Comune di Menaggio

Provincia di Como

Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11 marzo 2005 n. 12 - ADOZIONE -

DOCUMENTO DI PIANO

Adozione:	Deliberazione C.C. n°.....del.....
Controdeduzioni:	Deliberazione C.C. n°.....del.....
Approvazione:	Deliberazione C.C. n°.....del.....
Pubblicazione:	Deliberazione C.C. n°.....del.....
Entrata in vigore:	Deliberazione C.C. n°.....del.....

Il Progettista	Il Sindaco	Il Segretario
arch. Ivana Lucchesi	dott. Alberto Bobba	dott. Giovanni De Lorenzi

Estensore del Rapporto Ambientale

Provincia di Como

Titolo elaborato:	Elaborato n.
Relazione illustrativa	**Ddp 1**

Data	Aggiornamento	Scala
dicembre 2012		

Studio di Architettura ed Urbanistica Architetto Ivana Lucchesi

collaborazione PGT: arch. Silvia Raité

Aurelia Lucchesi
arch. Laura Bianchi
arch. Simone Deleo

Piazza Podestà 2 (broletto)
21100 Varese
tel./fax 0332 232231 cell. 335 6082917 e-mail: teamlucchesi@virgilio.it
C.F. LCCVNI50C63B228O P.IVA 00584910129

INDICE

0. Premessa

0.1 Il passaggio dal PRG al PGT.

0.2 Il quadro normativo

0.2.1 Prescrizioni e indirizzi

0.3 Gli atti del Piano di Governo del Territorio

0.4 Contenuti del Documento di Piano

1. LA PARTECIPAZIONE AL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL P.G.T.

2. IL QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO

2.1 Cenni storici

2.2 Il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento

2.2.1 Il sistema socio-economico locale

2.2.1.1 Sviluppo demografico

2.2.1.2 Famiglie e componenti

2.2.1.3 Attività dei residenti

2.2.1.4 Abitazioni

2.2.2 Previsioni degli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati

2.2.2.1 Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

2.2.2.2 Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)

2.2.2.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Como

2.2.3 Vincoli amministrativi vigenti sul territorio comunale

2.2.3.1 Ambiti a rischio idrogeologico

2.2.3.2 Fasce di rispetto del reticolo idrico maggiore e minore

2.2.3.3 Fasce di rispetto degli elettrodotti

2.2.3.4 Fasce di rispetto dei depuratori

2.2.3.5 Zone di rispetto dei pozzi di captazione di acqua destinata al consumo umano

2.2.3.6 Fasce di rispetto dei cimiteri

2.2.3.7 Fasce di rispetto della viabilità secondo il Nuovo Codice della Strada

2.2.3.8 Parchi Locali di Interesse Sovracomunale - PLIS Val Sanagra

2.2.3.9 Beni culturali

2.2.3.10 Beni paesaggistici

2.3 Il quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute

2.3.1 Il territorio di Menaggio nel contesto del Lago di Como

2.3.2 L'evoluzione storica del territorio e del paesaggio

2.3.2.1 Finalità ed obiettivi dell'analisi storico-paesaggistica
2.3.2.2 Fonti ed elaborati
2.3.2.3 Descrizione del paesaggio storico e della sua evoluzione
2.3.2.3.1 Destinazioni storiche d'uso del suolo
2.3.2.3.2 Descrizione delle soglie storiche
2.3.2.4 Descrizione del paesaggio contemporaneo: il quadro del paesaggio

2.3.3 Il territorio edificato

2.3.3.1 La forma urbana

2.3.3.2 Aree e beni di particolare rilevanza

2.4 Caratterizzazioni e vulnerabilità paesaggistiche del territorio: la carta delle criticità e vulnerabilità e la carta della sensibilità paesaggistica

2.5 L'assetto geologico, idrogeologico e sismico – A cura dello Studio Bossich Engineering

3. LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

3.1 Gli indirizzi strategici comunali

3.2 Gli obiettivi strategici comunali

3.3 Coerenza con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovra comunale

3.4 Sostenibilità ambientale degli obiettivi strategici comunali: la Valutazione Ambientale Strategica

3.5 Le coerenze paesaggistiche

4. LE DETERMINAZIONI DI PIANO

4.1 Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

4.2 Le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali

4.2.1 Residenza

4.2.2 Attività economiche primarie

4.2.3 Attività economiche secondarie

4.2.4 Servizi

4.3 Compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale

4.3.1 Verifica della capacità insediativa del PGT

4.4 Individuazione degli ambiti di trasformazione previsti

4.4.1 Gli ambiti di trasformazione previsti

4.4.2 Le connotazioni prescritte per ogni intervento

4.4.3 Tipologia di strumento attuativo prevista in fase realizzativa

4.4.4 Criteri di intervento da osservare in fase realizzativa al fine del corretto inserimento ambientale e paesaggistico e dell'elevata qualità progettuale

4.4.5 Criteri di intervento da osservare in fase realizzativa in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli, ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici

4.5 Criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione

Premessa

Il lavoro che ha portato all'elaborazione del Documento di Piano e della Valutazione Ambientale Strategica è stato condotto in parallelo, così come previsto dall'art. 4 della L.R. 12 del 2005 che prescrive di sottoporre a valutazione ambientale gli obiettivi strategici definiti all'interno del Documento di Piano. La valutazione infatti è stata eseguita durante la fase preparatoria del piano al fine di verificare la "congruità delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del piano" stesso, come definito all'articolo 4, comma 3 della legge regionale. Inoltre i contenuti del Documento di Piano riguardanti in modo particolare il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento e il quadro conoscitivo del territorio sono stati necessari per la costruzione della valutazione ambientale.

Pertanto nella presente relazione e nel Rapporto Ambientale saranno frequenti i rimandi l'una dell'altro e viceversa.

Il presente Documento di Piano è stato integrato ed in parte modificato sulla scorta delle valutazioni espresse nel Rapporto Ambientale redatto dalla Provincia di Como in data 31 ottobre 2012, al fine di conseguire la piena sostenibilità ambientale dei contenuti del Documento di Piano in merito alla redazione del PGT.

0.1 Il passaggio dal PRG al PGT

L'art. 117 della Carta Costituzionale come modificato dalla Legge n° 3/2001 ha in particolare sostituito il termine "urbanistica" con la locuzione "Governo del Territorio".
In attuazione di tale assunto, peraltro sulla scorta di alcune anticipazioni legislative regionali già efficaci, le più recenti proposte di riforma della Legge Urbanistica Nazionale n° 1150/42 e s.m.i., ne hanno fissato i principi fondamentali, da cui si evince che il Governo del Territorio "comprende l'urbanistica, l'edilizia, l'insieme dei programmi infrastrutturali, la difesa del suolo, la tutela del paesaggio e delle bellezze naturali, nonché la cura degli interessi pubblici funzionalmente collegati a tali materie".
Attesi i compiti e le funzioni dello Stato vi compaiono inoltre la ripartizione delle competenze fra Enti Pubblici Territoriali, dove, ispirandosi ai principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza, secondo il criterio prioritario della responsabilità, "Il Comune è l'Ente preposto alla pianificazione urbanistica ed è il soggetto primario titolare delle funzioni di Governo del Territorio". Entro questo scenario, ai fini di promuovere ed assicurare il costante coinvolgimento dei cittadini "le funzioni amministrative sono esercitate in maniera semplificata, prioritariamente mediante l'adozione di atti negoziali in luogo di atti autorizzativi" ai cui procedimenti di formazione deve essere riconosciuto il diritto di partecipazione dei cittadini stessi.
Nel rispetto di tali principi la Regione Lombardia, come sopra accennato, ha precorso la riforma urbanistica di competenza territoriale, promulgando la Legge 11.03.2005 n°12 "per il Governo del Territorio" poi successivamente modificata ed integrata sino al testo coordinato vigente.
Ne rileva sottolineare come l'articolazione attuativa pur prevedendo il livello strutturale, privo di efficacia conformativa della proprietà, e quello operativo che viceversa disciplina il regime giuridico dei suoli ai sensi dell'art. 42 della Costituzione, abbia introdotto una terza componente, più propriamente rivolta alla città pubblica.

Infatti a mente dell'art. 7 pari legge il Piano di Governo del Territorio, P.G.T., è identificato dei seguenti dati:

a) Il Documento di Piano Programmatico - non conformativo
b) Il Piano dei Servizi Strutturale - prescrittivo solo per le aree necessarie alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse generale
c) Il Piano delle Regole Operativo - conformativo

In conformità alle prescrizioni della L.R. 12/05 cit., relativamente al Territorio Lariano Comasco, l'Amministrazione Provinciale ha elaborato ed approvato il proprio Piano di Coordinamento (P.T.C.P.) con D.C.P. 2.08.06 n° 59 (B.U.R.L. 20.09.06 n°38).
Pertanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 pari legge e della NTA del P.T.C.P. stesso, i P.G.T. ne sono assoggettati alla valutazione di compatibilità, concernente "l'accertamento dell'idoneità dell'atto" (P.G.T. oggetto di valutazione) ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti".
Merita inoltre sottolineare che la Regione Lombardia ha approvato il P.T.R. con D.C.R. 19.01.10 n°8/951 (B.U.R.L. 17.02.10 n°6, decorrenza dell'efficacia giuridica): il territorio comunale vi è inserito nel "sistema della montagna e dei laghi" con i rispettivi obiettivi e con gli specifici indirizzi Progetto di Legge 153/05 normativi; inoltre Menaggio è incluso nell'elenco dei comuni tenuti a trasmettere il P.G.T. alla Regione ai termini dell'art. 13 ottavo comma L.R. 12/05 cit.
Sul punto occorre precisare come a mente dell'art. 4 L.R. 12/05 cit. concernente l'attuazione della direttiva 2001/42/CE e del D.Lgs. 152/06, al fine di assicurare un "elevato livello di protezione dell'ambiente" il comune di Menaggio ha provveduto ad attivare il processo di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) in ordine agli effetti sull'ambiente derivanti dall'azione pianificatoria del Documento di Piano.
La Regione in progressiva sequenza ha di seguito approvato gli Indirizzi Generali per condurre tale valutazione (D.C.R. 13.03.07 n° 8/351) nonché per determinare gli adempimenti procedurali (D.G.R. 27.12.07 n°8/6420, come modificata dalla D.G.R. 30.12.09 n°8/10971).
In particolare vi si evince che i procedimenti avviati per la formazione del P.G.T. prima della data di pubblicazione sul B.U.R.L. (24.01.08) della suddetta deliberazione della Giunta Regionale si concludono secondo le disposizioni vigenti al momento dell'avvio stesso: rientrando pertanto Menaggio in questa fattispecie non sussiste l'obbligo di applicare la disciplina dettata dalla D.G.R. 6420/07, fermo restando il rispetto del modello metodologico e organizzativo della V.A.S. riferito ai "piccoli comuni" (modello 1b).
Se da una parte quindi consegue che la acquisizione dei pareri forniti dai soggetti competenti in materia ambientale sulla proposta di D.d.P. debba effettuarsi prima dell'adozione consigliare degli atti, previa presentazione della documentazione corredante da parte dell'Autorità Procedente in occasione della 2a conferenza di V.A.S., unitamente al Rapporto Ambientale, dall'altra tale modalità collaborativa e consultiva in ogni caso garantisce che la V.A.S. sia intesa "come processo continuo, esteso a tutto il ciclo vitale del D.d.P." esprimendo la capacità di integrare e coerenziare l'iter di pianificazione con gli obiettivi della sostenibilità:

- alle linee programmatiche dell'azione amministrativa, tradotte negli Orientamenti Iniziali del D.d.P. (tenuto conto di contributi e suggerimenti trasmessi dai cittadini a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento della formazione del P.G.T.) corrisponde il Documento di Scoping ovvero definizione

dell'ambito di influenza e della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale (1° conferenza di V.A.S.);
- alla proposta di D.d.P. (definizione degli obiettivi specifici) corrisponde il Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica (2° conferenza di V.A.S.);
- al progetto di D.d.P., come risultante dei pareri formulati dai soggetti istituzionali (in primis la Provincia) e portatori di interessi diffusi sul territorio, corrisponde il Parere Motivato predisposto dall'Autorità Competente per la V.A.S./Procedente (adozione consigliare).

Entro lo scenario sopra descritto la proposta di D.d.P. del comune di Menaggio come sostenuta dagli elaborati allegati risulta oggettivamente conforme alle disposizioni dettate dall'art. 10 bis L.R. 12/05 con specifico riferimento ai commi 3 e 4. Resta inteso comunque che il pieno espletamento delle incombenze ivi individuate può essere assicurato soltanto a compimento del processo partecipativo, concretizzato nel richiamato parere della Provincia sull'intero procedimento di V.A.S. secondo il principio della "leale collaborazione fra Enti".

0.2 Il quadro normativo

Le norme e gli altri documenti del Piano di Governo del Territorio esprimono, nel loro corpo fondamentale, indicazioni che hanno valore di norma cogente e che assumono quindi carattere prescrittivo.

A questo tipo di norme prescrittive, sono affiancate altre indicazioni di tipo progettuale che assumono carattere di indirizzo, in virtù della facoltà normativa che il recente apparato legislativo regionale permette, ovvero sia nel poter indicare criteri di intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica, che qui viene ribadita e strutturata nella relazione, in particolare con il processo di attuazione del P.G.T., soprattutto alla dimensione paesistica e ambientale del piano che si assume come centrale, strutturale in ordine alla sua connotazione qualitativa. Le indicazioni di indirizzo progettuale, che vengono articolate nei vari strumenti di piano assumono valore cogente o assumono valore dispositivo, in funzione del documento in cui esse vengono indicati, in quanto esprimono azioni preferenziali di tipo morfologico, paesistico, tipologico, relazionale, ed insediativo per il raggiungimento degli obiettivi posti dal P.G.T.

Debbono quindi essere prese in considerazione come riferimento nell'ambito della pratica progettuale ad ogni scala che preveda l'entrata in campo di ulteriori variabili e opzioni non predeterminabili anticipatamente alla pratica stessa. La definizione progettuale definitiva deve, cioè, argomentare e dimostrare in modo adeguato l'adesione, l'articolazione, lo sviluppo dei criteri introdotti per il raggiungimento degli obiettivi spaziali prefigurati.

Si definisce più chiaramente il luogo o meglio l'atto di questa ulteriore definizione e argomentazione: una dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) rispetto agli indirizzi di piano, che deve essere prodotta al momento della presentazione per l'adozione o per l'approvazione di ogni atto di Pianificazione Attuativa o di concessione nelle aree interessate da tali indirizzi. La dichiarazione deve essere tradotta in elementi progettuali (disegni o schemi o altro materiale) e argomentata in una dettagliata relazione.

Le dichiarazioni di conformità si pongono anche come momento di partecipazione attiva al processo di pianificazione, non solo ex-post alle decisioni di piano (vedi ad esempio l'istituto delle osservazioni) ma direttamente nella fase progettuale di trasformazione del territorio.

La finalità essenziale della progettazione del P.G.T. che deve determinare la struttura delle trasformazioni del territorio nella sua complessità e durante l'arco temporale di durata dei processi che lo denotano, i principi del recente dibattito disciplinare che hanno focalizzato l'attenzione sulla centralità delle problematiche ambientali, sull'orientamento allo sviluppo sostenibile, sulla valorizzazione del territorio agricolo, sugli approcci all'urbanistica perequativa, sul tema del recupero e della valorizzazione dei centri storici, hanno innovato la concezione tradizionale della pianificazione urbanistica e attribuendole un nuovo ruolo. Non estranei a questo processo innovativo sono da considerare i nuovi stimoli normativi introdotto dalla recente legge urbanistica regionale 12/2005 (appare esemplificativo enunciare la procedura di VAS di cui all'art. 4, gli strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni mediante l'uso del Sistema Informativo Territoriale di cui all'art. 3, la componente geologica, idrogeologica e sismica di cui all'art. 57) che hanno ampliato i contenuti e le competenze del piano.

Tale impostazione incidono significativamente anche sugli aspetti più propriamente normativi del piano, che si sono arricchiti di nuove valenze e di nuovi contributi anche interdisciplinari, necessari per fronteggiare le recenti esigenze conoscitive: la struttura normativa, conseguentemente, deve assumere una configurazione articolata e complessa in grado di regolare e governare nuovi temi e nuove azioni di pianificazione.

0.2.1 Prescrizioni e indirizzi

Connotazione principale del corpo normativo applicato sul P.G.T., è la compresenza di prescrizioni e indirizzi che coordinano le azioni del piano.

Affiancate alle prescrizioni che rappresentano il contenuto più propriamente normativo, che assumono valore cogente e che rappresentano l'esito legittimo e l'espressione "necessaria" del piano, le norme tecniche e gli altri elaborati del P.G.T., infatti, propongono diffusamente regole di indirizzo che si pongono quali criteri guida per il controllo qualitativo delle trasformazioni, con particolare riferimento e attenzione ai centri storici, agli spazi aperti, ed alla componente ambientale e paesistica a tutela del territorio.

Gli indirizzi rispondono all'esigenza di assicurare qualità aggiuntiva alle istanze progettuali e esprimono un'opzione preferenziale di ordine morfologico, tipologico e ambientale che si propone come obiettivo di concentrare l'attenzione in ordine all'ammissibilità degli interventi non solo sul piano dimensionale del progetto ma anche e soprattutto, sul piano della qualità della proposta progettuale.

Il necessario rimando alla fase di progettazione esecutiva dettat**a** dagli indirizzi, conferisce responsabilità agli attori del piano che dovranno confrontarsi necessariamente con "l'idea progettuale" sottesa agli indirizzi: tale fase di confronto dinamico e dialettico, si pone anche come momento di partecipazione attiva da parte dei soggetti attuatori, al processo di pianificazione nella fase progettuale di trasformazione del territorio.

Gli indirizzi e criteri guida riportati in tutti gli atti di P.G.T. sono da intendersi comunque prescrittivi.

0.3 Gli atti del Piano di Governo del Territorio

L'Amministrazione Comunale in data 12 dicembre 2006 con Deliberazione di Giunta Comunale n° 177 ha avviato il procedimento per l'elaborazione del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. n°12/2005 e s.m.i.

A tal fine ha incaricato:

a) l'arch. Ivana Lucchesi, con studio in Varese, per la redazione del Piano di Governo del Territorio

b) il dott. geologo Fernando Bossich, con studio in Milano, per la redazione:

- dello "Studio Geologico a supporto de nuovo PGT" ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici del PGT, in attuazione dell'art. 57 della L.R. n°12/2005 sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta Regionale;
- della "Definizione del reticolo idrico minore di competenza del Comune"ai sensi delle D.G.R. n°7/7868 del 25/01/2002 e n° 7/13950 del 01.08.2003 ed al trasferimento delle funzioni di polizia idraulica demandate agli Enti locali;
- dello "Studio idrogeologico, idrochimico e ambientale per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano" (d.g.r. 27 giugno 12996 n°VI/15137);

c) il Dott. Vittorio Campione, con studio in Lecco, della stesura del Piano di Zonizzazione Acustica del Territorio;

d) il Dott. Sauro Vable, con studio in Corrido, della stesura della "Relazione ambiti agricoli, aspetti e vegetazionali e paesaggistici";

e) il Dott. Attilio Selva, con studio in Grandola ed Uniti, della redazione dell"'Inquadramento faunistico";

f) il Centro Geofisico Prealpino Lariano della relazione climatica.

In data 23 ottobre 2008 il Comune di Menaggio ha sottoscritto l'accordo con la Provincia di Como per l'avvalimento della struttura tecnica provinciale per la redazione della valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano (VAS);

Con Deliberazione di Giunta Comunale n° 136 del 08 settembre 2009 il Comune di Menaggio ha dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

0.4 Contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano definisce l'assetto strategico del territorio comunale in funzione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e/o conservazione del territorio che si vogliono perseguire all'interno di un periodo quinquennale di validità.

L'art. 8 della L.R. 12/2005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire:

- il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Sulla base degli elementi di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 12/2005, il documento di piano:

- 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;
- 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, 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;
- determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale:
- 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;
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storicomonumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale.

- Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tutte le previsioni indicate nel documento di piano acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, quando gli strumenti di attuazione (Piani Attuativi) sono approvati ai sensi di legge dagli organi competenti. Il documento di piano ha una validità quinquennale ed è sempre modificabile.
- Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono:
- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Relazione, quest' ultima.

Il Documento di Piano é costituito, dai seguenti elaborati:

Elenco degli elaborati e dei documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (PGT)

DOCUMENTO DI PIANO **Integrato in seguito al Rapporto Ambientale redatto dalla Provincia di Como in data 31.10.2012**			
N° ELABORATO		**TITOLO ELABORATO**	**SCALA**
DdP	**1**	Relazione illustrativa	
DdP	**2**	Inquadramento territoriale	1:25.000
DdP	**3**	Azzonamento PRG vigente e reticolo idrico su aerofotogrammetrico	1:5.000
DdP	**4**	Individuazione delle istanze dei cittadini e delle proposte di interesse pubblico	1:5.000
DdP	**5**	La pianificazione sovracomunale: i contenuti del PTCP	
DdP	**5.1**	• La difesa del suolo (A1b)	1:5.000
DdP	**5.2**	• Il paesaggio (A2)	1:5.000
DdP	**5.3**	• La rete ecologica (A4)	1:5.000
DdP	**5.4**	• I vincoli territoriali e paesistico-ambientali (A9)	1:5.000
DdP	**5.5**	• Il sistema insediativo – Trasporto pubblico locale e navigazione (B3.2)	1:5.000
DdP	**6**	Evoluzione storica del territorio e del paesaggio	
DdP	**6.1**	• Catasto Teresiano (1722)	1:5.000
DdP	**6.2**	• Catasto del Regno Lombardo Veneto (1858-1903)	1:5.000
DdP	**6.3**	• Aggiornamento 1905	1:5.000
DdP	**6.4**	• 1905 - 1996	1:5.000
DdP	**6.5**	• 1996 - 2007	1:5.000
DdP	**6.6**	• 2007 - 2012	1:5.000
DdP	**7**	Carta dei vincoli	1:5.000
DdP	**8**	Carta del paesaggio	1:5.000
DdP	**9**	Area urbana e ambiti territoriali	1:5.000
DdP	**10**	Sintesi delle azioni del Documento di Piano	1:5.000
DdP	**10.1-10**	Sintesi delle azioni del Documento di Piano - tav.1-10	1:2.000
DdP	**11**	Adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio (a cura del dott. geol. F. Bossich)	varie

ALLEGATI AL DOCUMENTO DI PIANO (FORMATO A3)		
N° ELABORATO		**TITOLO**
All. A DdP	**A**	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Tavola A1 - Difesa del suolo
All. B DdP	**B**	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Tavola A2 - Il Paesaggio
All. C DdP	**C**	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Tavola A3 - Carta delle Aree Protette
All. D DdP	**D**	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Tavola A4 - La Rete Ecologica

All. E DdP	**E**	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Tavola A5 - Unità litologiche
All. F DdP	**F**	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Tavola A6 - Esposizioni
All. G DdP	**G**	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Tavola A7 - Pendenze
All. H DdP	**H**	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Tavola A8 - Classi altimetriche
All. I DdP	**I**	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Tavola A9 - Vincoli paesistico - ambientali
All. L DdP	**L**	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Tavola B1 - Il sistema insediativo
All. M DdP	**M**	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Tavola B3 - 1 - Viabilità e sistema ferroviario
All. N DdP	**N**	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Tavola B3 - 2 - Trasporto collettivo
All. O DdP	**O**	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Tavola C1 - Sintesi delle indicazioni di piano

Il Documento di Piano é inoltre accompagnato dallo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005 a cura del dott. F. Bossich, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata di cui al seguente elenco:

COMPONENTE GEOLOGICA (a cura dello Studio Bossich Geoengineering)			
N° ELABORATO		**TITOLO ELABORATO**	**SCALA**
DdP	**11**	Adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio	
Tav	**1**	Carta geologica	1:10.000
Tav	**2**	Carta strutturale	1:50.000
Tav	**3.1** **3.2** **3.3**	Carta della dinamica geomorfologica	1:2.000
Tav	**4A**	Carta idrogeologica e della vulnerabilità	1:5.000
Tav	**4B**	Carta dell'idrologia e dell'idrografia	1:5.000
Tav	**5**	Carta della pericolosità sismica	1:5.000
Tav	**6**	Carta dei vincoli	1:5.000
Tav	**7**	Carta di sintesi	1:5.000
Tav	**8.1** **8.2** **8.3**	Carta della fattibilità geologica	1:2.000

1. LA PARTECIPAZIONE AL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL P.G.T.

In data 12 dicembre 2006 con Deliberazione di Giunta Comunale n° 177 l'Amministrazione Comunale ha pubblicato il previsto "avviso di avvio di procedimento" in seguito al quale sono pervenute le seguenti istanze e proposte:

N°	Proponente	Data di presentazione
A	COMUNE	
B	ARPA COMO	03/02/2009
1	IMMOBILIARE ADELINA S.r.l.	16/07/2004
2	ANNONI MARIA GRAZIA	26/01/2005
3	MANDELLI ADOLFO	18/10/2005
4	SCHEGGIA GIUSEPPE	02/02/2007
5	NAVA ALBERTO	02/02/2007
6	NAVA ALBERTO	02/02/2007
7	NAVA ALBERTO	02/02/2007
8	BOLGIANI MARILENA	12/02/2007
9	PEDUZZI POMPEA, BERNINI ROBERTO, CONSONNI ANDREA	30/03/2007
10	THOMPSON ARTHUR RAYMOND	19/09/2007
11	AGORNI LODOVICO	10/03/2008
12	DANIELI ANTONIO	16/06/2009
13	LASSMAN PETER	05/08/2008
14	DANIELI LEONARDO	24/02/2009
15	DANIELI LEONARDO	16/03/2009
16	ALFIERI AGGIO	04/05/2009
17	PETAZZI CELESTINO	30/04/2009
18	FONTANA GRAZIELLANOSEDA FEDERICA	27/05/2009
19	LINGERI EGIDIO	08/07/2009
20	BIACCHI AURELIO	15/09/2009
21	LINGERI EGIDIO	17/09/2009
22	MARTA MARIA LAURA ISNENGHI, CARLO PIETRO INSEGNI	02/10/2009
23	MARTA MARIA LAURA ISNENGHI, CARLO PIETRO ISNENGHI, VOZZA GIORGIO	15/10/2009
24	REDAELLI ELISABETTA	29/10/2009
25	FONTANA GRAZIELLA, NOSEDA FEDERICA	05/11/2009
26	MANZONI BENVENUTO	05/11/2009
27	CELESTINO PETAZZI, VACCANI ENRICO	05/11/2009
28	IDRAULICI RIUINTI, F.lli MACHEO S.r.l.	01/10/2009
29	FRAQUELLI GIANCARLA	09/11/2009
30	PRESTIGE IMMOBILIARE Srl	11/11/2009
31	LE BRUGHIERE Srl	11/11/2009
32	MAZZOLA NICOLETTA	11/11/2009

33	GANDOLA ALBERTO	19/11/2009
34	FRAQUELLI PIERANGELO	24/11/2009
35	FRAQUELLI PIETRO GIOVANNI	24/11/2009
36	GIORGIO GREPPI	27/11/2009
37	OBIETTIVO CASA Srl	19/11/2009
38	GUAITA FRANCESCO	30/11/2009
39	BERETTA FILIPPO	02/12/2009
40	TADDEO IVANA	03/12/2009
41	SCHEGGIA ANNA	03/12/2009
42	BUTTI LIVIO	03/12/2009
43	BUTTI ENZO, BUTTI GUIDO	03/12/2009
44	SOLANO BRUNO, SOLANO ANTONIO CARLO SOLANO ALBERTO	03/12/2009
45	FUNGHINI DANIELE	03/12/2009
46	CLUB I COTTAGES	03/12/2009
47	CLUB I COTTAGES	03/12/2009
48	FRAQUELLI FERMO	04/12/2009
49	BIACCHI AURELIO, SCHIENINI PIERLUCA, SCHIENINI SALVATORE, SCHIENINI GIAMPIERO	04/12/2009
50	DONEDA FRANCO	04/12/2009
51	BIACCHI OTELLO	04/12/2009
52	BIACCHI AURELIO	04/12/2009
53	BIACCHI AURELIO	04/12/2009
54	BIACCHI AURELIO	04/12/2009
55	BIACCHI AURELIO	04/12/2009
56	FRANCONI ENRICA CATERINA, CEREGHINI NICOLETTA, CEREGHINI CARLO, CEREGHINI ALBA	04/12/2009
57	FOCHI STEFANO	04/12/2009
58	THOMPSON ARTHUR RAYMOND	04/12/2009
59	IMMOBILIARE VILLA QUIES Srl	04/12/2009
60	MARINO FRANCESCA	04/12/2009
61	FUMAGALLI ANTONIA	04/12/2009
62	FRAQUELLI IVANA, MAGRI MATTIA	04/12/2009
63	PRESTI MAURIZIO	04/12/2009
64	FUMAGALLI GIUSEPPE	04/12/2009
65	GEMELLI FRANCESCA	04/12/2009
66	SPAGGIARI DAVIDE, SPAGGIARI MICHELE	04/12/2009
67	CASTELLINI LUCIANO, PAOLA PONTE	05/12/2009
68	BIACCHI AURELIO	04/12/2009
69	GILARDONI FRANCESCO, GILARDONI ROSA MARIA	07/12/2009
70	MOIANA MARINA, MOIANA DANIELA	07/12/2009

71	VANZINI MARIA CRISTINA	07/12/2009
72	PEDRAZZINI ANGELO	07/12/2009
73	PEDRAZZINI VALERIA, PEDRAZZINI CATERINA	07/12/2009
74	ORTELLI ANNIBALE, MONGA LUIGIA	07/12/2009
75	ISTITUTO DELLE FIGLIE DI SANTA MARIA DELLA DIVINA PROVVIDENZA	07/12/2009
76	PEROGGI MIRO	07/12/2009
77	BARATELLI GIORGIO	07/12/2009
78	ROSSI ALFREDO	07/12/2009
79	RIZZI ARTURO	07/12/2009
80	MANZONI CARLO	07/12/2009
81	ERBA STEFANIA	07/12/2009
82	BERNINI ROBERTO, PEDUZZI POMPEA, CONSONNI ANDREA	07/12/2009
83	SAMPIETRO STEFANO	07/12/2009
84	COMITATO CIVICO "Per una terra a misura d'uomo"	07/12/2009
85	NOGARA ANNA	07/12/2009
86	MORESI GIUSEPPE	07/12/2009
87	GEMELLI PIERANGELO	07/12/2009
88	GEMELLI PIERANGELO	07/12/2009
89	BIACCHI ARMANDO PAOLO	07/12/2009
89	BIACCHI ARMANDO PAOLO	07/12/2009
90	GEMELLI ALBERTO, GEMELLI GIUSEPPE	07/12/2009
91	GEMELLI ALBERTO, GEMELLI GIUSEPPE	07/12/2009
92	SPAGGIARI DAVIDE	07/12/2009
93	GUAITA MARIO	09/12/2009
94	PEROSCHI FRANCO, PEROSCHI ALESSANDRO	09/12/2009
95	VILLA VIGONI	14/12/2009
96	REINA DIEGO	15/12/2009
96 BIS	REINA DIEGO	15/12/2009
97	CEREGHINI CESARINA	16/12/2009
98	GLICINE Srl	17/12/2009
99	PETAZZI COSTRUZIONI Srl	02/12/2009
100	BORDOLI CLARA	30/12/2009
101	SPAGGIARI DAVIDE, SPAGGIARI MICHELE	30/12/2009
102	CAPPLLETTI CELESTINO	30/12/2009
103	DANIELI LEONARDO	30/12/2009
104	REDAELLI PIETRO	30/12/2009
105	GALLI FRANCESCA	30/12/2009
106	CAVIGIOLI GIUSEPPE, CAVIGIOLI S.n°c	31/12/2009
107	PIGOLI CESARE	05/01/2010

108	VITALI ANDREA	05/01/2010
109	AUSENDA FABIO SCIALPI MARIA SILVIA	30/01/2010
110	ORTELLI SONIA	03/02/2010
111	FERRI ANNA	11/02/2010
112	CEREGHINI MARISA	22/02/2010
113	DELLA TORRE MARGHERITA	22/02/2010
114	RIZZI ARTURO RIZZI GISELLA	01/03/2010
115	MARLETTA CARMELO	01/03/2010
116	MARLETTA CARMELO	01/03/2010
117	MARLETTA CARMELO	01/03/2010
118	MARLETTA CARMELO	01/03/2010
119	VALSECCHI FILIPPO	07/04/2010
120	BIACCHI AURELIO	01/04/2010
121	SILVA ALBERTO	13/09/2010
122	TURISMO GIOVANILE S.R.L.	18/09/2010
123	SCHEGGIA GIUSEPPE	18/09/2010
124	VITALI ANDREA	22/09/2010
125	CONDOMINIO CASATE ALTO	23/09/2010
126	DE NORA MICHELE MASSIMO MARIA	15/10/2010
127	PUENJER RAINER	27/10/2010
128	SCHEGGIA GIUSEPPE	11/11/2010
129	ORTELLI SERGIO E TARELLI ALBA ROSA	01/12/2010
130	GEROSA GIORGIO	17/02/2011
131	VILLA VIGONI	12/01/2011
132	RUMI GIORGIO	08/03/2011
133	RUMI DINO DOMENICO	20/04/2011
134	SCHEGGIA GIUSEPPE	17/05/2011
135	SIMONETTA BIACCHI ARNALDO ENRICO	19/05/2011
136	MORANDINI ROBERTO	30/06/2011
137	PEDROTTI SANDRA	05/07/2011
138	DURIGON ANGELA, RAMPOLDI LUCA MARIO MICHELE, RAMPOLDI ANDREA, RAMPOLDI ANNA, RAMPOLDI LIVIA	21/09/2011
139	LINGERI EGIDIO	12/10/2011
140	SELLE SILVIO	24/10/2011
141	SELLE SILVIO	24/10/2011
142	DISCALZI MAURIZIO, DISCALZI MANUELA	07/11/2011
143	VANZINI MARIA CRISTINA	20/12/2012
144	BORGONOVO LUIGI, PIZZATO FRANCESCA	27/01/2012
145	AGORNI LODOVICO	10/03/2008
146	CONFALONIERI FEDELE	31/01/2012

147	DANIELI NICOLETTA	09/02/2012
148	BATTAGLIA PIETRO, BATTAGLIA ANDREA, BATTAGLIA LORENZA	22/02/2012
149	PEZZI MADDALENA E PEZZI CATHERINA	14/05/2012

Le stesse sono state considerate e valutate dall'Amministrazione Comunale ed accolte nei casi in cui non si ponevano in contrasto con gli indirizzi generali dell'Amministrazione in ordine all'assetto del territorio.

Partecipazione della cittadinanza e confronto con gli enti sovraordinati

Nel corso della formazione del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale ha garantito la partecipazione della cittadinanza alle scelte pianificatorie e il confronto con gli enti sovraordinati, ed in particolare:

Data	**Luogo dell'incontro**	**Oggetto dell'incontro**
aprile 2010	Incontro presso l'Amministrazione Provinciale	Metodologia e orientamenti
25 febbraio 2011	Riunione di Giunta	
23 novembre 2010	Incontro presso l'Amministrazione Provinciale	Metodologia, orientamenti e stato di avanzamento
22 febbraio 2011	Incontro presso l'Amministrazione Provinciale	Individuazione dell'Autorità Procedente e dell'Autorità Competente
11 marzo 2011	Commissione del Territorio	Presentazione analisi storica del territorio. Aperta al pubblico
14 giugno 2011	Incontro presso l'Amministrazione Provinciale	Presentazione dello Studio Geologico per il PGT
29 luglio 2011	Commissione del Territorio	Presentazione analisi paesaggistica e stato di avanzamento. Aperta al pubblico
11 novembre 2011	1°Conferenza VAS	Aperta al pubblico, Enti ed Associazioni di categoria
11 maggio 2012	Incontro presso l'Amministrazione Provinciale	Contenuti del Documento di Piano.
02 giugno 2012	Incontro presso l'Amministrazione Provinciale	Contenuti del Documento di Piano.
02 luglio 2012	Incontro presso l'Amministrazione Provinciale	Contenuti del Documento di Piano. Programmazione tempistica 2°Conferenza di Valutazione VAS Piano di Governo del Territorio.
09 agosto 2012	Incontro presso l'Amministrazione Provinciale	Consegna elaborati Documento di Piano per Valutazione Ambientale Strategica
09 agosto 2012	Incontro presso l'Amministrazione Provinciale	Consegna elaborati Documento di Piano per Valutazione Ambientale Strategica
07 settembre 2012	Incontro presso l'Amministrazione Provinciale	Consegna elaborati Documento di Piano per Valutazione Ambientale Strategica - integrazione
31 ottobre 2012	Incontro presso l'Amministrazione Provinciale	Contenuti del Rapporto Ambientale e programmazione 2° Conferenza di Valutazione VAS
23 Novembre 2012	Commissione per il Paesaggio	Contenuti del Rapporto Ambientale e presentazione del

	Commissione del Territorio Commissione Edilizia	Documento di Piano al fine della 2° Conferenza di Valutazione VAS
23 Novembre 2012	Cittadinanza	Contenuti del Rapporto Ambientale e presentazione del Documento di Piano al fine della 2° Conferenza di Valutazione VAS Aperta al pubblico, Enti ed Associazioni di categoria
30 dicembre 2012	2°Conferenza VAS	Aperta al pubblico, Enti ed Associazioni di categoria
30 dicembre 2012		Dichiarazione di Sintesi ed espressione del Parere Motivato

Parallelamente agli incontri sopraccitati, l'Amministrazione ha condotto più sedute con i professionisti incaricati e i soggetti pubblici e privati, attori del processo di pianificazione, al fine di condividere le scelte di piano in relazione agli obiettivi strategici e di coordinare tra loro le decisioni in relazione all'interesse pubblico e generale.

2. IL QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO

2.1 Cenni storici

Segni della presenza umana sono presenti nell'area geografica di Menaggio fin dalla preistoria.

In una caverna chiamata "Sasso delle Capre", situata a m.1160 sopra Cima, in Valsolda, sono stati rinvenuti cocci di vaso in terracotta di colore rosso, cotti cioè solamente all'esterno a fuoco aperto, oltre ad un osso animale lavorato a punteruolo e levigato dall'uso e a qualche osso umano di individui giovani. Il tipo di ceramica e l'uso dell'osso appuntiti fanno risalire tali reperti all'epoca neolitica che è appunto quella di cui abbiamo le prime testimonianze della presenza dell'uomo nella zona del Comasco.

A tale epoca sono anche riferibili le pietre cupelliformi di Breglia, rocce affioranti o massi erratici su cui l'uomo primitivo ha scolpito incavi tondi a coppa, collegati da canaletti di significato ancora oggi incerto. Abbiamo poi documenti della presenza umana nella nostra zona sia per l'età del bronzo che per l'età del ferro. A Castello Valsolda, a circa 200 metri sopra il livello del lago, si è scoperto nel 1870 un ripostiglio contenente diverse asce di bronzo, lunghe in media cm. 20, strumenti che rappresentano senza dubbio l'evoluzione delle primordiali asce di pietra dopo la scoperta del bronzo. Alla seconda età del ferro, risalgono invece gli oggetti ornamentali e votivi trovati a Plesio nel 1900. Si tratta di collane, pendenti, catenelle, una spilla, una fibula, oggetti del tutto paragonabili, per tipologia, a quelli rinvenuti nelle necropoli preromane del Comasco in località "Ca' morta" da cui prende nome la "Civiltà della Ca' morta" in cui vengono ricompresi anche i reperti di Plesio. E' assai possibile che le popolazioni che diedero origine alla "Civiltà della Ca' morta" fossero di origine celtica o meglio gallica, intendendo con questo aggettivo una componente della grande famiglia celtica. A sostegno di ciò parla il ritrovamento a Cima di quattrocento monete, nel 1973, molto simili alle dracme greche di Marsiglia, con una scritta in caratteri usati dalle tribù galliche del Comasco. Senza dubbio i Galli rappresentano la popolazione prevalente in tutto il Comasco nel millennio a.C. A loro si sovrapposero i Romani a partire dal 196 a.C. anno della conquista romana di Como. A quest'epoca risale la prima pianificazione del territorio operata dai Romani con la suddivisione delle aree coltivabili secondo il criterio della "centuriazione" di cui abbiamo ancora traccia nelle mappe del Catasto fatte disegnare da Maria Teresa nel 1700. L'insediamento di Menaggio risale probabilmente all'epoca gallica e quindi prima della conquista romana di Como. Questo contrasta con l'ipotesi di Francesco Calvi, un illustre cittadino di Menaggio, del secolo sedicesimo, che avendo ritrovato nel lago, a Rezzonico, una lapide con una iscrizione romana, in cui figurava il nome "Minicius" la fece murare sulla facciata della chiesa di Santa Marta a Menaggio, nella convinzione che Minicius fosse il fondatore e colui che diede il nome a Menaggio. Minicius Exoratus era un rappresentante dell'Imperatore Vespasiano per il Comasco negli anni 70 d.C. Ma l'ipotesi di Francesco Calvi, ansioso di attribuire un'origine classica, romana, al suo paese, non ha retto alla critica del tempo. Oggi sembra più probabile che il nome di Menaggio possa derivare da due radici indoeuropee "men" (monte) e "uigg" (acqua) cioè "acqua di monte", probabilmente in riferimento allo sbocco del fiume Sanagra nel lago, a Menaggio. Se questa ipotesi fosse attendibile, rappresenterebbe un elemento in più a dimostrazione che il nome e dunque l'origine di Menaggio risale ad epoca nettamente preromana e , dunque, con tutta probabilità al periodo celtico.

Non abbiamo documenti che riguardano Menaggio nell'età tardo romana e nell'Alto Medioevo. E' probabile però che il castello di Menaggio, di cui abbiamo la prima notizia storica all'inizio del X sec. sia stato costruito in

questo periodo. La notizia si riferisce alla concessione da parte di Ugo di Provenza a Gerardo Castelli del feudo di Menaggio e del suo castello. Questo era costituito da quattro torri e dalle mura che circondano il borgo ed aveva funzione segnaletica nel contesto del sistema di fortificazione della zona. Occupava la parte alta del paese oggi denominata "Castello" e rappresentava una componente del sistema strategico di difesa terrestre. Più tardi, verso l'anno mille, fu collegato al lago per mezzo delle mura che terminavano con due torri costruite sulla riva. Di una si sono trovati i resti in profondità, durante i lavori di costruzione del molo.

Con l'evento della dominazione romana si è probabilmente dato impulso alla realizzazione della grande viabilità, il cui esempio maggiore è rappresentato dalla strada Regina. Ciò era funzionale alle esigenze militari ed amministrative dell'impero romano per portare rapidamente le truppe a ridosso dei passi alpini per contrastare le discese dei barbari e per rendere più agevoli le comunicazioni tra le capitali e le provincie periferiche.

E' molto dubbio quindi che la strada Regina abbia preso nome dalla regina longobarda Teodolinda, vissuta nel VII sec., quando la lotta tra l'impero e gli invasori che scendevano dalla Germania si era risolta a favore di questi ultimi.

A sua volta, il Castello, che durante la guerra tra Como e Milano aveva parteggiato per quest'ultima, fu danneggiato nel 1224 da un attacco condotto da Nord dalle tre Pievi (Gravedona, Dongo, Sorico) che erano schierate invece con i Comaschi. Restano tuttavia a Menaggio alcune testimonianze scultoree dell'età romanica Nell'attuale via Fabbri, su una spalletta di un cancello, è collocato un toro , simbolo dell'evangelista S. Luca, in marmo scolpito che risale all'inizio del XII sec., mentre l'iscrizione con cui è nota questa scultura "Borromeus monoceros" è sicuramente posteriore. Di epoca romanica sono anche due bassorilievi raffiguranti "Busti di due personaggi" ed un "Leone alato" immurati nella facciata di una casa di via Castellino da Castello n°54, e provenienti dalla distrutta chiesa di S. Giacomo.

Un altro monumento risalente alla stessa età era costituito dal battistero di S. Giovanni a navata unica con abside semicircolare, che sorgeva a lago con ingresso verso l'attuale piazza Garibaldi, di cui abbiamo notizia dagli atti della visita pastorale del 1675.

Da ultimo vale la pena ricordare istituzioni risalenti all'epoca romanica, quale l'Ospedale dei Re Magi; un ricovero per pellegrini situato a ridosso della Chiesetta S. Marta. Con la pace di Lodi del 1454, Menaggio fu annessa al Ducato di Milano. Il castello di Menaggio fu distrutto nel 1523 dai Grigioni che volevano sottoporre la cattolica Menaggio al credo protestante e non ci riuscirono. E' tradizione che lo stesso Lutero, venuto a Menaggio per predicare la Riforma, dovette darsi a fuga precipitosa inseguito dagli abitanti del luogo. Dopo il 1525 con la sconfitta di Francesco I a Pavia, Menaggio passò, come tutto il territorio del ducato di Milano, sotto il dominio spagnolo di Carlo V.

Di questo periodo è la chiesa di S. Carlo con il caratteristico campanile a Vela di uno stile che possiamo definire Gotico-Spagnolo voluto da Calu nel 1614.

Dal 1713 iniziò la dominazione austriaca che fu interrotta dalle conquiste napoleoniche.

In questo periodo, a Menaggio, faceva capo l'organizzazione giudiziaria di primo grado del territorio che comprendeva anche Porlezza ed i comuni di S. Abbondio, Rezzonico e S. Siro nel distretto di Dongo. Fu in

questo tempo che per ordine dell'imperatrice Maria Teresa fu realizzato in tutto il Lombardo-Veneto, e quindi anche a Menaggio, il Catasto, cioè per la prima volta furono censiti tutti i fabbricati ed i terreni esistenti. Dopo un periodo di cui non si hanno notizie importanti per il nostro borgo, Menaggio ricompare agli onori della cronaca per la fiera avversione dei suoi cittadini alle nuove idee della rivoluzione francese, tanto che nella zona si formò un movimento denominato dai i Francesi "Briganti del Lago".

Con l'occupazione napoleonica della Lombardia, nel 1805 Menaggio con Varese e Lecco, divenne sottoprefettura della prefettura di Como.

Nel 1815, con la conferenza di Vienna, Menaggio con tutto il Lombardo-Veneto, ritorna all'impero Austro-Ungarico. Negli anni successivi è sede di ferventi moti irredentistici che portarono molti dei suoi abitanti a combattere valorosamente contro l'Austria.

Dal 1861 in poi, con l'unità d'Italia, Menaggio insieme ad altre località della sponda occidentale del lago divenne una rinomata località turistica. Sorgono splendide ville e alberghi signorili di cui il primo è il Grande Hotel Vittoria, costruito a partire dal 1885. Di grande utilità per il turismo locale si dimostrò la ferrovia a scartamento ridotto Menaggio - Porlezza con fermate in quasi tutte le località della valle (1884).

Nel luglio del 1930, a coronamento della sua vocazione turistica, Menaggio poté inaugurare il suo complesso del Lido. A cavallo del '900, Menaggio si era così dotata delle strutture necessarie a consentire una larga fruizione delle bellezze paesaggistiche, già descritte da Cesare Cantù e da Carlo Dell'Acqua.

Menaggio entra nella storia in relazione alle ultime vicende di Mussolini. Nella notte del 26 aprile 1945, il borgo infatti ospitò il Duce e Claretta Petacci, che fermati il giorno dopo a Dongo dai partigiani, vennero nelle ore successive fucilati a Giulio di Mezzegra.

Un problema che è sempre esistito per Menaggio e che è diventato cruciale con lo sviluppo di quest'ultimo è rappresentato dalle vie di comunicazione. Si può ricordare che già nel 1517, quando Menaggio faceva parte del Ducato di Milano era stata studiata la possibilità di un canale (probabilmente e chiuse) che collegasse Menaggio a Porlezza e dunque il lago di Como con il Ceresio. Le difficoltà tecniche e probabilmente il costo elevato ne impedirono la realizzazione.

Nel 1839, la necessità di migliorare le comunicazioni tra il Centro Lago e Lugano, portò alla sostituzione della vecchia mulattiera che univa Menaggio a Porlezza con una più adeguata strada carrozzabile. Si procedette più tardi alla sistemazione della strada Regina in modo da rendere più agevole il traffico delle carrozze e delle prime automobili. Intanto nel 1826 si era deciso di sfruttare la via d'acqua istituendo sul lago un servizio regolare di due battelli che collegavano Como a Colico con fermate nei centri principali, compreso Menaggio. Abbiamo già accennato alla realizzazione nel 1884 della ferrovia a scartamento ridotto tra Menaggio e Porlezza che, oltre che a dare impulso al turismo, consentì di collegare Menaggio da una parte a Lugano e dall'altra a Ponte Tresa e da qui, ancora per ferrovia a Luino e, dunque, al Lago Maggiore. Negli anni immediatamente successivi all'Unità d'Italia, Menaggio affrontò il problema della viabilità interna realizzando, ad esempio, l'allargamento della via Carlo Lusardi, nonché l'allargamento e una più comoda livellazione del tronco della strada Regina che attraversa l'abitato. Con queste ed altre opere, che per brevità non citiamo, si diede notevole impulso allo sviluppo del territorio comunale spezzando la cerchia che asserragliava l'antico borgo, e consentendo in tal modo

l'insediamento di nuove attività commerciali, turistiche ed industriali. Tra queste ultime vanno ricordate in particolare l'industria serica, meccanica e di conciatura delle pelli.

Il problema principale rimane sempre quello di un collegamento veloce tra Como, Menaggio, l'Alto Lago, Chiavenna e i passi alpini verso i Grigioni, risultando sempre più chiara, con il passare del tempo, l'insufficienza della vecchia strada Regina. Già nel 1960-61 l'Ing. Tatti aveva redatto un progetto di ferrovia ordinaria Camerlata-Gravedona-Spluga, il cui costo risultò tuttavia proibitivo per quei tempi: 300.000.- lire al chilometro.

Nell'ottobre del 1900 si tenne a Menaggio una riunione nella quale si decise di far redigere un progetto di ferrovia a scartamento ridotto che collegasse Chiasso, Como e poi Chiavenna. Il progetto fu completato rapidamente con una previsione di un costo complessivo dell'opera di 12.600.000. Ma anche questo progetto restò sulla carta, così come sulla carta rimase il progetto di una autostrada Como - Chiavenna, studiato dall'Ing. Jelmoni per conto della Camera di Commercio di Como negli anni 1960-65. Il problema di un collegamento veloce tra Como e l'Alto Lago con una via di comunicazione che superi le inadeguatezze della strada Regina, come tutti sanno, é tuttora aperto.

2.2 Il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento

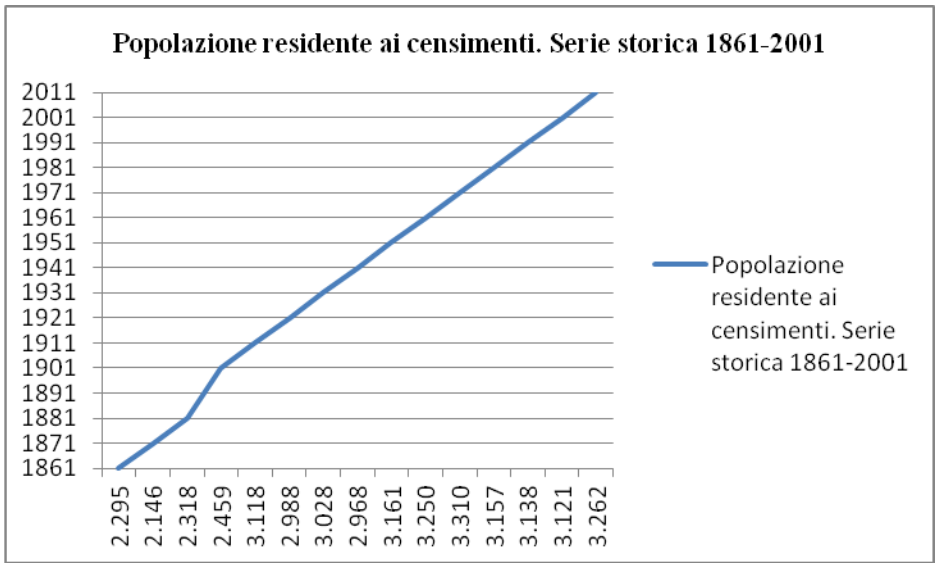
2.2.1 Il sistema socio-economico locale

L'esame del sistema socio-economico del Comune di Menaggio è stato condotto a partire dai dati forniti dai censimenti e dagli uffici demografici del Comune. Parallelamente all'indagine sulla popolazione è stato effettuato un esame dettagliato del patrimonio edilizio esistente in relazione agli occupanti allo scopo di quantificare l'effettivo utilizzo del costruito e verificare le dinamiche di occupazione del territorio. L'esame del patrimonio edilizio esistente in relazione all'utilizzo residenziale e turistico rivela come la ricettività di Menaggio sia basata non solo sul settore alberghiero, ma anche sulla disponibilità di seconde case.
I dati successivamente analizzati confermano come, nell'insieme, il sistema socio-economico del Comune di Menaggio sia basato principalmente sull'attività turistico-alberghiera in accordo con i comuni del centro lago. L'analisi delle provenienze e della consistenza delle presenze turistiche conferma a sua volta la solidità di Menaggio quale polo attrattore a livello provinciale ed internazionale..

2.2.1.1 Sviluppo demografico

La lettura dei dati demografici relativi al Comune di Menaggio rilevati dai 15 censimenti effettuati sul territorio nazionale dal 1861 al 2011 rivela come la popolazione sia progressivamente aumentata a partire dal secondo decennio del Novecento. L'analisi dell'arco temporale del trentennio 1981-1991-2001-2011 evidenzia una dinamica positiva con andamento sempre costante.

Popolazione residente ai censimenti. Serie storica 1861-2001	
Anno	**Abitanti**
1861	2.295
1871	2.146
1881	2.318
1901	2.459
1911	3.118
1921	2.988
1931	3.028
1941	2.968
1951	3.161
1961	3.250
1971	3.310
1981	3.157
1991	3.138
2001	3.121
2011	3.262



La struttura della popolazione è decritta attraverso i dati relativi al movimento naturale (nati-morti) e a quello migratorio (immigrati ed emigrati). In riferimento al movimento naturale si evidenzia un costante calo delle nascite nell'intervallo 2001-2011 con un saldo negativo in tutti gli anni considerati. Al contrario, il saldo migratorio positivo si conferma come la vera componente della crescita demografica, descrivendo come la popolazione sia aumentata perchè proveniente da territori esterni al Comune.

Parallelamente si evidenzia come nella struttura della popolazione aumenta l'indice di anzianità. Nel 2006, infatti, la popolazione con oltre 65 anni era il 25,7%, mentre nel 2001 era il 24,3%.

La comparazione dei dati relativi agli abitanti totali e di quelli relativi alla sua struttura denuncia quindi come la popolazione di Menaggio sia negli anni aumentata, sia più vecchia e composta da abitanti provenienti da altri territori.

Movimenti anagrafici della popolazione residente. Serie 2000-2009						
	Saldo 01.01-31.12			**Quozienti x 1.000 ab.**		
Anno	**Naturale**	**Migratorio**	**Totale**	**Natalità**	**Mortalità**	**Immigrazione**
2001	-17	48	31	7,4	12,9	38,3
2002	-10	25	15	10,9	14,0	33,5
2003	-10	13	3	10,2	13,4	33,7
2004	-9	19	10	9,8	13,8	57,6
2005	-7	41	34	8,8	11,0	49,5
2006	-21	44	23	8,4	15,0	38,8
2007	-16	61	45	7,1	12,0	42,4
2008	-30	9	-21	5,9	15,1	40,5
2009	-15	33	18	9,2	13,8	37,2
2010	-16	36	20	7,3	12,2	40,3

Fonte: Comune di Menaggio

Indicatori di struttura della popolazione. Anno 2001-2006						
Anno	**Indice di vecchiaia**	**Dipendenza**			**Ricambio della popolazione in età lavorativa**	**Quota della popolazione oltre i 65 anni**
		Totale	**Giovanile**	**Anziani**		
2001	184,6	60,1	21,1	39,0	123,5	24,3
2003	196,0	59,5	20,1	39,4	117,9	24,7
2004	192,8	60,3	20,6	39,7	130,1	24,8
2005	202,6	60,3	19,9	40,3	134,9	25,2
2006	211,4	60,8	19,5	41,3	122,8	25,7
2007	Dato non disponibile					
2008	Dato non disponibile					
2010	Dato non disponibile					

2.2.1.2 Famiglie e componenti

L'analisi dei dati relativi alle famiglie rivela che nell'ultimo decennio il numero delle famiglie è aumentato, mentre la composizione media per famiglia è diminuita, allineando Menaggio al dato medio del nord Italia.

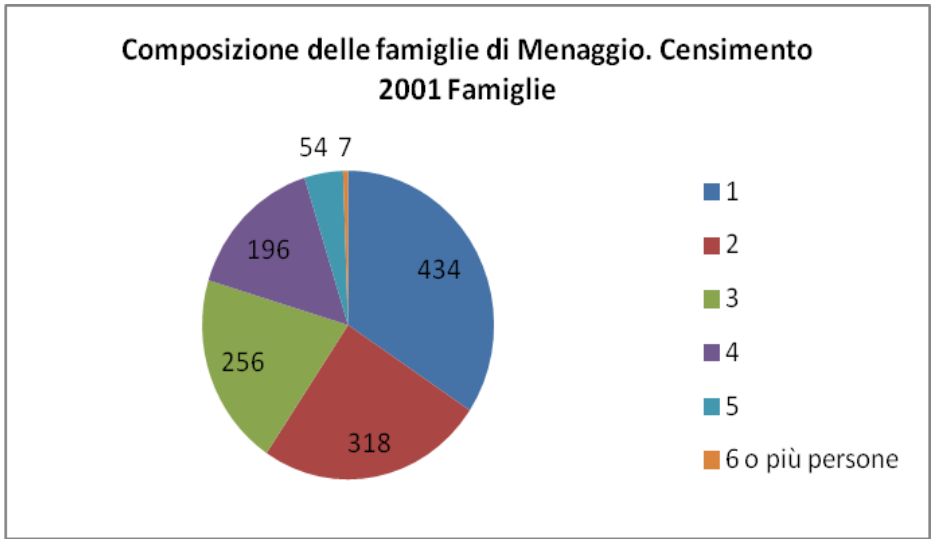
Il numero delle famiglie nel 2001 era pari a 1.265 unità, di cui il 34 % con un componente, il 25 % con due componenti, il 20 % con tre componenti, il 15 % con quattro componenti, il 4 % con cinque componenti e l'1% con sei componenti.

Il numero delle famiglie nel 2011 è pari a 1.397 unità, quindi i componenti medi delle famiglie sono passati da 2,4 nel 2001 a 2,3 nel 2011.

Anno	**Popolazione residente**	**Famiglie**	**Composizione media per famiglia**
2001	3.121	1.265	2,4
2011	3.262	1.397	2,3
Fonte: Comune di Menaggio			

Composizione delle famiglie di Menaggio. Censimento 2001		
Componenti	**Famiglie**	**%**
1	434	34
2	318	25

3	256	20
4	196	15
5	54	4
6 o più persone	7	1
totale famiglie	**1.265**	100
Fonte: ISTAT		



2.2.1.3 Attività dei residenti

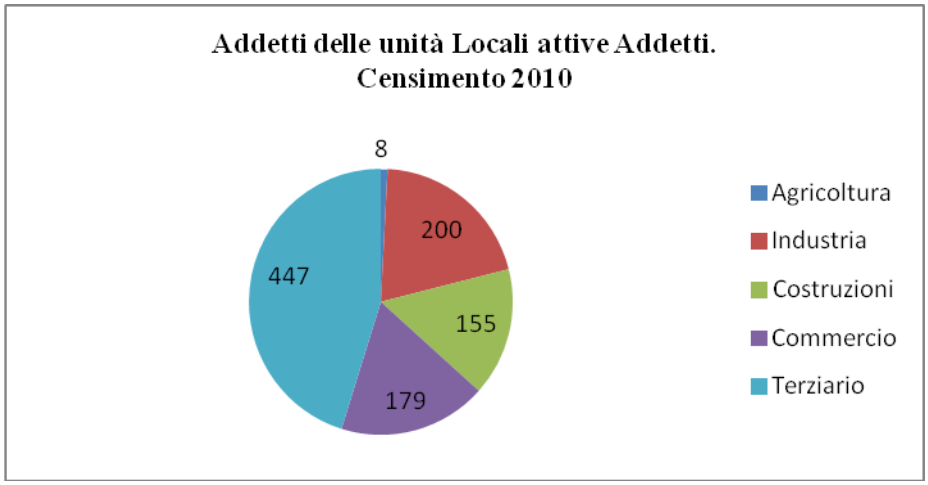
Da una sintetica considerazione sulla popolazione attiva emerge che nel 1981 questa rappresentava il 40 %, nel 1991 il 42 % e nel 2001 il 45%.

Tasso di occupazione, disoccupazione e attività. Censimento 2001.	
Indicatore	**Quota**
Tasso di occupazione*	45,18
Tasso di disoccupazione*	4,85
Tasso di dispoccupazione giovanile*	16,51
Tasso di attività	47,48
* calcolati sul totale della popolazione residente	

La lettura dei dati relativi alla struttura produttiva locale secondo il censimento ISTAT del 2010 risulta che le unità locali erano 392, di cui 304 nel settore terziario e commerciale, 46 nel settore delle costruzioni, 34 nell'industria e 8 nell'agricoltura. Queste attività produttive occupavano complessivamente 989 addetti.

Addetti delle unità Locali attive. Censimento 2010

Settore	Addetti	Unità locali con addetti
Agricoltura	8	8
Industria	200	34
Costruzioni	155	46
Commercio	179	110
Terziario	447	194
Totale	**989**	**392**



Il settore produttivo delle costruzioni e dell'industria negli ultimi due anni si è notevolmente ridotto mentre è rimasto attivo quello del turismo. Questo settore, che contraddistingue Menaggio come centro turistico-ricettivo-alberghiero di eccellenza si è mantenuto molto attivo come dimostrato dai dati relativi alle presenze registrate nelle strutture presenti sul territorio. Nei primi otto mesi del 2012 le presenze complessive ammontano a 71.638 di cui 65.009 - che corrisponde al 91 % - sono cittadini stranieri e 6.629 italiani.

Tra gli stranieri, le presenze più significative sono quelle dal Regno Unito pari a 23.909, dalla Germania 10.301, dalla Francia 5.876, dai Paesi Bassi 3.774, dalla Svizzera 3.531, dall'Australia 1.147, dal Belgio 2.204 presenze. Come già rilevato negli altri centri turistico-ricettivi presenti nel bacino lariano, anche a Menaggio comincia ad essere significativa anche la presenza di cittadini provenienti dalla Russia che annovera 569 registrazioni.

L'analisi della provenienza dei flussi turistici conferma come ancora oggi Menaggio sia una meta di richiamo internazionale principalmente europeo. La notevole maggioranza di provenienze dal Regno Unito e dalla Germania rivela come in questi Paesi sia ancora viva la tradizione che dalla fine del Settecento considera il Lago di Como tra i luoghi di eccellenza.

PROVENIENZA	PRESENZE
	gennaio-ottobre 2012
REGNO UNITO	23.909
GERMANIA	10.301
FRANCIA	5.876
STATI UNITI D'AMERICA	4054
PAESI BASSI	3.774
SVIZZERA E LIECHTENSTEIN	3.531
AUSTRALIA	2.210
BELGIO	2.204
DANIMARCA	1.189
AUSTRIA	1.147
SVEZIA	763
IRLANDA	762
RUSSIA	569
NORVEGIA	492
SPAGNA	433
CANADA	425
NUOVA ZELANDA	321
ISRAELE	285
POLONIA	239
CINA	211
ALTRI PAESI EUROPEI	180
REPUBBLICA CECA	149
ARGENTINA	149
BRASILE	147
FINLANDIA	146
ALTRI PAESI	110
ALTRI PAESI DELL'ASIA	107
LUSSEMBURGO	100
SUD AFRICA	99
ALTRI PAESI DELL'AMERICA LATINA	89
TURCHIA	86
UNGHERIA	74
PORTOGALLO	66
GRECIA	57

GIAPPONE	53
UCRAINA	49
ALTRI PAESI DEL MEDIO ORIENTE	47
ROMANIA	47
CIPRO	47
INDIA	46
ESTONIA	42
ISLANDA	38
BULGARIA	36
SLOVENIA	33
SLOVACCHIA	30
LETTONIA	22
ALTRI PAESI DELL'AFRICA	20
CROAZIA	19
LITUANIA	12
PAESI DELL'AFRICA MEDITERRANEA	10
COREA DEL SUD	11
EGITTO	10
VENEZUELA	8
MALTA	5
MESSICO	4
TOTALE ITALIANI	**6.629**
TOTALE STRANIERI	**65.009**
TOTALE	**71.638**

Le punte massime di presenze turistiche a Menaggio si sono registrate negli anni 2003-2004-2005, tuttavia la presenza minima si è verificata nel 2009, ma considerando i dati dal 2010 e quelli relativi al 2012 si rileva una ripresa economica del settore.

Arrivi e presenze dei turisti italiani e stranieri negli esercizi ricettivi. Anni 2002-2010			
	Presenze tot. Generale (esclusi non REC)		
Anno	**Italiani**	**Stranieri**	**Totale**
2002	4.127	57.839	61.966
2003	10.467	79.687	90.154
2004	6.220	71.750	77.970
2005	9.551	77.937	87.488

2006	8.509	61.945	70.454
2007	10.310	68.104	78.414
2008	9.353	65.770	75.123
2009	9.566	54.993	64.559
2010	9.536	60.889	70.425

E'anche da rimarcare che gli esercizi alberghieri ed extra alberghieri dal 2005 ad oggi hanno aumentato e qualificato la propria offerta sia per quanto riguarda il numero dei posti letto ed estendendo l'offerta per differenti tipologie di utenti.

Nel territorio comunale, infatti, sono presenti 14 alberghi da 1 a 4 stelle con predominanza di posti letto nelle strutture a 4 stelle, 3 bed&breakfast, 1 ostello per la gioventù e 1 campeggio. Sono inoltre aumentate le offerte di affittacamere per un totale di 38 posti letto.

Esercizi alberghieri, posti letto, camere e bagni 2005-2010				
	N. esercizi	**Posti letto**	**Camere**	**Bagni**
2005	14	620	324	315
2010	13	676	309	305

Esercizi alberghieri, posti letto al 31.12.2005				
Descrizione	**N. esercizi**	**Posti letto**	**Camere**	**Bagni**
4 stelle	2	285	149	149
3 stelle	6	217	113	113
2 stelle	3	77	39	34
1 stella	3	41	23	19
Totale	**14**	**620**	**324**	**315**

Esercizi extra alberghieri, posti letto al 31.12.2005		
Descrizione	**N. esercizi**	**Posti letto**
Campeggi e villaggi turistici	1	198
Ostelli per la Gioventù	1	56
Bed&Breakfast	1	6
Totale	**3**	**260**

Esercizi alberghieri, posti letto al 31.12.2010				
Descrizione	**N. esercizi**	**Posti letto**	**Camere**	**Bagni**
4 stelle	2	334	148	148

3 stelle	6	235	110	110
2 stelle	2	57	28	28
1 stella	3	50	23	19
Totale	**13**	**676**	**309**	**305**

Esercizi extra alberghieri, posti letto al 31.12.2010		
Descrizione	**N. esercizi**	**Posti letto**
Campeggi e villaggi turistici	1	202
Affittacamere	3	38
Ostelli per la Gioventù	1	35
Bed&Breakfast	3	14
Totale	**8**	**289**

2.2.1.4 Abitazioni

L'altra componente che definisce Menaggio come centro d'attrazione turistico-residenziale è rappresentato dalle abitazioni di proprietà o in affitto utilizzate come seconda residenza.

Nel 2001 le abitazioni censite erano 2.161, di cui 1.265 occupate da residenti, 20 da non residenti e 876 vuote.

Le abitazioni di proprietà nel 2001 erano il 67,4 % (853), quelle in affitto il 23,2 % (293) e quelle utilizzate ad altro titolo il 9,4 % (119).

Abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento. Censimento 2001.				
	Proprietà	**Affitto**	**Altro titolo**	**Totale**
2001	853	293	119	1.265
%	67,4	23,2	9,4	100

Nel 2011 le abitazioni censite erano 2.806, con un incremento pari a 645 nuove unità immobiliari.

Il dato relativo al titolo di godimento delle abitazioni nel 2011 non è disponibile.

2.2.2 Previsioni degli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati

La costruzione del P.G.T. deve tener conto anche del contesto territoriale di "area vasta" con un approccio riferito agli elementi complessi della struttura "territoriale" (riferimento cioè agli elementi complessi della struttura territoriale piuttosto che ad una analisi discreta degli elementi funzionali, pur non trascurati ma collocati in tale complessità), con l'intento di cogliere i caratteri essenziali del territorio in cui Menaggio è inserito.
Il PGT è riferito ai seguenti strumenti urbanistici sovraordinati:

- al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)
- al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)
- al Piano Paesistico Regionale (P.P.R.)
- al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Como
- al sistema della mobilità, con particolare riferimento a:
  trasporti su gomma: il sistema viabilistico basso-alto lago che prevede la realizzazione della tangenziale della Tremezzina oltre alle opere connesse.
- al sistema montano e vallivo secondo indicazioni ed indirizzi della Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio di cui il territorio di Menaggio fa parte.
- il sistema dei Parchi, con particolare riferimento al Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) della Val Sanagra.

2.2.2.1 Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) di cui alla l.r. 11 marzo 2005 artt. 19/22, n°12, adottato con DCR del 30 luglio 2009, n° 874 ed approvato con DCR del 19 gennaio 2010, n° 951, ricomprende il territorio di Menaggio nel Quadro di Riferimento Paesistico nella Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio e precisamente come segue:

- nell'ambito geografico denominato "Lario comasco"

- nell'Unità tipologica di Paesaggio definita "Fascia prealpina"

L'ambito geografico denominato "Lario comasco" è descritto nel PTR come segue:

3.4 LARIO COMASCO

La regione lariana, marcata dal lungo solco bipartito del lago, racchiude in sé paesaggi fra i più celebrati, descritti e raffigurati della regione. In certo senso l"anima del paesaggio lombardo, l"idea stessa di paesaggio è scaturita nell'Ottocento su queste sponde, tra un affiato romantico e un primo accenno di turismo da "bell'époque". Ma l"apprezzamento estetico di questi luoghi, sintesi della forma naturale di acque e terra, attraversa a ritroso i secoli, passa per Stendhal, Manzoni, Porta, Giusti e arriva probabilmente a Plinio il Giovane, primo estimatore del Lario, a Cassiodoro, a Ennodio. La peculiarità che ha così variamente ispirato tanti autori si fonda sul profondo e quasi naturale intreccio di componenti ambientali e antropiche.

Il lago è un efficace moderatore del clima e ciò favorisce l"abito vegetale delle sue sponde, estremamente diversificato per specie e per combinazioni: dalle essenze esotiche dei parchi alle colture tipiche della regione mediterranea, quali olivo e vite. La giacitura del lago, così addentro nelle Prealpi, ha poi facilitato i transiti verso i valichi alpini, sia per via d'acqua sia

per via di terra e, di conseguenza, la stessa influenza civile e religiosa di Como su un territorio oggi molto ridimensionato rispetto alla sua estensione originaria. Infine attività quali la pesca, il commercio e poi il turismo, sono servite ai lariani per integrare forme di vita tradizionalmente legate alla selvicoltura e all"agricoltura di montagna. Il dipanarsi dell'attività umana su un "piano inclinato" unidirezionale, come quello che corre dalla sponda del lago alla cima del suo versante, ha composto un paesaggio per così dire molto più compresso e strutturato che altrove. In pratica quello che si ritrova in un fondovalle, qui, nel solco del Lario, lo ritroviamo letteralmente aggrappato fra la sponde e la montagna, vale a dire gli abitati, il loro contorno di coltivi terrazzati o "roncati", la prima fascia boschiva castanile, il maggengo ovvero il "monte", la seconda fascia boschiva di transizione fra ceduo e aghifoglie, l'alpeggio. A conferma di ciò il fatto che i limiti amministrativi dei comuni si sviluppano più in verticale che in orizzontale.

In questo paesaggio "minimale" ogni segno aggiunto non ha cancellato quello appena sedimentato ma, per costrizione, lo ha integrato, talvolta arricchito in uno svolgersi continuo di elementi che corrono all'altezza dell'acqua, talvolta inframmezzati da vuoti che sono piuttosto pause di un racconto dalla trama teoricamente infinita: ville soprattutto, con i loro parchi; ma anche alberghi, paesaggi, darsene, e poi pendici scoscese, orridi, ponti, cappelle, gradinate di case, esili campanili, ruderi di fortezze, viottoli, campi a terrazzo dove "i coltivatori sono sospesi assieme alla strada sul fianco della montagna", secondo il ricordo del vescovo Ennodio.
Da qui anche la predominanza percettiva del lago dal lago. Non a caso tutte le migliori descrizioni di questo territorio - dal Giovio all'Amoretti, allo stesso Stendhal - si traggono dal lento procedere di un natante. L"impatto dei moderni sistemi di trasporto sul paesaggio lariano, la cui introduzione è stata ovviamente inevitabile, ha lasciato però dolorose conseguenze per il peso delle nuove infrastrutture, per le modificazioni che esse hanno apportato alla stessa struttura urbanistica dei centri a lago (in passato con disposizione ortogonale e non parallela alla sponda, come oggi), per lo stesso rilevante volume di traffico che si constata attualmente.

L'equilibrio e la permanenza del paesaggio lariano dipende fortemente dall"impatto di nuove infrastrutture. Limitata o controllata infatti l'espansione edilizia, che pure è stata notevolissima in alcuni centri (Gravedona, Lenno, Moltrasio ecc.), il problema resta quello di saper inserire ogni nuovo intervento (strada, rete tecnologica, equipaggiamento pubblico) con il calibro e la delicatezza che sono propri di questo ambiente, giocato spesso sui minimi rapporti fra gli oggetti, fra i componenti del paesaggio. Si direbbe su binomi non divisibili: la villa e il parco; la darsena e il lungolago; l'oratorio campestre e i cipressi di contorno; la mulattiera selciata e i suoi muri di contenimento; il terrazzo e le sue colture arboree o prative; la piazza, o meglio lo slargo, e la sua fontana; e via dicendo. In questo ambiente ogni intervento ex-novo, proposto magari su moduli standardizzati, va rivisto e ricorretto.
Vi sono infine altri problemi che, pur non sempre risolvibili con normative di tutela paesistica, condizionano grandemente alcune componenti del paesaggio lariano, vale a dire il progressivo abbandono di alcune grandi ville e parchi per gli insostenibili costi di gestione, la manutenzione dei vecchi percorsi pedonali, l"accessibilità stradale ai nuclei di media e alta quota, la costruzione di parcheggi nei molti nuclei dove l'accesso motorizzato è impedito, la conservazione della qualità urbana dei centri abitati specie in relazione all'arredo e alla cartellonistica degli esercizi commerciali, il recupero dei sedimi stradali dismessi dopo la costruzione di varianti.

Dalla regione lariana si è scorporato l'ambito più propriamente lecchese, vale a dire la sponda orientale del lago e il relativo ramo, oggi ricompreso nella provincia di nuova istituzione. Ma, in termini di legittimità storico-amministrativa, va detto che in passato, al circondario di Como, erano assegnati tutti i comuni rivieraschi della sponda orientale al di sopra di Lierna.
Ambiti, siti, beni paesaggistici esemplificativi dei caratteri costitutivi del paesaggio locale.

Componenti del paesaggio fisico:
crinali (sistema dei crinali prealpini: Bisbino, San Bernardo, Colma di Schignano; Costone, Monte di Tremezzo; Costone del Bregagno; Boletto, Bolettone, Palanzone, Monte San Primo), versanti, orridi (Nesso, Osteno), trovanti (Pietra Pendula, Pietra Lentina, Pietra Luna) e altri fenomeni legati al glacialismo; piramidi di terra di Rezzago; valli sospese (valli del Telo); dossi di Lavedo; Isola Comacina; cavità carsiche (Buco del Piombo); lago di Piano; grotte di Rescia;
Componenti del paesaggio naturale:
aree naturalistiche e faunistiche (Monti Lariani: alte vallate dell'Albano, del Livo e del Liro; parco del Galbiga e del San Martino a Tremezzo); ambiti forestali (foresta di resinose dell'alta Val Sanagra, foresta regionale della Valsolda);
Componenti del paesaggio agrario:
ambiti del paesaggio agrario particolarmente connotati (ronchi a uliveti della Tremezzina, ripiani roncati di Lezzeno, terrazzi a vigneto di Rezzonico, Cremia e Pianello, coltivi del Dosso di Lavedo, prati del Pian delle Noci, prati del lago di Piano); dimore rurali "a lòbia" del Lario occidentale; dimore rurali dette "masòn" e "tegiàd" in Val Cavargna e Valle Albano, "sostr"", "barek" e "nevère" (alpe di Mezzedo, di Ossuccio, di Carate), "bolle", "tèc" delle prealpi comasche, "pojatt" o carbonaie, "mutate" della Val Cavargna; insediamenti temporanei di mezza costa ("munt" e "cassine" di Madrona, di Liscione, di Urio, di Lenno, di Carate, Baggio di Livo) e di alta quota ("alp": alpe Piella, alpe Pesciò, alpe di Lenno, alpe Livea, alpe Stabiello, alpe Darengo, alpe Vincino, alpe Camedo ...); percorrenze tradizionali lago-monte con relative strutture: selciati, ponti, edicole, gradonate, cippi ecc.; equipaggiamenti collettivi "minori": lavatoi, acquedotti, "riai" montani, fontane; zone dei "crotti" in val Menaggio, dintorni di Musso e Dongo;
Componenti del paesaggio urbano:
centri storici (Gravedona, Sorico, Domaso, Gera Lario, Careno, Bellagio, Nesso, Menaggio, Varenna, Colonno, Ossuccio, Lenno, Sala Comacina, Colonno, Argegno, Laglio, Torno, Pognana, Nesso, Lezzeno, Castiglione d"Intelvi, Pellio superiore, Molzano, Porlezza, Albonico, Osteno, Claino, Ramponio, Laino, San Fedele d"Intelvi, Castiglione d"Intelvi. ..); centri turistici di tradizione storica con relativi equipaggiamenti (Tremezzo, Menaggio, Bellagio, Cernobbio, Cadenabbia, Lanzo d"Intelvi); nuclei rivieraschi a impianto urbanistico longitudinale (Musso, Dongo, Careno, Brienno ...); nuclei montani di terrazzo („piàna") o di pendio (Palanzo, Lemna, Molina, Zelbio, Pigra, Ponna, Garzeno, Germasino, Stazzona, Semurano, Veleso ...); nuclei, edifici e apparati decorativi murali delle valli del Liro e del Livo (Dosso del Liro, Garzeno, Consiglio di Rumo, Peglio, Livo, Montemezzo, Trezzone, Bugiallo, Caino ...); nuclei storici della Valsolda e della Val Cavargna (Albogasio, Castello, Cima, Loggio, San Mamete, Cavargna, San Nazaro, San Bartolomeo, Cusino);
Componenti del paesaggio storico-culturale:
tracciati storici (in genere i percorsi di crinale, Strada Regina e percorrenze parallele alternative, mulattiere e strade militari della Linea Cadorna, sentieri "degli spalloni", strada del San Jorio e del Camedo, sentiero della "Bocchetta del Cannone" a Livo, "oghe" boschive); molini e folle (Cerano d"Intelvi, S. Pietro Sovera di Porlezza); recinti fortificati (Castello di Carlazzo, Santa Maria Rezzonico) e altri presidi difensivi; ville, parchi e giardini storici (villa Olmo, villa Carlotta a Cadenabbia, villa Pliniana a Torno, sponde lariane fra Torno e Blevio e fra Como e Cernobbio, giardino del Merlo a Musso, palazzo Gallio a Gravedona, villa del Balbianello, villa Beccaria a Sala Comacina, villa Sola Cabiati a Tremezzo, villa Taverna di Blevio, ville Serbelloni e Melzi a Bellagio, villa Vigoni; sistema dei porti lacustri, imbarcaderi e loro attrezzature (Cernobbio), lungolago; architettura religiosa romanica del Lario (Santa Maria del Tiglio, Santo Stefano di Lenno, San Benedetto di Val Perlana, San Vincenzo di Sorico; edifici religiosi d"impianto quattrocentesco dell'Alto Lario (Santa Maria delle Grazie di Gravedona, San Vincenzo di Gera Lario); architettura religiosa barocca della Val d'Intelvi; conventi e monasteri (Acquafredda); monumenti isolati, edifici sacri di particolare evidenza paesaggistica (santuario del Bisbino, San

Martino di Griante, santuario della Madonna del Soccorso a Ossuccio, oratorio di San Maurizio a Porlezza, Santa Margherita sul dosso di Musso, San Lucio in Val Cavargna, San Fedelino sul lago di Novate Mezzola; santuari, sacrari e altri luoghi commemorativi (Sacro Monte di Ossuccio, chiesa della Madonna del Ghisallo); espressioni "minori" della religiosità popolare: "gesuoli", croci, vie Crucis, eremi, pilastrelli votivi per la peste; luoghi sacrali e rituali (Isola Comacina, Bosco Sacro di Cavargna); infrastrutture storiche di trasporto (funicolare di Brunate, ex-funicolare di Santa Margherita Valsolda, servizio della navigazione sul lago); siti archeologici (Isola Comacina, Santa Maria Rezzonico, Caslé di Ramponio, Buco del Piombo, Buco dell"Orso); siti estrattivi storici (cave della „pietra di Moltrasio" e del „marmo di Musso"; miniere di ferro della Val Dongana), fucine e forni fusori; archeologia industriale (filande e filatoi a Cremia, Pianello);
Componenti e caratteri percettivi del paesaggio:
visuali paesistiche tramandate nell'iconografia regionale: immagini "Biedermaier" e "Artaria" (da repertoriare); luoghi letterari (Valsolda di Fogazzaro, Tremezzina e Cadenabbia nelle descrizioni di viaggio del XIX secolo); panorami, belvedere (Bisbino, San Primo, Boletto, Brunate, Sighignola, Generoso, Madonna del Ghisallo, punta di Bellagio, belvedere di San Martino a Tremezzo, luoghi dell'identità locale (Centro lago e Tremezzina, Isola Comacina, Santa Maria del Tiglio a Gravedona, Madonna dei Ghirli a Campione d"Italia, villa Carlotta a Cadenabbia, "orridi" del lago di Como).

Dal Volume 2 del PTR, nella terza parte "Repertori", dalla Tavola B - Elementi identificativi e percorsi panoramici, dalla Tavola C - Istituzioni per la tutela della natura, dalla Tavola D - Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata, dalla Tavola E - Viabilità di rilevanza paesistica del Quadro di Riferimento paesistico risulta che il territorio di Menaggio:

Tavola B	- *Elementi identificativi e percorsi panoramici*
	- è interessato da "Luoghi dell'identità regionale" n°34 - Centro lago (punta di Bellagio, castello di Velesio, Menaggio)
Tavola C	- *Istituzioni per la tutela della natura"*
	- non è interessato da alcun "Monumento naturale"
	- non è interessato da alcuna "Riserva naturale"
	- è interessato da un "Geosito di rilevanza regionale"
	- non è interessato da alcun "SIC - Sito di Importanza Comunitaria"
	- non è interessato da alcuna "ZPS - Zona a Protezione Speciale"
Tavola D	- *Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata*
	- è interessato da "Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturalen, petrografico e vulcanologico" - N°91 - Servino -Verrucano Series - Sezione- Tipo geologia stratigrafica
Tavola D1b	- *Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Como e Lecco*
	- è interessato da un elemento classificato come "Bellezze individue" - è interessato dall'"Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale. Laghi insubrici" - è interessato dall'"Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici" - è interessato dall'ambito "Bellezze d'insieme" - è interessato da "Ambiti di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua"
Tavola E	- è interessato da "Tracciati guida paesaggistici" **16 - Pista ciclabile della Val Menaggio**

	Tratto recuperato dell'ex-ferrovia economica Menaggio-Porlezza (la sola ferrovia italiana ad avere un sistema 'a regresso' lungo il percorso). Oggi assume rilevanza come collegamento ciclabile transfrontaliero con la Svizzera. Punto di partenza: Menaggio Punto di arrivo: Porlezza Lunghezza o tempo complessivi: 12 km Tipologie di fruitori: pedoni, ciclisti. Tipologia del percorso: sedime ferroviario dismesso Capoluoghi di provincia interessati dal percorso: - Province attraversate: Como. Tipologie di paesaggio lungo l'itinerario: paesaggio insubrico. Internet: ww.famigliaselva.it/book2/Ferrovia.htm
	02 - Sentiero del Giubileo Itinerario escursionistico di lunga percorrenza realizzato dall'ARF Lombardia in occasione del Giubileo dell'anno 2000. Collega in senso nord-sud il Varesotto (Ponte Tresa) – e la Valle Spluga (con una bretella) - con l' Oltrepo' Pavese (Passo del Penice) offrendo in questo senso un'alternativa al tradizionale percorso della Via Francigena (intersecata all'altezza di Pavia) e un'integrazione alla stessa valorizzando il tracciato "romeo"oltrepadano passante per la Valle Staffora, Bobbio e l'Alto Piacentino. Risulta essere, con il Sentiero E1, una delle poche possibilità di attraversamento della valle del Po su percorsi protetti. È comune in alcuni tratti con il Sentiero E1, l'itinerario del Ticino, la greenway Milano-Varzi. Inoltre a questo sentiero si affiancano, in funzione ciclabile, alcuni tratti della rete ciclabile della Provincia di Varese. In particolare: la ciclabile della Valganna, la ciclabile del Lago di Varese e la connessione Lago di Varese-Parco del Ticino. Punto di partenza: Ponte Tresa – Passo dello Spluga. Punto di arrivo: Passo del Penice – Corte S. Andrea. Lunghezza complessiva: 400 km circa Tipologie di fruitori: pedoni, in alcuni tratti ciclisti Tipologia del percorso: sentieri, strade arginali e forestali. Capoluoghi di provincia interessati dal percorso: Varese, Como, Pavia. Province attraversate: Varese, Milano, Pavia, Sondrio, Como, Lodi. Tipologie di paesaggio lungo l'itinerario: paesaggio insubrico, paesaggio dei rilievi prealpini, paesaggio delle colline moreniche, paesaggio delle valli fluviali escavate, paesaggio della pianura irrigua, paesaggio appenninico.
	36 – Linee dei servizi di navigazione dei laghi lombardi Si tratta dei servizi turistici in gestione governativa sui maggiori laghi lombardi (Verbano, Lario, Sebino, Benaco). La percezione del paesaggio insubrico risulta incoraggiata da tale mezzo di navigazione. Scali principali: Sesto Calende, Laveno, Luino; Como, Lecco, Bellagio, Varenna, Colico, Menaggio; Iseo, Lovere; Desenzano, Salò, Gargnano. Lunghezza complessiva: non determinata Tipologie di fruitori: -; Tipologia del percorso: linee di navigazione Capoluoghi di provincia interessati dal percorso: Lecco, Como. Province attraversate: Varese, Como, Lecco, Brescia, Bergamo.

	Tipologie di paesaggio lungo l'itinerario: paesaggio insubrico dei laghi prealpini Internet: www.navigazionelaghi.it
	- è interessato da "Strade panoramiche" N°38 - SS340DIR Regina da Menaggio al ponte del Passo N°39 - SS340 Regina da Villa Olmo (Como) a Tavernola, da Moltrasio a Menaggio, da Menaggio a Croce, da Piano Porlezza a Porlezza, da Cima al confine di Stato
	- è interessato da "linee di navigazione"
Tavola F/G/	- *Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale* - *Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale*
	- tra le "Aree ed ambiti di degrado paesistico provocato da dissesti idrogeologici ed avvenimenti calamitosi e catastrofici" - è interessato da "Aree sottoposte a fenomeni franosi"
	- tra le "Aree ed ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche ed usi urbani" - è interessato da "Conurbazioni lineari (lungo tracciati, di fondovalle, lacuale,)
	- è interessato da "Elettrodotti"
Repertori	AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO comuni assoggettati alla disciplina dell'art. 17, "ambiti di elevata naturalità" - Territorio comunale al di sopra della linea di livello dei 1000 m.
	Zone preservazione e salvaguardia ambientale – Ambiti lacuali Laghi - Ambito del Lago di Como
Abaco delle principali informazioni articolato per comuni – Volume 2	- *Presenza di elementi connotativi rilevanti* Ricerca effettuata dai Nuclei Operativi Provinciali nei seguenti settori: GEOLOGIA, ELEMENTI STORICI E CULTURALI, PREVISIONI URBANISTICHE, VINCOLI VIGENTI - Centro dotato di un significativo patrimonio storico-architettonico e/o con un interessante impianto urbanistico - Centri o nuclei dove sussistono tipologie edilizie di carattere tradizionale: Cardano - Architetture, monumenti o altri beni isolati di particolare rilevanza paesaggistica: Loveno: Villa Vigoni Nobiallo: Santuario della Madonna della Pace - Luogo consacrato dalla letteratura: Veduta di Menaggio – Carlo Bossoli – 1848

Contenuti dispositivi e di indirizzo

In relazione alle indicazioni sopra riportate, il PTR indica le seguenti "Normative ed indirizzi" (contenute nel volume 6):

- Indirizzi di tutela:

Paesaggio della Fascia prealpina

2.1 PAESAGGI DELLA NATURALITA' DELLA MONTAGNA E DELLE DORSALI

L'alta montagna prealpina rappresenta una delle non molte porzioni di territorio lombardo ad alto grado di naturalità,

INDIRIZZI DI TUTELA

Vanno tutelati i caratteri morfologici dei paesaggi ad elevato grado di naturalità, in particolare vanno salvaguardati gli importanti elementi di connotazione

anche se la conformazione delle valli, più aperte verso la pianura, ne favorisce un'alta fruizione da parte delle popolazioni urbane. Per la loro esposizione le Prealpi contengono belvederi panoramici fra i più qualificati della Lombardia.
Per la sua natura calcarea questo territorio presenta notevoli manifestazioni dovute all'azione erosiva delle acque.
Si possono riconoscere anche alcuni fenomeni di glacialismo residuale e largamente diffusi sono quelli carsici.

ASPETTI PARTICOLARI

Elementi geomorfologici, carsismo

Manifestazioni dovute all'origine calcarea: marmitte glaciali, cascate, orridi e vie male, piramidi di terra, pinnacoli.

Fenomeni di glacialismo residuale: in particolare quelli che hanno formato altipiani o terrazzi, ma anche gli isolati massi erratici o "trovanti".

Fenomeni carsici, largamente diffusi nelle Prealpi: solchi carsici, campi solcati, vasche e canali, porte naturali, tasche, cellette di corrosione, lacche (o cavità scoscese), doline, bocche soffianti, grotte, pozzi, gallerie, buchi,ecc.

INDIRIZZI DI TUTELA

Vanno promosse tutte le azioni atte a perseguire la conservazione e la valorizzazione delle specifiche emergenze e, ove necessario, prevedendo anche un ambito di tutela del territorio circostante atto a garantire la protezione del1'emergenza stessa.

2.2 PAESAGGI DELLE VALLI PREALPINE

Le valli della fascia prealpina hanno in generale un andamento trasversale; incidono il versante da nord a sud, trovando i loro sbocchi nella pianura.

L"insediamento umano in queste valli ha un'origine antichissima. La presenza delle acque ne ha fatto importanti fulcri di attività paleoindustriali e poi industriali. Questo ha intensificato il popolamento tanto che oggi i loro fondovalli, fino alla loro porzione mediana, si saldano senza soluzione di continuità con la fascia di urbanizzazione altopadana. I versanti vallivi presentano ancora un'organizzazione di tipo alpino, con i maggenghi e gli alpeggi nelle aree elevate e negli altipiani.
Estese si presentano le superfici di latifoglie forestali. Tuttavia si rilevano sensibili differenze nel paesaggio passando dalle sezioni superiori a quelli inferiori: nelle seconde ci si avvicina ormai al paesaggio delle colline, in cui è esigua l'incidenza altitudinale dei versanti, nelle prime il paesaggio, con l'organizzazione che lo sottende, si avvicina a quello alpino. Le differenze sono anche nelle coltivazioni e nei modi storici dell'insediamento umano.

INDIRIZZI DI TUTELA

Insediamenti e contesto dell' organizzazione verticale: gli indirizzi di tutela vanno esercitati sui singoli elementi e sui contesti in cui essi si organizzano in senso verticale, appoggiandosi ai versanti (dall'insediamento permanente di fondovalle, ai maggenghi, agli alpeggi); rispettando e valorizzando i sistemi di sentieri e di mulattiere, i prati, gli edifici d'uso collettivo, gli edifici votivi, ecc.
Un obiettivo importante della tutela è quello di assicurare la fruizione visiva dei versanti e delle cime sovrastanti, in particolare degli scenari di più consolidata fama a livello colto e popolare. Si devono mantenere sgombri le dorsali, i prati d'altitudine, i crinali in genere.

legati ai fenomeni glaciali, al carsismo e alle associazioni floristiche.
La panoramicità della montagna prealpina verso i laghi e la pianura è un valore eccezionale che va rispettato e salvaguardato da un eccessivo affollamento di impianti e insediamenti.

ASPETTI PARTICOLARI
Le uscite e le chiusure

Sono i grandi quadri paesistici che preludono o concludono il percorso di una valle spesso con versanti e fronti che spiccano all'improvviso dal morbido accavallarsi delle ondulazioni collinari. Le uscite delle valli sono anche luoghi paradigmatici per il sistema idrografico.

INDIRIZZI DI TUTELA
Vanno tutelati adottando cautele affinché ogni intervento, pur se di limitate dimensioni, sia mimetizzato e/o opportunamente inserito nel paesaggio.

2.2.2.2 Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)

IL PTPR della Regione Lombardia classifica il territorio del Comune di Menaggio nell'Unità Tipologica di Paesaggio "Fascia Prealpina", nell'Ambito Geografico "Lario Comasco". Il Comune di Menaggio è soggetto alle disposizioni del Titolo III art. 17 "Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità".

2.2.2.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Como

Le previsioni del PTCP riguardanti il territorio comunale sono state riportate in scala adeguata in apposita tavola allegata al Documento di Piano: DdP__ *La pianificazione sovracomunale: i contenuti del PTCP* e sono le seguenti:

Ambiti di rilevanza paesistico-ambientale

ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA	
a) Elementi di rilevanza paesaggistica areali di carattere fisico, naturalistico e paesaggistico (tabella 1)	Conoide di Menaggio Area con fenomeni carsici - Tremezzina (Griante, Menaggio, Tremezzo)
b) Elementi di rilevanza paesaggistica di carattere storico-culturale (tabella 2)	Santuario della Madonna della Pace Villa Vigoni-Mylius

UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO	
Unità Tipologica di Paesaggio n° 6	"Versanti del Bregagno e della Grona" (PTPR Fascia alpina/Prealpina - "Paesaggio delle valli e dei versanti – delle energie di rilievo – dei laghi insubrici")
Landmarks a livello provinciale:	Tracce dell'Antica Via Regina
- Unità Tipologica di Paesaggio n° 8	"Valle Menaggina e Piana di Porlezza" (PTPR Fascia Prealpina - "Paesaggio dei laghi insubrici")
- Unità Tipologica di Paesaggio n° 10	"Val Sanagra" (PTPR Fascia Prealpina - "Paesaggio della montagna e delle dorsali")
Landmarks a livello provinciale:	Villa Vigoni a Menaggio.
- Unità Tipologica di Paesaggio n° 12	"Tremezzina ed Isola comacina"(PTPR Fascia Prealpina - "Paesaggio dei laghi insubrici"- "Paesaggio della montagna e delle dorsali")

Salvaguardia degli alberi monumentali (da Tabella 1 - Elenco degli alberi monumentali di importanza prioritaria	*Cupressus sempervirens*, località Cimitero, quota 208 m s.l.m. *Sequoia sempervirens*, località Villa Vigoni, quota 320 m s.l.m.
Sistema delle aree protette (da Tabella 2 – Iniziative in atto per l'istituzione o l'ampliamento di nuovi PLIS)	PLIS Val Sanagra (provvisorio) – Comune di Grandola ed Uniti e Menaggio
Tabella 3 - Istituti di tutela faunistico-venatoria in Provincia di Como	Comprensorio alpino di caccia prealpi comasche Monte Crocione (ex OP Monte Tremezzo) – OP - Grandola ed Uniti, Menaggio, Mezzegra, Tremezzo, 298,43 ha Galbiga – ZS - Bene Lario, Porlezza, Menaggio – 737,2 ha
Tabella 4 - Istituti di tutela ittica in Provincia di Como	Menaggio – Zona di Tutela Ittica
Interventi strategici sui beni appartenenti al patrimonio storico e culturale	Villa Vigoni di Loveno di Menaggio

LA GESTIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI	
La difesa del suolo e la prevenzione del rischio idrogeologico	Tavola 054 - II del PAI scala 1:25.000 Rischio idrogeologico medio
Appartenenza a Fasce di Rispetto degli Osservatori Astronomici (DGR 2611/2000)	
Il Comune di Menaggio è Polo Attrattore di rilevanza sovracomunale	

SERVIZI ALLA PERSONA DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE
Il Comune di Menaggio è sede dell'omonimo Presidio Ospedaliero pubblico
Il Comune di Menaggio è sede dell'omonimo Poliambulatorio pubblico
Il Comune di Menaggio è titolare del polo scolastico di rilevanza sovracomunale dell'ambito 2 "Lario Occidentale"
Il Comune di Menaggio è sede dell'omonimo Centro per l'impiego per il bacino territoriale che comprende i comuni di Bene Lario, Blessago, Carlazzo, Casasco Intelvi, Castiglione Intelvi, Cavargna, Cerano Intelvi, Claino con Osteno, Colonno, Consiglio di Rumo, Corrido, Cremia, Cusino, Dizzasco, Domaso, Dongo, Dosso del Liro, Garzeno, Gera Lario, Germasino, Grandola ed Uniti, Gravedona, Griante, Laino, Lanzo Intelvi, Lenno, Livo, Menaggio, Mezzegra, Montemezzo, Musso, Ossuccio, Peglio, Pellio Intelvi, Pianello Lario, Pigra, Plesso, Ponna, Porlezza, Ramponio Verna, Sala Comacina, S. Bartolomeo V.C., S. Fedele Intelvi, S. Nazzaro V.C., San Siro, Schignano, Sorico, Stazzona, Tremezzo, Trezzone, Val Rezzo, Valsolda, Vercana.
Il Comune di Menaggio è comune con valenza commerciale comunale in ambito lacustre

Le Unità tipologiche di paesaggio n°6, 8, 10, 12 a cui appartiene il territorio di Menaggio sono descritte nel PTCP come segue:

Unità tipologica di paesaggio n° 6 – Versanti del Bregagno e della Grona

Sintesi dei caratteri tipizzanti

La morbida vetta del Monte Bregagno (2107 m) funge da crocevia tra lo spartiacque meridionale della Valle Albano e l'uniforme versante che si estende da Musso a Menaggio. Quest'ultimo è interessato solo da incisioni di piccola entità ed è

delimitato a monte dal lineare crinale che collega il Bregagno alla Grona (1736 m), rilievo dal profilo rupestre e accidentato presso il quale corre un importante sistema di faglie, la Linea Orobica, che segna una netta transizione tra rocce metamorfiche (Alpi) e sedimentarie (Prealpi).
L'elevato periodo di insolazione annua ha dato storicamente luogo ad un significativo sfruttamento delle superfici coltivabili e alla conseguente presenza diffusa di insediamenti sulla prima mezza costa. Allo stato odierno l'unità di paesaggio mantiene buoni caratteri di integrità paesaggistica ed ambientale, pur se appaiono evidenti anche in tale contesto le dinamiche di colonizzazione delle radure e delle aree agricole da parte del bosco di latifoglie.
Ampiamente note anche fuori dai confini provinciali sono le cave di Musso, sfruttate già in epoca romana e sede estrattiva del celebre marmo cristallino bianco, ubicate sulla Rupe o Sasso di Musso, che emerge quale elemento visivo chiaramente percepibile anche dalla strada litorale. Nei loro pressi è ubicato il Giardino del Merlo, ovvero ciò che resta di un antico giardino botanico di interesse storico e naturalistico allestito nella seconda metà dell'Ottocento tra i ruderi dell'antica fortezza del Medeghino.
Numerose nell'unità tipologica di paesaggio sono le tracce della Antica Via Regina, un lungo percorso che costeggiando il Lario collegava Como ai passi alpini. Recenti ricerche archeologiche hanno messo in evidenza come il tracciato, inizialmente un semplice sentiero non sempre coincidente con l'attuale strada, fosse utilizzato già in epoca preromana per gli scambi commerciali con i paesi transalpini. Per alcuni periodi sostituito dalle vie d'acqua, più veloci e sicure, l'Antica Via Regina riacquistò la sua funzione di grande strada di comunicazione in epoca alto-medioevale (spesso il nome "regina" si associa alla regina longobarda Teodolinda) quando si arricchì di ponti, torri di guardia e chiese. Ancora oggi lungo tale percorso si possono scorgere ruderi di torri romane e castelli, come il trecentesco "Castelasc" a Rezzonico e la rocca di Musso, fortificazione a picco sul lago di Como, della quale oggi permangono solo i ruderi.
Straordinarie vedute panoramiche del Lago di Como si possono cogliere dalla Chiesa di Sant'Eufemia e dalla Madonna di Breglia, mentre scenari paesaggistici di maggiore ampiezza sono percepibili lungo l'intero crinale tra il Bregagno e la Grona. In corrispondenza del Bregagno termina l'Alta Via del Lario, mentre lungo il versante si dipana la Via dei Monti Lariani e a lago corre uno dei tratti paesaggisticamente più interessanti della strada statale Regina.

Landmarks di livello provinciale
Profilo del Monte Bregagno
Profilo del Sasso di Musso
Giardino del Merlo e rocca del Medeghino
Tracce dell'Antica Via Regina

Principali elementi di criticità
Semplificazione del paesaggio determinata dall'abbandono delle pratiche agricole e pastorali
Perdita di valore del paesaggio per l'abbandono di percorsi e manufatti storici.

Unità tipologica di paesaggio n° 8 – Valle Menaggina e Piano di Porlezza
Sintesi dei caratteri tipizzanti
Dal conoide su cui sorge Menaggio e sino a Porlezza si incunea, dapprima quasi impercettibile e oltre Croce sempre più ampia e dolcemente digradante verso il centro, una fenditura dell'assetto territoriale che di fatto separa il contesto geografico alpino da quello prealpino. Tale comprensorio può essere morfologicamente suddiviso in tre settori: ad est la stretta valle sovrastante Menaggio, solcata dal tratto terminale del torrente Sanagra, al centro la verde piana agricola percorsa dal torrente Civagno e dal canale Binadone e ad ovest il Piano di Porlezza, impostato su depositi alluvionali e attraversato dal tratto conclusivo del Cuccio.
Il fondovalle è circoscritto a sud dai versanti settentrionali, boscati e dirupati, del Monte Crocione (1641 m) e del Monte

Galbiga (1698 m), incisi da brevi solchi vallivi. L'intera unità tipologica di paesaggio appare ricca di forme legata all'azione di modellamento glaciale, quali montecchi "a dorso di balena" orientati nel senso della valle e rocce montonate. Su uno di essi, nel cuore del comprensorio, sorge il Castello di Carlazzo, che domina dall'alto l'incantevole Lago di Piano, un classico esempio di lago di fondovalle glaciale inserito in una riserva naturale regionale. La zona umida comprende lamineti, fragmiteti, cariceti e boschi di specie igrofile, tra i quali un raro esempio di boscaglia a salice cinereo, oltre ad un ricco popolamento faunistico. Tra il Lago di Piano e il Ceresio si estende invece una vasta piana alluvionale solcata dall'ultimo tratto del Cuccio e dal canale Lagadone.
I centri abitati e gli insediamenti sparsi sono posti prevalentemente a mezza costa sul versante esposto a sud, mentre il versante opposto ne è privo, fatta eccezione per Grona e Bene Lario, ubicati su terrazzi geologici con esposizione particolarmente favorevole. Come tutte le aree pianeggianti poste in prossimità di centri abitati di una certa consistenza, il contesto territoriale in esame, ed in particolare il Piano di Porlezza, è oggi interessato da una progressiva e non controllata espansione dell'edificato, senza forma e qualità, che vi trova ampi spazi liberi facilmente accessibili e privi di condizionamenti orografici. Tutto ciò comporta l'insorgere di problematiche sia in riferimento alla qualità paesaggistica dei luoghi sia alla funzionalità della rete ecologica.
Per la sua posizione strategica di collegamento tra il Lario ed il Ceresio, l'intera area è stata popolata fin da tempi antichissimi; alcuni ritrovamenti, oltre alle numerose testimonianze di epoca romana, confermano infatti l'esistenza di insediamenti in epoca protostorica. In tempi recenti, soprattutto dall'unità d'Italia in poi ed in particolare per quanto riguarda la zona a lago, ha assunto sempre maggiore rilevanza l'attività turistica, che ha favorito il fiorire di grandi alberghi e residenze signorili.
Nell'unità di paesaggio sono presenti punti panoramici di grande effetto, tra i quali si segnalano quelli nelle località Gottro e Bilate. Presso Menaggio convergono quasi obbligatoriamente i tracciati della Via dei Monti Lariani e dell'Antica Via Regina, nonché quello della strada statale Regina. Infine un pregevole percorso naturalistico circoscrive le sponde del Lago di Piano.

Landmarks di livello provinciale
Lago di Piano
Castello di Carlazzo
Versanti boscati del Monte Galbiga

Principali elementi di criticità
Alterazione delle linee storiche del paesaggio determinata dalla progressiva espansione degli insediamenti residenziali, turistici e produttivi e scapito delle aree agricole
Abbandono di percorsi e manufatti storici
Locale interruzione dei corridoi ecologici
Dissesto idrogeologico dei versanti

Unità tipologica di paesaggio n° 10 – Val Sanagra
Sintesi dei caratteri tipizzanti
Paesaggisticamente integra, anche grazie alla particolare orografia che ne ha sempre reso difficoltoso l'accesso, è la Val Sanagra, una piccola perla del paesaggio lariano incastonata tra la Valle del Rozzo e il Costone del Bregagno. Gli affioramenti rocciosi della valle possono essere riferiti a due principali unità litologiche: rocce metamorfiche nell'alta valle e rocce calcareo-dolomitiche a meridione; al contatto tra i due affioramenti sono presenti rocce sedimentarie risalenti a circa 300 milioni di anni fa, che ospitano l'importante giacimento fossilifero dell'Alpe Logone.
La Val Sanagra, solcata dal torrente omonimo, è ricca di acque ed ospita numerose specie animali, attualmente tutelate

dall'oasi di protezione faunistica Bosco di Varò. E' peraltro in fase avanzata la proposta istitutiva di un parco locale di interesse sovracomunale, nonché la realizzazione di un museo naturalistico della valle a Grandola.
Nuclei perennemente abitati sono presenti in valle unicamente a quote inferiori a 700 m, ove la morfologia digrada dolcemente verso la Valle Menaggina; più oltre, in un campo visivo dominato dai rocciosi contrafforti della Grona, permangono solo "monti" ed alpeggi dispersi all'interno o al margine superiore di estesi complessi boscati dominati da faggi e abeti. Una menzione a sé merita la rovere denominata Rogolone, che costituisce la più vecchia quercia oggi vivente in Italia.
Lungo le sponde del torrente Sanagra si trovano testimonianze di attività preindustriali, quali mulini, fornaci e fabbriche legate allo sfruttamento dell'acqua. L'unità tipologica di paesaggio è attraversata dal Sentiero delle Quattro Valli e per un breve tratto dalla Via dei Monti Lariani.

Landmarks di livello provinciale
Profilo e pareti del Monte Grona
Paesaggi naturali dell'alta Val Sanagra
Testimonianze preindustriali lungo il torrente Sanagra
Rogolone
Villa Vigoni a Menaggio
Madonna di Breglia a Plesio

Principali elementi di criticità
Semplificazione del paesaggio determinata dall'abbandono delle pratiche agricole e pastorali
Perdita di valore del paesaggio per l'abbandono di percorsi e manufatti storici.

Unità tipologica di paesaggio n° 12 – Tremezzina ed Isola Comacina
Sintesi dei caratteri tipizzanti
Il versante orientale del Monte di Tremezzo, peculiare sotto l'aspetto geomorfologico per la ricchezza di grotte e forme carsiche, termina in direzione del Lario con la strapiombante parete del Sasso San Martino, che incombe sopra l'abitato di Griante. In questo tratto la riviera lariana offre il meglio del proprio repertorio paesaggistico, ripetutamente immortalato nell'iconografia durante il corso dei secoli.
Alla scogliera del San Martino fanno infatti seguito verso sud-ovest l'ampia Costa della Tremezzina, il boscato Dosso di Lavedo, promontorio più conosciuto con il nome di Punta della Villa Balbianello e tutelato quale patrimonio mondiale dall'UNESCO, e la celebre Isola Comacina, entrambe propaggini del complesso dolomitico che costituisce il Monte di Tremezzo. Di fronte all'isola, l'unica nel Lario, e all'antistante Zoca de l'oli, antica culla della coltura dell'olivo portato sul Lario dai Romani, oltre i nuclei di Spurano, Ossuccio e Lenno si apre la cupa e profonda Val Perlana, largamente nota per la presenza di una Via Crucis che collega monasteri e cappelle di rilevante interesse storico e architettonico l'abbazia dell'Acquafredda, il santuario della Madonna del Soccorso e il complesso monastico di San Benedetto, di origine romanica.
L'ampia Costa della Tremezzina, ricca di ville e grandi edifici-albergo, si presenta debolmente inclinata sino alle pendici del Monte di Lenno, del Galbiga e del Crocione, rilievi incisi dal profondo solco del torrente Bolvedro ed allineati a formare un dolce crinale costellato di alpeggi e "bolle". La natura dei versanti è di tipo sedimentario; sopra la piattaforma carbonatica compaiono infatti argilliti, marne, grossi banchi di calcari corallini e calcari dolomitici fossiliferi che costituiscono le inconfondibili falde oblique del Monte di Tremezzo. Di rilevante qualità paesaggistica ed architettonica è l'insediamento di Villa Balbianello, come peraltro anche quello di Villa Carlotta, inserito in un ampio parco storico terrazzato che ospita un famoso giardino botanico. Numerose altre ville signorili, dimore storiche di personaggi illustri, arricchiscono le sponde della Tremezzina nel tratto di strada litorale compreso tra Azzano e Griante.

Nell'unità di paesaggio la tipologia dei comparti agricoli è quella a "campi chiusi" di tradizione nord-europea. Fitti terrazzamenti, individuati quali "paesaggi agrari tradizionali" dal PTPR, occupano infatti le primi pendici alle spalle dei declivi abitati, punteggiate da alberi da frutta e olivi, giungendo sino agli insediamenti di mezza costa. Purtroppo il territorio agricolo è oggi sempre più frequentemente ridotto e intaccato rispetto al passato, specialmente negli spazi percepibili dai percorsi principali. Inoltre il progressivo aumento dell'edilizia residenziale e produttiva è giunto a densità tali, in alcune zone, da porre a rischio l'originaria maglia di relazioni tra gli elementi del paesaggio. 26
Testimonianze di origine romana e ruderi di torri di avvistamento sono disseminate in quasi tutti gli insediamenti a lago, a documentare il tracciato dell'Antica Via Regina nelle diverse epoche storiche. La stessa Isola Comacina costituisce una della principali aree nelle quali sono state effettuati rinvenimenti archeologici di grande importanza in provincia di Como. Anche l'architettura romanica è presente con splendidi esempi, quali ad Ossuccio la chiesa dei SS. Giacomo e Filippo e la chiesa di Santa Maria Maddalena, con il noto campanile.
Il territorio è straordinariamente ricco di incantevoli vedute panoramiche, tra le quali ci si limita qui a ricordare quelle che si possono godere dalla chiesetta di San Martino, dalla chiesa di Santa Margherita a Pigra e dal Dosso di Lavedo. L'unità tipologica di paesaggio è attraversata in parte dalla Via dei Monti Lariani e per l'intera sua lunghezza dall'Antica Via Regina.

Landmarks di livello provinciale
Parete e chiesa del Sasso San Martino
Sistema di ville storiche tra Griante ed Azzano
Giardino botanico di Villa Carlotta
Dosso di Lavedo e Villa Balbianello
Isola Comacina e Zoca de l'Oli
Chiesa di Santa Maria Maddalena ad Ossuccio
Chiesa dei SS. Giacomo e Filippo ad Ossuccio
Santuari lungo la Via Crucis in Val Perlana

Principali elementi di criticità
Semplificazione del paesaggio determinata dall'abbandono delle pratiche agricole e pastorali
Perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato e l'abbandono di percorsi e manufatti storici
Locale interruzione dei corridoi ecologici
Dissesto idrogeologico dei versanti

Ad integrazione di quanto descritto nel PTCP si riportano le seguenti note di approfondimento relative alla componente "paesaggio". Le stesse sono state già inserite all'interno del Documento di Scoping della VAS redatto nell'ottobre 2011.

La valle del Sanagra, lunga all'incirca 14 km, si snoda a partire dal centro abitato di Menaggio ed è percorribile integralmente grazie a sentieri in perfetto stato di conservazione. Tali percorsi conducono all'interno di una naturale orografia che a partire dalla località Mulini del Sasso Curbèe si snoda in una successione di orridi di particolare ed elevato pregio ambientale e paesaggistico.

Sul versante Nord Est della vallata del Monte Grona nel 2010 è stato realizzato un sentiero carrabile che permette di raggiungere anche tramite mezzi motorizzati l'Alpe Nesdale.

Questo sentiero è stato oggetto di ampie discussioni, tuttavia l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno realizzarlo per estendere la possibilità di fruire della quota degli alpeggi anche alle categorie con ridotte capacità motorie. La gestione di tale percorso si fonda comunque sulla piena integrazione con l'ambiente naturale grazie anche alle scelte progettuali che hanno previsto materiali e finiture di carattere naturalistico.

Per quanto riguarda i percorsi storici, il tracciato dell'Antica Via Regina costituisce la principale testimonianza dell'epoca romana che ha determinato la struttura urbanistica stessa di Menaggio. Tale tracciato, in parte trasformato ed assorbito dall'urbanizzato, è attualmente integro e percorribile lungo l'intera sponda del Lago.

La Val Menaggina, compresa tra i versanti del monte Grona e del monte Crocione, viene percorsa dalla attuale strada statale SS340 che consente il collegamento dei laghi “Lario" e “Ceresio” e da un sentiero risalente al periodo Romanico che costeggiando il fiume Sanagra, permette il collegamento tra l’abitato di Menaggio e l’entroterra di Grandola ed Uniti.

Attualmente questo sentiero è completamente percorribile ed in un perfetto stato di conservazione.

Il principale intervento per il recupero di un percorso ormai dismesso ha riguardato la ex ferrovia Menaggio - Porlezza. Di questo tracciato la precedente Amministrazione ha valorizzato il percorso con un piano di recupero coinvolgendo sia i privati che la Comunità Montana prevedendo la sostituzione della strada ferrata con una strada carrozzabile affiancata da una pista ciclopedonale.

La valorizzazione del sistema dei percorsi antichi viene considerata elemento indispensabile per la realizzazione di un futuro itinerario di collegamento tra le numerose ville storiche dislocate lungo tutta la fascia del “Lario” fino all’entroterra Grandolese. Di questo argomento tratta ampiamente la tesi universitaria intitolata “Ipotesi di gestione del paesaggio di Villa Vigoni per il progetto di tutela integrata” a cura della D.ssa Giovanna Paci (http://www.villa vigoni.eu).

Le ville, infatti, meglio definibili come *Case di delizia* sono state per secoli i luoghi di eccellenza per la produzione letteraria ed artistica a livello europeo ed internazionale, presentandosi inoltre come unità paesaggistiche compiute in sé ma perfettamente integrate con l'ambiente agricolo circostante Nella sopraccitata tesi viene ampiamente descritto il progetto “Vastera” che riguarda la costituzione di una rete di sentieri lungo la sponda lariana per il collegamento tra villa Carlotta a Tremezzo e villa Vigoni a Menaggio, corredati di opportuna segnaletica ed indicazioni di carattere storico.

Il sistema dei percorsi storici è quindi una caratteristica imprescindibile del territorio di Menaggio in quanto mette in relazione le emergenze architettoniche che formano l'ossatura stessa del paesaggio. La ricchezza del territorio suggerisce dunque una considerevole quantità di temi e di itinerari possibili che, se opportunamente integrati tra loro possono costituire un'importante risorsa turistica e, quindi, economica. A questo proposito, la riscoperta del territorio può essere realizzata costituendo una rete di percorsi tra emergenze architettoniche e paesistiche di carattere letterario

(luoghi del Manzoni, di Fogazzaro, Goethe), oppure di tipo storico, naturalistico ed economico/produttivo, attraverso gli opifici, le filande, gli scenari agricoli, ecc...

A Menaggio, la presenza di ville e parchi in rapporto alla superficie del territorio è senza dubbio tra le più alte in assoluto in Italia, in quanto si contano oltre sessanta unità di questo tipo in tutto il Comune. Con l'obiettivo di mantenere alto questo rapporto, e considerando l'integrità di tale patrimonio come una caratteristica irrinunciabile del territorio di Menaggio, l'Amministrazione intende proporre nel PGT il diniego alla trasformazione dei parchi, evitandone quindi la possibilità edificatoria.

Grazie alla sua particolare posizione lungo lo sviluppo della riva, da Menaggio è possibile cogliere l'intero paesaggio del centro lago con un'ampiezza visuale che si estende fino al ramo di Lecco e comprende l'intero promontorio di Bellagio. Per questo motivo, la riva di Menaggio è stata attrezzata con un'ampia passeggiata a giardino, aggiungendo un ulteriore elemento di qualità al paesaggio.

La percezione unitaria del Comune di Menaggio è possibile dal Lago e dai Monti Grona e Crocione che sovrastano il territorio.

Entrambi i punti di vista permettono di cogliere la struttura del fronte lago, diviso in due golfi dal conoide formato dal Sanagra. Alle quote più alte, su Menaggio si affacciano i due punti panoramici contrapposti della Madonna delle Grazie di Paullo sul versante del Monte Crocione e la chiesetta di Breglia sul versante della Grona.

L'area circostante la chiesetta degli alpini sul versante del monte Crocione è stata recuperata dal gruppo locale degli Alpini a testimonianza della prima grande guerra, che hanno dato seguito ad un particolarissimo restauro delle ormai decadenti "Trincee della linea Cadorna costruite tra gli anni 1916 e il 1917" scavate interamente nella roccia). Anche in questo caso l'Amministrazione ha ravvisato nella stesura del PGT l'idea di trasformare l'intera area in Parco di riserva Nazionale a carattere storico culturale.

Al di sopra dell'abitato di Croce, è presente un'attrezzatura sportiva di eccellenza, costituita da un esteso campo da golf che con oltre i suoi 14 km di percorso è uno dei più antichi impianti del genere e tra i primi tre presenti sul territorio Nazionale.

L'espansione edilizia residenziale, avvenuta a partire dalla seconda metà del Novecento, estesa sull'intero territorio comunale, ha sostituito il tessuto agricolo che veniva progressivamente abbandonato ed ha confuso le relazioni storiche tra gli insediamenti e la leggibilità della struttura del territorio. Nonostante tale situazione sia irreversibile, uno degli obiettivi del PGT è recuperare, dove possibile e mettere in evidenza gli elementi strutturali del paesaggio e ristabilire tra essi le connessioni attraverso mirati interventi di recupero e valorizzazione.

2.2.3 Vincoli amministrativi vigenti sul territorio comunale

I vincoli amministrativi che insistono sul territorio del Comune di Menaggio sono stati oggetto di specifica ricognizione e sono stati rappresentati sulla seguente tavola del Documento di Piano:
DdP.00 Quadro dei vincoli - scala 1:5.000

2.2.3.1 Ambiti a rischio idrogeologico

Sono sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di utilizzazioni contrastanti con gli articoli 7, 8 e 9 del R.D.L.3267 del 30.12.1923 possano, con danno pubblico, subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.
Le aree sottoposte a vincolo idrogeologico risultano delimitate, su apposita cartografia in scala 1:25.000, in coerenza con quanto previsto dall'art. 2 del R.D.L. 3267/1923.
Gli ambiti a rischio idrogeologico che interessano il territorio di Menaggio sono definiti dal PTCP della Provincia di Como e rappresentati nella tavola A1b - Difesa del suolo.
Da tale documento risulta che le aree maggiormente critiche dal punto di vista del rischio idrogeologico sono le seguenti:

- Dissesti attivi presenti sul versante sopra al depuratore di Nobiallo, in corrispondenza del fronte roccioso che separa Menaggio da Nobiallo, lungo la sponda sinistra idrografica del torrente Sanagra e sulla parte sommitale della Crocetta:
- Aree in dissesto PAI - Aree di conoide attivo non protetto (Ca): conoide di Menaggio
- Allegato di modifica 4.1 PAI (PS 267) - Aree di frana attiva (Fa PS267): versante della Crocetta

Il vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto Legge n° 3267 del 30 dicembre 1923 e al Regio Decreto n°1126 del 16 maggio 1926 interessa il territorio di Menaggio sull'intero fronte affacciato sul Lago di Como.

2.2.3.2 Fasce di rispetto del reticolo idrico maggiore e minore

Sul territorio comunale il torrente Sanagra è il solo corso d'acqua ad appartenere al "Reticolo idrico principale" di cui alla d.g.r. 25 gennaio 2002, n°7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n° 7/13950.

2.2.3.3 Fasce di rispetto degli elettrodotti

La tavola dei vincoli amministrativi sopra menzionata riporta la sola indicazione della presenza e del tracciato di elettrodotti esistenti così come rappresentati dalla società di gestione della rete stessa (Terna).
Non rappresenta le relative fasce di rispetto, in quanto le stesse dovranno essere determinate nei modi stabiliti dalla legge 22 febbraio 2001 n°36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"e dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" e s.m.i., e non risulta che ad oggi tale determinazione sia stata effettuata.
In ogni caso le prescrizioni fondamentali e preventive sulle fasce di rispetto, che il Comune di Menaggio intende applicare, sono legate alla Normativa CEI 11-4 per quanto riguarda alle linee elettriche, mentre per le linee di telecomunicazione si applicano le Norme CEI 103-6.
ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380-220-132 kV
La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni e` esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla legge 28.01.1977 n° 10.
Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.
Zone di rispetto:

- *linea 132 Kv >o= 10 mt. da qualunque conduttore della linea*
- *linea 220 Kv >o= 18 mt. da qualunque conduttore della linea*
- *linea 380 Kv >o= 28 mt. da qualunque conduttore della linea*

2.2.3.4 Fasce di rispetto dei depuratori

Sul territorio comunale è presente un depuratore, localizzato nella frazione di Nobiallo in prossimità del confine con il Comune di S.Siro lungo la SS Regina.
La tavola dei vincoli amministrativi sopra richiamata riporta la localizzazione dell'impianto e della relativa area di pertinenza ed indica la fascia di rispetto pari a 100 metri dalla recinzione del depuratore stesso.

2.2.3.5 Zone di rispetto dei pozzi di captazione di acqua destinata al consumo umano

L'abitato di Menaggio viene fornito da 19 sorgenti naturali, in parte a caduta di captazione idrica, ed in parte per pompaggio dal basso verso l'alto; in grado di produrre un totale di 30,5 litri al secondo di acqua; il prodotto immagazzinato è rilasciato a seconda della richiesta in 10 diversi bacini/vasche di accumulo o di compensazione.
Il rilievo della rete idrica condotto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Menaggio nel 2011 conta le sorgenti e i serbatoi di cui al seguente elenco:

Sorgenti		**Bacini - Serbatoi**	
A	Tobi alta	1	Menaggio (Vecchio)
B	Tobi bassa	2	Menaggio (Nuovo)
C	Mulino del Sindro	3	Croce piccolo
D	Tocca alta	4	Reina
E	Tocca bassa	5	Filippini (Loc. Piazzo)
F	Calveseglio	6	Asilo degli ulivi (smantellato)
G	Petazzi	7	Nobiallo (inutilizzato)
H	Plesio	8	Loveno (Loc. Selva)
I	Tassina	9	Loveno (Loc. Prato del Cervo)
L	Fregee	10	Croce-Paullo (Loc. Golf)
M	Secchi	11	Croce (Loc. Miè-Montag)
N	Nai		
O	Casello rosso		
P	Cucù		
Q	Bruni		
R	Rovere		
S	Cremessera		
T	Prati		
U	Muggia		

Le aree di salvaguardia dei pozzi, definite secondo l'art. 21 del d.lgs 152/1999, come sostituito dall'art.5, 1°comma del d.lgs 258/2000, sono individuate come di seguito specificato (vedi D.G.R. 27 giugno 1996 n°VI/15137)

- Zona di tutela assoluta

La "Zona di tutela assoluta" è costituita dall'area immediatamente circostante il punto di captazione, avente estensione pari a dieci metri di raggio dal punto stesso *a cui va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Tali aree devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.*

- Zona di rispetto

La "Zona di rispetto"è individuata secondo il "criterio geometrico"ed è pertanto costituita dalla porzione di territorio, circostante la "zona di tutela assoluta", avente una estensione pari a duecento metri di raggio dal punto di captazione. *A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.*
La classe 3 andrà pure assegnata all'area di protezione delle sorgenti ex art. 6 DPR 236/88.

Il Comune ha affidato al dott. geologo Fernando Bossich, contestualmente all'incarico per la redazione dello "Studio geologico, idrogeologico e sismico" a supporto della pianificazione comunale (PGT), l'incarico per la ridelimitazione della "zona di rispetto"secondo il "criterio temporale"; tale fascia diverrà vigente solo in seguito al rilascio dell'autorizzazione con apposito provvedimento dal parte dell'Amministrazione Provinciale di Como (in esercizio dalla delega affidataLe dalla Regione con l.r. 1/2000).

Pertanto, nella tavola dei vincoli amministrativi è stata indicata per il momento la "zona di rispetto" individuata secondo il "criterio geometrico", restando inteso che , una volta approvata la sopraccitata ridelimitazione, si applicherà quest'ultima.

2.2.3.5 Fasce di rispetto dei cimiteri

Il Comune di Menaggio conta tre cimiteri, localizzati in corrispondenza dei nuclei antichi di Menaggio, Loveno e Croce.
Ai sensi del II° comma dell'art. 57 del D.P.R. 803 del 21.10.85 viene definita una fascia di rispetto, esterna al perimetro di recinzione del cimitero, dell'estensione di m. 50,00 come da decreto.
Il Comune di Menaggio, con delibera di CC n° 16 del 29/3/05 che sanciva l'adozione della variante al PRG ha rettificato e raccordato i raggi di curvatura di ml 50 dei cimiteri di Menaggio e Loveno con eliminazione conseguente delle cuspidi presenti agli angoli.
Le fasce risultano avere distanze variabili, ma storicamente consolidate e riprese nei PRG.
Il Piano di Governo del Territorio, redatto su base aerofotogrammetrica ha provveduto ad effettuare la ricognizione delle fasce cimiteriali precedentemente definite su base catastale e ad aggiornarle ai perimetri reali ad una distanza pari a 50 metri.

2.2.3.6 Fasce di rispetto della viabilità secondo il Nuovo Codice della Strada

Le zone di rispetto stradale sono le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro del centro abitato e degli insediamenti (escluso zone agricole) previsti dal PRG, stabilite dal D.M. 1.4.1968, n°1404. Tali zone sono indicate con apposita retinatura nelle tavole di piano.

Per effetto del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 23 aprile 1992 n° 284 e s.m.i., per quanto specificamente attinente al territorio comunale, (se non derogata attraverso Delibera di Consiglio Comunale), è istituita una fascia di rispetto pari a:
- m 20,00 per ciascun lato della carreggiata delle strade provinciali, nelle zone esterne al centro abitato, così come definito dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765.

La fascia di cui al comma 1 è misurata a partire dal ciglio stradale così come definito nelle NTA.
All'interno della fascia di rispetto non possono essere realizzate opere edilizie di alcun genere, comprese le recinzioni con muretti sporgenti dal terreno, salvo le cabine elettriche ed altri manufatti tecnologici simili, perché in posizione tale da garantire sicurezza alla circolazione stradale.
La piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della strada.
Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in tal modo vincoli preespropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato,

sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.
L'uso del suolo compreso nelle fasce di rispetto riportate graficamente sul documento di piano tavola DdP 10 Sintesi delle azioni del Documento di Piano in scala 1:5.000/1:2.000 è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.
Le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento DdP 10 Sintesi delle azioni del Documento di Piano in scala 1:5.000/1:2.000 si identificano mediante linea parallela al confine di proprietà dell'ente gestore della strada posta ad una distanza stabilita dal cd. "Codice della Strada" per ciascuna categoria di strada.

2.2.3.6 Parchi Locali di Interesse Sovracomunale - PLIS Val Sanagra

Nel 2003 i tre comuni interessati dalla Val Sanagra - Menaggio, Plesio e Grandola ed Uniti - hanno avanzato la proposta di costituire di un parco di rilievo sovracomunale (PLIS). Tale proposta ha previsto di realizzare un museo naturalistico della valle a Grandola ed Uniti.
Il PLIS della Val Sanagra è stato istituito con Delibera di Giunta Provinciale n°183/27914 30/6/2005.
Con l'accordo intercomunale sottoscritto nel 2007 tra i comuni di Menaggio e Grandola ed Uniti si è poi giunti alla costituzione dello statuto che ha ufficializzato la realizzazione del PLIS, mentre il comune di Plesio ha preferito rimandare ad altri tempi eventuale adesione.
Nel 2010 anche il Comune di Carlazzo (posto al confine settentrionale della Val Sanagra) con Delibera di Consiglio Comunale ha condiviso l'accordo entrando a far parte a pieno titolo come membro gestore del PLIS.
La definizione cartografica del PLIS è rappresentata sull'elaborato DdP 8 - Carta del paesaggio in scala 1:5.000.

2.2.3.7 Beni culturali

Sul territorio di Menaggio sono presenti i seguenti beni culturali, vincolati ai sensi della parte seconda del d.lgs. 22.01.2004 n°42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n°137", articolo 10:
a) beni culturali vincolati ai sensi dell'articolo 10, 1°comma del d.lgs 22.01.2001, n°42, modificato dal d.lgs n°156 del 2006 e dal d.lgs n°62 del 2008 (ossia le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonchè ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, escluse quelle che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni):

BENI CULTURALI VINCOLATI

Territorio contenente un tratto dell'antica Strada Regina
Casa Già Messa
Iscrizione romana proveniente dalle mura romane di Rezzonico
Villa Calabì già di Massimo d'Azeglio
Villa Govone
Villa Scanavino
Castello (resti)

Chiesa dei SS. Bartolomeo e Nicolò

BENI CULTURALI NON VINCOLATI
Santuario della Madonna della Pace
Chiesa di S. Carlo
Edificio Via Castellino da Castello
Chiesa del Crocifisso
Chiesa di S. Rocco
Villa Vigoni già Mylius
Tempietto
Parrocchiale
Chiesa di S. Stefano
Fontana Via dei Fabbri
Edificio - Castello

Classificazione dei beni culturali presenti sul territorio di Menaggio (fonte Regione Lombardia)

	NOME	TIPO	GERARCHIA	CLASSE
1	Villa Olivetta - complesso	villa	Non definito	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
2	Villa Valsecchi	villa	Bene individuo	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
3	Chiesa dei SS. Bartolomeo e Nicola	chiesa	Bene componente	architettura religiosa e rituale
4	Campanile della Chiesa dei SS. Bartolomeo e Nicola	campanile	Bene componente	architettura religiosa e rituale
5	Santuario della Madonna della Pace	chiesa	Bene individuo	architettura religiosa e rituale
6	Chiesa dei SS. Lorenzo e Agnese	chiesa	Bene componente	architettura religiosa e rituale
7	Campanile della Chiesa dei SS. Lorenzo e Agnese	campanile	Bene componente	architettura religiosa e rituale
8	Chiesa di S. Marta	chiesa	Bene individuo	architettura religiosa e rituale
9	Chiesa di S. Stefano	chiesa	Bene componente	architettura religiosa e rituale
10	Campanile della Chiesa di S. Stefano	campanile	Bene componente	architettura religiosa e rituale
11	Chiesa di S. Carlo	chiesa	Bene individuo	architettura religiosa e rituale
12	Canonica della Chiesa dei SS. Lorenzo e Agnese	canonica	Bene componente	architettura religiosa e rituale
13	Chiesa di S. Giusto	chiesa	Bene individuo	architettura religiosa e rituale
14	Chiesa di S. Rocco	chiesa	Bene individuo	architettura religiosa e rituale
15	Casa Messa	casa	Bene individuo	architettura per la residenza, il terziario e i servizi

16	Villa Scanavino	villa	Bene individuo	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
17	Villa D'Azeglio complesso	villa	Bene complesso	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
18	Villa D'Azeglio	villa	Bene componente	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
19	Villa Govone	villa	Bene componente	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
20	Villa Pergola	villa	Bene componente	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
21	Rustici di Villa Pergola	dipendenza	Bene componente	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
22	Villa Garovaglio	villa	Bene componente	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
23	Stalla (ex) di Villa Garovaglio	dipendenza	Bene componente	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
24	Villa Vigoni - complesso	villa	Bene complesso	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
25	Villa Vigoni	villa	Bene componente	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
26	Casa del Massaro (ex) di Villa Vigoni	dipendenza	Bene componente	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
27	Dipendenza di Villa Vigoni	dipendenza	Bene componente	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
28	Limonaia di Villa Vigoni	serre	Bene componente	architettura rurale
29	Scuderia (ex) di Villa Vigoni	scuderia	Bene componente	architettura rurale
30	Tempietto di Villa Vigoni	dipendenza	Bene componente	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
31	Casa Svizzera	dipendenza	Bene componente	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
32	Chiesa della Beata Vergine delle Grazie	chiesa	Bene individuo	architettura religiosa e rituale
33	Cappella della Beata Vergine di Caravaggio	cappella	Bene individuo	architettura religiosa e rituale
34	Villa Erba	villa	Bene individuo	architettura per la residenza, il terziario e i servizi
35	Chiesa dei SS. Pietro e Paolo	chiesa	Bene componente	architettura religiosa e rituale
36	Campanile della Chiesa dei SS. Pietro e Paolo	campanile	Bene componente	architettura religiosa e rituale
37	Villa Vonwiller	villa	Bene	architettura per la residenza, il terziario e i

			componente	servizi
38	Villa Pensa	villa	Bene componente	architettura per la residenza, il terziario e i servizi

2.2.3.8 Beni paesaggistici

Il territorio di Menaggio è interessato dai seguenti vincoli pesaggistici ai sensi della parte terza del d.lgs 252.01.2004 n°42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n°137", articolo 142, comma 1:

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

- Sponda Lago di Como

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

- Torrente Sanagra
- Torrente Val Fiume

f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

- Il Comune di Menaggio non è interessato da Parchi e Riserve nazionali e regionali, ma fa parte del Parco Locale di Interesse Sovracomunale PLIS Val Sanagra.

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n° 227;

m) le zone di interesse archeologico

Nel Comune di Menaggio sono state segnalate da parte della Soprintendenza ai Beni Archeologici della Lombardia alcune aree nelle quali sono stati rinvenuti resti archeologici. L'individuazione è stata possibile grazie ad una segnalazione della Società Archeologica Comasca. Su tali aree dovranno essere svolti i necessari approfondimenti in sede di esecuzione di lavori o di elaborazione di proposte progettuali. Dette aree sono state perimetrate con apposita simbologia nella cartografia del Documento di Piano e sono le seguenti:

Sigla	**Località**	**Ritrovamento**
ME1	Loc. Il Cadée (secondo tornante della strada Loveno-Barna)	Tombe romane
ME2	Fondo Pizzi	Tomba romana
ME3 (non ubicabile)	Loc. Nobiallo, Fondo Petazzi	Tomba romana
ME4		Tratto Antica Via Regina, **sottoposto a vincolo archeologico**

La Soprintendenza ai Beni Archeologici inoltre fa presente che presso la chiesa di S. Marta è presente un bene mobile sottoposto a vincolo archeologico (iscrizione romana) proveniente dalle mura della fortezza di S. Siro.

2.3 Il quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute

2.3.1 Il territorio di Menaggio nel contesto del Lago di Como

Il territorio di Menaggio occupa una posizione strategica all'interno del contesto lariano. Costituisce infatti lo snodo tra la viabilità nord-sud lungo la storica Via Regina e quella che conduce in Svizzera attraverso la Valsolda. Le caratteristiche climatiche ed ambientali hanno fatto di Menaggio la meta di un'intensa attività turistica a partire dall'800 che ha richiamato visitatori specialmente dal nord Europa e personaggi illustri che hanno soggiornato in alcune delle numerose ville di Loveno e di Menaggio. L'eccellenza del territorio è data inoltre dalla compresenza di tessuti storici ben conservati e ambienti naturali pressoché integri che occupano tutte le fasce altimetriche a partire dal lago per arrivare fino a quote elevate. I valori paesaggistici presenti alle diverse scale, che vanno dal dettaglio dei giardini per arrivare alle viste panoramiche di insieme, e le testimonianze storiche che descrivono Menaggio lo elevano al livello di Bellagio ed impongono uno studio approfondito del territorio in vista di una loro tutela e conservazione

2.3.1 L'evoluzione storica del territorio e del paesaggio

Il Piano di Governo del Territorio assume come principio guida la conoscenza della struttura del paesaggio. Lo scopo di tale approfondimento è riconoscere gli elementi peculiari del territorio che hanno costruito nel tempo la sua identità per poterli conservare e valorizzare, ma anche e soprattutto per guidare la gestione del territorio secondo le proprie regole ereditate da secoli di pratica.

Non bisogna dimenticare come l'equilibrio tutti gli elementi che compongono il paesaggio (volumi, materiali, colori, orientamenti, vegetazione, proporzioni, ecc...) abbiano portato alla composizione di un'immagine precisa del territorio di Menaggio che è stata riconosciuta come valore in sè e quindi diffusa in tutto il mondo grazie alle descrizioni dei viaggiatori e un consistente patrimonio di stampe e dipinti.

Alla luce quindi di tale conoscenza, il PGT potrà assumere i principi dedotti dall'analisi storica tra i numerosi criteri per la gestione del territorio già urbanizzato e la regolamentazione dei nuovi interventi.

L'analisi è stata condotta per sovrapposizione sulla base dei catasti storici e dei rilievi aerofotogrammetrici. Gli elaborati (tuttora in fase di affinamento e di revisione) mettono in evidenza le trasformazioni macroscopiche considerate fondamentali per l'evoluzione del paesaggio e dei nuclei abitati.

2.3.2.1 Finalità ed obiettivi dell'analisi storico-paesaggistica

La ricostruzione del paesaggio settecentesco di Menaggio è stata fatta non a scopo filologico, in quanto non sarebbe possibile ripristinare le forme del paesaggio antico ormai trasformato e sostanzialmente irrecuperabile nel suo insieme. L'obiettivo è invece comprendere le valenze originarie di ciascuna parte del territorio e mettere in evidenza gli elementi che nel tempo lo hanno costruito e strutturato soprattutto dal punto di vista visivo. Riconoscere tali elementi è ritenuto fondamentale al fine della pianificazione in quanto solo così è possibile definire i valori specifici del paesaggio e di conseguenza stabilire le modalità per la loro tutela e valorizzazione. E' chiaro quindi che lo studio del paesaggio storico non ha l'obiettivo di ripristinare le forme del paesaggio antico in un territorio ormai trasformato, ma sostanzialmente di stabilire gli equilibri che permettano ai futuri interventi di armonizzarsi con il contesto paesaggistico tenendo conto degli elementi storici invarianti, ma anche dell'evoluzione avvenuta nel corso dell'ultimo secolo.
Tale risultato è ottenibile solo stabilendo un criterio che guidi nella scelta delle forme, ai materiali e alla vegetazione per armonizzare i nuovi interventi con il paesaggio ed operare nella direzione di un maggiore legame con il territorio, facendo riferimento alla coerenza di immagine che da secoli ha contraddistinto il paesaggio del Lago grazie ad una tradizione costruttiva consolidata e ad un comune linguaggio architettonico (vedasi il Piano delle Regole). Si intende pertanto arginare la tendenza ad introdurre forme e materiali estranei al contesto che ha accompagnato le trasformazioni edilizie degli ultimi decenni.

Alla luce di quanto emerso dall'indagine storica, è necessario considerare l'eccellenza del territorio di Menaggio come qualità peculiare da conservare e promuovere anche in sede di pianificazione. Supporto e conferma di questa istanza sono gli scritti illustri di Massimo D'Azeglio, Alessandro Manzoni e Johann Wolfgang von Goethe che hanno soggiornato a Menaggio ed hanno sintetizzato nelle loro opere i caratteri irrinunciabili dell'ambiente.

2.3.2.2 Fonti ed elaborati

Le fonti di riferimento per la composizione degli elaborati che illustrano il paesaggio storico sono le cartografie e i registri dei Catasti Teresiano del 1722, Catasto Cessato (Lombardo Veneto) del 1858-1903 e quello denominato "Aggiornamento" del 1905 consultate presso l'Archivio di Stato di Como. Tali materiali hanno permesso la documentazione dell'uso storico del suolo nel dettaglio della singola particella catastale.
L'analisi del paesaggio storico è stata inoltre supportata da una serie di rappresentazioni iconografiche del Settecento e dell'Ottocento aventi per soggetto le vedute Menaggio dal Lago di Como e dal territorio circostante. Le rappresentazioni pittoriche e le stampe hanno permesso di ricostruire l'immagine sintetica del paesaggio e di riconoscerne gli elementi emergenti a completamento e conferma di quanto registrato dal catasto.
Le rappresentazioni iconografiche di riferimento sono contenute nella bibliografia relativa al Lago di Como ed in particolare sono le seguenti:

- F. Lose, Loveno superiore, inizio XIX sec.
- Cherbuin, Veduta presa da Loveno sopra Menaggio, 1861
- P. Birmann, Veduta del Lago di Como da Menaggio, 1807
- G. Geubner, Veduta da Menaggio verso Bellagio e il Lago di Lecco, XIX sec.
- S. Corrodi, Loveno, 1861

- Scuola inglese, Menaggio dall'Hotel Victoria, XIX sec.
- C. Rowbotham, Riva di Menaggio, 1897.
- C. Pizzi, Menaggio, XIX sec.
- J. Wetzel, Veduta dalle alture di Menaggio verso Lecco, 1822
- Prime luci sul lago, 1850 ca.
- S. Poma, Alture di Menaggio, fine 800
- G. Lory, Paesaggio lacustre, XIX sec.
- P. Pozzi, Menaggio, XIX sec.
- Nuovissima guida panoramica da Como a Tremezzina, 1850 ca. - sponda occidentale da Torriggia a Menaggio
- Nuovissima guida panoramica da Como a Tremezzina, 1850 ca. - sponda orientale da Bellagio a Nesso

Il primo elaborato rappresenta la cartografia del Catasto Teresiano del 1722 ricomposta a formare l'intero territorio di Menaggio.
Il secondo elaborato restituisce sull'aerofotogrammetrico del 2008 le destinazioni d'uso del suolo riferite al Catasto Teresiano del 1722. Questa rappresentazione è stata fatta allo scopo di contestualizzare sul territorio attuale le originarie vocazioni agricole e paesaggistiche con una grafia il più fedele possibile all'immagine dei luoghi.
La cartografia rappresenta le destinazioni d'uso delle singole particelle secondo quanto riportato nei Registri catastali del 1722 per Menaggio e Croce e i dati riferiti ai registri del Catasto Lombardo Veneto del 1858-1903 per Nobiallo e Loveno in quanto, per queste due frazioni, il dato del 1722 è andato perduto.

2.3.2.3 Descrizione del paesaggio storico e della sua evoluzione

La lettura della cartografia settecentesca ha messo in evidenza i principi che hanno guidato la costruzione del paesaggio agricolo sulla base della morfologia del terreno ed ha quindi portato a comprendere la struttura stessa dell'urbanizzato.
La sovrapposizione delle informazioni fornite dai registri catastali con la cartografia attuale rivela la stretta relazione tra l'orografia le colture praticate, portando infine a restituire un quadro paesaggistico complessivo composto da più porzioni di territorio ciascuna caratterizzata da una particolare immagine.
Attualmente la molteplicità di fattori che hanno costituito il paesaggio settecentesco risultano per la maggior parte trasformati, ridotti o scomparsi in ragione dell'espansione edilizia recente e dell'abbandono della produzione agricola.
Il paesaggio dei secoli XVIII e XIX può essere quindi descritto sulla base del confronto tra le cartografie e le immagini pittoriche. In sintesi, l'immagine sintetica che si ottiene da tale ricostruzione è quella di un fronte lago totalmente terrazzato ed occupato dalle coltivazioni prevalenti a vigneto ed uliveto con bosco e pascolo alle quote più alte. Rispetto alla situazione attuale, gli insediamenti di Menaggio, Loveno, Nobiallo, Sonenga e Croce risultavano nettamente separati tra loro e concentrati ciascuno in un agglomerato edilizio compatto. I versanti sopra Croce e Loveno erano occupati principalmente da ampie aree a pascolo e l'estensione dei boschi risultava limitata alle aree più ripide e difficilmente praticabili. Come emerge dalle rappresentazioni pittoriche, gli insediamenti posti alle quote più alte e il tracciato dell'antica Via Regina risultavano molto più evidenti rispetto a quanto oggi è possibile riscontrare.

Segue la descrizione delle diverse tipologie di paesaggio legate alle pratiche agricole che hanno dato forma all'aspetto del territorio.

2.3.2.3.1 Destinazioni storiche d'uso del suolo

Le destinazioni d'uso del suolo documentate all'interno dei registri catastali e rappresentate nella cartografia sono riferite agli usi prevalenti praticati nelle singole particelle e costituiscono la principale fonte di informazioni sul paesaggio antico. Si riporta di seguito l'elenco degli usi agricoli del Catasto Teresiano e del Catasto Lombardo Veneto rappresentati in cartografia:

Usi del suolo - Catasto Teresiano 1722

- Aratorio vitato
- Aratorio vitato con moroni e ulivi
- Bosco forte
- Coltivo
- Coltivo vitato
- Coltivo vitato con moroni
- Coltivo vitato con moroni e ulivi
- Coltivo vitato con ulivi
- Giara
- Giardino
- Orto
- Pascolo
- Pascolo boscato
- Pascolo con moroni e ulivi
- Prato
- Prato con castagneto fruttifero
- Prato con moroni
- Prato con moroni e ulivi
- Prato con ulivi
- Prato vitato
- Prato vitato con moroni
- Ronco
- Ronco con moroni
- Ronco con moroni e ulivi
- Ronco con muretti
- Ronco con ulivi
- Sassi
- Selva
- Zerbo
- Zerbo boscato

Usi del suolo - Catasto Cessato (Lombardo Veneto) 1858-1903

- Bosco ceduo forte
- Bosco con castagni
- Bosco forte
- Castagneto
- Ceppo boscato forte
- Ceppo nudo
- Coltivo vitato
- Ghiaia nuda
- Giardino
- Orto
- Pascolo
- Pascolo boscato forte
- Pascolo con castagni
- Prato
- Ronco con muretti
- Zerbo

Vigneto

Il vigneto nel Settecento e Ottocento rappresentava la principale pratica agricola che ha definito le forme del paesaggio.

Il vigneto era coltivato lungo i pendii con acclività limitata e sui pianori con esposizione favorevole. Le estensioni più significative erano collocate prevalentemente lungo la riva di Nobiallo, attorno ai nuclei di Croce di Sonenga e di Loveno e nelle aree pianeggianti lungo il Sanagra in prossimità del Lago.

Dalla cartografia e dalla documentazione iconografica disponibile emerge come i filari seguissero le curve di livello del terreno "a girapoggio", restituendo quindi l'immagine di un pendio scandito da un andamento orizzontale.

La coltivazione del vigneto era nella maggioranza dei casi associata agli orti, ai prati e ai "coltivi" come prodotto complementare. All'interno della vigna era frequente l'inserimento di gelsi e di ulivi, come nel caso dei terreni posti lungo la costa del lago ed alla foce del Sanagra.

Uliveto

L'ulivo, insieme al lauro ed al castagno è una delle colture tipiche del paesaggio lariano che, a differenza del vigneto, è tutt'oggi presente seppur in misura ridotta rispetto al passato. Dall'analisi della cartografia storica emerge che Menaggio si collocava in continuità con il paesaggio della "Zoca de l'Oli" localizzata più a sud nei comuni di Colonno, Sala Comacina, Lenno ed Ossuccio.

A Menaggio le coltivazioni di ulivo erano praticate lungo la costa meridionale al confine con Griante ai piedi della Crocetta, dove il pendio era stato trasformato con la costruzione di terrazzamenti (ronco) che si estendevano dalla riva del lago fino a raggiungere le pareti rocciose. La coltura dell'ulivo a **Pastura/Sonenga** era associata prevalentemente a quella del gelso, specialmente lungo la sponda del lago.

Altri uliveti, associati alla vite, si riscontrano sul conoide dove attualmente sorgono il cimitero e il campeggio e sull'area del Grand Hotel Victoria.

Bosco e Castagneto

A differenza dello stato attuale del territorio, nel Settecento e Ottocento gli appezzamenti ricoperti dalla vegetazione arborea erano distribuiti lungo la mezzacosta, separati tra loro e sui terreni in pendenza. Le classificazioni del bosco presenti nei registri catastali - Bosco ceduo forte, Bosco con castagni, Bosco forte, Castagneto, Ceppo boscato forte - ne individuano i diversi usi come parte della produzione agricola.

Il Catasto censisce inoltre ampie porzioni a Selva sul versante dei Monti di Nava a confine con Grandola.

Tra questi usi viene distinto il castagneto, spesso associato al pascolo o al bosco. Le aree destinate a castagneto sono state censite prevalentemente sui versanti esposti a nord ed in particolare lungo la Via per Grandola, nella Val Sanagra e nell'attuale parco di Villa Vigoni a Loveno. La maggiore estensione del pascolo con castagneto si riscontra lungo il versante nord orientale del Dosso di Croce.

Pascolo, prato, zerbo e zerbo boscato

Appena al di sopra della quota dei boschi i versanti in pendenza presentavano un aspetto sostanzialmente differente rispetto all'attuale in quanto erano per la maggior parte destinati a pascolo e quindi poveri di vegetazione arborea. Così si presentava il versante della Crocetta verso il Lago e verso nord.

Orti e giardini
Gli spazi aperti localizzati presso gli insediamenti abitati erano destinati generalmente ad orto. I giardini erano presenti solo a Loveno inferiore e a Menaggio, avevano dimensioni piuttosto ridotte e generalmente erano racchiusi entro muri di confine.

Architetture vegetali
Nei catasti storici sono state censite due uccellande, situate entrambe a Loveno, una nella parte alta del parco di Villa Vigoni e una al di sopra della parete boscata che divide Menaggio da Nobiallo lungo l'antico tracciato della Via Regina.

Terrazzamenti
Come già illustrato, la lavorazione dei versanti a terrazze costituisce uno dei capisaldi del paesaggio lariano ed uno degli elementi emergenti dell'immagine storica di Menaggio. La cartografia catastale e le immagini pittoriche mettono in evidenza come la lavorazione dei versanti a terrazzamento (ronco con muretti) abbia interessato i versanti rivolti verso il largo di Pastura, Nobiallo e intorno al nucleo di Croce.

2.3.2.3.2 Descrizione delle soglie storiche
Catasto Teresiano (1722)
Gli insediamenti a lago sono Menaggio e Nobiallo, a mezzacosta si trovano i nuclei di Castello, Croce, Sonenga e Loveno. Tutti i nuclei sono compatti e distribuiti lungo le principali strade, ma restano nettamente separati tra loro.
In questa fase storica emergono a Nobiallo la chiesa dei SS. Bartolomeo e Nicola e il Santuario della Madonna della Pace, a Menaggio le chiese di S. Stefano e di S. Marta, a Loveno la chiesa dei SS. Lorenzo e Agnese. Inglobata nel nucleo del Castello spicca la chiesa di S. Carlo e S. Giusto ai margini di Sonenga.
Già nel settecento vengono riconosciuti cartograficamente gli edifici sparsi alla quota degli alpeggi, segno dell' attività agro-silvo-pastorale condotta nel territorio sopra alla Crocetta e a confine con il Comune di Griante.
La Foce del Sanagra occupava la parte terminale del conoide con un andamento sinuoso ad anse differente rispetto al percorso attuale.
Le carte storiche dimostrano come, in questa fase storica, la costa del lago fosse arretrata rispetto all'attuale di una quantità pari alla larghezza del lungolago e del viale Benedetto Castelli.
La viabilità principale è costituita dalla Strada Regina e dalla Strada della Ghidolda che collegano Menaggio con il territorio posto a nord e a sud. Per quanto riguarda le strade verso l'entroterra, da Menaggio partono due strade, che conducono, rispettivamente a Loveno e a Croce.

Catasto Cessato (1850-1900)
Lo sviluppo del turismo internazionale porta alla costruzione delle ville e dei grandi alberghi (Grand Hotel Victoria, Grand Hotel Menaggio, Hotel Bella Vista) lungo la riva del lago.
Il corso del torrente Sanagra viene modificato nella zona della foce e le aree così recuperate vengono utilizzate per l'edificazione di alcune ville con parco e del Grand Hotel Victoria.

La riva del lago si allarga e viene realizzata la passeggiata del lungolago e Viale Benedetto Castelli.
Nella Valle del Sanagra le Seterie Burgatto si ampliano e contemporaneamente nascono altre attività produttive legate al torrente come "la Fabbrichetta" e Venini Ferro.
L'Ottocento vede la realizzazione di Via Cadorna per collegare Menaggio ai nuclei di Castello e di Croce per poi proseguire fino al confine Svizzero che successivamente diventerà SS340. Il percorso sinuoso di questa strada, fatto di tornanti e svolte offre ancora oggi più punti panoramici da cui osservare il paesaggio del Lago.
I nuclei edificati originari restano sostanzialmente invariati nella loro estensione, tuttavia si assiste all'inizio dell'urbanizzazione del paesaggio agrario, specialmente nell'area di Sonenga e Pastura. In questa fase vengono realizzati i nuovi cimiteri di Nobiallo, Menaggio e Loveno.
Il Catasto Cessato riporta inoltre un aumentano dei percorsi in quota verso i Monti di Croce.

Aggiornamento 1905
Viene realizzata la Ferrovia Menaggio-Porlezza e le relative strutture edilizie di servizio come la stazione nei pressi dell'attuale imbarcadero (oggi sede del Consorzio Agrario).
All'inizio del Novecento continua il processo di edificazione lungo le strade principali iniziato nel secolo precedente, tuttavia la proporzione tra edificato e spazi aperti resta sostanzialmente invariato.

1905-2001
Nel corso del Novecento si assiste all'espansione edilizia più significativa nella storia di Menaggio che porterà alla formazione di un tessuto urbanizzato continuo a saldatura dei nuclei originari.
Le aree poste alla foce del Sanagra vengono saturate con l'inserimento del complesso delle scuole superiori, del campo sportivo e la realizzazione di edifici residenziali multipiano.
Lo sviluppo del turismo coinvolge fasce di popolazione sempre più ampie, quindi, accanto ai grandi alberghi si affiancano le strutture del Lido e, progressivamente, il paesaggio agrario viene abbandonato e sostituito da edifici residenziali destinati in gran parte alla vendita per i residenti e come seconde abitazioni.
I singoli interventi sono stati realizzati tramite piani attuativi che hanno imposto, nei singoli casi, tipologie e linguaggio architettonico. A questa categoria appartengono gli interventi realizzati in particolare intorno al nucleo di Sonenga, sopra a Castello, sopra a Loveno e intorno a Croce e a Nobiallo.
Accanto a questi interventi si assiste alla progressiva saturazione del territorio grazie alla realizzazione delle singole residenze mono e bi-familiari che, a differenza dei piani attuativi, adottano un linguaggio disomogeneo con l'impiego di differenti stili e materiali.
Per quanto riguarda la viabilità, vengono sviluppati i collegamenti territoriali con la realizzazione della Via per la Grona verso Plesio (l'attuale SP7) e la nuova SS Regina con il relativo svincolo a Castello e le gallerie.
Menaggio assume un rilievo ancora maggiore nel territorio con la realizzazione dell'Ospedale Erba – Renaldi che costituirà il riferimento sanitario per tutto il comprensorio della Valsolda e il centrolago occidentale.

2001-2007
In questa fase si assiste sostanzialmente al completamento dell'edificato già esistente.
Gli interventi più significativi sono quelli realizzati intorno al nucleo di Croce e nell'area di Sonenga.
Viene ampliato e completato l'Ospedale Erba – Renaldi.

2.3.2.4 Descrizione del paesaggio contemporaneo: il quadro del paesaggio

Lo sviluppo edilizio che ha interessato il territorio di Menaggio negli ultimi decenni ne ha trasformato profondamente il paesaggio riducendo drasticamente i caratteri tipici del paesaggio agricolo a favore di un'edificazione diffusa. Questo effetto, prodotto inizialmente dall'abbandono delle attività agricole a favore dell'esodo della popolazione per le attività trans-frontaliere di tipo industriale, oggi rappresenta una fonte di benessere e ricchezza locale. Gran parte dell'edificato di recente realizzazione è destinato alla vendita e alla locazione a fini turistici, soprattutto a popolazione estera.

La perdita della distinzione visiva e spaziale tra i nuclei storici di Menaggio, Loveno, Croce, Sonenga e Nobiallo e della leggibilità dei terrazzamenti oggi sono le conseguenze più evidenti di tale trasformazione. Attualmente, le aree rimaste inedificate sono quelle caratterizzate dalla maggiore pendenza, mentre il resto del tessuto costruito è stato progressivamente saturato.

Lo sviluppo recente dell'edilizia residenziale ha quindi uniformato lo sfondo sul quale un tempo spiccavano gli edifici altoborghesi quali le ville e il nucleo del Castello ed in particolar modo a Loveno (Vigoni, Mylius, Calabì). Tale trasformazione ha causato la progressiva illeggibilità della trama dei terrazzamenti, sostituita visivamente dai giardini privati, dalle nuove costruzioni e dalla crescita dei boschi nelle aree non più coltivate.

Orografia

L'orografia attuale di Menaggio è descritta negli elementi principali già nella cartografia storica.

Gli elementi orografici che costituiscono la struttura paesaggistica di Menaggio sono i seguenti:

- il nucleo storico Menaggio sorge sul conoide formato dal Sanagra ai piedi del Monte Grona allo sbocco della Val Menaggina.
- la riva è sostanzialmente pianeggiante e piuttosto stretta, specialmente a Nobiallo e Pastura dove è sovrastata dalle pareti rocciose a strapiombo del Sasso Rancio e della Crocetta. Il fronte roccioso determina i limiti visivi del fronte lago agli estremi nord e sud del comune.
- il dosso di Croce emerge in secondo piano al di sopra della fascia di mezzacosta.
- la fascia di mezzacosta si estende verso l'entroterra con i pianori di Sonenga e Pianmuro
- Il conoide è diviso in due parti dalla valle del Sanagra che procede verso Grandola generando ambienti via via sempre più profondi con il progressivo innalzarsi dell'orografia
- Al di sopra del nucleo di Nobiallo si distingue la cava di gesso (attualmente dimessa) all'interno di un'ampia costa boscata.

Idrografia

L'idrografia di Menaggio è formata principalmente dal Torrente Sanagra e dal Lago di Como. Il territorio è solcato dal reticolo minore alle quote più elevate, all'interno di colatoi naturali dall'andamento prevalente in direzione del Lago.

- Storicamente il Torrente Sanagra ha determinato il formarsi del conoide su cui è sorto il nucleo di Menaggio, divide in due parti distinte l'entroterra sulle quali sono sorti i tre nuclei storici di Croce, Sonenga e Loveno
- Il Sanagra determina oggi lo svilupparsi di un ambito naturalistico a partire dal tessuto urbanizzato nel quale sono state installate le prime attività produttive di Menaggio tra cui l'ex seteria Mantero nella località

Burgatto, le calchere e le fornaci di “Tobi” e le officine Venini Ferro. L'ambito del Torrente Sanagra è stato inserito nel PLIS Val Sanagra.

- A Nobiallo il nucleo storico è separato dal Santuario della Madonna della Pace da un profondo solco torrentizio.
- La riva del Lago di Como ha subito un processo di artificializzazione progressiva dettata dello sviluppo dell'edificato e delle attività legate al turismo. Lungo l'intero sviluppo si nota l'alternanza di darsene e spiagge legate alle ville, gli approdi pubblici e di maggiori dimensioni collegati agli alberghi. L'intervento più significativo è stato la costruzione della passeggiata lungolago e del Viale Benedetto Castelli nell'Ottocento. Attualmente lungo la riva di Menaggio presso il Lido e a Nobiallo sono presenti due porti con le relative strutture di cantiere nautico.

Insediamenti

La struttura del tessuto edilizio di Menaggio è costituita dai nuclei storici di Menaggio, Nobiallo, Croce, Sonenga e Loveno. Ciascun nucleo è connotato da particolari caratteri architettonici e urbanistici legati alla posizione orografica, all'esposizione e alle attività economiche praticate nel corso della storia.
All'interno di ciascun nucleo si distinguono edifici emergenti, come campanili, chiese ed edifici civili che costituiscono veri e propri punti di riferimento paesaggistico.
Segue una sintetica descrizione degli elementi principali e dei caratteri salienti di ciascun nucleo abitato partendo da nord:

Nobiallo

- Compreso tra la punta La Gaeta e il conoide di Menaggio, il nucleo di Nobiallo sorge in un'area geologicamente instabile che ne ha condizionato lo sviluppo nel corso della storia e ne limita fortemente le possibilità di ampliamento;
- Nobiallo è separato dal conoide da una parete rocciosa ricoperta da boschi che ne impedisce la saldatura con Menaggio;
- il nucleo edificato è fortemente accentrato sulla riva e sovrastato dal ripido versante sotto al comune di Plesio;
- il versante di Nobiallo presenta una forte pendenza, specialmente a confine con il Comune di S. Siro dove affiorano ampie porzioni di roccia a strapiombo;
- a monte del nucleo storico, sul versante all'interno della fascia boschiva spicca la cava di gesso, sito estrattivo risalente al seicento ed ora dismesso;
- L'edificato storico di Nobiallo è costituito da fabbricati di tre/quattro piani fuori terra e copertura a padiglione in tegole di laterizio. Gli edifici sono tutti intonacati, con zoccolatura al piano terra, persiane, finestre della stessa dimensione, assenza di logge;
- L'edificato recente presenta fabbricati di altezza variabile da due a quattro piani, volumi frammentati, orientamenti differenti, coperture a capanna, logge e aperture mediamente più larghe rispetto a quelle sugli edifici storici;

- Emerge la chiesa dei SS. Bartolomeo e Nicola con il campanile in pietra e pendente a causa delle variazioni dell'assetto del sottosuolo;
- Emerge il Santuario della Madonna della Pace e il ponte per l'attraversamento del torrente e i terrazzamenti alla base del complesso;
- Nobiallo conserva ancora il tracciato dei percorsi di collegamento con la montagna, tra cui la mulattiera della Ghidolda. Questi tracciati sono ancora integri da riva a monte ma interrotti in più punti nei collegamenti trasversali;
- Gli spazi aperti a monte del costruito e a valle dei boschi sono lavorati a terrazzamento ed occupati ancora in parte da orti;
- agli estremi sud e nord di Nobiallo sono presenti alcune ville con parco sulla riva del lago;
- a confine con il Comune di S.Siro è stato realizzato il depuratore consortile.

Menaggio

- Menaggio occupa l'intero conoide allo sbocco della Val Sanagra, si sviluppa intorno al nucleo storico formatosi nella porzione esposta a sud e a valle del corso del Sanagra;
- La parte di Menaggio sviluppatasi a mezzacosta si articola lungo il versante esposto verso il lago e nella parte pianeggiante che si estende verso la val Menaggina;
- lungo il versante si distingue una fascia occupata da ville e parchi all'altezza del Castello in gran parte vincolate come beni architettonici;
- l'elemento distintivo di Menaggio è la riva e l'insieme degli spazi pubblici afferenti tra cui il porto storico, il lungolago e la piazza. Tale sviluppo è stato determinato dall'interesse turistico della località suscitato dall'ampiezza del panorama e dalla prossimità a luoghi di fama mondiale quali Bellagio e Varenna;
- lo sviluppo del turismo ha portato alla costruzione degli alberghi tra cui il GH Menaggio, il GH Victoria e l'Hotel Bella Vista lungo la riva del lago e in diretta connessione con il nucleo storico originario;
- lungo la riva che collega Menaggio con Griante si distinguono l'ex caserma della Guardia di Finanza (ormai in completo stato di abbandono) e gli edifici della ex-ferrovia Menaggio-Porlezza;
- Il lungolago alberato e gli approdi definiscono il bordo del conoide in una successione continua che si estende fino al promontorio che separa il conoide stesso da Nobiallo;
- il lato nord del conoide ospita strutture collettive tra cui le scuole superiori, il deposito degli autobus, il lido, il cimitero e il campo sportivo.

Loveno

- Il nucleo storico di Loveno si sviluppa con andamento est-ovest ed è collocato ad una quota più elevata rispetto agli altri centri che compongono Menaggio. La posizione dominante rispetto al territorio, le favorevoli condizioni climatiche ed ambientali hanno portato Loveno ad essere scelto per la costruzione di ville con parco, come Villa Vigoni, Villa Garovaglio e Villa D'Azeglio.
- l'edificato si sviluppa lungo via G. Vigoni a partire dalla chiesa dei SS. Lorenzo e Agnese, e conserva i caratteri dell'architettura storica tradizionale e molti elementi originari opportunamente restaurati e valorizzati
- Il complesso formato da Villa Vigoni e Villa Garovaglio è sede dell'omonima Fondazione Italo-tedesca, centro culturale di importanza e riconoscimento mondiale. Loveno in particolare riveste quindi di per sé un ruolo di richiamo internazionale al pari di Bellagio e Cernobbio, divenendo sede di incontri, convegni e manifestazioni di carattere culturale e politico. Questo ruolo prosegue la tradizione che ha visto soggiornare, proprio a Loveno, personalità come Goethe, Manzoni e Massimo d'Azeglio ed impone l'assoluta tutela del paesaggio storico quale elemento imprescindibile di qualità ambientale.
- L'edificato storico di Loveno Superiore e Loveno Inferiore è dominato dalla presenza dei parchi delle ville che presentano grandi masse arboree di carattere monumentale ed alti muri di recinzione ancora integri a delimitazione delle strade
- A valle del complesso Villa Vigoni - Villa Garovaglio sono presenti due alberghi di alto livello circondati da parchi di tipo paesaggistico e di origine antica
- Nel corso degli ultimi decenni del novecento, la frazione di Loveno è stata interessata da un consistente sviluppo edilizio a carattere residenziale che ha visto l'occupazione del versante prospiciente Via per la

Grona fino al confine con il Comune di Plesio. Tali interventi hanno alterato i caratteri del paesaggio tradizionale terrazzato e definito uno sfondo inedito al nucleo storico (rimasto integro) ed ai parchi delle ville.

- Il paesaggio agrario storico è ancora riconoscibile nelle aree terrazzate in località Le Pianure, comprese tra il sentiero per Barna e Via per Grandola. Dal cimitero di Loveno è possibile cogliere per intero questa ampia porzione di paesaggio che rappresenta la porta del PLIS Val Sanagra nel territorio di Menaggio

Croce

- Il nucleo di Croce si sviluppa nell'entroterra di Menaggio ed è il primo nucleo che si incontra arrivando dalla Valsolda. Costruito alla base del dosso detto dei Nanch, l'abitato di Croce conserva ancora oggi il ruolo di snodo dei percorsi che portano verso la Svizzera e verso gli alpeggi in quota nelle aree denominate Madonna di Paullo e Monti di Nava.
- Il nucleo antico di Croce è riconoscibile nel paesaggio grazie al campanile della chiesa dei SS. Pietro e Paolo intorno alla quale si è sviluppato nel '600 come centro per la fienagione e conserva ancora oggi le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie.
- Nel corso del Novecento, le aree circostanti l'abitato antico di Croce sono state oggetto di un'intensa attività edilizia di tipo residenziale che ha cancellato quasi completamente le tracce del paesaggio agrario storico ed ha inglobato il nucleo originario in un tessuto urbanizzato diffuso. L'espansione edilizia, tuttora in corso, ha interessato dapprima il versante del dosso dei Nanch rivolto verso il lago e successivamente le aree poste lungo le strade che conducono verso la Valsolda. Tali trasformazioni hanno progressivamente uniformato il territorio intorno a Croce saldandolo al tessuto di connessione realizzato intorno agli altri nuclei antichi.
- Dalla frazione di Croce si accede all'ampio campo da golf che si sviluppa nel territorio di Grandola ed è riconosciuto come struttura sportiva di eccellenza a livello internazionale.

Sonenga

- Il nucleo di Sonenga è il più piccolo tra gli insediamenti storici che compongono il territorio di Menaggio ed è posto a monte dell'abitato principale.
- Lo sviluppo urbanistico recente ha inglobato l'abitato originario nel tessuto residenziale estendendone la denominazione all'intero versante posto a valle del nucleo antico di Croce.
- Sonenga quindi risulta composto da vari interventi immobiliari recenti a carattere residenziale, riconoscibili nel paesaggio per i caratteri di omogeneità architettonica e tipologica. All'interno di tale tessuto sono stato realizzati alcuni interventi a terrazze e con tetto verde che integrano i nuovi volumi nel paesaggio storico li armonizzano con la struttura dei giardini realizzati sul versante rivolto verso il lago. Nell'insieme, il paesaggio di Sonenga è composto da una distribuzione diffusa di fabbricati a schiera e in linea e di edifici mono e bi-familiari di due-tre piani, intonacati e con tetto a falde, che occupa tutto il territorio storicamente destinato a vigna.

La lettura del paesaggio contemporaneo di Menaggio e la sua rappresentazione grafica nella tavola DdP__Il paesaggio in scala 1:5.000 è stata fatta sulla base delle categorie visive che individuano gli elementi principali.

Tale lettura è stata possibile utilizzando le cartografie storiche, le fotografie aeree fornite dal Consorzio di gestione del Lago, quelle scattate dal lago e dai punti panoramici e l'ortofoto.

La descrizione del paesaggio è stata condotta secondo le seguenti categorie interpretative:

Categoria	**Descrizione**
Emergenze architettoniche/volumetriche	Sono i fabbricati riconoscibili per dimensioni e caratteristiche architettoniche, in parte vincolati.
Emergenze architettoniche puntuali (Landmark)	Sono i manufatti che costituiscono un riferimento visivo e permettono di riconoscere il territorio di Menaggio
Insediamenti per tipologie omogenee o compatte di rilevante impatto visivo	In questa categoria sono individuati i manufatti prevalentemente residenziali, costruiti a mezzacosta e che si distinguono all'interno del tessuto diffuso per le tipologie edilizie in serie, in linea, a monoblocco oppure per la ripetizione degli elementi architettonici (archi, tetti, finestre).
Aree a verde pubblico (Censimento 2011)	Sono le aree a verde pubblico come dal "Censimento del Verde Pubblico" eseguito nel 2011 dallo Studio Vable.
Giardini di interesse botanico e paesaggistico	Sono i giardini e i parchi delle principali ville e degli alberghi. Sono riconoscibili per la struttura planimetrica e per la presenza di alberi esotici e monumentali. Di queste aree si percepisce maggiormente l'aspetto vegetazionale rispetto al costruito.
Giardini interesse botanico non rilevante	Sono i giardini che pur essendo privi di esemplari arborei di rilievo costituiscono i tasselli verdi all'interno del tessuto edificato. Di queste aree si percepisce maggiormente l'aspetto vegetazionale rispetto al costruito.
Nuclei ed edifici storici (ex Zone A)	Sono i nuclei di Nobiallo, Menaggio, Sonenga, Loveno e Croce come individuati dalle Zone A del PRG vigente
Tessuto edificato diffuso	A questa categoria appartiene il tessuto residenziale costituito da edifici singoli con giardino, privi di valenze architettoniche/artistiche, nell'insieme percepito come omogeneo ma senza qualità. L'edificato diffuso occupa la fascia di mezzacosta e le direttici verso Grandola e Plesio.
Tessuto edificato compatto	In questa categoria sono raccolte le tipologie a più piani e in cortina, a destinazione residenziale, produttiva e alberghiera. Questa tipologia è prevalente sul conoide in prossimità del nucleo storico di Menaggio.
Tessuto delle "case sparse"	In questa categoria sono stati classificati gli insediamenti sparsi dei "monti" individuati dietro la Crocetta e nella parte alta di Nobiallo. La zona comprende l'edificato rado e gli spazi aperti fino al limite

	del bosco.
Percorsi storici (Catasto Teresiano) - tracciati esistenti	La cartografia riporta i tratti dei percorsi più antichi riportati nel Catasto Teresiano (1722) e rintracciabili su percorsi esistenti.
Percorsi panoramici	Percorsi dai quali è possibile percepire ampie porzioni di paesaggio e per tratti prolungati. Loungolago, Via per Plesio, Via per Grandola, Via SS Regina, Sentiero Ghidolda.
Punti panoramici	Punto particolare che offre la vista sul paesaggio.
Alberi monumentali da rilievo botanico di valore paesaggistico	Esemplari di particolare rilievo visivo all'interno del paesaggio. Rilevati negli spazi a verde pubblico, indicati in cartografia quelli su fondi privati sulla base delle foto e dell'aerofotogrammetrico.
PLIS Val Sanagra	Perimetro dal SIT Regione Lombardia e simbologia tratta dalle carte turistiche del PLIS stesso.
Torrente Sanagra	L'ambito comprende il tracciato del torrente e le relative sponde, dalla foce fino alle gole della Val Sanagra.
Paesaggio agrario storico residuo	A questa categoria appartengono le porzioni di paesaggio storico che hanno conservato le caratteristiche originarie delle lavorazioni del terreno (terrazzamenti) o delle colture (boschi). Di difficile individuazione in quanto il bosco ha ricoperto gran parte dei terrazzamenti forse ancora esistenti. Questa individuazione è indispensabile ai fini delle prescrizioni paesaggistiche da fornire alle aree di trasformazione.
Il paesaggio agrario storico, i monti e gli alpeggi	Aree poste alle quote più elevate dove sono ancora presenti pascoli e strutture legate all'utilizzo agro-silvo-pastorale del territorio.
I punti panoramici	Rappresentano i punti panoramici storicamente riconosciuti e/o deducibili dall'iconografia storica.
Boschi	Da Piano di Indirizzo Forestale (PIF) Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio (in corso di revisione) e verifica sul territorio
Aree agricole	Da rilievo Studio dott. agr. Vable
Lungolago e spazi di relazione	A questa categoria appartengono i percorsi pedonali attrezzati, le piazze, le aree di sosta e i belvedere. E' da studiare la connessione di questi spazi con i percorsi pedonali in genere, i servizi e il verde pubblico.
Darsene	Le darsene delle ville sono state rappresentate con una specifica categoria in quanto sono l'elemento di connessione tra la villa e il lago e tale connessione non deve essere interrotta, quindi devono essere considerate parte integrante del parco.
Spiagge	Le spiagge sono l'approdo a lago del tessuto urbanizzato. Devono

	essere accessibili e devono essere mantenute.

2.3.3 Il territorio edificato

2.3.3.1 La forma urbana

Il territorio del Comune di Menaggio è composto da un'area urbanizzata che occupa l'intero fronte affacciato sul Lago di Como e le aree di connessione tra gli antichi nuclei storici. La struttura urbana del Comune di Menaggio è organizzata lungo il tracciato dell'antica Strada Regina, della Via per Grandola e la Via per Plesio e i quattro nuclei storici di Menaggio, Nobiallo, Loveno e Croce.

L'area urbanizzata è limitata nella sua eventuale ulteriore espansione dalla natura geologica del territorio e da elementi di notevole valore paesistico-ambientale a carattere naturalistico. Tali elementi sono:

- Val Sanagra
- alpeggi e aree boscate su terreni in forte pendenza
- pareti rocciose fronte lago.

I nuclei di antica formazione

Menaggio presenta quattro nuclei di antica formazione di cui Menaggio-Castello e Nobiallo affacciati sul lago, Loveno e Croce posizionati a una quota più elevata ed all'interno del territorio.

Ciascun nucleo è caratterizzato da elementi architettonici e paesaggistici differenti in relazione alle funzioni ed alle attività specifiche che vi si sono svolte nel corso della storia.

Dal punto di vista paesaggistico, i caratteri peculiari e le emergenze distintive di ciascun nucleo sono i seguenti:

- Nobiallo: affaccio a lago dell'abitato, omogeneità dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici, forte acclività del versante boscato, emergenza del campanile dei SS. Bartolomeo e Nicola e del Santuario della Madonna della Pace, svincolo della SS Regina e imbocco della galleria di recente realizzazione.
- Menaggio-Castello: affaccio a lago dell'abitato di Menaggio ed in particolare delle piazze, attrezzatura a verde di pregio del lungolago, forte valore panoramico della vista verso il Lago di Como, omogeneità dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici, forte densità edilizia, emergenza del campanile della chiesa di S. Stefano, persistenza del collegamento viario antico con il nucleo del Castello.
  Per quanto riguarda il nucleo del Castello, i caratteri sono i seguenti: riconoscibilità del nucleo dal punto di vista paesaggistico, posizione sopraelevata e dominante, forte visibilità dal lago e dalla viabilità nord-sud, emergenza dei muraglioni di contenimento e dell'antico campanile della chiesa di S. Carlo.
- Loveno: emergenza del complesso storico di Villa Mylius Vigoni-Villa Garovaglio e dei relativi parchi, forte densità edilizia, andamento lineare dell'insediamento di Loveno superiore e compattezza del nucleo di Loveno inferiore, forte visibilità del nucleo storico dall'entroterra di Menaggio ed in particolare dalla viabilità per Croce, conservazione dei caratteri architettonici ed artistici e dei percorsi storici, forte valore paesaggistico-ambientale degli edifici storici e dei parchi rispetto alla viabilità, presenza di aree agricole di notevole valore ambientale-storico e paesaggistico nella zona di Pianmuro.
- Croce: forte densità edilizia, organizzazione dell'abitato intorno ad una piazza centrale, quasi completa alterazione dei caratteri architettonici degli edifici storici, emergenza del campanile della chiesa dei SS. Pietro

e Paolo, inclusione del nucleo storico all'interno di un tessuto urbano di nuova formazione e dai caratteri architettonici e tipologici disorganici, forte valore panoramico verso il Lago di Como e verso Grandola dalla viabilità principale (Via Cadorna).

Le ville e i giardini storici

L'area urbanizzata di Menaggio presenta una consistente quota di parchi e giardini storici di notevole valore paesistico ed ambientale legati alle numerose ville storiche. Tali giardini, localizzati principalmente intorno all'abitato di Menaggio e di Loveno, sono riconoscibili in quanto occupano le seguenti aree:

- sponda lago da Pastura-Casate a Menaggio
- sponda lago zona sud del nucleo di Nobiallo
- versante a lago soprastante l'abitato di Menaggio
- versante soprastante il nucleo di Loveno
- nucleo storico di Loveno

Il valore paesistico-ambientale dei giardini storici di Menaggio è dato dai seguenti elementi:

- presenza di alberi di notevoli dimensioni e di pregio botanico
- conservazione dei caratteri originari
- conservazione data dai costanti interventi di cura e manutenzione
- forte visibilità dall'abitato, dalla viabilità e dal lago

Il tessuto edilizio recente di connessione tra i nuclei antichi

Il tessuto edilizio di recente formazione ha prodotto la connessione dei 4 nuclei originari di Menaggio-Castello, Nobiallo, Loveno e Croce, sviluppandosi lungo le principali vie di comunicazione. E'stata attuata una progressiva colonizzazione dei versanti con esposizione favorevole e dell'affaccio verso il lago con tipologie varie a 2-3 piani dai caratteri eterogenei. Nel corso degli ultimi vent'anni del Novecento sono stati realizzati interventi di notevole impatto volumetrico e visivo a saturazione del tessuto di connessione.

Gli insediamenti produttivi

Insediamenti produttivi a Menaggio sono localizzati lungo il Sanagra e lungo la sponda del Lago di Como per le attività legate alla navigazione. Tra le attività produttive storiche si contano le seterie Burgatto-Mantero, localizzate nella Val Sanagra nei pressi del Castello in un fabbricato che si è ampliato nel corso del tempo e di cui si ha notizia fin dalla soglia del 1722.

La ditta Venini Ferro invece si trova immediatamente a nord del nucleo di Menaggio nei pressi della foce del Sanagra in un edificio costruito sulla sponda sud del torrente.

Le attività legate alla navigazione (cantiere e rimessaggio) sono localizzate sulla riva del Lago di Como nel nucleo di Nobiallo e sulla sponda nord del conoide di Menaggio.

Gli alberghi

Gli alberghi di Menaggio sono stati realizzati tra l'800 e il '900 in continuità con lo sviluppo turistico che ha interessato l'intera sponda ovest del Lago di Como e località come Cernobbio, Tremezzo, Cadenabbia e Bellagio.

L'attrattiva turistica del territorio di Menaggio ha portato a realizzare due Grand Hotel sulla riva del Lago, denominati GH Menaggio GH Victoria che costituiscono elementi di pregio ma anche di forte impatto visivo. Attualmente si può affermare che tali strutture siano diventate parte integrante del paesaggio della riva in quanto presentano caratteri architettonici e di qualità ambientale affini a quelli riscontrati nel nucleo storico di Menaggio. Tale integrazione è inoltre completata dai giardini di pertinenza che presentano elementi di qualità paesaggistica paragonabili con quelli delle ville storiche.

Le infrastrutture della viabilità

Le infrastrutture che caratterizzano il territorio di Menaggio sono le seguenti:

- il tracciato dell'antica Via Regina come collegamento nord-sud presenta carattere di viabilità urbana in quanto sostituito dalla SS Regina di recente realizzazione. Il tracciato storico è in parte inaccessibile, in particolare nei tratti pedonali soprastanti il nucleo di Nobiallo.
- la SS Regina è stata realizzata come collegamento intercomunale in sede propria e a doppia corsia. Tale strada attraversa il territorio di Menaggio in galleria e presenta due svincoli - uno a cavallo del Sanagra nei pressi del Castello e uno a nord di Nobiallo - che costituiscono elementi di forte impatto visivo.
- i collegamenti verso Grandola e verso Plesio sono entrambi a due corsie, presentano entrambi un percorso a tornanti che offre molteplici punti panoramici verso il paesaggio. Via Cadorna costituisce il collegamento in direzione ovest-Svizzera, garantisce l'accesso ai nuclei storici di Croce e Castello ed allo svincolo della SS Regina ed è di gestione comunale . Via per la Grona invece permette l'accesso al nucleo storico di Loveno ed è di gestione provinciale (SP7). Entrambe le strade sono in buone condizioni ed interessate da un intenso flusso di traffico da e per i comuni dell'entroterra.

I percorsi pedonali e ciclopedonali

La viabilità interna nei nuclei storici è essenzialmente pedonale e carraia al servizio esclusivo delle residenze ivi presenti. Il lungolago di Menaggio presenta un percorso continuo attrezzato a verde che interessa l'intero conoide. Sono ancora in essere i collegamenti pedonali storici lungo le mulattiere nate come accesso alle coltivazioni sui versanti. Dai nuclei storici di Loveno e di Croce si ha accesso alla rete sentieristica ed alla viabilità agro-silvo-pastorale esistente.

Per quanto riguarda la viabilità ciclopedonale, il Documento di Piano assume come riferimento i seguenti progetti:

- il progetto della ciclovia Menaggio-Dongo elaborato dalla ex Comunità Montana Alpi Lepontine, ora C.M. Valli del Lario e del Ceresio. Tale progetto è stato rappresentato nelle tavole del Documento di Piano.
- la realizzazione di alcuni nuovi tratti ciclopedonali rappresentati nella tavola Ddp 10 - Sintesi delle azioni del Documento di Piano in scala 1:5.000/2.000.

2.3.3.2 Aree e beni di particolare rilevanza

Il territorio di Menaggio è caratterizzato da una cospicua presenza di edifici e manufatti di elevata qualità artistica ed architettonica. Tali fabbricati e complessi sono da considerare elementi di qualità all'interno del quadro del paesaggio e nella maggior parte dei casi costituiscono veri e propri punti di riferimento visivo (landmark). Si riporta di seguito l'elenco dei fabbricati vincolati

Tipologia	Denominazione	Landmark	Frazione
Ville e strutture annesse	Villa Olivetta - complesso	si	Menaggio-Pastura
	Villa Valsecchi	si	Loveno
	Villa Scanavino	si	Loveno
	Villa Calabì (fu D'Azeglio) complesso		Loveno
	Villa Govone	si	Loveno
	Villa Pergola	si	Loveno
	Rustici di Villa Pergola		Loveno
	Villa Garovaglio	si	Loveno
	Stalla (ex) di Villa Garovaglio		Loveno
	Villa Vigoni - complesso	si	Loveno
	Villa Vigoni		Loveno
	Casa del Massaro (ex) di Villa Vigoni		Loveno
	Dipendenza di Villa Vigoni		Loveno
	Limonaia di Villa Vigoni		Loveno
	Scuderia (ex) di Villa Vigoni		Loveno
	Tempietto di Villa Vigoni		Loveno
	Casa Svizzera	si	Loveno
	Villa Erba	si	Menaggio
	Villa Vonwiller	si	Menaggio
	Villa Pensa	si	Loveno
Edifici religiosi	Chiesa dei SS. Bartolomeo e Nicola	si	Nobiallo
	Chiesa dei SS. Lorenzo e Agnese	si	Loveno
	Canonica della Chiesa dei SS. Lorenzo e Agnese		Loveno
	Chiesa di S. Marta	si	Menaggio
	Chiesa di S. Stefano	si	Menaggio
	Chiesa di S. Carlo	si	Menaggio
	Chiesa di S. Giusto	si	Menaggio
	Chiesa di S. Rocco		Menaggio
	Santuario della Madonna della Pace	si	Nobiallo
	Chiesa della Beata Vergine delle Grazie		Paullo
	Cappella della Beata Vergine di Caravaggio		Croce
	Chiesa dei SS. Pietro e Paolo		Croce

Campanili	Campanile della Chiesa dei SS. Pietro e Paolo	si	Croce
	Campanile della Chiesa dei SS. Bartolomeo e Nicola	si	Nobiallo
	Campanile della Chiesa dei SS. Lorenzo e Agnese	si	Loveno
	Campanile della Chiesa di S. Stefano	si	Menaggio
Edifici civili	Casa Messa		Menaggio
	Castello	si	Menaggio
Alberghi	Grand Hotel Victoria	si	Menaggio
	Grand Hotel Menaggio	si	Menaggio
	Hotel Bella Vista	si	Menaggio
Edifici industriali	Seterie Burgatto	si	Menaggio
	Fabbrichetta		
	Venini Ferro		Menaggio

2.4 Caratterizzazioni e vulnerabilità paesaggistiche del territorio: la carta delle criticità e vulnerabilità e la carta della sensibilità paesaggistica

La tavola intitolata "Carta della sensibilità paesistica", in scala 1:5.000, allegata al Documento di Piano, rappresenta le classi di sensibilità paesistica determinate in base allo studio paesaggistico del territorio e che dovranno essere tenute in considerazione per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e dell'esame paesistico dei progetti, in coerenza con quanto indicato dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" emanate dalla Regione Lombardia con d.g.r. 08 novembre 2002 n°VII/1 1045 (2°suppl. straordinario al B.U.R.L. n°47 del 21/11/2002).

2.5 L'assetto geologico, idrogeologico e sismico – A cura dello Studio Bossich Engineering

Lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica per il PGT, redatto dallo studio Bossich Geoengineering, è parte integrante del presente Documento di Piano. Per quanto riguarda l'esposizione dei contenuti e delle relative norme si rimanda agli elaborati allegati.

3. LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

3.1 Gli indirizzi strategici comunali

Con la formazione del PGT, l'Amministrazione Comunale definisce il quadro di riferimento per le trasformazioni urbanistico-territoriali che vuole attuare, o promuovere, attivando la concertazione e la cooperazione tra soggetti pubblici e privati.

Alla luce della flessibilità operativa consentita dal nuovo strumento urbanistico, L'Amministrazione Comunale porrà in essere le politiche e le strategie volte al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico attraverso la ricerca dell'equilibrio tra le esigenze espresse dagli operatori privati e l'ottimizzazione dei servizi per la collettività.

L'azione strategica di governo del territorio persegue dunque i seguenti scopi:

- definire ed esplicitare le politiche urbanistiche e i criteri di valutazione e di selezione dei progetti di trasformazione proposti dagli operatori pubblici e privati;
- guidare gli attori coinvolti nella formulazione delle diverse proposte di intervento al fine di perseguire l'interesse generale;
- promuovere e favorire il confronto con la collettività rendendo esplicite le finalità di ciascun intervento agevolando la formazione del consenso sulle singole proposte;
- facilitare la cooperazione tra soggetti pubblici e privati nell'interesse generale mettendo in atto strategie di sviluppo che perseguano lo sviluppo del territorio e ne conservino i caratteri peculiari.

Gli indirizzi strategici per il Comune di Menaggio possono essere riassunti nei seguenti punti:

- Tutela e valorizzazione del paesaggio storico
- Recupero e conservazione delle porzioni degradate di paesaggio
- Miglioramento della qualità urbana
- Soddisfacimento delle necessità sociali attraverso interventi di edilizia residenziale convenzionata
- Miglioramento delle infrastrutture
- Promozione dello sviluppo economico
- Riqualificazione dei nuclei edificati in stato di degrado
- Arricchimento della gamma dei servizi di livello comunale e sovra comunale

3.2 Gli obiettivi strategici comunali

Si riportano di seguito gli obiettivi strategici del PGT indicati nelle Linee Guida approvate dal Comune di Menaggio, meglio definiti nel corso del processo di pianificazione:

1. Area urbanizzata

Contenimento dell'indice di edificabilità su tutto il territorio e laddove possibile e/o lo sia paesaggisticamente opportuno, il rapporto volumetrico potrebbe essere ridotto a quanto previsti dal precedente PRG del 1999.

Verrà valutata la possibilità di non concedere il permesso di costruire manufatti a schiera in numero superiore a tre unità immobiliari; sarà altresì valutata anche la fattispecie dell'unione di più fabbricati mediante porticati, pergolati ecc.

Si propone di inserire limiti ai nuovi interventi edilizi che, possano far mutare l'attuale assetto urbanistico delle frazioni.

Verranno conservati e mantenuti distinti e separati i borghi e le frazioni, agevolando l'accessibilità e le aree di sosta e di verde pubblici.

E'prevista una quantità di slp residenziale convenzionata da localizzare in uno o più interventi nei piani attuativi.

Devono essere sensibilizzate e premiate tutte quelle attività di recupero volte al risparmio energetico e alla produzione di energia alternativa (geotermico-solare).

Queste verranno concesse nel rispetto dell'impatto ambientale ed eventuali mutazioni degli assetti idrogeologici.

Qualora fosse possibile farlo, sarà accordata la rateizzazione in più di tre rate, degli oneri e costi di costruzione, previo adeguato rilascio di fidejussione bancaria.

Si prescrive a salvaguardia delle sorgenti di captazione e delle falde acquifere, di creare una fascia di totale rispetto e quindi di inedificabilità totale, a monte della zona di percezione acquifera lungo tutto il bacino di captazione delle sorgenti, con opportuna eliminazione delle eventuali zone edificabili già poste in essere.

2. Nuclei di antica formazione e patrimonio edilizio esistente

Predisporre un piano di recupero dei centri storici agevolandoli ed incentivandoli anche con dei "bonus", che decurtino tassazioni per l'utilizzo di aree pubbliche nel caso di impalcature sul suolo pubblico, ecc.

È necessario favorire il recupero del patrimonio esistente delle ville storiche, per un più armonico sviluppo qualitativo ed architettonico generale.

Sarà posto un divieto tassativo al frazionamento dei parchi e delle unità immobiliari di rilevante pregio artistico e storico, al fine di salvaguardare lo stato originale di questi luoghi e di conservarne l'integrità visiva e pasaggistica.

Si propone che l'intera area detta "monti della Crocetta" parte integrante della c.d. "linea Cadorna", venga perimetrata e promossa come parco storico di un "Percorso Museale".

Si propone che al termine o al punto intermedio delle strade di montagna (da definire) vengano pianificate delle aree da destinare a servizio di parcheggio pubblico laddove sussista la necessità.

Censire, valorizzare e mantenere tutta la sentieristica presente nel territorio comunale.

3. Territorio agro-silvo-pastorale

Devono essere incentivati il recupero e la riqualificazione dei fabbricati rurali (fienili, cascine, ecc.) posti nelle aree collinari e boschive lontano dai centri urbani.

Si potrebbe così contenere l'espansione edificatoria del centro urbano ed indirettamente i sentieri e le strade di accesso verrebbero in tal modo anch'essi recuperati e mantenuti.

La promozione di interventi di recupero e riqualificazione del tessuto delle "case sparse"garantirà quindi la presenza antropica nelle aree agricolo-boschive e quindi, di riflesso, la loro manutenzione.

Al fine di sensibilizzare questi recuperi, si propone di concedere un aumento di volume fisso, di un locale più servizi, la possibilità di trasformare il fabbricato in residenziale, agevolandone l'abitabilità se richiesta, sussistendone i requisiti di legge. In sede di elaborazione del P.G.T. si definirà la metratura massima per gli aumenti.

In questi casi deve essere prescritto che vengano predisposte cisterne per il contenimento degli scarichi acque nere.

Sarà prescritto altresì, che pervengano negli uffici tecnici comunali, ogni sei mesi e/o in funzione del n° degli abitanti nel fabbricato, appositi documenti di certificazione dell'avvenuto spurgo.

È necessario prescrivere che è possibile recintare tutta l'area di confine con una semplice recinzione a staccionata, escludendo qualsiasi altro tipo di recinzione, salvo mantenerla se già esistente.

Dovrà essere stipulata una convenzione, con la quale l'Amministrazione non sarà tenuta a dare gli stessi servizi (acqua, luce, gas, ecc.) come per le aree urbane.

4. Patrimonio viabilistico e collegamenti territoriali

Promuovere il recupero della strada ex Ferrovia al fine di creare un'alternativa alla SS340, coinvolgendo eventuali operatori interessati alla edificabilità di quelle zone ad urbanizzare, anche a tratti, l'intera variante.

Favorire, sensibilizzare ed analizzare con la massima obiettività il recupero dei manufatti esistenti, non di valore storico, così da disincentivare le nuove costruzioni.

In merito alla viabilità e alle aree adibite a "parcheggio", devono essere riviste nella loro totalità, con apposito piano, ripensando e creando un più organico e funzionale servizio anche prevedendo la pedonalizzazione di altre aree.

3.3 Coerenza con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovra comunale

La verifica della coerenza degli obiettivi strategici comunali con le previsioni ad efficacia prevalente di carattere sovra comunale viene condotta confrontando gli stessi con i contenuti dei piani sovraordinati.
Il PGT si pone in coerenza con le disposizioni del PTCP della Provincia di Como per quanto riguarda il controllo del rischio idrogeologico, la viabilità, lo sviluppo dell'edificato e l'incidenza sulla rete ecologica.
Viabilità
In alternativa alla tangenziale della Tremezzina, si propone la tangenziale (in galleria) Argegno – Osteno/Porlezza, permetterebbe di ribaltare il traffico pesante più a nord e centrale sulle uniche aree di sviluppo industriale e collegherebbe la nuova viabilità della Valsolda (Italia) e Vedeggio (Svizzera), evitando la concentrazione del traffico su tutta la Tremezzina. Tale proposta richiede approfondimenti a scala sovracomunale da svolgere in altra sede.

3.4 Sostenibilità ambientale degli obiettivi strategici comunali: la Valutazione Ambientale Strategica

La redazione del presente Documento di Piano è stata condotta parallelamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), effettuata dalla Provincia di Como, con la quale è stato avviato un confronto diretto sin dall'inizio del processo.
La VAS è allegata al presente Documento di Piano.
Il confronto con la Provincia di Como ha permesso di orientare il processo di elaborazione del Piano in vista degli obiettivi di sostenibilità ambientale.

3.5 Le coerenze paesaggistiche

Il PGT si attiene agli indirizzi ed alle direttive a carattere paesaggistico contenute nel PTCP della Provincia di Como e dei piani sovraordinati.

4. LE DETERMINAZIONI DI PIANO

4.1 Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

La definizione degli obiettivi quantitativi del PGT parte dalla considerazione che Menaggio attualmente presenta un consistente patrimonio edilizio di recente realizzazione ed in gran parte non ancora utilizzato. L'intensa attività edificatoria avvenuta nel corso degli ultimi cinquanta anni ha, di fatto, saturato quasi completamente il territorio andando ad occupare le aree idonee alla realizzazione di nuove costruzioni per caratteristiche geologiche e geomorfologiche, di accessibilità e dotazione di servizi.
Dallo studio di dettaglio del patrimonio edilizio esistente e della popolazione si va confermando questo quadro.
In sintesi, gli obiettivi quantitativi generali previsti per il territorio comunale sono così espressi:

- contenimento del consumo di suolo
- recupero, conservazione e riqualificazione dell'edificato esistente
- valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento ai fabbricati storici caratterizzati da un'elevata qualità architettonica e paesaggistica
- valorizzazione, recupero e conservazione delle attività produttive esistenti, con particolare riferimento a quelle storiche
- valorizzazione e sviluppo dell'attività turistico-alberghiera
- manutenzione e valorizzazione delle porzioni di territorio interessate dall'attività agro-silvo-pastorale
- valorizzazione, recupero e conservazione delle strutture sportive e ricreative esistenti
- potenziamento dei servizi di carattere sovracomunale di natura amministrativa e sportiva

Tali obiettivi potranno essere soddisfatti attivando le seguenti azioni, meglio definite all'interno delle Norme di Attuazione del PGT:

1. I fabbricati esistenti all'adozione del presente documento urbanistico ed accatastati, mono, bi e trifamigliari, ad esclusione di quelli inclusi nei nuclei di antica formazione, oltre al recupero del sottotetto potranno incrementare 150 mc per ogni unità immobiliare esistente in deroga a tutti i parametri edilizi ed urbanistici, ad eccezione di quelli del Codice Civile;
2. E'ammesso il recupero a destinazione residenziale dei fabbricati esistenti anche in zona agricola-boschiva con possibilità di incremento di 30 mq di s.l.p. per miglioramento igienico-sanitario, con obbligo di adeguamento alle norme igienico-sanitarie vigenti e di provvedere autonomamente e a proprie spese per l'approvvigionamento idrico e il soddisfacimento delle urbanizzazioni primarie.
3. L'Amministrazione Comunale dispone di una quota di edificabilità residenziale per edilizia residenziale convenzionata, da collocare nei piani attuativi, pari a circa 5.000 mc.
4. Sulle aree individuate come "tessuto urbano consolidato ad eccezione di quelle individuate come "giardini di interesse botanico e paesaggistico" è prevista un'edificabilità pari a 0.40 mc/mq della Superficie Fondiaria a destinazione residenziale e/o terziaria, il rapporto di copertura è pari al 60% della Superficie Fondiaria , l'altezza massima è pari a mt. 6.50.
   Il lotto su cui si calcola l'edificabilità residua è quello non di pertinenza dell'eventuale fabbricato esistente.

Il lotto di pertinenza relativo all'eventuale fabbricato esistente si calcola applicando alla Superficie Fondiaria il parametro dell'indice di edificabilità previsto dal P.R.G. Vigente al momento di adozione del presente P.G.T.

4.2 Le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali

In sintesi, le politiche di intervento previste per i diversi sistemi funzionali che costituiscono il territorio di Managgio sono di seguito descritte per ambiti omogenei e successivamente dettagliate per ciascun ambito di intervento definito come Area Speciale/Area di Trasformazione. La nuova edificabilità è riportata nella tabella allegata e in ciascuna scheda relativa alle Aree Speciali/Aree di Trasformazione.

4.2.1 Residenza

Recupero e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente.

4.2.2 Attività economiche primarie

Potenziamento delle attività florovivaistiche esistenti e delle iniziative che possono recuperare e valorizzare le attività agro-silvo-pastorali al fine di recuperare il paesaggio storico.

4.2.3 Attività economiche secondarie

Promozione della vocazione turistica di Menaggio attraverso l'incentivazione delle attività esistenti, in particolare di quella alberghiera e ricettiva esistente e di futura realizzazione.
Promuovere e potenziare le attività artigianali esistenti.
Recuperare l'ex Burgatto in quanto attività produttiva rappresentativa della storia dello sviluppo industriale locale e della Provincia di Como.
Promuovere, salvaguardare e potenziare l'attività nautica legata all'attività da diporto e cantieristica.

4.2.4 Servizi

Mantenimento e potenziamento delle funzioni pubbliche comunali e territoriali, attraverso la promozione delle attività scolastiche e di servizio sovracomunale (tribunale, ospedale, forze dell'ordine, agenzia delle entrate, ufficio di collocamento, socio-sanitarie e culturali) esistenti.
Mantenimento, e razionalizzazione e miglioramento delle strutture di servizio esistenti quali strade, parcheggi pubblici, rete idrica e acquedotto, sottoservizi in genere, piazzola ecologica, depuratore, percorsi protetti e ciclopedonali.
Costruzione del nuovo centro scolastico e sportivo e attrezzature collettive nelle aree individuate nella zona denominata "La Madonnina - S. Michele".
Realizzazione del parcheggio pubblico multipiano "Val Sanagra" in Via Stoppani e di altre aree a parcheggio sul lungolago, nel nucleo di Sonenga e in località "Giardino degli ulivi".
Realizzazione di un parcheggio pubblico nell'area Madonna di Paullo.
Alienazione di immobili comunali dismessi ed acquisizione di proprietà demaniali di prossima dismissione (ex tiro a segno, ex caserma Guardia di Finanza, ecc.
Vendita edificabilità aree standard.

4.3 Compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale

Affinchè le politiche di intervento individuate nel Documento di Piano siano compatibili con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale, è necessario che il Piano dei Servizi ponga a carico dei nuovi insediamenti previsti le opere la cui necessità o utilità sia ricollegabile agli insediamenti medesimi.

Questo significa che il Piano dei Servizi debba far partecipare all'onere economico per l'adeguamento dei servizi tutti quei soggetti che traggono un'utilità economica dalla realizzazione dei nuovi interventi e dalla ristrutturazione dei fabbricati esistenti come già definito dalla legge regionale 51/1975 e dalla legge 10/1977.

La compatibilità tra le politiche di intervento e le risorse economiche attivabili dalla Amministrazione Comunale potrà essere garantita solo a condizione che il Piano dei Servizi applichi questo principio, in quanto le sole risorse attivabili dall'Amministrazione comunale risultano limitate rispetto alle reali necessità espresse dal territorio, considerato anche il ruolo sovracomunale che il Comune di Menaggio svolge.

4.3.1 Verifica della capacità insediativa del PGT

CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PGT

VOLUME RESIDENZIALE ESISTENTE

Esistente da PRG 1999	mc	1.085.000,00
Costruito dal 1999 al giugno 2012	mc	123.000,00
TOTALE VOLUME ESISTENTE	**mc**	**1.208.000,00**

PREVISIONI PGT

EDIFICABILITA' RESIDUA RESIDENZIALE NEL TUC		
a) Residenziale - lotti inedificati		
mq 158.000,00 x 0,40 mc/mq	mc	63.200,00
b) Aree a giardino e parco di valore botanico e paesaggistico - lotti inedificati		
mq 50.000,00 x 0,10 mc/mq	mc	5.000,00
c) TOTALE VOLUME DA LOTTI INEDIFICATI (a+b)	**mc**	**68.200,00**
d) EDIFICABILITA' DA AREE SPECIALI/DI TRASFORMAZIONE	mc	36.800,00
EDIFICABILITA' TOTALE DEL PGT (c+d)	**mc**	**105.000,00**

CALCOLO DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

a) Edificabilità totale PGT : 150 ab./mc (mc 105.000,00 : 150 ab./mc)	**ab.**	**700**
b) Abitanti residenti al 31.12.2011	ab.	3.262
c) Abitanti totali (a+b)		**3.962**
d) Stima abitanti fluttuanti (seconda residenza)	ab.	1.761
e) Stima abitanti prima e seconda residenza	**ab.**	**5.723**
f) Stima turisti (dato presenze turismo 2012)	ab.	5.700

4.4 Individuazione degli ambiti di trasformazione previsti

La definizione dell'Area Urbanizzata del territorio di Menaggio è stata condotta a partire dal PRG vigente ed è stata condivisa con la Provincia di Como al fine di stabilire la consistenza della stessa e il limite della Rete Ecologica Provinciale.

Tale operazione risulta indispensabile al fine di stabilire i limiti quantitativi dello sviluppo urbanistico del PGT in relazione al consumo di suolo aggiuntivo rispetto a quanto stabilito già dal PRG e rispetto ai limiti imposti dal PTCP per il territorio comunale.

Si riporta quanto già indicato all'interno del Documento di Sintesi della Valutazione Ambientale Strategica elaborato dalla Provincia di Como nell'ottobre 2011:

$$\text{Indice consumo} = \frac{\text{Area urbanizzat}}{\text{Superficie Comune}} \%$$

Ambito territoriale	Classi di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.) A	B	C	D	E
1 Alto Lario	0-3%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%
2 Alpi Lepontine	0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%
3 Lario Intelvese	0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%
4 Triangolo Lariano	0-10%	10-17,5%	17,5-25%	25-[illegible]	[illegible]%
5 [illegible] e area urbana	0-30%	30-35%	35-40%	[illegible]45%	45-100%
6 Olgiatese	[illegible]	[illegible]	25-30%	30-40%	40-100%
7 Canturino e marianese	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%
8 Brughiera comasca	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%

Limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)					
	6,00%	2,70%	1,70%	1,30%	1,00%
	+ I.Ad. (previsto da criteri premiali: max 1,00% di A.U.)				

Superficie ammissibile delle espansioni: S.A.E. = A.U. x (L.A.E. + I.Ad.)

In rosso l'Ambito Territoriale al quale appartiene Menaggio.

Secondo la stima provinciale sulle aree urbanizzate dei Comuni della Provincia di Como, basata sulla Carta Tecnica Regionale alla scala 1:10.000, il territorio di Menaggio risulta urbanizzato per circa il 15,6 %, classificandolo in classe E.

4.4.1 Gli ambiti di trasformazione previsti

Il Documento di Piano stabilisce quali sono gli ambiti di trasformazione del territorio all'interno ed all'esterno dell'Area Urbanizzata e li distingue nelle seguenti tipologie:
- Aree Speciali (AS) - ricadono all'interno dell'Area Urbanizzata
- Aree di Trasformazione (AT) - ricadono all'esterno dell'Area Urbanizzata

Gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano sono rappresentati ed individuati con opportuni codici alfanumerici sulla tavola intitolata: DdP 10 - Sintesi delle azioni del Documento di Piano in scala 1:5.000/1:2.000.

4.4.2 Le connotazioni prescritte per ogni intervento

Per ogni ambito di trasformazione le caratteristiche quantitative, funzionali, morfo-tipologiche, le dotazioni infrastrutturali e di servizi sono descritte all'interno delle schede allegate alla presente Relazione del Documento di Piano.
I contenuti delle schede descrittive prevalgono sugli elaborati grafici in scala 1:2.000/1:5.000.
Per quanto riguarda i limiti quantitativi massimi previsti, le funzioni ammesse e/o da privilegiare, l'impostazione del progetto dal punto di vista morfo-tipologico, l'individuazione planimetrica delle aree edificabili, la dotazione infrastrutturale e di servizi, si rinvia principalmente alle Norme di attuazione del PGT e alla definizione planivolumetrica di ciascun intervento da concordare con l'Amministrazione e da sottoporre all'esame preventivo della Commissione per il Paesaggio.

Aree Speciali e Aree di Trasformazione (AS e AT) con possibilità di intervento edilizio

Cod.	Denominazione	Superficie territoriale	Destinazione principale
AS 1	Ex Burgatto	11.200	artigianale
AS 2	Ex Venini	3.405	residenziale
AS 3	Bel Faggio	10.220	residenziale
AS 4	Via Castellino da Castello	3.780	residenziale
AS 5	Ex Enel	4.250	residenziale
AS 6	Via Como- Via IV Novembre	530	residenziale
AS 7	Istituto S. Vincenzo	3.940	alberghiero
AS 8	Cava est	8.420	residenziale
AS 10	Villa Vonwiller	33.062	residenziale
AS 11	Via al Lago	415	residenziale
AS 12	Via Cadorna	16.230	residenziale
AS 13	Via Mons. Poletti	6.090	residenziale
AS 14	Via Burgatto	2.670	terziario
AS 15	Amplifin PII	47.100	residenziale
AS 16	Sonenga	10.810	residenziale
AS 17	Ex Caserma Guardia di Finanza	1.260	residenziale
AS 18	Via Padre G. B. Pigato	2.290	residenziale

AS 19	Pastura (ex PL 12-13)	11.940	residenziale
AS 20	Via per Plesio	2.480	attrezzature sociali/asilo
AS 24	Nobiallo alta	3.170	residenziale
AS 25 AT1	Pastura	37.080	residenziale
A26	Via IV Novembre	235	residenziale

Aree Speciali e Aree di Trasformazione (AS e AT) sul cui sito non sono consentite attività edificatorie

Cod.	Denominazione	Superficie territoriale	Destinazione principale
AS 9	Cava ovest	5.096	Di perequazione
AS 21	Nobiallo 1	1.770	Di perequazione
AS 22	Nobiallo 2	5.290	Di perequazione
AS 23	Nobiallo 3	3.080	Di perequazione

Per ciascuna Area Speciale/Area di Trasformazione è stata assegnata una quota di edificabilità minima e massima in relazione alla superficie territoriale ed alle caratteristiche funzionali, geomorfologiche, ambientali e paesaggistiche del comparto.

La differenza tra la slp minima prodotta dall'area speciale e quella massima consentita corrisponde alla quantità di edificabilità di slp da acquisire, con il criterio della perequazione, da quelle aree private e/o pubbliche alle quali viene assegnata una quota di edificabilità ma sul cui sito non sono consentite attività edificatorie.

Altra edificabilità sarà assegnata ad aree pubbliche.

E'prevista una quantità di slp residenziale convenzionata da localizzare in uno o più interventi nei piani attuativi.

Il dettaglio delle previsioni per ciascun comparto sono descritte nelle schede e riassunte nella tabella allegata alla presente relazione dal titolo "Sintesi delle previsioni delle aree speciali e delle aree di trasformazione".

Quantificazione di massima dell'edificabilità prevista dal PGT

		VOLUME	SLP
		mc	**mq**
TOTALE EDIFICABILITA' prevalentemente residenziale	- da AS/AT	14.089	4.879
	- da perequazione	16.800	5.600
	- da edilizia convenzionata	5.400	1.800
TOTALE GENERALE EDIFICABILITA' a destinazione prevalentemente residenziale		**36.289**	**12.279**

4.4.3 Tipologia di strumento attuativo prevista in fase realizzativa

Il Documento di Piano, per tutti gli strumenti attuativi, rinvia alle categorie Piano Attuativo/Piano di Recupero, per consentire che sia eventualmente l'Amministrazione Comunale a prendere l'iniziativa dell'avvio della pianificazione attuativa per i seguenti motivi:

- per ovviare all'eventuale inerzia dei privati proprietari, in quei casi in cui sussista un interesse pubblico all'espletamento della pianificazione attuativa, specialmente nel caso di quei Piani Attuativi alla cui approvazione è connessa la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o la realizzazione delle attrezzature stesse);
- per garantire ancora meglio l'elevata qualità progettuale dell'intervento e, in particolare, il suo inserimento ambientale e paesaggistico.

Questa impostazione consente comunque al privato di prendere l'iniziativa per avviare l'elaborazione del piano attuativo.

4.4.4 Criteri di intervento da osservare in fase realizzativa al fine del corretto inserimento ambientale e paesaggistico e dell'elevata qualità progettuale

Criteri generali

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere o monetizzare

Per la nuova edificazione è prevista la cessione di aree pubbliche nella misura minima prevista dalla normativa vigente, ovvero:

Standard da calcolare per la cessione o per la monetizzazione:

Residenziale: 26,5 mq/abitante (ogni abitante corrisponde a 100 mc)

Terziario/direzionale: 10% della S.l.p.

Laddove sull'area non è possibile realizzare i parcheggi pubblici, gli stessi verranno monetizzati nella misura definita dalle NTA.

Progettazione paesaggistica

Le caratteristiche paesaggistico-ambientali, il sistema dei vincoli territoriali, la tradizione iconografica che ha trasmesso nel tempo l'immagine di un territorio di eccellenza, impongono una particolare attenzione nell'elaborazione delle proposte progettuali, soprattutto per quanto riguarda l'inserimento nel paesaggio.

Come descritto all'interno dell'analisi storico-paesaggistica del presente documento, l'espansione edilizia che ha interessato il territorio di Menaggio nel corso degli ultimi cinquanta anni ha alterato le caratteristiche del paesaggio che, pur conservando elementi di eccellenza, oggi presenta un'estesa diffusione di caratteri impropri.

L'Amministrazione Comunale, quindi, con riferimento a quanto già prescritto dalla normativa vigente in materia di tutela dei beni paesaggistico-ambientali e con l'obiettivo di ottenere un'elevata qualità progettuale definita soprattutto dall'inserimento nel paesaggio di Menaggio, ha definito una serie di indicazioni qualitative che verranno recepite all'interno delle norme di attuazione.

Le indicazioni, meglio dettagliate caso per caso in ciascuna scheda e nelle norme, e comunque valide per ciascun intervento soggetto a richiesta di titolo abilitativo, sono le seguenti:

- Per ciascun intervento è richiesta l'elaborazione di un progetto planivolumetrico che lo inserisca all'interno di un ambito più esteso e che sviluppi la proposta nel dettaglio e nelle scale adeguate al fine di poterlo valutare in relazione al contesto ambientale e paesaggistico.
- Ogni proposta dovrà essere rappresentata adeguatamente al fine di poter essere valutata nel suo inserimento rispetto ai beni storico-paesaggistici, ai percorsi e agli spazi pubblici, ai punti e ai percorsi panoramici e, se pertinente, all'inserimento sui versanti visibili dal Lago di Como.
- Per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli interventi, il proponente dovrà produrre adeguata documentazione iconografica che permetta di valutare il riferimento della proposta progettuale alle tipologie architettoniche e costruttive locali.
- In tutte le Aree Speciali e di Trasformazione è imposto l'obbligo di redigere un progetto delle aree a verde con lo scopo di inserire ciascun intervento all'interno di un paesaggio di eccellenza e che dovrà essere verificato e sottoscritto da un tecnico agronomo-forestale.

- E'inoltre richiesta, laddove possibile, la ricostruzione delle porzioni di paesaggio storico interno al comparto con il recupero delle caratteristiche costruttive, materiche e vegetazionali tradizionali.
- Per quanto riguarda il progetto degli spazi esterni, è richiesto il reimpianto delle specie arboree ed arbustive tradizionali tipiche dell'area oggetto di intervento, documentate all'interno dello studio storico-paesaggistico del PGT e comunque da concordare con l'Amministrazione.

4.4.5 Criteri di intervento da osservare in fase realizzativa in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli, ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici

La tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, storico-monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici è regolata da quanto prescritto nelle Norme di Attuazione del PGT.

4.5 Criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione

Il Documento di Piano individua alcune aree alle quali viene assegnata una quota di edificabilità "virtuale" che può essere acquisita all'interno di altri comparti.

Tali aree sono state scelte in quanto:

- inadatte all'edificazione a causa delle loro caratteristiche geomorfologiche e inaccessibili dal punto di vista viabilistico;

- aree pubbliche

La differenza tra la slp minima prodotta dall'area speciale e quella massima consentita corrisponde alla quantità di edificabilità di slp da acquisire, con il criterio della perequazione, da quelle aree private e/o pubbliche alle quali viene assegnata una quota di edificabilità ma sul cui sito non sono consentite attività edificatorie.

1.2.4. Criterio della perequazione per comparti

In base a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 12/05 il Documento di Piano ha definito il seguente criterio: nelle aree speciali (AS) e/o di trasformazione (AT) ed in generale nel tessuto urbano consolidato, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale proprio dell'area ed un indice di edificabilità territoriale massimo da acquisire dalle aree pubbliche e/o private o dalle aree per servizi. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante da tale indice di edificabilità verranno individuate le aree ove dovrà essere concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

Nelle schede di dettaglio vengono indicate e quantificate le aree che dovranno essere cedute gratuitamente e/o monetizzate al Comune per la realizzazione dei servizi ed in alcune schede vengono individuate le porzioni di aree dove dovrà essere realizzata la volumetria consentita.

L'utilizzo dei volumi trasferiti e la cessione delle aree destinate a servizi avverrà mediante sottoscrizione di atto Notarile da registrarsi e poi da annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale

1.2.5. Criterio della compensazione

Le aree destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, gravate da vincolo espropriativo, a seguito richiesta della proprietà, possono essere dotate, dalla Amministrazione Comunale, di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune.

Il diritto edificatorio assegnato stabilito in un apposito Regolamento Comunale dovrà tenere conto del volume dell'eventuale fabbricato insistente sulle aree suddette, calcolato vuoto per pieno fuori terra copertura compresa. Verranno stabiliti in un regolamento comunale, in base alle tipologie dei terreni interessati, i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili.

L'utilizzo dei volumi trasferiti su aree edificabili non potrà determinare il superamento degli indici massimi previsti per tali ambiti.

L'utilizzazione dei volumi assegnati che verranno trasferiti su altre aree edificabili del territorio e la conseguente cessione delle aree destinate ai servizi, alla Amministrazione Comunale avverrà mediante atto Notarile da registrarsi e poi annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale.

1.2.6. Registro dei diritti edificatori

Come previsto dal comma 4 dell'art. 11 dalla L.R.12/05 l'amministrazione istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori che dovrà essere sempre aggiornato e reso pubblico, mediante annotazione degli atti sottoscritti.

Alla richiesta del titolo abilitativo per ogni intervento si dovrà dimostrare:

- la titolarità dei diritti edificatori per cui si chiede l'edificazione.

Alla richiesta di titolo abilitativo l'Amministrazione comunale registra:

- le pertinenze fondiarie dell'edificio su registro delle aree;

- i diritti edificatori utilizzati su apposito registro dei diritti edificatori;

- le aree divenute prive di diritti edificatori per avvenuta cessione degli stessi.

Solo in caso di decadenza del titolo abilitativo non utilizzato, la pertinenza territoriale ed i diritti edificatori tornano ad essere utilizzabili.

1.2.7. Criterio dell'incentivazione

Gli interventi che presenteranno, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia che offrano maggiori benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di SLP fino ad un massimo del 15%, ma nei limiti dell'indice fondiario massimo prescritto o, in alternativa, potranno usufruire di una riduzione degli oneri di urbanizzazione.

I criteri prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, in relazione agli obiettivi conseguibili:
- per interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico, impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge, interventi di edilizia bio-climatica si attribuisce un incremento fino al 15%;
- per gli interventi che prevedono la realizzazione d'opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore, si prevede un incremento fino al 15%;

Gli interventi nei quali verranno utilizzati tali incentivi dovranno essere attuati mediante atto da annotare nel Registro dei diritti edificatori Comunale, dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti, e dove si concorderà la presentazione di una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.

In caso d'inadempimento, che costituisce irregolarità edilizia e che deve essere accertato prima del rilascio del certificato di agibilità, la polizza medesima e a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.

1.2.8. Criterio della premialità

Negli ambiti ricadenti all'interno del perimetro dell'urbano consolidato, il Piano prevede per gli interventi finalizzati a migliorare il contesto edilizio una serie di premialità sotto forma di riduzione degli oneri concessori o di attribuzione di diritti volumetrici, in aggiunta a quelli fissati dal Piano e sempre nel rispetto dei limiti di edificabilità massimi consentiti.
L'attribuzione della premialità è comunque subordinata al riconoscimento di interesse da parte dell'Amministrazione Comunale.
Gli interventi che possono beneficiare di "premialità" devono:
a) essere tesi al miglioramento dell'ambiente costruito, mediante la demolizione di modesti manufatti pertinenziali (ad esempio legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli ecc… preesistenti alla data di adozione del PGT).
b) prevedere rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli comunque dovuti, nel caso di riqualificazione o manutenzione straordinaria di infrastrutture e/o attrezzature pubbliche.
c) prevedere la realizzazione di spazi a parcheggio da asservire ad uso pubblico perpetuo, direttamente accessibili da viabilità aperta a pubblico transito (e quindi esterni ad eventuali recinzioni) in misura superiore del minimo prescritto dalle presenti norme e di spazi per percorsi pubblici pedonali o ciclo pedonali e portici.
d) prevedere interventi di recupero o la nuova apertura di attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali di vicinato e pubblici esercizi) negli ambiti del tessuto consolidato.
e) prevedere nel tessuto del centro storico, la riqualificazione totale degli edifici comprese le facciate prospicienti spazi e luoghi pubblici o di corti storiche; nel caso di corti storiche, si potrà considerare, previo convenzionamento, l'utilizzo saltuario per manifestazioni di interesse pubblico.
f) prevedere, l'abbattimento di manufatti fatiscenti o in grave stato di degrado sia strutturale che igienico all'interno del centro storico, come individuati nelle modalità di intervento alla lettera "D".
La premialità potrà riferirsi unicamente a quei manufatti regolarmente assentiti e di cui sia dimostrata la legittimità.
Gli interventi nei quali verrà utilizzato il criterio di premialità dovranno essere attuati mediante rilascio di Permesso di Costruire subordinato a trascrizione e annotato nel registro dei Diritti edificatori Comunale; in tale atto verranno esplicitati gli impegni assunti, e concordata la presentazione di una polizza fideiussoria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti.
Nel caso in cui si riscontrassero irregolarità edilizie negli interventi, la polizza medesima verrà utilizzata a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o oblativa, ove le irregolarità stesse non vengano rimosse direttamente e volontariamente da parte dei responsabili.
Attraverso apposito regolamento comunale di attuazione, verranno stabiliti i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili per l'utilizzo della premialità.

1.2.9 Trasferimento volumetrico

Viene incentivato il programma di creazione di "spazi liberi verdi " nell'edificato (all'interno del perimetro dell'urbano consolidato) mediante assenso al trasferimento in altra area edificabile del volume esistente e/o

comunque di competenza di un'area, a fronte della apposizione su quest'ultima di un vincolo non aedificandi, con obbligo di demolizione dell'eventuale fabbricato preesistente e di mantenimento di destinazione a verde.
Il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, e ammesso tra fondi ricompresi nei tessuti residenziali ricadenti nel TUC, nel rispetto dei limiti e parametri di ciascun tessuto.
Ai sensi dell'art. 5 della L. 106/2011 i negozi giuridici eventi ad oggetto diritti edificatori e crediti compensativi devono essere trascritti, pena l'inefficacia ai fini dell'ottenimento dei titoli ad aedificandum.