COMUNE DI BELLAGIO
PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

ai sensi della lr 12/2005 e smi

RELAZIONE

adottato con delibera del CC n.30 del 17-12-2012
approvato con delibera del CC n.10 del 31-05-2013

GRUPPO DI LAVORO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

POLITECNICO DI MILANO
POLO TERRITORIALE DI LECCO

Danilo Palazzo (coordinatore)
Marco Imperadori
Gabriele Masera
Massimo Tadi

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sindaco
Angelo Barindelli
Urbanistica e Edilizia Privata
Davide Maroni
Massimo Maroni

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

- Angelo Barindelli (sindaco)
- Davide Maroni (Urbanistica e Edilizia Privata)
- Massimo Maroni (Urbanistica e Edilizia Privata)

POLITECNICO DI MILANO

- Danilo Palazzo (coordinatore)
- Marco Imperadori
- Gabriele Masera
- Marco Imperadori

GRUPPO DI LAVORO

Quadro Conoscitivo

- Ramon Busi
- Claudia Volontè
- Valeria Romagnoli

Documento di Piano

- Roberto Adami
- Chiara Cortinovis
- Valeria Romagnoli
- Graziano Salvalai

Piano dei Servizi

- Roberto Adami
- Chiara Cortinovis
- Valeria Romagnoli

Piano delle Regole

- Roberto Adami
- Ramon Busi
- Angela Colucci
- Chiara Cortinovis

1 INDICE

1 PREMESSA 7
- Premessa 9
- Il Ruolo del Documento di Piano 11
- Il processo 14

2 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ URBANE . . . 19
- Il rilievo delle opportunità e criticità urbane 21

3 BELLAGIO 23
- Bellagio, caratteri generali 25
- Bellagio e le arti 29
- Bellagio e la sua economia 34
- Bellagio, il suo territorio e la sua storia 40
- Le immagini storiche 51

4 I SISTEMI PAESAGGISTICO/TERRITORIALI . . 61
- I 4 sistemi paesaggistico/territoriali 63
- I micro-sistemi paesaggistico / territoriali e insediativi . . . 64

5 IL PAESAGGIO 65
- La Carta del Paesaggio 67
- La Carta della Sensibilità Paesaggistica 68
- Le carte dei sistemi paesaggistico/territoriali e le schede del paesaggio . 72

6 LINEE STRATEGICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO 87
- Gli obiettivi, le strategie e le azioni del Documento di Piano . . . 89

7 PERSONE E LUOGHI 111
- Popolazione e ambiente costruito 113
- Le previsioni attuative del PGT 115
- Gli abitanti di Bellagio, la popolazione fluttuante e le previsioni insediative . 117
- Il consumo di suolo 118

8 ENERGIA 123
- Scenari di intervento sull'ambiente costruito 125
- Scenario 1: sostituzione dei serramenti 127
- Scenario 2: sostituzione del generatore di calore 128
- Scenario 3: miglioramento della coibentazione dell'involucro opaco . . 129
- Scenario 4: sostituzione dei serramenti e coibentazione dell'involucro opaco 130
- Scenario 5: sostituzione dei serramenti, coibentazione dell'involucro opaco e sostituzione del generatore di calore 131
- Considerazioni generali 132
- Indicazioni sulla premialità per l'incentivazione degli interventi . . 133
- Analisi di dettaglio su due edifici di proprietà comunale . . . 136
- Analisi dello stato di fatto e descrizione degli edifici 137
- Analisi del fabbisogno energetico annuale 140

- Scenari di intervento sull'edificio del Municipio 142
- Scenari di intervento sull'edificio della scuola elementare-media . . 144
- Sintesi degli scenari di intervento 146

9 I PROGETTI 147
- Le schede dei progetti 149

P1A 151
P1B 152
P1C 153
P1D 154
P1E 155
P2A 157
P2B 158
P2C 159
P2D 160
P2E 161
P2F 162
P2G 163
P2H 164
P2I 165
P3A 167
P3B 168
P3C 169
P3D 170
P3E 171

10 AMBITI DI TRASFORMAZIONE 173
- Le modalità di redazione e i contenuti degli ambiti di trasformazione . . 175
- Le schede degli ambiti di trasformazione 176
- Le finalità degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano di Bellagio 177

A01 179
A02 183
A03 187
A04 192

INDICE DELLE TAVOLE DELLA RELAZIONE

2 OPPORTUNITA' E CRITICITA' URBANE

- OC1 opportunità / criticità / stato di fatto
- OC2 opportunità / criticità / stato di fatto
- OC3 opportunità / criticità / stato di fatto
- OC4 opportunità / criticità / stato di fatto

4 I SISTEMI PAESAGGISTICO/TERRITORIALI

- ST1 individuazione dei macro-sistemi paesaggistico/territoriali e insediativi
- ST2 individuazione dei micro-sistemi paesaggistico/territoriali e insediativi

5 IL PAESAGGIO

- PSC carta del paesaggio - elementi del paesaggio della costa
- PSA carta del paesaggio - elementi del paesaggio dell'altopiano
- PSP carta del paesaggio - elementi del paesaggio della pedecollina
- PSM carta del paesaggio - elementi del paesaggio della montagna

9 PROGETTI

- PR1 indicazione dei progetti sviluppabili nel territorio comunale

2 PREMESSA

Premessa

L'innovazione più evidente della legge 12/2005 è insita già nel titolo stesso "Legge per il Governo del Territorio": laddove, recuperando quanto introdotto dalle modifiche del Titolo V della Costituzione (L. 3/2001), l'accento posto sulla parola "governo" rimanda ad un insieme di azioni che non si esauriscono nella produzione del piano (o degli atti di pianificazione), ma proseguono nella gestione degli interventi e nel monitoraggio degli effetti delle trasformazioni del territorio, cui concorre l'insieme delle attività delle amministrazioni comunali e sovracomunali.
Il Piano Regolatore Generale (PRG), lo strumento urbanistico che ha accompagnato lo sviluppo urbano di città grandi e medie in Italia per almeno 60 anni, e in Lombardia per 30, è sostituito dal Piano di Governo del Territorio (PGT), la cui componente urbanistica è integrata con le scelte gestionali, paesistiche ed ambientali, geologiche ed agronomiche. Il PGT è composto da tre atti distinti che devono essere adottati, in sede di prima adozione, insieme. Questi sono:

- il *Documento di Piano*, con valenza strategica e di orientamento delle scelte, oggetto di verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) per quanto riguarda le direzioni di sviluppo, il dimensionamento della crescita, le aree soggette a trasformazione al di fuori degli ambiti urbani consolidati; il Documento di Piano ha validità quinquennale;
- il *Piano dei Servizi*, con effetti prescrittivi sulle quantità, qualità e fruizione dei servizi con valenza gestionale ed operativa; il Piano dei Servizi non ha limiti di scadenza, ma può essere modificato qualora se ne valuti la necessità;
- il *Piano delle Regole*, con effetti prescrittivi sulle modalità di intervento nella parte urbana consolidata e nelle aree di sviluppo interne a essa, con l'individuazione altresì delle aree non trasformabili e con quelle destinate all'agricoltura per le quali è richiesta la verifica di compatibilità con gli ambiti agricoli ed i criteri di tutela, uso e valorizzazione indicati dal PTCP; il Piano delle Regole non ha limiti di scadenza, ma può essere modificato qualora se ne valuti la necessità.

Il PGT è sottoposto a Valutazione Ambientale di cui alla direttiva 2001/42/CEE (VAS). La Valutazione Ambientale deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano ed anteriormente alla sua adozione. Essa va intesa come un processo continuo che accompagna anche le fasi di attuazione del piano, per verificare come il processo di pianificazione si orienti verso la sostenibilità ed eventualmente adeguarlo agli obiettivi enunciati.

L'integrazione della dimensione ambientale deve essere resa effettiva, a partire dalla fase di impostazione del piano, fino alla sua attuazione e revisione, sviluppandosi durante tutte le principali fasi metodologico-procedurali del piano:

- organizzazione del processo;
- raccolta ed analisi dei dati per la definizione delle strategie e degli obiettivi;
- elaborazione delle alternative;
- consultazione e valutazione;
- attuazione, gestione e monitoraggio.

La Lr 12/2005 recupera e riconferma alcuni criteri che avevano già informato norme urbanistiche di altre regioni, ad esempio la distinzione tra la parte strategica del piano e quella prettamente operativa, o leggi lombarde precedenti, per esempio relativamente al superamento del principio che è vietato tutto ciò che non è ammesso, sostituito dal principio che è ammesso tutto ciò che non è espressamente vietato, o quello di superare la rigidità del PRG con la possibilità di intervenire con Programmi Integrati di Intervento purché coerenti con gli obiettivi assunti dall'Amministrazione Pubblica. Un altro principio, ripreso dalla legge a partire dall'abrogata Lr 1/2001, riguarda la ridefinizione del concetto di interesse pubblico con quello di interesse generale: una questione complessa e di non univoca interpretazione. La redditività economica degli interventi deve relazionarsi non solo alla quantità di servizi offerti e alla loro qualità prestazionale, ma anche alla qualità e sostenibilità ambientale, architettonica ed urbanistica del progetto all'interno del quale sono inseriti, nonché all'integrazione delle diverse politiche di welfare che l'amministrazione intende perseguire.
In un modello di competizione multilocale nel quale diventa strategica la valorizzazione dei diversi sistemi socio-economici e territoriali (equità sociale attraverso l'uguaglianza nella diversità) gli enti locali devono assumere sempre più il ruolo di promotori dello sviluppo territoriale sostenendo progetti e accordi con diversi soggetti pubblici e privati. L'ente locale è chiamato a realizzare e a gestire le infrastrutture materiali e immateriali (i servizi) che costituiscono sempre di più l'elemento centrale della competitività dei territori e, nello specifico di Bellagio, questo significa competere per restare una meta turistica ambita a livello internazionale capace di attrarre nuovi mercati del turismo garantendo il rispetto del passato e un uso attento e innovativo delle risorse. Una strategia competitiva significa, da un lato, migliorare i fattori produttivi interni, dall'altro gestire in anticipo le variabili e le relazioni esterne con più ampi scenari territoriali e di mercato.
In quest'ottica, il PGT esplicita la sua natura di patto o contratto con la collettività attraverso il quale sono riconosciuti gli obiettivi ed i traguardi di un sistema di valori e di beni comuni che la comunità locale, tramite l'Amministrazione Pubblica, intende

perseguire.
Pertanto il PGT deve:

- contenere una chiara rappresentazione delle interpretazioni che motivano la scelta degli obiettivi;
- indicare le strategie da adottare;
- individuare più specifici livelli prestazionali, le modalità di intervento e i criteri di verifica o di monitoraggio.

Il Ruolo del Documento di Piano

La Lr 12/2005, e le sue modifiche, non intervengono solo sulla riforma dello strumento comunale, il Piano Regolatore Generale, ma anche su altri livelli della pianificazione e sulla disciplina della pratica edilizia tanto che la legge regionale può essere definita come “testo unico urbanistico-edilizio”. D’altronde la parte più segnatamente rilevante è quella relativa alla riforma del governo del territorio comunale, per gli effetti diffusi che potrà avere.
Il Piano di Governo del Territorio, PGT, è composto, come detto, da tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
Il Documento di Piano, giusta l’art. 8 comma 2 della Lr 12/2005 e successive modifiche:

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l’utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell’assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l’edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell’articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);
d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità

con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico–monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

e-bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3-bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;

e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;

e-quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Va infine ricordato che il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Documento di Piano fondato sull'apparente illogicità dell'ossimoro: "contenuto strategico di un documento con validità quinquennale", mostra di essere, tra i tre atti che compongono il Piano di Governo del Territorio lombardo, quello sul quale è maggiore l'investimento in termini di innovazione:

- per i suoi propri contenuti,
- per la complessità che assieme comprende analisi e previsione,
- per la necessità di redigerlo e governare alcuni contenuti entro scadenze che non casualmente coincidono con il normale mandato della giunta,
- per il suo contenuto politico-programmatico, che deve soddisfare la rappresentazione cartografica di politiche e al contempo essere compreso

da un pubblico ampio,

- per la responsabilità che ha nei confronti del territorio, delle risorse e dei soggetti che il territorio e le risorse abitano, usano e trasformano, e, infine,
- per la visione di processo e di compatibilità con le scelte e gli interventi dei diversi livelli di piano.

La sua stessa validità quinquennale, combinata con la strategicità che lo contraddistingue, in realtà fa pensare che al suo interno debbano essere individuati obiettivi e orientamenti da collocare in una prospettiva di più lungo termine di quella definita per legge.

Per scelta il Documento di Piano di Bellagio è concepito come un documento “leggero” che lascia al Quadro Conoscitivo il compito di fornire le informazioni i dati e gli esiti delle analisi e le descrizioni del territorio comunale ed extra-comunale. Il Documento di Piano assume gli esiti in esso contenuti e offre le interpretazioni che svolgono un ruolo guida nella predisposizione del progetto strategico per il territorio.

Il processo

Il percorso di costruzione, di approvazione e di gestione del PGT del comune di Bellagio si basa su un processo incrementale di conoscenza che si associa al confronto continuo e dialettico con i soggetti pubblici. L'elaborazione del Piano, nel rispetto dei contenuti obbligatori del PGT, si realizza attraverso momenti di riscontro, partecipazione e valutazione (sia interna alle componenti progettuali del PGT sia in relazione alla Valutazione Ambientale Strategica).
Il processo che si è adottato, qui di seguito schematizzato in figura 1.01, è quello che ha guidato la stesura del PGT. Il processo si articola in tre principali fasi: Istanze e Conoscenza, Sintesi e Progetto, Strumenti cui segue, a seguito dell'approvazione del PGT, la fase di Governo del Territorio comunale sulla base dei contenuti condivisi dello strumento urbanistico.

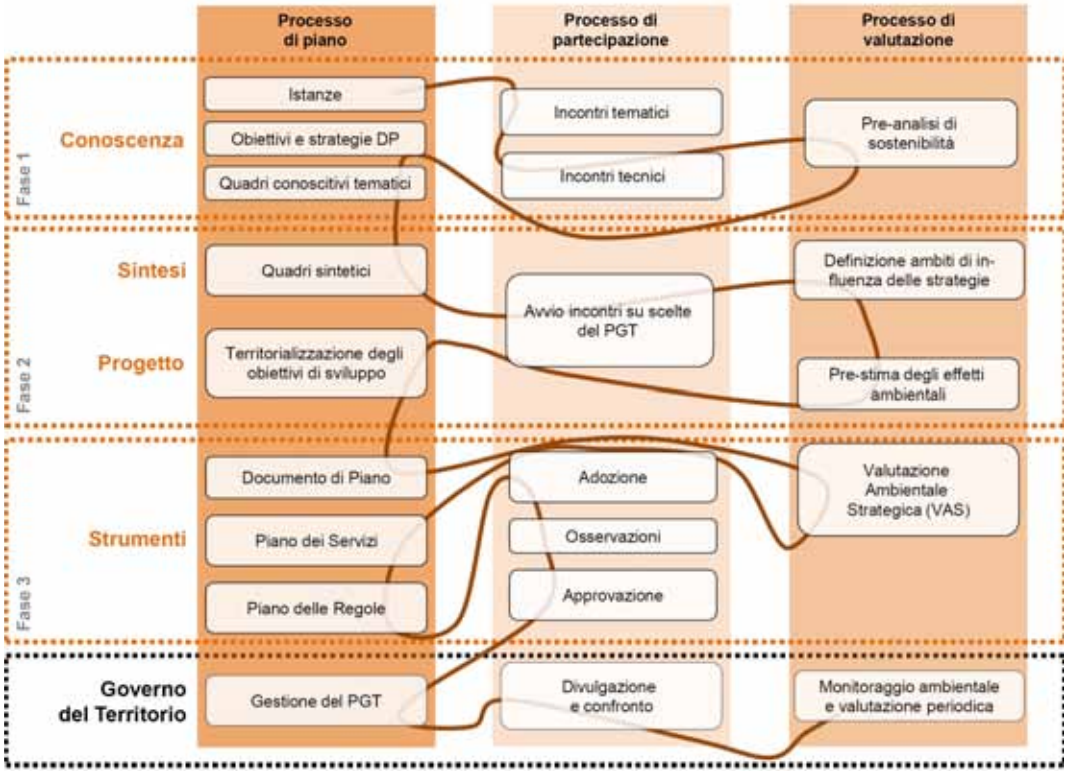


figura 1.01. Schema del processo di stesura del PGT

I lavori per l'avvio del PGT si sono basati su un quadro organizzativo, restituito nella successiva figura, che collega diversi punti del processo a partire dalle istanze fino alla definizione delle scelte strategiche che stanno alla base del Documento di Piano e informano il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

figura 1.02. Quadro organizzativo dei lavori per l'avvio del PGT

Gli esiti delle indagini, che sono confluiti nel quadro conoscitivo, forniscono un contributo alla conoscenza delle istanze del territorio e dell'ambiente, a cui si associa la conoscenza diretta del territorio da parte dei progettisti del Piano.
Le indagini completate consentono di predisporre delle sintesi per l'individuazione dei fenomeni e delle dinamiche caratterizzanti il sistema territoriale.
A valle del quadro organizzativo c'è la fase della definizione delle strategie. Obiettivo di questa fase finale del processo, che è poi inserita nei contenuti principali del Documento di Piano, è l'individuazione di strategie e di motivazioni che le supportano, nonché di riconoscere i documenti, che costituiscono il PGT o altri a esso esterni, entro i quali le strategie possono essere sviluppate.
Lo schema grafico della figura 1.02 individua le istanze, che si distinguono in:

- istanze dei cittadini (sono costituite dalle istanze presentate e da quelle eventualmente emergenti da altre forme di partecipazione);
- istanze dell'amministrazione (sono quelle che emergono dagli incontri con tecnici e amministratori, oltre alle parti del PRG non realizzate ma che si intendono realizzare e ai progetti in corso);
- istanze del territorio e dell'ambiente (sono costituite dagli elementi vincolati e dagli elementi di pregio che emergono dalle analisi dello stato di fatto e delle previsioni)
- istanze degli enti sovraordinati (sono quelle espresse nei documenti di

pianificazione e di programmazione della Provincia (PTCP, ambiti agricoli), dell'Autorità di Bacino (Piano di Bacino), della Regione (Piano Territoriale Regionale e Piano Paesaggistico), dei Parchi regionali e dei Parchi Locali di Interesse Sovralocale e di altri soggetti).

Per fare emergere le istanze dell'amministrazione (ossia la componente tecnica e quella politica) sono stati effettuati degli incontri tematici con l'obiettivo di riconoscere gli elementi di attenzione relativi ai temi settoriali così articolati:

Data svolgimento incontro	Tema incontro
luglio 2010	Sistema dei servizi (popolazione, industria, commercio e turismo)
luglio 2010	Frazioni
agosto 2010	Storia urbana, trasporti pubblici
settembre 2010	Parcheggi
settembre 2010	Sistema turistico e progetti speciali
ottobre – dicembre 2010	Analisi delle istanze presentate dai cittadini, incontri con Commissione Urbanistica
maggio 2011	incontro con Soprintendenza
marzo 2011 - luglio 2012	incontri con Sindaco e assessori su vari temi del Piano

Gli incontri, non solo quelli elencati ma i molti che si sono svolti dall'inizio dei lavori, sono stati intesi quale momento di scambio di informazioni (in relazione ai quali si chiede alla AC di fornire di volta in volta materiali e documentazione inerente il tema dell'incontro) e di interlocuzione sia politica sia progettuale (in relazione alla quale si è invitata l'Amministrazione Comunale a coinvolgere in tali incontri tutti i soggetti portatori di interesse relativamente al tema affrontato: associazioni, soggetti promotori privati, enti …) e di interlocuzione tecnica (in relazione alla quale si è chiesto di coinvolgere anche i settori tecnici dell'Amministrazione Comunale che si occupano del tema affrontato durante l'incontro).
Ciascun incontro è quindi volto alla individuazione delle principali questioni relative al tema, alla definizione degli obiettivi e delle progettualità e al reperimento delle informazioni.

Ogni incontro si è svolto con finalità operative e con l'utilizzo di carte di base sulle quali venivano presi appunti ogni volta restituiti in una carta di formato digitale. Tali carte, qui sotto riprodotte, sono state utilizzate efficacemente come "verbale" grafico dei contenuti della seduta precedente.

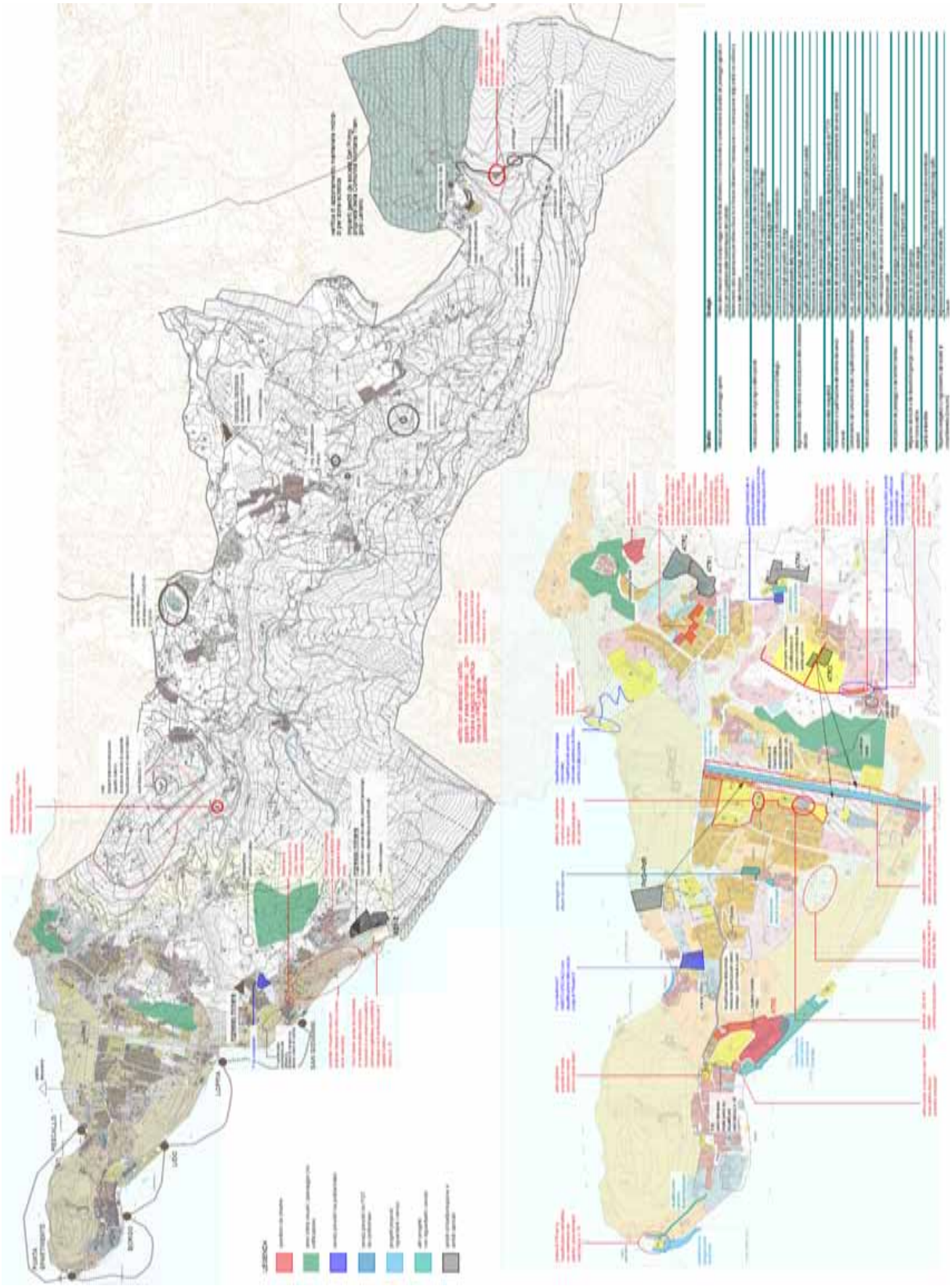


figura 1.03. Un esempio di carta contentente gli appunti degli incontri.

3 OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ URBANE

Il rilievo delle opportunità e criticità urbane

La conoscenza diretta del territorio, richiamata nel precedente capitolo, ha portato alla stesura di carte tematiche contenenti le indicazioni relative ad alcuni degli elementi che caratterizzano in positivo o in negativo le diverse aree del comune ovvero che rappresentano lo stato di fatto dei luoghi.
Con il colore rosso ed il segno meno sono stati riportati gli elementi di criticità, con il colore verde ed il segno più gli elementi di opportunità. In grigio sono invece riportate le indicazioni sullo stato di fatto di punti significativi del territorio.
Questa metodologia di rappresentazione ha permesso di sintetizzare le informazioni rilevate nella fase di analisi precedente, assegnando a ciascuna un giudizio di valore utile ad indirizzare le successive fasi di sviluppo del Piano.

1 −
Mancanza di illuminazione lungo le scalette esterne alla frazione del Borgo.

2 =
Edificio in stato di abbandono prima utilizzato come cinema (cinema Vittoria).

3 −
Piazzetta sul lago con pavimentazione in ciottoli e sedute disomogenee.

4 −
Piazza con molti parcheggi della frazione di Pescallo.

5 −
Difficoltà alla mobilità lenta create dai parcheggi sul lato della strada che porta alla frazione di Pescallo.

6 −
Da questo parcheggio assenza di adeguata segnaletica che indichi la frazione di Pescallo.

7 +
Scaletta che collega il Borgo con Pescallo accanto al muro della proprietà della villa Serbelloni con alcuni punti panoramici.

8 −
Presenza eccessiva dei parcheggi, spazi pubblici inadeguati, caratteristiche funzionali e architettoniche non ottimali delle attività ricettive.

9 +
Punti panoramici pregevoli sulle aree costiere.

10 −
Piazza della chiesa con presenza di molti parcheggi e di traffico.

11 +
Presenza di un edificio di pregio a corte che attualmente è sotto utilizzato ed ospita dei box per auto.

12 −
Mancanza di segnaletica che indichi i punti di interesse turistico (ad esempio la zona di Punta Spartivento).

13 =
Piccolo spazio pubblico sul lungolago scarsamente manutenuto vicino ai dehors dei ristoranti.

14 +
Pontile di attracco dei battelli.

15 −
Spazio pubblico ben curato ma non ricondotto ad un disegno comune con gli altri spazi pubblici.

16 +
Presenza di un fitto sistema di scalette nella frazione del Borgo, caratteristiche sia dal punto di vista formale sia da quello turistico.

17 −
Attracco del traghetto con frequenti code degli automobilisti in attesa.

18 −
Difficoltà da parte dei pedoni ad attraversare in sicurezza via Garibaldi e a frequentare i negozi presenti a causa del passaggio delle auto.

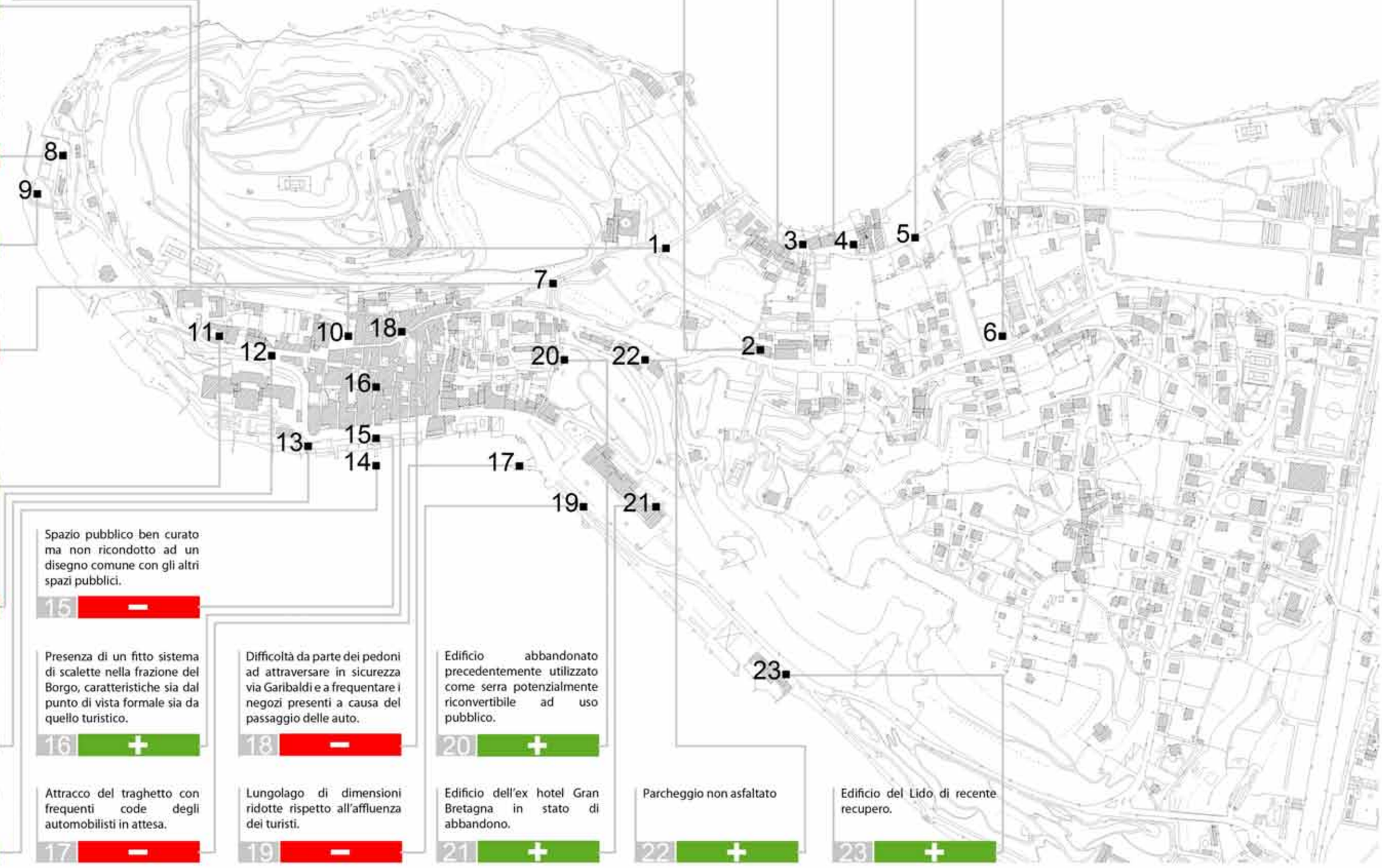
19 −
Lungolago di dimensioni ridotte rispetto all'affluenza dei turisti.

20 +
Edificio abbandonato precedentemente utilizzato come serra potenzialmente riconvertibile ad uso pubblico.

21 +
Edificio dell'ex hotel Gran Bretagna in stato di abbandono.

22 +
Parcheggio non asfaltato

23 +
Edificio del Lido di recente recupero.



OPPORTUNITA' [+] / CRITICITA' [-] / STATO DI FATTO [=]

scala 1:5.000

Piazza della frazione di Aureggio, cieca e con molte auto parcheggiate con la presenza di un lavatoio in cemento.

1 −

Parcheggio non asfaltato e non utilizzato in modo ottimale e funzionale.

2 −

Polo scolastico sportivo con spazio per parcheggi poco funzionale al traffico generato dalla scuola.

3 −

Spazio non asfaltato potenzialmente attrezzabile come parcheggio del polo sportivo.

4 +

Scarsa valorizzazione dello spazio di fronte a villa Giulia, punto di partenza del viale.

5 −

Piazza dei Canestri, frazione di Visgnola, con molte auto parcheggiate.

6 −

Piazza della chiesa della frazione di Breno con mancanza di spazio pubblico separato dall'area dedicata ai parcheggi . Gli edifici affacciati sulla piazza presentano caratteri formali e architettonici di scarso pregio e sottoutilizzati.

7 −

Piazza della frazione di Suira, cieca e con molte auto parcheggiate.

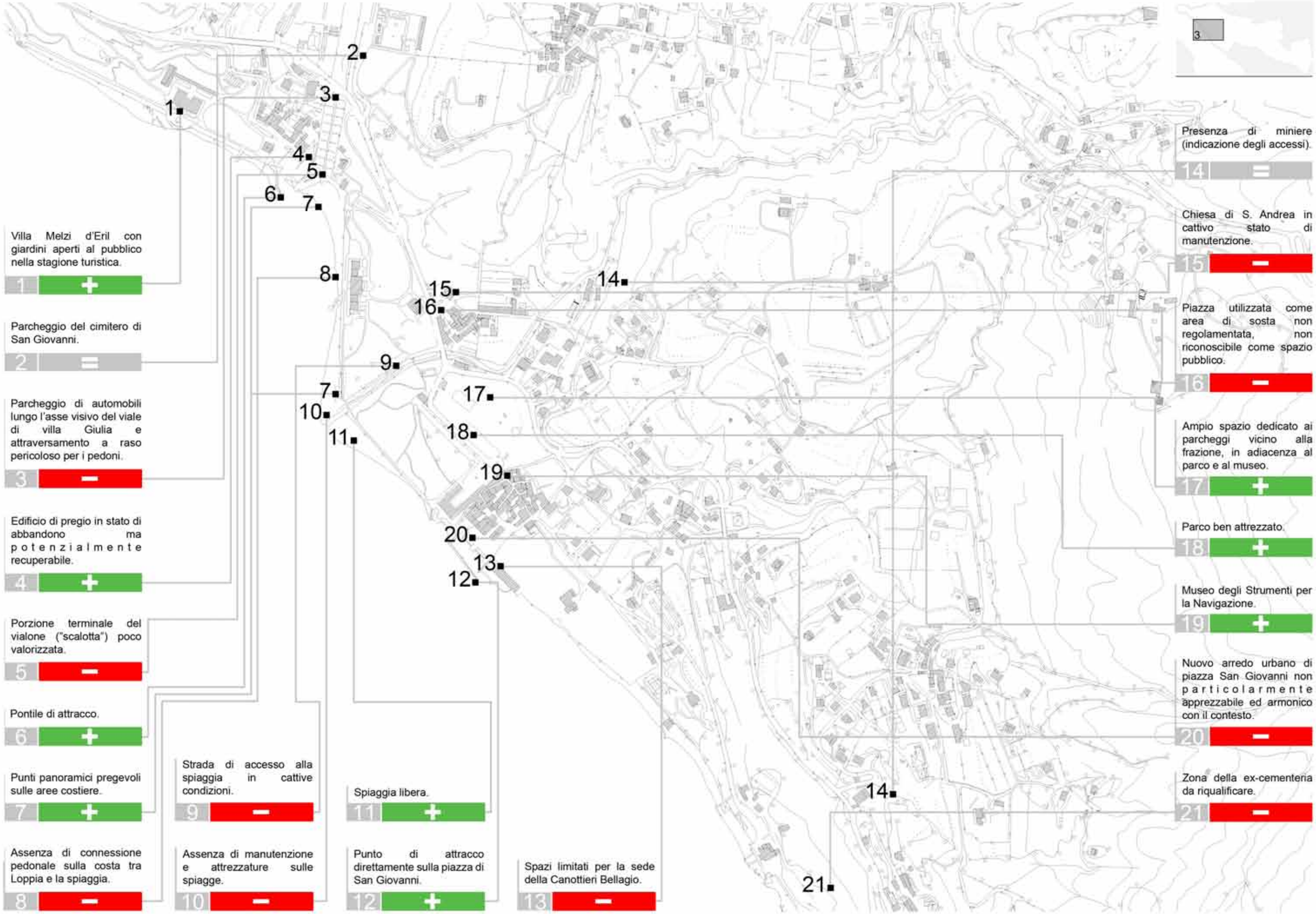
8 −

Mulattiere da tutelare e valorizzare.

9 +

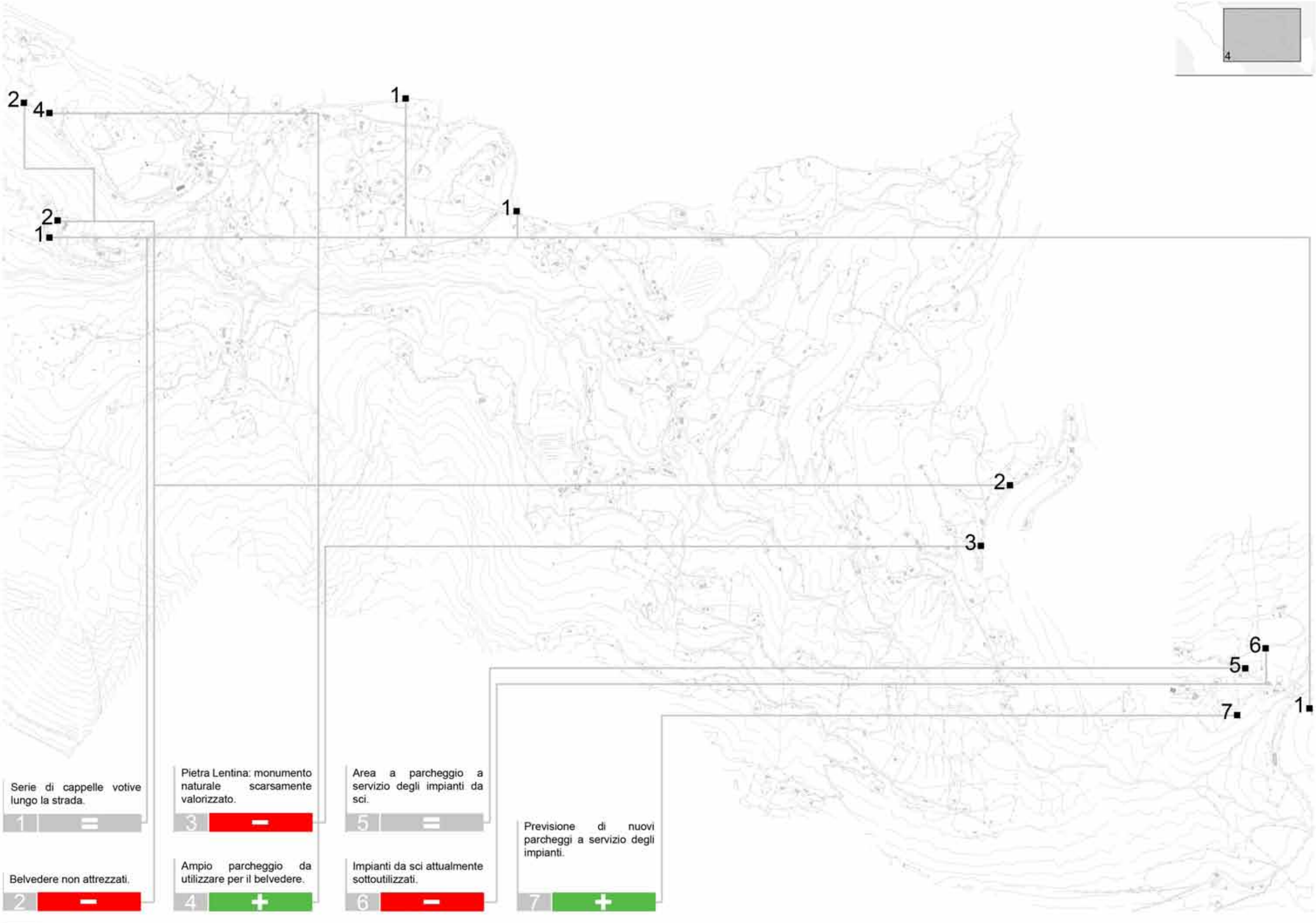
OPPORTUNITA' [+] / CRITICITA' [-] / STATO DI FATTO [=]

scala 1:5.000



OPPORTUNITA' [+] / CRITICITA' [-] / STATO DI FATTO [=]

scala 1:5.000



OPPORTUNITA' [+] / CRITICITA' [-] / STATO DI FATTO [=]

scala 1:12.500

4 BELLAGIO

Bellagio, caratteri generali

Bellagio è una meta turistica di valore internazionale che attrae centinaia di migliaia di turisti all'anno e insieme è il luogo dove risiedono poco più di 3.000 abitanti. La sua geografia ne ha stabilito il carattere, la sua singolarità ha costituito il motivo primario del suo richiamo. Essere sulla punta, anzi essere la punta, il vertice di un triangolo con Como e Lecco che fanno la loro parte. Essere circondati dall'acqua di due laghi, o addirittura tre come dichiaravano le cartoline dell'inizio del secolo scorso e, in quanto al centro, non appartenere all'uno o all'altro ma anzi esserne il discrimine, l'elemento di spartitura e divisione. Bellagio è come l'ago di una bussola, puntata a nord e con l'est e l'ovest disponibili a offrire le lusinghe degli spettacoli dell'alba e del tramonto. Il suo territorio, esteso e variabile quanto pochi turisti sono in grado di apprezzare, offre paesaggi diversi.

figura 3.01. Lago di Como - panorama dei tre laghi con Bellagio (fonte: S.De Carli, C. Gilardoni, L.Gilardoni, *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'ottocento ed oggi,* Casa Editrice Stefanoni, Lecco, 2010, p. 51)

Dai paesaggi delle coste, che consentono di rimirare da lontano i luoghi più notevoli delle sponde opposte. Tremezzo e Griante con al centro, sulla strada Regina, Villa Carlotta, che si specchia e si confronta da lontano con le ville e i grandi alberghi di Bellagio. Più su il dente di Menaggio e, dall'altra parte, Varenna e Lierna. In fondo, là dove indica la punta, si percepisce Dervio, il fondo del lago (che poi a ben vedere è il suo inizio) e le Retiche che si espandono verso la Svizzera.

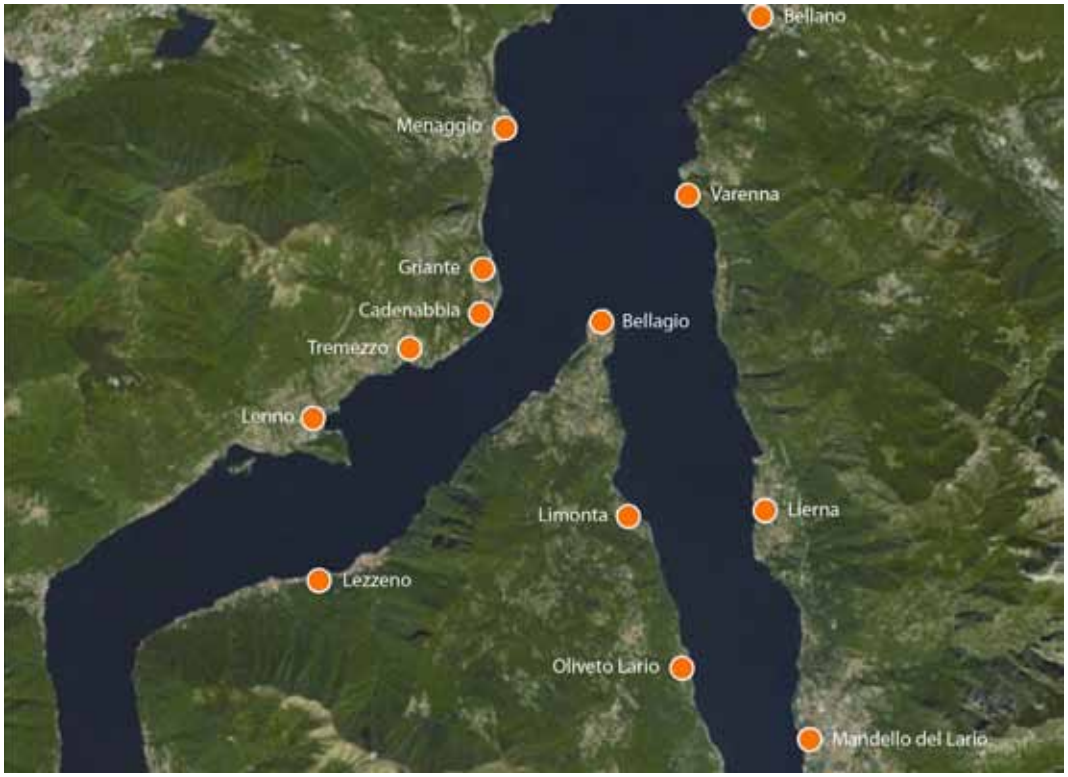


figura 3.02. Principali centri sulle rive del Lario

Bellagio offre altri paesaggi nella parte più interna del triangolo. Su quella morbida sella che ospita alcune delle sue numerose frazioni insediate (in una mappa esposta nella biblioteca comunale di Bellagio si contano 250 toponimi che distinguono, nominandoli minuziosamente, i brani che compongono i 26 kmq del vasto territorio), i servizi, le imprese artigianali e le aree destinate all'agricoltura e il sistema delle ville.

figura 3.03. La punta e le frazioni sulla sella dalla "Busciona"

figura 3.04. La punta e le frazioni sulla sella da Makallè

Poi, più sopra, risalendo la strada Valassina che porta a Erba passando per Asso e Canzo, si arriva e si attraversano paesaggi e percorsi di montagna. La vegetazione spondale lascia spazio alle conifere e anche l'architettura mostra nei pochi chilometri di salita di volersi adeguare al clima meno temperato e alla neve. Gli insediamenti sono più sparsi e solo in alcune occasioni formano unità già degne di toponimo ma prive di quei caratteri e quelle infrastrutture sociali e pubbliche che ne fanno una frazione.

figura 3.05. Tre immagini delle frazioni montane

Bellagio è anche ciò che si percepisce dai comuni dirimpettai e dal lago quando si arriva in traghetto o in battello. Bellagio mostra in piena luce i propri valori.
Dalla sponda comasca il rilievo del promontorio con Villa Serbelloni a metà del verde cucuzzolo della punta e sotto il borgo compatto di Bellagio, con il Grand Hotel Villa Serbelloni e il volume abbandonato del Grand Hotel Grande Bretagne ai lati. Quindi Villa Melzi d'Eril e il suo parco separato poi dagli insediamenti sulla sella dal parco della bianca Villa Melzi d'Eril e poi la discreta presenza del volume tripartito di Villa Trivulzio-Gerli anch'essa incorniciata da boschi e Loppia, il piccolo borgo nel quale approda digradando attraverso ampi spalti e scalini (la cosiddetta scalotta) il vialone di Villa Giulia, quell'invenzione di paesaggio che a cavallo del XVIII e XIX secolo permise di collegare, in 1.000 metri (di cui 800 aperti al pubblico passaggio) i due laghi tra loro. Sullo sfondo di queste preziose presenze legate al lago, si alzano i rilievi che da collinari si fanno subito montani, come il Dosso Maggiore (725 mt s.l.m.), il Monte Grionsc (924 mt s.l.m.), Piano del Rancio e Monte Corbera (984 – 996 mt s.l.m.) e il Monte Forcella (1.322 mt s.l.m.) che anticipa il Monte San Primo, posto alle spalle del

confine comunale (1685 mt s.l.m.).

figura 3.06. Panorama del promontorio di Bellagio, visto dal belvedere del Santuario di San Martino a Griante

Dalla sponda lecchese Bellagio si mostra meno. Dalla strada provinciale si riconosce il promontorio della punta e la frazioni sulla sella. Si riconosce Pescallo e si intravede Villa Giulia. Più riconoscibile lo diventa dall'alto quando si percorre il Sentiero del Viandante. Da qui, ad una quota di circa 900 metri si percepisce quasi interamente il territorio, dalla punta ai monti.

figura 3.07. Il territorio di Bellagio dal sentiero del viandante sopra Fiumelatte

Bellagio e le arti

La notorietà di Bellagio è anche legata all'essere stata protagonista o scenario nella letteratura, nel cinema, nella musica. Molti testi se ne occupano. Qui di seguito se ne presenta un breve regesto.

Il musicista ungherese Franz Liszt, come riporta in un libro del 1997 Luciano Chiappari[01], suggeriva a Luois de Ronchaud di iniziare una storia d'amore con queste parole: "Sulle rive del lago di Como, verso il centro del lago, nel punto in cui si divide in due rami, uno dei quali si estende fino a Lecco e l'altro viene a morire a Como, il delizioso villaggio di Bellagio si innalza a anfiteatro" (p. 26[02]). La descrizione di Bellagio di Liszt che vi rimase da agosto a dicembre 1837 come ricorda la lapide posta nel 1961 dall'amministrazione comunale sulla salita Serbelloni, fa emergere il sentimento di ammirazione che il musicista ungherese ha nutrito nei confronti della località lariana. Pietro Dettamanti, in un libro del 2007[03] ricorda che "Bellagio costituisce da sempre una delle località del lago più frequentate e ammirate dai viaggiatori, tra gli autori […] si vedano le pagine di Stendhal, Franz Liszt, Gustave Flaubert, Mark Twain, Gabriel Faure" (p. 27). Dettamanti restituisce un elenco completo delle relazioni tra letteratura, letterati e il loro soggiorno, visita a Bellagio o l'impressione che in loro ha suscitato il paesaggio di Bellagio anche percepito da lontano.

figura 3.08. La targa collocata nel 1961 dall'amministrazione per ricordare il soggiorno di Franz Liszt a Bellagio

Sissi De Carli, Carlo e Lodovico Gilardoni, che hanno pubblicato testi di storia locale[04]

01 Luciano Chiappari, *Liszt a Como e a Milano*, Pacini, Ospidaletto (Pisa), 1997
02 Vedi anche Sissi De Carli, Carlo Gilardoni, Lodovico Gilardoni, *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'ottocento ed oggi*, Casa Editrice Stefanoni, Lecco, 2010, p. 93
03 Pietro Dettamanti, *Viaggio al lago di Como: letterati e viaggiatori dell'Ottocento sul Lario*, Centro interuniversitario di ricerche sul "Viaggio in Italia", 2007
04 Lodovico Gilardoni, *Bellagio*, Officine Grafiche Piffarerio, 1994 (anche pubblicato in lingua inglese con il titolo *Bellagio: An*

hanno recentemente elaborato un volume con immagini sulla città e riferimenti alla letteratura dei molti ospiti che hanno visitato Bellagio o l'hanno citata nei propri testi[05]. Nei vari estratti emerge l'apprezzamento del borgo da parte dei turisti, cronisti o scrittori di guide stranieri o italiani, la competizione tra i grandi alberghi per ottenere le preferenze dei ricchi turisti che vi giungevano dal nord Europa.

Antonio Balbiani, nel 1877, in una *Illustrazione storica, geografica e poetica del Lario e circostanti paesi*[06] descrive i servizi utili per i turisti: "un ufficio postale e il telegrafo, un banco di cambio e un servizio di spedizioni e un fotografo. Un teatro, una banda musicale, una società di Mutuo Soccorso tra gli operai, buone scuole comunali e un asilo infantile, oltre a un collegio femminile". Balbiani descrive gli alberghi e evidenzia, insieme ad altri cronisti dell'epoca, come l'arrivo a Bellagio sia indiscutibilmente dal lago e che ad esso sia associata la prima esperienza visuale ed estetica del luogo. La descrizione delle trattorie e dei luoghi dove mangiare racconta anche di una Bellagio la cui agricoltura arrivava fino a dentro il borgo, laddove, raccomandando la "Trattoria dello Spativento [sic!], in vista dei tre rami di lago", descrive il percorso come "un sentiero tra le vigne".

Altri autori descriveranno le ville. Gastone de Leris nel 1888 pubblica un volume intitolato *L'Italie du Nord*: "Ma dove la vista è meravigliosa, tanto è vasto lo spazio che vi si apre davanti è a Bellagio, a quella punta acuta che si chiama quasi l'isola della Brianza. Di fronte alla Villa Carlotta si succedono le Ville Besana, Trotti, Poldi e infine la meravigliosa Villa Melzi"[07].

Anche una morte celebre caratterizza Bellagio. Filippo Tommaso Marinetti, il fondatore del futurismo, muore all'albergo Splendido il 2 dicembre 1944. Una targa lo ricorda sul lungolago.

Historical Perspective, 1998); Sissi De Carli, Carlo Gilardoni, Lodovico Gilardoni, *Itinerari ottocenteschi dell'antico borgo di Bellagio e dintorni: raccolta di stampe tra il Settecento e il Novecento*, Casa Editrice Stefanoni, Lecco, 2008

05 Sissi De Carli, Carlo Gilardoni, Lodovico Gilardoni, *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'ottocento ed oggi*, Casa Editrice Stefanoni, Lecco, 2010

06 In Sissi De Carli, Carlo Gilardoni, Lodovico Gilardoni, *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'ottocento ed oggi*, Casa Editrice Stefanoni, Lecco, 2010, pp. 72-78

07 Sissi De Carli, Carlo Gilardoni, Lodovico Gilardoni, *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'ottocento ed oggi*, Casa Editrice Stefanoni, Lecco, 2010, p.110

figura 3.09. La targa che ricorda Filippo Tommaso Marinetti sul lungolago

Anche il cinema ha usato o evocato Bellagio. Luchino Visconti ambienta una breve scena di *Rocco e i suoi fratelli* (1960) tra l'imbarcadero e l'ottocentesco Hotel Grande Bretagne. Sullo sfondo appare l'hotel e alcuni turisti seduti su sdraio al sole, in una giornata di Pasqua dei primi anni '60, mentre altri passeggiano sul lungolago e alcune auto scorrono velocemente verso il borgo. Un'immagine così diversa dalla Milano descritta altrove nel film di Visconti.

figura 3.10. Un fermo immagine della scena girata a Bellagio per il film di Luchino Visconti "Rocco e i suoi fratelli", 1960 (fonte: http://www.lombardiabeniculturali.it/percorsi/ville-como/5.5/)

Nadia, la ragazza amata da due dei fratelli, porta a Bellagio uno dei due e gli mostra l'Hotel: "Come che cos'è, è un albergo. Ma un albergo al bacio caro mio. [...] Guarda si chiama Gran Bretagna, vedi, una volta ci venivano molti turisti inglesi a Bellagio,

adesso non ci viene più nessuno. Sì, oggi c'è gente perché è il giorno di Pasqua, sennò... deve avere sulle cento, centocinquanta stanze…"[08].
Anche Sergio Leone in *C'era una volta in America* (1984), ambienta una scena dove Noodles (Robert de Niro) passeggia con Deborah (Elizabeth McGovern) sul lungolago ma manca il riferimento diretto a Bellagio.
Altri film, serie TV e documentari girati a Bellagio includono[09]:

- *Bellagio* (1913 Corto), Società Italiana Cines;
- *Der blaue Stern des Südens* (1951), Regista: Wolfgang Liebeneiner, con: Viktor de Kowa, Gustav Knuth, Gretl Schörg;
- *Bis wir uns wiedersehn* (1952), Regista: Gustav Ucicky, con: Maria Schell, O. W. Fischer, Karl Ludwig Diehl;
- *Una vita difficile* (1961), Regista: Dino Risi, con: Alberto Sordi, Lea Massari, Franco Fabrizi;
- *Un ciclone in famiglia* (2005 Mini-Serie), con: Massimo Boldi, Barbara De Rossi, Maurizio Mattioli;
- *Frankenstein oltre le frontiere del tempo* (1990), Regista: Roger Corman, con: John Hurt, Raul Julia, Nick Brimble;
- *L'aria del lago* (2007), Regista: Alberto Rondalli, con: Mario Opinato, Francesca Mainetti, Gabriele Mainetti;
- *Passages* (2007 Documentario), Regista: Roz Mortimer;
- *Dante's Inferno. Abandon All Hope* (2010 Corto), Regista: Boris Acosta, con: Jeff Conaway, Vittorio Matteucci, Jenn Gotzon.

Più di recente anche i video musicali e la pubblicità hanno usato Bellagio come sfondo (evocato) di un'atmosfera anni '60. Il video di Mario Biondi sulla canzone *My Girl*, è ambientato al Lido, opportunamente fotografato e modificato in modo da rimandare ad atmosfere delle estati degli anni '60. Il video ha anche un fine pubblicitario tanto che il Lido diventa "Lido Peroni".

08 Riportato dal sito Lombardia Beni Culturali http://www.lombardiabeniculturali.it/percorsi/ville-como/5.5/
09 Fonte: http://www.imdb.com/ (The Internet Movie Data Base)

figura 3.11. Alcuni frame del video di Mario Biondi, *My Girl* che è anche una pubblicità di una marca di birra italiana, tanto che il lido di Bellagio diventa, nella finzione, Lido Peroni. (fonte: http://www.youtube.com/watch?v=skWuNXSsucg)

Bellagio e la sua economia

Lo sviluppo di Bellagio dal punto di vista economcio è stato caratterizzato in modo sostanziale dalla presenza di una forte propensione per le attività turistiche, che rappresentano ad oggi un fattore trainante. Anche le attività manifatturiere sono una componente da analizzare in modo particolare, per capire quale sia il trend attuale del comparto e sulla base di questo definire le intenzioni strategiche del Documento di Piano per il settore.

BELLAGIO E IL TURISMO

Il turismo a Bellagio ha un valore rilevante da un punto di vista economico, storico-culturale e ambientale.Economico perché una buona parte delle unità locali e dei dipendenti di Bellagio, come si evince dai dati relativi alle imprese della Camera di Commercio di Como, appartengono al settore terziario non artigianale e al commercio, entrambi strettamente connessi alle attività turistiche o di supporto al turismo.

Storico-culturale perché il turismo a Bellagio ha una tradizione affermatasi nella seconda metà del XVIII secolo, quando cominciano ad essere costruite le prime ville dell'aristocrazia milanese in un contesto politico quale quello della dominazione austriaca che consentiva più ampi margini di sicurezza personale e una maggiore propensione agli spostamenti. Ai luoghi di villeggiatura quali le ville Serbelloni, Trotti, Poldi Pezzoli, Trivulzio, si affianca, in un periodo più tardo, fine XIX inizio XX secolo, la realizzazione dei primi alberghi: "Gennazzini", "Firenze", "du Lac", "Grande Bretagne", che consolideranno Bellagio come meta di un turismo europeo colto e d'elite[10]. Nel tempo la provenienza dei visitatori si è sempre più allargata anche ai paesi extraeuropei, conferendo a Bellagio un valore e una rinomanza mondiali.

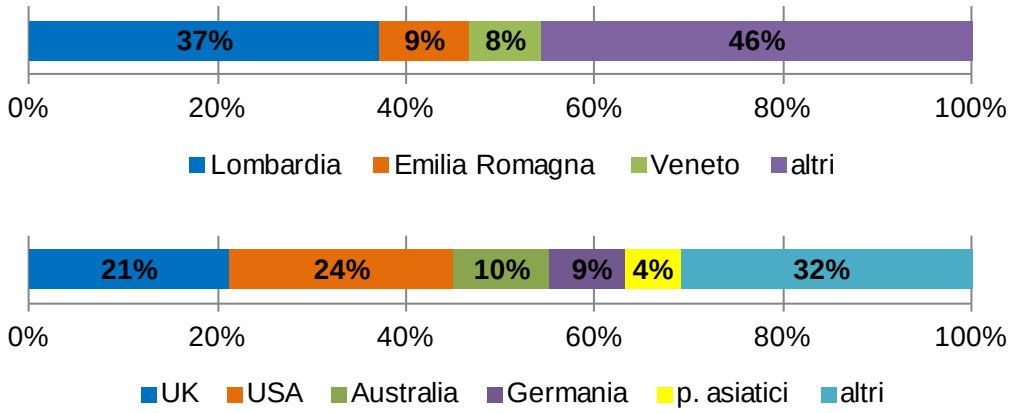


grafico 3.01. Distribuzione % dei turisti in base alla provenienza (fonte: dati statistici Prov. Como 2010)

10 Si veda Sissi De Carli, Carlo Gilardoni, Lodovico Gilardoni, *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'ottocento ed oggi*, Casa Editrice Stefanoni, Lecco, 2010

Il turismo di Bellagio è stato anche la causa di una tutela “naturale” di questo luogo singolare. Naturale perché determinata dalla considerazione che il turismo, come risorsa economica, si basava sulla tutela delle risorse e dei valori storici e ambientali e quindi è apparso naturale alle amministrazioni che si sono succedute in questi decenni l’integrità e la tutela del Borgo e del territorio di Bellagio. Le amministrazioni hanno inteso che il valore anche commerciale del proprio “brand” stava nell’equilibrio tra rispetto dell’ambiente e trasformazioni dell’uomo – i pontili, le infrastrutture, i luoghi dell’accoglienza. Ora è necessario riflettere sull’offerta turistica e sul ruolo di Bellagio anche intervenendo sul miglioramento delle condizioni di vita dei residenti e dei turisti, migliorando i servizi, l’accoglienza e la mobilità.
Secondo i dati della Provincia di Como relativi al 2010, riportati nel Quadro Conoscitivo, la somma di posti letto nelle diverse strutture ricettive è circa di 1400.

tipologia della struttura ricettiva	n° di posti letto
affitti	158
alberghi - hotel	1218
agriturismi	10
bed & breakfast	22

tabella 3.01. Numero di posti letto per tipologia di struttura ricettiva (fonte: dati statistici Prov. Como)

La quota di letti, camere e giorni/letto (ossia il numero di posti letto moltiplicato per il numero di giorni di apertura degli esercizi), conferma un trend in crescita, con gli agriturismi ed i B&B sostanzialmente invariati nel numero, gli alberghi in leggera flessione e gli affitti in grande crescita.
Questa dotazione di alloggi e camere permette a Bellagio di accogliere quasi 160.000 turisti l’anno (di cui oltre il 90% stranieri) e il dato è in continua crescita negli ultimi anni.

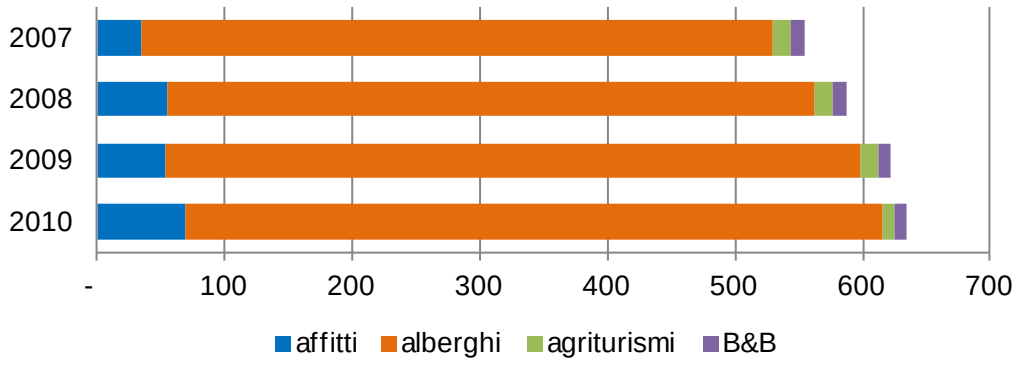


grafico 3.02. Andamento del numero di camere per tipologia (fonte: dati statistici Prov. Como)

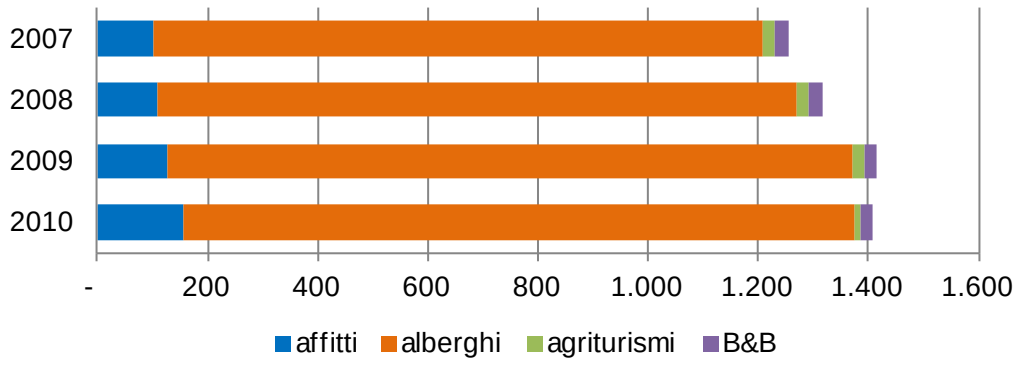


grafico 3.03. Andamento del numero di letti per tipologia (fonte: dati statistici Prov. Como)

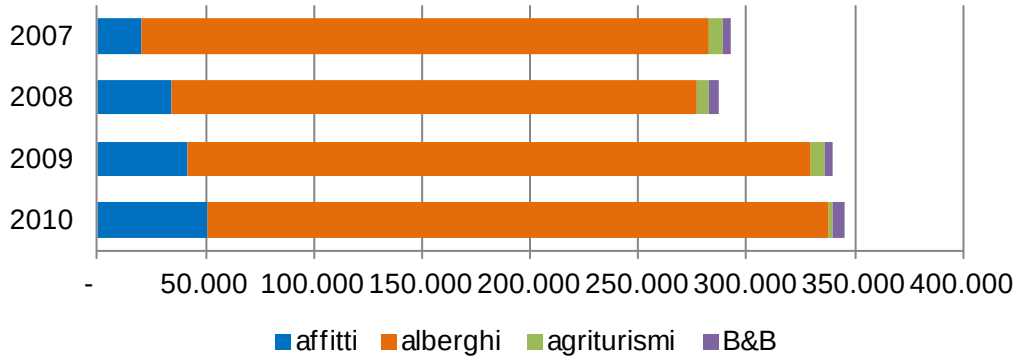


grafico 3.04. Andamento del numero di giorni/letto per tipologia (fonte: dati statistici Prov. Como)

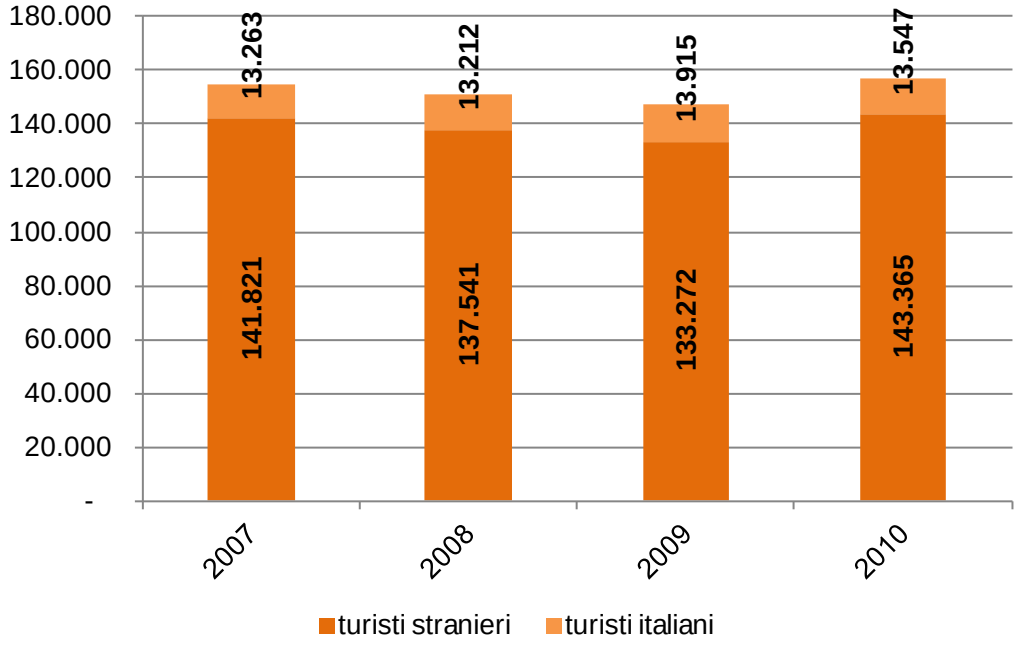


grafico 3.05. Andamento di turisti che hanno pernottato a Bellagio (fonte: dati statistici Prov. Como)

Il numero dei visitatori, anche giornalieri, può essere calcolato a partire dai dati forniti dall'Ufficio Movimento della società Navigazione Laghi sezione di Como che stima per il 2011 una quantità di passeggeri tra i 700.000 e i 750.000, con punte di sbarchi nel mese di agosto di 4000 utenti al giorno.
Questi numeri portano a stimare prudenzialmente, anche in assenza di dati certi circa il numero di auto private che giungono a Bellagio, che il numero dei turisti si avvicini a 1.000.000 l'anno.

La caratterizzazione turistica di Bellagio è anche sottolineata da un confronto con i comuni della provincia di Como (una provincia, va detto, che è seconda solo a quella di Sondrio per offerta turistica[11]) restituita nella seguente Tabella 3.02[12].
Bellagio è qui confrontata con il patrimonio alberghiero e in generale con l'offerta turistica della Provincia di Como e di alcuni tra i principali *competitor* turistici di Bellagio: Cernobbio, Menaggio, Tremezzo e Griante.
Dall'analisi si evincono le seguenti considerazioni:

a) la quota delle varie strutture (su dati 2005) di Bellagio rispetto al totale della Provincia è, in proporzione al rapporto tra i rispettivi abitanti, decisamente superiore Per fare un esempio, a fronte di una quota di popolazione provinciale intorno allo 0,5% gli alberghi sono il 7%, le suite il 15%, i ristoranti il 4%;
b) l'offerta di tipologie turistiche considerate è tra le più ampie dal momento che solo a Bellagio e nel territorio del comune di Como sono presenti tutte le categorie considerate dall'analisi. Ciò indica una capacità di rispondere alle diverse esigenze e alle diverse fasce turistiche;
c) Bellagio ha un'offerta turistica superiore a quella dei più diretti *competitor*.

11 Secondo i dati Gruppo CLAS realizzati per la Provincia di Lecco e presentati in un documento di sintesi delle linee guida per la revisione del PTCP di Lecco, 2011.
12 La base dati utilizzata è contenuta in un documento del 2006 della Camera di Commercio di Como: *I Comuni della Provincia di Como*, Camera di Commercio, industria, artigianato e agricoltura di Como. Disponibile all'indirizzo: http://images.co.camcom.gov.it/f/analisistudi/co/comunicomo.pdf

	Pr. COMO	Como	Cernobbio	Bellagio	Menaggio	Tremezzo	Griante
abitanti	566.853	83.002	7.075	3.008	3.188	1.308	699
% su prov		14,64%	1,25%	0,53%	0,56%	0,23%	0,12%
alberghi	246	33	11	17	14	7	7
% su prov		13,41%	4,47%	6,91%	5,69%	2,85%	2,85%
camere	5.808	1.077	359	435	314	322	396
% su prov		18,54%	6,18%	7,49%	5,41%	5,54%	6,82%
suite	146	17	22	50	5	8	-
% su prov		11,64%	15,07%	34,25%	3,42%	5,48%	-
residenze	10	3	-	2	-	-	-
% su prov		30,00%	-	20,00%	-	-	-
appartam	129	50	-	17	-	-	-
% su prov		38,76%	-	13,18%	-	-	-
B & B	26	4	-	2	1	-	1
% su prov		15,38%	-	7,69%	3,85%	-	3,85%
posti letto	129	17	-	12	6	-	6
% su prov		13,18%	-	9,30%	4,65%	-	4,65%
case vacanze	15	5	-	1	-	-	-
% su prov		33,33%	-	6,67%	-	-	-
appartam	232	105	-	1	-	-	-
% su prov		45,26%	-	0,43%	-	-	-
camere	620	232	-	2	-	-	-
% su prov		37,42%	-	0,32%	-	-	-
ristoranti	977	185	30	38	18	10	8
% su prov		18,94%	3,07%	3,89%	1,84%	1,02%	0,82%

tabella 3.02. Confronto tra l'offerta turistica di Bellagio e i principali competitor della Provincia di Como (fonte: Camera di commercio di Como 2006)

BELLAGIO E L'INDUSTRIA

Come detto, la storia ambientale e territoriale di Bellagio non può essere compresa fuori dal suo peculiare contesto economico e sociale: l'influenza del turismo e le esigenze dello sviluppo industriale e agricolo hanno conformato in passato la struttura degli insediamenti urbani e governato l'uso del suolo e delle risorse.

Dall'analisi dei dati relativi alle unità locali tra il 2001 e il 2011 si può notare come alcuni settori siano stati caratterizzati da un livello di crescita negativo, come quelli dell'agricoltura (-11,66 %) e dell'attività manifatturiera (-27,60 %), mentre settori come quello ricettivo (+18 %) e quello dei trasporti e della comunicazione (+66,66 %) hanno avuto un incremento rilevante. E' interessante però notare che è in particolare il settore manifatturiero ad avere risentito di una elevata decrescita rispetto agli anni passati come riscontrabile nel grafico seguente.

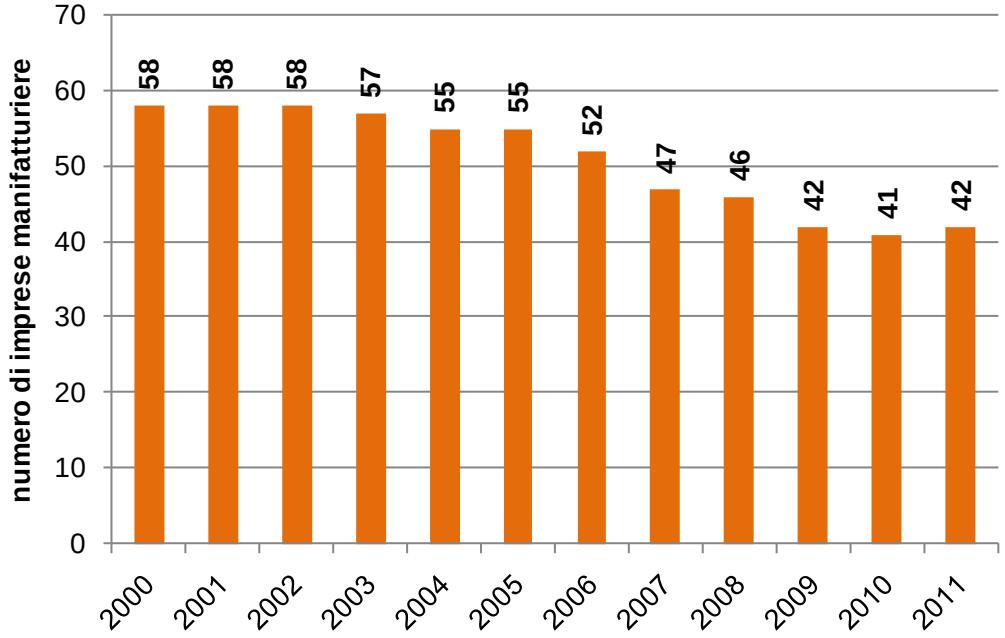


grafico 3.06. Numero di imprese manifatturiere registrate a Bellagio - serie storica 2000-2011 (fonte: StockView - Infocamere, 2012).

Questo dato tuttavia non è una peculiarità esclusiva di Bellagio, ma riguarda tutti i comuni dell'area lariana analizzata. In particolare, paragonando il trend relativo all'andamento delle attività manifatturiere presenti nei comuni che rappresentano i suoi più diretti competitor in campo turistico, si può notare come, seppur in percentuali diverse, la decrescita di questo settore è un fenomeno diffuso e rilevante per tutti.

paese	2000	2011	andamento
Cernobbio	79	62	-21,5 %
Griante	12	9	-25 %
Menaggio	34	23	-32,3 %
Tremezzo	9	7	-22,2 %

tabella 3.03. Andamento relativo al numero di imprese manifatturiere registrate negli anni 2000 e 2011 (fonte: StockView - Infocamere, 2012)

Per quanto riguarda l'ambito comunale di Bellagio i dati riportano quindi un andamento generale che vede penalizzato il settore industriale. Questo trend socio - economico negativo per l'industria rispecchia d'altra parte una condizione territoriale non favorevole per il suo sviluppo, data la presenza di infrastrutture di collegamento carenti dal punto di vista qualitativo e quantitativo (non esiste una infrastruttura ferroviaria e le principali arterie del traffico automobilistico sono di difficile utilizzo per i mezzi pesanti). La morfologia del territorio comunale privilegia invece lo sviluppo di altri settori, come quello turistico, legati in modo sinergico alle componenti ambientali ed architettoniche di pregio del luogo.

Bellagio, il suo territorio e la sua storia

Bellagio è, per i motivi che si sono detti, un marchio, un nome spesso abusato. Claudio Minca, un docente di geografia del Department of Geography, University of London, Egham, Surrey, ha scritto un saggio sulla "doppia Bellagio"[13], quella reale e quella che, grazie alla sua notorietà internazionale e al rimando alle immagini che si sono accumulate nelle menti dei turisti, diventa spazio metaforico che può essere duplicato a Las Vegas, in Nevada e diventare la seconda Bellagio.
Minca evidenzia che Bellagio è popolarissima in un determinato strato sociale di americani, tanto che, racconta, la mappa computerizzata su un volo da New York a Milano, indicava solo quattro nomi di luoghi in Italia: Roma, Firenze, Venezia e Bellagio. I motivi di questo apprezzamento, sostiene Minca, "stanno (apparentemente) nell'incarnare un tipico stile di vita dell'Italia settentrionale del 19° secolo rappresentato in una varietà di racconti e film. Bellagio è il luogo dove i principali aristocratici italiani hanno costruito le loro ville – le più famose delle quali sono Villa Giulia, Villa Melzi, Villa Trotti e Villa Serbelloni, che attualmente ospita il Rockefeller Foundation Centre"[14].
Minca sostiene che Bellagio è un luogo (*a place*) globalizzato soggetto a molteplici interpretazioni che hanno permesso la realizzazione in Nevada di una "finta" Bellagio che oltre al nome non ha nulla a che vedere con la "vera" Bellagio. L'hotel e casinò Bellagio a Las Vegas è un luogo a sé che realizza e vende un'immagine virtuale e edulcorata dell'Italia classica, combinata con quella della Dolce Vita, una serie di immagini che il turista che si reca a Las Vegas ritrova nella sua mente. Un problema però è che la finta Bellagio pone un'ombra, specialmente su internet, sulla città di Bellagio. Minca svolge una ricerca su Internet (all'inizio del primo decennio del 2000 ma che se ripetuta ora darebbe risultati analoghi) scoprendo che il simulacro di Bellagio, l'Hotel di Las Vegas, oscura la "vera" Bellagio creando d'altronde aspettative anche in chi compia il viaggio al contrario, da Las Vegas al lago di Como.
L'immagine di Bellagio, e anche i suoi problemi, emergono anche dalla lettura di libri e guide di viaggio pubblicati negli Stati Uniti. Un recente libro di Roland Merullo, uno scrittore statunitense di origini italiane, racconta in *The Italian Summer*, un soggiorno a Bellagio[15]. Dopo aver descritto la posizione geografica di Bellagio, la presenza della Fondazione Rockefeller, citati i nomi dei visitatori, da Plinio il giovane, a Franklin Roosevelt, Churchill, John Fitzgerald Kennedy e Al Pacino, descrive l'arrivo in battello che permette la vista sugli edifici fine secolo di Bellagio colorati in ocra, arancio zucca e limone. All'arrivo ciò che nota è la folla, i negozi che vendono di tutto (e spesso con prezzi alti), le rampe di scale, il turismo multilingue che percorre le sue vie, la difficoltà

13 Claudio Minca, "Bellagio and Beyond" in Carolyn Cartier e Alan A. Lew (a cura di), *Seductions of Place. Geographical Perspectives on Globalization and Touristed Landscapes*, Routledge, Abingdon, Oxon, 2005
14 Claudio Minca, op. cit, p. 107
15 Roland Merullo, *The Italian Summer. Golf, Food, and Family at Lake Como*, Touchstone, New York, 2009

di trovare un “bellagino” [in italiano nel testo] a cui chiedere consigli perché la città è invasa da stranieri. Merullo evidenzia nel suo racconto la sorpresa di vedere tutti i turisti concentrati sul lungo lago affaccendati nelle medesime attività, tutti a mangiare nei medesimi ristoranti con menù tutti uguali guidati dalle stesse guide di viaggio e poi “scoprire”, risalendo le scalette, altre parti del borgo meno frequentate (probabilmente via Garibaldi) dove trovare un’immagine della città meno turistica che lo soddisfa maggiormente.

Ma se solo il passaggio dal lungo lago alla via Roma può cambiare la percezione di Bellagio, in particolare in un turista colto che va alla ricerca di qualcosa oltre ciò che offrono le guide, ci si domanda cosa potrebbe trovare un turista di questa natura (che sfugge l’immagine pre-costruita di Bellagio) a Pescallo o a Loppia, se solo ne sapesse l’esistenza e le potesse raggiungere agevolmente e con facilità. Certamente le guide di viaggio, nella loro necessaria essenzialità, puntano molto sul borgo e sulle Ville storiche. La guida Frommer sul nord Italia[16] dopo aver dichiarato che “Bellagio è spesso definita una delle città più belle d’Italia”[17] ne magnifica i boschetti di cipressi e i giardini verdeggianti, gli antichi edifici con colori caldi che si affacciano sulla passeggiata fronte lago e lungo le scalinate in pietra, e, infine, descrive i giardini di Villa Melzi e quelli della Villa Serbelloni.

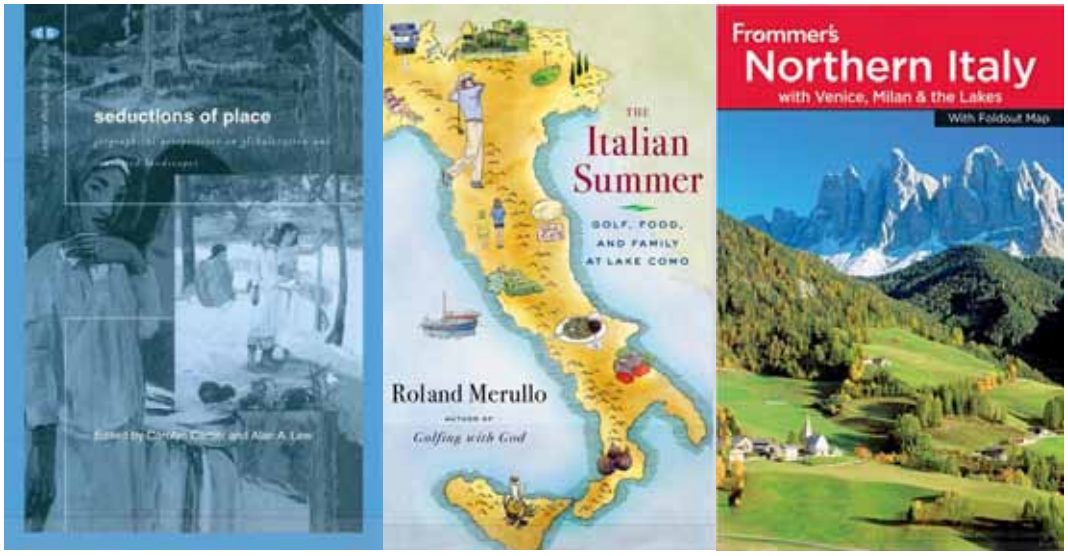


figura 3.12. Le copertine dei testi citati

16 *Frommer’s Northern Italy, with Venice, Milan & the Lakes*, Wiley Publishing, Inc. Hoboken, 2010
17 *Frommer’s* …, op. cit., pag. 336

La storia di Bellagio, raccontata in molti testi[18], può essere così sintetizzata:

Epoca preistorica	Ritrovamenti Pian del Rancio
VII – V sec. AC	Visgnola è sede di una necropoli. Il territorio è composto da *vicum* (piccoli villaggi) e dal centro politico-religioso *Castellum* di Bellagio.
Epoca romana	L'economia era basata su cereali, leguminose e pesce. Sorgono le prime ville (tra cui quella di Plinio il Giovane).
Alto Medio Evo (circa X sec.)	Si avvia una fase di declino con il susseguirsi di domini differenti. Si afferma il *Castellum*, un'ampia struttura fortificata sulla punta-promontorio di Bellagio. L'economia si basa sullo sfruttamento di vigneti, uliveti e frutteti. Si realizza l'abbandono delle ville romane. Si diffondono tipologie abitative meno nobili: abitazioni in pietra e malta con tetto in paglia (*casa apaliata*) o in legno (*casa scandolata*) o con tetto in calcare (*casa piode*). Laddove erano le ville romane sorgono piccole case a due piani con portici, stalle e orti.
Fasi medioevali	Si afferma l'antagonismo tra Bellagio e Como.
XII - XIII sec.	La dimensione della Pieve di Bellagio è circa comparabile con l'attuale comune. La struttura urbana era composta dal castello e dal Borgo (di piccole dimensioni lungo spiaggia); sulla sponda occidentale è rilevante San Giovanni, su quella orientale Pescallo (sede del mercato del pesce). Anche Loppia ha un ruolo urbano. Il centro di vita religiosa è San Giovanni che è sede della Pieve, ma inizia a prevalere il ruolo del Borgo. Il castello è il punto fortificato di difesa e di osservazione ma anche di rifugio per i bellagini. Oggi non ne resta che qualche traccia (alcuni tratti di mura e strutture in cima al promontorio occupato dalla proprietà Rockefeller). Nel complesso del castello c'erano anche la Chiesa di San Pietro, oggi non più esistente, e varie mura (di cui la torre nella piazza del Borgo è un residuo) e fossati. In località Ponte c'era un ponte per andare a Borgo da San Giovanni.
XIII sec.	Il castello è sede del Capitano del Lario, con funzioni di controllo: ciò stabilisce il potere di Bellagio sul triangolo lariano. Inizia la costruzione di un nuovo porto.

18 Oltre al già citato testo di Lodovico Gilardoni, *Bellagio*, Officine Grafiche Piffarerio, 1994 (anche pubblicato in lingua inglese con il titolo *Bellagio: An Historical Perspective*, 1998) anche Giorgio Terragni, *Bellagio*, Pifferi, Como, 2001

XIV – XV sec.	Rinnovato potere grazie all'alleanza con gli Sforza e sviluppo economico, come dimostra anche l'ampliamento del mercato del Borgo. Il Capitano del Lario assume anche il controllo sulla pesca. L'economia è prevalentemente basata sulla pesca (Pescallo è uno dei centri più importanti del Lario) e sulla coltivazione di ulivi e viti, sul commercio di barilotti di olivotti mangerecci (molto attivo fino al XVIII sec. e oggi scomparso), sull'allevamento di bovini (con pascoli soprattutto a San Primo) e sullo sfruttamento dei castagneti. Si avvia la produzione di candele di cera e di sego e la produzione di sapone. A Loppia e Pescallo due conventi di benedettine producevano ricami.
1486	A seguito della demolizione e dell'abbandono del castello si manifestano condizioni di degrado dell'area del promontorio e della zona sopra il Borgo. Il Marchese Stanga acquista il terreno e fa costruire una residenza (nel punto dove oggi sorge Villa Serbelloni) chiamata la Reggia. E' la prima residenza di svago dopo quelle in epoca romana. Si svolgono i festeggiamenti di matrimonio di Bianca Maria Sforza.
XVI sec.	Fase di declino successiva agli Sforza, con lotte per il potere.
dominazione spagnola	Francesco Sfondrati (nominato Conte della riviera) acquista la Reggia (in abbandono e saccheggiata da pirati) e nel 1539 riedifica la sua residenza (non sull'area del castello ma sulle rovine di villa Stanga). Il palazzo si presentava già come è oggi Villa Serbelloni.
Fine XVI sec.	Bellagio è diviso in due comuni: comune del Borgo (che comprende Visgnola) e comune delle 14 ville (da intendersi come frazioni, con sede a San Giovanni). Sfondrati fa costruire una chiesetta su punta Spartivento dedicata a San Nicola di Bari (protettore dei naviganti) di cui oggi restano solo pochi ruderi.
XVI sec.	Edificazione di prime ville di vacanza (Lambertenghi).
XVII sec.	Periodo di edificazione di ville tra le quali: • i Lambertenghi; • i Ciceri a Oliverio; • i Loppia a San Giovanni (poi attuale villa Trotti); • i Ciceri a Guggiate; • Eudemio Camutio edifica villa "Camuzia", poi riedificata completamente dal Venini divenendo villa Giulia.

1630	Bellagio è diviso in tre comuni: Borgo, Del Mezzo e Delle Ville. Borgo: porto e pontile, portici (con residenza e giardini della famiglia Lambertenghi). Delle Ville: Loppia (chiesa di S. Maria e convento), San Giovanni, Pescallo, Oliverio, Visgnola, Guggiate, San Vito, Suira, Casate, Regatola, Mulini del Perlo, Brogno, Rovenza, Cernobbio, Gravedona, Guello (queste senza chiesa), San Primo (solo la chiesa). Pascoli a Piano del Rancio e Prà Filippo.
XVIII sec.	Contrazione dell'agricoltura (per la costruzione delle ville e per la diffusione della bachicoltura), crisi economica e contrazione della produzione di olivi e della viticoltura). Diffusione di attività produttive artigianali (seta, candele di cera e sego). Nel Borgo (in zona centrale - circa dove oggi ci sono i Grand Hotel) erano stati installati dei telai. Nel 1740 ampliamento del porto e del mercato commerciale. Alle ville già esistenti si aggiungono: • Villa Ciceri-Caimi a Guggiate (che arriva fino alle foci del Perlo); • Villa Trotti (sistemazione). Sulla foce del Perlo fu eretto un edificio chiamato "la Gatrocica", dalle iniziali delle famiglie proprietarie (Gallarati, Trotti, Ciceri, Caimi) per ospitare i viandanti e come appoggio per i divertimenti o banchetti delle famiglie di Bellagio.
Fine XVIII sec.	Ri-edificazione di Villa Giulia da parte di Venini. Realizzazione di opere imponenti affinché dalla Villa si potessero vedere entrambi i laghi e abbracciare tutte le proprietà). Sistemazione dei giardini di Villa Serbelloni e ri-edificazione di Villa Melzi.
1861	Primo "Grand Hotel"

Dal 1861, la storia di Bellagio può essere descritta attraverso l'elaborazione delle immagini cartografiche datate tra l'Unificazione d'Italia e i giorni d'oggi.

A tale scopo sono state utilizzate le cartografie disponibili corrispondenti a soglie storiche significative: quelle appartenenti all'Istituto Geografico Militare (redatte in scala 1:25.000) per le soglie degli anni 1914 e 1959, le Carte Tecniche Regionali appartenenti alla Regione Lombardia per le soglie degli anni 1980 (redatta in scala 1:25.000) e 1994 (redatta in scala 1:10.000) e, infine, il rilievo fotogrammetrico del Comune di Bellagio dell'anno 2008 per lo stato attuale.

Utilizzando colori dal marrone (a indicare le soglie più antiche) al giallo chiaro (per le trasformazioni che sono intercorse tra l'ultima soglia storica e lo stato attuale), è possibile ottenere un'immagine del territorio comunale nella sua evoluzione storico-insediativa. Le aree più scure, quindi, corrispondono ai nuclei di urbanizzazione più antichi (esistenti anche precedentemente alla prima soglia storica disponibile del 1914)

e le aree con tonalità sempre più chiare corrispondono alle trasformazioni urbanistiche via via più recenti.

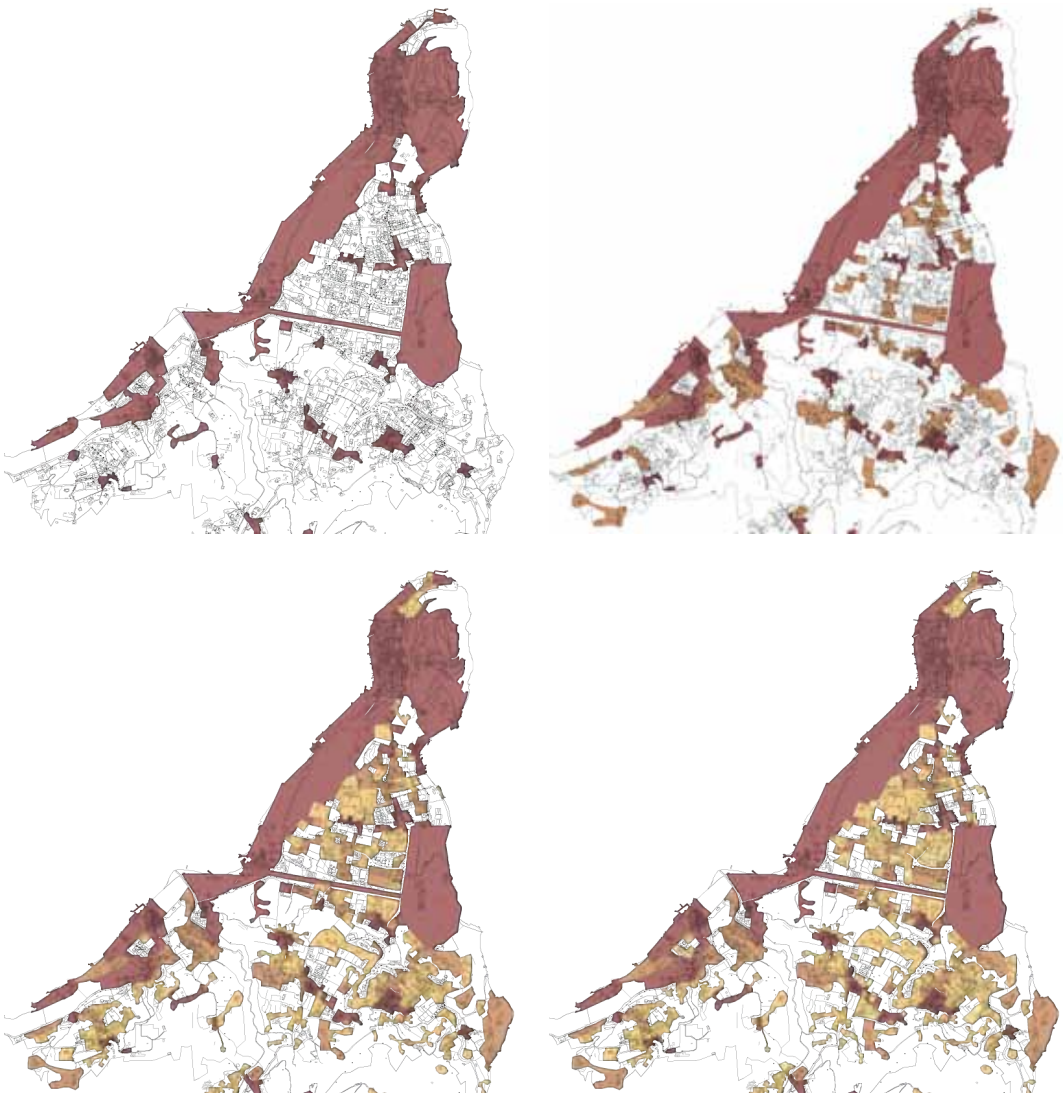


figura 3.13. Evoluzione storica degli insediamenti sul territorio comunale (1914 - 1959 - 1980 - 1994)

La maggior parte delle aree urbanizzate di antica formazione, come si è evinto dalla sintesi della storia urbana precedentemente descritta nel testo e nelle immagini, è concentrata nella parte più prossima alla punta e alle rive del lago, compresa tra Punta Spartivento e le zone di Vergonese-Scegola/Mulini del Perlo-San Vito. Per il resto, nella parte più alta del territorio, si trova solo una moltitudine di piccole costellazioni sorte attorno ai primi nuclei urbanizzati di quelle zone: Chevrio, Brogno, Guello, Gallasco, Cernobbio, Rovenza e Prà Filippo.

I nuclei storici più importanti sono Borgo, Pescallo-San Biagio, Aureggio, Loppia, Taronico, Regatola, San Giovanni, Guggiate, Suira, Casate, Visgnola, San Vito e Vergonese.

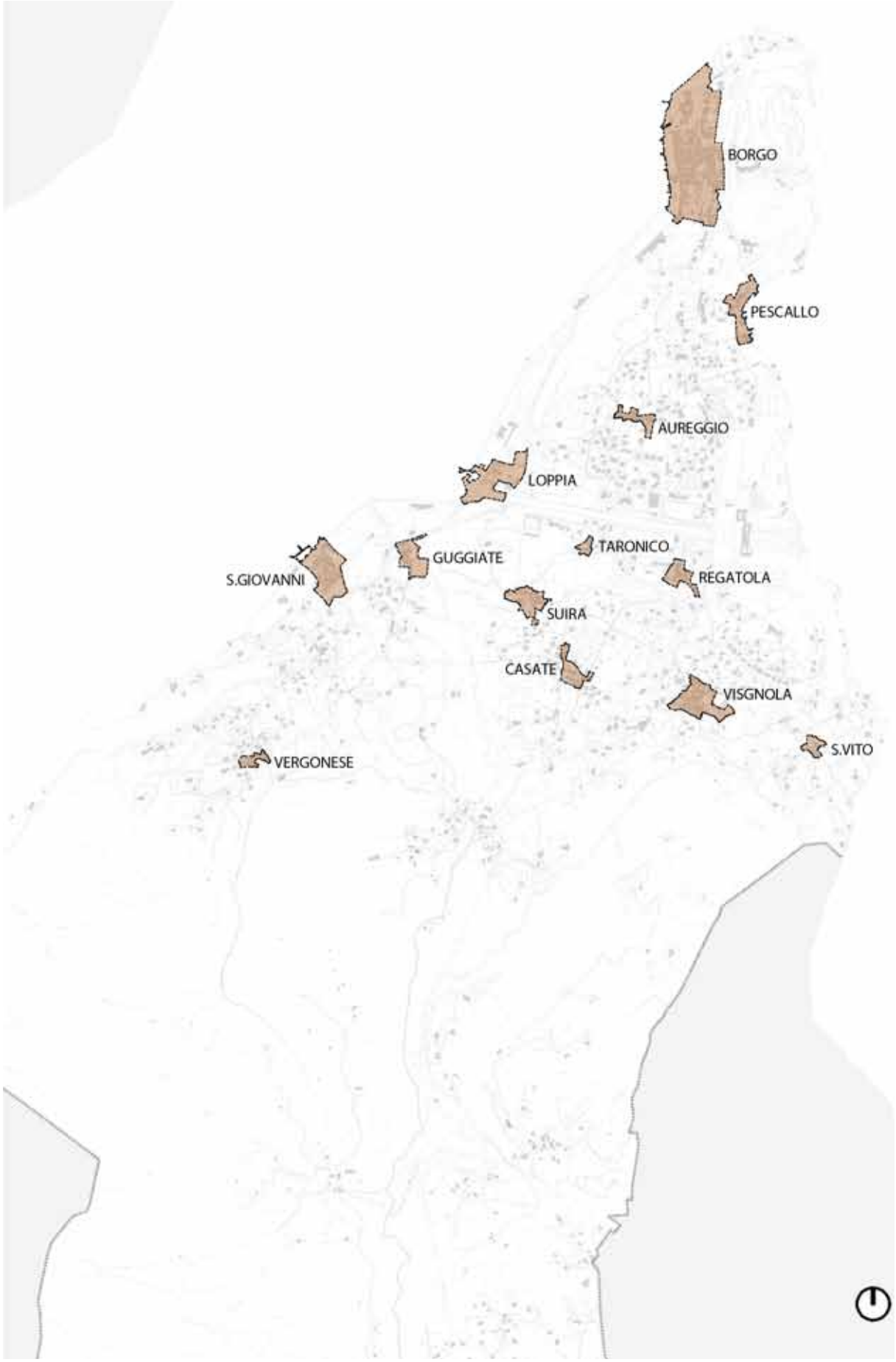


figura 3.14. I nuclei storici della punta

Le grandi aree in colore scuro nella parte settentrionale corrispondono alle grandi ville d'epoca (in particolare Villa Serbelloni, Villa Melzi e Villa Giulia) comprensive dei loro giardini qui considerate al pari delle aree urbanizzate.
Il ruolo storico delle frazioni svolge un importante volano sia per la conservazione delle specificità culturali, toponomastiche e territoriali sia per il ruolo che possono assumere nel mantenimento e nel rilancio sociale ed economico delle Comunità Locali. Presupposto fondamentale è la conservazione del patrimonio edilizio in grado di rispettare i segni del passato, con il duplice obiettivo di miglioramento della qualità della vita per la popolazione residente, nonché di risorsa e sviluppo dell'economia locale.
Molti nuclei storici potrebbero infatti affermarsi in un processo di ripresa grazie all'"effetto Bellagio" e al suo valore nel comparto del turismo. Il turismo, praticato da tempo e grande attrattore economico dell'intera area lacuale ma di Bellagio in particolare, può rappresentare il movente della loro rivitalizzazione senza per questo cedere da un lato alla museificazione, dall'altro all'abbandono, o ancora alla trasformazione non guidata.
Peraltro il recupero del patrimonio storico-culturale, oltre a quello artigianale dismesso e/o in via di dismissione, può altresì consentire un più ampio e virtuoso processo di riorganizzazione delle destinazioni d'uso e funzionali e di qualificazione degli spazi pubblici e della socialità.
L'ampiezza e la complessità degli obiettivi e delle strategie che l'amministrazione si è data, descritti più oltre nel documento, richiedono, l'individuazione delle permanenze testimoniali presenti sul territorio, l'analisi dei problemi e delle risorse, la definizione di interventi che valorizzino l'esistente consentendone, al contempo, una rifunzionalizzazione che metta in moto meccanismi virtuosi che facciano della conservazione del territorio e delle sue parti edificate una risorsa per il futuro.
Per questi motivi è necessario che le modalità di recupero e di valorizzazione architettonica siano efficacemente valutate nelle sedi proprie evitando sia di concedere interventi di "falsi in stile" sia interventi che non riescano a dialogare né con il contesto di riferimento né con la tradizione. Tale impostazione è particolarmente rilevante quando la si applichi alle centinaia di edifici sparsi che punteggiano la parte montana di Bellagio. L'attenta schedatura dei circa 400 edifici (vedi figura 3.16), eseguita in fase di analisi e rilievo del territorio ed esemplificata nella pagina successiva, è un'opportunità per impostare un programma di recupero dell'ampio patrimonio edilizio diffuso che si appoggi ad un dato di conoscenza finora ignoto. La sensibilità progettuale e l'attenta verifica degli organismi preposti alla valutazione delle proposte progettuali di recupero, combinate all'analisi delle fattibilità legate, tra gli altri, all'accessibilità al bene, alla sua cantierizzazione, alla disponibilità di materiali idonei al contesto, all'uso e alla pressione ambientale che ne può derivare, consentiranno di intervenire su questo rilevante patrimonio indicandone le linee di intervento più adatte al contesto.

CODICE	PERIODO	LOCALITA'	TOPONIMO

RILIEVO FOTOGRAFICO

DESCRIZIONE

BASE CARTOGRAFICA

1949 - Carta catastale

1977 - Carta Tecnica Regionale

1997 - Base del Piano Regolatore Generale

2008 - Data Base topografico

LINEE GUIDA

Indirizzi: EDIFICIO

Indirizzi: CONTESTO

Indirizzi: TRASFORMAZIONI

Pag. 2

figura 3.15. Esempio di scheda di identificazione degli edifici isolati

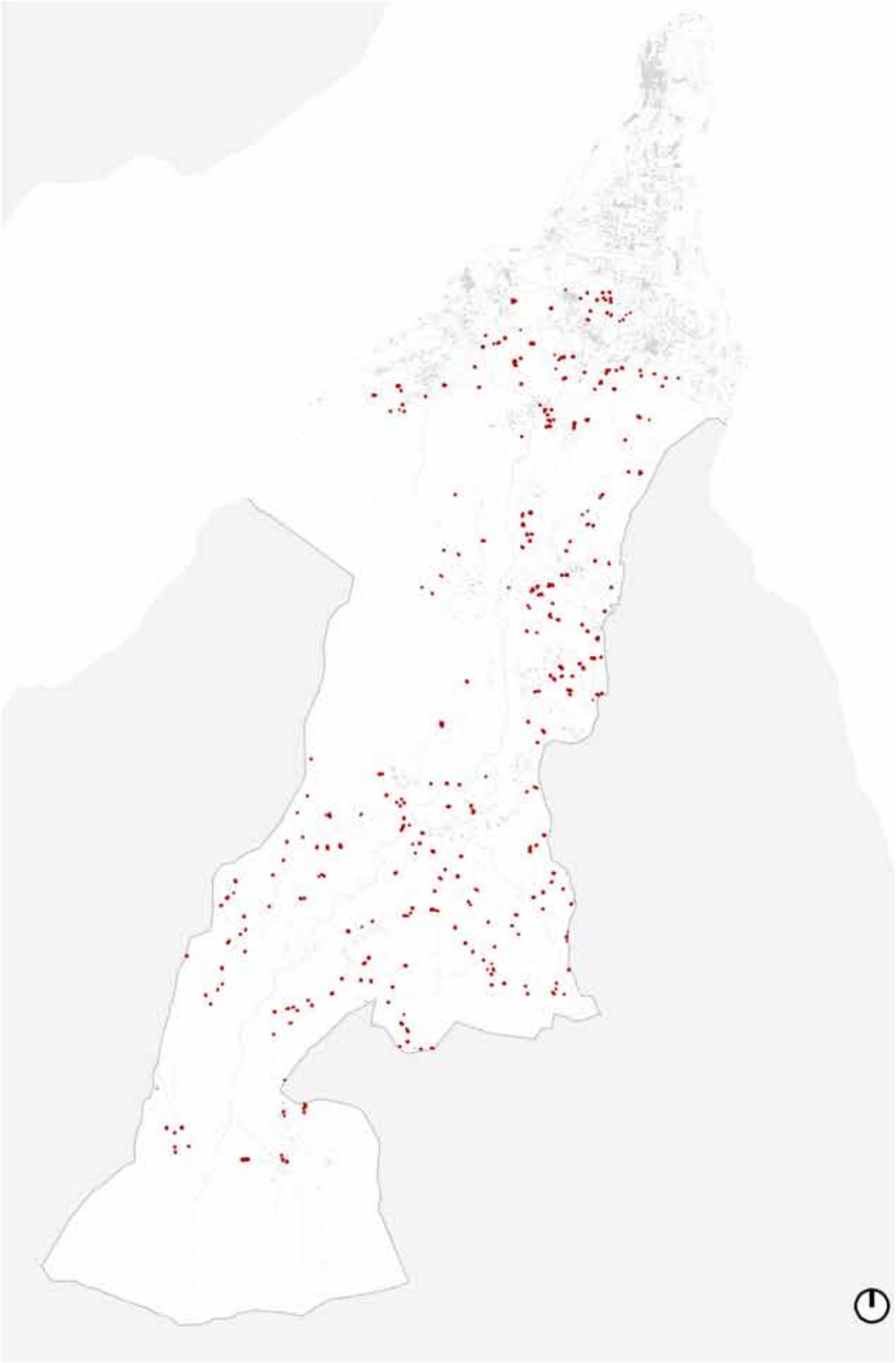


figura 3.16. Localizzazione sul territorio comunale degli edifici sparsi censiti

Per quanto riguarda i centri storici essi hanno rappresentato, per le evoluzioni avvenute nel secondo dopoguerra, il punto di avvio di una crescita avvenuta per aggregazioni successive intorno al nucleo originario. Nella carta dell'evoluzione storica (vedi precedente figura 3.13) è evidente questo fenomeno a meno della diffusione degli insediamenti nella piana di Suira. Il nucleo storico costituisce ancora un sistema di riferimento culturale per la popolazione residente di Bellagio e le politiche per il loro recupero rappresentano l'affermazione dell'identità locale che si manifesta nei cittadini di Bellagio nel riconoscersi come appartenenti a certe parti del territorio ben identificate dal loro toponimo.

Le immagini storiche

L'interesse suscitato da Bellagio e la sua fama sono testimoniati anche dalle immagini del suo territorio che si trovano in numerosi testi e archivi storici. Alcune delle più significative, che ritraggono elementi caratteristici della morfologia del paesaggio e dei luoghi urbanizzati, sono state riportate di seguito sotto forma di schede.
Prima di queste, si riporta un'immagine di William Turner che ritrae la punta di Bellagio, a testimonianza del fatto che la particolare bellezza del luogo ha ispirato nei secoli passati non solo i fotografi ma anche i pittori.

figura 3.17. On lake Como, Joseph Maillord William Turner, 1819, da Como and Venice Sketchbook, Turner Bequest CLXXXI, tecnica acquarello su carta, Tate Modern Gallery, Londra

TITOLO
Bellagio - villa Serbelloni - Panorama

AUTORE
Sommer Giorgio (1834 - 1914)

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1870 - 1890

FONTE
Milano (MI),
Raccolte Grafiche e Fotografiche del Castello Sforzesco.
Civico Archivio Fotografico,
fondo Lamberto Vitali,
L.V. 869/84

TITOLO
Lago di Como – Bellagio - Panorama

AUTORE
Sommer Giorgio (1834 - 1914)

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1870 - 1890

FONTE
Milano (MI),
Raccolte Grafiche e Fotografiche del Castello Sforzesco.
Civico Archivio Fotografico,
fondo Lamberto Vitali,
L.V. 869/82

TITOLO
Lago di Como – Bellagio – villa Melzi

AUTORE
Sommer Giorgio (1834 - 1914)

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1870 - 1890

FONTE
Milano (MI),
Raccolte Grafiche e Fotografiche del Castello Sforzesco.
Civico Archivio Fotografico,
fondo Lamberto Vitali,
L.V. 869/83

TITOLO
Paesaggio – Bellagio – Veduta dal lago di Como

AUTORE
Sommariva Emilio (Lodi, 8 dicembre 1883 - Milano, 12 settembre 1956)

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1916 - 1920

FONTE
Milano (MI), Biblioteca Nazionale Braidense, fondo Sommariva, SOM. E. ls. III. 373

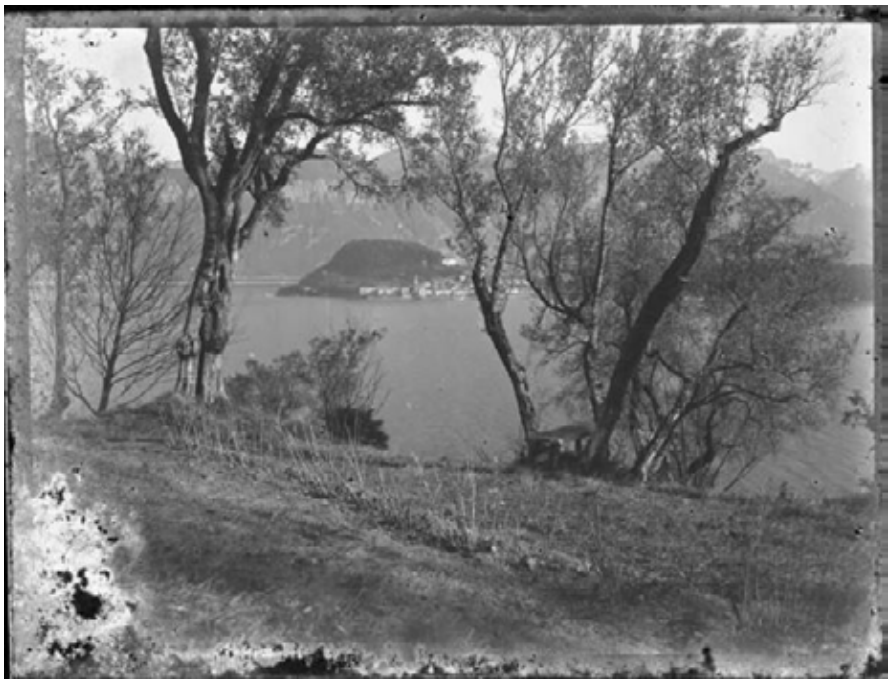
TITOLO
Paesaggio – Bellagio – Veduta dal lago di Como

AUTORE
Sommariva Emilio (Lodi, 8 dicembre 1883 - Milano, 12 settembre 1956)

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1916 - 1920

FONTE
Milano (MI), Biblioteca Nazionale Braidense, fondo Sommariva, SOM. F. ls. III. 288



TITOLO
Paesaggio. San Giovanni - Veduta dal Lago di Como
(in realtà Loppia)

AUTORE
Sommariva Emilio (Lodi, 8 dicembre 1883 - Milano, 12 settembre 1956)

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1916 - 1920

FONTE
Milano (MI), Biblioteca Nazionale Braidense, fondo Sommariva, SOM. ST. E. a. 298

TITOLO
Veduta delle Ville Melzi, Taverna e Trotti vicino a Bellagio sul lago di Como

AUTORE
Rebell Giuseppe

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1808 - 1820

FONTE
S. De Carli et al., *Itinerari ottocenteschi dell'antico borgo di Bellagio e dintorni*, casa editrice Stefanoni, Lecco, 2008

TITOLO
Panorama dei tre laghi

AUTORE
Bosetti Carlo

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
/

FONTE
S. De Carli et al., *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'Ottocento ed oggi*, casa editrice Stefanoni, Lecco, 2010

TITOLO
Panorama da Sant Martino

AUTORE
Bosetti Carlo

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
/

FONTE
S. De Carli et al., *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'Ottocento ed oggi*, casa editrice Stefanoni, Lecco, 2010

TITOLO
Paesaggio – Bellagio – Veduta dal lago di Como

AUTORE
Sommariva Emilio (Lodi, 8 dicembre 1883 - Milano, 12 settembre 1956)

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1916 - 1920

FONTE
Milano (MI), Biblioteca Nazionale Braidense, fondo Sommariva, SOM. F. ls. III. 287

TITOLO
Paesaggio – Bellagio – Veduta dal lago di Como

AUTORE
Sommariva Emilio (Lodi, 8 dicembre 1883 - Milano, 12 settembre 1956)

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1916 - 1920

FONTE
Milano (MI), Biblioteca Nazionale Braidense, fondo Sommariva, SOM. F. ls. III. 84

TITOLO
Paesaggio – Bellagio – Veduta dal lago di Como

AUTORE
Sommariva Emilio (Lodi, 8 dicembre 1883 - Milano, 12 settembre 1956)

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1916 - 1920

FONTE
Milano (MI), Biblioteca Nazionale Braidense, fondo Sommariva, SOM. ST. D. a. 603

TITOLO
Paesaggio – Bellagio - Veduta

AUTORE
Sommariva Emilio (Lodi, 8 dicembre 1883 - Milano, 12 settembre 1956)

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1916 - 1920

FONTE
Milano (MI), Biblioteca Nazionale Braidense, fondo Sommariva, SOM. E. ls. III. 375

TITOLO
Paesaggio. Loppia - Giardino di Villa Trivulzio (in realtà lo Scalone di villa Giulia)

AUTORE
Sommariva Emilio (Lodi, 8 dicembre 1883 - Milano, 12 settembre 1956)

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1916 - 1920

FONTE
Milano (MI), Biblioteca Nazionale Braidense, fondo Sommariva, SOM. ST. D. a. 570

TITOLO
Panorama dalla Villa Melzi.

AUTORE
Agostini Giampietro (1960/)

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
06/1992

FONTE
Milano (MI), Regione Lombardia, fondo Mondo Popolare, servizio fotografico Agostini 1992a, MPP_19_ST_VT

TITOLO
cart. post. Brunner & C. - Como 20355

AUTORE
/

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
/

FONTE
S. De Carli et al., *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'Ottocento ed oggi*, casa editrice Stefanoni, Lecco, 2010

TITOLO
tip. cartol. "Achillea" - Asso 164

AUTORE
/

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
/

FONTE
S. De Carli et al., *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'Ottocento ed oggi*, casa editrice Stefanoni, Lecco, 2010

TITOLO
cart. post. Modiano 8477

AUTORE
/

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
/

FONTE
S. De Carli et al., *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'Ottocento ed oggi*, casa editrice Stefanoni, Lecco, 2010

TITOLO
Bellagio. Vue Générale

AUTORE
/

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
ca. 1878

FONTE
S. De Carli et al., *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'Ottocento ed oggi*, casa editrice Stefanoni, Lecco, 2010

TITOLO
/

AUTORE
Bosetti Carlo

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
/

FONTE
S. De Carli et al., *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'Ottocento ed oggi*, casa editrice Stefanoni, Lecco, 2010

TITOLO
Hotel Grande Bretagne

AUTORE
Bosetti Carlo

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1874

FONTE
S. De Carli et al., *Itinerario fotografico letterario del borgo di Bellagio tra l'Ottocento ed oggi*, casa editrice Stefanoni, Lecco, 2010

TITOLO
Grand Hotel Bellagio

AUTORE
Curioni C.

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1875 - 1880

FONTE
S. De Carli et al., *Itinerari ottocenteschi dell'antico borgo di Bellagio e dintorni*, casa editrice Stefanoni, Lecco, 2008

TITOLO
Bellagio am Comersee / Hotel Villa Serbelloni Hotel Grande Bretagne

AUTORE
Andreoli R.

LUOGO
Bellagio (CO)

DATA
1890

FONTE
S. De Carli et al., *Itinerari ottocenteschi dell'antico borgo di Bellagio e dintorni*, casa editrice Stefanoni, Lecco, 2008

ALBERGHI

5 I SISTEMI PAESAGGISTICO/TERRITORIALI

I 4 sistemi paesaggistico/territoriali

La struttura del paesaggio di Bellagio è articolata in quattro macrosistemi con caratteri territoriali, paesaggistici, geomorfologici e urbanistici differenti che li contraddistinguono tra loro in modo chiaro e riconoscibile:

- la costa
- l'altopiano
- la pedecollina
- la montagna

Il sistema della montagna è quello territorialmente più esteso, mentre gli altri tre sistemi si equivalgono per estensione territoriale, differenziandosi per le caratteristiche legate alla morfologia del territorio, alla distribuzione degli insediamenti, alla tipologia dei tessuti, alla viabilità e all'uso del suolo prevalente.

LA COSTA

La costa si caratterizza per lo sguardo privilegiato rivolto al lago, anche se la relazione con l'acqua è limitata a pochi spazi pubblici, concentrati prevalentemente nella parte di lungolago del Borgo e alla presenza di numerosi approdi, che però in molti casi sono privati. Il sistema delle ville con le ampie aree verdi di pertinenza che hanno affaccio diretto sul lago di fatto privatizzano la maggior parte del paesaggio della costa rendendolo discontinuo, frammentato, scarsamente fruibile e poco accessibile. Ad esclusione delle estese aree private delle ville, il sistema della costa presenta la maggiore densità insediativa. I principali nuclei storici di Bellagio si concentrano proprio lungo la costa: il Borgo, Loppia, San Giovanni (sulla riva comasca) e Pescallo (sulla sponda lecchese).

L'ALTOPIANO

L'altopiano è la zona più densamente popolata; è qui che si trovano le frazioni più residenziali del Comune, rendendo quindi questa sezione caratterizzata quasi interamente ad uso residenziale (con tipologie edilizie a media densità), con poche aree occupate da agricoltura e un'area prevalentemente produttiva a est di Visgnola. La morfologia e il sistema viabilistico sono gli elementi principali che contraddistinguono e separano in modo chiaro il sistema dell'altopiano dalla costa.

LA PEDECOLLINA

Nella fascia pedecollinare si concentrano la maggior parte delle aree agricole. E' la fascia di transizione tra l'altopiano e il paesaggio della montagna. Il sistema insediativo pedecollinare è rado e caratterizzato dalla presenza di numerose case sparse. In

questo sistema è ben riconoscibile l'ambito del torrente Perlo.

LA MONTAGNA

La montagna è l'ambito più esteso ma con la più bassa densità abitativa. E' caratterizzato dalla presenza di numerosi ma piccoli nuclei di montagna (con la presenza, oltre alle funzioni residenziali, anche di strutture turistico - ricettive), che si inseriscono in un paesaggio naturale con ampie aree boscate attraversate da una fitta rete di sentieri e percorsi. La morfologia dell'ambito della montagna è segnata dalla presenza del torrente Perlo. Nella parte meridionale del territorio comunale c'è l'ambito sciistico.

Ciascuno dei quattro sistemi paesaggistico/territoriali è descritto in modo più approfondito nel capitolo del presente Documento di Piano dedicato al paesaggio, con tavole e schede interpretative.

In questo capitolo viene riportata una carta (ST1 – Individuazione dei macro-sistemi paesaggistico / territoriali e insediativi) con la localizzazione dei sistemi e con la descrizione di alcune caratteristiche insediative (sia grafica sia testuale).

I micro-sistemi paesaggistico / territoriali e insediativi

All'interno dei quattro macro-sistemi paesaggistico / territoriali appena descritti ed in particolar modo per quelli più densamente abitati è stato possibile individuare alcuni elementi caratterizzanti la struttura insediativa presente.

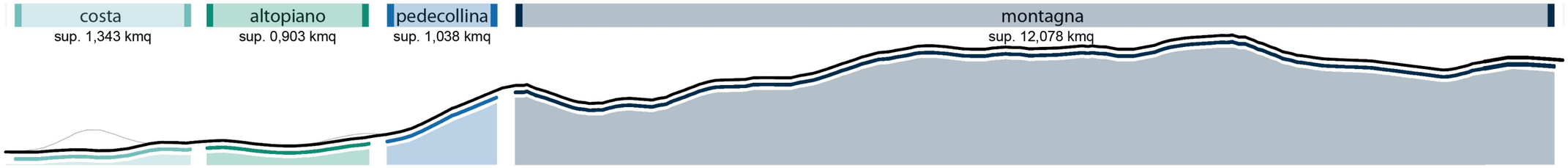
Un primo forte elemento è rappresentato dalle proprietà private delle principali ville di Bellagio che, come già ricordato, occupano buona parte del territorio costiero e ne limitano la fruizione pubblica.

Altri elementi, sia naturali sia artificiali, definiscono al pari delle proprietà delle ville una separazione fisica e/o percettiva tra le diverse frazioni e sono i principali assi della viabilità, il viale di villa Giulia e il corso del torrente Perlo. Oltre a questi fattori, anche le caratteristiche morfologiche del territorio comunale contribuiscono a far sì che ogni frazione risulti distinta dalle altre in modo chiaro e percepibile e che si sia nel tempo sviluppata attorno al suo nucleo storico, riconosciuto anche come toponimo.

A partire da queste considerazioni è stato possibile individuare su una carta (ST2 – Individuazione dei micro-sistemi paesaggistico / territoriali e insediativi) le principali frazioni, che risultano comprese e definite tra uno o più di quegli elementi di separazione appena messi in evidenza.

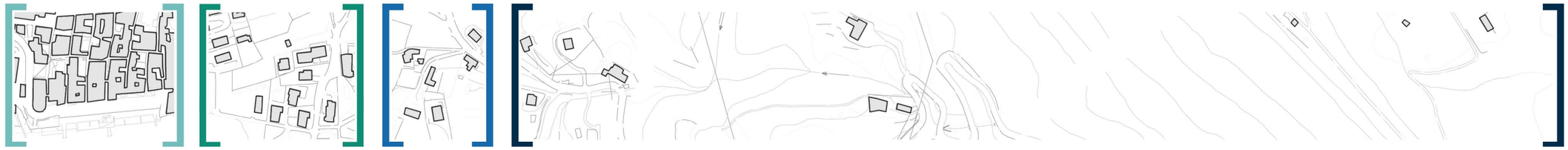
SEZIONE

Dalla sezione del territorio di Bellagio si riconoscono 4 macro-aree geo-morfo logicamente differenti



TESSUTI

Un focus sugli insediamenti evidenzia come anche la loro tipologia e densità varia nelle 4 macro-aree



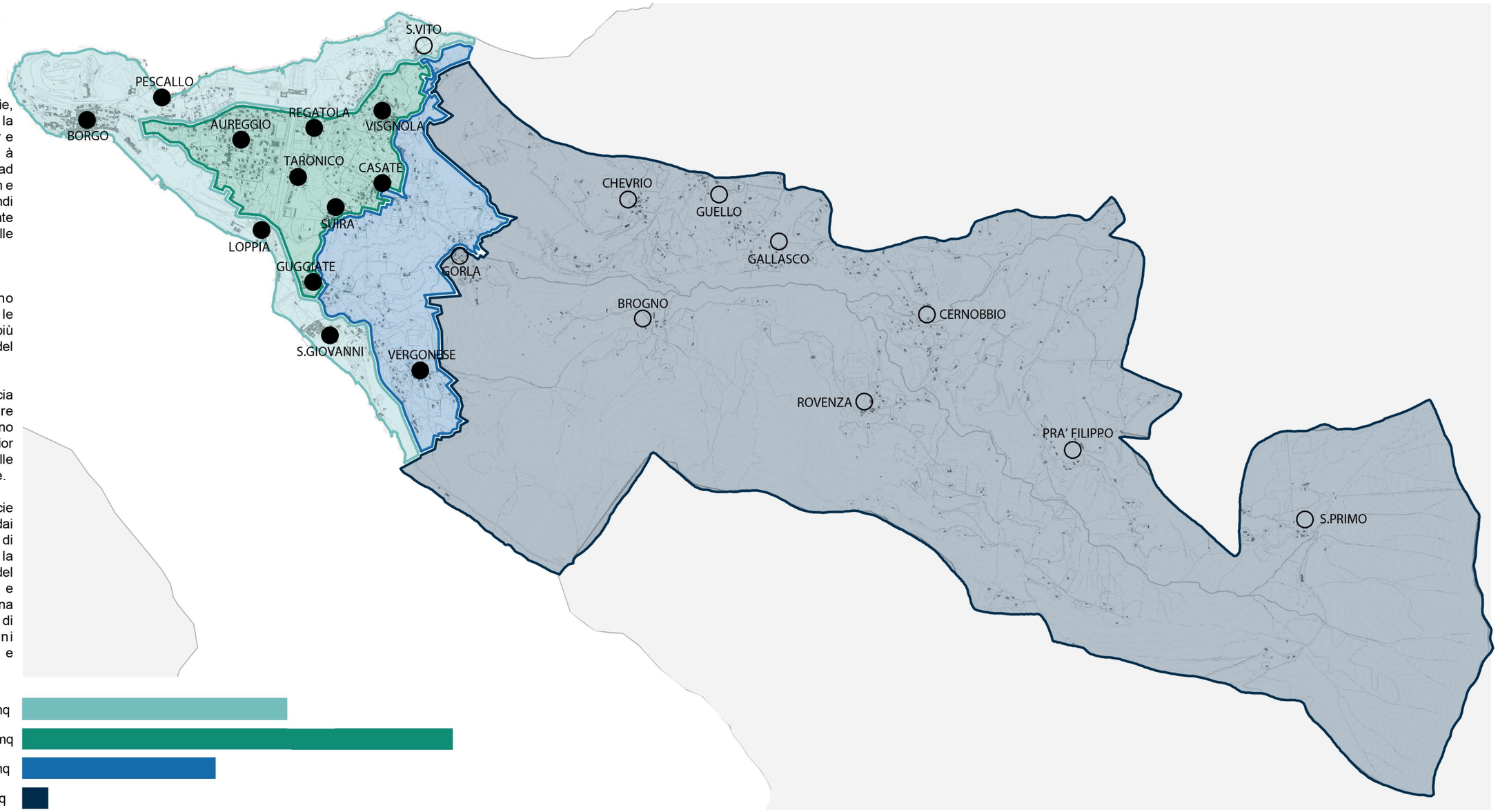
CARTA 1:25000

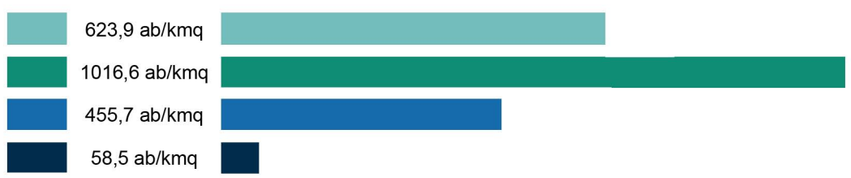
La zona costiera, pur essendo la più limitata in termini di superficie, presenta la maggiore densità insediativa ad esclusione delle grandi aree occupate dalle ville private.

Nella zona dell'altopiano si trovano le frazioni più residenziali del Comune.

Nella fascia pede-collinare si concentrano la maggior parte delle aree agricole.

La superficie occupata dai nuclei abitati di montagna è la maggiore del territorio e presenta una alternanza di destinazioni residenziali e turistiche.





INDIVIDUAZIONE DEI MACRO-SISTEMI PAESAGGISTICO/TERRITORIALI E INSEDIATIVI

● frazioni ○ toponimi

scala 1:25.000

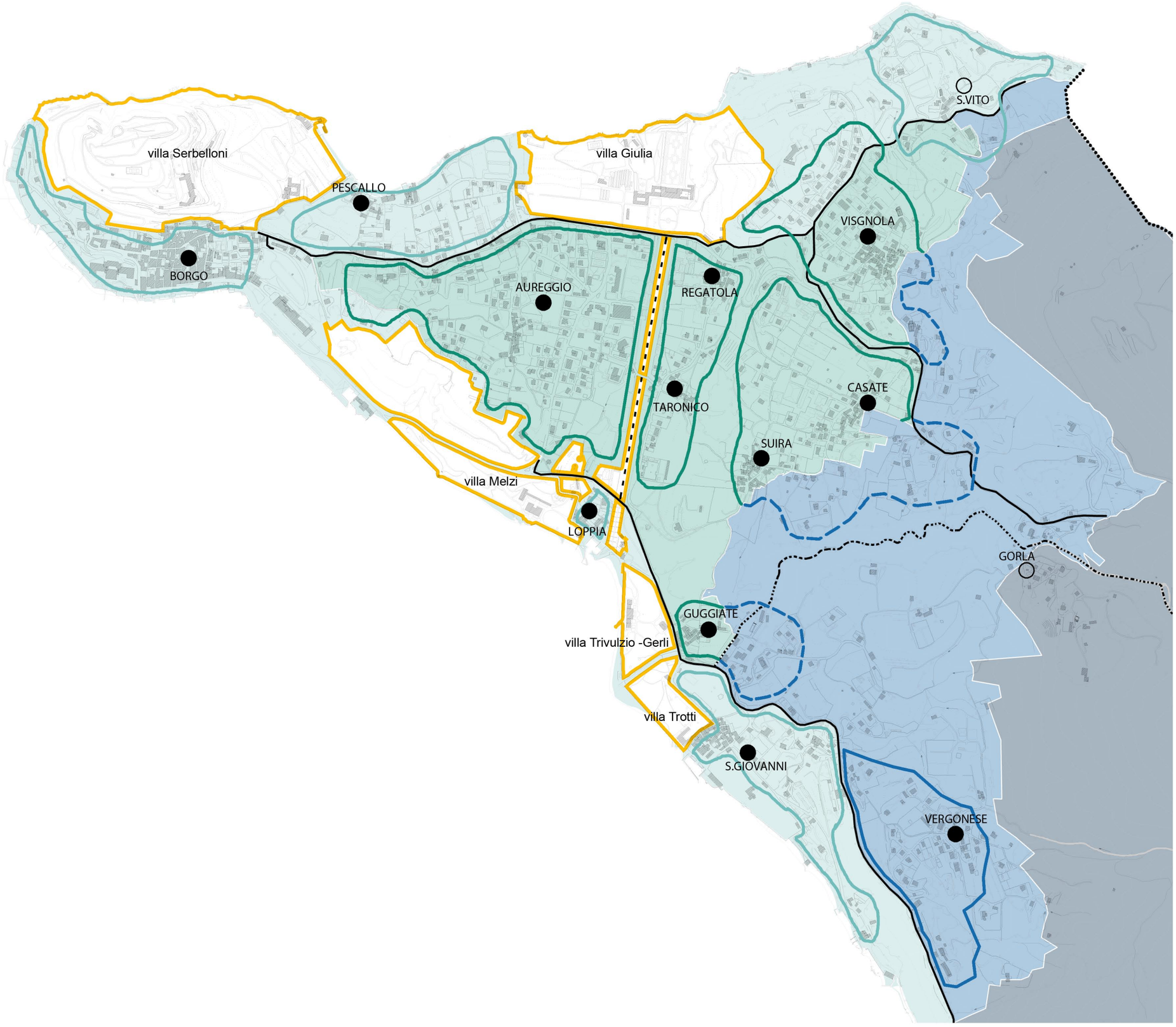
ambiti di valore monumentale da PRG

elementi di separazione artificiali e naturali

micro sistemi territoriali e insediativi costieri

micro sistemi territoriali e insediativi dell'altopiano

micro sistemi territoriali e insediativi pede-collinari



INDIVIDUAZIONE DEI MICRO-SISTEMI PAESAGGISTICO/TERRITORIALI E INSEDIATIVI

● frazioni ○ toponimi

scala 1:10.000

6 IL PAESAGGIO

La Carta del Paesaggio

La Carta del Paesaggio raccoglie tutte le indicazioni attinenti alle qualità e alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti.
I documenti che, all'interno del PGT, descrivono il paesaggio di Bellagio sono di varia natura:

- una carta in scala 1:10.000 (Carta del paesaggio) in cui sono riportate in modo preciso e puntuale tutte le informazioni utili a comprendere e descrivere il paesaggio, a partire dall'analisi degli strumenti di pianificazione sovra locali, integrati con analisi di dettaglio condotte a livello comunale (per esempio, l'individuazione dei sentieri e delle scalette, i punti panoramici dal lago e dall'entroterra, la mappa dell'intervisibilità da una linea ideale posta a 300 m dalla costa, ecc);
- una serie di carte in scala 1:25.000 (PSC, PSA, PSP e PSM, nella relazione del Documento di Piano) che restituiscono la lettura incrociata delle differenti componenti del paesaggio che ha condotto all'individuazione di una interpretazione della struttura del paesaggio di Bellagio, che si articola in quattro macro-sistemi paesaggistico/territoriali:
  - la costa
  - l'altopiano
  - la pedecollina
  - la montagna;
- un insieme di schede interpretative (da CA1 a ME, nella relazione del Documento di Piano) relative ad alcuni elementi di ciascun sistema paesaggistico/territoriale. Nelle schede sono individuati temi caratteristici del paesaggio descritto, riconoscendo le specificità in termini di emergenze e criticità. Ciascun tema è quindi raccontato, attraverso brevi testi, repertori iconografici sia storici che attuali e viste tridimensionali.

La Carta della Sensibilità Paesaggistica

La carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi individua nel territorio comunale i sistemi, gli ambiti e gli elementi a maggiore o minore sensibilità dal punto di vista paesaggistico, a partire quindi dalla lettura delle componenti del paesaggio descritte e interpretate nella carta e nelle schede del paesaggio. Le classi di sensibilità utilizzate per l'analisi sono quattro (in coerenza con le indicazioni dei criteri attuativi della L.r. 12/2005):

- Sensibilità molto elevata
- Sensibilità elevata
- Sensibilità media
- Sensibilità bassa

La classificazione del territorio comunale in questi quattro livelli è costruita a partire dall'individuazione degli ambiti con caratteristiche specifiche in termini paesaggistici e di sensibilità paesaggistica, dati dalla presenza di uno o più componenti ritenute fondamentali per la lettura della struttura del paesaggio locale e sovralocale.
Le componenti considerate per la costruzione del giudizio sul livello di sensibilità paesaggistica dei luoghi sono:

- La caratterizzazione dei vari ambiti individuate e descritte nella carta del paesaggio e nella carta del piano delle regole;
- Gli ambiti di elevata naturalità e di particolare interesse ambientale riconosciuti dal SIBA della Regione Lombardia;
- La presenza delle rete ecologica provinciale;Le specificità del paesaggio della costa, supportate anche dal vincolo delle fasce di tutela dei laghi riconosciuto come elemento fondamentale anche dal Piano Paesaggistico Regionale;
- I beni paesaggistici areali riconosciuti dal PTCP per la loro connotazione paesaggistica caratteristica da tutelare;
- I Nuclei di Antica Formazione;
- Il sistema delle ville monumentali, che comprende non solo l'edificio, ma tutta l'area verde di pertinenza;
- Gli ambiti di pregio e di elevato pregio paesaggistico riconosciuti dal PGT;
- Le aree di fattibilità IV individuate dallo studio idrogeologico.

La lettura incrociata di queste componenti ha portato alla scomposizione del territorio comunale in ambiti con differenti livelli di sensibilità. I livelli di sensibilità sono stati

assegnati a partire dall'attribuzione di un giudizio base dato per i diversi ambiti di tessuto individuati dal Piano delle Regole (anche sulla base delle indicazioni della carta del Paesaggio), che è stato poi elevato nel caso di compresenza di ulteriori elementi di rilevanza paesaggistica; questo procedimento ha permesso di riconoscere le differenti classi di sensibilità di tutto il territorio comunale, che è un sistema ricco e complesso dal punto di vista delle specificità paesaggistiche, che in questo modo vengono riconosciute e tutelate.
In particolare, la carta riconosce differenti livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi, di seguito riportati[01].

Classe di sensibilità paesaggistica:

- Molto elevata

Ambiti territoriali, paesaggistici e ambientali:

- Il lago;
- La punta di Bellagio (riconosciuta come luogo identitario e come bene paesaggistico dal PTCP e che comprende alcune aree naturali perilacuali, alcune aree e attrezzature perilacuali, il tessuto commerciale - turistico - ricettivo della punta, alcune aree verdi private dell'altopiano e alcuni servizi);
- Le aree vincolate del sistema delle ville;
- I tessuti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (che comprendono, oltre al tessuto storico, anche tessuti ricettivi-commerciali-terziari, servizi e spazi pubblici, aree naturali perilacuali e attrezzature perilacuali);
- Gli ambiti naturali perilacuali e le aree e attrezzature perilacuali vicine ai Nuclei di Antica Formazione;
- Il sistema dei servizi e degli spazi pubblici che identificano il paesaggio della costa del Borgo o che comunque fanno sistema con i tessuti dei Nuclei di Antica Formazione della costa;
- Il conoide del torrente Perlo nella parte del sistema paesaggistico/territoriale della costa.

Classe di sensibilità paesaggistica:

- Elevata

Ambiti territoriali, paesaggistici e ambientali:

- Gli ambiti di elevata naturalità del SIBA (che comprendono l'ambito sciistico montano, alcune aree agricole di interesse paesaggistico ambientale, alcune aree agricole di montagna, alcuni tessuti storici montani, alcuni tessuti turistico-ricettivi e alcuni servizi);

01 La matrice per la costruzione del giudizio complessivo di sensibilità paesaggistica è stata costruita come database utilizzando strumenti GIS.

- Gli ambiti della rete ecologica provinciale e comunale (che comprendono, oltre ad aree già individuate come ambiti di elevata naturalità dal SIBA, altre aree agricole dell'altopiano e aree agricole di interesse paesaggistico ambientale, tessuti ricettivi-commerciali-terziari, servizi, aree a verde privato dell'altopiano, tessuti residenziali);
- Le aree agricole dell'altopiano riconosciute come ambiti di pregio o di elevato pregio paesaggistico dal PGT (alcuni dei quali sono anche individuati come ambiti di elevata naturalità e ambiti della rete ecologica);
- Le aree soggette a particolari prescrizioni di tutela;
- Il verde privato dell'altopiano riconosciuto come ambito di rilevanza paesaggistica dal PGT (alcune di queste aree sono anche individuate come parte del sistema della rete ecologica);
- I servizi e gli spazi pubblici riconosciuti come ambiti di rilevanza paesaggistica dal PGT;
- Il sistema dei servizi e degli spazi pubblici che caratterizza il paesaggio della costa;
- Il conoide del torrente Perlo (ad esclusione delle parti sulla costa riconosciute con sensibilità molto elevata);
- Le aree naturali perilacuali e le aree e attrezzature perilacuali non riconosciute con sensibilità molto elevata;
- I servizi e gli spazi pubblici che fanno sistema con altri ambiti di elevata sensibilità paesaggistica;
- Le aree di fattibilità geologica 4.

Classe di sensibilità paesaggistica:

- Media

Ambiti territoriali, paesaggistici e ambientali:

- Aree a verde privato e aree agricole appartenenti al sistema paesaggistico/territoriale della costa;
- Alcuni tessuti ricettivi-commerciali-terziari, servizi e tessuti residenziali appartenenti al sistema paesaggistico/territoriale della costa;
- Il tessuto produttivo in ambito agricolo e/o di pregio paesaggistico;

Classe di sensibilità paesaggistica:

- Bassa (si tratta ambiti di tessuto a cui non si sovrappone nessun altro elemento di rilevanza paesaggistica)

Ambiti territoriali, paesaggistici e ambientali:

- Le aree agricole, le aree agricole di interesse paesaggistico e le aree agricole montane;
- Le aree a verde privato dell'altopiano e della montagna;

- I tessuti storici in ambito montano;
- Il tessuto ricettivo-commerciale-terziario;
- Il tessuto produttivo artigianale in ambito urbano;
- I tessuti residenziali a bassa o molto bassa densità;
- I servizi riconosciuti con sensibilità bassa;
- I tessuti residenziali compatto e a media densità.

Le carte dei sistemi paesaggistico/territoriali e le schede del paesaggio

Si riportano di seguito le carte relative ai quattro sistemi paesaggistico/territoriali e le schede elaborate per alcuni degli elementi caratteristici di ciascuno di essi.
Ogni scheda riporta nell'angolo in alto a sinistra la sigla corrispondente al relativo sistema paesaggistico/territoriale di riferimento:

- C - sistema paesaggistico/territoriale della costa;
- A - sistema paesaggistico/territoriale dell'altopiano;
- P - sistema paesaggistico/territoriale della pedecollina;
- M - sistema paesaggistico/territoriale della montagna.

Ogni elemento analizzato è contraddistinto da un codice che si compone tramite la sigla del sistema paesaggistico/territoriale e la voce di legenda presente nella relativa carta (ad esempio villa Serbelloni è il punto 1 nel gruppo di elementi A del sistema della costa C, il suo codice risulta quindi CA1).

A

IL SISTEMA DELLE VILLE

1. villa Serbelloni
2. villa Melzi
3. villa Giulia
4. villa Gerli - Trivulzio
5. villa Trotti - Bentivoglio

B

LA COSTA

1. gli spazi pubblici
2. gli approdi
3. la foce del torrente Perlo
4. la costa pubblica
4. la costa pubblica

C

IL TESSUTO URBANO

1. i nuclei storici
2. gli alberghi
3. le scalette

D

PERCEZIONE

1. i punti panoramici
2. la vista dal lago
3. punta Spartivento

CARTA DEL PAESAGGIO - ELEMENTI DEL PAESAGGIO DELLA COSTA

scala 1:10.000

A

IL TESSUTO URBANO

1. i nuclei storici
2. zone a media densità

B

FUNZIONI

1. asse
2. servizi dell'asse
3. area produttiva

C

COLLEGAMENTI

1. strade principali

D

PERCEZIONE

1. punti panoramici

CARTA DEL PAESAGGIO - ELEMENTI DEL PAESAGGIO DELL'ALTOPIANO

scala 1:10.000

A

IL TESSUTO URBANO

1. case sparse

B

COLLEGAMENTI

2. strade principali

C

ELEMENTI NATURALI

1. torrente Perlo

2. ambito torrente

3. albero monumentale

CARTA DEL PAESAGGIO - ELEMENTI DEL PAESAGGIO DELLA PEDECOLLINA

scala 1:10.000

A

IL TESSUTO URBANO

1. case sparse
2. turistico/ricettivo
3. nuclei in ambito montano

B

COLLEGAMENTI

1. strade principali
2. sentieri

C

ELEMENTI NATURALI

1. torrente Perlo
2. ambito di tutela
3. massi erratici
4. aree boscate

D

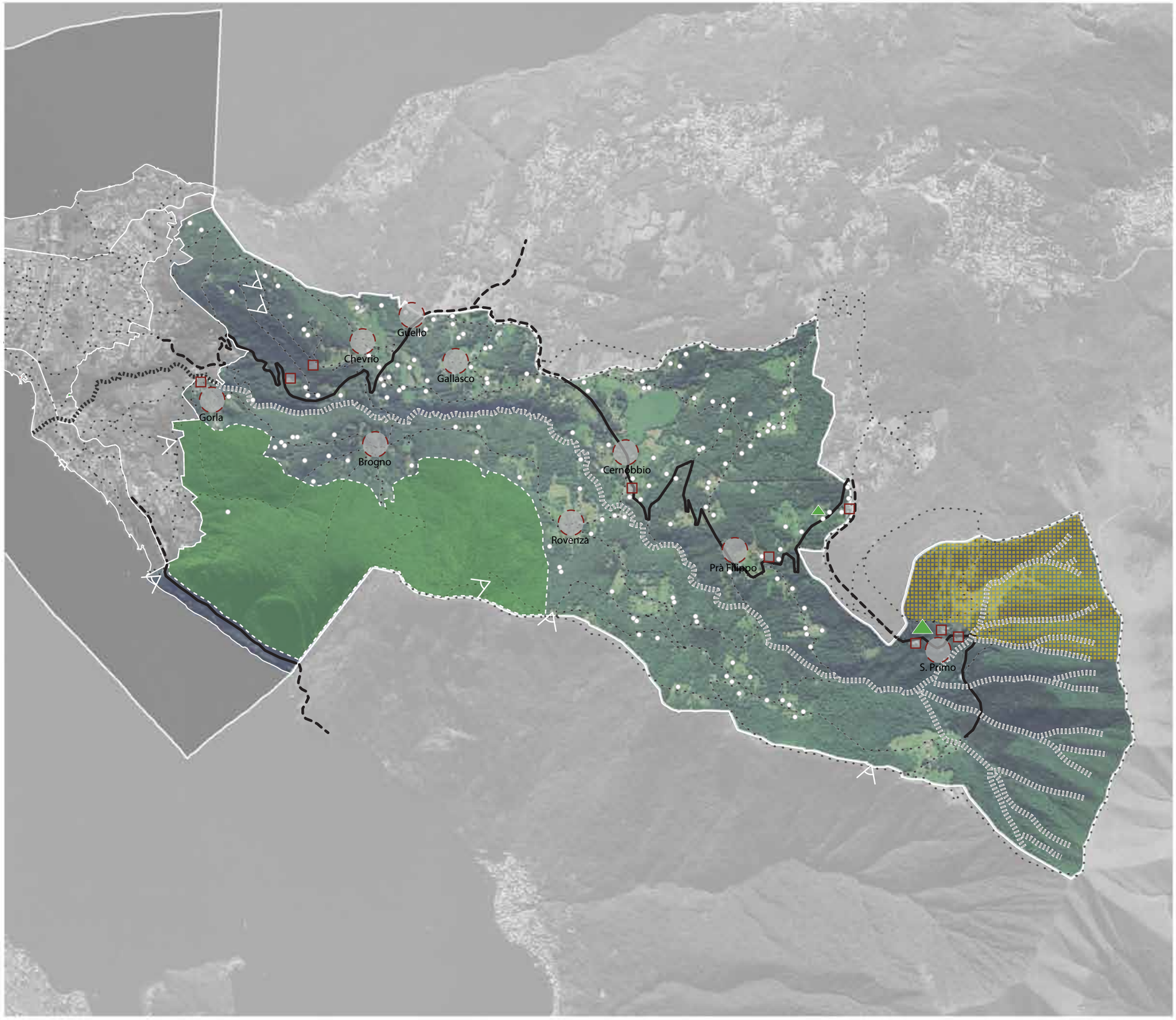
PERCEZIONE

1. punti panoramici

E

AMBITO SCIISTICO

1. area ambito sciistico



CARTA DEL PAESAGGIO - ELEMENTI DEL PAESAGGIO DELLA MONTAGNA

scala 1:25.000

CA — IL SISTEMA DELLE VILLE

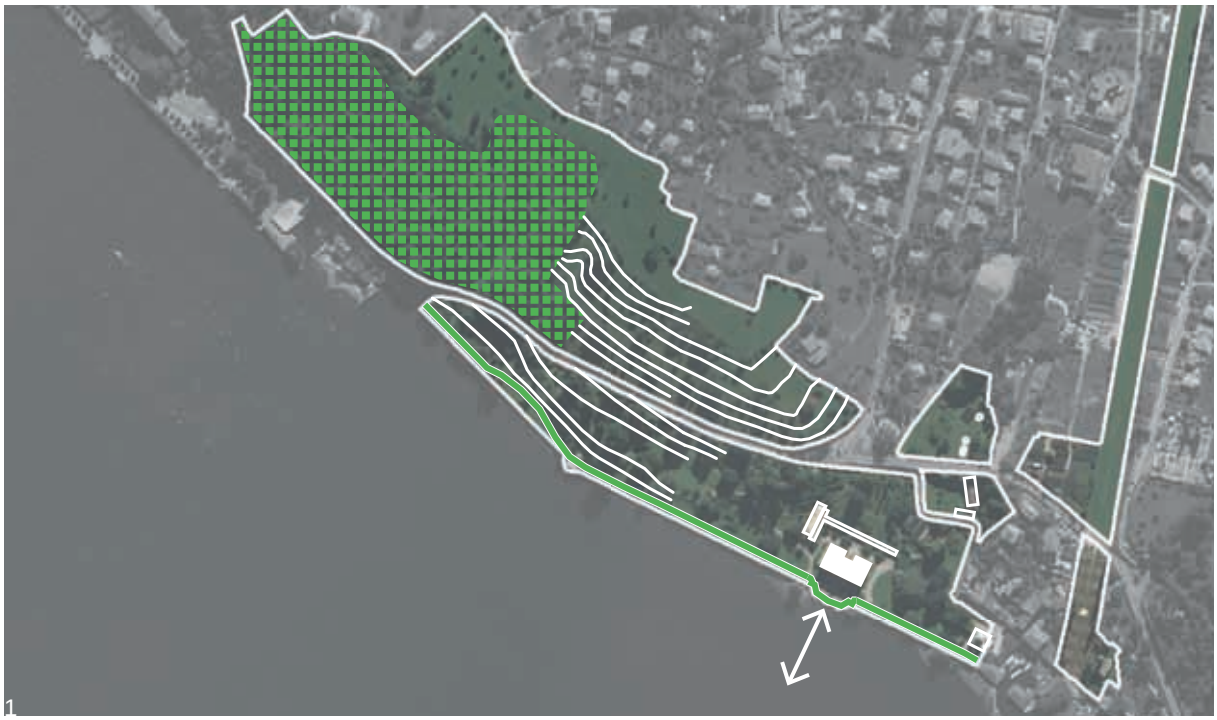
Il paesaggio della costa è fortemente segnato dalla presenza delle ville di importanza storico-monumentale con i parchi di loro pertinenza; le principali per importanza e dimensione sono: Villa Serbelloni, Villa Melzi, Villa Giulia, Villa Gerli-Trivulzi e Villa Trotti-Bentivoglio.
Queste ville, con caratteri anche molto diversi tra loro, disegnano differenti paesaggi di relazione con il lago. Minimo comune denominatore è la presenza di ampi spazi aperti privati, che rendono la costa quasi interamente privatizzata e quindi inaccessibile per la fruizione pubblica delle sponde lacuali, se non in pochi punti, spesso poco attrezzati, scarsamente visibili e poco collegati con la rete dei percorsi pedonali.
Altro elemento comune è la presenza, in ciascuna villa, di approdi privati a lago, segno della relazione stretta e diretta con l'acqua, per gli orientamenti, le visuali, gli affacci, gli accessi e i collegamenti, che ancora una volta indicano il forte segno privato nella fruizione del paesaggio della costa.
Il sistema della costa risulta quindi scarsamente fruibile, se non da un punto di vista percettivo limitatamente alla vista che si gode di Bellagio arrivando dal lago.
Le ville sorgono in posizioni strategiche, privilegiando gli aspetti localizzativi orientati dal godimento del paesaggio circostante; non a caso, la maggior parte di questi complessi storico-monumentali-paesaggistici guardano verso il ramo comasco del lago.

CA1 — VILLA SERBELLONI

Sorge nella parte più a nord del territorio comunale, rivolta verso il ramo lecchese del Lario, ma in posizione più alta rispetto alla linea di costa, per cui gode di un panorama mirabile su tutto il Triangolo Lariano.
La villa è localizzata lontana dal lago, nella posizione più sopraelevata del promontorio della punta di Bellagio, rivolta verso l'altopiano. Il segno di collegamento con il lago è il percorso che parte dal lato ovest dell'edificio e scende verso la costa seguendo un andamento tortuoso dettato dalla morfologia di questa parte di territorio, e approda all'acqua con la struttura privata del pontile. Il percorso è un segno riconoscibile anche da lontano.
Il paesaggio in cui si inserisce la villa è caratterizzato da due morfologie differenti del promontorio: da un lato la costa rocciosa e dall'altro l'area boscata e i terrazzamenti.
L'ampio spazio aperto della villa, che occupa gran parte del promontorio di Bellagio, si distingue proprio per la presenza dei terrazzamenti che modellano il parco e di alcune grotte. Al suo interno sono presenti numerose specie arboree e floreali; si distinguono principalmente i cipressi e gli ulivi. Il parco è accessibile al pubblico con visite guidate.
La villa, che nel suo impianto originario risale al Cinquecento, ha subito numerose trasformazioni; nel 1959 è stata lasciata in eredità dalla principessa Ella Walker alla fondazione Rockefeller, che la utilizza come centro studi e conferenze.

1. *gli elementi del paesaggio di villa Serbelloni*
2. *veduta aerea della punta di Bellagio*
3. *veduta del promontorio di villa Serbelloni dalla sponda est del lago*
4. *veduta dei terrazzamenti e della strada interna alla proprietà*

CA2 | VILLA MELZI



1

Si trova sul ramo comasco del Lario, a metà strada tra Loppia e il Borgo di Bellagio. Il complesso risale ai primi anni dell'Ottocento; è costituito, oltre che dalla villa, dalla cappella, dall'aranciera (oggi adibita a museo), dai giardini che si estendono per circa 700 m. lungo la costa del lago e dalla collina-pineta, in origine continua ai giardini e successivamente separata dalla strada comunale che porta al Borgo. La strada non solo divide in due parti la proprietà della villa ma distingue due ambiti: quello tra la costa e la strada, caratterizzato dalla presenza dell'edificio che si affaccia direttamente sul lago con il suo giardino, e quello tra la strada e l'area urbanizzata dell'altopiano (verso Aureggio), con l'area boscata e terrazzamenti.

Il parco è il primo esempio di giardino all' inglese sul Lario, realizzato livellando terreni o alzando piccoli colli allo scopo di far sembrare il parco più grande delle sue reali dimensioni. In alcuni mesi dell'anno, i giardini di Villa Melzi sono accessibili al pubblico e l'apertura rende più fruibile il paesaggio della costa, permettendo un collegamento pedonale e sicuro, anche se a pagamento, tra Loppia e il Borgo.

La particolarità di questa villa è la presenza di un percorso pedonale che corre immediatamente parallelo alla costa e che è un importante segno di connessione che potrebbe essere maggiormente sfruttato non solo come asse percettivo, ma anche come elemento di accessibilità e fruizione.

Il parco botanico, nella porzione tra la costa e la strada pubblica, è caratterizzato da differenti configurazioni e percorsi tematici: il giardino orientale, il viale dei Platani, la terrazza a lago, il bosco dei bambu, le serre a gradoni e il rocky garden.

2

2

1. *gli elementi del paesaggio di villa Melzi*
2. *vedute dei giardini (fonte www. giardinidivillamelzi.it)*
3. *schema del parco botanico (fonte www.giardinidivillamelzi.it)*

3

CA3 | VILLA GIULIA

Questa villa della fine del Settecento si trova sul ramo orientale del Lario, tra la linea di costa e la strada SS.583 Valassina, che definiscono la profondità del complesso storico-monumentale della villa con il suo giardino. La villa non è localizzata direttamente sul lago, ma la relazione con l'acqua è creata con il disegno del giardino all'italiana nella parte est dell'edificio, che trova una sorta di simmetria con un altro giardino di più modeste dimensioni davanti alla facciata di accesso alla villa. La linearità del sistema dei giardini all'italiana prosegue con il vialone di Villa Giulia, fino al porticciolo di Loppia, collegando trasversalmente i due rami del Triangolo Lariano. Questo asse prospettico di oltre 800 metri di lunghezza è un forte segno che caratterizza sia il paesaggio della costa sia il paesaggio dell'altopiano e che è ancora oggi chiaramente riconoscibile.

La villa sorge in posizione leggermente rialzata rispetto alla penisola; questo aspetto rende possibile l'affaccio della villa su entrambi i rami del lago, con un effetto di doppia prospettiva, accentuato dalla linearità degli elementi verdi (giardini e viale). La posizione dell'edificio e la morfologia del territorio determinano una discesa a lago ripida verso l'approdo privato della villa che non si trova in asse con il sistema viale-villa-giardino.

La porzione settentrionale dell'ambito è caratterizzata da terrazzamenti che degradano verso il lago, mentre la parte a sud è caratterizzata da un'area boscata.

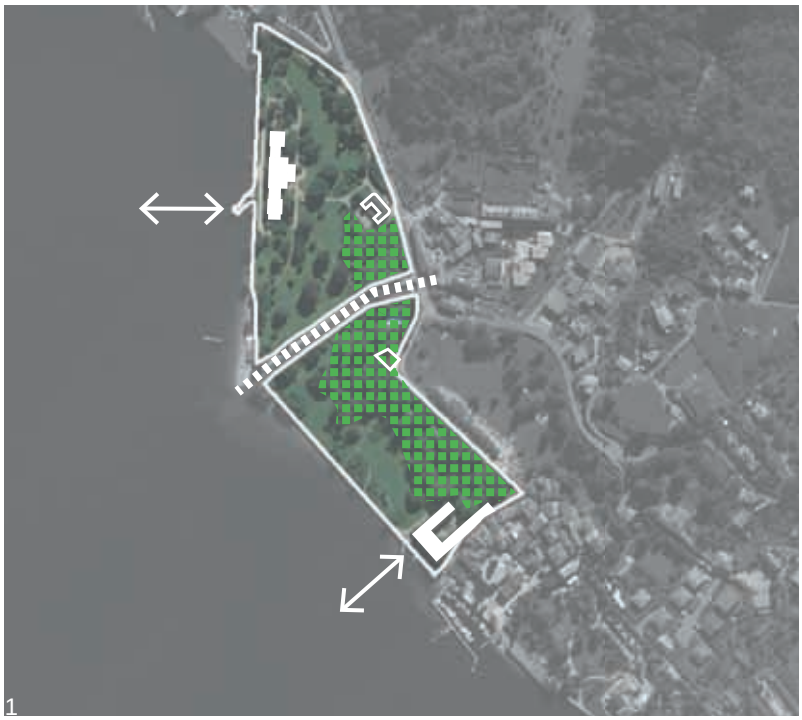
1. *gli elementi del paesaggio di villa Giulia*
2. *veduta storica dei terrazzamenti di villa Giulia dalla sponda est del lago*
3. *veduta aerea dell'asse di villa Giulia*

CA4 - CA5

VILLA GERLI - TRIVULZIO E VILLA TROTTI - BENTIVOGLIO

Queste due ville sono contigue e sorgono sul ramo comasco del Lario, tra i nuclei di Loppia e San Giovanni, in corrispondenza del conoide del torrente Perlo. In particolare Villa Gerli-Trivulzio si trova immediatamente a nord del torrente, mentre Villa Trotti-Bentivoglio a sud. Entrambe le ville si affacciano direttamente sul lago, con la presenza di un'area boscata verso l'entroterra (nel caso di Villa Gerli-Trivulzio l'area boscata è limitata). Per entrambe le ville è presente un approdo privato di fronte alla facciata principale.

1. *gli elementi del paesaggio delle due ville*
2. *veduta di Villa Trotti-Bentivoglio*
3. *veduta di Villa Gerli-Trivulzio*



1

2

3

CB

LA COSTA

Le sponde dei laghi sono l'essenza e il fulcro del paesaggio insubrico.
La caratteristica principale e unica di Bellagio è proprio la sua collocazione al vertice del Triangolo Lariano, che disegna il paesaggio della costa con la forma di "V" rovesciata verso i due rami del lago di Como e Lecco e che culmina proprio con il promontorio di Bellagio e la Punta Spartivento.
La peculiarità del paesaggio della costa di Bellagio è la forte privatizzazione delle sponde del lago per la presenza di numerose ville con diretto affaccio sul lago, che rende la costa un paesaggio più privato che pubblico e quindi scarsamente fruibile.
La frammentazione degli spazi aperti dovuta alla privatizzazione della costa rende difficile la creazione di un sistema di spazi pubblici forte, riconoscibile e diffuso.
Il paesaggio lacuale "pubblico" è limitato a pochi punti, che in alcuni casi sono spiagge attrezzate, in altri casi sono aree naturali perilacuali.
La percezione nel suo insieme di questo paesaggio caratteristico di Bellagio avviene da lago, per cui è fondamentale il tema della navigabilità; le linee di navigazione dei traghetti sono infatti dei veri e propri itinerari turistici che permettono di percepire nel suo insieme l'unicità di Bellagio con le sue peculiartià e i suoi differenti paesaggi. Legato al tema della pecezione da lago è quindi il tema degli approdi; anche in questo caso bisgona distinguere gli approdi dei battelli delle linee del trasporto pubblico rispetto aggli approdi privati che fanno parte del sistema delle ville.

CB1

GLI SPAZI PUBBLICI DEL LUNGOLAGO

Il paesaggio della costa si differenzia sostanzialmente tra il ramo comasco e quello lecchese. La presenza del borgo storico di Bellagio con i principali spazi pubblici del lungolago rendono la sponda comasca del lago più vivace e affollata non solo dai residenti, ma anche dai turisti e dai visitatori giornalieri.
Il sistema degli spazi pubblici attuali parte dalla punta Spartivento, attraversa gli spazi pubblici del Borgo fino al Lido.
Punta Spartivento, come dice il nome, segna il vertice del Triangolo Lariano che divide il lago in tre rami, quello di Lecco, quello di Como e la parte nord del lago. A partire dalla punta di Bellagio, che rappresenta un punto di osservazione a picco sull'acqua da dove si gode una spendida vista del paesaggio a 360 gradi, si sviluppato un sistema di spazi aperti pubblici e non solo: il pontile con la passeggiata sull'acqua, l'approdo per le barche di piccole dimensioni, l'area verde alberata su cui si affaccia un'attività ricettiva.
Nel Borgo, lo spazio del lungolago si caratterizza come un'area pavimentata a cui si accede dal sistema delle scalette e dei percorsi che attraversano il nucleo storico, attrezzata con aiuole e le sedute dei numerosi locali che si affacciano sul lago. Altri servizi che si trovano in questo luogo pubblico caratteristico dell'identità locale del Borgo sono l'Ufficio del Turismo, che è localizzato all'interno della struttura dell'Imbarcadero.
Parallelo alla passeggiata a lago corre un sistema di porticati a cui si collegano perpendicolarmente i percorsi e le scaletteche innervano il centro storico.
Il lungolago fronteggiante l'edificio Grande Bretagne si configura come una passeggiata ampia e caratteristica, un posto che ogni turista di Bellagio visita.
Gli spazi pubblici appena descritti sono i più significativi che si sviluppano tra la costa e il sistema insediativo del Borgo; si affacciano direttamente sul lago e instaurano un rapporto diretto con l'acqua, non solo da un punto di vista visivo e percettivo, ma anche come luoghi di sosta e fruizione.
Questi luoghi rappresentano l'identità del Borgo; riconoscendone il valore simbolico-comunicativo e di immagine, le attività ricettive più esclusive si affacciano su questi spazi pubblici, esaltandone il loro valore e l'immagine complessiva di Bellagio.
Sono questi i luoghi in cui però si concentra la gran parte di turisti e visitatori, che si vanno a sommare ai residenti del Borgo, provocando problematiche legate alla congestione degli spazi. Il consistente afflusso di turisti e visitatori che raggiungono il centro non solo utilizzando le linee di navigazione, ma anche i mezzi privati, causano un eccessivo traffico che attraversa e affolla gli spazi aperti pubblici del centro e del lungolago. Per contro, molti spazi aperti attualmente sono utilizzati a parcheggio, mentre sarebbe auspicabile liberarli dalla presenza delle auto, per restituirli alla vita pubblica di Bellagio, aumentando e riqualificando il sistema degli spazi pubblici complessivo.
Nel Borgo vi è inoltre la problematica della presenza dell'imponente edificio dismesso dell'hotel Grande Bretagne, che andrebbe inserito (come prevede il DP) in una strategia generale di trasformazione dell'area, con la previsione di riqualificazione di tutto l'ambito

1. *Punta Spartivento*
2. *Spazi aperto pubblico a Punta Spartivento*
3. *Passeggiata lungolago davanti all'hotel Grande Bretagne*

1

2

3

CB2

GLI APPRODI

Gli approdi sono elementi fondamentali per la percezione dell'intero paesaggio di Bellagio con le sue molteplici sfaccettature, perchè permettono di cogliere aspetti che altrimenti si perderebbero. Il lago costituisce infatti l'indubbio punto strategico e privilegiato per godere delle bellezze circostanti e gli approdi sono il legame diretto tra la percezione dei luoghi e i luoghi medesimi.
Lungo la costa, gli approdi si distinuono in quelli dedicati al trasporto pubblico e quelli invece utilizzati per le barche private.
In particolare, sulla sponda comasca, nella frazione del Borgo è presente un approdo passeggeri che arriva all'Imbarcadero e un approdo dedicato al trasporto delle automobili, quasi di fornte all'hotel Grande Bretagne, a cui si accede dal parcheggio pubblico del lungolago. Il trasporto pubblico su acqua collega Bellagio a Cadenabbia, Menaggio, Varenna.
I due approdi del Borgo sono ben visibili e riconoscibili: la struttura in ferro dell'Imbarcadero si integra al sistema del paesaggio degli spazi pubblici tra la costa e l'insediamento, ospitando funzioni utili per i turisti. L'attracco per la linea di navigazione che consente il trasporto delle automobili è segnalato/evidenziato dalla presenza di due alti pilastri in cemento situati al termine del pontile, che hanno un certo impatto sulla percezione del paesaggio della costa; ad oggi questa cementificazione è in linea con il prevalere degli spazi pubblici in questa parte del lido, che vengono in gran parte utilizzati come parcheggi. Dal punto di vista paesaggistico la percezione del lungolago e del Borgo è quindi in questo caso interferita con la presenza delle automobili, che disturbano la vista del paesaggio degli spazi pubblici della costa e del paesaggio urbano del Borgo. La percezione di questi luoghi è inoltre più consona alle percorrenze pedonali, piuttosto che alla velocità delle auto, che non consente di cogliere gli aspetti di pregio di questi paesaggi.
Sono inoltre presenti cinque porti per barche di piccole dimensioni a punta Spartivento, Lido, Loppia, S.Giovanni e Pescallo.

1

2

3

1. *Imbarcadero, vista dell'approdo dal lago*
2. *Approdo per le automobili al Borgo*
3. *Approdo a punta Spartivento*

CB3

LA FOCE DEL TORRENTE PERLO

Il torrente Perlo proviene dal massiccio Monte San Primo (1686 mt.), attraversa un'area interessata da fenomeni carsici e incide una forra alle spalle di Bellagio, originando infine un piccolo conoide alluvionale tra Guggiate e San Giovanni. Tale conoide è formato da depositi caratterizzati da sabbie e ghiaie con massi e ciottoli. L'ambito è soggetto a fenomeni di dissesto (attivi e quiescenti)
Il conoide è riconosciuto come elemento di rilevanza paesaggistica anche dal PTCP di Como. Lo sbocco del torrente Perlo nel lago forma due aree naturali perilacuali, che rappresentano aree-opportunità in cui è possibile prevedere l'attrezzatura di tali spiagge per la fruizione pubblica.

1

2

1. *Ortofoto della foce del torrente Perlo*
2. *Vista aerea della foce del torrente con le due spiagge naturali*

CB4

LA COSTA PUBBLICA

Oltre agli spazi pubblici del lungolago che caratterizzano prevalentemente il nucleo del Borgo, il paesaggio della costa è caratterizzato dalla presenza di pochi spazi pubblici che hanno una stretta relazione con l'acqua: le spiagge attrezzate e le aree naturali perilacuali. Si tratta di spazi aperti, spesso di piccole dimensioni, che possono essere interpretati come il negativo rispetto al sistema delle ville, che occupano e si appropriano con i loro giardini e i muri si recinzione a picco sull'acqua della costa, privatizzandola. La frammentazione e la discontinuità degli spazi aperti pubblici della costa che ne deriva si porta dietro il problema della raggiungibilità delle poche spiagge e delle loro connessioni, soprattutto pedonali.
La strategia è quella di riqualificare e potenziare le spiagge, rivalorizzandole anche come spazi pubblici, rendendole più visibili e agevolando l'accessibilità pedonale.
Gli spazi della costa pubblica riconoscibili per la parte della sponda comasca sono:

- punta Spartivento;
- il lungolago davanti al Borgo che oltre a configurarsi come luogo pubblico per la vita collettiva, è attrezzato con pontili di attracco per i battelli;
- il lungolago davanti al Grande Bretagne con l'attracco pubblico dei battelli;
- la spiaggia e il molo a Loppia;
- le spiagge naturali sul conoide del torrente Perlo a Guggiate;
- il molo attrezzato di San Giovanni.

Per la sponda lecchese, unico punto di accesso all'acqua pubblico è a Pescallo, dove c'è un piccolo molo attrezzato anche per l'ormeggio di barche.

1. *Borgo*
2. *Borgo*
3. *Loppia*
4. *S.Giovanni*
5. *Pescallo*

1

2

3

5

4

CC

IL TESSUTO URBANO

I principali nuclei insediativi che appartengono il paesaggio della costa sono: Bellagio-Borgo, Loppia, San Giovanni (per la sponda comasca), Pescallo e San Vito (per la sponda lecchese).
Il tessuto urbano che ne deriva è un tessuto con elevate densità abitative, concentrate nei nuclei principali, a cui si alternano ampi spazi aperti appartenenti al tessuto delle ville di carattere storico-monumentale.
La concentrazione dei pesi insediativi in aree ben definite e riconoscibili non è solo in termini dimensionali, ma anche in termini di funzioni e rilevanza. Ciascun nucleo è infatti ben distinto e riconoscibile e ha una sua propria caratterizzazione anche dal punto di vista paesaggistico. La specificità territoriale, paesaggistica, morfologica di ciascun nucleo va salvaguardata attraverso il mantenimento della separazione tra i centri abitati. La separazione è in molti casi garantita dalla presenza del sistema delle ville. Dall'altro lato, la separazione tra i nuclei rende necessario un sistema di percorsi e collegamenti sicuri che metta a sistema il tessuto insediativo nel suo complesso.

CC1

I NUCLEI STORICI

A eccezione del centro abitato di San Vito, i nuclei di Pescallo, Bellagio-Borgo, Loppia e San Giovanni si sono tutti sviluppati direttamente sulla costa, ciascuno con un proprio approdo sul lago.
Tutti i nuclei sono chiaramente delimitati e separati tra loro.
Per ciascun nucleo è possibile leggere alcune specificità, dal punto di vista urbanistico, morfologico e paesaggistico, che rendono ogni centro ben caratterizzato per la sua unicità. Elementi che accomunano l'impianto urbanistico dei borghi lacuali è il loro svilupparsi seguendo gli andamenti della costa, con assi pedonali perpendicolari alla sponda e sistemazioni edilizie a gradonate per godere della posizione privilegiata sulla costa.
Bellagio-Borgo: è il nucleo storico principalee il più esteso; compatto e visivamente ben riconoscibile, si è storicamente concentrato all'estremità di una breve insenatura, in posizione protetta dai venti. E' sicuramente la frazione più conosciuta che rappresenta il "biglietto da visita" di Bellagio per la promozione turistica. E' qui infatti che si concentrano i principali servizi, le strutture ricettive e le attività commerciali. Le principali caratteristiche che connotano il Borgo sono: gli spazi pubblici attrezzati sul lungolago, gli spazi semi-pubblici che costruiscono un rapporto tra la costa e l'insediamento, l'imbarcadero, i porticati che corrono paralleli alla linea di costa e il sistema delle scalette, la concentrazione dei principali alberghi.
Loppia: il centro di questo nucleo si sviluppa lungo la strada che corre parallela alla costa. La grande struttura che caratterizza il tessuto di questo centro è la Darsena.
A fianco della Darsena, parte la scalotta e l'asse verde di collegamento con Villa Giulia, che definisce il limite meridionale del nucleo. Sempre lungo la scalotta dell'asse di Villa Giulia, dalla parte opposta rispetto al centro sotrico di Loppia, c'è la Chiesa di S. Maria, riconosciuta dalla Regione Lombardia come bene culturale religioso. A nord del centro abitato si estende l'ambito di Villa Melzi con il giardino aperto al pubblico (a pagamento).
San Giovanni: il nucleo storico si sviluppa in una zona piuttosto pianeggiante tra la costa e l'altopiano. Si caratterizza per la chiesa di San Giovanni, che sorge prorpio davanti al molo, con antistante la piazza pubblica, da cui si diramano le stradine e i vicoli su cui si affacciano le storiche abitazioni del nucleo compatto. Il porto di San Giovanni è delimitato da un'imponente struttura muraria, percorribile a piedi, dalla quale si protende nel lago il pontile e l'area di attracco per le barche. All'estremità meridionale del molo c'è l'edificio che ospita la società Canottieri di Bellagio, con la struttura affacciata direttamente sul lago. Appena fuori dal nucleo storico, tra Villa Trotti e la strada statale Lariana si trova un ampio parco urbano di proprietà comunale.
Pescallo: storico villaggio di pescatori, con el abitazioni che sorgono direttamente sull'acqua, quasi azzerando gli spazi pubblici del lungolago, che sono ridotti a piccole spiaggette poco attrezzate e difficilmente accessibili dalla piazza centrale. Il tessuto del centro si sviluppa parallelo alla costa, lo snodo è la piazza che funge da parcheggio e da cui partono piccoli vicoli spesso acciottolati di accesso alle abitazioni.
San Vito: è un piccolo nucleo che si sviluppa sulla via per Lecco; npon ha alcun contatto nè fisico nè percettivo con la sponda lecchese del lago.

1. *Borgo*
2. *Loppia*
3. *San Giovanni*
4. *Pescallo*

1

2

3

4

CC2

GLI ALBERGHI

Il maggior numero di alberghi è concentrato nel macro sistema paesaggistico/territoriale della costa, che si caratterizza come il paesaggio privilegiato e più frequentato dai turisti. I principali e più grandi alberghi sono localizzati nella frazione del Borgo; altre strutture ricettive sono dislocate nelle frazioni di Pescallo e Loppia. Alcuni alberghi sono all'interno di edifici storici di particolare pregio.

A Bellagio da non sottovalutare è l'edificio del Grande Bretagne, attualmente in stato di abbandono, per il quale il piano prevede una strategia di trasformazione che valorizza la sua vista privilegiata del lago di Como.

1. Hotel Grande Bretagne

CC3

LE SCALETTE

Il borgo storico di Bellagio è caratterizzato da un sistema diffuso di percorrenza pedonale. I percorsi che si sviluppano paralleli tra di loro e arrivano perpendicolari alla linea del lungolago, sono peculiari per i materiali, gli affacci degli edifici che ne definiscono il limite, le pendenze che orientano la vista verso il lago. I percorsi pedonali, che in alcuni casi sono delle vere e proprie scalette, rappresentano una modalità di fruizione "particolare" tipica del borgo di Bellagio. Il sistema della percorrenza pedonale che nel borgo costruisce una vera e propria rete di spazi pubblici che si collega e si integra gli spazi porticati e gli spazi aperti del lungolago, in alcuni casi si prolunga anche verso altri punti. Mancano però delle linee di continuità che consentono collegamenti pedonali sicuri tra le varie frazioni di Bellagio.

1. Vista di un percorso pedonale del borgo, che scende verso il lago
2. Una tipica scaletta nel borgo

CD

LA PERCEZIONE DEL PAESAGGIO

La percezione del paesaggio è un tema fondamentale per Bellagio, che dipende direttamente dalla posizione geografica e dalla presenza di elementi eterogenei che connotano il territorio. Il tema della percezione va affrontato seguendo diverse prospettive: la percezione che dal territorio di Bellagio si ha su tutto il paesaggio circostante, la percesione che dai comuni che si affacciano sui laghi di Como e Lecco si ha verso Bellagio, la percezione dall'acqua arrivando a Bellagio seguendo le linee di navigazione del lago. Il tema della percezione si traduce inoltre in diversi punti di vista: punti da cui si gode di un particolare panorama e linee che permettono di cogliere il paesaggio di Bellagio in modo più continuo e completo.

CD1

I PUNTI PANORAMICI

La conformazione del territorio comunale rende naturale la presenza di diversi punti panoramici, che nel paesaggio della costa, data la morfologia, guardano verso il lago e verso l'esterno. Molti dei punti panoramici corrispondono alle spiagge naturali lungo la costa. Nessun punto panoramico è attrezzato con strutture che favoriscano la fruizione e la sosta, che orientino la vista e che aiutino nella comprensione degli elementi del paesaggio che si osserva.

1. *Vista dal viale di villa Giulia verso il lago*
2. *Vista da punta spartivento*

1

2

CD2

LA VISTA DA LAGO

Storicamente l'arrivo a Bellagio privilegiato è via lago e ancora oggi le linee di navigazione sono ancora molto frequentate, soprattutto per il turismo giornaliero. Il punto di vista da lago è quindi già storicamente quello privilegiato per la percezione del paesaggio di Bellagio.
Le linee di navigazione consentono di godere del paesaggio di Bellagio da diverse distanze, con l'occhio dell'osservatore che è praticamente a livello dell'acqua, con linee di vista continue che permettono di cogliere il paesaggio non per punti discrezionali particolari, ma nella sua interezza. La vista da lago consente quindi di percepire il paesaggio in tutti i suoi vari aspetti, non cogliendo solo i paesaggi dell'eccellenza.

1. *Vista di Bellagio dal traghetto*

1

AA - AB

TESSUTO URBANO e FUNZIONI

L'altopiano è la zona più densamente popolata; è qui che si trovano le frazioni più residenziali del Comune, rendendo quindi questa sezione caratterizzata quasi interamente ad uso residenziale, con poche aree occupate da agricoltura.
Osservando la foto aerea dell'altopiano, a prima vista non emergono rilevanti differenziazioni dei tessuti residenziali; si distinuono i centri storici delle frazioni di Aureggio, Taronico, Regatola, Guggiate, Suira, Casate e Visgnola, ma il tessuto residenziale appare pressochè omogeneo, caratterizzato per la maggior parte da un tessuto a media densità, con alcuni episodi rilevanti di tessuti compatto che connotano la parte centrale dell'altopiano a nord del vialone di Villa Giulia e lungo la Strada statale Lariana. Come nel paesaggio della costa, anche nell'altopiano ci sono ancora ampie aree a verde privato, che segnano spesso una continuità proprio con il paesaggio della costa.
I servizi si concentrano ai margini del tessuto compatto, seguendo l'orientamento dell'asse del vialone di Vialla Giulia, che anche in questo caso accentua il suo segno forte di orientamento e disegno del paesaggio anche circostante.
Le aree agricole si concentrano lungo il vialone di Villa Giulia e a sud dello stesso.
Il Vialone di Villa Giulia è un segno forte che struttura il paesaggio sia in termini di disegno del paesaggio, sia in termini di orientamento, sia in termini di distribuzione degli spazi, sia in termini di percezione. E' anche l'unico elemento che dà continuità al sistema della costa, collegando in termini fisici e percettivi i due rami del triangolo lariano, attraversando con questo unico segno netto l'altopiano e in qualche modo segnando anche una differenza tra la parte a nord dell'asse più pianeggiante e densa e la parte a sud che inizia a salire verso la pedecollina, dove si incontrano i primi episodi di paesaggio agrario. E' chiaro ed evidente il ruolo fondamentale del viale, come elemento rilevante da tutelare e valorizzare.
Le attività produttive di Bellagio si concentrano prevalentemente nell'altopiano, nell'area attorno a Visgnola e a Regatola. Si distinue inoltre un tessuto produttivo isolato a sud di Visgnola, vicino a San Vito, immerso nel sistema del verde privato.

1. *foto aerea dell'altopiano*
2. *vista prospettica dell'asse di Villa Giulia*
3. *tessuto produttivo isolato nel sistema del verde privato*

1

2

3

AC - AD

COLLEGAMENTI e PERCEZIONE

Il paesaggio dell'altopiano è chiaramente definito nei sui bordi da sistema infrastrutturale principale della strada statale Lariana, che sostanzialmente corre parallela alla costa e rappresenta il limite tra il paesaggio della costa e l'area centrale dell'altopiano. Unica eccezione è nel tratto tra il Borgo e Loppia, dove la strada Lariana si addentra nel paesaggio della costa, attraversando il sistema dei giardini di Villa Melzi; in questo tratto il margine tra la costa e l'altopiano è dato dalla morfologia e dai differenti tessuti dei due paesaggi, da un lato il sistema continuo delle ville con gli ampi spazi aperti, dall'altro i tessuti a media densità dell'altopiano.
I bordi che definiscono il passaggio "virtuale" tra il paesaggio della costa e il paesaggio dell'altopiano, che come si è detto sono segni infrastrutturali fisici ben definiti o la morfologia del territorio rappresentano anche punti panoramici privilegiati verso la costa e il lago. Viceversa, per la morfologia del territorio, che nell'altopiano è prevalentemente piana, questo paesaggio non è quasi mai percepibile dal lago e dalla costa.

1. *i differenti margini tra il paesaggio della costa e l'altopiano: da un lato l'infrastruttura, dall'altro il rapporto tra gli spazi aperti delle ville storiche e gli spazi costruiti a media densità*
2. *La strada statale Lariana come bordo tra due paesaggi e come linea prospettica. Vista da Loppia verso la montagna*
3. *La strada statale Lariana come bordo tra due paesaggi e come linea prospettica. Vista da Regatola verso la punta di Bellagio*

1

2

3

PA - PB

IL TESSUTO URBANO e I COLLEGAMENTI

Il tessuto urbano della pedecollina si concentra ai margini del sistema, lungo la Strada Provinciale 583 Lariana. Unico nucleo storico è quello di Vergonese, attorno al quale è cresciuto un tessuto residenziale a bassa densità con qualche episodio produttivo. Lungo la Strada Provinciale 583 Lariana, tra Guggiate e Vergonese, si è sviluppato un tessuto residenziale compatto che diminuisce di densità verso le aree agricole più interne con un tessuto a bassa densità.
Per il resto, la pedecollina si caratterizza per la presenza di un elevato numero di edifici sparsi distribuiti all'interno del paesaggio agricolo.
Il paesaggio agricolo è il carattere predominante della pedecollina e rappresenta un elemento fondamentale della rete ecologica.
La Strada Provinciale 583 Lariana tra Guggiate e Vergonese rappresenta il bordo tra il paesaggio della pedecollina e il paesaggio della costa, mentre la strada Valassina sale da Regatola e attraversa il paesaggio della pedecollina rappresentando il collegamento trasversale tra il sistema paesaggistico/territoriale dell'altopiano, quello della pedecollina e quello della montagna.
Il bordo orientale della pedecollina è segnato dal cambiamento di morfologia e quindi dal passaggio dai territorio agricoli alle zone boscate che indicano l'inizio del sistema paesaggistico/territoriale della montagna.

1

1. La Strada Provinciale 583 Lariana

PC

ELEMENTI NATURALI

Il sistema paesaggistico/territoriale della pedecollina, essendo un paesaggio prevalentemente agricolo, si caratterizza per ampi spazi aperti puntellati da sporadici episodi di tessuto urbanizzato a bassa densità e dagli edifici sparsi.
Nella parte verso la montagna gli spazi agricoli lasciano il posto alle prime aree boscate.
Elemento naturale rilevante ed incidente nel paesaggio della pedecollina è il torrente Perlo con il suo ambito di influenza, riconosciuto come sostanziale nella strutturazione della rete ecologica comunale.

1. transetto orizzontale del paesaggio della pedecollina

1

MA - MB

IL TESSUTO URBANO e COLLEGAMENTI

Lungo la strada Valassina che dall'altopiano attraversa la pedecollina e sale verso la montagna sorgono i principali nuclei storici di montagna che si inseriscono in un paesaggio caratterizzato da qualche episodio di agricoltura e da ampie zone boscate. Ci sono poi alcuni nuclei minori che sono cresciuti lungo i sentieri che innervano il territotorio montano. Oltre a questi esiste un fitto sistema di edifici sparsi che si inserisce nelle aree boscate e negli ambiti di elevato pregio paesaggistico e che rappresenta la caratteristica principale del sistema insediativo montano, almeno in termini numerici. Molti di questi edifici sparsi presentano ancora i caratteri tradizionali dei fabbricati rurali, altri sono caratterizzati da evidenti fenomeni di degrado ed hanno una limitata accessibilità. Molti hanno subito trasformazioni evidenti.
Il territorio montano è caratterizzato anche da un sistema turistico diffuso e articolato, con un'offerta ricettiva fatta di piccole strutture attrezzate anche per il tempo libero e la fruizione del paesaggio montano, disperse nel territorio e direttamente a contatto con il paesaggio naturale. I sentieri di montagna sono spesso luoghi panoramici privilegiati verso Bellagio e il lago.

1. *esempio di edificio sparso*
2. *esempio di edificio sparso*
3. *vista di Bellagio e del lago dalla montagna*

1

2

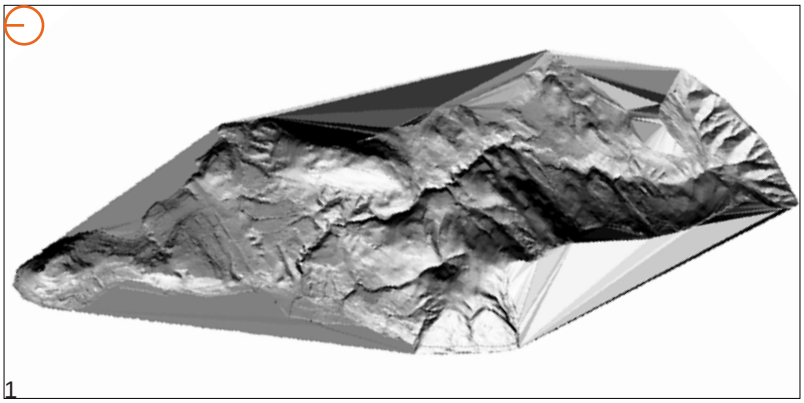
3

MC - ME

ELEMENTI NATURALI e AMBITO SCIISTICO

Il paesaggio di montagna si struttura in una fitta rete di ambiti di elevata naturalità riconosciuti dalla Regione Lombardia e dalla rete ecologica provinciale che riconosce come elementi fondativi della rete tutti gli areali agricoli, le aree boscate e la valle incisa dal torrente Perlo.
Il torrente Perlo proviene dal massiccio Monte San Primo (1.686 mt), attraversa un'area interessata da fenomeni carsici e incide una forra alle spalle di Bellagio; la valle è caratterizzata da pendii boscati (che nella nella parte bassa della pedecollina sono intervallati da ampi pianori). Verso sud il corso del Perlo si ramifica in piccole incisioni vallive, delimitate a monte dal crinale che unisce il San Primo al Monte Ponciv (1.452 m) attraverso la Cima del Costone (1.611 m).
Da Bellagio una lunga e marcata linea di cresta si innalza verso sud, toccando dapprima il Monte Nuvolone (1.079 m) e quindi il Monte San Primo, vasto massiccio che occupa con le proprie articolazioni la gran parte del territorio settentrionale del Triangolo Lariano.
La parte più meridionale del territorio montano (Alpe del Borgo) è caratterizzata dalla presenza di un ambito sciistico attualmente poco utilizzato, per cui il PGT prevede azioni tese alla sua riqualificazione.

1. *ruolo del torrente Perlo nella configurazione geomorfologica del territorio*
2. *ambito sciistico*


1

2

7 LINEE STRATEGICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Gli obiettivi, le strategie e le azioni del Documento di Piano

Alla base della definizione del sistema di strategie, azioni ed indirizzi proposto per il PGT di Bellagio vi sono alcuni obiettivi generali che derivano, oltre che dalla lettura e sintesi delle analisi anche da considerazioni metodologiche e di impostazione, quali:

- continuità tra sistema conoscitivo, indirizzi strategici, linee di intervento e indirizzi prescrittivi;
- continuità e coerenza tra le differenti scale temporali e territoriali. I sistemi territoriali sono complessi, richiedono l'integrazione tra temi, tempi e scale territoriali;
- importanza del contesto e delle caratteristiche locali. Tale principio ha richiesto uno sforzo nella traduzione delle molteplici indicazioni normative elaborate a livello regionale in relazione alle caratteristiche proprie del contesto, così peculiare, di Bellagio;
- chiarezza e sintesi nella comunicazione. Il PGT è uno strumento complesso che si caratterizza per una notevole quantità di informazioni e componenti di tipo conoscitivo, strategico e di azione. Nel PGT, ed in particolare nel Documento di Piano, si è proceduto a descrizioni di sintesi (spesso restituite in forma grafica piuttosto che testuale) al fine di rendere chiaro e più gestibile il rapporto tra il complesso delle informazioni e le scelte progettuali.

Il sistema delle strategie e delle azioni, nonché degli strumenti dove queste trova posto nel PGT di Bellagio è di seguito sintetizzato in uno schema capace, pur nella sua sintesi, di restituire la complessità e l'articolazione rispetto ai contenuti, agli strumenti di attuazione ed ai luoghi.

Nello schema successivo sono riportati le seguenti categorie di contenuto/informazione:

- Le strategie del DP.
  Il sistema delle strategie traduce in forma propositiva le scelte e la visione del territorio di Bellagio confrontate con la commissione urbanistica e con i soggetti decisionali. Il sistema delle strategie del DP è frutto di una fase di orientamento delle stesse sulla base delle indicazioni della AC, delle fasi di ascolto della popolazione e della cittadinanza e sulla base delle indicazioni della fase preliminare di VAS.
- Le azioni.
  Per ciascuna strategia sono state individuate le azioni per l'attuazione. Nella fase di sintesi e schematizzazione le azioni sono attribuite a ciascuna

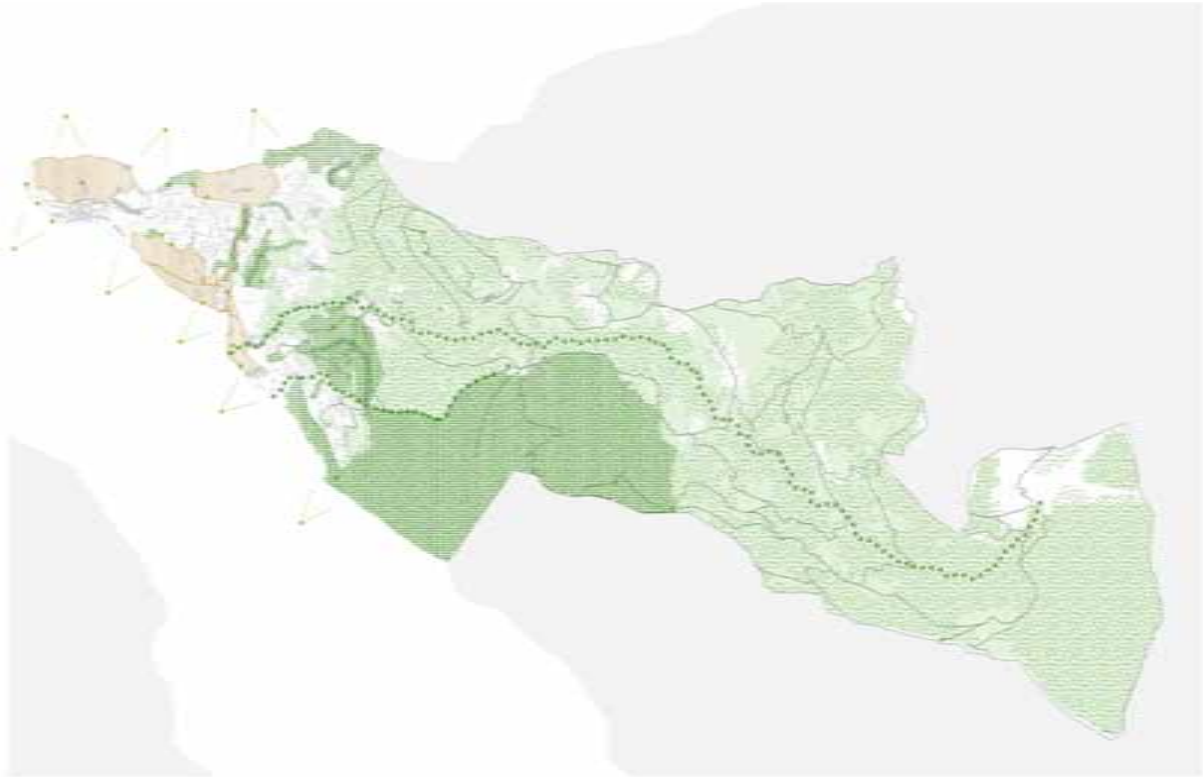
strategia. Tale passaggio deve essere interpretato quale necessità ai fini della sintesi e della comunicabilità. Il sistema delle strategie non deve infatti essere letto ed interpretato come rigido, poiché i temi territoriali sono tutti interrelati tra loro.

- Gli strumenti per l'attuazione delle azioni.
  Per ciascuna azione si è voluto identificare lo strumento maggiormente idoneo per la sua attuazione. Tale passaggio rende la continuità tra gli atti del PGT. Gli strumenti presi in considerazione nella schematizzazione sono: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole e altri strumenti tra cui i Piani Attuativi e le Norme Tecniche di Attuazione.
- I luoghi su cui le azioni intervengono.
  Alcune azioni sono relative ad ambiti e luoghi di tutto il territorio comunale, mentre altre sono localizzabili in alcuni dei sistemi paesaggistico/territoriali identificati nella carta del paesaggio. Tale distinzione è stata restituita nell'apposita tavola (Carta delle Strategie del Documento di Piano).

OBIETTIVI (STRATEGIE GENERALI)	STRATEGIE / AZIONI	ATTI / STRUMENTI: DdP	PdR	PdS	altri
O1. Valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente	1.1. Conservazione di ambiti di pregio paesaggistico.				
	1.1.1. Indirizzi per la coerenza/compatibilità paesaggistica delle trasformazioni.	■			
	1.1.2. Individuazione di criteri per la gestione delle trasformazioni diffuse.	■	■		
	1.2. Tutela e valorizzazione dei punti panoramici e delle relazioni visive di ampio raggio e/o territoriali.				
	1.2.1. Valorizzazione dei punti panoramici e tutela della qualità paesaggistica del territorio compreso nei coni visivi.	■	■		
	1.2.2. Sistemazione dei belvedere (segnaletica, arredo, …). [Progetto 2B]	■			
	1.2.3. Sviluppo di strumenti di rappresentazione/simulazione 3D a supporto della lettura del paesaggio e per la valutazione degli impatti.	■			
	1.3. Mantenimento della separazione percettiva e fisica tra le frazioni.				
	1.3.1. Individuazione di ambiti di tutela del paesaggio (prevalentemente agricolo) di separazione tra le frazioni.	■	■		
	1.4. Valorizzazione e tutela dei monumenti e dei beni storico - architettonici e culturali e del loro contesto.				
	1.4.1. Indirizzi per la gestione delle trasformazioni nelle porzioni di territorio e di tessuti edificati in relazione diretta e percettiva con i monumenti.		■		
	1.4.2. Valorizzazione dei caratteri identificativi delle ville monumentali e del loro "sistema".		■		
	1.4.3. Utilizzo del viale di Villa Giulia per esposizioni ed eventi temporanei. [Progetto 2E]	■			
	1.5. Valorizzazione della biodiversità diffusa e della rete ecologica locale e sovralocale.				
	1.5.1. Adeguamento locale alla rete ecologica regionale e provinciale.		■		
	1.5.2. Attuazione della rete ecologica comunale e tutela della biodiversità.	■	■		
	1.6. Valorizzazione e tutela dei territori montani e delle attività agro-silvopastorali.				
	1.6.1. Incentivazione della gestione e manutenzione di aree boscate attraverso l'attivazione di filiere del legno locali (biomassa, servizio per raccolta biomassa).				■
	1.6.2. Valorizzazione della rete dei percorsi, dei sentieri e dei punti di interesse in ambito montano (accessibilità, manutenzione, comunicazione, ...).	■	■	■	
	1.6.3. Tutela del sistema delle mulattiere.	■	■		
O2. Miglioramento della rete della mobilità	2.1. Decongestionamento del traffico interno al Borgo.				
	2.1.1. Realizzazione di una zona a traffico limitato che diminuisca l'accesso nell'area del Borgo dei non residenti. [Progetto 1D]	■		■	
	2.1.2. Spostamento del molo di attracco per il traghetto. [Progetto 1C]	■		■	■
	2.2. Miglioramento della gestione dei flussi turistici legati al traffico veicolare e alla mobilità lenta.				
	2.2.1. Nuovi parcheggi all'accesso della ZTL, ai lati del viale di Villa Giulia, nei pressi dei borghi di S.Giovanni e di Pescallo. [Progetto 1E]	■		■	
	2.2.2. Riqualificazione del percorso dal Borgo a punta Spartivento, dei suoi spazi pubblici e recupero della rimessa come corte commerciale. [Progetto 2A]	■			
	2.2.3. Realizzazione di segnaletica orizzontale per i turisti (scalette e percorsi tematici). [Progetto 2F]	■			
	2.2.4. Attraversamento dei giardini di villa Melzi per la connessione del Borgo con i parcheggi esterni alla ZTL. [Progetto 2G]	■			
	2.3. Potenziamento della navigazione pubblica.				
	2.3.1. Nuovo sistema di navigazione locale via lago con relativi punti di attracco (Pescallo, punta Spartivento, Borgo, Loppia, S.Giovanni). [Progetto 1A]	■		■	
	2.3.2. Adeguamento dei punti di attracco del servizio nelle frazioni.	■		■	
	2.4. Valorizzazione delle connessioni pedonali storiche.				
	2.4.1. Valorizzazione delle salite, del sistema delle scalette e delle mulattiere.	■		■	
	2.5. Miglioramento delle connessioni stradali nell'ambito montano.				
	2.5.1. Miglioramento e completamento del percorso pubblico di connessione Paum - San Primo.	■		■	

OBIETTIVI (STRATEGIE GENERALI)	STRATEGIE / AZIONI	DdP	PdR	PdS	altri
O3. Valorizzazione e riqualificazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici	3.1. Riqualificazione degli spazi pubblici dei nuclei storici (spazi verdi e piazze).				
	3.1.1. Sistemazione delle piazze di Breno, Visgnola, Aureggio,... [Progetto 2D]	■		■	
	3.1.2. Valorizzazione del sistema di parchi urbani (Parco del Borgo, Parco di San Giovanni, ...). [Progetto 1C]	■		■	
	3.1.3. Delocalizzazione dei parcheggi a raso nelle piazze del centro storico del Borgo e valorizzazione degli spazi pubblici.	■		■	
	3.2. Riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree attrezzate perilacuali.				
	3.2.1. Sistemazione delle aree verdi e valorizzazione di alcuni spazi ora destinati a parcheggio in zona Lido - Grande Bretagne - Borgo. [Progetto 1B]	■			
	3.2.2. Allargamento del lungolago con inserimento di nuovi parcheggi sotterranei. [Progetto 1C]	■		■	
	3.2.3. Sistemazione dello spazio pubblico di punta Spartivento. [Progetto 2A]	■			
	3.2.4. Sistemazione della piazza di Pescallo. [Progetto 2D]	■		■	
	3.2.5. Realizzazione di un nuovo spazio pubblico sul lago in località Oliverio. [Progetto 2I]	■	■	■	
	3.3. Riqualificazione delle aree naturali perilacuali.				
	3.3.1. Valorizzazione delle spiagge e dei tratti pubblici della costa (punta Spartivento, Pescallo, Loppia, S.Giovanni). [Progetto 2C]	■		■	
	3.3.2. Accessibilità pedonale della spiaggia in zona Cavana.				■
	3.4. Riqualificazione del servizio di risalita e degli impianti sciistici.				
	3.4.1. Riqualificazione del parcheggio, degli spazi ad uso pubblico e degli impianti.		■	■	
O4. Contenimento del consumo di suolo, riqualificazione tessuti esistenti	4.1. Riqualificazione e completamento dei tessuti esistenti; limitazione del consumo di suolo ai margini del Tessuto Urbano Consolidato.				
	4.1.1. Regole e linee guida per il riuso dei tessuti recenti o con scarso valore/pregio storico – architettonico.	■	■		
	4.1.2. Identificazione di ambiti di trasformazione e di riqualificazione dei tessuti esistenti.	■	■		
	4.1.3. Riuso/riconversione di lotti artigianali dismessi o inutilizzati.		■		
	4.1.4. Riqualificazione della darsena di Loppia. [Progetto 2H]	■			
	4.1.5. Riduzione delle vigenti previsioni di piano di nuovi ambiti produttivi localizzati in ambiti di valore paesaggistico.	■	■		
	4.1.6. Individuazione degli ambiti di completamento.		■		
	4.1.7. Schedatura dei Nuclei di Antica Formazione.		■		
	4.2. Tutela e riuso degli edifici esistenti e diffusi in ambito collinare e montano.				
	4.2.1. Tutela e gestione del patrimonio storico diffuso.		■		■
O5. Mitigazione dei rischi e dei dissesti idrogeologici e qualità delle risorse idriche	5.1. Mitigazione dei rischi idrogeologici.				
	5.1.1. Indirizzi per la non trasformabilità degli ambiti a elevato rischio idrogeologico (lungo i corsi d'acqua e nei punti di dissesto e frana).		■		
	5.1.2. Indirizzi per la mitigazione dei rischi idrogeologici nelle trasformazioni diffuse.		■		
	5.1.3. Indirizzi per la riduzione delle pressioni.		■		
	5.2. Miglioramento del ciclo delle acque.				
	5.2.1. Indirizzi per il contenimento dell'uso della risorsa acqua e per la riduzione delle pressioni e delle fonti di inquinamento.		■	■	
	5.2.2. Definizione di percentuali per garantire superfici drenanti.		■		
O6. Risparmio energetico e miglioramento dei modelli di comportamento / consumo	6.1. Miglioramento delle performance ambientali degli edifici.				
	6.1.1. Indirizzi per la costruzione di nuovi edifici.	■	■		
	6.1.2. Indirizzi per interventi sul tessuto esistente.	■	■		
	6.1.3. Indirizzi per gli interventi su edifici pubblici.	■			
	6.1.4. Strumenti di settore e regolamento edilizio.				■
	6.2. Riduzione dei consumi.				
	6.2.1. Piano illuminazione pubblica.				■
	6.2.2. Iniziative di diffusione delle opportunità di miglioramento degli involucri edilizi e degli impianti.	■			■

O1. Valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente



S1.1. Conservazione di ambiti di pregio paesaggistico.

Si tratta dell'individuazione e del mantenimento di porzioni di territorio comunale particolarmente rilevanti dal punto di vista paesaggistico e per questo maggiormente critiche nel caso di una loro trasformazione.

A1.1.1. Indirizzi per la coerenza/compatibilità paesaggistica delle trasformazioni.

A1.1.2. Individuazione di criteri per la gestione delle trasformazioni diffuse.

S1.2. Tutela e valorizzazione dei punti panoramici e delle relazioni visive di ampio raggio e/o territoriali.

Si tratta dell'individuazione, difesa e valorizzazione dei punti o delle sequenze che consentono di percepire ampie porzioni del territorio comunale, il lago e paesaggi più lontani.

A1.2.1. Valorizzazione dei punti panoramici e tutela della qualità paesaggistica del territorio compreso nei coni visivi.

A1.2.2. Sistemazione dei belvedere (segnaletica, arredo, ...). [Progetto 2B]

A1.2.3. Sviluppo di strumenti di rappresentazione/ simulazione 3D a supporto della lettura del paesaggio e per la valutazione degli impatti; carte di intervisibilità.

S1.3. Mantenimento della separazione percettiva e fisica tra le frazioni.

La strategia tende a identificare quegli spazi, più o meno profondi, che consentono il riconoscimento non solo della distinzione tra la parte edificata e quella agricola o libera ma, in più, segnano i passaggi tra le diverse frazioni. In questo modo è garantita quella percezione di separazione tra i margini delle parti costruite che distingue i luoghi a cui la storia territoriale ha assegnato toponimi differenti.

A1.3.1. Individuazione di ambiti di tutela del paesaggio (prevalentemente agricolo) di separazione tra le frazioni.

S1.4. Valorizzazione e tutela dei beni storico - architettonici e culturali e del loro contesto.

Al sistema dei grandi e rilevanti beni storici di Bellagio si affianca un sistema minore di beni (percorsi, luoghi di devozione) che è riconosciuto e valorizzato.

A1.4.1. Indirizzi per la gestione delle trasformazioni nelle porzioni di territorio e di tessuti edificati in relazione diretta e percettiva con i monumenti.

A1.4.2. Valorizzazione dei caratteri identificativi delle ville monumentali e del loro “sistema”.

A1.4.3. Utilizzo del viale di villa Giuli a per esposizioni ed eventi temporanei. [Progetto 2E]

S1.5. Valorizzazione della biodiversità diffusa e della rete ecologica locale e sovralocale.

La tutela e il miglioramento della biodiversità è un obiettivo prioritario del Piano Territoriale Regionale, tanto che la Rete Ecologica Regionale è assunta quale infrastruttura prioritaria.
La tutela della biodiversità è realizzata attraverso l’attuazione degli indirizzi regionali e provinciali in materia e attraverso l’individuazione della rete ecologica comunale (lungo i principali corsi d’acqua presenti).

A1.5.1. Adeguamento locale alla rete ecologica regionale e provinciale.

A1.5.2. Attuazione della rete ecologica comunale e tutela della biodiversità.

S1.6. Valorizzazione e tutela dei territori montani e delle attività agro - silvopastorali.

La conservazione delle funzioni agricole nell'ampio territorio comunale riveste un valore economico, ecologico e paesaggistico.

A1.6.1. Incentivazione della gestione e manutenzione di aree boscate attraverso l'attivazione di filiere del legno locali (biomassa, servizio la per raccolta di biomassa).

A1.6.2. Valorizzazione della rete dei percorsi, dei sentieri e dei punti di interesse in ambito montano (accessibilità, manutenzione, comunicazione, ...).

A1.6.3. Tutela del sistema delle mulattiere.

O2. Miglioramento della rete della mobilità

S2.1. Decongestionamento del traffico interno al Borgo.

L'attuale posizione dell'approdo del traghetto comporta, nei momenti di media e alta intensità di pressione turistica, diversi problemi ai margini del borgo di Bellagio. Il traffico indotto dall'arrivo del traghetto si combina con quello della sosta delle auto in attesa dell'imbarco. Entrambi questi flussi si sommano al traffico dei mezzi in uscita dalla ZTL e a quello delle auto in cerca di un parcheggio negli spazi sul lungolago. La commistione tra questi flussi genera difficoltà e insicurezza per la percorribilità pedonale, produce inquinamento atmosferico e sonoro, deprime la qualità complessiva di una delle "porte" di Bellagio.

A2.1.1. Ampliamento della zona a traffico limitato che diminuisca l'accesso nell'area del Borgo dei non residenti (ingresso ai parcheggi controllato attraverso semaforo). [Progetto 1D]

A2.1.2. Spostamento del molo di attracco per il traghetto. [Progetto 1C].

S2.2. Miglioramento della gestione dei flussi turistici legati al traffico veicolare e alla mobilità lenta.

Il sistema dei parcheggi per i turisti è ora concentrato ai margini del Borgo con evidenti ricadute negative sull'accessibilità pedonale dello stesso. Da una parte i parcheggi esistenti non sono sufficienti a ospitare, nei giorni di maggiore afflusso, i mezzi privati o i pullman per il trasporto collettivo. Dall'altra generano una forte pressione ai limiti del Borgo con effetti negativi sull'immagine turistica. La segnaletica e i percorsi pedonali per turisti non sono attualmente segnalati in modo adeguato e non sono garantiti in sicurezza rispetto al traffico veicolare.

A2.2.1. Nuovi parcheggi all'accesso della ZTL, ai lati del viale di villa Giulia, nei pressi dei borghi di S.Giovanni e di Pescallo. [Progetto 1E]

A2.2.2. Riqualificazione del percorso dal Borgo a punta Spartivento, dei suoi spazi pubblici e recupero della rimessa come corte commerciale. [Progetto 2A]

A2.2.3. Realizzazione di segnaletica orizzontale per i turisti (scalette e percorsi tematici). [Progetto 2F]

A2.2.4. Attraversamento dei giardini di villa Melzi per la connessione del Borgo con i parcheggi esterni alla ZTL. [Progetto 2G]

S2.3. Potenziamento della navigazione pubblica.

Le connessioni, non automobilistiche, tra le frazioni spondali del comune di Bellagio sono fortemente limitate. La strategia riconosce la navigazione lacuale come un possibile mezzo di raccordo efficace. Il collegamento, da effettuarsi con mezzi di adeguate dimensioni e nei momenti di maggior pressione, ha sia un valore paesaggistico (permettendo la percezione da "fuori" di Bellagio), sia una finalità ambientale (concentrando l'arrivo dei turisti con un unico mezzo invece che con un elevato numero di auto private), sia perché consente di distribuire la pressione turistica sulle diverse frazioni.

A2.3.1. Nuovo sistema di navigazione locale via lago con relativi punti di attracco (Pescallo, punta Spartivento, Borgo, Loppia, S. Giovanni). [Progetto 1A]

A2.3.1. Adeguamento dei punti di attracco del servizio nelle frazioni.

S2.4. Valorizzazione delle connessioni pedonali storiche.

Il riconoscimento e la mappatura dello stato di efficienza e di qualità di questa importante rete locale è fondamentale anche perchè essa può svolgere un rilevante servizio per una maggiore diffusività del turismo e delle sue mete.

A2.4.1. Valorizzazione delle salite, del sistema delle scalette e delle mulattiere.

S2.5. Miglioramento delle connessioni stradali in ambito montano.

La strategia riconosce la necessità di ottimizzare alcuni collegamenti tra frazioni montane.

A2.5.1. Miglioramento e completamento percorso pubblico di connessione Paum - San Primo.

O3. Valorizzazione e riqualificazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici

S3.1. Riqualificazione degli spazi pubblici dei nuclei storici (spazi verdi e piazze).

Gli spazi pubblici (piazze, luoghi di connessione) sono spesso depressi nel loro valore originario dal loro utilizzo come parcheggi o dalla scarsa cura nella manutenzione o dagli usi (o abbandoni) degli edifici ai loro margini. In particolare la scarsa compatibilità tra passeggio dei turisti e accesso delle auto, seppur limitato, al centro storico del Borgo è evidente non solo lungo certi tratti della via Garibaldi ma anche nei parcheggi presenti nella piazza della Chiesa, in via Roma e Piazza Mazzini.

A3.1.1. Sistemazione delle piazze di Breno, Visgnola, Aureggio, ... [Progetto 2D]

A3.1.2. Valorizzazione del sistema dei parchi urbani (Parco del Borgo, Parco di S.Giovanni, ...).

A3.1.3. Delocalizzazione dei parcheggi a raso nelle piazze del centro storico del Borgo e valorizzazione degli spazi pubblici.

S3.2. Riqualificazione degli spazi pubblici e delle aree attrezzate perilacuali.

Gli spazi pubblici a contatto diretto con il lago sono attualmente poco valorizzati e attrezzati, spesso per la presenza di aree a parcheggio. La sistemazione di alcuni di essi, come ad esempio quelli fronteggianti l'hotel Grande Bretagne, possono contribuire a migliorare l'accessibilità e la fruibilità pedonale delle zone più caratteristiche del territorio comunale.

A3.2.1. Sistemazione delle aree verdi e valorizzazione di alcuni spazi ora destinati a parcheggio in zona Lido - Grande Bretagne - Borgo. [Progetto 1B]

A3.2.2. Allargamento del lungolago con inserimento di nuovi parcheggi sotterranei. [Progetto 1C]

A3.2.3. Sistemazione dello spazio pubblico di punta Spartivento. [Progetto 2A]

A3.2.4. Sistemazione della piazza di Pescallo. [Progetto 2D]

A3.2.5. Realizzazione di un nuovo spazio pubblico sul lago in località Oliverio. [Progetto 2I]

S3.3. Riqualificazione delle aree naturali perilacuali.

I pochi spazi di costa pubblica utilizzati come spiagge si presentano in condizioni non favorevoli all'utilizzo nella stagione calda da parte dei bagnanti sia in termini di accessibilità sia in termini di arredo. La loro riqualificazione può farli diventare luoghi caratteristici di fruizione del territorio.

A3.3.1. Valorizzazione delle spiagge e dei tratti pubblici della costa (punta Spartivento, Pescallo, Loppia, S.Giovanni). [Progetto 2C]

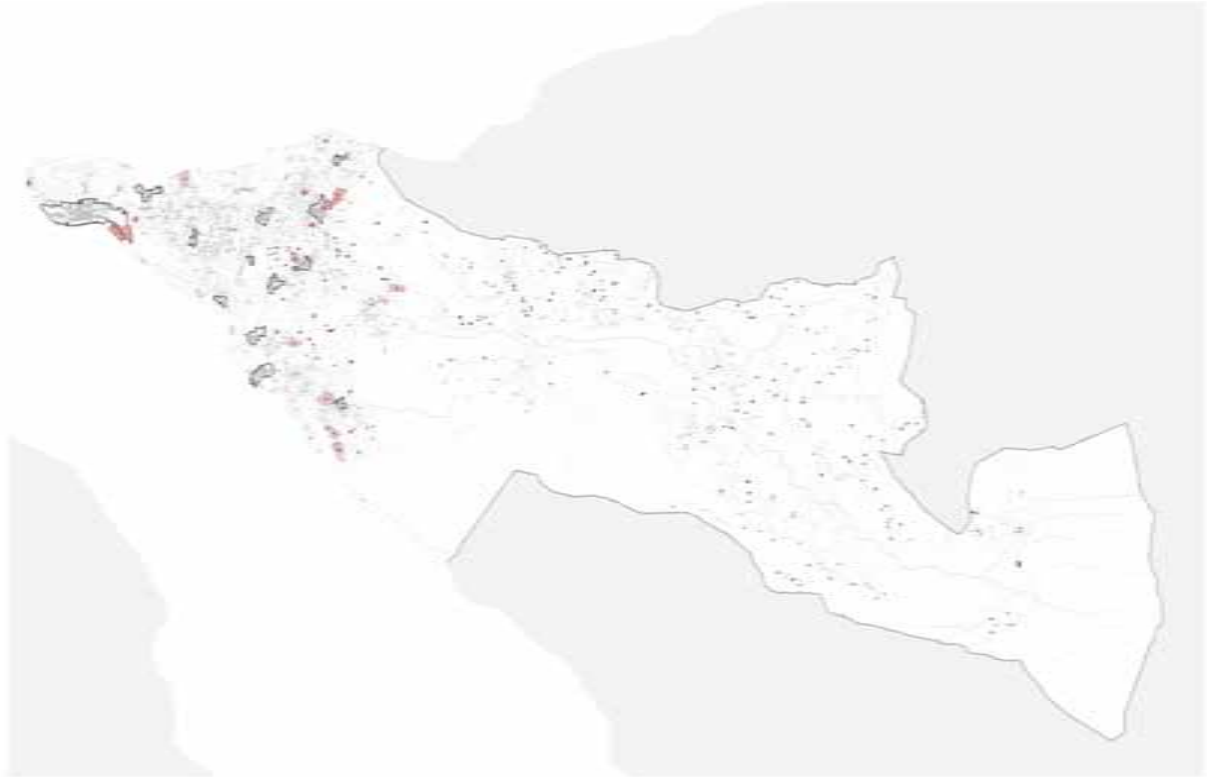
A3.3.2. Accessibilità pedonale della spiaggia in zona Cavana.

S3.4. Riqualificazione del servizio di risalita e degli impianti sciistici.

Il riavvio delle attività sportivo-sciistiche sul San Primo consente di ampliare l'offerta turistica e la sua estensione sia geografica sia di calendario. Le attività e le trasformazioni a supporto del rilancio turistico delle strutture esistenti dovranno concorrere comunque alla valorizzazione e alla tutela dei valori paesaggistici e ambientali presenti.

A3.4.1. Riqualificazione del parcheggio, degli spazi ad uso pubblico e degli impianti.

O4. Contenimento del consumo di suolo, riqualificazione dei tessuti esistenti



S4.1. Riqualificazione e completamento dei tessuti esistenti; limitazione del consumo di suolo ai margini del Tessuto Urbano Consolidato.

Si intende limitare l'uso dei suoli favorendo la realizzazione di ambiti non ancora edificati già previsti dagli strumenti urbanistici precedenti e il recupero di aree ed edifici dismessi o scarsamente utilizzati. Contestualmente si individuano destinazioni, ancorchè contenute nel precedente Piano, non ritenute compatibili con le indicazioni ambientali, economiche e infrastrutturali esistenti. In particolare risulta importante riqualificare alcune porzioni di territorio particolarmente sensibili, considerando le ricadute negative derivanti dalla presenza di aree industriali (esistenti o in previsione) non adeguatamente servite dal sistema della viabilità, incidenti su elementi di connessione storici (mulattiere), localizzate in ambiti di valore paesaggistico e incongruenti dal punto di vista economico rispetto al trend di sviluppo del settore su scala comunale (negativo).

A4.1.1. Regole e linee guida per il riuso dei tessuti recenti o con scarso valore/pregio storico - architettonico.

R/ n° A4.1.2. Identificazione di ambiti di trasformazione e di riqualificazione dei tessuti esistenti.

A4.1.3. Riuso/riconversione di lotti artigianali dismessi o inutilizzati.

A4.1.4. Riqualificazione della darsena di Loppia. [Progetto 2H]

A4.1.5. Riduzione delle vigenti previsioni di piano di nuovi ambiti produttivi localizzati in ambiti di valore paesaggistico.

A4.1.6. Individuazione degli ambiti di completamento.

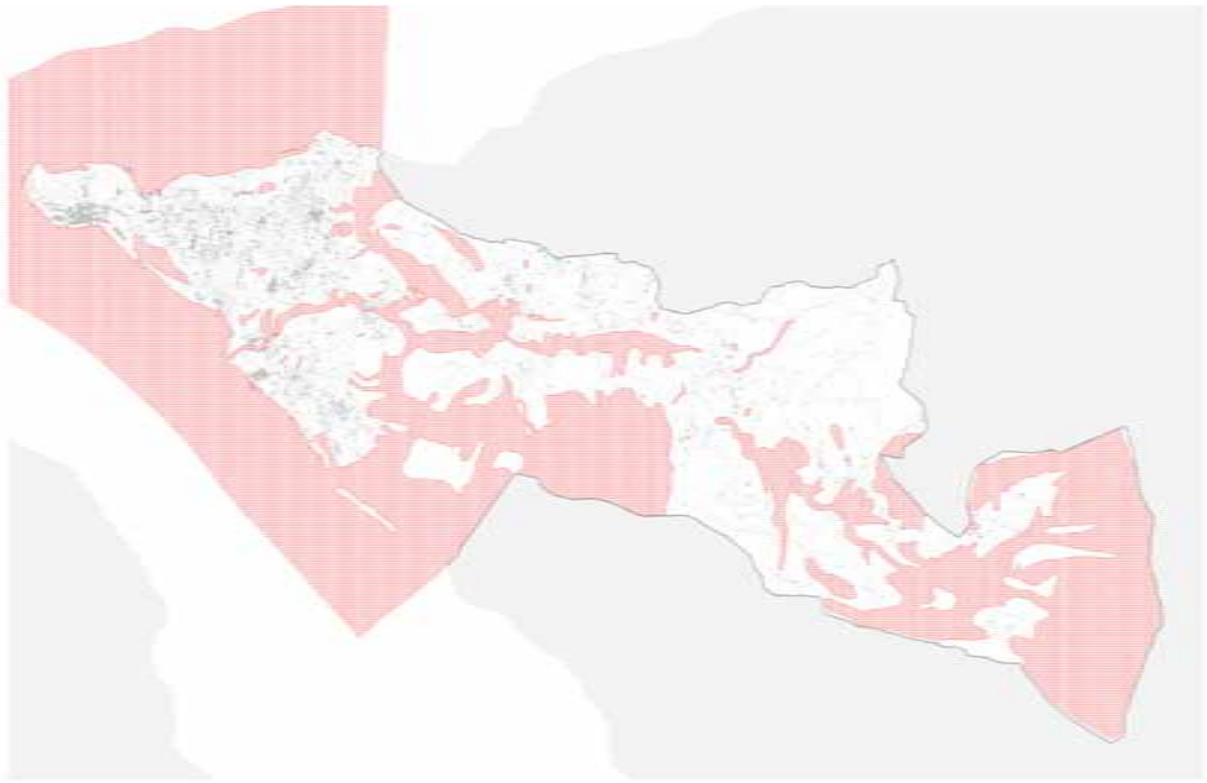
A4.1.7 Schedatura dei Nuclei di Antica Formazione.

S4.2. Tutela e riuso degli edifici esistenti e diffusi in ambito collinare e montano.

Nel territorio montano sono diffusi molti edifici sparsi, alcuni abbandonati, altri utilizzati anche per funzioni diverse dalle originarie. Essi costituiscono un ampio potenziale in relazione ad un eventuale recupero.

A4.2.1. Tutela e gestione del patrimonio storico diffuso.

O5. Mitigazione dei rischi e dei dissesti idrogeologici e qualità delle risorse idriche



S5.1. Mitigazione dei rischi idrogeologici.

Il territorio comunale si caratterizza per una diffusa e rilevante fragilità idrogeologica di cui sono testimonianza i numerosi fenomeni franosi, valanghivi e di esondazione dei torrenti. Al fine di prevenire e mitigare tale caratteristica intrinseca del territorio comunale il PGT nelle sue previsioni ed atti si confronta con gli indirizzi dei piani di settore in materia e introduce linee guida finalizzate alla riduzione delle pressioni del sistema insediativo sui fattori di rischio idrogeologico.

A5.1.1. Indirizzi per la non trasformabilità degli ambiti a elevato rischio idrogeologico (lungo i corsi d'acqua e nei punti di dissesto e frana).

A5.1.2. Indirizzi per la mitigazione dei rischi idrogeologici nelle trasformazioni diffuse.

A5.1.3. Indirizzi per la riduzione delle pressioni.

S5.2. Miglioramento del ciclo delle acque.

La riduzione delle pressioni sulle risorse idriche (qualitative e quantitative) è un obiettivo di livello internazionale, regionale e provinciale. In coerenza con tali indicazioni il PGT prevede azioni ed indirizzi specifici volti sia al risparmio della risorsa sia al miglioramento della gestione dei suoi cicli.
Il comune di Bellagio presenta criticità in relazione ai servizi idrici. Nella fase attuativa del PGT l'Amministrazione Comunale provvederà a migliorare il servizio idrico potenziando il servizio di approvvigionamento dell'acqua potabile e migliorando la rete fognaria (il comune sta provvedendo ai lavori di potenziamento della rete fognaria, tra cui la separazione delle reti ed il collegamento delle frazioni di Visgnola e S.Vito, e anche al potenziamento del depuratore per passare da una potenzialità di 8.000 abitanti equivalenti ad una di 9.000 abitanti equivalenti).

A5.2.1. Indirizzi per il contenimento dell'uso della risorsa acqua e per la riduzione delle pressioni e delle fonti di inquinamento.

A5.2.2. Definizione di percentuali per garantire superfici drenanti.

O6. Risparmio energetico e miglioramento dei modelli di comportamento/consumo

S6.1. Miglioramento delle performance ambientali degli edifici.

Le normative nazionali e regionali e le tecnologie edilizie promuovono e consentono un significativo miglioramento delle prestazioni degli edifici esistenti e/o di nuova costruzione.

A6.1.1. Indirizzi per nuovi edifici/interventi su esistente.

A6.1.2. Interventi su edifici pubblici.

A6.1.3. Strumenti di settore e regolamento edilizio.

S6.2. Riduzione dei consumi.

Le politiche di miglioramento del patrimonio pubblico e privato devono anche passare attraverso un adeguamento alle migliori tecnologie disponibili per la riduzione dei consumi e per la produzione energetica. E' inoltre necessaria una loro migliore diffusione e conoscenza.

A6.2.1. Piano illuminazione pubblica.

A6.2.2. Iniziative di diffusione delle opportunità di miglioramento degli involucri edilizi e degli impianti.

Coerenza tra gli orientamenti del Documento di Piano e gli obiettivi degli strumenti sovraordinati

Gli orientamenti appena descritti del Documento di Piano del PGT di Bellagio si inseriscono in un più ampio quadro generale di obiettivi programmatici e di sostenibilità sovraordinati nei confronti dei quali devono dimostrarsi coerenti.
Per analizzare la coerenza tra gli orientamenti si riportano di seguito le matrici di valutazione della stessa tra gli obiettivi generali del Documento di Piano e:

- gli obiettivi del PTCP di COMO;
- gli obiettivi di sostenibilità della VAS del PTR;
- gli obiettivi di sviluppo territoriale del PTR;
- gli obiettivi del PTR per il sistema della montagna;
- gli obiettivi del PTR per il sistema dei laghi.

Queste analisi sono state ritenute sufficienti per dare conto della rispondenza degli obiettivi del Documento di Piano (e di conseguenza delle sue strategie specifiche) con le indicazioni degli strumenti sovraordinati.
Ciascun obiettivo del Documento di Piano viene confrontato con quelli del documento oggetto della verifica di coerenza, mettendo in evidenza le seguenti possibili interazioni:

- coerenza piena (nel caso in cui l'obiettivo del DdP è direttamente concorrente al raggiungimento dell'obiettivo del documento in esame);
- coerenza (nel caso in cui l'obiettivo del DdP è indirettamente concorrente al raggiungimento dell'obiettivo del documento in esame);
- attenzione (nel caso in cui sono riscontrabili potenziali incoerenze dirette o indirette);
- interazione nulla.

Nell'immagine seguente vengono esplicitate le simbologie utilizzate nelle matrici che, nelle pagine seguenti, riportano il risultato delle analisi di coerenza effettuate.

☺	Coerenza piena (obbiettivi del DdP sono coerenti e direttamente concorrenti)
☺	Coerenza (obbiettivi del DdP sono coerenti e indirettamente concorrenti)
A	Attenzione (potenziali incoerenze dirette ed indiretta)
	Interazione nulla

figura 6.01. Legenda delle valutazioni delle interazioni

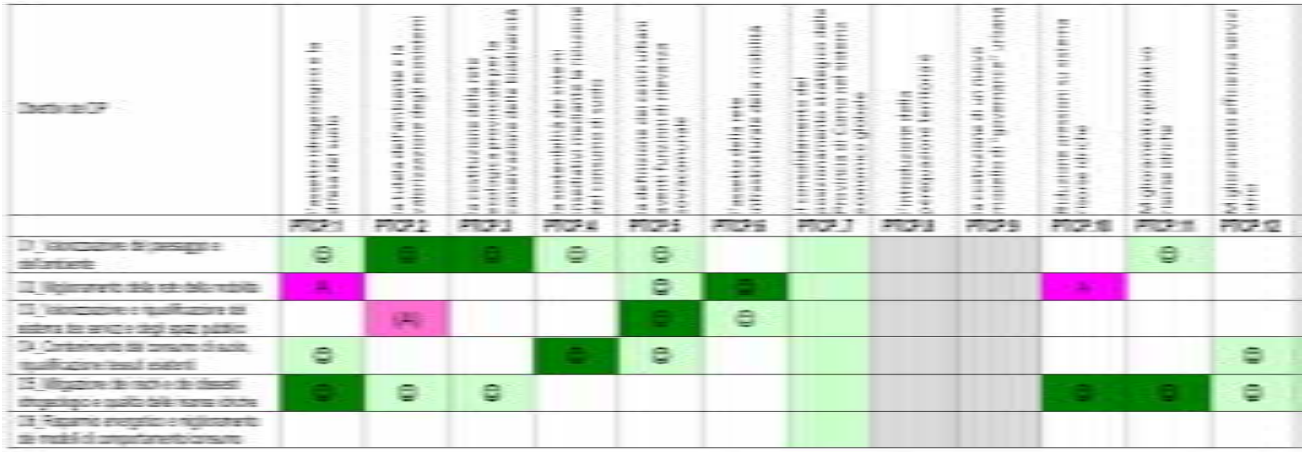


figura 6.02. Matrice di coerenza tra gli obiettivi del DdP e gli obiettivi del PTCP di Como.

Obiettivi del DP	Qualità dell'aria	Riduzione gas serra	Qualità acque	Uso sostenibile del suolo	Rischi idrogeologici	Tutela della biodiversità	Qualità del paesaggio	Tutela dei beni paesistici	Qualità della vita	Riduzione pressioni da inqu. acustico	Riduzione pressioni da radiazioni	Prevenzione rischi da radiazioni	Gestione dei rifiuti	Risparmio energetico	Fonti energetiche rinnovabili	Mobilità sostenibile
	SA 1.1	SA 1.2	SA 2.1	SA 3.1	SA 3.2	SA 4.1	SA 5.1	SA 5.2	SA 6.1	SA 7.1	SA 8.1	SA 8.2	SA 9.1	SA 10.1	SA 10.2	SA 11.1
O1_Valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente			☺	☺		☺	☺	☺	☺							☺
O2_Miglioramento della rete della mobilità	☺		A					A	☺	☺						☺
O3_Valorizzazione e riqualificazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici				☺			☺		☺							☺
O4_Contenimento del consumo di suolo, riqualificazione tessuti esistenti				☺	☺		☺									
O5_Mitigazione dei rischi e dei dissesti idrogeologici e qualità delle risorse idriche			☺		☺	☺	☺		☺							
O6_Risparmio energetico e miglioramento dei modelli di comportamento/consumo	☺	☺							☺					☺	☺	

figura 6.03. Matrice di coerenza tra gli obiettivi del DdP e gli obiettivi della VAS del PTR.

Obiettivi del DP	Valorizzazione dei territori	Assicurare relazioni lungo e breve raggio	Assicurare l'accesso ai servizi pubblici	Perseguire l'efficienza dei servizi pubblici	Migliorare la qualità dei contesti urbani	adeguata offerta per le attività insediative	Tutelare la salute del cittadino	Perseguire la sicurezza dei cittadini	Promuovere l'offerta di funzioni turistico-ricreative	Promuovere un sistema produttivo di eccellenza
	PTR 1	PTR2	PTR 3	PTR 4	PTR 5	PTR 6	PTR 7	PTR 8	PTR 10	PTR 11
O1_Valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente	☺				☺	☺			☺	
O2_Miglioramento della rete della mobilità	☺	☺	☺	☺	☺				☺	
O3_Valorizzazione e riqualificazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici	☺	☺	☺	☺	☺	☺			☺	
O4_Contenimento del consumo di suolo, riqualificazione tessuti esistenti	☺				☺	☺			☺	
O5_Mitigazione dei rischi e dei dissesti idrogeologici e qualità delle risorse idriche	☺						☺	☺		
O6_Risparmio energetico e miglioramento dei modelli di comportamento/consumo	☺						☺			

figura 6.04. Matrice di coerenza tra gli obiettivi del DdP e gli obiettivi programmatici del PTR (parte 1).

Obiettivi del DP	Riequilibrio ambientale e paesaggistico	Tutelare le risorse scarse	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi	Promuovere l'innovazione di prodotto	Miglioramento della cooperazione
	PTR 14	PTR 16	PTR 17	PTR18	PTR 19	PTR 20	PTR 21	PTR 22	PTR 23
O1_Valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente	☺	☺	☺		☺	☺	☺		
O2_Miglioramento della rete della mobilità	A (☺)		A (☺)	☺	A (☺)		☺		
O3_Valorizzazione e riqualificazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici	☺		☺	☺	☺	☺	☺		
O4_Contenimento del consumo di suolo, riqualificazione tessuti esistenti	☺	☺		☺	☺	☺	☺		
O5_Mitigazione dei rischi e dei dissesti idrogeologici e qualità delle risorse idriche	☺	☺	☺		☺	☺			
O6_Risparmio energetico e miglioramento dei modelli di comportamento/consumo	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺		

figura 6.05. Matrice di coerenza tra gli obiettivi del DdP e gli obiettivi programmatici del PTR (parte 2).

Obiettivi del DP	Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano	Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio	Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo	Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente	Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici	Programmare gli interventi infrastrutturali in relazione a impatti	Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani	Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi	Promuovere un equilibrio tra aree del Sistema Montano
	ST2.1	**ST2.2**	**ST2.3**	**ST2.4**	**ST2.5**	**ST2.6**	**ST2.8**	**ST2.9**	**ST2.10**
O1_Valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente	☺	☺		☺	☺	☺			
O2_Miglioramento della rete della mobilità					☺				
O3_Valorizzazione e riqualificazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici	A	☺			☺		☺	☺	☺
O4_Contenimento del consumo di suolo, riqualificazione tessuti esistenti	☺	☺	☺		☺		☺		
O5_Mitigazione dei rischi e dei dissesti idrogeologici e qualità delle risorse idriche	☺		☺	☺	☺				
O6_Risparmio energetico e miglioramento dei modelli di comportamento/consumo									

figura 6.06. Matrice di coerenza tra gli obiettivi programmatici del DdP e gli obiettivi del PTR per il sistema territoriale della montagna.

Obiettivi del DP	Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio integrante dell'ambiente e del paesaggio	Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte	Tutelare e valorizzare le risorse naturali	Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto - qualità dell'aria	Tutelare la qualità delle acque e risorse idriche	Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi	vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti	Evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde lacuali
	ST4.1	**ST4.2**	**ST4.3**	**ST4.4**	**ST4.5**	**ST4.6**	**ST4.7**	**ST4-us**
O1_Valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente	☺	☺	☺		☺	☺	☺	☺
O2_Miglioramento della rete della mobilità	☺(A)			☺	A		☺	
O3_Valorizzazione e riqualificazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici	☺	☺					☺	
O4_Contenimento del consumo di suolo, riqualificazione tessuti esistenti	☺	☺	☺			☺	☺	☺
O5_Mitigazione dei rischi e dei dissesti idrogeologici e qualità delle risorse idriche			☺	☺	☺	☺	☺	☺
O6_Risparmio energetico e miglioramento dei modelli di comportamento/consumo			☺	☺			☺	

figura 6.07. Matrice di coerenza tra gli obiettivi programmatici del DdP e gli obiettivi del PTR per il sistema territoriale dei laghi.

8 PERSONE E LUOGHI

Popolazione e ambiente costruito

Lo sviluppo del territorio comunale, in termini di crescita del patrimonio edilizio residenziale mostra una curva di crescita molto contenuta. Secondo i dati ISTAT, come sarà evidenziato e commentato con altre finalità nella parte del Documento di Piano relativo all'energia, lo stock edilizio risale quasi per il 50% ad un epoca precedente al 1919. Nelle intersoglie di rilievo, come si vede nel grafico qui sotto riprodotto, la crescita più consistente si ha nel decennio 1962-1971 con un contributo pari a 172 edifici che si riduce di 63 unità nel successivo decennio. Negli ultimi trent'anni, dal 1982 a oggi, la quota di nuove costruzioni residenziali si assesta intorno alle 4/5 unità residenziali all'anno.

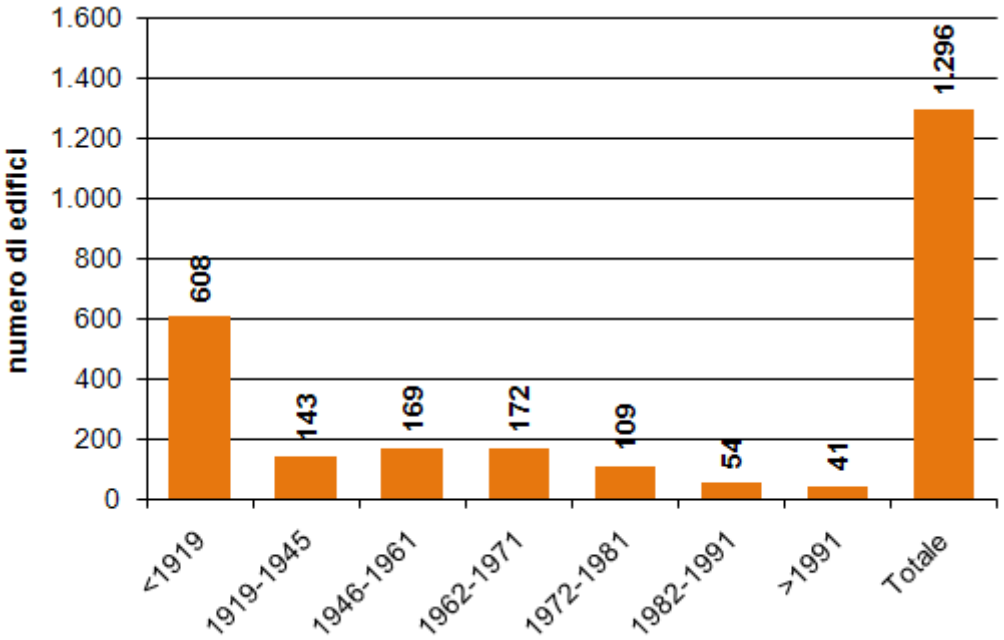


grafico 7.01. Numero di edifici residenziali per epoche di costruzione (fonte: Istat 2001)

La popolazione di Bellagio, d'altronde, non ha mostrato di crescere negli ultimi decenni. L'analisi della serie storica dei dati demografici ai diversi censimenti dal 1941 al 1 gennaio 2010, eccezion fatta per i censimenti del 1891 e del 1941 (anni in cui il censimento non venne effettuato: nel primo caso per difficoltà finanziarie, nel secondo per via degli eventi bellici), mostra per il comune di Bellagio, nel periodo 1941-2009 una dinamica negativa con una diminuzione del 16,2%. Anche i dati aggiornati al 31 dicembre 2011 non mostrano una significativa modifica del trend.

La popolazione si assesta intorno alle 3.000 unità che rimane stabile negli ultimi 20 anni dopo il "picco" registrato nel censimento del 1951 (3.712 abitanti). Una perdita di quasi il 20% nei sessant'anni successivi determinata, quasi sicuramente, dalla ricerca di lavoro al di fuori del territorio comunale.

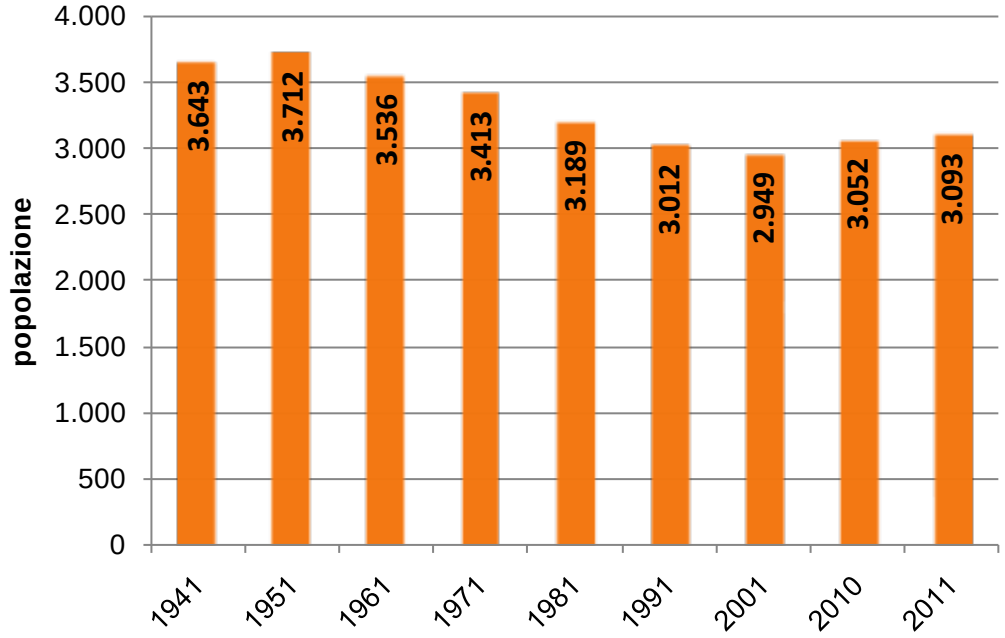


grafico 7.02. Dinamica della popolazione dal 1941 al 2011 (fonte: Istat)

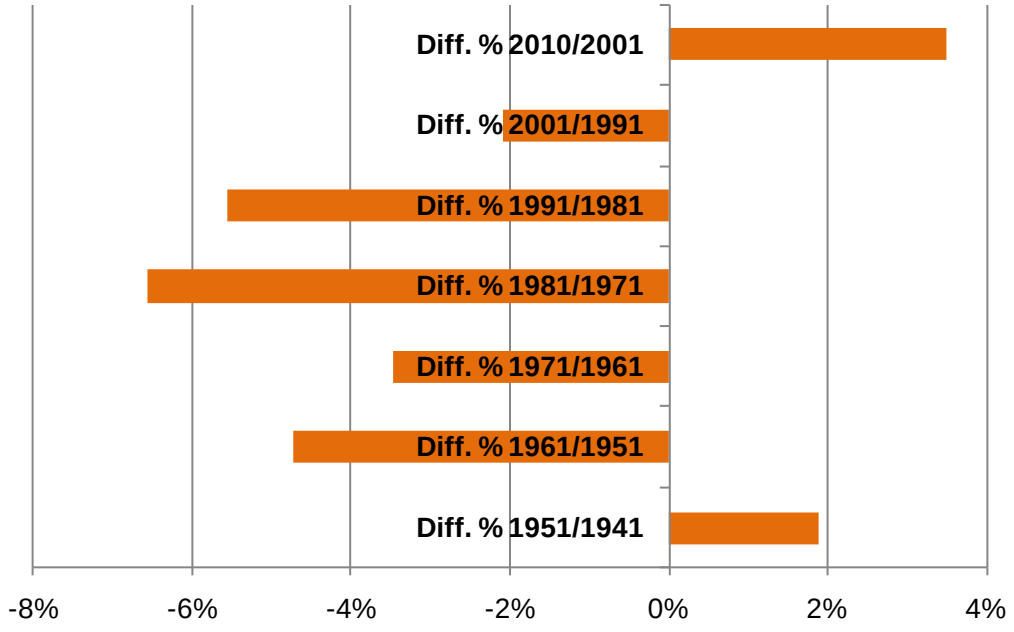


grafico 7.03. Le differenze percentuali nelle soglie intercensuarie

Le previsioni attuative del PGT

Il Piano di Governo del Territorio contiene degli obiettivi quantitativi di sviluppo definiti negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e negli ambiti di completamento contenuti nel Piano delle Regole.
Sono stati individuati quattro ambiti di trasformazione e quattro ambiti di completamento, per i quali sono previste le seguenti indicazioni:

Doc.	Ambito	Area [mq]	Slp [mq]	Volume [mc]	Destinazione d'uso	Abitanti
DdP	ATR 1	ca 5.700		3.500	residenziale, turistico - ricettiva	23
DdP	ATR 2	ca 5.300		3.500	residenziale, turistico - ricettiva	23
DdP	ATR 3	ca 3.600		2.000	residenziale	13
DdP	ATR 4	ca 15.820	3.300		turistico - ricettiva	
PdR	AS_C 1	ca 7.300		210	residenziale	2
PdR	AS_C 2	ca 4.000		1.300	residenziale	8
PdR	AS_C 3	ca 6.600		3.950	residenziale	26
PdR	AS_C 4	ca 600		300	residenziale	2
TOT				14.760	residenziale	97

tabella 7.01. Obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT

In particolare dei quattro ambiti di completamento considerati uno consente la costruzione di un volume residenziale (AS_C 1), il secondo e il quarto recepiscono le indicazioni derivate dalle NTA del PRG (AS_C 2[01] e AS_C 4[02]), mentre il terzo riguarda le aree indicate nel precedente strumento urbanistico come PA 4, ad oggi non attuato (AS_C 3)[03].
Dei quattro ambiti di trasformazione il più ampio riguarda la riqualificazione dell'hotel Grande Bretagne (ATR 4), nella frazione del Borgo, con evidenti ricadute positive sulla qualità dell'offerta turistica del territorio. Gli altri riguardano la trasformazione in senso residenziale di un'area attualmente occupata da una azienda florovivaistica in località Casate e la riqualificazione a fini turistico - residenziali di due aree in località Visgnola. Per queste ultime la destinazione d'uso indicata non è univoca e sono stati quindi riportati i valori massimi relativi alle due possibili configurazioni limite: quella che prevede l'intera volumetria dedicata a fini turistico – ricettivi e quella che prevede la trasformazione residenziale.

01 Norme Tecniche di Attuazione PRG, Comune di Bellagio, Art.38 – Zona omogenea C2, NORME SPECIALI, [z]
02 Norme Tecniche di Attuazione PRG, Comune di Bellagio, Art.30 – Zona omogenea A3, NORME SPECIALI, [4]
03 Cfr Quadro Conoscitivo, Relazione, cap.3 - Gli strumenti urbanistici e le progettualità locali, *Lo stato di attuazione del PRG.*

La quantità di abitanti teoricamente insediabili con le previsioni degli ambiti di trasformazione e completamento del PGT risulta quindi essere di 97 unità, pari a circa il 3,1 % della popolazione insediata al 31-12-11.

Oltre a queste considerazioni, la quantità di abitanti teorici insediabili prevista in attuazione del PRG viene parzialmente modificata con le indicazioni del PGT per quanto riguarda le destinazioni d'uso dei tessuti e gli indici. In particolare si ha un leggero decremento della quota di abitanti insediabili per la modifica della destinazione d'uso di un'area da residenziale a turistica. Questa modifica comporta una diminuzione di circa 10 abitanti teorici insediabili sul totale[04].

Per quanto riguarda le previsioni di sviluppo relative al settore turistico-ricettivo, come evidenziato nella tabella più sopra riportata, tre ambiti di trasformazione prevedono questa destinazione (i dati quantitativi relativi a questi interventi sono presenti nella stessa tabella). Ad essi si somma l'area sopra citata, che ha subito un cambio di destinazione d'uso passando da residenziale a turistico-ricettiva. In aggiunta, considerando la volumetria turistico-ricettiva residua derivante dalle previsioni non attuate del PRG (pag. 54 della relazione del Quadro Conoscitivo, capitolo 3 – GLI STRUMENTI URBANISTICI E LE PROGETTUALITÀ LOCALI, Lo stato di attuazione del PRG), è possibile indicare le previsioni quantitative di sviluppo per il settore previste dal PGT nel suo complesso.

	Volume/Slp
ATR 1 e ATR 2	7.000 mc
ATR 4	3.300 mq Slp aggiunta
cambio di destinazione d'uso	2.163 mc
residuo PRG	1.044 mc
TOT	10.207 mc + 3.300 mq

tabella 7.02. Previsioni quantitative di sviluppo previste dal PGT per il settore turistico-ricettivo.

Da questi dati emerge come le indicazioni di sviluppo del PGT siano coerenti con l'individuazione del settore turistico-ricettivo come attività caratteristica e trainante per l'economia bellagina, strategia motivata dal fatto che i trend relativi ai flussi turistici degli ultimi anni riportano un andamento costante su livelli significativi della domanda relativa all'accoglienza.
In questa direzione è possibile leggere anche la conferma e la nuova proposta di interventi di riqualificazione del tessuto esistente con finalità turistiche (si vedano in questo senso gli ambiti di riqualificazione del Piano delle Regole).

04 Cfr Quadro Conoscitivo, Relazione, cap.3 - Gli strumenti urbanistici e le progettualità locali, *Lo stato di attuazione del PRG*.

Per quanto riguarda le previsioni di sviluppo relative al settore produttivo, al contrario, per le quali si evidenzia nell'ultimo decennio un trend di crescita negativo dimostrato anche dalla presenza nel territorio comunale di aree artigianali sottoutilizzate o soggette a costante turn-over, il PGT si pone nell'ottica di limitare le previsioni non attuate del PRG e di favorire ove necessaria e auspicabile la riconversione dei tessuti artigianali esistenti. In particolare, l'ambito di trasformazione ATR 2 assegna all'area una destinazione turistico-ricettiva, variando la previsione del PRG di insediamento industriale, localizzata per altro in zona non favorevole dal punto di vista paesaggistico e non adeguatamente servita dal sistema viabilistico. Inoltre tre ambiti speciali (l'ATR 1 del Documento di Piano e gli ambiti di riqualificazione AS_R3 e AS_R6 del Piano delle Regole) prevedono la possibilità di dismissione e riconversione di altrettante aree industriali.

Dal PGT è prevista una sola espansione di zona produttiva (pari a 3.128 mq di superficie territoriale), a seguito di verificata richiesta, per motivate esigenze d carattere funzionale e comunque in area distante dal centro abitato (località Prà Filippo).

Gli abitanti di Bellagio, la popolazione fluttuante e le previsioni insediative

Di seguito viene riportata una tabella che sintetizza i dati relativi alla popolazione residente nel comune, a quella fluttuante e a quella derivante dalle previsioni confermate del PRG e da quelle del presente PGT[05].

Popolazione	Numero abitanti
STATO ATTUALE	
Residenti al 31-12-2011	3.093
FLUTTUANTE	
Alberghi	984
B&B	34
Residence	73
Seconde case	2.610
RESIDUO PRG	
Abitanti derivanti dalle previsioni confermate del PRG	383
PREVISIONI PGT	
Abitanti derivanti dagli ambiti di trasformazione	59
Abitanti derivanti dagli ambiti di completamento	2 (+36 già residuo PRG)
TOT	7.238

tabella 7.03. Gli abitanti di Bellagio, la popolazione fluttuante e le previsioni insediative (fonte: Comune di Bellagio per i dati relativi alla popolazione fluttuante).

I dati relativi alla popolazione fluttuante dovuti alla presenza di seconde case sono stati calcolati, in mancanza di dati più precisi a riguardo, tenendo conto di una quantità di persone per ogni casa pari alla media dei componenti di un nucleo familiare bellagino, considerando la particolare tipologia di alloggio[06].

05 Nella tabella seguente il valore di 2 unità riferito agli abitanti derivanti dagli ambiti di completamento del PGT è comprensivo del fatto che 36 abitanti teorici sul totale di 38 (totale degli abitanti teoricamente insediabili da ambiti di completamento del PGT - Cfr tab 7.01) derivano da previsioni contenute nel PRG confermate dal PGT e sono quindi già compresi nel valore di 383 unità (Cfr Quadro Conoscitivo, Relazione, cap.3 - Gli strumenti urbanistici e le progettualità locali, *Lo stato di attuazione del PRG*).

06 Dal punto di vista del peso di questi abitanti derivanti dalle seconde case sulla gestione della risorsa idrica ed in particolare della loro influenza sul funzionamento del depuratore va fatto tuttavia notare come il calcolo risulti essere effettuato per eccesso. Parte degli edifici considerati come seconde case risultano infatti localizzati all'interno del sistema paesaggistico / territoriale della montagna e , di fatto, non gravano sul funzionamento del depuratore non essendovi collegate.

Il consumo di suolo

La Lr. 12/05, all'articolo 13, comma 5, indica come gli atti di governo del territorio debbano essere sottoposti ad una verifica di compatibilità rispetto alla pianificazione provinciale. In particolare, rispetto alle tematiche della sostenibilità insediativa e del consumo di suolo del PGT, la provincia di Como stabilisce un limite all'espansione della superficie urbanizzata comunale, attraverso le indicazioni contenute nel proprio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale[07]. Per ogni ambito territoriale in cui è stata divisa la provincia il PTCP definisce la suddivisione in cinque classi sulla base dell'Indice di Consumo di Suolo (I.C.S.), definito come rapporto percentuale tra l'Area Urbanizzata (A.U.) e la Superficie Territoriale del comune (S.T.). In relazione ad ognuna di queste classi è stato stabilito un Limite Ammissibile di Espansione (L.A.E.) in percentuale rispetto al valore dell'Area Urbanizzata, tramite il quale è possibile ricavare la Superficie Ammissibile di Espansione (S.A.E.). Tale superficie può essere incrementata in base alla valutazione di alcuni criteri premiali definiti dallo stesso PTCP[08]. Inoltre il comune di Bellagio è stato individuato come centro di rilevanza sovracomunale - polo attrattore[09] e risulta quindi avere la disponibilità di una ulteriore percentuale di espansione insediativa pari all'1,5 % dell'Area Urbanizzata.
Secondo il piano provinciale sopracitato "Per superficie urbanizzata (A.U.) si intende la somma delle superfici esistenti e di quelle previste, ad uso:

a) Residenziale;
b) Extraresidenziale;
c) Per infrastrutture di mobilità;
d) Per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico comunale."[10]

Inoltre "Sono escluse dal computo delle superfici urbanizzate esistenti le aree aventi le seguenti destinazioni:

a) Parchi urbani o aree classificate a verde di tutela ambientale o similari (anche a destinazione turistico – ricreativa) pubbliche e private, con superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq, con indice di copertura arborea minima del 10% dell'area e con superficie edificata non superiore al 20%;
b) Fasce di rispetto A e B definite dal P.A.I.;
c) Fasce di rispetto dei canali di bonifica (R.D. n. 368/1904);

07 Norme Tecniche di Attuazione PTCP, Provincia di Como, Art.38 – La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato.
08 Norme Tecniche di Attuazione PTCP, Provincia di Como, Art.40 – I criteri premiali.
09 Norme Tecniche di Attuazione PTCP, Provincia di Como, Art.34 – I centri urbani di rilevanza sovracomunale – poli attrattori, comma 3.
10 Norme Tecniche di Attuazione PTCP, Provincia di Como, Art.38 – La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato.

d) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua (R.D. 523/1904, D.G.R. n. 7868/2002 e successive modificazioni ed integrazioni);
e) Fasce di rispetto dei punti di captazione delle acque (D.P.R 236/1988 e successive modifiche ed integrazioni) per le parti effettivamente non urbanizzate;
f) Rete autostradale e ferroviaria, le strade Statali e Provinciali e relative fasce di rispetto;
g) Fasce di rispetto cimiteriale per la parti effettivamente non urbanizzate;
h) Superfici territoriali delle funzioni di rilevanza sovracomunale."[11]

L'intento della Provincia di Como, come richiamato nell'articolo 11, comma 12 delle NTA del PTCP, è quello di salvaguardare la rete ecologica provinciale rispetto al consumo di suolo. Seguendo questa indicazione, il calcolo dell'aumento percentuale della superficie dell'Area Urbanizzata viene effettuato rispetto all'espansione della stessa all'interno del perimetro della rete ecologica. Per calcolare l'espansione, nel caso di Bellagio, è stato necessario in primo luogo ridefinire questo perimetro sulla base dell'analisi delle informazioni cartografiche a disposizione. E' stata cartografata quindi una superficie di maggior dettaglio della rete ecologica, all'interno della quale sono stati modificati alcuni confini in modo da correggere i perimetri indicati dalla Provincia rispetto al confine, più preciso, delle zone del PRG riportate su DBT.
Per tre aree (area A, area B ed area D nell'immagine seguente) è stata invece definita una modifica più rilevante a seguito dell'analisi delle effettive condizioni di consumo di suolo attuali: tali aree sono infatti comprese all'interno della superficie della rete ecologica provinciale ma sono, di fatto, edificate in modo sostanziale. Esse non vengono quindi considerate come espansione dell'Area Urbanizzata perché non rappresentano un effettivo consumo di suolo previsto dal Piano. L'area C, di caratteristiche simili alle due precedenti (area azzonata come agricola ma sostanzialmente edificata), è un'espansione del TUC ma non è attualmente compresa all'interno della rete ecologica.
Nel calcolo vengono invece considerati come effettiva previsione di diminuzione della rete ecologica le modifiche ai perimetri di tessuti confinanti con essa derivate dall'accoglimento di istanze.
Si specifica che l'area azzonata nel PRG come F4 (infrastrutture ed attrezzature per la pratica dello sci) non è considerata nel calcolo dell'Area Urbanizzata in quanto non edificata e quasi totalmente permeabile.
Si rileva come le superfici relative agli ambiti di trasformazione ed agli ambiti di completamento non incidono sull'espansione perché non risultano essere all'interno del perimetro della rete ecologica.

11 Norme Tecniche di Attuazione PTCP, Provincia di Como, Art.38 – La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato.

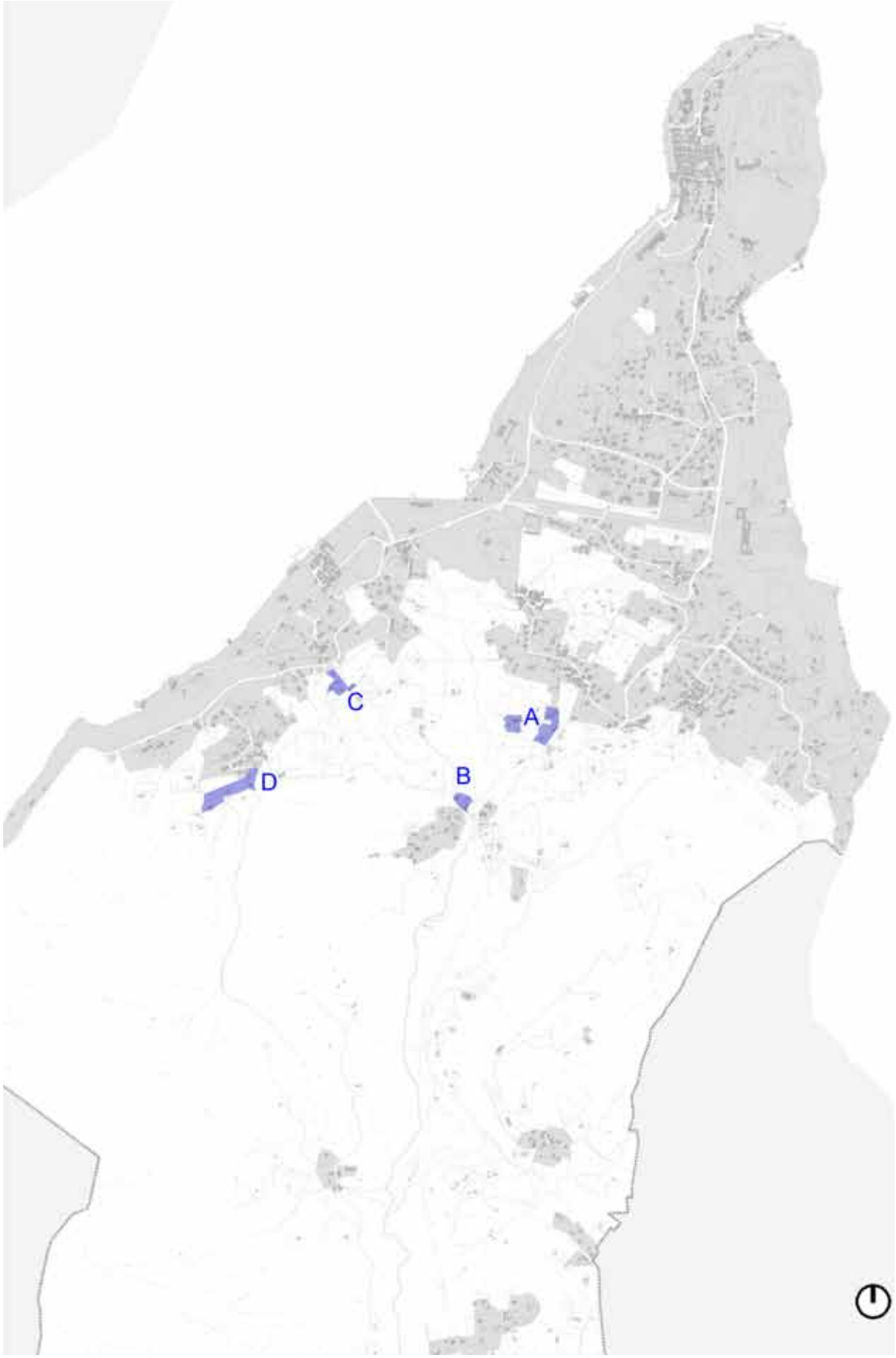


figura 7.01. Aree A, B e D di modifica del perimetro della rete ecologica provinciale, area C di modifica del TUC

Secondo le indicazioni riportate sono stati calcolati i valori, espressi in mq, dell'Area Urbanizzata del comune di Bellagio e delle aree di espansione. Il primo dei due valori è stato comparato con la Superficie Territoriale che, data la particolarità del luogo, è considerata comprensiva dello specchio d'acqua del lago di Como.
Di seguito si riportano i dati richiesti per la valutazione di rispondenza alle indicazioni del PTCP:

- DATI
  Superficie Territoriale: 22.708.794 mq
  Area Urbanizzata: 2.620.438 mq
  Area Urbanizzata / Superficie Territoriale: 11,54%
  Ambito di PTCP di appartenenza: 4 - Triangolo Lariano
  Classe (Indice di Consumo di Suolo): B (10-17,5%)
  Limite Ammissibile di Espansione: 2,70%

Per quanto riguarda il calcolo della superficie di espansione si hanno invece i seguenti valori:

Sup. [mq]	Tipo	Località	Descrizione
+ 611	ESPANSIONE	Mulini del Perlo	modifica del perimetro di un tessuto ricettivo - commerciale - terziario
+ 3.128	ESPANSIONE	Prà Filippo	modifica del perimetro di un tessuto produttivo in ambito agricolo e/o di pregio paesaggistico
+3.739	TOT		

Sono stati quindi comparati i valori ammissibili secondo le indicazioni della Provincia con l'effettivo consumo di suolo derivante dalle previsioni di Piano. I risultati sono di seguito riportati:

- DATI
  Limite Ammissibile di Espansione: 2,70%
  Superficie Ammissibile di Espansione: 70.751 mq
  Superficie di espansione prevista dal PGT: 3.739 mq
  Percentuale di incremento prevista dal PGT: 0,14%

Si nota come, in definitiva, nonostante una percentuale significativa del Limite Ammissibile di Espansione, le previsioni derivate dal PGT sono molto al di sotto dello stesso, configurando quindi un consumo di suolo quasi nullo.

9 ENERGIA

Scenari di intervento sull'ambiente costruito

Come evidenziato dai dati riportati nel Quadro Conoscitivo il settore delle costruzioni, residenziale e terziario, assorbe circa il 73% dell'energia finale globale comunale. Interventi di riqualificazione energetica risultano pertanto auspicabili al fine di ridurre il consumo energetico e le relative emissioni di gas climalteranti e contribuire alla lotta contro i cambiamenti climatici.

Gli scenari di seguito discussi analizzano le potenzialità di riduzione del fabbisogno energetico del parco edilizio esistente attraverso una serie di azioni di riqualificazione energetica. È stato utilizzato come modello abitativo per le simulazioni un appartamento di dimensioni medie, caratterizzato dalla seguente geometria:

- Superficie interna lorda: 95 m^2
- Superficie tetto: 95 m^2
- Involucro verticale opaco: 129 m^2
- Area finestre: 12 m^2

A partire dalla configurazione base, per ogni epoca storica sono stati ipotizzati diversi scenari, tra i quali la riqualificazione dell'involucro attraverso l'uso di isolante termico, la sostituzione dei vetri, la riqualificazione delle caldaie e altre azioni combinate come riportato in tabella 8.01.

scenario	interventi	fattibilità
1	Cambio dei serramenti	Facile
2	Cambio del generatore di calore	Facile
3	Isolamento dell'involucro opaco	Media
4	Isolamento dell'involucro opaco Cambio dei serramenti	Media
5	Isolamento dell'involucro opaco Cambio dei serramenti Cambio del generatore di calore	Media

tabella 8.01. Tabella degli interventi di riqualificazione energetica previsti

I valori di consumo medio per soglia storica utilizzati per il calcolo delle migliorie sono stati determinati da un'analisi dei dati storici su scala regionale (grafico 8.01).

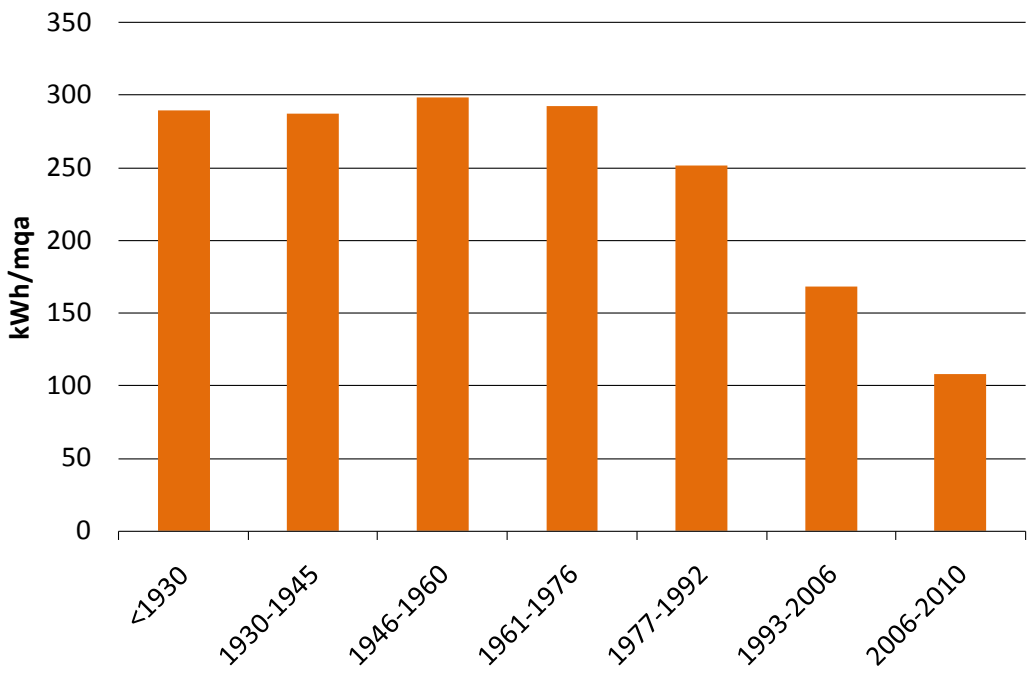


grafico 8.01. Stima del consumo energetico degli edifici per soglia storica (fonte: Cestec 2011)

Scenario 1: sostituzione dei serramenti

Nello scenario descritto di seguito si ipotizza la sostituzione dei serramenti. Per gli edifici costruiti prima del 1930 si ritiene vi sia la presenza di serramenti con telaio in legno e vetro singolo con una trasmittanza termica stimata pari a 5 W/m^{2}K. In tale scenario la sostituzione dei serramenti con telai in legno e vetro camera con trasmittanza pari a 1,5 W/m^{2}K permetterebbe una riduzione del consumo energetico pari al 9%. Tale valore, stimato sugli edifici complessivi, determina una riduzione del fabbisogno termico a 15.468 MWh. La pianificazione di questi interventi effettuati sullo stock di edifici realizzati tra il 1930 ed il 1976, e cioè su 674 unità, consentirebbe un risparmio pari a 831 MWh. Lo stesso intervento applicato sugli edifici realizzati tra il 1976 ed il 1991, in cui si ipotizza per altro la presenza di serramenti più performanti (U=3,5 W/m^{2}K),consentirebbe un risparmio annuo pari a 10,2 MWh[01] e per gli edifici costruiti dopo l'introduzione della Legge n°10/1991 tale scenario di intervento porta alla riduzione di circa 7 MWh. Immaginando quindi un intervento ipotetico su tutti gli edifici, si potrebbe ottenere un risparmio energetico medio di circa il 7%, pari a circa 2.136 MWh.

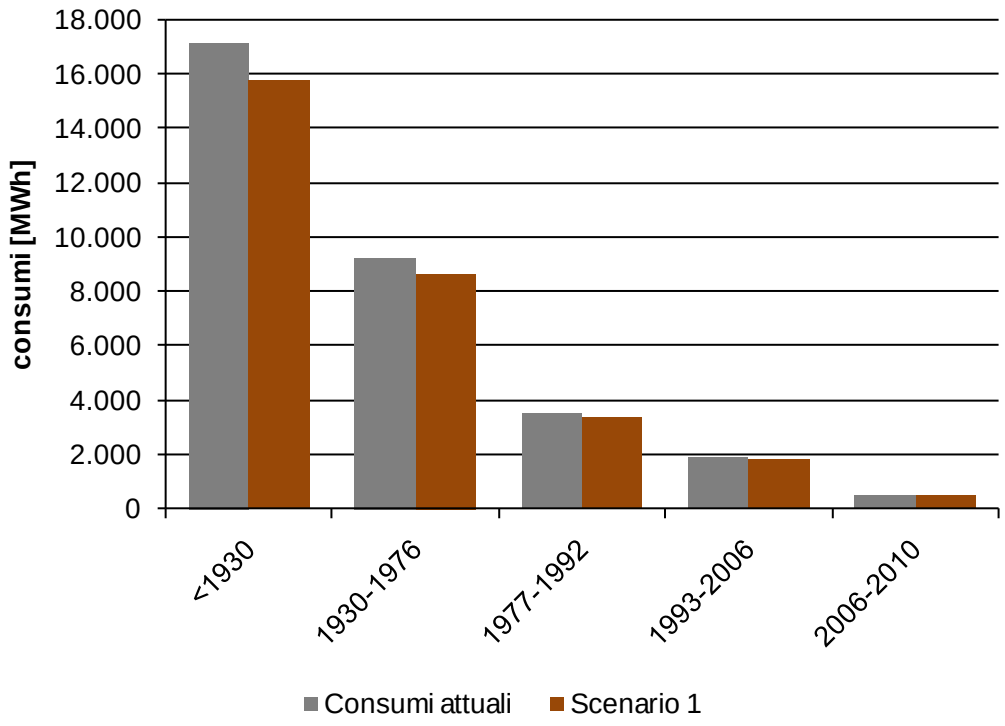


grafico 8.02. Risultati dell'applicazione dello scenario 1

01 I dati di risparmio sono complessivi, riferiti cioè all'intero parco edilizio.

Scenario 2: sostituzione del generatore di calore

Il seguente scenario prevede la sostituzione dei generatori di vecchia concezione con altri più efficienti. Nello specifico, il calcolo del risparmio di energia annuo è stato effettuato considerando l'installazione di un generatore a condensazione con un rendimento globale medio stagionale pari a 0,87[02] (caso base pari a 0,78). Come mostrato dai dati, gli interventi di riqualificazione della centrale, ad oggi molto frequenti per via soprattutto della ridotta invasività e costo, contribuiscono in buona parte alla riduzione del fabbisogno di energia dell'edificio. L'impatto di un tale scenario sui consumi degli edifici è visibile nel grafico 8.03. Tale intervento effettuato sullo stock di edifici realizzati tra il 1930 ed il 1976 e cioè su 674 unità permetterebbe un risparmio pari a 3.171 MWh. Lo stesso intervento applicato sugli edifici realizzati tra il 1976 ed il 1991, in cui si ipotizza per altro la presenza di generatori un po' più performanti,consentirebbe un risparmio annuo pari a 419,2 MWh e per gli edifici costruiti dopo l'introduzione della Legge n°10/1991 tale scenario di intervento porta alla riduzione di circa 289,8 MWh. Pensando, anche in questo caso, ad un ipotetico intervento su tutti gli edifici, si potrebbe ottenere un risparmio energetico medio di circa il 12%, pari a 3.880,5 MWh.

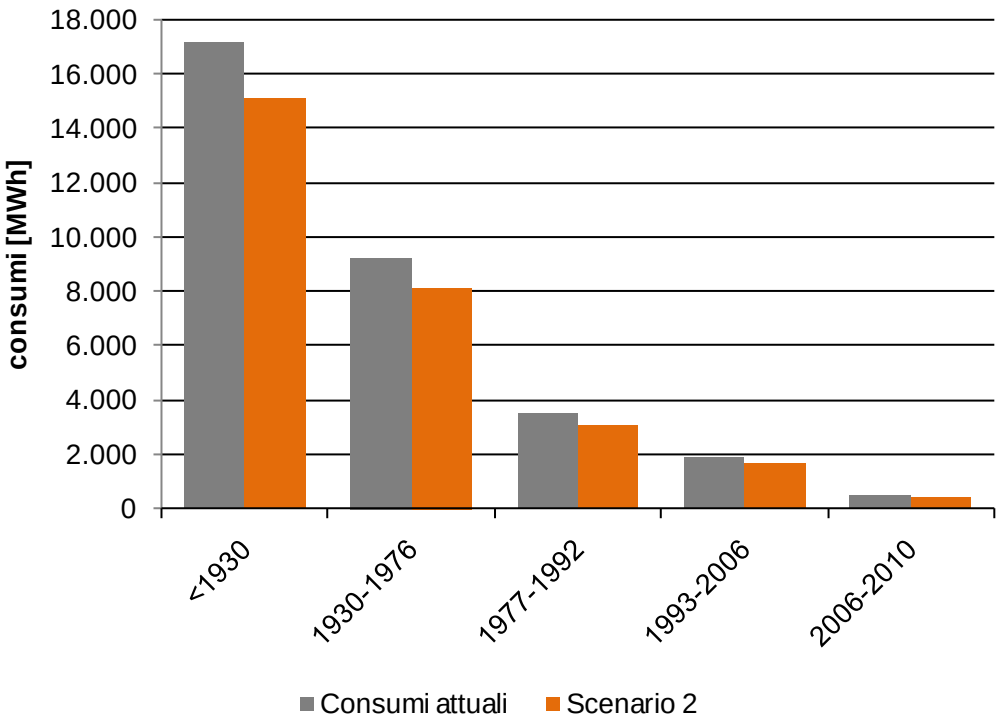


grafico 8.03. Risultati dell'applicazione dello scenario 2

02 Il rendimento globale medio stagionale è il rapporto tra il fabbisogno di energia termica utile per la climatizzazione invernale e l'energia primaria delle fonti energetiche, ivi compresa l'energia elettrica dei dispositivi ausiliari, calcolato con riferimento al periodo annuale di esercizio.

Scenario 3: miglioramento della coibentazione dell'involucro opaco

Lo scenario 3 prevede la riqualificazione dell'involucro opaco attraverso l'aggiunta di uno strato isolante sia a parete che in copertura. I dati dello scenario sono stati calcolati considerando una trasmittanza termica dell'involucro opaco post intervento pari a 0,28 W/m^{2}K per le chiusure verticali e 0,24 W/m^{2}K per le chiusure orizzontali. Dal punto di vista tecnologico, nel primo caso, si prevede il passaggio da una muratura in laterizio (dello spessore di 25 cm) non isolata alla stessa con l'aggiunta di uno strato isolante dello spessore di 10 cm in polistirene. Per quanto riguarda invece la chiusura orizzontale (tetto) si ipotizza il posizionamento di uno strato isolante di 12 cm. Secondo tale scenario e come riportato nel grafico 8.04 si stima una significativa riduzione del fabbisogno energetico, pari quasi al 50% del consumo attuale.

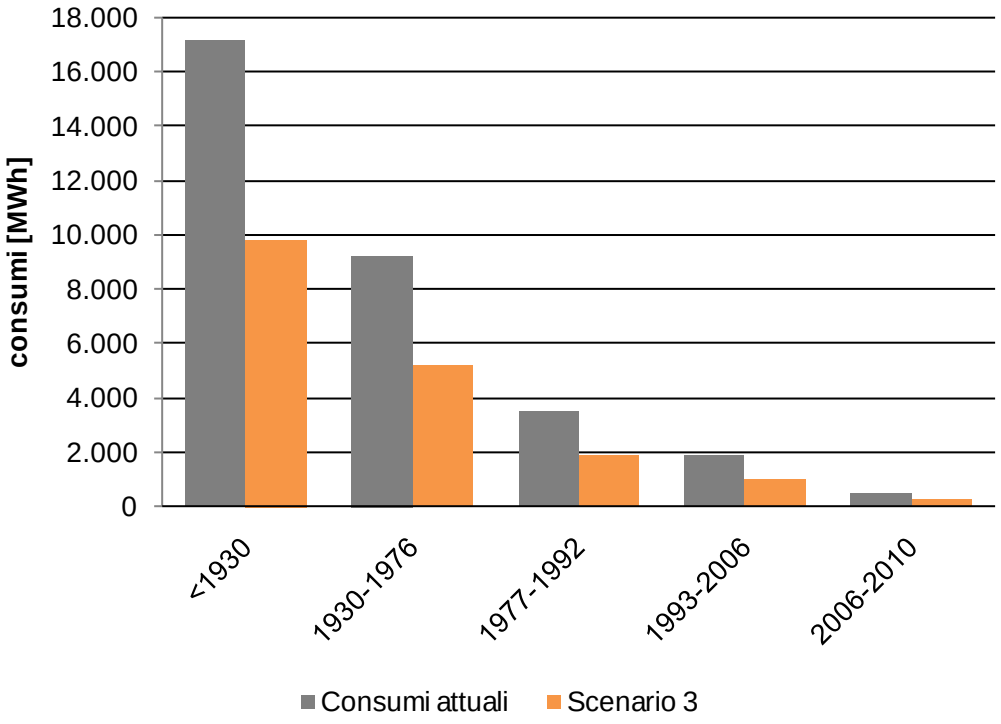


grafico 8.04. Risultati dell'applicazione dello scenario 3

Nello specifico agendo solo sugli edifici costruiti fino al 1976 si risparmierebbero circa 11.456 MWh anno pari a circa l'81% dei risparmi complessivi previsti.

Scenario 4: sostituzione dei serramenti e coibentazione dell'involucro opaco

Tale scenario combina le prime due azioni sopra descritte e permette quindi di valutare l'influenza sul consumo di energia primaria di un intervento di riqualificazione completa dell'involucro edilizio. Il grafico 8.05 riporta i risultati delle simulazioni. I dati evidenziano un elevato margine di miglioramento dell'efficienza energetica concentrato ovviamente, come in tutti gli altri casi, nei primi due periodi di costruzione analizzati, con circa 13.121,8 MWh corrispondenti all'82,2% dei risparmi complessivi.

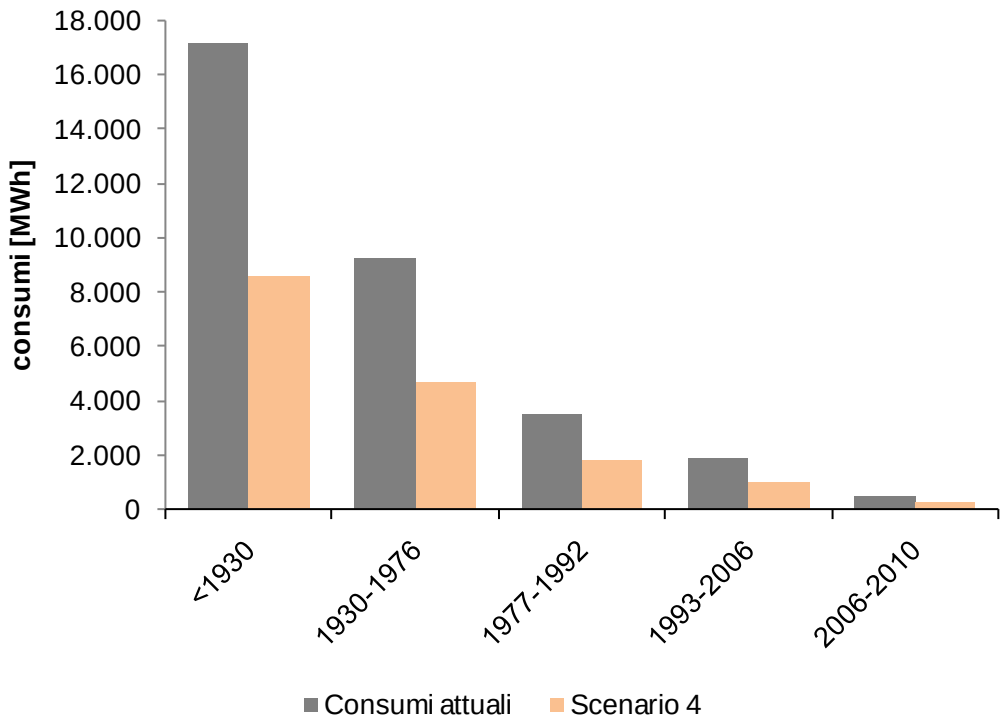


grafico 8.05. Risultati dell'applicazione dello scenario 4

Scenario 5: sostituzione dei serramenti, coibentazione dell'involucro opaco e sostituzione del generatore di calore

L'ultimo scenario mette in luce l'effetto combinato di tutte le azioni ipotizzate: interventi di riqualificazione dei serramenti, dell'involucro e dell'impianto di generazione del calore.

Ovviamente tale scenario è quello con il maggior margine di risparmio anche se a fronte di un investimento elevato. I dati del grafico 8.06 mostrano per gli edifici costruiti prima del 1930 e fino al 1976 una riduzione del consumo energetico pari a 15.326 MWh, con una percentuale che rispecchia come prima circa l'80% dei risparmi ipotizzati e un abbattimento di circa il 60% dei consumi attuali.

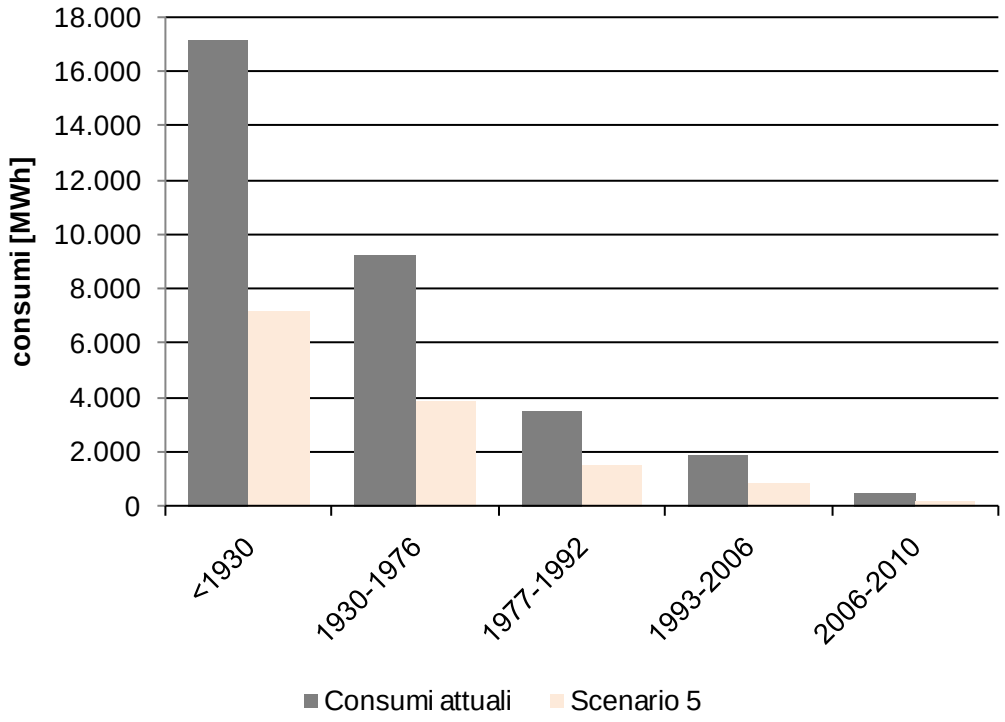


grafico 8.06. Risultati dell'applicazione dello scenario 5

Considerazioni generali

La riqualificazione energetica del parco edilizio esistente attraverso azioni di miglioramento delle prestazioni dell'involucro edilizio e dell'impianto di generazione del calore ha mostrato elevate potenzialità di riduzione del fabbisogno energetico di energia finale per la climatizzazione invernale.
Il grafico 8.07 confronta i diversi scenari di intervento e li paragona in termini di riduzione del consumo energetico stimato rispetto ai consumi attuali. I valori sono disaggregati per epoca di costruzione degli edifici.

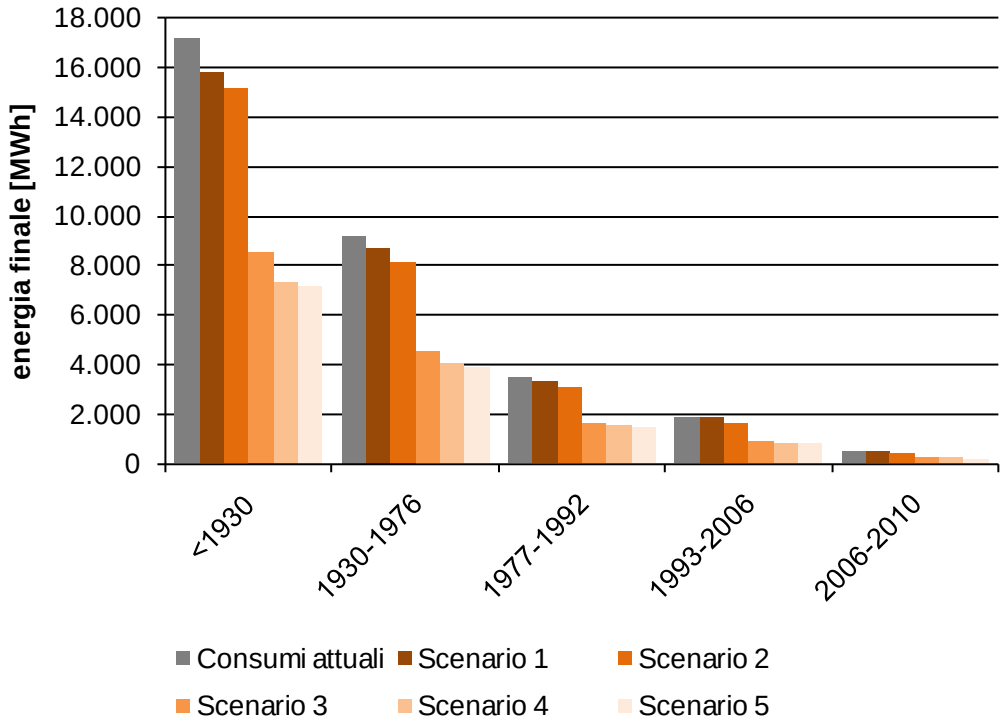


grafico 8.07. Confronto dell'influenza degli scenari sul consumo energetico degli edifici suddivisi per soglia storica

Considerando l'applicazione dello scenario 5 è possibile ottenere una riduzione del fabbisogno energetico di energia finale pari a circa il 57% rispetto al consumo del settore residenziale. In termini assoluti, considerando l'energia finale assorbita dal settore residenziale, terziario e dei trasporti, l'impatto di riduzione sarebbe pari al 36%. Di questi, circa l'82% è ottenibile agendo sugli edifici costruiti fino al 1976 e il restante 13% intervenendo su quelli costruiti in epoche successive.

Nella tabella seguente sono riportate le incidenze per i diversi scenari:

scenario	% riduzione rispetto al settore	% riduzione rispetto ai consumi totali
1	6,6	4,1
2	12,0	7,5
3	43,7	27,4
4	49,3	30,9
5	57,7	36,2

tabella 8.02. Percentuale di riduzione per scenario di analisi in termini relativi e assoluti

In conclusione, se si assume l'obiettivo previsto dall'Unione Europea di riduzione del consumo energetico di almeno il 20% nel 2020, sarebbero necessarie le azioni più sopra descritte nello scenario 5 e applicate ad almeno il 56% del parco edilizio comunale. In alternativa sarebbe necessario agire come previsto nello scenario 4 sul 66% degli edifici, oppure, sarebbe necessario agire con le azioni previste nello scenario 3 sul 75% degli edifici. Evidentemente agire sistematicamente, con effetti a breve termine, attraverso interventi di riqualificazione energetica su tutto o buona parte del parco edilizio comunale non è una pratica facilmente perseguibile. Sono invece possibili e auspicabili interventi graduali supportati da meccanismi incentivanti in modo da promuovere la riqualificazione energetica.

Indicazioni sulla premialità per l'incentivazione degli interventi

Come riportato nelle sezioni precedenti, risulta fondamentale agire sugli edifici esistenti al fine di ridurre in misura sufficiente le emissioni climalteranti. Tuttavia, l'esperienza ha dimostrato che non è semplice innescare il meccanismo della riqualificazione energetica senza l'introduzione di una politica incentivante chiara e largamente condivisa dall'Amministrazione Comunale. Uno strumento molto importante per attuare tali politiche è rappresentato dall'Allegato al Regolamento Edilizio per l'efficienza energetica degli edifici[03]. Tale strumento normativo deve contenere le metodologie e i parametri da rispettare per la progettazione delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni di tutti gli edifici localizzati nel territorio comunale. L'Allegato garantisce migliori livelli di comfort termico abitativo, congiuntamente alla riduzione dei consumi energetici per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. In particolare, attraverso l'Allegato, possono essere incentivate le azioni volte allo sfruttamento degli apporti energetici gratuiti e all'utilizzo di energia derivante da fonti rinnovabili, in vista

03 Esempi di linee guida per un "Regolamento Edilizio comunale sostenibile" sono quelli elaborati per l'aggiornamento del Regolamento Edilizio del comune di Selvino (BG) e di quello dei Comuni della Valle Imagna (BG), contenenti misure di riduzione dell'impatto ambientale delle costruzioni nuove e di recupero.

dell'obiettivo degli edifici "a energia quasi zero" previsto dalla Direttiva 2010/31/UE a partire dal 31 dicembre 2020.
Attualmente, il parametro indicatore dell'efficienza energetica degli edifici è il fabbisogno per la climatizzazione invernale EPH, che esprime il fabbisogno per riscaldamento invernale in kWh/m^2 per anno. A seguito delle future regolamentazioni energetiche derivanti dall'obiettivo "zero energia", è peraltro probabile che a tale parametro se ne aggiungano altri che riguardano la climatizzazione estiva, i consumi elettrici, ecc.
Le azioni di intervento sul parco edilizio possono interessare sia le nuove costruzioni che la riqualificazione dell'edilizia esistente.

1) Per quanto riguarda le nuove costruzioni, l'Allegato può contenere alcune norme cogenti in materia di efficienza energetica e di produzione di energia da fonti rinnovabili integrate all'involucro. Tali norme devono essere armonizzate a quelle nazionali e regionali, ma al tempo stesso imporre limiti di prestazione più stringenti al fine di dirigere il mercato delle costruzioni verso pratiche più virtuose. Oltre a questo, al fine di incentivare la costruzione ad alte prestazioni energetiche (classi A e B), o a zero energia, l'Amministrazione Comunale può, attraverso l'Allegato, mettere a disposizione incentivi di tipo economico, ad esempio sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oppure di tipo volumetrico, concedendo aumenti del volume edificabile nei limiti previsti dalle normative regionali. Tali incentivi possono essere riferiti ad un mix di requisiti inerenti i seguenti aspetti:

- integrazione delle risorse rinnovabili;
- scelta di materiali a basso impatto ambientale;
- risparmio idrico;
- qualità ambientale degli spazi interni.

Il meccanismo incentivante può prevedere"classi di qualità ambientale volontaria", definite dai requisiti soddisfatti e dai relativi livelli di prestazione: tali classi darebbero titolo agli incentivi, opportunamente graduati.

2) Nel caso degli edifici esistenti, l'obiettivo strategico è quello di ridurre i consumi attuali puntando, ragionevolmente, al raggiungimento della classe energetica B (cioè da 1/4 a 1/5 del consumo attuale). La fattibilità economica degli interventi di riqualificazione passa necessariamente attraverso meccanismi che, nelle condizioni attuali, non possono consistere in incentivi a fondo perduto o in sovvenzioni pubbliche di qualunque natura. Si possono quindi immaginare diverse modalità di incentivazione potenzialmente efficaci quali:

- meccanismi finanziari, ad esempio fondi rotazionali che siano avviati da enti pubblici, da fondazioni bancarie, ecc. e che prevedano restituzioni con modalità agevolate. Tali interventi possono riguardare privati cittadini già interessati a intervenire su edifici di proprietà, con prospettive pluriennali di rientro dall'investimento;
- interventi da parte di ESCO (Energy Service Company), che probabilmente si concentrerebbero sulle misure attualmente più redditizie (sostituzione degli impianti di riscaldamento, sostituzione dei serramenti, ecc.);
- incentivi volumetrici da usare direttamente in sito, per generare unità abitative da rivendere per pagare le spese di riqualificazione. I volumi aggiuntivi potrebbero tradursi in volumi accostati o sovrapposti a quelli esistenti. La fattibilità economica degli interventi dipenderà dall'andamento del mercato immobiliare (domanda di abitazioni e prezzi di mercato), dalla dimensione degli edifici da riqualificare e dalle scelte urbanistiche;
- incrementi volumetrici "virtuali" da rivendere su un "mercato dei diritti volumetrici" da creare appositamente. Gli interventi di riqualificazione potrebbero generare diritti volumetrici (incentivi) non utilizzabili direttamente in sito (a seguito di vincoli urbanistici, paesaggistici, di opportunità, ecc.): in questo caso, i volumi potrebbero essere "spostati" su altre aree ed essere eventualmente raggruppati con volumi virtuali provenienti da molteplici interventi di riqualificazione. Questo tipo di incentivo potrebbe essere interessante per proprietari di edifici che intendano ristrutturarli e per società di diritto privato (immobiliari, ESCO, ecc.) interessate ad acquisire volumetrie da rivendere. Entrambi gli incentivi volumetrici citati richiedono un attento sistema di controllo dell'esecuzione degli interventi di riqualificazione a garanzia della rispondenza tra progetto e realizzazione; inoltre, l'Amministrazione pubblica dovrebbe implementare un sistema di gestione del "mercato delle volumetrie" a tutela degli obiettivi di interesse pubblico delle operazioni (il settore pubblico concede volumi, da realizzare a consumo energetico bassissimo o nullo, in cambio di una riduzione delle emissioni nocive di cui beneficia la collettività).

Analisi di dettaglio su due edifici di proprietà comunale

Questa parte del documento analizza lo stato di fatto di due edifici di proprietà comunale con particolare attenzione ai relativi fabbisogni energetici. Il primo è la sede del Municipio, ubicato in Via G. Garibaldi 1, il secondo è l'edificio sede della scuola elementare-media "Maddalena Soldati" di Via D. Vitali. Lo scopo dell'analisi consiste nel determinare le potenzialità di riduzione dei consumi energetici, in riferimento allo stato attuale, attraverso l'applicazione di una serie di scenari d'intervento. L'analisi dello stato di fatto, necessaria per l'individuazione delle possibili migliorie, è stata eseguita valutando i consumi reali di energia (bollette gas ed elettricità) ed analizzando le tecnologie costruttive, contestualmente al relativo stato di manutenzione. Le azioni di miglioramento prese in considerazione per la determinazione della riqualificazione energetica sono:

- miglioramento delle prestazioni dell'involucro opaco attraverso il posizionamento di uno strato di isolante termico;
- miglioramento delle prestazioni dell'involucro trasparente attraverso la sostituzione dei serramenti;
- azioni combinate di sostituzione dei serramenti e di isolamento dell'involucro;
- inserimento di un impianto fotovoltaico per la copertura di parte dei fabbisogni elettrici.

figura 8.01. Immagine aerea con individuazione degli edifici. (fonte: Google Earth)

Per entrambi gli edifici, nel settembre 2006, sono stati eseguiti i lavori di riqualificazione dell'impianto termico attraverso il rifacimento completo delle centrali termiche. Per tale motivo nella seguente analisi non è previsto lo scenario di sostituzione del generatore.

Analisi dello stato di fatto e descrizione degli edifici

- EDIFICIO 1: MUNICIPIO

L'edificio sede del Municipio sorge in prossimità del centro storico e contiene al suo interno, nella parte centrale, gli uffici comunali e in quella laterale rispetto all'ingresso quelli della polizia locale. Dal punto di vista architettonico l'edificio, antecedente al 1900, è costituito da tre piani fuori terra con tetto a falde e manto di copertura in tegole. Dal punto di vista della tecnologia costruttiva l'edificio è costituito da un involucro opaco in muratura portante non isolata, l'involucro trasparente è costituito da serramenti prevalentemente in legno, con vetro singolo e privi di guarnizioni di tenuta all'aria e all'acqua, in generale caratterizzati da uno scarso stato di manutenzione.

figura 8.02. Fotografie della sede del Municipio. A sinistra la facciata sul cortile d'ingresso, a destra la porzione di edificio su Via Garibaldi.

Nella tabella seguente sono riportati i dati geometrici relativi all'edificio.

componente	dimensione
Rapporto S/V	0.41 [-]
Involucro opaco verticale	1000 [m^2]
Chiusura tetto	413 [m^2]
Chiusura basamento	390 [m^2]
Involucro trasparente	68.8 [m^2]

tabella 8.03. Caratteristiche geometriche del Municipio.

La centrale termica è stata riqualificata nel settembre 2006. I vecchi generatori di calore alimentati a gasolio sono stati sostituiti da una caldaia a condensazione del tipo GEMINOX con potenzialità di 100 kW e con un rendimento di produzione pari al 98%. Il rendimento globale medio stagionale è stimato pari all'84%. Il sistema di emissione del calore è costituito da terminali in ghisa a colonna. La centrale termica è dotata di una termoregolazione climatica interfacciata con un sistema di telecontrollo che permette di gestire l'intero impianto.

figura 8.03. Immagini relative ai serramenti degli uffici del piano primo.

figura 8.04. Immagine relativa al generatore di calore e al terminale di riscaldamento tipo.

- EDIFICIO 2: SCUOLA ELEMENTARE E MEDIA

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra più un piano seminterrato. L'edificio risale ai primi del '900 e presenta una struttura in muratura portante con tetto a falde. Nella tabella seguente sono riportati i dati geometrici relativi all'edificio.

componente	dimensione
Rapporto S/V	0.35 [-]
Involucro opaco verticale	2416 [m²]
Chiusura tetto	890 [m²]
Chiusura basamento	847 [m²]
Involucro trasparente	438 [m²]

tabella 8.04. Caratteristiche geometriche dell'edificio scolastico.

figura 8.05. Immagini dell'ingresso e dell'ala di destra della scuola elementare-media.

La centrale termica è stata riqualificata nel settembre 2006. I vecchi generatori di calore, alimentati a gasolio, sono stati sostituiti da tre caldaie a condensazione con potenzialità di 100 kW ognuna e con un rendimento di produzione pari al 98%.

figura 8.06. Immagini dei serramenti installati presso l'edificio.

Analisi del fabbisogno energetico annuale

In questa sezioni sono riportati gli assorbimenti di metano e di energia elettrica degli edifici in analisi. Al fine di determinare i reali consumi, non influenzati da condizioni climatiche particolari, sono stati presi in considerazione i dati relativi a più anni. Nello specifico, per quanto riguarda il fabbisogno di gas il triennio 2007-2009 mentre per quanto riguarda il fabbisogno di energia elettrica il biennio 2010-2011. Tutti i dati sono riferiti al periodo successivo alla riqualificazione degli impianti termici (settembre 2006).

- FABBISOGNO DI ENERGIA TERMICA

L'analisi del fabbisogno energetico è stato effettuato analizzando i dati forniti dal gestore dei servizi energetici, incaricato dal comune per la gestione e la manutenzione degli impianti.

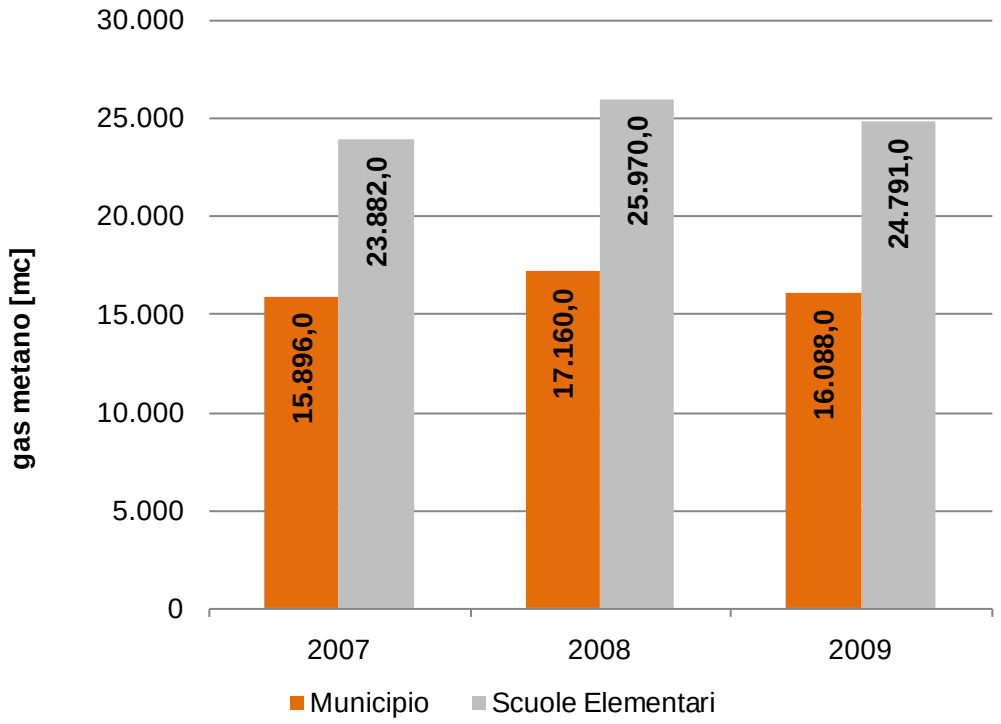


figura 8.07. Fabbisogno termico negli anni 2007-2008-2009 [mc di metano].

consumo metano [mc]	2007	2008	2009	media triennio
Municipio	15.896,0	17.160,0	16.088,0	16.381,3
Scuole elementari	23.882,0	25.970,0	24.791,0	24.881,0

tabella 8.05. Fabbisogno termico per anno e media del triennio 2007-2009 [mc di metano]. I dati raccolti evidenziano che l'edificio scolastico risulta molto più energivoro rispetto al Municipio assorbendo in media circa il 50% in più.

I dati dimostrano che per entrambi gli edifici il fabbisogno energetico di metano risulta

pressoché costante e per i calcoli successivi si userà il valore medio del periodo considerato.

- FABBISOGNO DI ELETTRICITA'

Come per il calcolo del fabbisogno di metano anche per il calcolo dell'assorbimento dell'energia elettrica sono stati analizzati i consumi reali attraverso la lettura dalle bollette. In questo caso, sono stati presi in considerazione i fabbisogni del biennio 2010-2011.

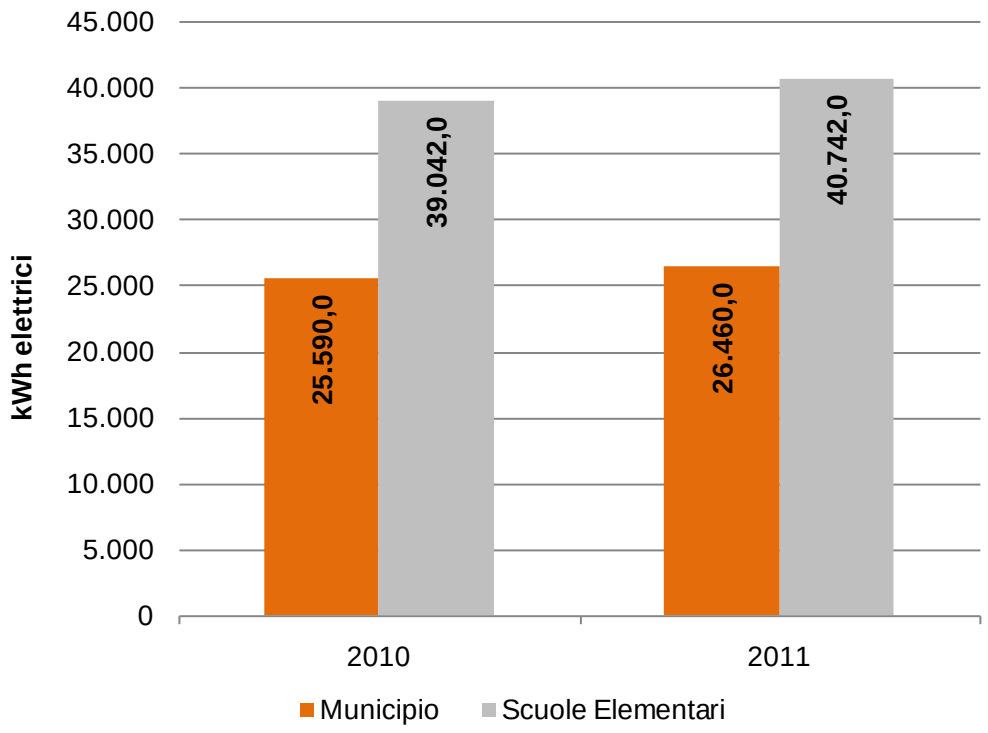


figura 8.08. Fabbisogno elettrico negli anni 2010-2011 [kWh].

Anche in questo l'influenza delle azioni di miglioramento sarà determinata rispetto al valore medio dei due anni.

consumo elettricità [kWh]	2010	2011	media biennio
Municipio	25.590,0	26.460,0	26.025,0
Scuole elementari	39.042,0	40.742,0	39.892,0

tabella 8.06. Fabbisogno elettrico per anno e media del biennio 2010-2011 [kWh].

Come per il gas, anche per quanto riguarda l'energia elettrica l'edificio scolastico consuma molto più del municipio. Tale andamento è dovuto sia alla funzione che alla dimensione dell'edificio.

Scenari di intervento sull'edificio del Municipio

- CASO 1

Nel caso 1 si ipotizza la sostituzione dei serramenti esistenti con altri aventi una trasmittanza termica totale (vetro + serramento) pari a 1,8 W/m^{2}K, come previsto dalla normativa nazionale per la detrazione del 55% delle spese finalizzate al risparmio energetico.
Dall'analisi combinata dei disegni e dei sopralluoghi, si stima che i serramenti attuali hanno una trasmittanza media di circa 5,0 W/m^{2}K ed un'area di circa 69 m^2. Ipotizzando una sostituzione completa e considerando i dati riportati nella tabella si otterrebbe un risparmio di energia primaria pari a 8.550,64 kWh/anno. Tale valore corrisponde ad una riduzione del fabbisogno di gas pari al 4% con relativo risparmio economico di circa 590 €/anno.

Tipologia edificio	Non residenziale
Intervento	Sostituzione dei serramenti
Superficie d'intervento	69,0 m^2
Orientamento	Verso l'esterno
Trasmittanza termica stato di fatto	5,0 W/m^{2}K
Trasmittanza termica miglioria	1,8 W/m^{2}K
Differenza di trasmittanza termica	3,2 W/m^{2}K
Rendimento medio globale stagionale	84%
Differenza di dispersione termica	7.182,5 kWh/anno

tabella 8.07. Dati relativi al miglioramento energetico in relazione al cambio dei serramenti.

- CASO 2

In questo scenario è prevista la riduzione della trasmittanza termica dell'involucro opaco comprensivo delle chiusure verticali e di quelle orizzontali (basamento e solaio verso tetto). Data la tecnologia costruttiva dell'edificio si ipotizzano le seguente trasmittanze termiche dei pacchetti tecnologici:

- chiusura verticale 2,5 W/m^{2}K
- chiusura orizzontale basamento 3,5 W/m^{2}K
- chiusura orizzontale verso tetto 3,5 W/m^{2}K

Gli interventi migliorativi devono garantire le nuove trasmittanze termiche riportate nella tabella seguente attraverso l'inserimento di adeguati strati di materiale isolante.
Attraverso l'azione di miglioramento dell'involucro si stima una riduzione del fabbisogno energetico pari a 109.137 kWh/anno equivalente ad un risparmio annuo di circa 5.130 mc di metano. Tale intervento taglierebbe di circa il 69% il fabbisogno energetico dell'edificio.

chiusure opache vert.	copertura	pavimenti
0,34 W/m²K	0,30 W/m²K	0,33 W/m²K

tabella 8.08. Trasmittanza termica delle componenti d'involucro post intervento.

- CASO 3

L'azione combinata della sostituzione dei serramenti e della coibentazione dell'involucro permette un miglioramento ulteriore in termini di energia risparmiata. A fronte ovviamente di un costo maggiore si migliorerebbero ulteriormente del 3% i risparmi di energia derivati dalla coibentazione dell'involucro opaco con un abbattimento totale pari al 72% rispetto al fabbisogno di energia termica attuale.

- CASO 4

Il seguente scenario prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Dalle analisi planimetriche si ipotizza di utilizzare le due falde esposte a sud e di posizionare pannelli fotovoltaici della potenza di 220 Wp (Watt di picco). Così facendo è plausibile proporre un impianto della potenza totale di 6,8kWp (2,2 Wp sulla falda denominata 1 e 4,6 sulla falda 2). Un impianto di tali dimensioni è in grado di produrre mediamente 7.480 kWh/anno pari a circa il 28% del fabbisogno elettrico annuo.

figura 8.09. Ipotesi di distribuzione geometrica dell' impianto fotovoltaico installato in copertura.

Scenari di intervento sull'edificio della scuola elementare-media

- CASO 1

Nel caso 1, come per il Municipio, si ipotizza la sostituzione dei serramenti esistenti con altri aventi una trasmittanza termica totale (vetro+ serramento) pari a 1,8 W/m^{2}K, come previsto dalla normativa nazionale per le detrazioni fiscali relative ai miglioramenti energetici. Dall'analisi fatta si stima che i 438 m^2 di serramenti attuali hanno una trasmittanza media di circa 3,5 W/m^{2}K. Ipotizzando una sostituzione completa e considerando i dati riportati nella tabella si otterrebbe un risparmio di energia primaria pari a circa 28.835 kWh/anno corrispondenti ad una riduzione del fabbisogno di gas di circa il 7%. Il risparmio economico stimato, in termini di combustibile non utilizzato, è di circa 2.000 €/anno.

Tipologia edificio	Non residenziale
Intervento	Sostituzione serramenti
Superficie d'intervento	438,0 m^2
Orientamento	Verso l'esterno
Trasmittanza termica stato di fatto	3,5 W/m^{2}K
Trasmittanza termica miglioria	1,8 W/m^{2}K
Differenza di trasmittanza termica	1,7 W/m^{2}K
Rendimento medio globale stagionale	84%
Differenza di dispersione termica	24.221,2 kWh/anno

tabella 8.09. Dati relativi al miglioramento energetico in relazione al cambio dei serramenti.

- CASO 2

In questo scenario è prevista la riduzione della trasmittanza termica dell'involucro opaco comprensivo delle chiusure verticali e di quelle orizzontali (basamento e solaio verso tetto). Data l'età e la tecnologia costruttiva dell'edificio, come per il caso precedente, si ipotizzano le seguente trasmittanze termiche dei pacchetti tecnologici:

- chiusura verticale 2,5 W/m^{2}K
- chiusura orizzontale basamento 3,5 W/m^{2}K
- chiusura orizzontale verso tetto 3,5 W/m^{2}K

Gli interventi migliorativi devono garantire le seguenti nuove trasmittanze termiche attraverso l'inserimento di adeguati strati di materiale isolante:

chiusure opache vert.	copertura	pavimenti
0,34 W/m^{2}K	0,30 W/m^{2}K	0,33 W/m^{2}K

tabella 8.10. Trasmittanza termica delle componenti d'involucro post intervento.

Migliorando l'involucro si stima una riduzione del fabbisogno energetico pari a 149.276 kWh/anno equivalente ad un risparmio annuo di circa 15.000 mc di metano. Tale intervento taglierebbe di circa il 65% i fabbisogni energetici dell'edificio.

- CASO 3

L'azione contemporanea di sostituzione dei serramenti e di coibentazione dell'involucro permette un miglioramento ulteriore in termini di energia risparmiata. Considerando infatti l'effetto combinato della azioni si migliorerebbero ulteriormente del 4% gli effetti di riduzione derivati dalla coibentazione dell'involucro opaco, con abbattimento totale pari al 69% rispetto al fabbisogno di energia termica attuale.

- CASO 4

Il seguente scenario prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Dalle analisi planimetriche si ipotizza di utilizzare la falda esposta a sud e di posizionare pannelli fotovoltaici della potenza di 220 Wp (Watt di picco). Considerando l'alto fabbisogno di energia elettrica per la gestione dell'edificio è stata ipotizzata l'installazione di un impianto da 17,6 kWp. Un impianto di tali dimensioni è in grado di produrre mediamente 20.000 kWh/anno pari a circa il 50% del fabbisogno elettrico annuo.

figura 8.10. Ipotesi di distribuzione geometrica dell' impianto fotovoltaico installato in copertura.

Sintesi degli scenari di intervento

La tabella seguente identifica, in termini di percentuale, la riduzione del fabbisogno energetico per ogni azione prevista. Come ci si aspettava la sostituzione dei serramenti è quella con minore incidenza sulla riduzione del fabbisogno (nel caso del Municipio l'incidenza risulta abbastanza ridotta a causa all'esigua superficie dei serramenti). L'azione 2 identifica la riqualificazione dell'involucro opaco (muri, pareti basamento e tetto) mentre l'azione 3 l'effetto combinato delle prime due. Come si nota dal grafico, l'azione 2 permette di ottenere un risparmio molto elevato compreso tra il 65 e 70%.

	risparmio energetico		
edificio	azione 1	azione 2	azione 3
Municipio	4 %	69 %	72 %
Scuola elementare-media	7 %	65 %	69 %

tabella 8.11. Percentuale di riduzione del fabbisogno energetico per diversi scenari di intervento.

Il grafico successivo mette in evidenza e compara la riduzione del fabbisogno energetico per l'edificio del Municipio (arancione) e per quello della scuola elementare-media (grigio) per i tre diversi interventi ipotizzati.

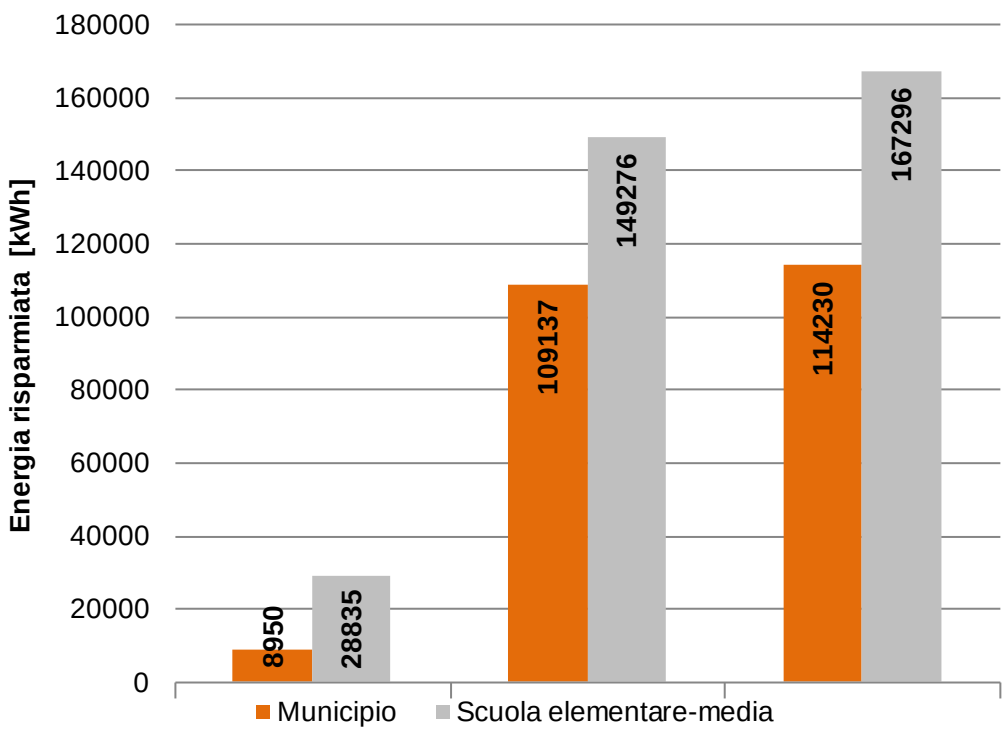


figura 8.11. Risparmio energetico previsto per i diversi scenari di intervento.

10 I PROGETTI

Le schede dei progetti

A partire dalle analisi delle opportunità e delle criticità del territorio comunale si sono individuate, in particolar modo nelle zone di costa e dell'altopiano, un insieme di elementi e tematiche sul quale ipotizzare interventi progettuali.
Tali progetti sono stati indicati come "azioni" previste tra le linee strategiche del documento e derivanti dagli obiettivi e dalle strategie individuati sul territorio comunale.
Gli interventi sono stati tradotti in una carta che li localizza sul territorio e che li distingue in tre classi. Con il colore verde sono stati indicati i progetti già studiati dall'Amministrazione Comunale, in arancione quelli per i quali è possibile una immediata fattibilità e in blu alcuni interventi di più lungo respiro, proposte per il futuro di Bellagio.
Per definire meglio le caratteristiche di ognuno dei progetti sono state realizzate delle schede di dettaglio nelle quali, partendo dallo stato di fatto dei luoghi, si formulano le proposte di intervento attraverso schemi grafici, disegni o esempi già realizzati.
In particolare le schede sono strutturate secondo questo schema:

- localizzazione sul territorio comunale (inquadramento);
- descrizione fotografica (stato di fatto);
- descrizione dell'intervento (ipotesi / idee / riferimenti progettuali);
- descrizione delle condizioni attuali dei luoghi, degli obiettivi e delle strategie dell'intervento (note).

La schedatura permette di avere a disposizione un archivio di progetti che, anche se non realizzati, resteranno a disposizione dell'Amministrazione Comunale per future riflessioni e proposte.

La maggior parte dei progetti fa riferimento all'ampia tematica della riqualificazione del sistema della mobilità lenta e della viabilità, soprattutto per quanto riguarda le aree più congestionate del Borgo e delle frazioni costiere. Questo tema è legato strettamente al miglioramento dell'offerta turistica di Bellagio, al suo ampliamento e all'adeguamento dell'accessibilità turistica e del parcheggio. Per raggiungere questi obiettivi è importante sottolineare che le proposte mirano a creare un "sistema" di progettualità collegate, che avranno la loro massima efficacia nel momento in cui saranno tutte attuate.
Altri interventi sono invece relativi alla proposta di soluzioni per la riqualificazione di punti particolarmente problematici sul territorio, come ad esempio le situazioni di disagio relative alle piazze e agli spazi pubblici delle diverse frazioni. In questo caso anche un intervento di dimensioni ridotte può contribuire a rigenerare il tessuto urbano di un'area circoscritta o a valorizzare luoghi specifici.

1

A

nuovo sistema di navigazione locale via lago e relativi punti di attracco (Pescallo, Borgo, Punta Spartivento, Loppia, S. Giovanni)

B

sistemazione delle aree verdi e valorizzazione di alcuni spazi ora destinati a parcheggio in zona Lido - Gran Bretagna - Borgo

C

recupero ad uso pubblico (es. UNESCOlab) dell'ex edificio delle serre all'interno del parco Martiri della Libertà

D

ampliamento della zona a traffico limitato che diminuisca l'accesso nell'area del Borgo ai non residenti (ingresso ai parcheggi controllato mediante semaforo)

E

nuovi parcheggi all'accesso della ZTL, ai lati del viale di villa Giulia e nei pressi del borgo di San Giovanni

2

A

riqualificazione del percorso dal Borgo verso punta Spartivento, dei suoi spazi pubblici e recupero della rimessa come corte commerciale

B

sistemazione dei belvedere (segnaletica, arredo, ...)

C

valorizzazione delle spiagge e dei tratti pubblici della costa

D

riqualificazione delle piazze di Aureggio, Breno, Visgnola, ...

E

utilizzo del viale di Villa Giulia per esposizioni ed eventi temporanei

F

realizzazione di una segnaletica orizzontale per i turisti (scalette e percorsi tematici)

G

collegamento pedonale tra i nuovi parcheggi ai lati del vialone e il Borgo

H

riqualificazione darsena di Loppia

I

nuovo spazio pubblico sul lago

LEGENDA:
1: progetto già studiato dall'amministrazione
2: progetto di immediata fattibilità
3: progetti di più lungo respiro

3

A

realizzazione di un tunnel sfruttando anche i rifugi antiaerei per liberare via Garibaldi dalle auto

B

realizzazione in interrato di un attraversamento pedonale di via Carcano per il viale di Villa Giulia

C

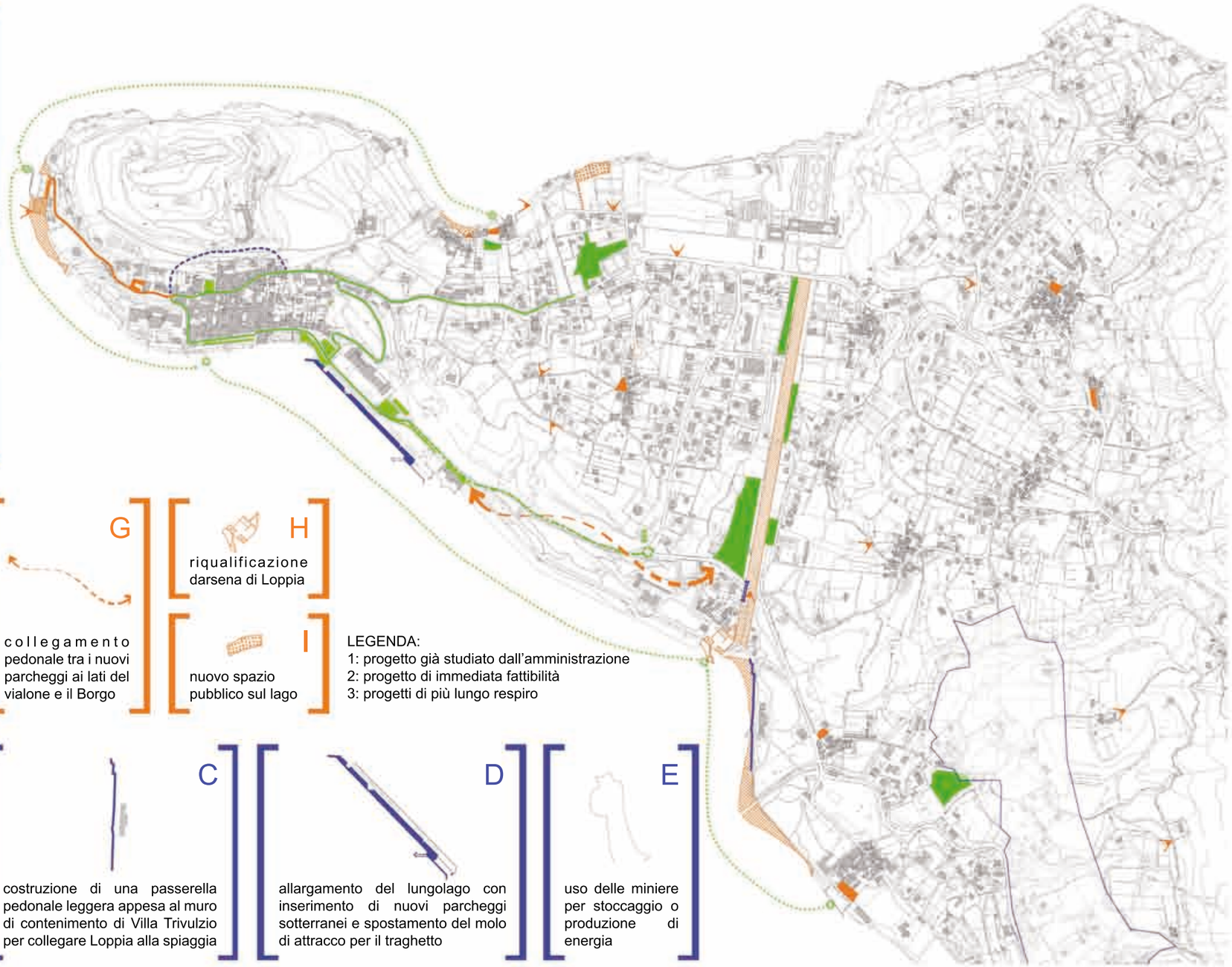
costruzione di una passerella pedonale leggera appesa al muro di contenimento di Villa Trivulzio per collegare Loppia alla spiaggia

D

allargamento del lungolago con inserimento di nuovi parcheggi sotterranei e spostamento del molo di attracco per il traghetto

E

uso delle miniere per stoccaggio o produzione di energia



INDICAZIONE DEI PROGETTI SVILUPPABILI NEL TERRITORIO COMUNALE E LORO VALUTAZIONE IN TERMINI DI FATTIBILITA'

scala 1:10.000

TRASPORTO VIA LAGO: TAXI BOAT

1

2

3

4

5

DESCRIZIONE

Attualmente Bellagio è una delle fermate del servizio di trasporto pubblico via lago che collega il Comune con gli altri centri lariani sulla linea Como-Colico/Piona. Sono presenti un attracco per il battello riservato ai soli passeggeri in piazza Mazzini e un attracco per il traghetto che trasporta anche le auto di fronte all'hotel Gran Bretagna. Allo stato, non vi è nessun servizio pubblico via lago che connette le diverse frazioni spondali, a meno di servizi privati. L'assenza di tale collegamento si somma ad altre criticità relative alla mobilità intra-comunale, una delle quali è certamente la mancanza di una connessione pedonale continua tra i centri a lago inattuabile, allo stato, a causa dei molti tratti di costa di proprietà privata e/o di accesso limitato. Tale assenza, in un centro come Bellagio, riduce le potenzialità connesse alla maggiore estensione dei flussi turistici ora affidata al solo trasporto su gomma.

OBIETTIVI

- connettere le frazioni costiere
- diminuire il traffico automobilistico nelle zone più congestionate
- migliorare l'accessibilità pedonale (e ciclo-amatoriale)
- migliorare e diversificare l'offerta turistica

STRATEGIE/AZIONI

Si propone l'attivazione di un percorso a lago, con battelli, che valorizzi Bellagio e le frazioni spondali (S. Giovanni, Loppia, Borgo, Spartivento, Pescallo) utilizzando le esistenti strutture di approdo. L'uso delle acque dei laghi come supporto al trasporto di turisti e residenti consente di recuperare una modalità di arrivo tipica del turismo storico di Bellagio nonché a sperimentare una nuova percezione e un potenziale aumento dei turisti nei borghi costieri consentendo, al contempo, di superare le difficoltà di mobilità interna al comune. Tale collegamento è anche fondamentale per mettere in relazione le aree di parcheggio previste (vedi schada 1E) destinate ai turisti a Loppia e Pescallo, nell'ottica di creare un nuovo sistema di mobilità che offra valide alternative all'uso dell'auto e liberi il borgo dal traffico veicolare.

In sede di eventuale attivazione dell'iniziativa dovranno essere definiti in modo chiaro i seguenti punti:

- natura e caratteristiche del servizio (pubblico o privato, di linea o non di linea o per finalità turistiche);
- ente gestore (Comune, Soc. Gestione Navigazione Laghi, altro);
- soggetto/i su cui graveranno gli oneri economici.

1. *Attracco a San Giovanni*
2. *Porto di Pescallo*
3. *Attracco a Punta Spartivento*
4. *Attracco alla darsena di Loppia*
5. *Imbarcadero del Borgo*

RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI BORGO

DESCRIZIONE

Il sistema degli spazi pubblici che affiancano via Lungolago Europa rappresenta di fatto la principale porta d'ingresso alla zona più frequentata dai turisti di Bellagio che la raggiungono da Lecco e da Como in automobile o in pullman, oltre a quelli che arrivano via lago con battelli e traghetti. La presenza di numerosi parcheggi sia lungo la strada sia in altri spazi pubblici che su di essa si aprono toglie spazio alla viabilità pedonale, rendendo difficoltoso e pericoloso il passaggio e impedendo un'agevole fruizione pedonale e la sosta negli spazi collettivi.

OBIETTIVI

- valorizzare gli spazi pubblici
- migliorare l'accessibilità pedonale
- diminuire il traffico automobilistico nelle zone più congestionate
- migliorare l'offerta turistica

STRATEGIE/AZIONI

Ai progetti viabilistici, che rispondono all'obiettivo di diminuire la presenza delle auto nella zona del Borgo (vedi schede 1D e 3A), si affianca la risistemazione degli spazi pubblici liberati dal numero eccessivo di posti auto e restituiti alla mobilità lenta, in particolare pedonale. Via Carcano, via Lungolago Europa, dal Lido all'hotel Gran Bretagna, e piazza Mazzini devono tornare ad essere luogo privilegiato di passeggio senza (o con limitate) interferenza con il traffico e la sosta di automobili, anche nel contesto di una Zona a Traffico Limitato (ZTL, per quanto ampliata, scheda 1D). Piazza della Chiesa e la piazza sul Lungo Lario Manzoni da spazi a prevalente uso di parcheggio vanno ripensati come luoghi di incontro per residenti e turisti, valorizzando in questo modo anche tutte le aree circostanti e le potenzialità ad esse connesse. La riduzione, attraverso un ridisegno degli spazi di sosta e parcheggio, consente innanzitutto una sistemazione (o un nuovo inserimento nei punti dove attualmente risulta mancante) di un percorso pedonale dedicato e studiato nelle pavimentazioni e negli elementi di arredo in modo da rendere riconoscibile la zona del lungolago. Analogamente dovrà avvenire per le piazze, completamente da riconvertire, con una particolare attenzione anche all'inserimento e alla sistemazione degli spazi verdi.

1. *Piazza della Chiesa invasa dalle auto*
2. *Vista verso Lungolago Europa*
3. *Piazza della Chiesa dall'alto*
4. *Vista sul Lungo Lario Manzoni*

RECUPERO DELL'EDIFICIO DELLE SERRE NEL PARCO DEL BORGO

1

2

3

DESCRIZIONE

Il parco Martiri della Libertà è inserito in adiacenza al nucleo storico del Borgo, sul pendio che sale dietro all'hotel Grand Bretagne. Esso è uno dei pochi spazi verdi pubblici del comune ma è situato in posizione particolarmente centrale rispetto ai flussi turistici ed è ben curato e mantenuto, quindi un ideale luogo di sosta e riposo all'ombra dei grandi alberi che si trovano al suo interno.

L'edificio che un tempo ospitava le serre, oggi in disuso, è collocato nella porzione nord e si affaccia sulla scaletta che dal lungolago conduce al municipio e alla biblioteca.

OBIETTIVI

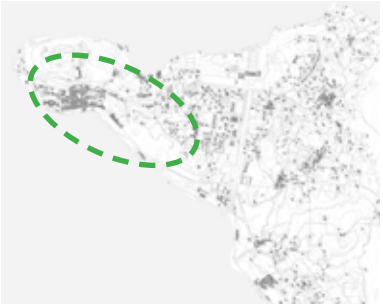
- valorizzare gli spazi pubblici
- migliorare l'offerta turistica

STRATEGIE/AZIONI

L'edificio delle serre potrebbe essere recuperato, in modo da essere utilizzato al pari degli altri spazi pubblici del parco. Il futuro utilizzo potrebbe riguardare la realizzazione di un luogo di sosta e di ristoro, o anche l'inserimento di un punto informativo che potrebbe servire come info-point per i turisti oppure come UNESCO-lab, cioè luogo dedicato a raccogliere e mostrare i lavori per la candidatura di Bellagio a sito UNESCO.

1. *L'edificio delle serre visto dall'interno del parco*
2. *L'edificio delle serre visto dall'interno del parco*
3. *L'edificio delle serre visto da via Parco Martiri della Libertà*

ALLARGAMENTO ZTL



DESCRIZIONE

L'intera frazione del Borgo subisce, nonostante l'attivazione di una ZTL, i problemi di un traffico continuo di automobili determinato da residenti, mezzi autorizzati di commercianti e turisti. I parcheggi interni alla ZTL risultano spesso occupati con grave detrimento dell'immagine e della conservazione del borgo. Inoltre, le vie attraversate da questo flusso hanno una sezione ridotta (in particolare via Garibaldi) provocando una difficile condivisione con i pedoni, che non dispongono di uno spazio dedicato.

OBIETTIVI

- migliorare l'accessibilità pedonale
- diminuire il traffico automobilistico nelle zone più congestionate
- migliorare l'offerta turistica

STRATEGIE/AZIONI

L'ampliamento della Zona a Traffico Limitato fino a comprendere la zona del lungolago e del Borgo consentirebbe di ridurre e controllare il flusso veicolare. L'accesso, una volta realizzati i parcheggi a fianco del Vialone di Villa Giulia (scheda 1E), avviene sia per chi proviene da Lecco (via Valassina) sia per chi proviene da Como (via Carcano), da viale Vitali, al fondo del quale si prevede una rotonda e un semaforo intelligente che limiti l'accesso ai soli residenti e ai turisti che possono trovare parcheggio all'interno della ZTL (parcheggi monitorati da un sistema di conteggio elettronico) o ai mezzi che si recano all'attracco del traghetto. La rotonda all'incrocio tra via Vitali e Carcano permette di indirizzare il resto del traffico verso l'ingresso del nuovo parcheggio situato a poca distanza, a lato del viale di villa Giulia, da cui si può raggiungere il Borgo anche via lago mediante il taxi-boat (scheda 1A) che ferma a Loppia proprio in fondo alla Scalotta. La zona a traffico limitato potrebbe essere immaginata come un *loop* a senso unico, così da ricavare lungo via Carcano lo spazio per la realizzazione di un marciapiede e/o di una corsia protetta dedicata alla mobilità lenta.

In alternativa alla riduzione a senso unico di via Carcano, che peraltro pone la questione dell'attraversamento della ZTL da parte dei mezzi che sbarcano dal traghetto (destinati quindi ad uscire dalla parte alta, verso via Valassina), si può immaginare di mantenere il doppio senso sulla via Carcano ma attuare la proposta contenuta nella scheda 2G.

I parcheggi nella ZTL saranno localizzati solo al di sotto del lungolago e lungo via Parco Martiri della Libertà, perciò potranno transitare da piazza Marconi solo i residenti e i clienti degli alberghi dotati di parcheggi interni.

1. *Viale Vitali-incrocio Via Carcano: posizione della nuova rotonda e dell'impianto semaforico per i parcheggi*
2. *Via Carcano verso il Borgo*
3. *Via Parco Martiri della Liberta'*
4. *Via Roma*
5. *Via Valassina*

NUOVI PARCHEGGI

DESCRIZIONE

Per rendere effettivamente realizzabile la proposta di riqualificare la zona del lungolago, eliminando buona parte dei posti auto che attualmente occupano vie e piazze del borgo è necessario individuare nuove aree da destinare alla sosta, fuori dal centro ma al tempo stesso capaci di accogliere le auto dei turisti e a giusta distanza dai punto di interesse turistico. In relazione alle proposte di miglioramento della mobilità lenta in ambito intracomunale, all'introduzione del taxi-boat è possibile individuare alcune aree poste in prossimità del borgo, per progetti di parcheggi che costituiscano dei punti di approdo delle auto capaci di liberare il borgo e restuìituirlo ad una percorribilità prevalentemente pedonale capace di corrispondere alle esigenze e alle richieste dei turisti.

OBIETTIVI

- migliorare l'offerta turistica
- diminuire il traffico automobilistico nelle zone più congestionate

STRATEGIE/AZIONI

Le diverse aree per parcheggi sono per lo più localizzate agli accessi della ZTL, alcune nella zona vicino a Pescallo, altre (la maggior parte) a ridosso del viale di villa Giulia. Tra questi, in particolare, si colloca quello di dimensioni maggiori, da prevedere al di sotto dei vivai che si affacciano su via Carcano (vivai che potrebbero essere ricollocati, una volta completata l'opera, sulle coperture dei parcheggi). Per questi parcheggi, data la loro vicinanza ad un elemento di pregio paesaggistico quale è il viale, si rende necessario prevedere adeguati metodi di schermatura o la collocazione in trincea, privilegiando la tipologia del "parco-parcheggio". Le schermature (alberature o siepi ad esempio) dovranno essere realizzate in modo omogeneo e con un'unica essenza lungo tutto l'asse. Un'altra area di sosta, di notevoli dimensioni, si trova nelle vicinanze del borgo di San Giovanni, fuori dalle più comuni passeggiate turistiche ma occasione per mostrare anche questa frazione. Per tutti questi parcheggi deve essere previsto un facile collegamento pedonale sia al più vicino attracco del taxi-boat (vedi scheda 1A), che consente di raggiungere tutte le frazioni di costa, sia direttamente, per quelli più vicini, al lungolago e al Borgo.

Da una prima stima si ottengono un totale di circa 780 nuovi posti auto, così suddivisi:

- 65 p.a. campo sportivo (fig. 1)
- 100 p.a. asilo via Perlo (fig. 2)
- 280 p.a. depuratore (fig. 3)
- 225 p.a. cimitero Borgo (fig. 4)
- 75 p.a. via Lazzaretto
- 35 p.a. cimitero S. Giovanni
- 15 p.a. piazza Pescallo

1. *La zona del campo sportivo vista dall'alto*
2. *La zona del nuovo parcheggio vicino a San Giovanni*
3. *Vivai a lato del viale di villa Giulia*
4. *La zona del nuovo parcheggio vicino al cimitero del Borgo*

RIQUALIFICAZIONE PUNTA SPARTIVENTO

DESCRIZIONE

Il percorso che porta dal Borgo a Punta Spartivento non dichiara in modo evidente la singolarità della destinazione ed è perciò frequentato solo dai turisti avvisati dalla lettura di guide o carte. Manca una caratterizzazione formale, oltre all'illuminazione e alla segnaletica, capace di attrarre flussi turistici verso uno dei punti più celebrati dalla letteratura di viaggio. L'anonimità dell'accesso alla via Enrico Vitali non suggerisce nè allude alla presenza di un percorso che porta ad un punto panoramico e ad uno spazio pubblico importanti. La zona della Punta presenta un piccolo parco pubblico ben tenuto ma adiacente ad uno spazio pubblico interamente dedicato al parcheggio delle auto e non altrettanto curato. Il ristorante presente, per le sue caratteristiche architettoniche e funzionali, non utilizza in modo ottimale le potenzialità dell'area su cui sorge.

OBIETTIVI

- connettere le frazioni costiere
- migliorare l'offerta turistica
- migliorare l'accessibilità pedonale
- valorizzare gli elementi di pregio paesaggistico/naturalistico

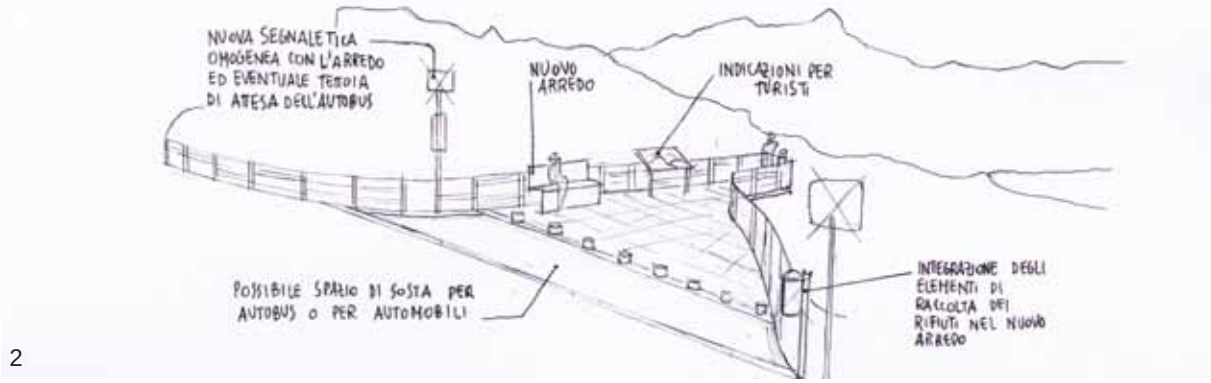
STRATEGIE/AZIONI

Riqualificare il percorso è una operazione che ha il fine di ampliare l'offerta turistico-commerciale e la possibilità di raggiungere spazi di grande pregio naturalistico altrimenti non considerati nei percorsi abituali. La proposta progettuale prevede la sistemazione del percorso con l'inserimento di una pavimentazione adeguata e di un sistema di illuminazione omogeneo che invitino a dirigersi verso Punta Spartivento. Pavimentazione e illuminazione potrebbero essere omogenei a quelli da prevedere per tutti gli spazi pubblici e i percorsi del Borgo. Lungo il tratto interessato si può inoltre prevedere la possibilità di recuperare un edificio (la ex rimessa dei mezzi pubblici) attualmente abbandonato ed utilizzato solo in parte come rimessa per le automobili, fornendo in questo modo un'ulteriore attrattiva per i turisti. La ristrutturazione potrebbe prevedere una nuova destinazione d'uso degli interni per attività commerciali o anche la copertura della corte con una struttura leggera per realizzare uno spazio destinato ad eventi. I box privati potrebbero essere spostati nell'interrato del giardino dell'asilo del Borgo, o sotto il parcheggio sterrato lungo via Valassina.

Il parcheggio di fronte al molo, da sistemare, deve essere integrato in un disegno coerente con quello del percorso di accesso. Il ristorante presente sulla punta potrebbe, in un'ottica di ristrutturazione, prevedere l'utilizzo parziale della copertura come terrazza per il ristorante, cedendo l'uso di una parte come punto panoramico pubblico attrezzato.

1. *Inizio della strada per Spartivento*
2. *Edificio di possibile recupero*
3. *Ristorante di Punta Spartivento*
4. *Panoramica di Punta Spartivento*

SISTEMAZIONE DEI BELVEDERE



DESCRIZIONE

I belvedere presenti in tutto il territorio comunale (indicati nella carta dei progetti PR1 e nella Tavola delle Previsioni di Piano) risultano poco valorizzati e privi di indicazioni turistiche (ad esempio mancano, in molti di essi, carte panorami che con indicazioni). Nessuno di essi presenta una particolare caratterizzazione formale e tutti risultano essere di difficile fruizione a causa della mancanza di arredo utile per la sosta e per la presenza di automobili parcheggiate.

OBIETTIVI

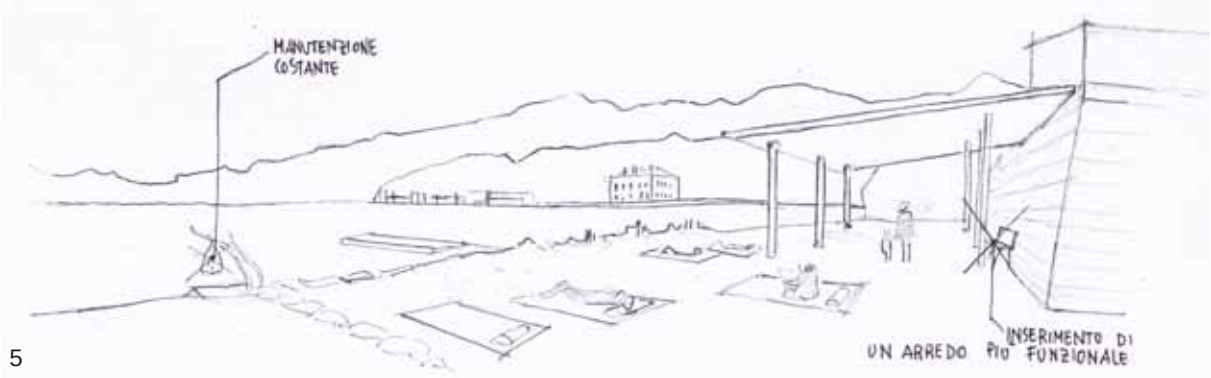
- migliorare l'offerta turistica
- valorizzare gli elementi di grande pregio paesaggistico/ naturalistico

STRATEGIE/AZIONI

I belvedere diventano elementi caratteristici del paesaggio di Bellagio e del modo di fruire dello stesso. La riqualificazione dei belvedere, e la loro messa in rete, avviene in primo luogo attraverso il disegno di un arredo urbano studiato appositamente. Questo arredo, composto da elementi di seduta, cartelli con indicazioni turistiche, pavimentazione differente rispetto alla strada asfaltata ed elementi di separazione tra la sede stradale ed il punto panoramico, permette di identificare il luogo come punto di interesse. Ciò comporta la sua valorizzazione ed una maggiore accessibilità e fruibilità da parte dei turisti. Il "sistema" dei belvedere può essere segnalato in cartine turistiche tematiche ed entrare a far parte in modo organico dei percorsi turistici di Bellagio.

1. *Belvedere la Busciona*
2. *Ipotesi di intervento tipo*
3. *Belvedere di Renon (BZ)*
4. *Belvedere di Guarene (CN)*
5. *Belvedere di Crespi d'Adda (BG)*

VALORIZZAZIONE DELLE SPIAGGE



5

DESCRIZIONE

Lo spazio della costa occupato dalle spiagge è esiguo rispetto al totale a causa della presenza delle proprietà private delle ville. I pochi spazi utilizzati si presentano in condizioni non favorevoli all'utilizzo nella stagione calda da parte dei bagnanti sia in termini di accessibilità sia in termini di arredo.

OBIETTIVI

- valorizzare gli elementi di grande pregio paesaggistico/ naturalistico
- valorizzare gli spazi pubblici
- migliorare l'offerta turistica

STRATEGIE/AZIONI

Le spiagge sono spazi utilizzati sia dai turisti sia dai residenti soprattutto nella stagione calda comportando il miglioramento della fruizione del lago e l'ampliamento dell'offerta turistica. Le aree dedicate devono essere attrezzate con elementi di seduta e tettoie e manutenute costantemente. Si prevede la separazione tra lo spazio dedicato ai bagnanti e quello dedicato alle barche, se presenti, e l'agevolazione dello scambio lago/terra con idonei elementi per l'attracco. In frazione S.Giovanni il percorso di accesso deve essere reso più agevole, come anche a Loppia e presso Punta Spartivento. Inoltre sarebbe possibile prevedere, in convenzione con il comune, l'inserimento di una struttura chiusa al di sotto della tettoria già presente con funzioni di riparo e ristoro. Si rende comunque necessario, dato il valore ambientale di questi luoghi, prevedere adeguate misure di tutela dell'habitat e del paesaggio.

1. *Spiaggia in frazione Loppia*
2. *Spiaggia in frazione Pescallo*
3. *Spiaggia di Punta Spartivento*
4. *Spiaggia in frazione S.Giovanni*
5. *Ipotesi di intervento*

RIQUALIFICAZIONE DELLE PIAZZE DELLE FRAZIONI

DESCRIZIONE

Alcune delle piazze presenti nelle frazioni del comune hanno problemi legati all'accessibilità, al non agevole utilizzo per attività di incontro o di sosta per il concomitante uso come parcheggi e al fatto di non essere adeguatamente attrezzate. La maggior parte di esse sono utilizzate, per buona parte della loro superficie, a parcheggio, facendo perdere quella qualità di spazi pubblici di aggregazione e luoghi di centralità all'interno della frazione. In altri casi gli edifici che su di esse si affacciano hanno perso le originarie destinazioni o sono abbandonati o quantomeno sottutilizzati, determinando un degrado

OBIETTIVI

- valorizzare gli spazi pubblici
- valorizzare le frazioni

STRATEGIE/AZIONI

Per tutte le piazze un più regolare disegno della segnaletica orizzontale e l'utilizzo di un funzionale arredo urbano e di una illuminazione adeguata consentono di mettere a disposizione dei residenti e dei turisti spazi pubblici dedicati alla sosta ed al ritrovo, anche in relazioni a esistenti o future attività ricettive.

Per la piazza della frazione di Aureggio è possibile spostare i parcheggi in una zona limitrofa, attualmente non asfaltata e senza segnaletica orizzontale, provvedendo alla sistemazione di entrambe le aree.

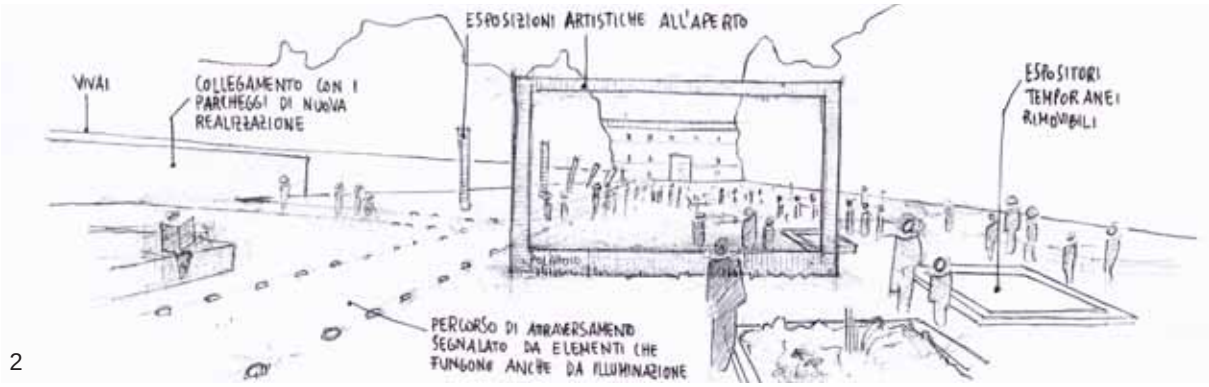
Per la frazione di Breno è necessaria la valorizzazione degli edifici che si affacciano sulla piazza e la modifica del disegno della stessa con la possibilità di prevedere alcune aree dedicate a parcheggio e sicuramente di un'altra zona, antistante la chiesa, non accessibile alle auto per creare uno spazio di ritrovo.

Nella frazione di San Giovanni l'attuale piazza non presenta un arredo urbano particolarmente apprezzabile ad armonico con il contesto nel quale è stato inserito ed è quindi da sostituire con degli elementi di caratteristiche riconducibili a quelle di altri spazi pubblici.

1. *Piazza in frazione Visgnola*
2. *Piazza in frazione Breno*
3. *Piazza in frazione Aureggio*
4. *Piazza in frazione Guggiate*
5. *Piazza in frazione S.Giovanni*

VALORIZZAZIONE VIALE VILLA GIULIA

1



2

3

4

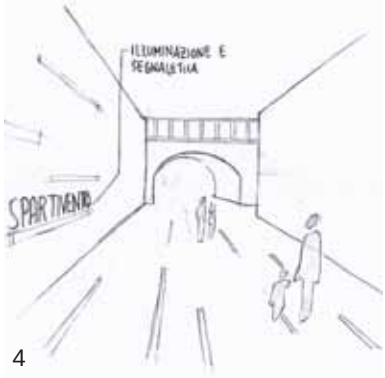
DESCRIZIONE
Il viale di villa Giulia allo stato attuale è per la maggior parte scarsamente manutenuto, occupato da vegetazione spontanea e attraversato da un piccolo sentiero non pavimentato. Nel punto panoramico prima dell'inizio della scaletta di discesa alla frazione di Loppia (la cosiddetta Scalotta) il parcheggio di un ristorante adiacente interrompe la continuità del viale.

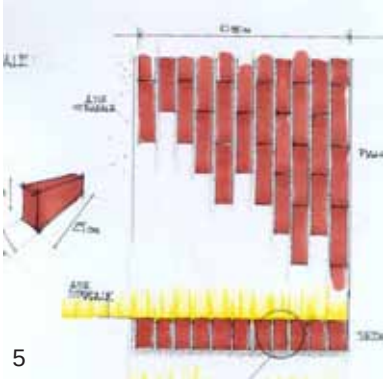
OBIETTIVI
- valorizzare gli elementi di pregio paesaggistico/naturalistico
- migliorare l'offerta turistica

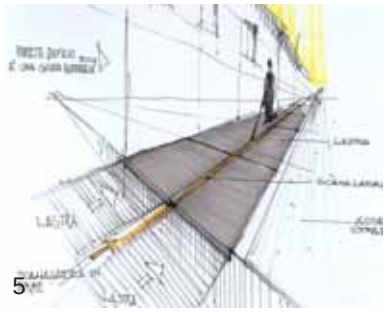
STRATEGIE/AZIONI
Il viale deve avere una manutenzione costante ed essere percepito come spazio pubblico di passaggio e collegamento tra le frazioni. Non è da prevedere la piantumazione di alberi ad alto fusto che impedirebbero la percezione prospettica del canale visivo. Il viale potrà però essere utilizzato per esposizioni temporanee e installazioni artistiche legate al paesaggio o diventare recettore di opere di land art che enfatizzino la linearità e la singolarità dell'opera. Si devono prevedere dei percorsi di attraversamento in senso longitudinale e deve essere collegato in modo sicuro alla Scalotta. Il collegamento può avvenire attraverso una modifica della pavimentazione della sede stradale nel punto di attraversamento (materiale diverso e sopraelevazione da concordare con il gestore della strada) oppure tramite la creazione di un sottopassaggio pedonale (vedi scheda 3A). Per garantire la fruizione ottimale della scalotta e la percezione del panorama del lago devono essere rimosse le automobili parcheggiate lungo il bordo strada.

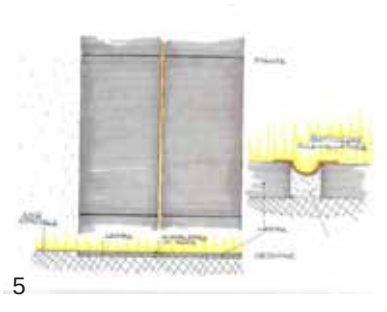
1. *Viale di villa Giulia*
2. *Ipotesi di intervento*
3. *Giardini di Versailles (Bernar Venet)*
4. *Land art in Inghilterra (Kate Ragget)*

REALIZZAZIONE SEGNALETICA E ILLUMINAZIONE









1. *Strada di accesso a Spartivento*
2. *Attracco del traghetto per pedoni e automobili*
3. *Percorso panoramico che collega il Borgo con la frazione di Pescallo*
4. *Ipotesi di intervento*
5. *Proposte progettuali per il "Percorso Monumentale" di Mantova*
6. *Eremo di S.Caterina del Sasso Leggiuno (VA)*

DESCRIZIONE
All'interno della zona più turistica del territorio comunale, in particolare nella frazione del Borgo, i percorsi pedonali non presentano una segnaletica e una illuminazione adeguate che permettano ai turisti di riconoscere sentieri, scalette e punti di interesse in modo immediato senza il supporto di mappe.

OBIETTIVI
- valorizzare gli elementi di pregio paesaggistico/naturalistico
- valorizzare gli spazi pubblici
- migliorare l'offerta turistica
- migliorare l'accessibilità pedonale

STRATEGIE/AZIONI
La realizzazione di una segnaletica orizzontale omogenea ed efficace, accompagnata da adeguata illuminazione e caratterizzata da colori e simboli identificativi e da una presenza capillare renderebbe più agevole la fruizione del territorio da parte dei turisti, segnalando adeguatamente anche i punti di interesse. Vengono inoltre messi in evidenza alcuni luoghi altrimenti non visitati dai visitatori sprovvisti di mappe. La creazione di particolari elementi come ad esempio pavimentazioni di forma, colore e materiale particolari rende più agevole la fruizione delle zone turistiche del comune da parte di utenti con ridotte o impedite capacità motorie e ipovedenti. Un'estensione di una segnaletica orizzontale all'intero territorio comunale potrebbe consentire un'ampliamento dell'offerta turistica, tradizionalmente concentrata in alcuni punti del comune, alle frazioni più lontane, raggiungibile tramite le scalette che innervano il territorio e la rete di sentieri esistenti.

COLLEGAMENTO NUOVI PARCHEGGI-BORGO

DESCRIZIONE

Il collegamento pedonale tra la porzione di territorio nei pressi del viale di villa Giulia e la frazione del Borgo è esigenza ineluttabile laddove la realizzazione dei nuovi parcheggi in previsione (Scheda 1E) determinerà l'esigenza di offrire ad ampie quantità di turisti la possibilità di raggiungere in tempi brevi, in modi sicuri e a costi nulli o limitati, i luoghi tradizionalmente più frequentati. Attualmente il collegamento pedonale è possibile solo tramite l'utilizzo della via Carcano, di dimensioni ridotte, priva di corsie dedicate.

OBIETTIVI

- valorizzare gli spazi pubblici
- migliorare l'offerta turistica
- migliorare l'accessibilità pedonale

STRATEGIE/AZIONI

Nell'ottica di una migliore fruibilità del territorio del comune da parte di pedoni e ciclisti (in particolare quelli amatoriali che raggiungono il territorio di Bellagio come punto di arrivo dopo aver raggiunto le mete tradizionali del ciclismo nel territorio comasco) e di diminuire il traffico veicolare è necessario potenziare il collegamento tra i nuovi parcheggi (previsti nella zona del vialone di villa Giulia) e il Borgo. Questo avviene sia con il nuovo collegamento via taxi-boat (Scheda 1A) disponibile alla darsena di Loppia sia attraverso possibili soluzioni che consentano di percorrere in sicurezza il tratto parcheggi-Borgo. Quest'ultimo intento può essere realizzato in tre modalità differenti.

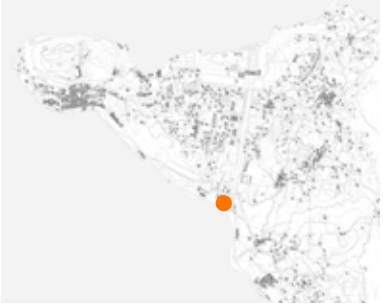
La prima è quella di ricavare lo spazio per un marciapiede e/o una corsia dedicata alla mobilità lenta lungo via Carcano a seguito dell'ampliamento della ZTL a senso unico verso il Borgo (Scheda 1D).

La seconda è la definizione di una convenzione con la proprietà di villa Melzi d'Eril per l'utilizzo di alcuni percorsi del giardino della villa per raggiungere la zona del Lido. Questo tramite un biglietto cumulativo parcheggio/attraversamento, a prezzo ridotto rispetto a quello attuale previsto per la visita completa dei giardini.

La terza opzione risulta essere quella della realizzazione di un percorso passante nel parco di proprietà Melzi d'Eril sulla collina (lato est via Carcano) utilizzando tramite convenzione tra la proprietà e il comune i varchi e i percorsi esistenti e monitorando le entrate.

1. *Strada di collegamento tra il viale di villa Giulia ed il Lido (via Carcano)*
2. *Attraversamento pedonale in via Carcano*
3. *Percorsi interni al giardino di villa Melzi d'Eril*
4. *Strada di collegamento tra le scuole e il Lido (viale Vitali)*

RIQUALIFICAZIONE DARSENA DI LOPPIA



DESCRIZIONE

L'area della darsena di Loppia è scarsamente utilizzata dal punto di vista turistico (a meno che come punto di accesso ai giardini di Villa Melzi) e alcuni edifici che compongono la frazione sono in forte stato di abbandono e di degrado. Il luogo, però, oltre che molto pregevole per la sua particolare posizione al termine della Scalotta di Villa Giulia, il suo affaccio privilegiato verso la sponda opposta del lago e il suo particolare carattere pittoresco, si trova ad essere in una posizione centrale rispetto ai nuovi progetti che riguardano la mobilità e la gestione dei flussi turistici nel comune. Alcuni tra gli edifici potrebbero trovare nuove funzioni pubbliche legate al turismo anche in previsione dell'aumento di attraversamenti determinati dalla realizzazione dei previsti parcheggi. Inoltre un recupero complessivo della zona potrebbe risolvere i gravi problemi legati alle difficili condizioni di accessibilità, di parcheggio e di mobilità all'interno della frazione.

OBIETTIVI

- valorizzare gli spazi pubblici
- migliorare l'offerta turistica

STRATEGIE/AZIONI

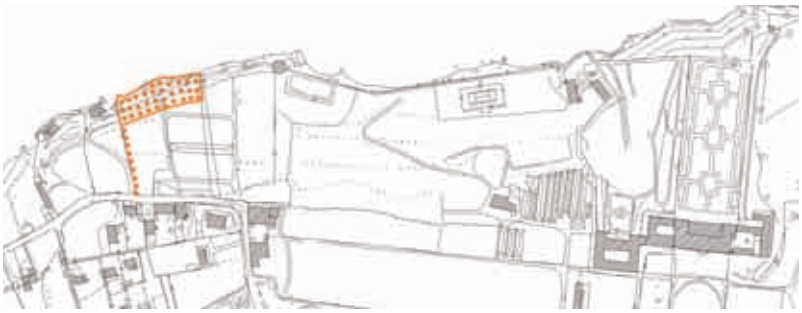
Il recupero del nucleo di Loppia non può prescindere dalla valutazione della sua posizione strategica dal punto di vista turistico tra i nuovi parcheggi previsti ai lati del viale di Villa Giulia e l'attracco del taxi-boat, che avverrà proprio sul molo che parte dalla darsena.

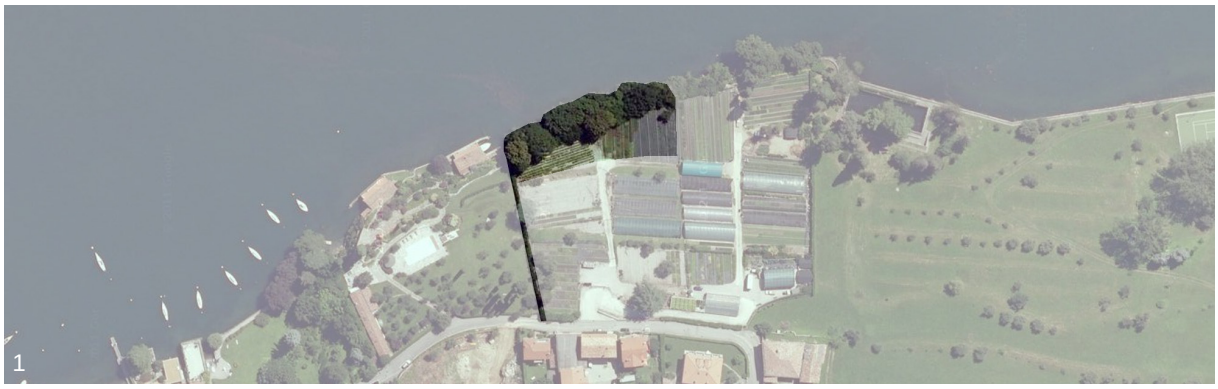
Questo luogo rappresenterà un'ulteriore "porta" di accesso a Bellagio, dove il territorio si presenta al visitatore accogliendolo. E' quindi necessario ripensare ai percorsi e agli accessi alla darsena, indicando e favorendo la percorrenza pedonale e organizzando i flussi diversi che si dirigono al taxi-boat e ai giardini di Villa Melzi.

Sarebbe possibile prevedere anche il recupero di un edificio sottoutilizzato lungo la via Melzi d'Eril, adibito in passato a laboratorio per la manutenzione delle barche, che potrebbe ospitare funzioni di particolare interesse dal punto di vista turistico.

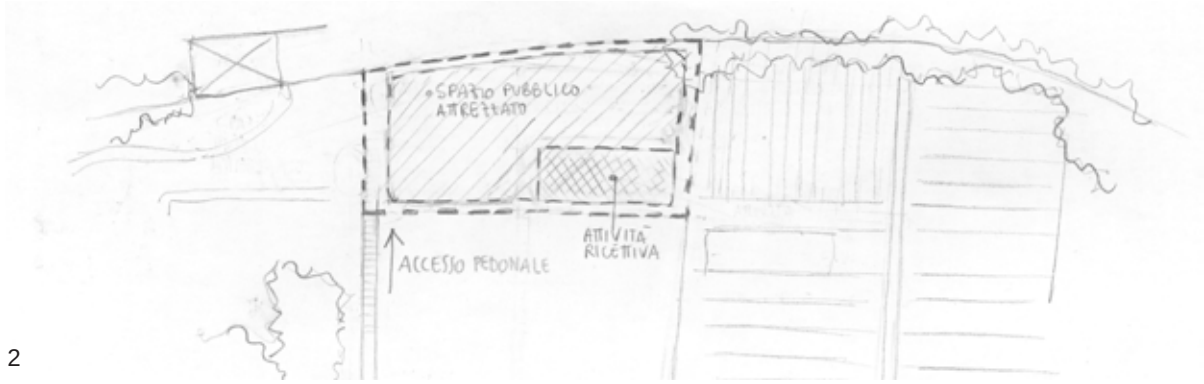
1. *La strada che porta alla darsena a Loppia*
2. *Edificio di fronte alla darsena*
3. *Edificio privato in stato di abbandono*
4. *Darsena di Loppia*

NUOVO SPAZIO PUBBLICO SUL LAGO





1



2

3

4

DESCRIZIONE
L'area si affaccia direttamente sulla sponda lecchese del lago ed attualmente non è accessibile al pubblico per la presenza delle serre di un'azienda florovivaistica. L'accesso avviene dalla via che collega la via Valassina alla frazione di Pescallo.

OBIETTIVI
- valorizzare gli elementi di pregio paesaggistico/naturalistico
- migliorare l'offerta turistica

STRATEGIE/AZIONI
L'area può diventare uno dei nuovi poli turistici del territorio comunale configurandosi come uno spazio pubblico attrezzato sul lago. L'accesso potrà avvenire attraverso un collegamento pedonale con la strada che porta dalla via Valassina alla frazione di Pescallo (con la possibilità di utilizzare il parcheggio accanto al cimitero), andando in questo modo ad implementare la rete dei percorsi pedonali/scalette, sistema diffuso sul territorio. Lo spazio pubblico potrà essere affiancato da una piccola attività ricettiva di servizio alla fruizione. Il progetto dovrà essere, in termini di forme, materiali e tecniche costruttive, compatibile con le caratteristiche naturalistiche/paesaggistiche dell'area. Si rende comunque necessario, dato il valore ambientale del luogo, prevedere adeguate misure di tutela dell'habitat e del paesaggio.

1. *Ortofoto dello stato di fatto*
2. *Ipotesi di intervento*
3. *Parco di via Regina a Brienno (CO) (Lorenzo Noè)*
4. *Parco di via Regina a Brienno (CO) (Lorenzo Noè)*

BYPASS VIA GARIBALDI

DESCRIZIONE

La condizione di via Garibaldi è attualmente molto problematica, poichè all'intenso passaggio dei pedoni (prevalentemnte turisti), che salgono dal lungolago attraverso le scalette attratti dai numerosi punti di interesse, si affianca il passaggio delle auto, creando condizioni costanti di disagio per gli automobilisti, costretti a fermarsi continuamente, e di pericolo per i pedoni, costretti a schiacciarsi contro i muri al passaggio di ogni auto. Anche gli esercizi commerciali della zona risentono negativamente della situazione.

OBIETTIVI

- migliorare l'offerta turistica
- migliorare l'accessibilità pedonale
- valorizzare gli spazi pubblici

STRATEGIE/AZIONI

La convivenza tra pedoni e automobili è fonte di disagio per gli uni e gli altri. Il problema non si può considerare completamente risolto dal ridisegno per il centro di una ZTL (che già esiste ma che è probabilmente a maglie troppo larghe). L'obiettivo finale e auspicabile non può che essere l'eliminazione totale delle auto nel tratto terminale di via Garibaldi, su cui si affacciano i negozi e passeggiano i turisti.

Una possibile strategia è quella di bypassare via Garibaldi passando con un tunnel a senso unico sotto il rilievo su cui sorge villa Serbelloni che permetta alle auto (possibilmente solo quelle che hanno accesso alla ZTL) di emergere oltre la strettoia di via Garibaldi. L'accesso, nel caso si riorienti il senso di percorrenza del Borgo potrebbe localizzarsi in via Roma, mentre l'uscita potrebbe avvenire dall'attuale piccolo piazzale di ingresso alla villa Serbelloni all'inizio della stessa via Garibaldi. Il percorso del tunnel potrebbe essere realizzato sfruttando l'esistenza dei rifugi antiaerei che hanno già aperto una via nel terreno della collina. In questo modo i residenti avrebbero a disposizione un tratto a senso unico che completerebbe il loop della zona a traffico limitato escludendo del tutto via Garibaldi dal traffico veicolare.

1. *Via Garibaldi durante la stagione turistica*
2. *Via Garibaldi da piazza della Chiesa*
3. *Punto di uscita del tunnel sulla piazzetta di villa Serbelloni*
4. *Zona in cui è possibile prevedere l'ingresso al tunnel su via Roma*

ATTRAVERSAMENTO PEDONALE DI VIA CARCANO

DESCRIZIONE

Il viale di villa Giulia, attualmente poco utilizzato, diventerà con i progetti legati alla viabilità e alla risistemazione dei parcheggi (Cfr. scheda P1E) un luogo molto frequentato dai turisti, anche solamente come passaggio che conduce a Loppia e alla fermata del taxi-boat. Il problema principale, in questa ottica, è l'interruzione sulla via Carcano, ora risolta con un pericoloso attraversamento a raso tra due curve.

OBIETTIVI

- migliorare l'accessibilità pedonale
- valorizzare gli elementi di pregio paesaggistico-naturalistico
- valorizzare gli spazi pubblici
- migliorare l'offerta turistica

STRATEGIE/AZIONI

L'intervento sul viale di villa Giulia deve tenere conto dell'identità storica e dell'integrità dell'elemento paesaggistico, nonchè del tema centrale della sua percezione e della percezione del paesaggio circostante che esso stesso produce. Un'ipotesi, qualora non si trovino soluzioni di rallentamento del traffico (dossi, materiali di pavimentazione differenti, bande sonore, semafori dedicati, ecc.), è la realizzazione di un passaggio interrato, a lato del viale, che conduca i turisti all'uscita dal parcheggio disposto al di sotto dei vivai e li conduca direttamente al di là di via Carcano, sul secondo o terzo terrazzo creato dalla Scalotta. Il passaggio sotto strada consente di non intaccare la vista del viale e dal viale e al tempo stesso di non intervenire sulla strada.

L'aspetto fondamentale e più problematico di cui tener conto è quello della visione del lago, che dovrebbe essere garantita lungo tutto il percorso interrato, in modo da offrire continuità visuale a chi percorre il viale giungendo da villa Giulia.

Un'altra soluzione di più facile realizzazione ma meno sicura per i pedoni potrebbe essere la creazione di un dosso artificiale corrispondente all'attraversamento pedonale, con l'eventuale inserimento di ulteriori elementi per costringere le automobli a ridurre la velocità. Tuttavia essa risulta non facilmente applicabile a una strada di livello provinciale e necessiterebbe quindi del declassamento di via Carcano a strada comunale.

La totale separazione dei due percorsi, con l'eliminazione dell'intersezione tra i flussi, potrebbe avvenire anche con l'interramento della strada, che risulta però infattibile sia dal punto di vista dei costi, sia dal punto di vista dello spazio necessario per la sua realizzazione.

1. *Discesa dalla strada a Loppia: lo scalone*
2. *Incrocio tra il viale e la strada*
3. *La situazione attuale dall'alto*
4. *Vista dell'attraversamento a raso*

PASSERELLA PEDONALE LOPPIA-SPIAGGIA

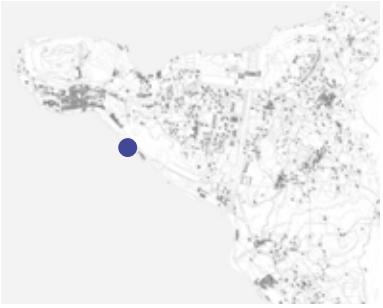
DESCRIZIONE
Uno dei punti di discontinuità più significativi nella percorrenza pedonale della costa è quello tra Loppia e la spiaggia, poichè entrambe queste zone, oltre tutto di dimensioni limitate, risultano scollegate non solo tra loro ma anche dal resto del Comune (se non attraverso la via Carcano con i problemi di sicurezza per la percorribilità pedonale già messe in evidenza altrove).
Ad impedire il collegamento è il muro di cinta della proprietà di villa Trivulzio, che si eleva ad alcuni metri di altezza sul lago.

OBIETTIVI
- migliorare l'offerta turistica
- valorizzare gli elementi di pregio paesaggistico-naturalistico
- connettere le frazioni costiere
- migliorare l'accessibilità pedonale
- valorizzare gli spazi pubblici

STRATEGIE/AZIONI
Poichè i giardini di villa Trivulzio non hanno un contatto diretto col lago, ma sono racchiusi da un muro di alcuni metri, la costruzione di una passerella leggera appesa a quest'ultimo (o direttamente a filo lago) non creerebbe alcun problema di privacy e risulta di fatto completamente indifferente alla proprietà. Anche nel punto in cui è presente una darsena, è possibile non intaccare le discese a lago esistenti, restando aggrappati al muro di cinta con la necessità di forare solamente in un punto il bastione. L'eventuale progetto dovrà naturalmente prevedere la concertazione con i proprietari di villa Trivulzio. I materiali e le forme devono essere in consonanza col disegno complessivo scelto per tutti i percorsi pedonali turistici e adeguati all'ambiente in cui si inseriscono. Si rende comunque necessario, dato il potenziale impatto ambientale del progetto, prevedere adeguate misure di tutela dell'habitat e del paesaggio.

1. *Vista di villa Trivulzio da Loppia*
2. *Passerella pedonale a Varenna*
3. *Passerella pedonale a Varenna*
4. *Percorso sul mare a Cap d'Ail*
5. *Passerella sul lago di Barcis (PD)*

ALLARGAMENTO DEL LUNGOLAGO E SPOSTAMENTO DELL'ATTRACCO TRAGHETTI



1

2

3

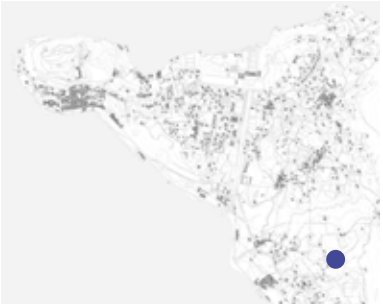
DESCRIZIONE
Il lungolago è attualmente lo spazio dove converge buona parte dei turisti, sia per la presenza dei parcheggi nelle vicinanze, sia perchè vi si sbarca direttamente quando si giunge a Bellagio con il traghetto. L'area risulta quindi sempre molto affollata nella stagione turistica e le code per l'imbarco e lo sbarco dai traghetti creano molta confusione, impedendo di godere appieno del luogo.

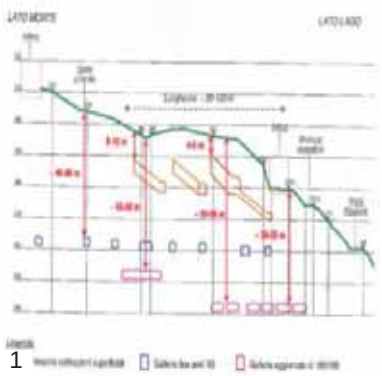
OBIETTIVI
- valorizzare gli spazi pubblici
- migliorare l'offerta turistica
- migliorare l'accessibilità pedonale

STRATEGIE/AZIONI
Un ampliamento proiettato a lago dello spazio dedicato al passeggio e alla sosta, consentirebbe di accogliere adeguatamente un numero sempre crescente di turisti che lo fruiscono, migliorando la sua funzione di luogo panoramico. Lo spostamento dell'attracco per i traghetti verso il Lido risolve almeno in parte i problemi di congestione e caos legati alle lunghe code per l'imbarco e lo sbarco delle auto oltre a fermare le auto prima dell'arrivo nella piazza/parcheggio tra Lungo Lario Manzoni e Lungolago Europa. Il trattamento delle zone pedonali (arredo, pavimentazione, piantumazione, illuminazione, ...), dovrà risultare unitario per tutta la zona del fronte lago del Borgo, in un'ottica di riqualificazione complessiva mediante un sistema coerente e riconoscibile. Al di sotto del lungolago Europa risistemato possono trovare posto alcuni parcheggi interrati che sostituirebbero quelli di piazza Lungo Lario Manzoni e quelli sul lato sud-ovest dell'Hotel Gran Bretagna. Tale intervento sarà comunque contenuto all'interno del limite del muraglione esistente. L'eventuale ulteriore estensione del lungolago non prevederà l'inserimento di aree di sosta ma solo l'ampliamento in superficie della passeggiata pedonale, del relativo arredo urbano e della vegetazione. Si rende comunque necessario, dato il potenziale impatto ambientale del progetto, prevedere adeguate misure di tutela dell'habitat e del paesaggio.

1. *Vista della passeggiata sul lungolago*
2. *Ipotesi di intervento*
3. *Lungolago a Sirmione (BS)*

USO DELLE MINIERE PER LO STOCCAGGIO O LA PRODUZIONE DI ENERGIA RINNOVABILE





1

2

3

4

5

DESCRIZIONE

Un interessante aspetto presente nel comune di Bellagio risulta essere la passata attività estrattiva mineraria. Attiva per decenni nel secolo scorso si è sviluppata in sotterraneo con l'estrazione della marna da cemento.

OBIETTIVI

- sfruttamento della miniera per stoccaggio/produzione di energia rinnovabile

STRATEGIE/AZIONI

Le miniere in disuso possono essere utilizzate, sotto certe condizioni, come componenti di un sistema efficace di gestione dell'energia a scala locale. La profondità delle gallerie, infatti, rappresenta un elemento potenzialmente significativo per sfruttare il calore presente nel suolo. Gli approcci possibili sono sostanzialmente i quattro elencati di seguito.

1- uso della miniera per estrarre energia geotermica dal suolo. L'idea è basata sul calore presente nelle profondità della terra e richiede una conoscenza accurata delle rocce attraverso cui la miniera si sviluppa. La miniera è quindi utile per le prospezioni geologiche, che possono essere condotte nelle gallerie già esistenti, e per condurre il circuito geotermico in profondità limitando gli scavi.

2- Uso della miniera come fonte di calore (diretta o indiretta, attraverso l'uso di pompe di calore) nel caso in cui le gallerie si riempiano di acqua proveniente da acquiferi adiacenti. Anche in questo caso, si usa in sostanza il calore del terreno, ma sono necessarie notevoli profondità affinché il riscaldamento dell'acqua sia significativo per usi energetici.

3- Uso della miniera (anche solo in parte) come volume per lo stoccaggio di energia: in particolare, come accumulo stagionale per calore di scarto di macchinari, oppure per il surplus di produzione da fonti rinnovabili, come per esempio l'acqua calda generata in estate da pannelli solari. Il sistema è noto come Cavern Thermal Energy Storage (CTES) e richiede una conoscenza molto accurata delle condizioni delle gallerie, per evitare dispersione del fluido di stoccaggio.

4- Uso della miniera come sistema di accumulo dell'energia rinnovabile prodotta in eccesso, ad esempio da un generatore eolico. Sfruttando i salti di livello all'interno della miniera, si può immagazzinare energia potenziale pompando acqua in una vasca a monte, per poi recuperarla attraverso un sistema idroelettrico pure collocato all'interno delle gallerie. Il vantaggio consiste nel ridottissimo impatto ambientale del sistema.

1. *Schema delle gallerie della miniera di Vergonese*
2. *Ingresso della miniera di Vergonese*
3. *Tunnel minerario*
4. *Fronte roccioso della vecchia attività estrattiva all'aperto*
5. *Vista dell'ex stabilimento cementrapido di Vergonese*

11. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Le modalità di redazione e i contenuti degli ambiti di trasformazione

La legge regionale 12/2005 e il documento "Modalità per la pianificazione comunale (L.R. 12/2005 ART.7)" definiscono i contenuti e le finalità degli ambiti di trasformazione contenuti nel Documento di Piano. Nello specifico l'art. 8, comma 2, lettera e) del testo coordinato della Lr 12/05 (pubblicata sul BURL il 10 maggio 2012), stabilisce che il Documento di Piano:

> "e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;"[1]

Secondo le "Modalità per la pianificazione comunale (L.R. 12/2005 ART.7)" spetta al Documento di Piano l'individuazione degli ambiti di trasformazione, da delimitare cartograficamente nella tavola delle Previsioni di Piano. In particolare a pagina 18 si chiarisce che "In riferimento agli ambiti di trasformazione il Documento di Piano deve:

- determinare le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi);
- connettere direttamente l'azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa, con l'eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;
- dettagliare puntuali criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale;
- definire i criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni."[2]

1 Lr 12/05, Legge per il Governo del Territorio, art. 8, comma 2, lettera e)
2 Modalità per la pianificazione comunale (L.R. 12/2005 ART.7), cap.2.1.3, Le determinazioni di Piano.

Le schede degli ambiti di trasformazione

Le successive schede degli ambiti di trasformazione sono state predisposte sulla base delle indicazioni della norma e dei criteri definiti dalla Regione Lombardia.
Tali schede sono strutturate nelle seguenti parti:

INQUADRAMENTO

- localizzazione a grande scala dell'area su un estratto del Data Base Topografico;
- perimetrazione a scala ridotta dell'area su un estratto di ortofoto.

DESCRIZIONE / STRATEGIE / CRITERI

- breve descrizione relativa allo stato attuale dell'area;
- dati generali relativi allo stato attuale dell'ambito;
- elenco delle strategie generali individuate per la trasformazione dell'ambito;
- elenco delle strategie specifiche individuate per la trasformazione dell'ambito;
- elenco dei criteri di intervento per attuare le strategie generali e specifiche.

CRITERI / STRUMENTI / DATI

- indicazione dei dati dimensionali e funzionali relativi alla trasformazione;
- indicazioni relative alle prestazioni pubbliche attese dalla trasformazione;
- indicazione degli strumenti e modalità attuative.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

- rappresentazione grafica dell'Ambito di trasformazione e dei suoi elementi principali, tra i quali le principali connessioni e le aree di concentrazione volumetrica.

AREE ESTERNE ALL'AMBITO INTERESSATE

- eventuale perimetrazione delle aree esterne all'ambito interessate dalla trasformazione.

CARTA DEI VINCOLI

- perimetrazione a scala ridotta dell'area su un estratto della Carta dei Vincoli.

CARTA DEL PAESAGGIO

- perimetrazione a scala ridotta dell'area su un estratto della Carta del Paesaggio.

Le finalità degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano di Bellagio

Visti gli elementi emergenti delle analisi e del quadro conoscitivo, le strategie elaborate con l'Amministrazione Comunale, i vincoli presenti sul territorio, le caratteristiche paesaggistiche e le istanze messe in evidenza dai differenti soggetti interessati, il documento di Piano ha individuato 4 ambiti di trasformazione (ATR) definiti come:

- ATR1 Ambito di Trasformazione Visgnola/1
- ATR2 Ambito di Trasformazione Visgnola/2
- ATR3 Ambito di Trasformazione Casate
- ATR4 Ambito di Trasformazione Grande Bretagne

Gli ATR1, 2 e 4 rispondono all'esigenza, messa in evidenza nel Quadro Conoscitivo e nel testo del Documento di Piano, di supportare l'attività turistica che rappresenta il settore economico più redditizio e più sviluppato nel territorio comunale. Infatti, il nome di Bellagio ha da molti decenni travalicato il confine nazionale e rappresenta una meta turistica di grande pregio e importanza di scala mondiale.
Gli Ambiti di Trasformazione rispondono d'altronde a diverse finalità.

L'ATR1 e l'ATR2 corrispondono all'esigenza, messa in evidenza altrove nel documento, di estendere l'area turistica di Bellagio oltre ai confini del Borgo per coinvolgere anche altre zone del territorio. L'ATR4 è un necessario supporto del Documento di Piano per risolvere un annoso problema, facilmente visibile sul lungolago all'ingresso del Borgo, dell'abbandono di un edificio che storicamente ha rappresentato una delle eccellenze del sistema ricettivo bellagino, l'Hotel Grande Bretagne.

Inoltre l'ATR1 e l'ATR2 associano alle finalità turistico-ricettive anche quelle messe in evidenza da altre strategie del Documento di Piano. In particolare ci si riferisce alla possibilità di sostituire edifici industriali e artigianali, in un caso, e una destinazione di piano industriale (risalente all'ultimo strumento urbanistico) nel secondo caso. Entrambe hanno perso le ragioni della loro presenza nel contesto ambientale e sociale nel quale insistono. L'ATR1, per quanto sia ammesso dalla scheda il mantenimento della funzione produttiva, si trova in una zona il cui accesso è reso difficile dalle condizione della viabilità esistente nonché dalla vicinanza con un centro storico che si ritiene debba essere valorizzato piuttosto che penalizzato dal passaggio di mezzi pesanti. L'ATR2 si colloca, in parte, su un ambito destinato dall'ultimo strumento urbanistico ad "artigianale e industriale di completamento e di espansione". Visti i dati economici che mettono in evidenza un declino, nell'ultimo decennio, delle attività manifatturiere a Bellagio, visti anche i volumi artigianali e industriali esistenti ma

sottoutilizzati (come nell'ambito di Guello) o soggetti a frequenti turn-over di proprietà o affittuari (come nel vicino e recente complesso industriale di Via degli Artigiani), vista la delicatezza ambientale del contesto, vista la difficoltà di accesso alla zona industriale prevista dall'ultimo strumento urbanistico dalla viabilità esistente, vista la difficoltà di realizzazione di una nuova strada di accesso (anch'essa prevista dall'ultimo strumento urbanistico) e visto il valore storico/paesaggistico della mulattiera (via San Martino) che ne impedisce la trasformazione in viabilità ordinaria, si è quindi stabilito di sostituire una parte della prevista area industriale per comprenderla nell'ATR2 definendone una nuova destinazione d'uso che non ne comprometta il valore.

L'ATR3, infine, corrisponde alla necessità di provvedere all'abitazione dei conduttori dell'azienda, in un contesto peraltro già occupato da volumi per attività florovivaistiche e limitrofo ad un tessuto residenziale integrato con le funzioni agricole esistenti.

ATR 1 | AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI VISGNOLA /1

DESCRIZIONE

L'ambito è collocato al confine del Nucleo di Antica Formazione della frazione di Visgnola.
Il confine nord è delimitato in parte dal passaggio di una mulattiera (via San Martino) e in parte con gli edifici della frazione di Visgnola.
Il confine sud è invece rivolto verso ambiti prevalentemente naturali.
L'accesso è attualmente possibile solo attraverso la mulattiera esistente, usata anche impropriamente dalle automobili, che collega l'area con piazza dei Canestri nella frazione di Visgnola e con la Strada Statale 583 (via per Lecco).

DATI

Superficie ambito di trasformazione
circa 5.700 mq
SC esistente
124 mq residenziali
780 mq industriali
Volumetria esistente
670 mc residenziali
5.460 mc industriali

STRATEGIE GENERALI

- strategia 2.4: Valorizzazione delle connessioni pedonali storiche;
- strategia 4.1: Riqualificazione e completamento dei tessuti esistenti. Limitazione del consumo di suolo ai margini del Tessuto Urbano Consolidato;
- ampliamento e potenziamento dell'offerta turistica.

STRATEGIE SPECIFICHE

- tutela della mulattiera esistente ai margini dell'ambito;
- completamento del tessuto urbano con l'inserimento di destinazioni d'uso e tipologie conformi con il contesto abitativo;
- previsione di una connessione pedonale più sicura tra l'ambito e Piazza dei Canestri;
- separazione dei percorsi della mobilità lenta da quelli della viabilità automobilistica.

CRITERI DI INTERVENTO

- prevedere l'inedificabilità vicino alla mulattiera;
- prevedere l'inedificabilità delle terrazze verdi presenti tra l'attuale edificio industriale e il nucleo abitato;
- inserire preferibilmente destinazioni d'uso turistico-ricettive nel caso di cessazione dell'attività e di demolizione totale dell'edificio industriale;
- preferire l'inserimento dei nuovi volumi sul sedime degli edifici produttivi esistenti;
- prevedere la realizzazione di una strada di attraversamento dell'area sistemando il tracciato esistente e prolungandolo fino al confine dell'ATR 2
- realizzare parcheggi pubblici laddove indicato nella rappresentazione grafica della presente scheda;
- in caso di conservazione e recupero dell'edificio non industriale esistente il suo volume sarà sottratto da quello realizzabile previsto;
- provvedere, nel caso questo ATR si avvii dopo l'ATR2, a porre in convenzione la definizione dei modi e dei criteri per consentire il passaggio dei mezzi sia per il cantiere che per i futuri utenti;
- inserire specie botaniche autoctone ed ecologicamente idonee al sito;
- prevedere la tutela e la conservazione, anche in fase di realizzazione dell'intervento/cantiere, degli individui arborei e delle macchie arboree

ATR 1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI VISGNOLA /1

DATI DIMENSIONALI

SC realizzabile (tot)
560 - 650 mq
N° piani
2
Volumetria realizzabile (tot)
(nel caso di totale demolizione dell'edificio industriale)
3.000 - 3.500 mc
Volumetria realizzabile (aggiuntiva)
sono consentiti ampliamenti dell'edificio ad uso industriale contenuti nei termini del 15% della volumetria esistente solo se finalizzati ad adeguamenti tecnologici, funzionali e/o igienico-sanitari, senza superare le altezze esistenti
Destinazione d'uso:
residenziale, turistico - ricettiva

presenti;
- prevedere adeguate soluzioni volte alla mitigazione dei rischi idrogeologici e l'adozione di soluzioni tecniche volte alla minimizzazione dei rischi territoriali (Cfr. Criteri Attuativi del DdP).

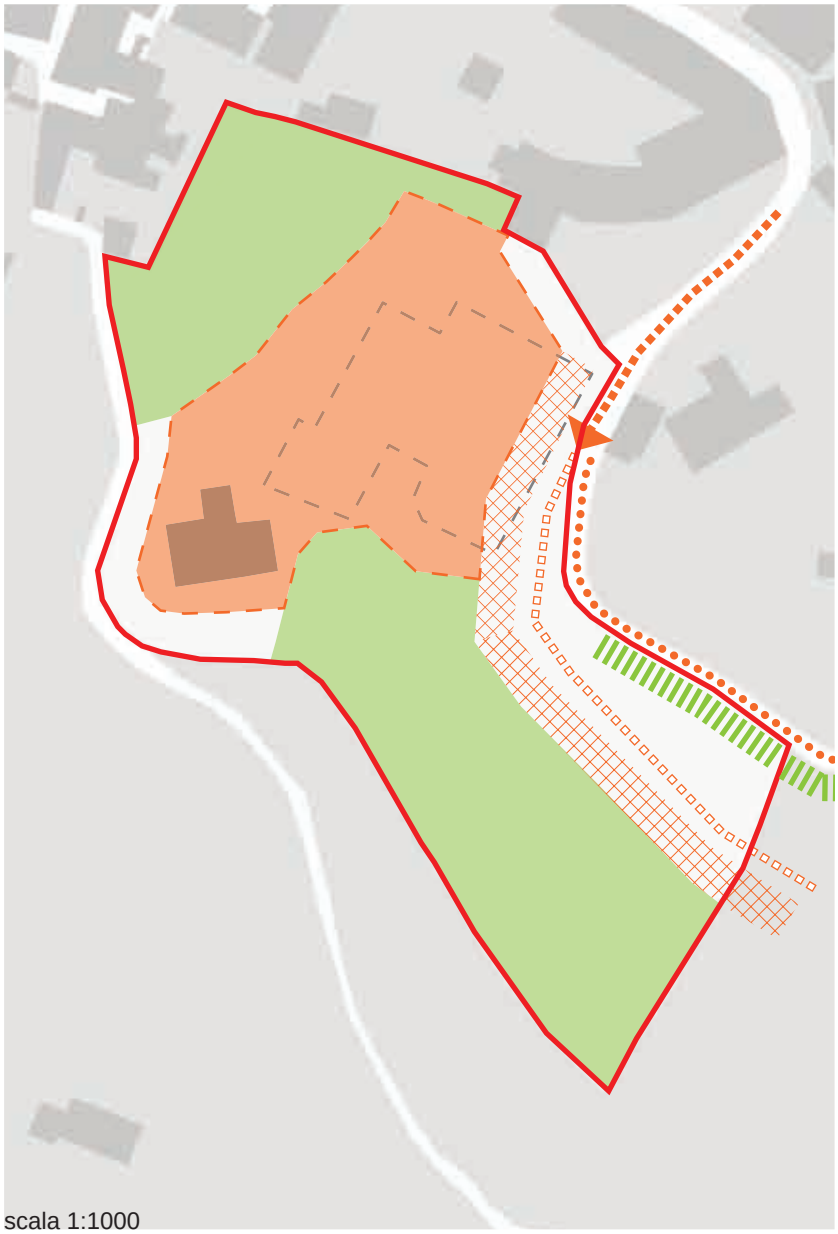
PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- l'accordo tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale porterà alla determinazione delle eventuali compensazioni monetarie e/o ambientali.

MODALITÁ ATTUATIVA

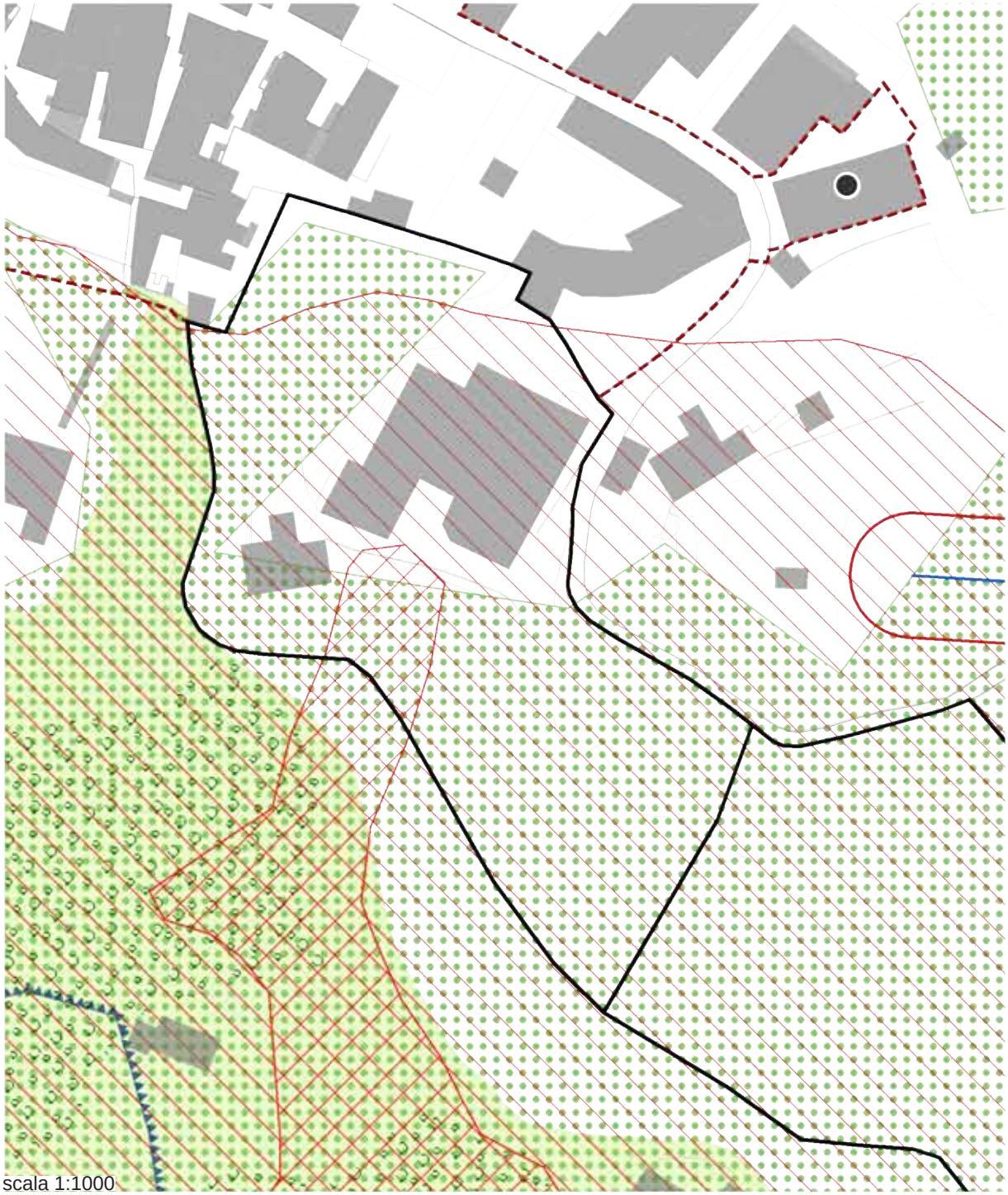
- le opere all'interno dell'ambito saranno oggetto di un Piano Attuativo Comunale (ex art. 12 Lr 12/2005);
- le negoziazioni tra le parti potranno condurre a precisazioni dei contenuti e a determinazioni sulla eventuale realizzazione di opere pubbliche in altre parti del comune anche nella forma di compensazioni;
- in fase attuativa deve essere prevista la valutazione previsionale del clima acustico.

confine ATR
edifici esistenti all'interno dell'ambito
edifici da demolire all'interno dell'ambito
area concentrazione volumetrica
strade esistenti
strade di progetto
percorsi pedonali esistenti
percorsi pedonali di progetto
verde privato
verde pubblico da cedere
fascia verde di rispetto
area a parcheggio



scala 1:1000

ATR 1 | AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI VISGNOLA/1



scala 1:1000

- perimetro ambito di trasformazione
- elemento di primo e di secondo livello RER (fonte: RER)
- area sorgente di biodiversità di 1° livello (PTCP)
- territorio contermine al lago / edificato con continuità
- ambito della punta di Bellagio (fonte: PPR)
- vincolo monumentale e fascia di rispetto per beni in contesti non edificati
- Nucleo di Antica Formazione
- area boscata (fonte: PIF)
- strada panoramica (fonte: PPR)
- tracciato guida paesaggistico (fonte: PPR)
- bene culturale di valore ambientale o architettonico
- edificio con più di settanta anni
- albero monumentale (fonte: comune di Bellagio e PTCP)
- classe di fattibilità 4 / classe di fattibilità 3 (cfr. studio geologico)
- vincolo idrogeologico (fonte: PTCP)
- reticolo idrico minore e fascia di rispetto idraulico (cfr. studio geologico)
- superficie di limitazione ostacolo dell'elisuperficie
- allevamento zootecnico (fonte:comune di Bellagio)

ATR 1 | AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI VISGNOLA/1

scala 1:1000

- perimetro ambito di trasformazione
- costa
- altopiano
- pedecollina
- ambito agricolo costa, altopiano o pedecollina
- rete ecologica provinciale (fonte: PTCP)
- area boscata (fonte: PIF)
- ambito della punta di Bellagio (fonte: PTCP)
- territorio contermine al lago / edificato con continuità
- sistema delle ville e fascia di rispetto per beni in contesti non edificati
- corso d'acqua principale e reticolo idrico minore
- Nucleo di Antica Formazione
- bene culturale di valore ambientale o architettonico
- edificio sparso - categoria A
- edificio sparso - categoria B-C-D
- strada panoramica / tracciato guida paesaggistico
- sentiero / scaletta
- albero monumentale (fonte: comune di Bellagio e PTCP)

ATR 2 | AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI VISGNOLA /2

DESCRIZIONE

L'ambito è collocato a sud del Nucleo di Antica Formazione della frazione di Visgnola.
Il confine nord è delimitato parzialmente dal passaggio di una mulattiera (via San Martino).
Il confine sud è invece rivolto verso ambiti prevalentemente naturali.
L'accesso è attualmente possibile solo attraverso la mulattiera esistente, usata anche impropriamente dalle automobili, che collega l'area con piazza dei Canestri nella frazione di Visgnola e con la Strada Statale 583 (via per Lecco).
L'area è nei pressi della zona industriale limitrofa alla frazione di Visgnola, alla quale si accede da via degli Artigiani.

DATI

Superficie ambito di trasformazione
circa 5.300 mq
Volumetria esistente
0

STRATEGIE GENERALI

- strategia 2.4: Valorizzazione delle connessioni pedonali storiche;
- strategia 4.1: Riqualificazione e completamento dei tessuti esistenti. Limitazione del consumo di suolo ai margini del Tessuto Urbano Consolidato;
- ampliamento e potenziamento dell'offerta turistica.

STRATEGIE SPECIFICHE

- tutela e valorizzazione della mulattiera esistente ai margini dell'ambito;
- previsione di destinazioni d'uso diverse da quella produttiva prevista nel precedente PRG;
- previsione di una connessione pedonale più sicura tra l'ambito e Piazza dei Canestri;
- separazione dei percorsi della mobilità lenta da quelli della viabilità automobilistica.

CRITERI DI INTERVENTO

- prevedere l'inedificabilità a ridosso della mulattiera;
- prevedere l'inedificabilità della porzione di ambito a sud, a ridosso dell'area boscata, e il mantenimento delle specie botaniche presenti;
- concentrare la volumetria nella porzione a nord dell'ambito;
- realizzare edifici che assecondino l'andamento geomorfologico del terreno;
- inserire preferibilmente destinazioni d'uso turistico-ricettive;
- realizzare un'area adibita a parcheggio nei pressi dell'accesso all'area
- prevedere un unico accesso carrabile all'ambito dalla strada di nuova realizzazione all'interno dell'ATR1;
- provvedere, nel caso questo ATR si avvii prima dell'ATR1, a porre in convenzione la definizione dei modi e dei criteri per consentire il passaggio dei mezzi;
- inserire specie botaniche autoctone ed ecologicamente idonee al sito
- prevedere la tutela e la conservazione, anche in fase di realizzazione dell'intervento/cantiere, degli individui arborei e delle macchie arboree presenti;
- prevedere adeguate soluzioni volte alla mitigazione dei rischi idrogeologici e l'adozione di soluzioni tecniche volte alla minimizzazione dei rischi territoriali (Cfr. Criteri Attuativi del DdP).

ATR 2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI VISGNOLA /2

DATI DIMENSIONALI

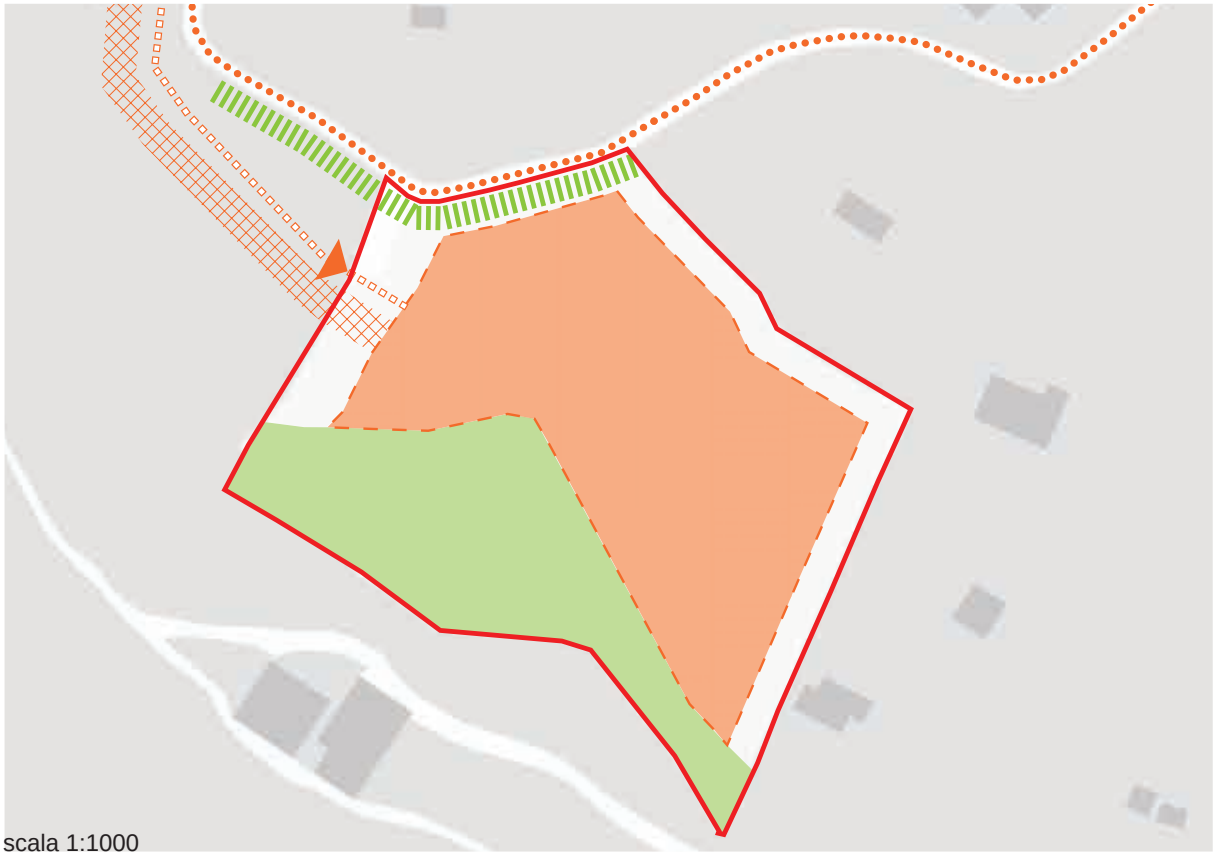
SC realizzabile (tot)
560 - 650 mq
N° piani
2
Volumetria realizzabile (tot)
3.000 - 3.500 mc
Destinazione d'uso:
residenziale, turistico - ricettiva

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- l'accordo tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale porterà alla determinazione delle eventuali compensazioni monetarie e/o ambientali.

MODALITÁ ATTUATIVA

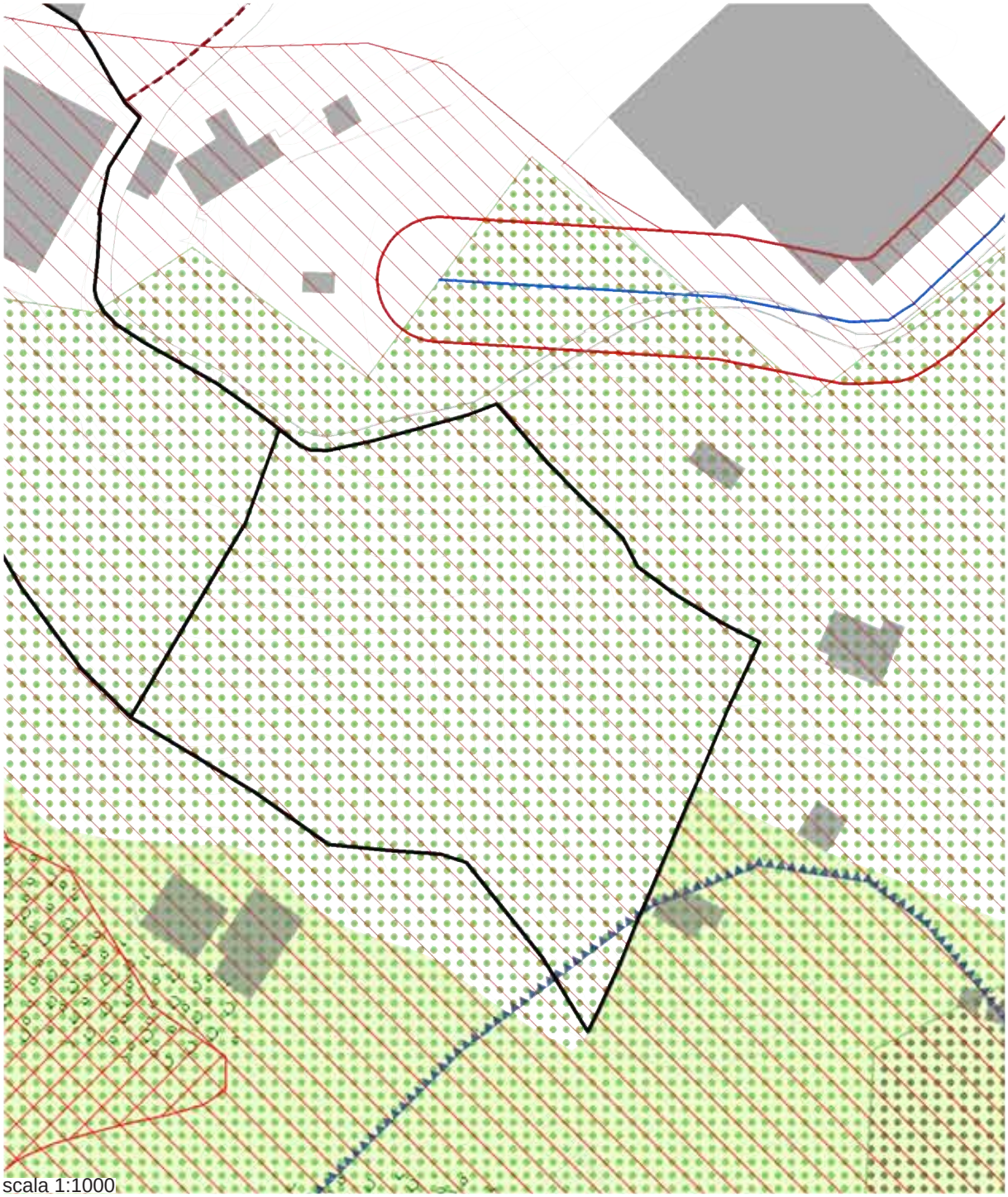
- le opere all'interno dell'ambito saranno oggetto di un Piano Attuativo Comunale (ex art. 12 Lr 12/2005);
- le negoziazioni tra le parti potranno condurre a precisazioni dei contenuti e a determinazioni sulla eventuale realizzazione di opere pubbliche in altre parti del comune anche nella forma di compensazioni;
- in fase attuativa deve essere prevista la valutazione previsionale del clima acustico.



scala 1:1000

confine ATR
edifici esistenti all'interno dell'ambito
edifici da demolire all'interno dell'ambito
area concentrazione volumetrica
strade esistenti
strade di progetto
percorsi pedonali esistenti
percorsi pedonali di progetto
verde privato
verde pubblico da cedere
fascia verde di rispetto
area a parcheggio

ATR 2 | AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI VISGNOLA/2



scala 1:1000

- perimetro ambito di trasformazione
- elemento di primo e di secondo livello RER (fonte: RER)
- area sorgente di biodiversità di 1° livello (PTCP)
- territorio contermine al lago / edificato con continuità
- ambito della punta di Bellagio (fonte: PPR)
- vincolo monumentale e fascia di rispetto per beni in contesti non edificati
- Nucleo di Antica Formazione
- area boscata (fonte: PIF)
- strada panoramica (fonte: PPR)
- tracciato guida paesaggistico (fonte: PPR)
- bene culturale di valore ambientale o architettonico
- edificio con più di settanta anni
- albero monumentale (fonte: comune di Bellagio e PTCP)
- classe di fattibilità 4 / classe di fattibilità 3 (cfr. studio geologico)
- vincolo idrogeologico (fonte: PTCP)
- reticolo idrico minore e fascia di rispetto idraulico (cfr. studio geologico)
- superficie di limitazione ostacolo dell'elisuperficie
- allevamento zootecnico (fonte:comune di Bellagio)

ATR 2 | AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI VISGNOLA/2

scala 1:1000

- perimetro ambito di trasformazione
- costa
- altopiano
- pedecollina
- ambito agricolo costa, altopiano o pedecollina
- rete ecologica provinciale (fonte: PTCP)
- area boscata (fonte: PIF)
- ambito della punta di Bellagio (fonte: PTCP)
- territorio contermine al lago / edificato con continuità
- sistema delle ville e fascia di rispetto per beni in contesti non edificati
- corso d'acqua principale e reticolo idrico minore
- Nucleo di Antica Formazione
- bene culturale di valore ambientale o architettonico
- edificio sparso - categoria A
- edificio sparso - categoria B-C-D
- strada panoramica / tracciato guida paesaggistico
- sentiero / scaletta
- albero monumentale (fonte: comune di Bellagio e PTCP)

ATR 3

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI CASATE

scala 1:2000

DESCRIZIONE

L'ambito è collocato all'interno della frazione di Casate ai margini del Tessuto Urbano Consolidato in un'area caratterizzata dalla presenza di aziende florovivaistiche. L'ambito è delimitato a sud dagli edifici della frazione di Casate, a est dalla via La Capella e a nord e ovest da aziende florovivaistiche.
L'accesso all'area avviene tramite la via S.Antonio.

DATI

Superficie ambito di trasformazione
circa 3.600 mq
SC esistente
98 mq
Volumetria esistente
0

STRATEGIE GENERALI

- strategia 2.2: Miglioramento della gestione dei flussi turistici legati al traffico veicolare e alla mobilità lenta;
- strategia 4.1: Riqualificazione e completamento dei tessuti esistenti. Limitazione del consumo di suolo ai margini del Tessuto Urbano Consolidato.

STRATEGIE SPECIFICHE

- ridefinizione del tessuto urbano con l'inserimento di destinazioni d'uso e tipologie conformi con il contesto abitativo;
- mantenimento della continuità del verde nell'area est dell'ambito.

CRITERI DI INTERVENTO

- prevedere l'inedificabilità e la destinazione a verde vicino alla strada (via La Cappella);
- inserire una destinazione d'uso residenziale;
- inserire i nuovi volumi a ridosso del Tessuto Urbano Consolidato;
- prevedere una zona verde di rispetto tra i volumi di nuova costruzione e le aree adibite a serre a nord dell'ambito;
- prevedere una specifica valutazione della qualità e consistenza dei singoli individui arborei al fine di tutelare le alberature esistenti.

ATR 3

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI CASATE

DATI DIMENSIONALI

SC da realizzare
470 - 560 mq
Superficie a verde
min 1.300 mq
Superficie a parcheggio (pubblico)
0 mq
N° piani
2
Volumetria da realizzare
1.500 - 2.000 mc
Destinazione d'uso:
residenziale

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

- diritto gratuito di uso del sottosuolo della particella al mappale 4092 in via Lazzaretto (sup. di circa 4.520 mq - area 1);
- cessione gratuita delle particelle ai mappali 7241 e 7243 lungo via Volta (sup. di circa 1.650 mq complessivi - area 2);
- la cessione ed il diritto di uso di cui ai punti precedenti saranno attivi dal momento dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio.

MODALITÁ ATTUATIVA

- le opere all'interno dell'ambito saranno oggetto di un Piano Attuativo Comunale (ex art. 12 Lr 12/2005) ad eccezione del fabbricato esistente, individuato all'interno dell'ambito di trasformazione in colore grigio, che potrà essere oggetto di concessione edilizia singola per cambio di destinazione d'uso ed ampliamento nel limite di 250 mc che saranno dedotti dal limite volumetrico previsto per Piano Attuativo;
- le negoziazioni tra le parti potranno condurre a precisazioni dei contenuti e a determinazioni sulla eventuale realizzazione di opere pubbliche in altre parti del comune anche nella forma di compensazioni.

confine ATR

edifici esistenti all'interno dell'ambito

edifici da demolire all'interno dell'ambito

area concentrazione volumetrica

strade esistenti

strade di progetto

percorsi pedonali esistenti

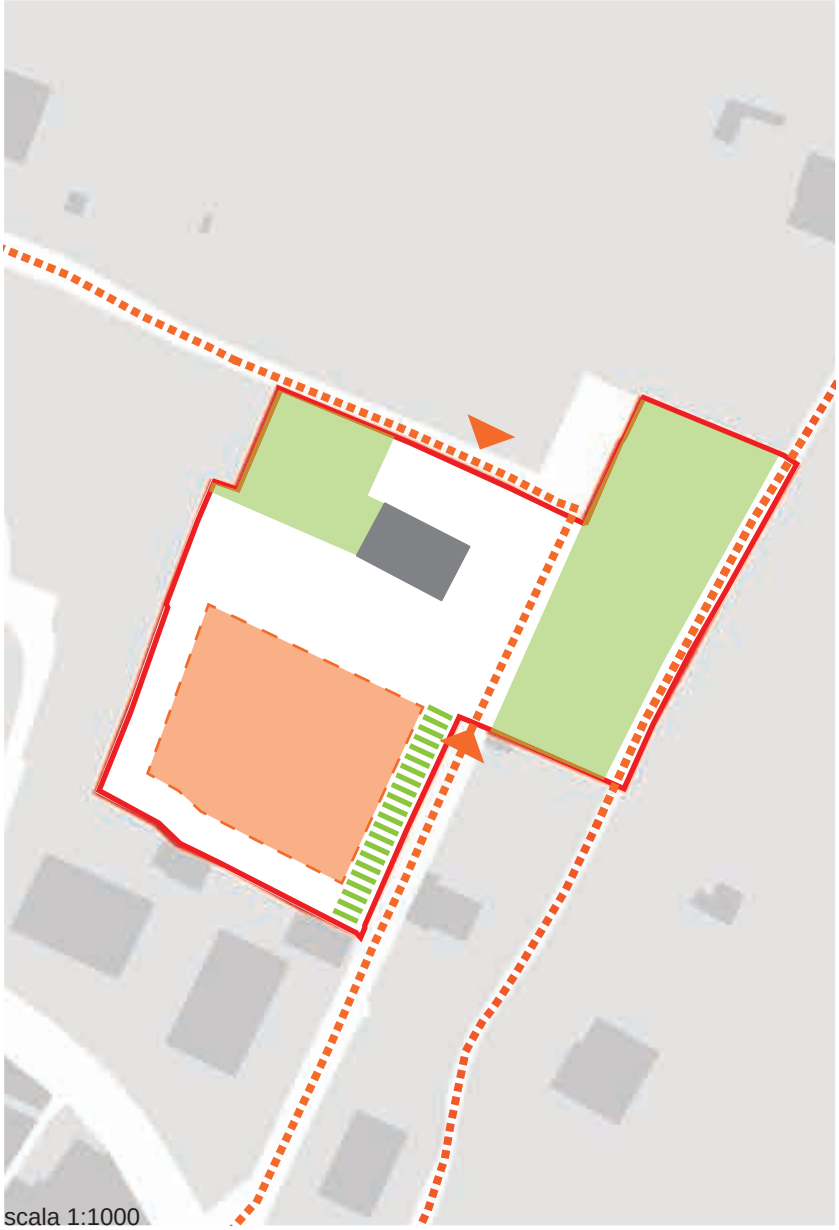
percorsi pedonali di progetto

verde privato

verde pubblico da cedere

fascia verde di rispetto

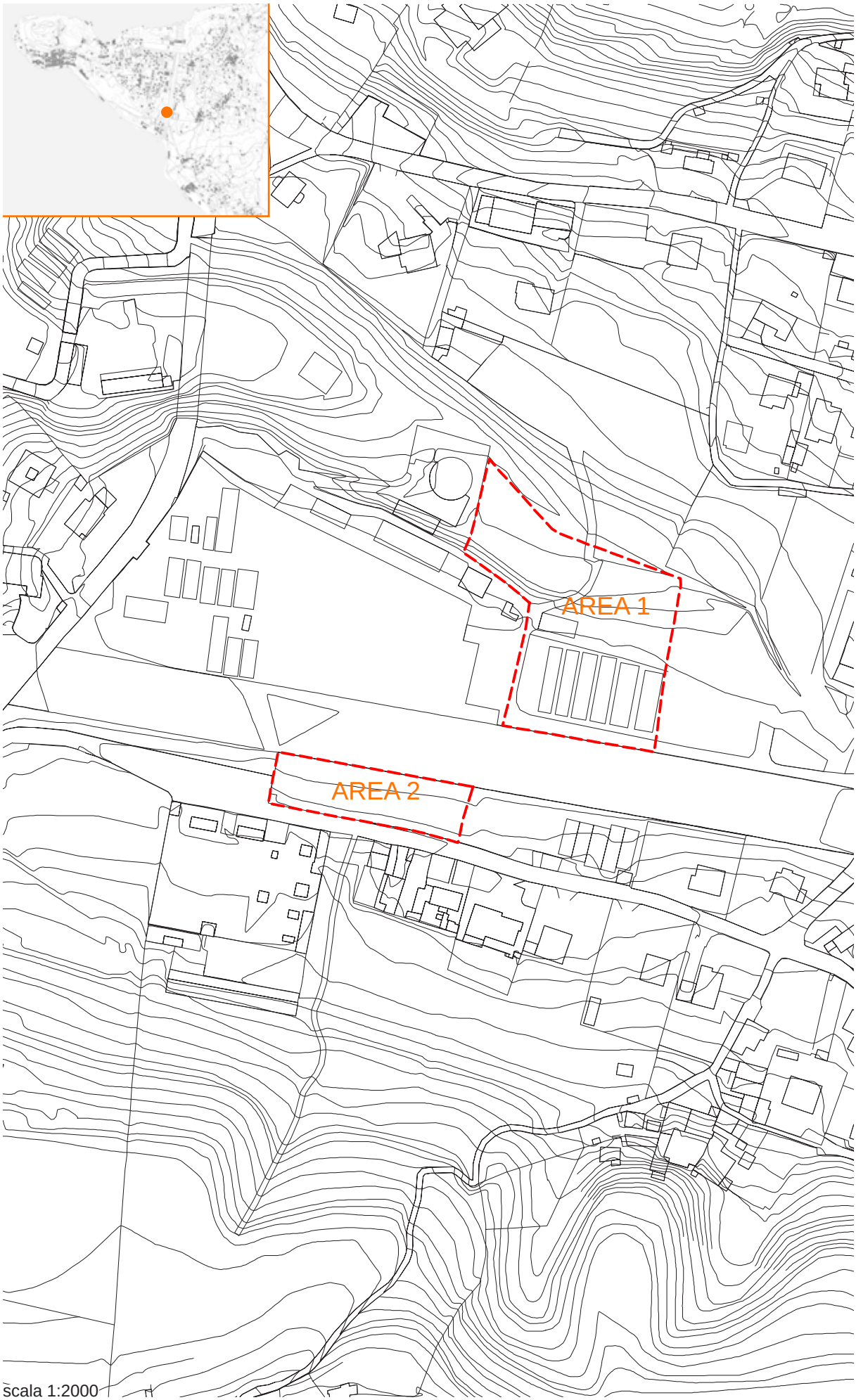
area a parcheggio



scala 1:1000

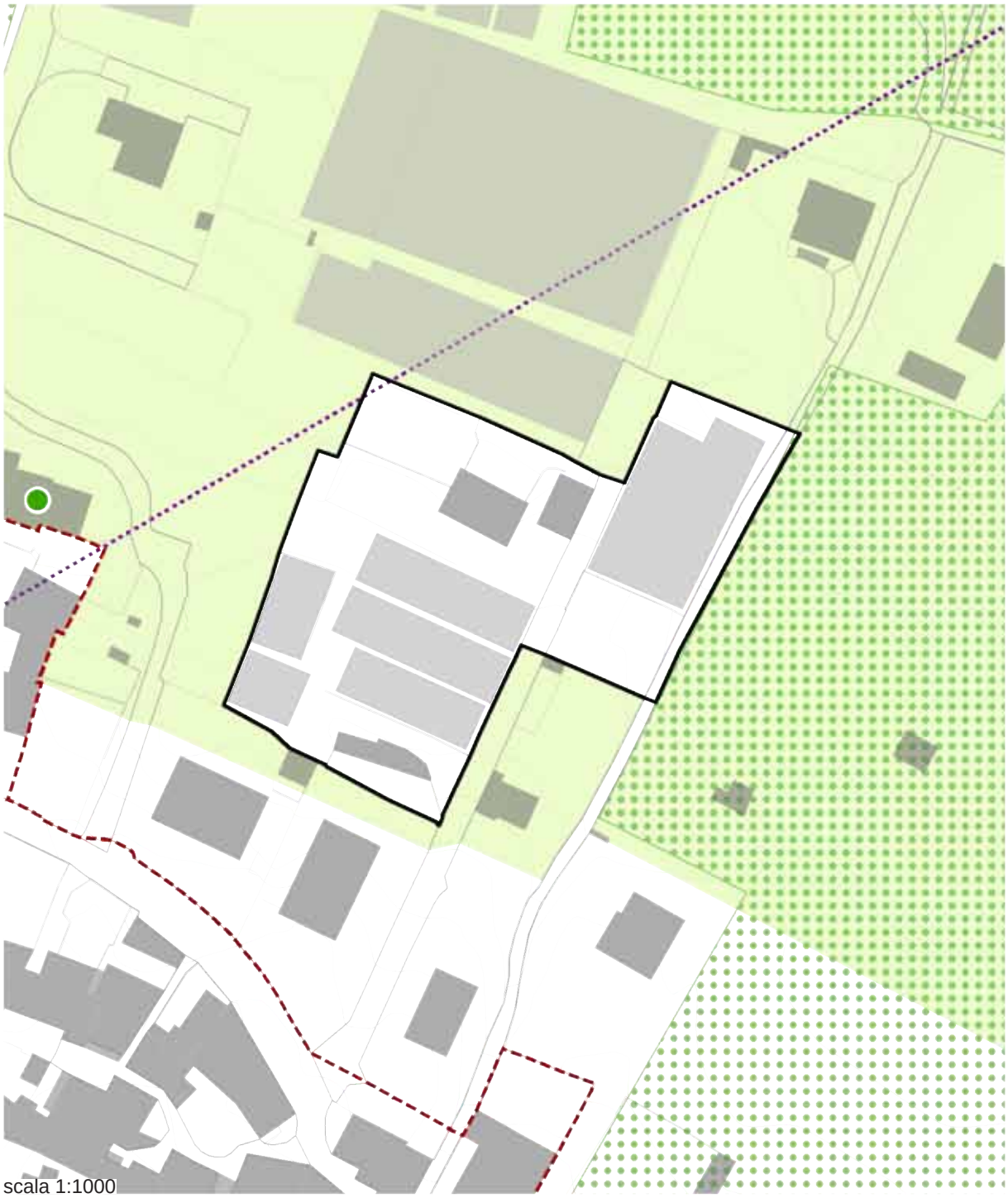
ATR 3

AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI CASATE



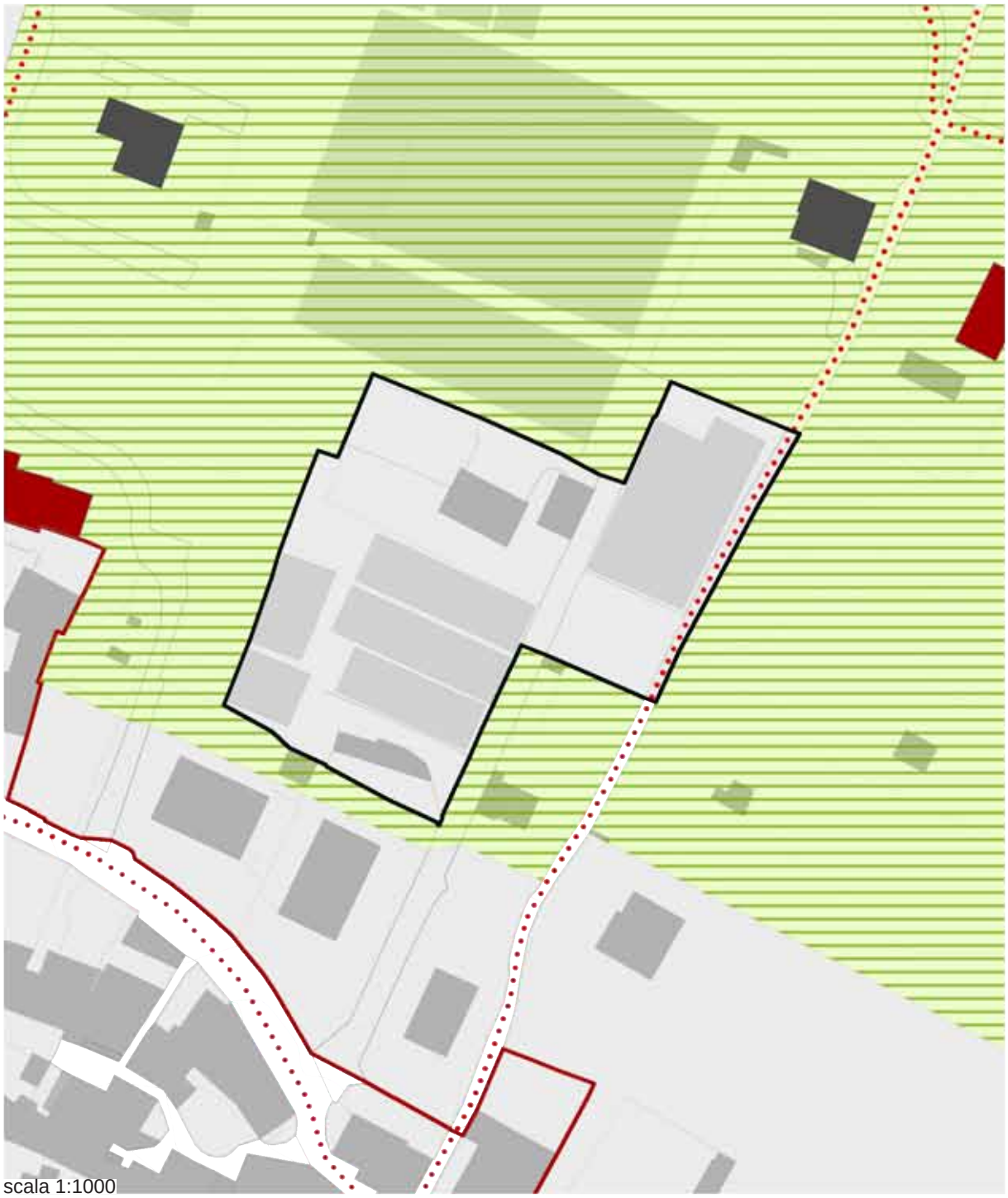
scala 1:2000

ATR 3 | AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI CASATE



- perimetro ambito di trasformazione
- elemento di primo e di secondo livello RER (fonte: RER)
- area sorgente di biodiversità di 1° livello (PTCP)
- territorio contermine al lago / edificato con continuità
- ambito della punta di Bellagio (fonte: PPR)
- vincolo monumentale e fascia di rispetto per beni in contesti non edificati
- Nucleo di Antica Formazione
- area boscata (fonte: PIF)
- strada panoramica (fonte: PPR)
- tracciato guida paesaggistico (fonte: PPR)
- bene culturale di valore ambientale o architettonico
- edificio con più di settanta anni
- albero monumentale (fonte: comune di Bellagio e PTCP)
- classe di fattibilità 4 / classe di fattibilità 3 (cfr. studio geologico)
- vincolo idrogeologico (fonte: PTCP)
- reticolo idrico minore e fascia di rispetto idraulico (cfr. studio geologico)
- superficie di limitazione ostacolo dell'elisuperficie
- allevamento zootecnico (fonte:comune di Bellagio)

ATR 3 | AMBITO DI TRASFORMAZIONE DI CASATE



scala 1:1000

- perimetro ambito di trasformazione
- costa
- altopiano
- pedecollina
- ambito agricolo costa, altopiano o pedecollina
- rete ecologica provinciale (fonte: PTCP)
- area boscata (fonte: PIF)
- ambito della punta di Bellagio (fonte: PTCP)
- territorio contermine al lago / edificato con continuità
- sistema delle ville e fascia di rispetto per beni in contesti non edificati
- corso d'acqua principale e reticolo idrico minore
- Nucleo di Antica Formazione
- bene culturale di valore ambientale o architettonico
- edificio sparso - categoria A
- edificio sparso - categoria B-C-D
- strada panoramica / tracciato guida paesaggistico
- sentiero / scaletta
- albero monumentale (fonte: comune di Bellagio e PTCP)

ATR 4

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "GRANDE BRETAGNE"

DESCRIZIONE

L'ambito è collocato all'interno della frazione Borgo sulla via Lungolago Europa, fronteggiante la sponda comasca del lago.
Comprende l'edificio storico dell'ex hotel "Grande Bretagne", le relative superfetazioni, i volumi di servizio e aree a verde.
Il fronte dell'edificio rivolto verso il lungolago è caratterizzato da elementi architettonici e formali di pregio. Un giardino lo separa dalla strada e dalla passeggiata pubblica.
Attualmente l'edificio è in stato di abbandono e l'area dell'ambito non è accessibile al pubblico.

DATI

Superficie ambito di trasformazione
circa 15.820 mq

STRATEGIE GENERALI

- strategia 1.4: valorizzazione e tutela dei monumenti e dei beni storico - architettonici e culturali e del loro contesto;
- strategia 4.1: Riqualificazione e completamento dei tessuti esistenti. Limitazione del consumo di suolo ai margini del Tessuto Urbano Consolidato;
- strategia 6.1: miglioramento delle performance ambientali degli edifici;
- ampliamento e potenziamento delll'offerta turistica.

STRATEGIE SPECIFICHE

- riapertura del servizio alberghiero;
- riqualificazione dell'area verde fronteggiante il lungolago;
- concentrazione degli ampliamenti volumetrici all'interno del sedime degli edifici esistenti o in adiacenza ad essi;
- mantenimento di una fascia verde di rispetto tra i volumi esistenti e la via Parco Martiri della Libertà;
- rispetto delle caratteristiche architettonico-formali dell'edificio storico.

CRITERI DI INTERVENTO

- prevedere il mantenimento della destinazione d'uso storica con la possibilità di ampliare l'offerta turistico-ricettiva, anche con l'aggiunta di volumetria ai fabbricati esistenti e/o con ampliamenti in interrato;
- prevedere la possibiltà di recupero/sopralzo del sottotetto dell'edificio principale previo accordo con la Soprintendenza;
- prevedere il recupero degli edifici nell'area 1 per adibirli a servizi di supporto alle attività svolte nel fabbricato principale dell'ambito, anche con ampliamenti volumetrici, previo accordo con la Soprintendenza;
- prevedere la possibilità di realizzare parcheggi interrati a servizio dell'albergo nelle aree di pertinenza o in concessione;
- prevedere il mantenimento dell'attuale quota planimetrica del giardino prospicente il lungolago, così da evitare significativi dislivelli tra la parte privata e quella pubblica;
- prevedere il diritto alla realizzazione, da parte della proprietà, di un accesso carrabile sotterraneo utile per l'utilizzo del sottosuolo del fabbricato insistente sull'area 1 su una porzione di terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale;
- prevedere il mantenimento da parte dell'Amministrazione Comunale per

ATR 4

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "GRANDE BRETAGNE"

DATI DIMENSIONALI

Slp aggiuntiva:
fino a 2.800 mq (edificio principale)
fino a 500 mq (edifici area 1)
Destinazione d'uso:
turistico - ricettiva

NOTA

I confini delle aree nell'immagine di inquadramento sull'ortofoto e in quella della rappresentazione grafica dell'ambito sono di natura descrittiva. Per i confini delle aree coinvolte si fa riferimento alle carte catastali allegate.

la durata di anni 30 dell'area demaniale antistante l'albergo già oggetto di passata concessione (Decreto di concessione 941/2010) con impegno a valutare eventuali "capitalizzazioni" del canone di concessione, nel rispetto della normativa vigente in materia;

- prevedere da parte dell'Amministrazione Comunale il mantenimento degli accessi carrabili esistenti sui lati nord, sud ed ovest della proprietà, garantendo le più opportune condizioni di fruibilità degli stessi;
- prevedere la possibilità di realizzare l'ampliamento degli edifici all'interno dell'area 1 anche a confine con l'adiacente proprietà comunale;
- prevedere l'approfondimento in termini di rispetto dei valori tipologico - architettonici ed eventualmente di eliminare le superfetazioni già esistenti sulla struttura.

PRESTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

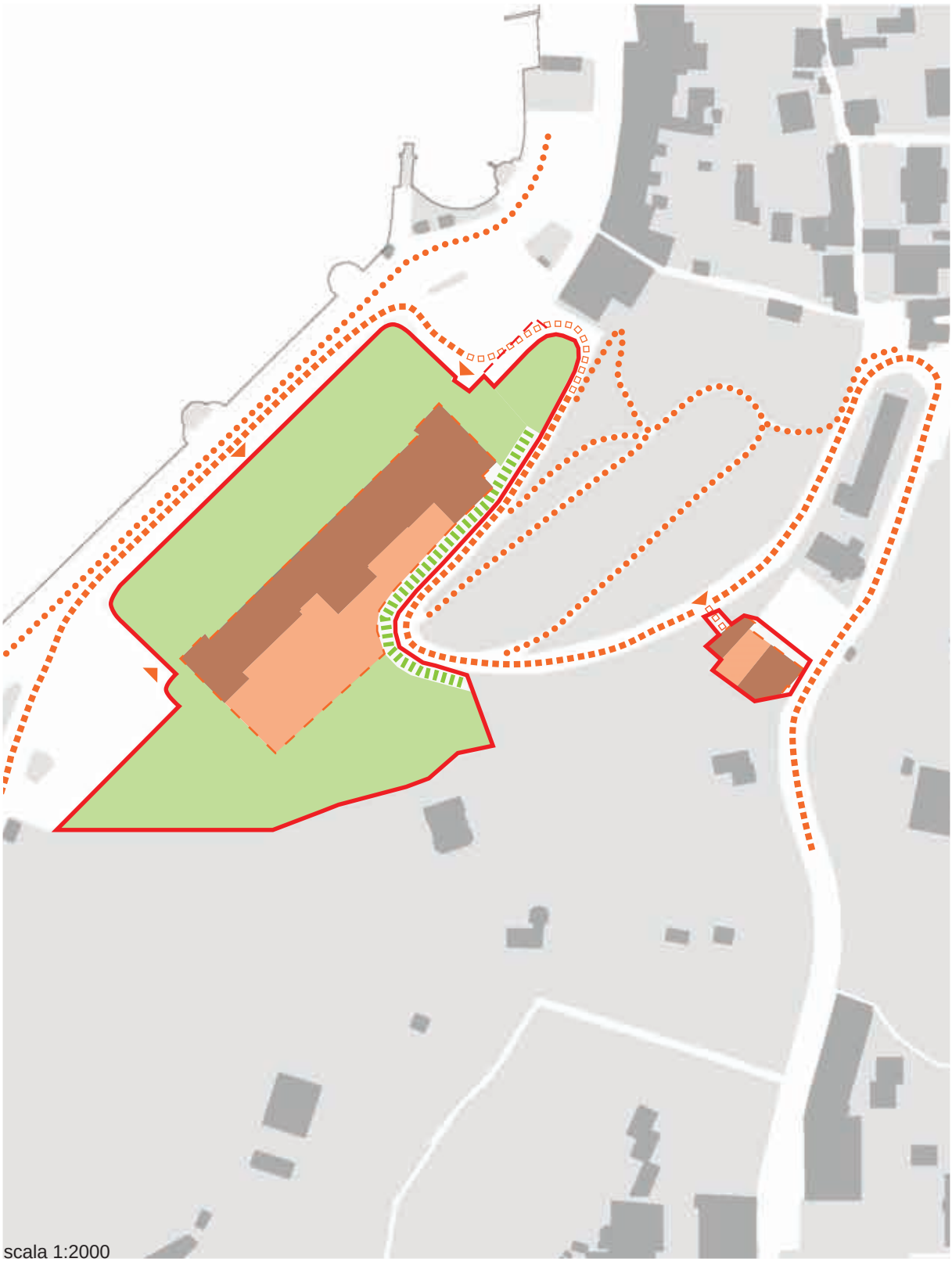
- cessione da parte della proprietà all'Amministrazione Comunale del terreno al mappale 7893 in località Oliverio (sup. di 1.866 mq complessivi) compreso all'interno dell'area 2;
- in alternativa al versamento di parte degli importi derivanti dagli oneri di urbanizzazione e dalle monetizzazioni di aree parcheggio, ed a scomputo degli oneri concessori, realizzazione da parte della proprietà, a propria cura e spese, un parcheggio per circa 250 posti auto adiacente al cimitero del Borgo, dopo l'approvazione da parte di tutti gli Enti competenti di un progetto in tal senso presentato al Comune;
- cessione da parte della proprietà all'Amministrazione Comunale dei terreni ai mappali 7478 e 7479 in località Taronico (sup. di 1.662 mq complessivi - area 3);
- in alternativa al versamento di parte degli importi derivanti dagli oneri di urbanizzazione e dalle monetizzazioni di aree parcheggio, ed a scomputo degli oneri concessori, realizzazione da parte della proprietà, a propria cura e spese, un parcheggio all'interno dell'area 3, dopo l'approvazione da parte di tutti gli Enti competenti di un progetto in tal senso presentato al Comune;
- in alternativa al versamento di parte degli importi derivanti dagli oneri di urbanizzazione e dalle monetizzazioni di aree parcheggio, ed a scomputo degli oneri concessori, realizzazione da parte della proprietà, a propria cura e spese, la sistemazione del 2° piano del palazzo polifunzionale di via Lazzaretto in cui si realizzerà la biblioteca per i giovani di Bellagio, dopo l'approvazione da parte di tutti gli Enti competenti di un progetto in tal senso presentato al Comune;
- realizzazione da parte della proprietà dell'allargamento della strada comunale in adiacenza all'area 4 conformemente al progetto esecutivo approvato dai competenti organi del Comune di Bellagio;
- cessione gratuita da parte della proprietà all'Amministrazione Comunale di parte dell'area 4 (di colore rosa nelle carte catastali allegate), dietro sua semplice richiesta, trasferendone il possesso con efficacia immediata.

MODALITÁ ATTUATIVA

- le opere all'interno dell'ambito saranno oggetto di titolo abilitativo convenzionato;
- la proprietà dovrà presentare i progetti dei parcheggi e della ristrutturazione e ampliamento dei fabbricati esistenti all'interno dell'ambito entro 90 giorni dalla data di pubblicazione sul BURL del provvedimento di approvazione definitiva del PGT; dovrà altresì dare effettivo inizio ai lavori entro 90 giorni dal rilascio del Permesso Di Costruire;
- la proprietà dovrà realizzare l'intervento di allargamento della strada comunale in adiacenza all'area 4 entro tre mesi dall'acquisizione di tutte le autorizzazioni.

ATR 4

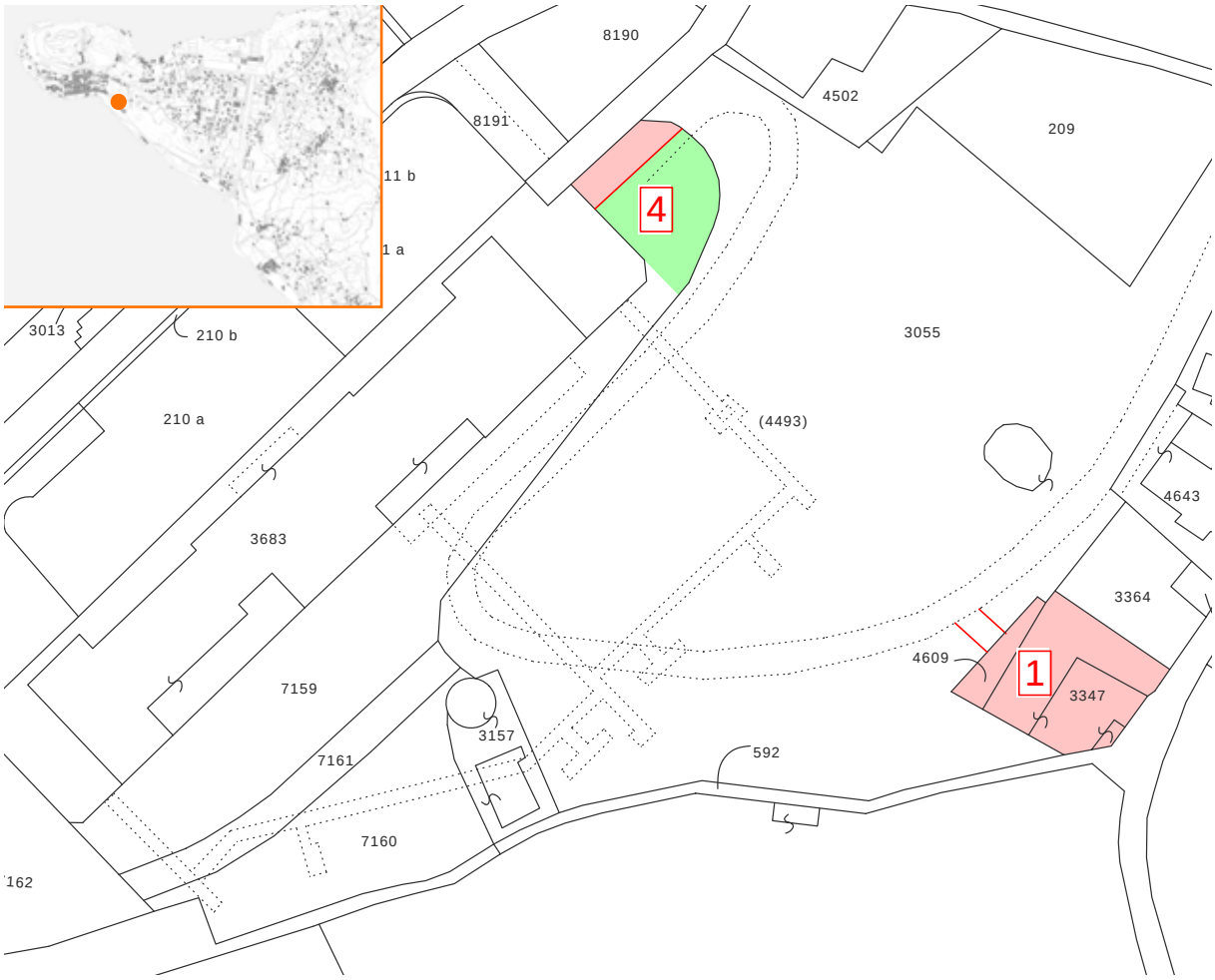
AMBITO DI TRASFORMAZIONE "GRANDE BRETAGNE"

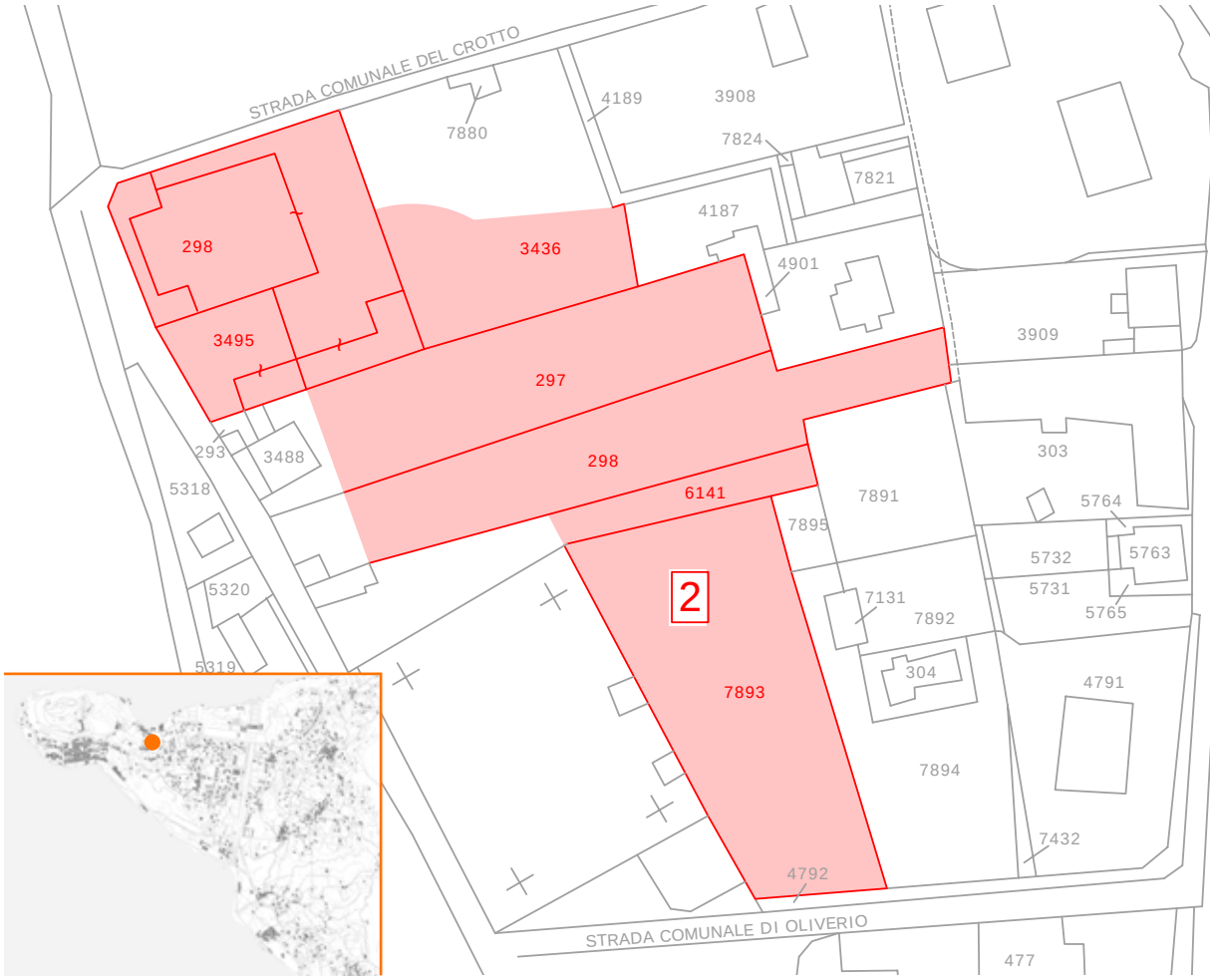


- confine ATR
- edifici esistenti all'interno dell'ambito
- edifici da demolire all'interno dell'ambito
- area concentrazione volumetrica
- strade esistenti
- strade di progetto
- percorsi pedonali esistenti
- percorsi pedonali di progetto
- verde privato
- verde pubblico da cedere
- fascia verde di rispetto
- area a parcheggio

ATR 4

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "GRANDE BRETAGNE"





carta catastale - AREE ESTERNE ALL'AMBITO INTERESSATE

carta catastale - AREE ESTERNE ALL'AMBITO INTERESSATE

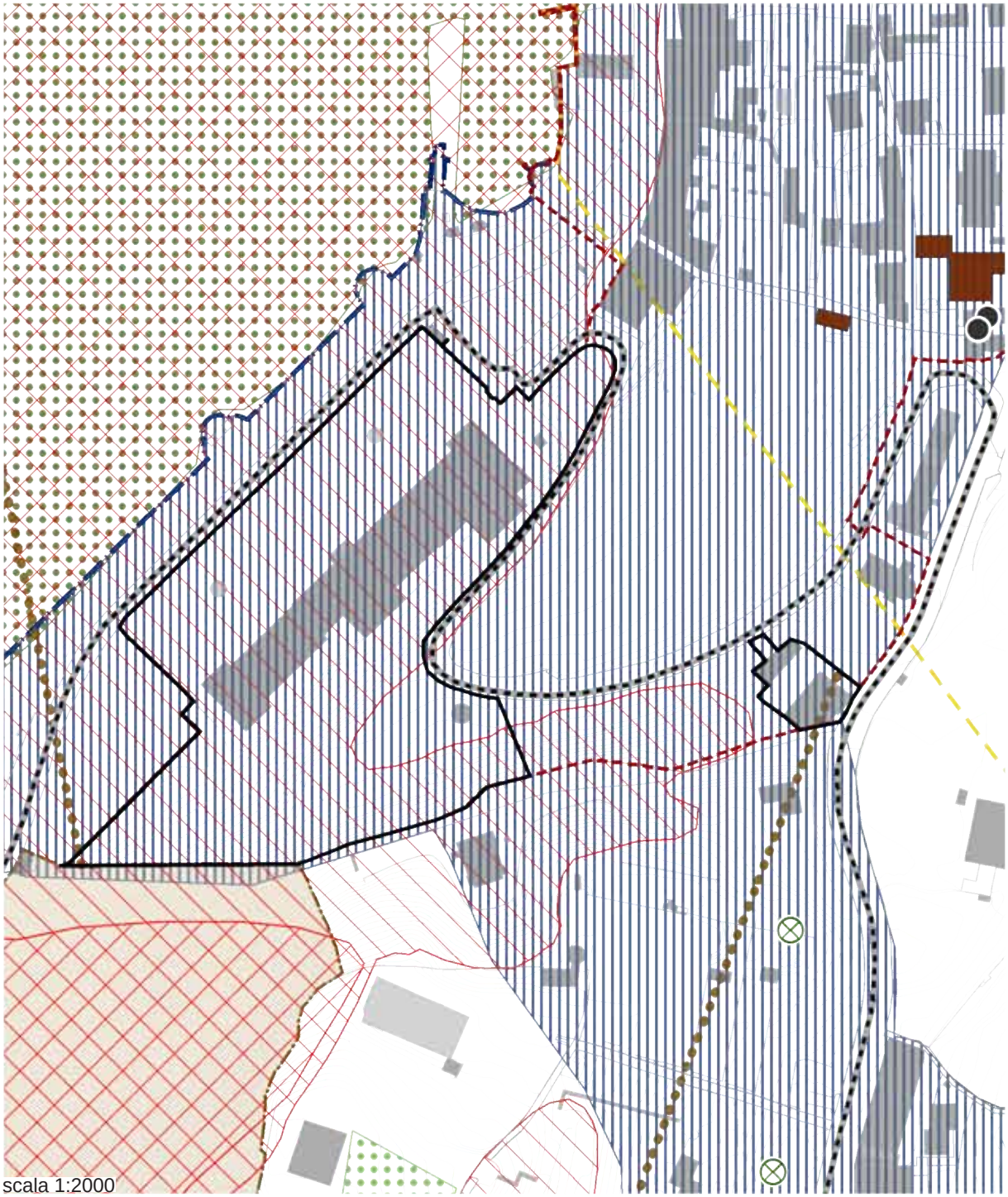
ATR 4

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "GRANDE BRETAGNE"

carta catastale - AREE ESTERNE ALL'AMBITO INTERESSATE

ATR 4

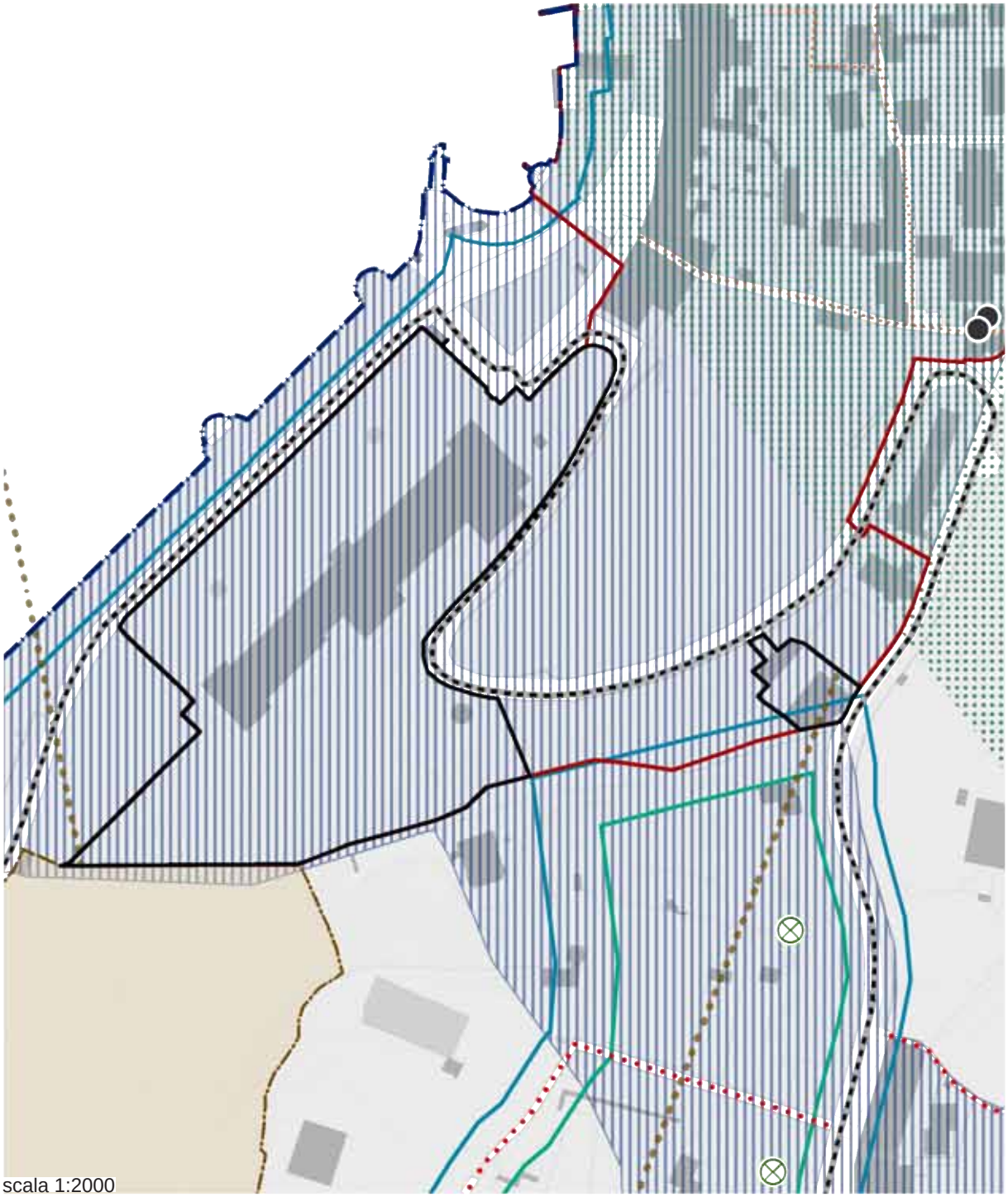
AMBITO DI TRASFORMAZIONE "GRANDE BRETAGNE"



- perimetro ambito di trasformazione
- elemento di primo e di secondo livello RER (fonte: RER)
- area sorgente di biodiversità di 1° livello (PTCP)
- territorio contermine al lago / edificato con continuità
- ambito della punta di Bellagio (fonte: PPR)
- vincolo monumentale e fascia di rispetto per beni in contesti non edificati
- Nucleo di Antica Formazione
- area boscata (fonte: PIF)
- strada panoramica (fonte: PPR)
- tracciato guida paesaggistico (fonte: PPR)
- bene culturale di valore ambientale o architettonico
- edificio con più di settanta anni
- albero monumentale (fonte: comune di Bellagio e PTCP)
- classe di fattibilità 4 / classe di fattibilità 3 (cfr. studio geologico)
- vincolo idrogeologico (fonte: PTCP)
- reticolo idrico minore e fascia di rispetto idraulico (cfr. studio geologico)
- superficie di limitazione ostacolo dell'elisuperficie
- allevamento zootecnico (fonte:comune di Bellagio)

ATR 4

AMBITO DI TRASFORMAZIONE "GRANDE BRETAGNE"



scala 1:2000

- perimetro ambito di trasformazione
- costa
- altopiano
- pedecollina
- ambito agricolo costa, altopiano o pedecollina
- rete ecologica provinciale (fonte: PTCP)
- area boscata (fonte: PIF)
- ambito della punta di Bellagio (fonte: PTCP)
- territorio contermine al lago / edificato con continuità
- sistema delle ville e fascia di rispetto per beni in contesti non edificati
- corso d'acqua principale e reticolo idrico minore
- Nucleo di Antica Formazione
- bene culturale di valore ambientale o architettonico
- edificio sparso - categoria A
- edificio sparso - categoria B-C-D
- strada panoramica / tracciato guida paesaggistico
- sentiero / scaletta
- albero monumentale (fonte: comune di Bellagio e PTCP)