RegioneLombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Unione dei Comuni della Valvarrone

(Vestreno - Sueglio - Introzzo - Tremenico)

Provincia di Lecco

- APPROVATO -

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI

ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Bruno Comi
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 **Chiavenna** (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail:infoch@studioquattro.it

22015 **Gravedona** (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail:infogr@studioquattro.it

P.IVA 00145020145

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

Progettista: Presidente: Segretario:

Adottato dal C.U. con delibera	n° 11	del 13.05.08
Provvedimento di compatibilità con il PTCP	n° 286	del 11.09.08
Approvato dal C.U. con delibera	n° 31	del 11.12.08

- PIANO DELLE REGOLE -

RELAZIONE TECNICA

commessa: 261/CH

allegato: C1

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
COPERTINE	Feb.2008	ADOZIONE	AT	SM	SM	0
COPERTINE	Dic.2008	APPROVAZIONE	AT	SM	SM	1

A – IL PIANO DELLE REGOLE

A1.1 Premessa

Il Piano delle Regole è lo strumento del PGT che controlla la qualità urbana e del territorio, considera e disciplina con specifiche norme ed indicazioni cartografiche le trasformazioni del territorio comunale in atto e di futura realizzazione.
E' lo strumento che attua parte degli obiettivi generali e strategici indicati dal Documento di Piano per quel che riguarda gli aspetti insediativi, tipologici e morfologici; per quel che riguarda le aree pubbliche si raccorda ed integra con il Piano dei Servizi.

A1.2 Recepimento delle norme sovraordinate

Il Piano delle Regole recepisce i contenuti prescrittivi del PTCP e del PTPR, individuando e disciplinando le aree e gli immobili tutelati dalle disposizioni vigenti.
In accordo con la pianificazione geologica, adeguata alle disposizioni ed ai criteri ed indirizzi di cui all'art. 57 della Legge Regionale n.12/05, individua i vincoli in materia geologica, idrogeologica e idraulica inerenti il territorio.

A1.3 Individuazione degli ambiti soggetti a specifica disciplina

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano, individua i sottoelencati ambiti ed aree da assoggettare a specifica disciplina.
Sulle basi cartografiche di dettaglio sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati e tutti i vincoli che gravano sul territorio.

Ambiti del tessuto urbano consolidato

- NA Nucleo di antica formazione
- NR Nucleo rurale
- T1 Tessuto urbano saturo
- T2 Tessuto urbano residenziale di completamento
- T3 Tessuto residenziale in trasformazione
- T4 Tessuto residenziale in ambito montano
- T5 Tessuto produttivo esistente e di completamento
- T7 Tessuto turistico alberghiero
- T8 Tessuto tecnologico
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- RS Rispetto stradale

Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- AG Aree destinate all'agricoltura

Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

- AP Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

- T6 Tessuto produttivo in ambito di cava
- RC Rispetto cimiteriale

B. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

B.1.1 Il territorio

La Valvarrone è una vallata prealpina caratterizzata praticamente per intero da un territorio montuoso che si sviluppa dalla quota minima di poco più di 200m.sl.m., appena sopra il nucleo di Dervio, fino alle punta massima di 2300m.sl.m., poco sopra la "Porta dei Merli", sopra Pagnona; la vallata prende piede dal conoide di Dervio, allungandosi con versanti scoscesi fino ai Comuni di Pagnona e Premana alle porte della Valsassina.

L'ambito territoriale dell'Unione – foto aerea

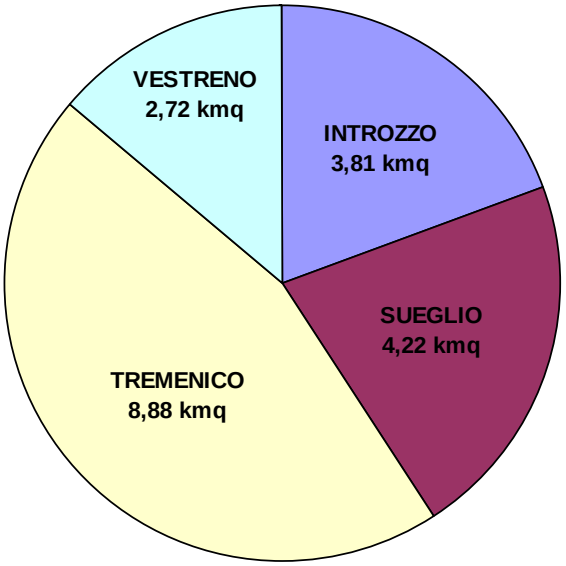
I quattro Comuni che la compongono, Vestreno Sueglio, Introzzo e Tremenico, gravitano nell'ambito amministrativo appartenente alla Comunità Montana della Valsassina, Valvarrone, Val d'Esino e Riviera.

Si tratta di una verdeggiante gola che si sviluppa quasi ortogonalmente rispetto al lago di Como ed è suddivisa amministrativamente in 4 Comuni: Introzzo, Sueglio, Tremenico e Vestreno.

La vallata è solcata per intero dall'omonimo torrente Varrone che nascendo nel gruppo del pizzo dei Tre Signori (2553 m.) scende tortuosamente scavando profondamente la vallata per poi sfociare nel lago presso Dervio.

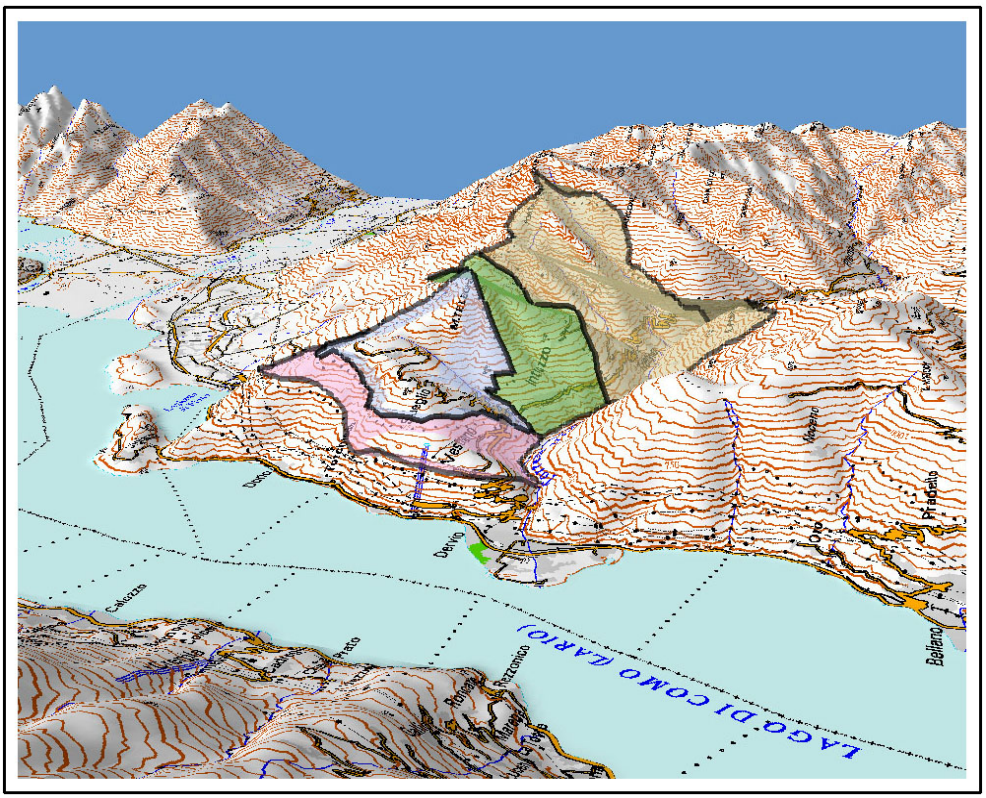
I due versanti della vallata sono radicalmente diversi; la sponda orografica destra è ben soleggiata e presenta oltre ai quattro capoluoghi dei Comuni una serie di agglomerati rurali e di case sparse; il versante sinistro è invece molto più angusto, i ripidi e ombrosi pendii sono risultati da sempre piuttosto inospitali e poche sono le tracce della presenza umana, fatta eccezione per le miniere di feldspato, ed i nuclei rurali di Lentree e Ranchella quasi interamente abbandonati.

Il territorio dell'Unione ha un'estensione complessiva pari a 19,63 kmq in base ai dati censuari così suddivisi:



Superficie territoriali dei Comuni dell'Unione (dati ISTAT)

Nella rappresentazione cartografica presente nelle tavole del PGT si può evincere come questa vallata, sviluppandosi trasversalmente rispetto al Lago di Como, venga a relazionarsi con diverse realtà territoriali ed amministrative: confina infatti a nord con i Comuni di Colico e Dorio, ad ovest e sud ovest con il Comune di Dervio, a sud con i Comuni di Casargo e Vendrogno, ad est con il Comune di Pagnona.



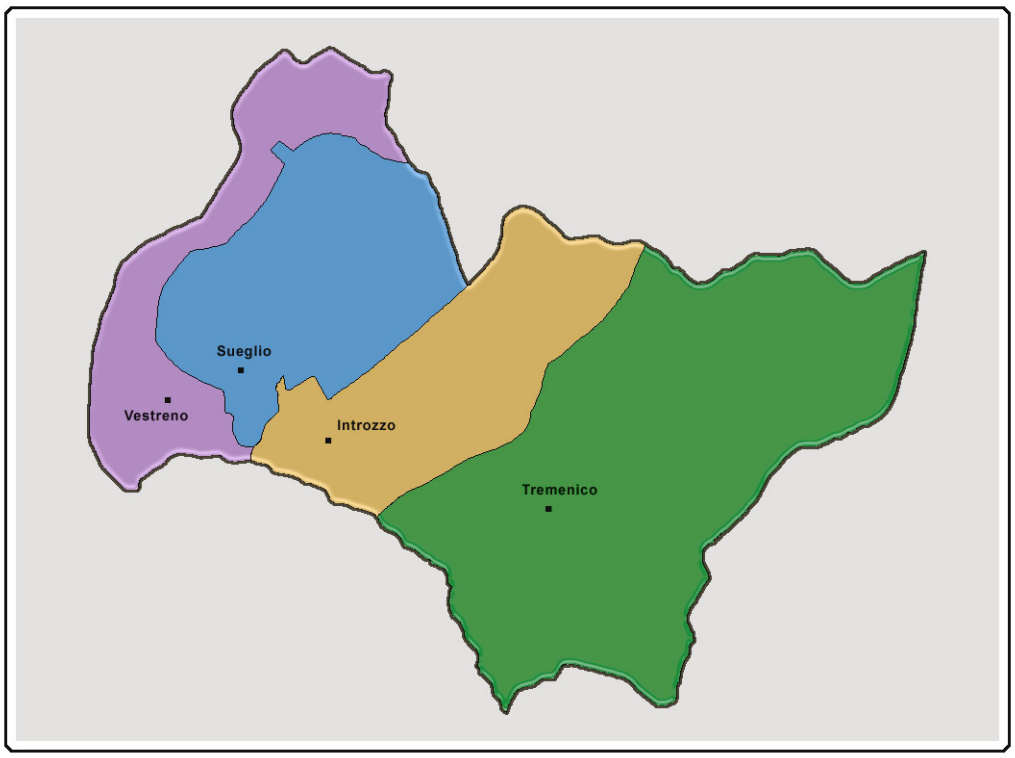
Verso ovest la vallata si affaccia dunque sul Lago di Como, verso est risulta in continuità con la parte alta della Valsassina mentre a nord la dorsale che unisce la vetta della Porta dei Merli alla cima del Monte Legnoncino costituisce di fatto lo spartiacque geografico rispetto alla Valtellina.

L'ambiente è per lo più selvaggio e poco contaminato, i paesaggi sono spesso incantevoli sia per quel che riguarda la realtà del lago che quella della montagna.

La tortuosa Strada Provinciale n.67 è l'unica via di collegamento con l'esterno, la completano le strade comunali che conducono al Monte Lavadee ed in Artesso sul versante orografico destro della Vallata; il versante sinistro è raggiungibile invece solo a piedi o attraverso le strutture a fune a servizio delle cave di Tremenico.
Esiste poi un'articolata rete di sentieri, spesso esili ed impervi, che raggiungono gli alti pascoli, le storiche miniere, le cime e le creste.

B1.2 Gli ambiti amministrativi

I Comuni di Vestreno, Introzzo e Tremenico, con atto costitutivo del 21 giugno 1996, hanno creato, poco più di un decennio fa, la prima Unione dei Comuni esistente in Italia; successivamente, nell'ottobre del 1999, anche il Comune di Sueglio ha aderito all'iniziativa consentendo così un logico completamento dell'ambito geografico di competenza.



I quattro Comuni dell'Unione

Dall'Atlante statistico della Montagna Italiana si desumono i seguenti dati generali:

Introzzo	
***Popolazione** (al 31/12/2007)*	**128**
***Superficie territoriale** (Kmq)*	**3,81**
***Densità** (ab/Kmq)*	**34,65**
Zona altimetrica	**montagna interna**
Grado di montanità	**T=totalmente montano**
Grado di urbanizzazione	**basso**

Sueglio	
***Popolazione** (al 31/12/2007)*	**145**
***Superficie territoriale** (Kmq)*	**4,22**
***Densità** (ab/Kmq)*	**37,44**
Zona altimetrica	**montagna interna**
Grado di montanità	**T=totalmente montano**
Grado di urbanizzazione	**basso**

Tremenico	
***Popolazione** (al 31/12/2007)*	**201**
***Superficie territoriale** (Kmq)*	**8,88**
***Densità** (ab/Kmq)*	**24,32**
Zona altimetrica	**montagna interna**
Grado di montanità	**T=totalmente montano**
Grado di urbanizzazione	**basso**

Vestreno	
***Popolazione** (al 31/12/2007)*	**301**
***Superficie territoriale** (Kmq)*	**2,72**
***Densità** (ab/Kmq)*	**108,82**
Zona altimetrica	**montagna interna**
Grado di montanità	**T=totalmente montano**
Grado di urbanizzazione	**medio**

B1.3 Situazione urbanistica

L'Unione dei Comuni della Valvarrone è dotata di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera del Consiglio dell'Unione n.24 in data 25/11/2004, che ha ottenuto il parere di compatibilità al PTCP da parte della Provincia di Lecco con atto n.233 del 27/07/2004.
Successivamente all'approvazione del PRG sono state introdotte due varianti semplificate ai sensi dell'art.25 della L.R. 12/05 (art.2 comma 2 della L.R.23/97):

1. variante dicembre 2005 - approvata con deliberazione Consiglio Unione n. 11 del 09/06/2006 volta a riperimetrare la proposta di P.L.I.S. "Monte Legnone, Valvarrone, Valsassina" già inserita in PRG.
2. variante maggio 2007 - approvata con delibera Consiglio Unione n. 13 del 27/07/2007 volta a rettificare una previsione viabilistica di Piano in località Fenile.

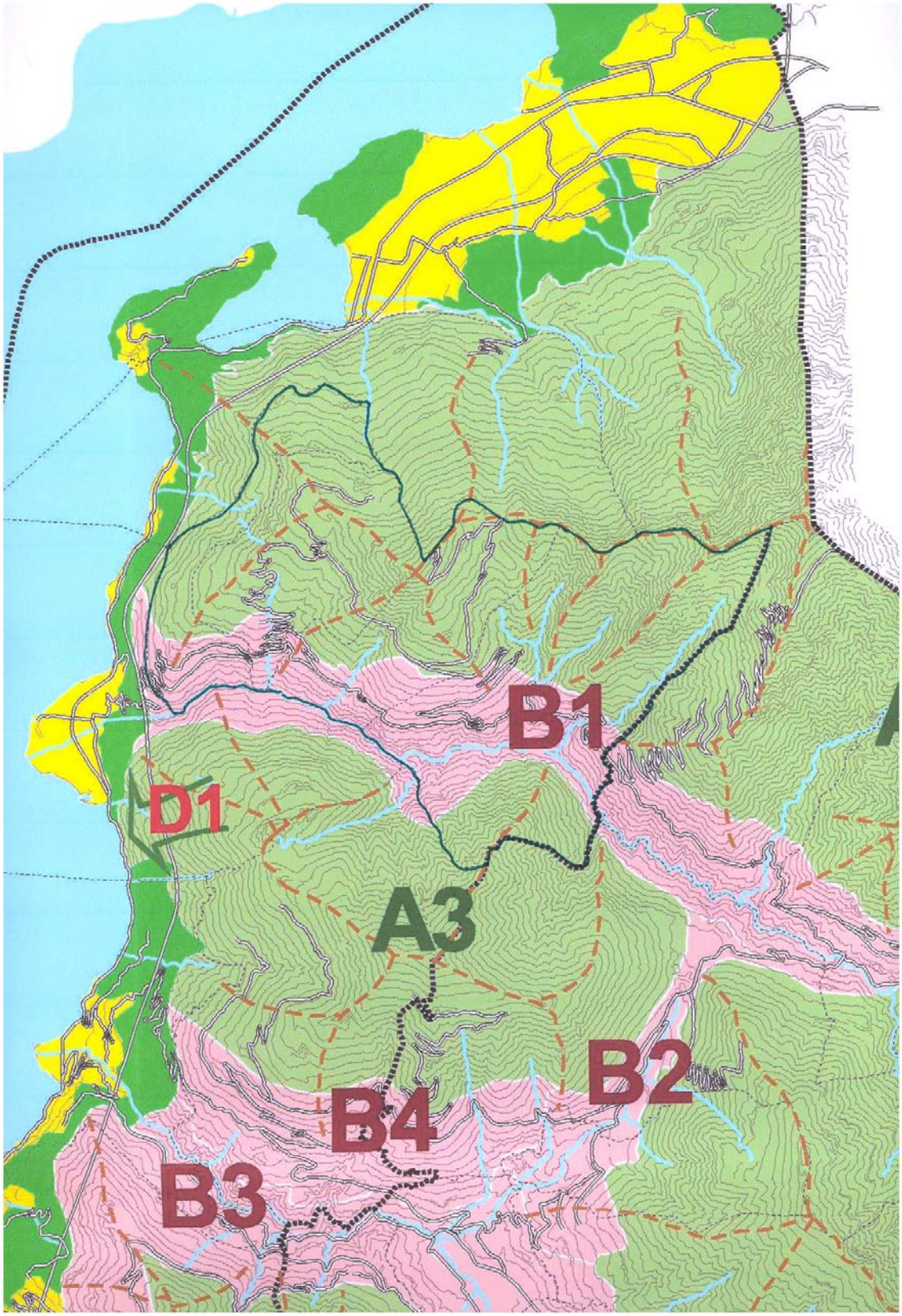
Il territorio dell'Unione ricade nel comprensorio della Comunità Montana Valsassina, Valvarrone, Val d'Esino e Riviera, originariamente dotata di un proprio Piano Territoriale approvato negli anni '80; in forza dell'entrata in vigore del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale da parte della Provincia di Lecco, il piano della Comunità Montana è decaduto e quello provinciale è divenuto lo strumento urbanistico di riferimento assieme al Piano Paesistico Territoriale Regionale.

Il Comune è dotato di pianificazione geologica redatta ai sensi della LR 41, approvata e ritenuta adeguata al PAI dalla Regione Lombardia; tale documentazione è oggetto di aggiornamento ed integrazione per il necessario adeguamento ai criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11/03/2005 n. 12, e va a recepire le prescrizioni regionali di cui al parere della Direzione Generale Territorio e Urbanistica del 13/11/2007 n.Z1.2007.0022884.

B1.4 Le unità di paesaggio

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Lecco identifica 3 distinte Unità di Paesaggio riconoscibili in questo ambito geografico:

Estratto tavola 9 PTCP - legenda



Estratto tavola 9 PTCP

E più precisamente:

- l'unità A1 – Il sistema del Monte Legnone (dal Legnoncino al Monte Colombana)
- l'unità A3 – Il Monte Muggio
- l'unità B1 – La Valvarrone (da Premana a Dervio)

Essi costituiscono gli ambiti di riferimento per la valutazione dei progetti di elevata incidenza paesistica.

C. VINCOLISTICA ESISTENTE

La tavola 4A-Vincoli ed aree protette, per quel che riguarda gli aspetti di natura urbanistica, e la tavola 19A-Carta dei vincoli, per gli aspetti geologici, evidenziano tutta la vincolistica in atto nei quattro territori comunali.

C1.1 Ambito di particolare interesse ambientale

Gli "*Ambiti di particolare interesse ambientale*" sono stati individuati con la Deliberazione di Giunta Regionale 10 dicembre 1985, n. 4/3859, in attuazione delle disposizioni della L. 431/85, art. 1-ter., in attesa dell'adozione del Piano paesistico regionale previsto dalla stessa Legge.
Il Piano paesistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 6 marzo 2001, n. 7/197, ha successivamente distinto all'interno di questa categoria due tipologie di ambiti di tutela:

- gli ambiti di elevata naturalità definiti dall'art. 17 delle Norme di attuazione come "quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata".
- gli ambiti di specifico valore storico-ambientale e di contiguità ai parchi regionali individuati puntualmente dall'art. 18 delle Norme di attuazione.

Il Piano Regionale per quel che riguarda il territorio della Valvarrone individua tra ambiti di elevata naturalità assoggettati alla disciplina dell'art.17 del PTPR quelli posti ad una quota altimetrica superiore ai 1200m.sl.m; il PTCP della Provincia di Lecco ha apportato delle parzili modifiche a tali perimetri ed in forza del principio del maggior dettaglio sono stati riportati questi ultimi (vd. Tav.4A), non prevedendo di apportare ulteriori rettifiche in fase di pianificazione comunale.

C1.2 Bellezze d'insieme

Le "*Bellezze d'insieme*", conosciute come 'Vincolo 1497/39, art. 1, commi 3, 4', sono oggi identificate dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137".

L'art. 136, comma 1, lettere c) e d) del suddetto Decreto Legislativo indica infatti come oggetto di tutela e valorizzazione:

- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti, di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Non esistono sul territorio dell'Unione dei Comuni della Valvarrone ambiti di bellezze d'insieme.

C1.3 Acque pubbliche:

I "*Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde"*, conosciuti come 'Vincolo 431/85, art. 1, lettera c)', sono oggi identificati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137" L'art. 142, comma 1, lettera c) del suddetto Decreto Legislativo definisce infatti come oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico: "i fiumi, torrenti, ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con r.d. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

Nella norma di tutela di "fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde" vengono tutelati non solo le sponde o il piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ma anche l'intero corso d'acqua.

La Regione Lombardia in attuazione dell'art. 1-quater della legge 431/85, ha individuato, con deliberazione della Giunta Regionale n. 4/12028 del 25 luglio 1986 e successive integrazioni, i corsi d'acqua pubblici lombardi aventi rilevanza paesaggistica e conseguentemente assoggettati a specifico vincolo ex art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/04, nonchè quei corsi d'acqua, o tratti degli stessi, per i quali è stata dichiarata l'irrilevanza paesaggistica e che risultano pertanto esclusi dal suddetto vincolo.

Località	***Cod. rispetto acqua pubblica***	***Nome rispetto acqua pubblica***
Introzzo	97130373	Torrente Varrone
	97130377	Valle di Introzzo o valle Craggio
	97130379	Torrente Valle dei Molini
	97130375	Valle di Sueglio
Sueglio	97130372	Valle Mandonico
	97130375	Valle di Sueglio
	97130373	Torrente Varrone
Tremenico	97130373	Torrente Varrone
	97130379	Torrente Valle dei Molini
	97130380	Torrente Valle di Aveno
	97130378	Valle Larga
Vestreno	97130370	Valle di Voh
	97130375	Valle di Sueglio
	97130373	Torrente Varrone
	97130372	Valle Mandonico

C1.4 : Reticolo idrico

Per quel che riguarda il regolamento relativo al Reticolo Idrico si rimanda agli allegati A2 e C3 per i necessari approfondimenti.

C1.5 : Rispetto cimiteriale

Come meglio illustrato sulla Tav. 4° - Vincoli ed aree protette i due cimiteri presenti nel territorio della Valvarrone presentano le seguenti fasce di rispetto:

- Cimitero di Sueglio – 50m verso monte e 100m verso valle
- Cimitero di Sueglio – 100m sia verso monte che verso valle

C1.6 : Rispetto dagli elettrodotti

Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni della Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici del 14/02/01 n. 36 (Pubblicata sulla "Gazzetta Ufficiale" del 7 marzo 2001 n. 55)

C1.7 : Rispetto depuratori

E' individuata la fascia di rispetto di 100m. dal perimetro del depuratore comprensoriale sito in Comune di Sueglio.

C1.8 : Rispetto sorgenti e punti di captazione.

Sul territorio comunale sono presenti numerose sorgenti e punti di captazione, come meglio individuato sulla tav.19A; da esse viene individuata una fascia di rispetto di 100m lungo i versanti afferenti.

D. TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

D1.1 Impianto urbanistico e trasformazioni del territorio:

L'impianto urbanistico originario dei Comuni costituenti l'Unione, rilevabile anche dalla carta di fine 800 (prima levata dell'I.G.M.), evidenzia già a quella data la presenza dei capoluoghi e dei principali nuclei rurali che costituirono i primi insediamenti abitativi del territorio.

Estratto tavoletta IGM 1ma levatura (1887)

Per secoli Introzzo, con i vicini centri di Sueglio e Vestreno, hanno costituito il cosiddetto Mont'Introzzo, area strettamente legata alla sottostante cittadina di Dervio, mentre Tremenico ha rappresentato da sempre una realtà territoriale a se stante, dotata di parrocchia e cimitero propri; il collegamento, sia verso la Valsassina che verso il Lario, era costituito solo da una tortuosa mulattiera.
Non meraviglia quindi che i rapporti tra i nuclei fossero piuttosto ridotti ed i valvarronesi per secoli rimasero piuttosto isolati.

I nuclei di Vestreno, Sueglio, Introzzo e Tremenico presentano l'impianto urbano tipico dei centri abitati di mezza costa, ossia comparti edilizi a destinazione prevalentemente residenziale con edifici in media di 2/3 piani fuori terra; le stradine interne e le piazze sono per lo più pavimentate in materiale lapideo o con acciottolato e delimitate dalla cortina degli edifici, dai muri in pietra dei cortili, dai muri di sostegno; la caratteristica principale è l'estrema ripidità del versante su cui i nuclei si adagiano, numerose sono così le scalinate mentre praticamente assenti sono ampi spazi aperti e pianeggianti.

L'impianto insediativo conserva dunque gran parte dei caratteri connotativi ed è questa la principale valenza riconosciuta a questi nuclei, piuttosto compromessi invece per quel che riguarda lo stato dei singoli edifici.

I borghi quali Subiale, Piazzaburo, Loco Tocco, Loco Peinano ecc.. sono invece nuclei originariamente rurali che hanno subito solo di recente una trasformazione nelle destinazione d'uso dei fabbricati, per lo più di 1/2 piani fuori terra ed originariamente destinati allo svolgimento dell'attività agricola; ora gli edifici recuperati e trasformati vengono utilizzati per la villeggiatura pochi giorni all'anno.

L'agricoltura montana è, come quasi ovunque, pesantemente in crisi se non completamente scomparsa; il turismo sviluppatosi negli ultimi decenni appare ancora piuttosto marginale, l'attività produttiva, insediatasi recentemente nell'area artigianale di Vestreno, ancora troppo ridotta; le principali fonti di reddito sono rappresentate dal lavoro offerto presso le officine di Premana o di Dervio, se non ancora più lontano.

La Valvarrone per certi versi, non ha ancora trovato un suo modello di sviluppo, ha un territorio naturale di pregio, angoli quasi intatti e ricchi di fascino, ma anche una posizione geografica ed una rete infrastrutturale problematica.

Numerose sono le tracce del passato ancora riconoscibili sul territorio, anche se spesso rimaneggiamenti pesanti ed irrispettosi dei criteri di restauro hanno sottratto valore storico ed artistico a chiese, cappelle e manufatti.

La chiesa di Sant'Agata a Tremenico, già parrocchia dal 1575, fu ampliata nel '600 e radicalmente ristrutturata nel secolo scorso; la chiesa dedicata all'Assunta ad Avano, riedificata nel 1646 seguendo l'originario stile barocco, ha subito pesanti interventi risalenti al XVIII secolo conservando però pregevoli stucchi visibili soprattutto sulla facciata,.

Stesso destino per la chiesa di Sant'Antonio Abate a Introzzo; d'origine medioevale fu completamente ricostruita nel XVII secolo, perdendo gran parte delle valenze artistiche ed architettoniche.

Se ci riferiamo al nucleo di Sueglio possiamo invece notare come la sua parrocchiale, dedicata a San Martino, fosse già nota sin dal XIII secolo, ma venne in gran parte ricostruita nel secolo scorso in stile tardoneoclassico.

Tra i principali manufatti storici va invece menzionata una spettacolare strada militare (nel tratto alto ridotta ormai a mulattiera) che, con innumerevoli tornanti, raggiunge una sella a quota 2400 circa, sulla cresta orientale del Legnone. Quest'opera voluta dal generale Cadorna quando, tra il '16 e il '17, si temeva fortemente che gli austro-tedeschi violassero la neutralità svizzera, piombando in Valtellina per puntare su Milano, è stata oggetto di un approfondito studio ed è al centro di un progetto definito Ecomuseo.

D1.2 Patrimonio edilizio esistente:

L'analisi del patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici, ha messo in luce l'assenza di un'architettura di particolare pregio, bensì di un impianto insediativo interessante poiché ancora sostanzialmente intatto.
E' emersa inoltre la presenza di qualche elemento di contrasto, dovuto per lo più agli interventi più recenti, come evidenziato nelle allegate tavole grafiche e riassunto nelle tabelle allegate.

L'analisi dettagliata, effettuata secondo i disposti della L.12/05, "fotografa" la situazione complessiva del patrimonio edilizio attraverso un indagine puntuale della situazione di fatto nei nuclei più importanti e più precisamente:

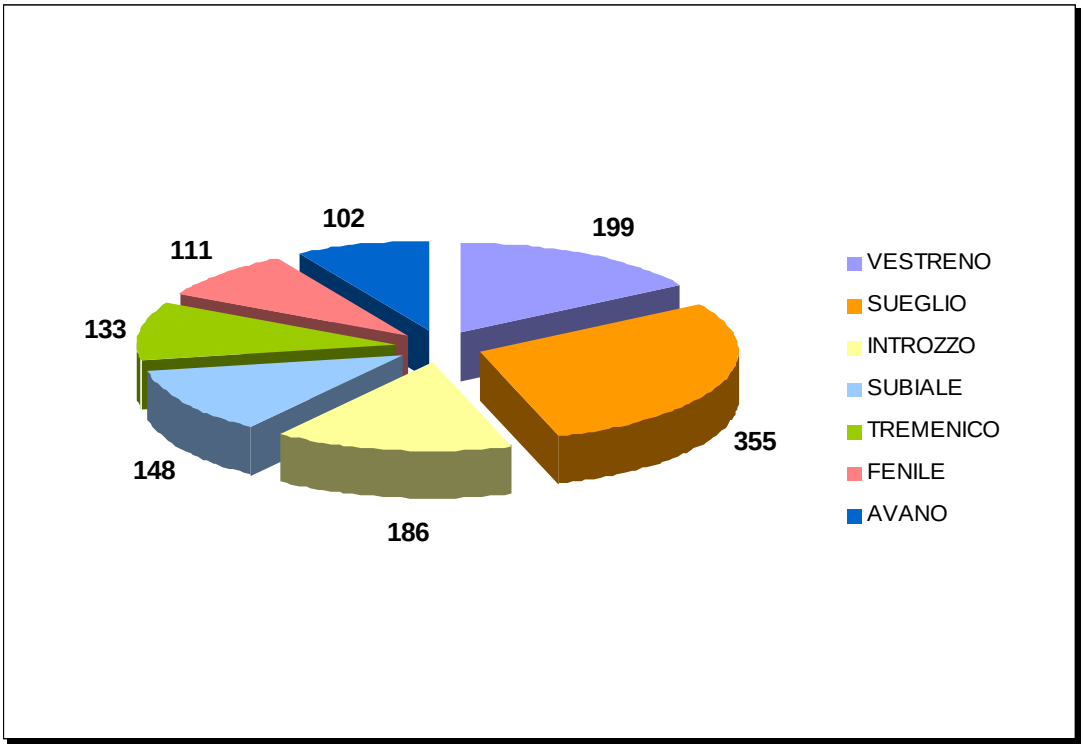
- Vestreno
- Sueglio
- Introzzo
- Tremenico
- Fenile
- Avano
- Subiale

La fase ricognitiva e conoscitiva sottesa alla stesura Documento di Piano, ha previsto una schedatura completa dei fabbricati, con lo scopo di conoscere le caratteristiche di ogni singolo immobile, relativamente alle destinazioni d'uso, allo stato di conservazione ed in genere alle caratteristiche architettoniche, con la sottolineatura degli elementi di valore e degli elementi di contrasto.

L'analisi ha permesso di conoscere tra l'altro i dati relativi ai seguenti elementi:

- *Stato di conservazione complessivo e delle singole parti.*
- *Destinazione d'uso dei fabbricati.*
- *Grado di utilizzazione.*
- *Valenze architettoniche, tipologiche ed ambientali.*
- *Dotazione di impianti e servizi.*
- *Caratteristiche costruttive.*

Il lavoro di dettaglio effettuato in Valvarone ammonta a complessive 1234 schede, così suddivise nei singoli Comuni:



Schedature suddivise per Comune

Nelle tabelle allegate in appendice è riportata la suddivisione delle destinazioni d'uso, dello stato di conservazione e del grado di intervento, suddivisa per ogni singolo nucleo e riassunta per l'intera Unione.

Dopo la fase di analisi e schedatura, il P.G.T. nel Piano delle Regole propone una suddivisione della zone NA-Nucleo di Antica Formazione nelle seguenti sottocategorie:

1) *Restauro* - Categoria C1

2) *Risanamento conservativo* - Categoria C2

3) *Ristrutturazione conservativa* - Categoria C3

4) *Ristrutturazione edilizia* - Categoria C4

5) *Ristrutturazione urbanistica* - Categoria C5

Per una esaustiva illustrazione di queste norme si rimanda all'allegato C2-Norme Tecniche del Piano delle Regole; in questa sede si vuole solo sottolineare come la modularità insita in queste categorie sia volta da un lato alla tutela degli elementi storico-architettonici ancora presenti, dall'altro a facilitare ed incentivare la possibilità di intervento da parte dei privati cittadini.

Tra i criteri ed obbiettivi di Piano sottesi al presente PGT vi sono infatti la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, ritenuto bene primario da conservare e valorizzare.

La norma prevede l'uso di determinati materiali e tecniche costruttive, il rispetto delle tipologie edilizie e delle valenze anche puntuali, l'eliminazione degli elementi di contrasto; una corretta applicazione si tradurrà operativamente in interventi edilizi più armoniosi e rispettosi e di fatto ad una valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nel suo complesso.

La possibilità di cambiare la destinazione d'uso e di ampliare percentualmente il volume dei fabbricati, l'eliminazione dell'obbligo della redazione di un Piano di Recupero, sono invece opportunità insite nella norma che dovrebbero incentivare e stimolare gli interventi da parte dei privati.

Le Amministrazioni Comunali, nella logica di costruzione di politiche virtuose nella gestione del territorio, potrebbero inoltre prevedere agevolazioni ed incentivi per chi scegliesse di effettuare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Parallelamente le stesse amministrazioni dovranno concentrare risorse e attenzioni alla realizzazione di quelle infrastrutture e di quei servizi ritenuti utili o addirittura indispensabili ad una corretto politia di recupero e conservazione, così da rivitalizzare e riqualificare a pieno questi contesti territoriali; tra queste ricordiamo le aree destinate da destinarsi a parcheggio, le strade di accesso, le "bretelline" di collegamento e le urbanizzazioni primarie, opere già in parte indicate nelle tavole di previsione del presente PGT, vedasi Piano delle Regole e Piano dei Servizi, ma che dovranno essere oggetto di costante attenzione e pianificazione futura.

D1.3 Il sistema agricolo:

Il territorio dell'Unione dei Comuni della Valvarrone si sviluppa interamente in ambito montano, a monte del territorio del comune di Dervio in un contesto agrario omogeneo che va dal comune di Vestreno a quello di Tremenico.

In generale i Comuni non presentano una specifica vocazione agricola dei suoli, ormai quasi interamente coperti dal bosco, anche se nei secoli scorsi l'agricoltura ha costituito fonte di sostentamento per le popolazioni residenti.

Resta a testimonianza delle attività agricole del passato, il sistema dei fienili posti a monte degli abitati di Tremenico e Sueglio, interessanti dal punto di vista storico culturale ma attualmente in quasi totale abbandono.

Il territorio è quasi interamente occupato dal bosco, dal quale sono esclusi gli ambiti urbanizzati e le aree immediatamente contermini, e non sono in atto attività agricole imprenditoriali ma soltanto presenza di agricoltura part-time che svolge un ruolo importante nelle attività di manutenzione del territorio.

Il Piano delle Regole introduce due ambiti di interesse agricolo, le aree AG poste in prossimità degli abitati e riguardanti prevalentemente spazi liberi dal bosco, e le rimanenti aree denominate AP, riguardanti aree di valore paesistico ambientale ed ecologiche, ciò anche in considerazione dell'ampia visibilità dal lago del territorio dei Comuni.

Il sistema agricolo della Valvarrone è quindi concepito quale ambito di interesse paesistico ed ambientale nel quale l'attività agricola par-time esistente diviene un presidio importante sia dal punto di vista paesistico che da quello geologico.

D1.4 Beni culturali:

Riprendendo le indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale sono stati individuati dal Documento di Piano i seguenti beni da assoggettarsi a precisa tutela:

- **Chiesa di S. Antonio Abate (Introzzo)**
- **Chiesa di S. Agata (Tremenico)**
- **Chiesa dell'Assunta (Avano)**
- **Chiesa di S. Giacomo (Vestreno)**
- **Santuario della Madonna della Pietà (Vestreno – loc.Bondo)**
- **Chiesa di S. Martino (Sueglio)**
- **Chiesa di S. Bernardino (Sueglio)**
- **Chiesa di S. Sfirio (Sueglio – loc. S. Sfirio)**

Molte di queste opere, come già detto al paragrafo D1.1, hanno perso nel tempo, a seguito di sconsiderati interventi di ristrutturazione e ammodernamento, parecchio dell'originario valore storico-architettonico ed artistico; per preservare o comunque recuperare parte di queste valenze si è scelto di assegnare a questi edifici la categoria C1-Restauro, prevista nelle sottoclassi delle zone NA-Nuclei di Antica Formazione, affinché, mediante l'esecuzione di metodologie scientifiche di intervento, si evitino negli interventi futuri gli stessi errori compiuti nel passato.

D1.5 Edifici e manufatti isolati con peculiarità storico-tipologiche:

Per tutti i manufatti con peculiarità storico-tipologiche o artistiche, ancorché non individuati puntualmente nel Documento di Piano, quali edicole votive, affreschi, lavatoi ecc..., vale il principio della tutela e del restauro.

E. IL PROGETTO DI PIANO DELLE REGOLE

La stesura del nuovo Piano delle Regole è realizzata nel rispetto dei criteri ed obiettivi delineati nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi:

E1.1 Criteri e obiettivi di piano

La peculiarità di un territorio come quello della Valvarrone, caratterizzato da una diffusa ed estesa naturalità dei luoghi, pone tra gli obiettivi primari della pianificazione territoriale la salvaguardia del territorio naturale e del paesaggio, cercando di proporre uno sviluppo compatibile con i valori presenti.
I criteri e gli obiettivi individuati per la stesura del Piano di Governo del Territorio, possono conseguentemente essere sinteticamente ed efficacemente riassunti come segue:

a) *Tutela delle peculiarità del territorio montano e del paesaggio della Valvarrone che presenta caratteristiche paesaggistiche ed ambientali di pregio, specifica analisi della sensibilità paesaggistica dei luoghi, ricerca di metodologie idonee al migliore utilizzo delle risorse territoriali ed ambientali nel rispetto e nella valorizzazione dell'ambiente naturale ed antropico.*

b) *Salvaguardia delle porzioni di territorio che presentano forte sensibilità paesistica, valorizzazione e tutela degli aspetti percettivi del paesaggio, delle viste attive e passive, in sintonia con quanto disposto dall'art. 24 del Piano Territoriale Paesistico Regionale.*

c) *Valorizzazione e tutela del patrimonio edilizio esistente, attraverso la definizione di metodologie e modalità di intervento che facilitino il recupero dei beni degradati nel rispetto dei valori architettonici presenti anche per un utilizzo al fine dell'incremento della ricettività turistica.*

d) *Risposte ai fabbisogni abitativi e di insediamento dei residenti ottenute mediante l'individuazione di modesti comparti residenziali di completamento, collocazione in ambiti che non interferiscono con la percezione visiva del paesaggio e già parzialmente antropizzati, prediligendo il recupero del patrimonio edilizio esistente al consumo di nuovo territorio.*

e) *Lettura del ruolo della Valvarrone nel contesto socio economico della Provincia di Lecco, della Comunità Montana, dei Comuni circostanti, al fine di*

determinare possibili sinergie, con particolare riferimento alla vocazione turistica del territorio.

f) Superamento delle individualità Comunali, visione sovraccomunale dei problemi, gestione integrata dei servizi, razionalizzazione degli stessi, ottimizzazione delle risorse economico-finanziarie, umane e strumentali.

g) Valutazione della richiesta di espansione delle attività artigianali e di nuovi insediamenti produttivi che favoriscano l'occupazione in valle; completamento del polo artigianale di Vestreno ottenuto mediante interventi di mitigazione e schermatura dei luoghi così da migliorarne l'impatto sul paesaggio.

h) Valutazione degli effetti indotti sulla vallata dalla realizzazione dello svincolo di Dervio sulla SS 36.

i) *Sistemazione della viabilità interna ai Comuni, potenziamento delle viabilità secondarie e di collegamento tra i Comuni, miglioramento del tratto della S.P.67 che da Dervio conduce a Vestreno e di quello che da Avano conduce in Valsassina.*

j) Individuazione di interventi di razionalizzazione della viabilità e dei parcheggi esistenti, anche in relazione all'accesso ed alla fruizione dei centri storici.

k) Recupero e superamento del degrado presente in limitati ambiti di paese così da restituire decoro e fruibilità ai luoghi.

l) Valorizzazione e potenziamento della rete sentieristica con particolare attenzione alla strada militare del Legnoncino, alle mulattiere ed alle fortificazioni storiche.

m) Miglioramento dei servizi e delle strutture di mobilità a servizio degli ambiti delle cave di feldspato.

n) Valorizzazione e potenziamento dei parchi attrezzati dei Roccoli Lorla e di Artesso, introduzione di piccole strutture commerciali che possano soddisfare la crescente domanda turistica.

Sinteticamente si può dire che, nel rispetto degli obbiettivi deliberati preliminarmente, modificatisi ed implementatisi a seguito dell'evolversi dei processi di partecipazione e valutazione, i tecnici incaricati e le Amministrazioni Comunali, di concerto con tutte le forze attive presenti sul territorio, hanno puntato a proporre un P.G.T. che perseguisse i seguenti obbiettivi

1- *Tutelare il territorio e l'ambiente*
2- *Salvaguardare ed incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente*
3- *Soddisfare i bisogni della popolazione, sia di natura abitativa che produttiva*
4- *Analizzare e individuare le carenze di servizi*

Le scelte urbanistiche compiute nella redazione del Piano riguardano i diversi aspetti delle problematiche territoriali e paesistiche riscontrate, sono indicate nel Documento di Piano e sono mirate in particolare :

- alla salvaguardia del centro storico
- alla conferma delle attività economiche esistenti con un modesto potenziamento
- alla tutela paesistica delle aree litoranee del lago
- alla individuazione delle aree di trasformazione in ambiti urbanizzati e compatibili con la tutela del paesaggio
- alla tutela delle aree agricole
- al rispetto della sensibilità paesistica dei luoghi nella individuazione degli ambiti di trasformazione

La somma delle azioni di tutela sopra riportate ha consentito di realizzare un Piano di Governo del Territorio che proponga un modello di sviluppo per la vallata rispondente ai bisogni economici e sociali dei residenti ma anche alle esigenze di tutela paesistica, ai sensi del 2° comma dell'art. 24 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale nonché dei contenuti enunciati dalle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

F. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

F1.1 Superfici territoriali

Il dimensionamento complessivo delle aree classificate nel P.G.T. dell'Unione dei Comuni della Valvarrone risulta dal conteggio sotto riportato.

– **AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

NA-Nucleo di antica formazione

Introzzo	mq.	41.212
Sueglio	mq.	37.305
Tremenico	mq.	39.455
Vestreno	mq.	19.917
Tot.	mq.	137.889

NR-Nucleo rurale

Introzzo	mq.	1.681
Sueglio	mq.	69.131
Tremenico	mq.	71.090
Vestreno	mq.	25.324
Tot.	mq.	167.226

T1-Tessuto urbano saturo

Introzzo	mq.	33.160
Sueglio	mq.	63.072
Tremenico	mq.	2.891
Vestreno	mq.	63.511
Tot.	mq.	162.634

T2-Tessuto urbano residenziale di completamento

Introzzo	mq.	18.118
Sueglio	mq.	1.590
Tremenico	mq.	29.043
Vestreno	mq.	28.975
Tot.	mq.	77.726

T3-Tessuto residenziale in trasformazione

Introzzo	mq.	11.837
Sueglio	mq.	32.280
Tremenico	mq.	5.349
Vestreno	mq.	45.318
Tot.	mq.	94.784

T4-Tessuto residenziale in ambito montano

Introzzo……	mq.	31.406
Sueglio……	mq.	53.427
Tremenico……	mq.	-
Vestreno……	mq.	-
Tot.	mq.	84.833

T5-Tessuto produttivo esistente e di completamento

Introzzo……	mq.	-
Sueglio……	mq.	-
Tremenico……	mq.	-
Vestreno……	mq.	31.940
Tot.	mq.	31.940

T7-Tessuto turistico alberghiero

Introzzo……	mq.	8.946
Sueglio……	mq.	425
Tremenico……	mq.	-
Vestreno……	mq.	3.149
Tot.	mq.	12.520

T8-Tessuto tecnologico

Introzzo……	mq.	16
Sueglio……	mq.	1.940
Tremenico……	mq.	1.491
Vestreno……	mq.	8.905
Tot.	mq.	12.352

ST1-Attrezzature pubbliche di interesse comune

Introzzo……	mq.	69.184
Sueglio……	mq.	50.244
Tremenico……	mq.	16.108
Vestreno……	mq.	24.823
Tot.	mq.	160.359

ST2-Attrezzature private di interesse comune

Introzzo……	mq.	1.418
Sueglio……	mq.	8.744
Tremenico……	mq.	2.555
Vestreno……	mq.	572
Tot.	mq.	13.289

RS-Rispetto stradale

Introzzo……	mq.	41.530
Sueglio……	mq.	27.993
Tremenico……	mq.	110.341
Vestreno……	mq.	75.043
Tot.	mq.	254.907

– AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

AG-Aree destinate all'agricoltura

Introzzo……	mq. 42.019
Sueglio……	mq. 73.671
Tremenico……	mq. 79.734
Vestreno……	mq. 192.761
Tot.	mq.388.185

– AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

AP-Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Introzzo……	mq. 3.254.542
Sueglio……	mq. 3.666.257
Tremenico……	mq. 8.413.070
Vestreno……	mq. 2.110.868
Tot.	mq.17.444.737

– AREE NON SOGGETTE A INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

T6-Tessuto produttivo in ambito di cava

Introzzo……	mq. -
Sueglio……	mq. -
Tremenico……	mq. 30.085
Vestreno……	mq. -
Tot.	mq. 30.085

RC-Rispetto cimiteriale

Introzzo……	mq. -
Sueglio……	mq. 33.457
Tremenico……	mq. 38.720
Vestreno……	mq. 453
Tot.	mq. 72.630

F1.2 Popolazione da insediare

Il dimensionamento del P.R.G. del comune di Gera Lario, è il seguente:

a) Popolazione residente stabilmente

– Totale abitanti residenti al 31.12.2007
(Introzzo+Sueglio+Tremenico+Vestreno)…… ab. 775

b) Popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano

– Nelle aree libere del tessuto urbano residenziale di completamento

Zona T2 mq.42.286x1,20 mc./mq. = 49.543/150 mc./ab…..…… ab. 330

– Nelle aree libere del tessuto urbano residenziale in trasformazione

Zona T3 mq.79.834x1,00 mc./mq. = 79.834/150 mc./ab…..…… ab. 532

– Nelle aree libere del tessuto residenziale in ambito montano

Zona T4 mq.30.202x0,80 mc./mq. = 24.161/150 mc./ab…..…… ab. 161

– Per operazioni di recupero nei nuclei di antica formazione o in altre zone

mc.5000/150 mc./ab……..…..… ab. 33

Totale abitanti da insediare ab. 1056

c) Popolazione gravitante nel territorio

– Presenze turistiche temporanee o stagionali stimate nei 4 Comuni

Posti letto nelle strutture ricettive del territorio…..…… ab. 50
Utenti seconde case…….……..… ab. 400

Totale……ab. 2281

F1.3 Dotazione di aree pubbliche

Il dimensionamento del nuovo Piano di Governo del Territorio è stato verificato ai sensi dell'art. 9.2 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 in base ai seguenti criteri:

a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;

b) popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;

c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel Comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di livello sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

La dotazione

Standards previsti ……173.648 mq. / 2281ab. = 76.12 mq./ab.

Da questo dato risulta un dimensionamento degli standard notevolmente superiore ai minimi previsti dall'art. 9.3 della L.R. 12/2005.

Nel Piano dei Servizi sono riportati in maniera più puntuale le localizzazione e gli aspetti dimensionali relativi ai servizi esistenti ed a quelli di progetto.

F1.4 Piani attuativi vigenti

Nel territorio dell'Unione sono vigenti i seguenti Piani Attuativi, tutti ricadenti nell'ambito amministrativo del Comune di Vestreno:

- P.A. 3 – Piano Attuativo residenziale - approvato con delibera Consiglio Unione n. 34 del 17/09/1999
- P.A. 6a – Piano Attuativo artigianale - approvato con delibera Consiglio Unione n. 2 del 30/03/2004
- P.A. 7 – Piano Attuativo artigianale - approvato con delibera Consiglio Unione n. 2 del 30/03/2004

F1.5 Piani attuativi del PGT

- *Comune di Vestreno:*

P.A. 1	mq. 8.880	RESIDENZIALE
P.A. 2	mq. 4.420	RESIDENZIALE
P.A. 3 (vigente)	mq. 7.475	RESIDENZIALE
P.A. 4	mq. 5.758	RESIDENZIALE
P.A. 5	mq. 8.449	ARTIGIANALE
P.A. 6a (vigente)	mq. 6.029	ARTIGIANALE
P.A. 6b (vigente)	mq. 4.186	ARTIGIANALE
P.A. 7 (vigente)	mq. 3.370	ARTIGIANALE
PEEP	mq. 3.394	RESIDENZIALE ED. CONVENZIONATA

- *Comune di Introzzo:*

P.A. 10	mq. 9.826	RESIDENZIALE

- *Comune di Sueglio:*

P.A. 8	mq. 3.977	RESIDENZIALE
P.A. 9	mq. 3.269	RESIDENZIALE

- *Comune di Tremenico:*

P.A. 11	mq. 3.878	RESIDENZIALE

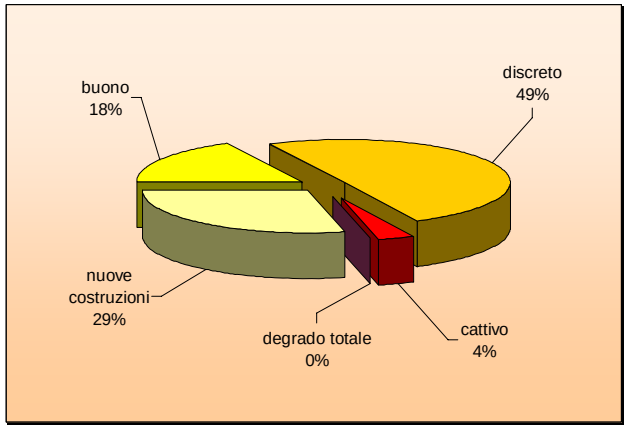
INDICE

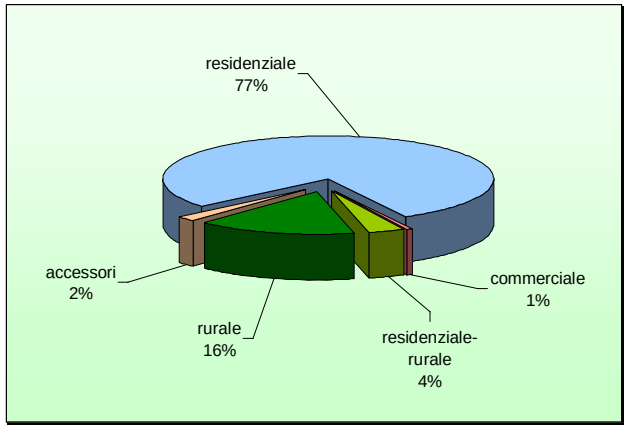
A – IL PIANO DELLE REGOLE 1
A1.1 Premessa **1**
A1.2 Recepimento delle norme sovraordinate **1**
A1.3 Individuazione degli ambiti soggetti a specifica disciplina **1**
Ambiti del tessuto urbano consolidato 2
Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola 2
Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche 2
Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica 2
B.1.1 Il territorio **3**
B1.2 Gli ambiti amministrativi **6**
Dall'Atlante statistico della Montagna Italiana si desumono i seguenti dati generali: 6
B1.3 Situazione urbanistica **8**
B1.4 Le unità di paesaggio **9**
C. VINCOLISTICA ESISTENTE 12
C1.1 Ambito di particolare interesse ambientale **12**
C1.2 Bellezze d'insieme **12**
C1.3 Acque pubbliche: **13**
C1.4 : Reticolo idrico **14**
C1.5 : Rispetto cimiteriale **14**
C1.6 : Rispetto dagli elettrodotti **15**
C1.7 : Rispetto depuratori **15**
C1.8 : Rispetto sorgenti e punti di captazione. **15**
D. TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO 16
D1.1 Impianto urbanistico e trasformazioni del territorio: **16**
D1.2 Patrimonio edilizio esistente: **18**
D1.3 Il sistema agricolo: **22**
D1.4 Beni culturali: **23**
D1.5 Edifici e manufatti isolati con peculiarità storico-tipologiche: **23**
E. IL PROGETTO DI PIANO DELLE REGOLE 24
E1.1 Criteri e obiettivi di piano **24**
F. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO 27
F1.1 Superfici territoriali **27**
– AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 27
– AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA 29
– AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE 29
– AREE NON SOGGETTE A INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA 29
F1.2 Popolazione da insediare **30**
F1.3 Dotazione di aree pubbliche **31**
F1.4 Piani attuativi vigenti **31**
F1.5 Piani attuativi del PGT **32**

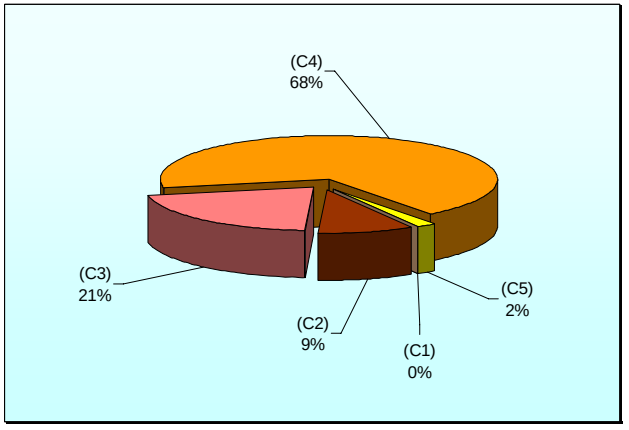
ALLEGATI
DATI PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

(VESTRENO)

TOTALE FABBRICATI SCHEDATI	STATO DI CONSERVAZIONE					DESTINAZIONI D'USO					GRADI DI INTERVENTO				
	Buono	Discreto	Cattivo	Degrado totale	Nuove costruzioni/ Ristrutt.. totali	Residenziale	Commerciale/ Artig./vario	Residenz./ Rurale	Rurale	Accessori/ Box/ magazzini	C1 Restauro	C2 Risanamento Conservativo	C3 Ristrutturazione Conservativa	C4 Ristrutturaz. Edilizia	C5 Ristrutturaz. Urbanistica
199	35	100	7	0	57	156	1	7	31	4	0	18	42	135	4

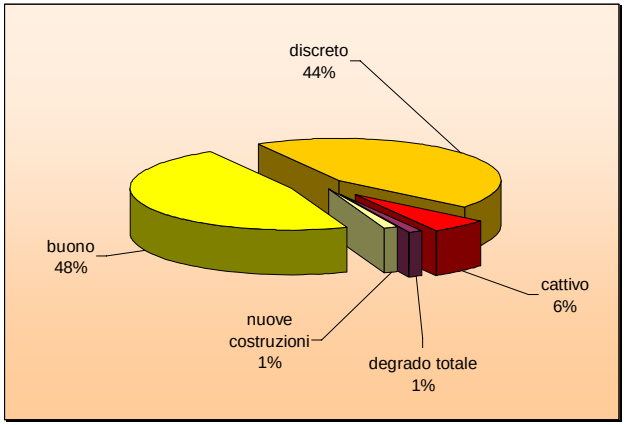


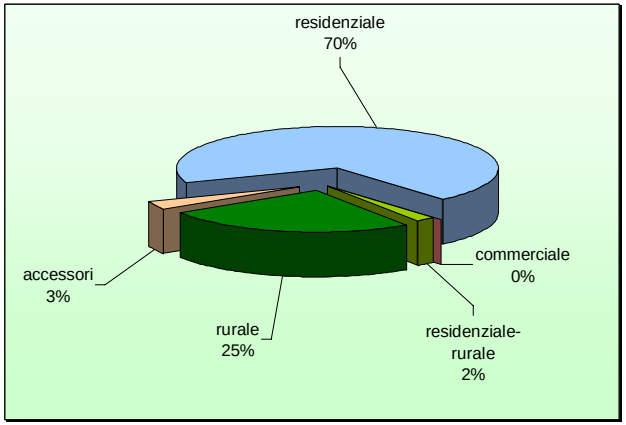


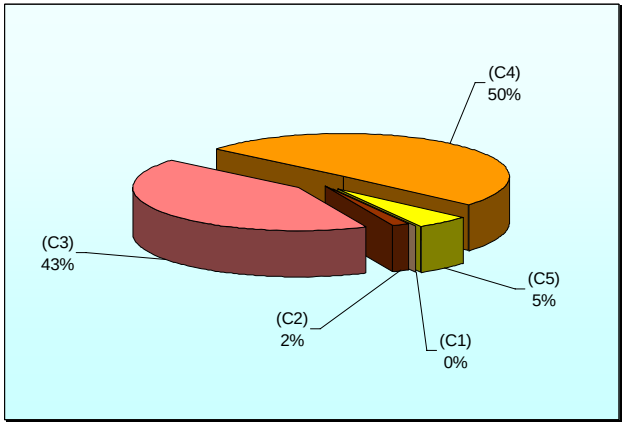


(SUEGLIO)

TOTALE FABBRICATI SCHEDATI	STATO DI CONSERVAZIONE					DESTINAZIONI D'USO					GRADI DI INTERVENTO				
	Buono	Discreto	Cattivo	Degrado totale	Nuove costruzioni/ Ristrutt.. totali	Residenziale	Commerciale/ Artig./vario	Residenz./ Rurale	Rurale	Accessori/ Box/ magazzini	C1 Restauro	C2 Risanamento Conservativo	C3 Ristrutturazione Conservativa	C4 Ristrutturaz. Edilizia	C5 Ristrutturaz. Urbanistica
355	168	156	21	5	5	242	0	7	89	12	0	6	152	178	19

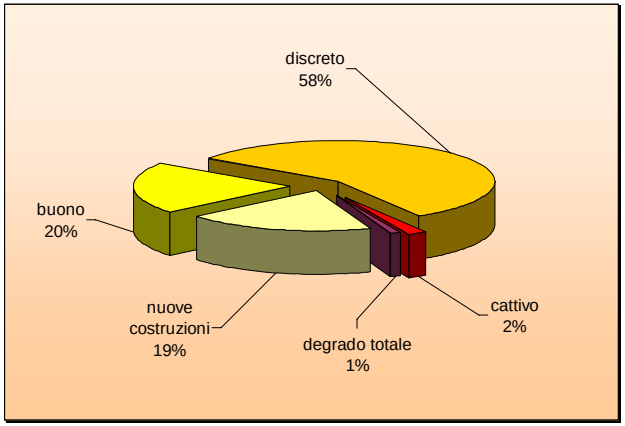


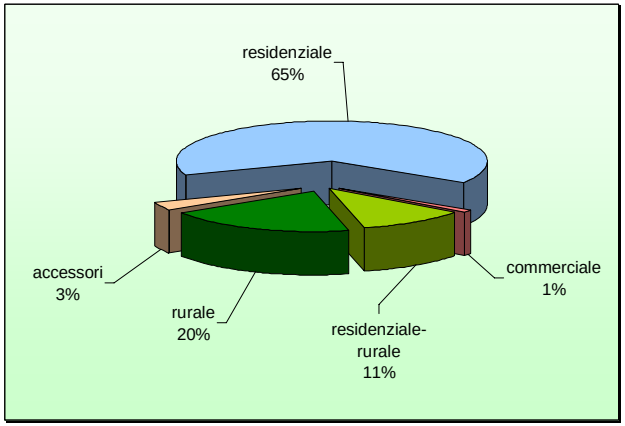


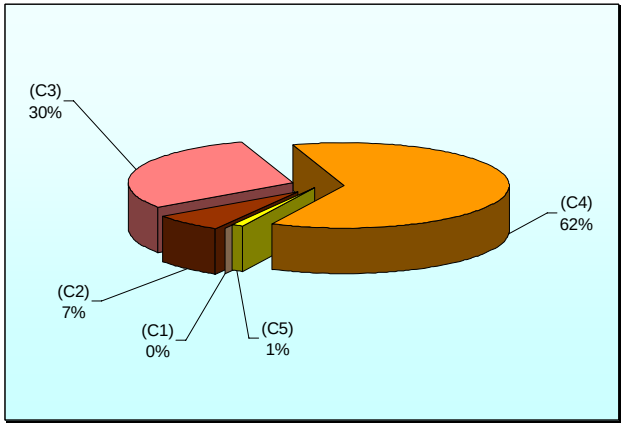


(INTROZZO)

TOTALE FABBRICATI SCHEDATI	STATO DI CONSERVAZIONE					DESTINAZIONI D'USO					GRADI DI INTERVENTO				
	Buono	Discreto	Cattivo	Degrado totale	Nuove costruzioni/ Ristrutt.. totali	Residenziale	Commerciale/ Artig./vario	Residenz./ Rurale	Rurale	Accessori/ Box/ magazzini	C1 Restauro	C2 Risanamento Conservativo	C3 Ristrutturazione Conservativa	C4 Ristrutturaz. Edilizia	C5 Ristrutturaz. Urbanistica
186	38	106	4	2	36	120	2	21	37	6	0	13	55	116	2

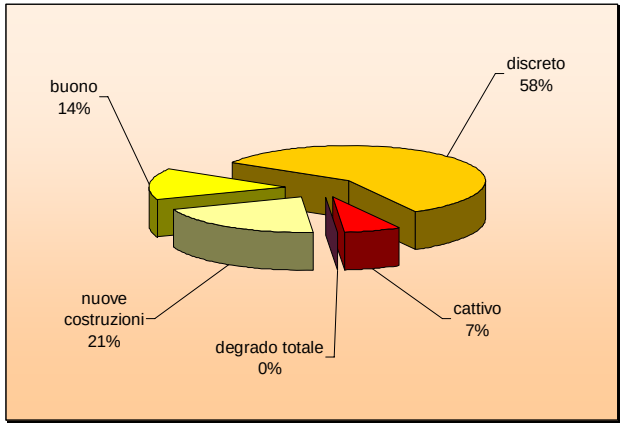


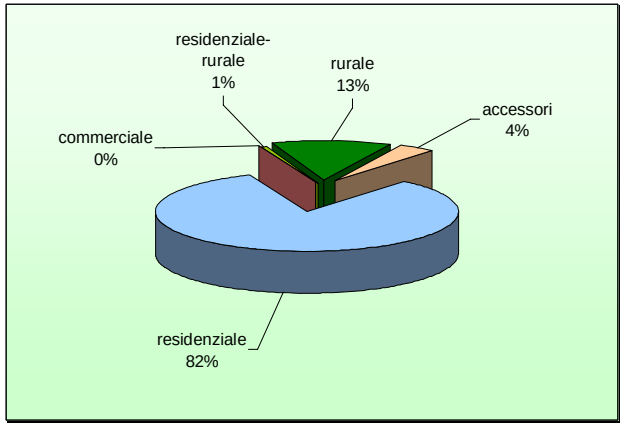


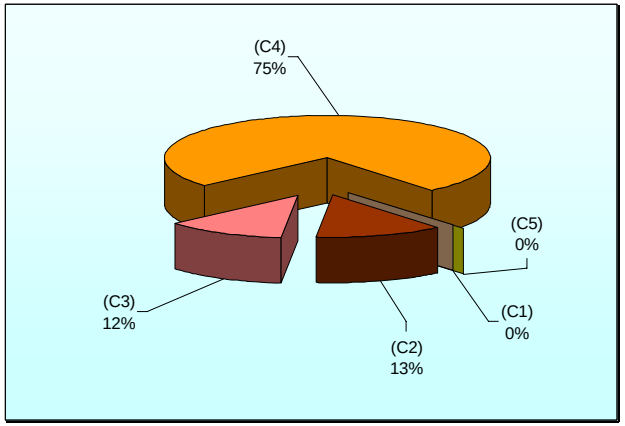


(TREMENICO)

TOTALE FABBRICATI SCHEDATI	STATO DI CONSERVAZIONE					DESTINAZIONI D'USO					GRADI DI INTERVENTO				
	Buono	Discreto	Cattivo	Degrado totale	Nuove costruzioni/ Ristrutt.. totali	Residenziale	Commerciale/ Artig./vario	Residenz./ Rurale	Rurale	Accessori/ Box/ magazzini	C1 Restauro	C2 Risanamento Conservativo	C3 Ristrutturazione Conservativa	C4 Ristrutturaz. Edilizia	C5 Ristrutturaz. Urbanistica
133	23	95	11	0	34	110	0	1	17	5	0	17	16	100	0

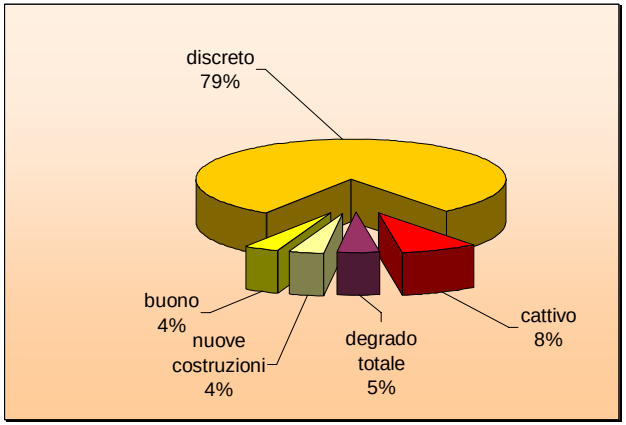


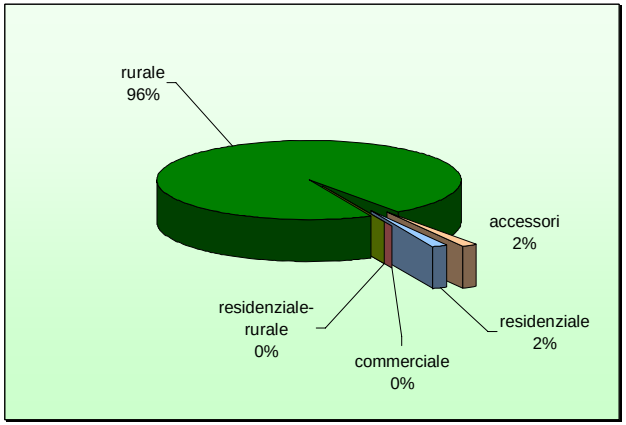


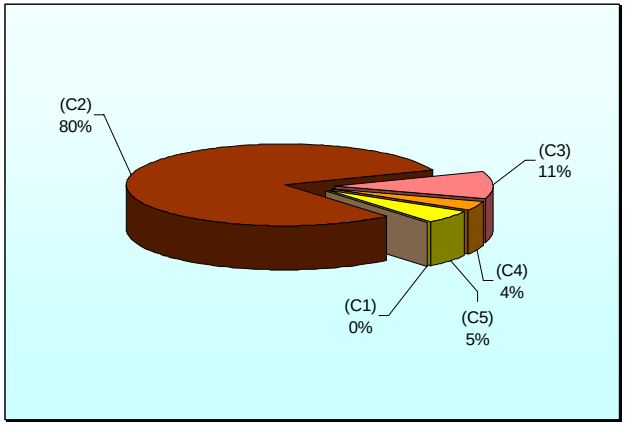


(FENILE)

TOTALE FABBRICATI SCHEDATI	STATO DI CONSERVAZIONE					DESTINAZIONI D'USO					GRADI DI INTERVENTO				
	Buono	Discreto	Cattivo	Degrado totale	Nuove costruzioni/ Ristrutt.. totali	Residenziale	Commerciale/ Artig./vario	Residenz./ Rurale	Rurale	Accessori/ Box/ magazzini	C1 Restauro	C2 Risanamento Conservativo	C3 Ristrutturazione Conservativa	C4 Ristrutturaz. Edilizia	C5 Ristrutturaz. Urbanistica
111	4	89	9	5	4	2	0	0	107	2	0	89	12	4	6

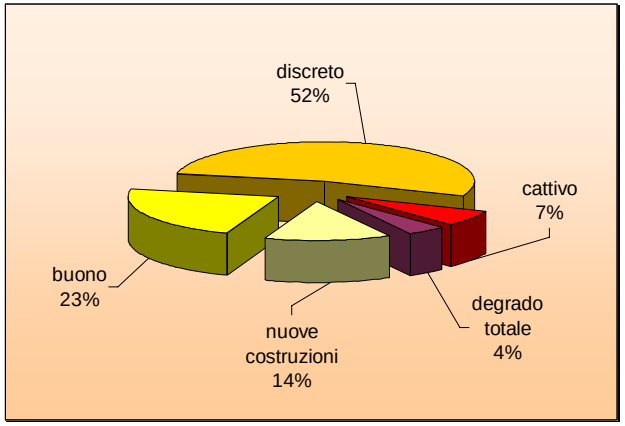


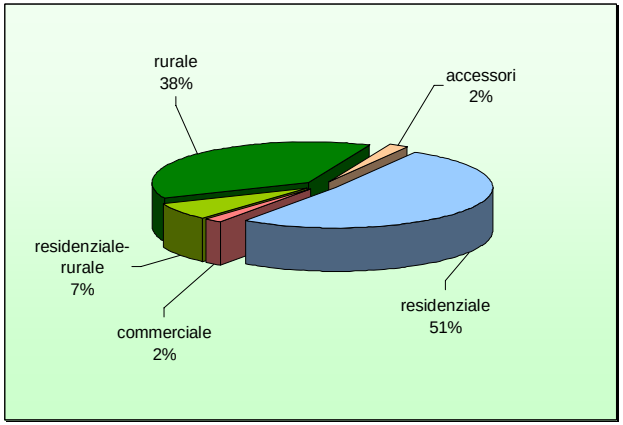


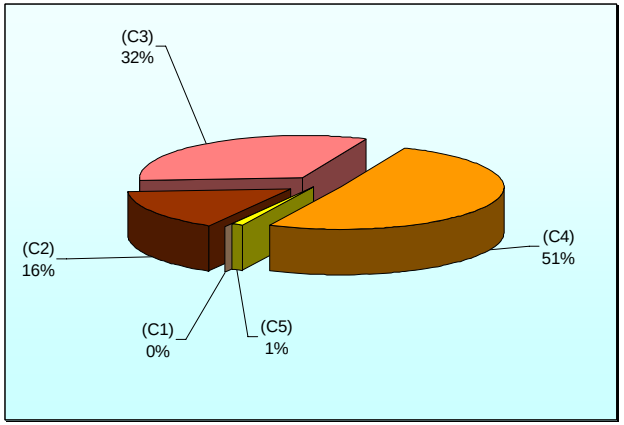


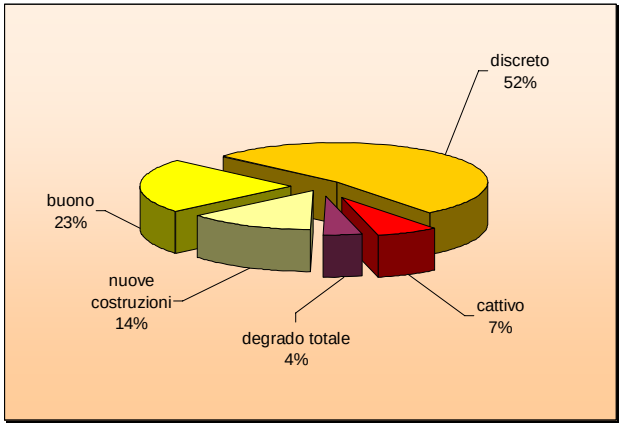
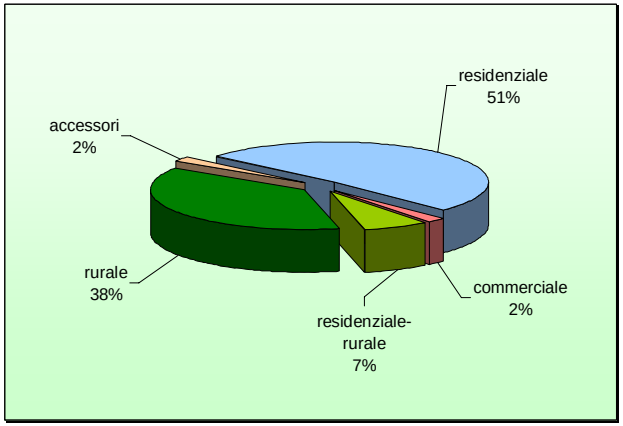
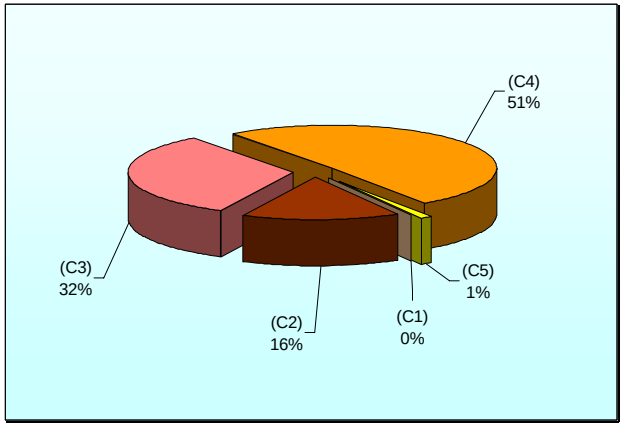
(AVANO)

TOTALE FABBRICATI SCHEDATI	STATO DI CONSERVAZIONE					DESTINAZIONI D'USO					GRADI DI INTERVENTO				
	Buono	Discreto	Cattivo	Degrado totale	Nuove costruzioni/ Ristrutt.. totali	Residenziale	Commerciale/ Artig./vario	Residenz./ Rurale	Rurale	Accessori/ Box/ magazzini	C1 Restauro	C2 Risanamento Conservativo	C3 Ristrutturazione Conservativa	C4 Ristrutturaz. Edilizia	C5 Ristrutturaz. Urbanistica
102	23	54	7	4	14	52	2	7	38	2	0	16	33	52	1







(SUBIALE)

TOTALE FABBRICATI SCHEDATI	STATO DI CONSERVAZIONE					DESTINAZIONI D'USO					GRADI DI INTERVENTO				
	Buono	Discreto	Cattivo	Degrado totale	Nuove costruzioni/ Ristrutt.. totali	Residenziale	Commerciale/ Artig./vario	Residenz./ Rurale	Rurale	Accessori/ Box/ magazzini	C1 Restauro	C2 Risanamento Conservativo	C3 Ristrutturazione Conservativa	C4 Ristrutturaz. Edilizia	C5 Ristrutturaz. Urbanistica
148	58	73	7	6	58	79	0	22	47	0	0	17	55	70	6