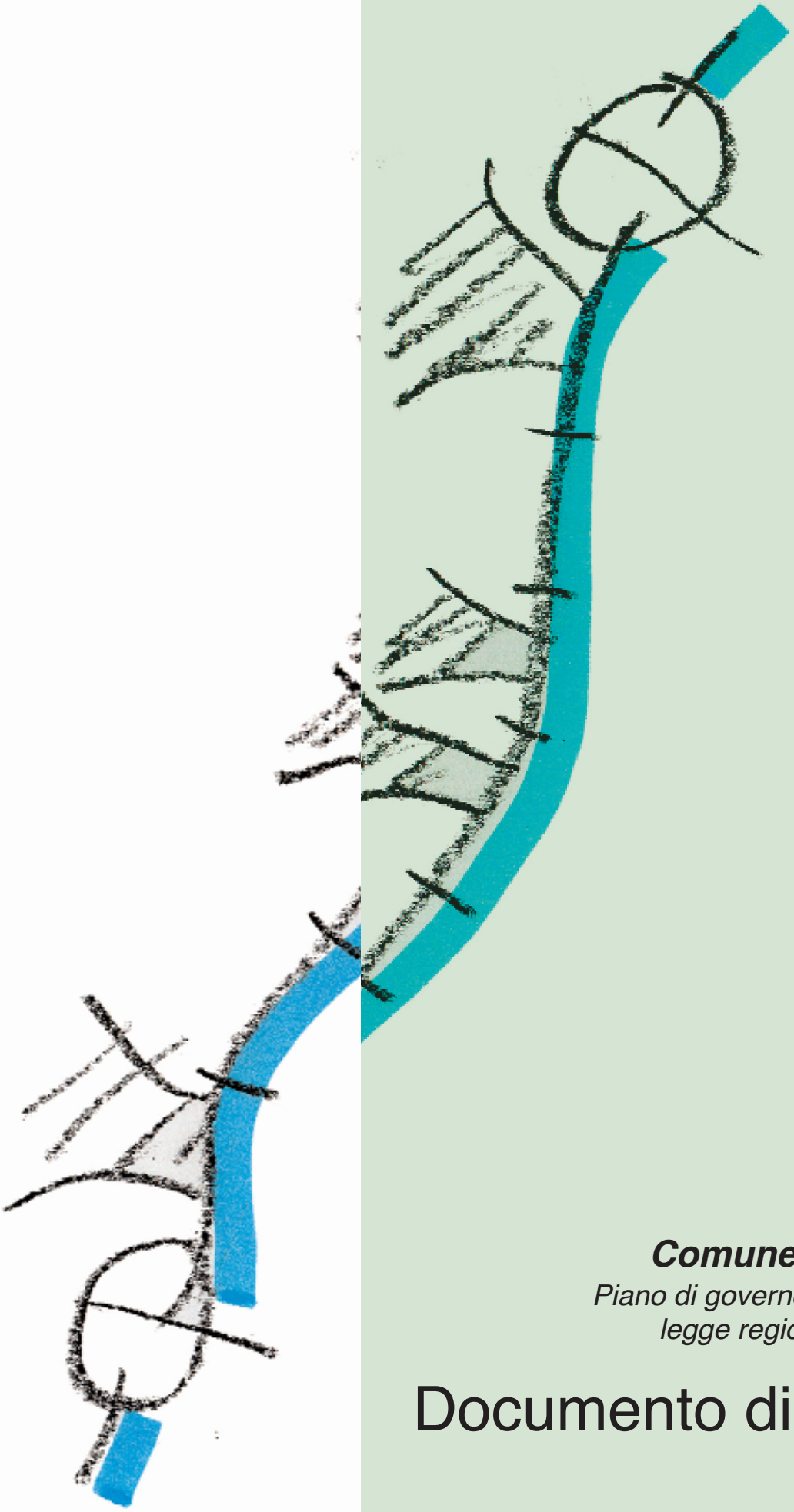


il sindaco
Ugo Bertera

il tecnico incaricato
P ram de Eng neer ng sr
Stud o Macch Cass a
arch. C aud o Ferrar
arch. Fo co S rtot

adottato con de bera CC
n° 39
de 27 d cembre 2012

approvato con de bera CC
n° 17
de 12 agosto 2013

Comune di Musso

Piano di governo del territorio
legge regionale 12/2005

Documento di Piano

Dp 1d - relazione

agosto 2013

sindaco
Ugo Bertera

progettazione urbanistica
Piramide Engineering srl
coordinatore scientifico, prof. architetto Cesare Macchi Cassia
architetti Stefania Artaria, Pietro Macchi Cassia, Michele Roda, Folco Sirtori
architetto urbanista Claudio Ferrari
collaboratori, architetti Francesco Bonfanti, Elisabetta Moraglia, Chiara Nifosì

lavori i cui contenuti hanno contribuito al Documento di piano
- Ptcp della Provincia di Como, 2005
- Piano regolatore generale del Comune di Musso, ing. Riccardo Colombo, 2004
- Piano regolatore generale del Comune di Pianello, arch. Augusto Roda, 2003
- Piano regolatore generale del Comune di Cremia, Studio Quattro, 2007

Il Documento di piano è qui presentato tramite scritti e disegni, strumenti di pari utilità e importanza per trasmetterne i contenuti.
Due indici riportano la sequenza degli scritti e quella dei disegni: essi rispondono a logiche differenti. Il primo indice trasmette la logica del Documento così come sostanzialmente espressa dalla legge regionale 12, il secondo -quello delle tavole che ospitano i disegni- rappresenta la specifica sequenza di avvicinamento al problema da parte dei progettisti.
Gli scritti hanno carattere esplicativo, i disegni -accompagnati da brevi didascalie- forniscono nella fisicità una interpretazione progettuale dei luoghi e dei processi studiati. Al fine di poterli accostare agli scritti in un unico album di facile consultazione e diffusione, i disegni sono riprodotti in tavole A4, ma sono disponibili in formati diversi e su supporto informatico.

Una delle specificità di questo lavoro di pianificazione consiste nel fatto che contestualmente lo stesso gruppo di progettazione sta redigendo i P.g.t. di quattro comuni contermini (Musso, Pianello, Crema, San Siro).

Pertanto, proprio nell'ottica di comunicare la coerenza ed organicità del lavoro di pianificazione in linea anche con gli accordi con l'amministrazione provinciale di Como il presente Documento di Piano ha punti di contatto e materiali comuni - in particolare i disegni sono elaborati su tutto il territorio oggetto di pianificazione - con l'analogi strumenti redatti per i comuni sopra richiamati.

indice

scritti

1. lo sfondo
- 1.1 il metodo: una conoscenza approfondita, un approccio progettuale, ragionare contemporaneamente a più scale
- 1.2 una occasione territoriale e culturale
- 1.3 l'Alto Lago: le potenzialità e i problemi di un 'territorio lento'
- 1.4 il Documento di piano all'interno del P.g.t.

2. il quadro ricognitivo e programmatorio
- 2.1 riferimenti alla programmazione provinciale
- 2.2 la logica dei piani vigenti e il loro livello di attuazione
- 2.3 una sintesi delle istanze dei cittadini
- 2.4 riferimenti al quadro normativo sovraordinato in materia paesistica

3. il quadro conoscitivo e interpretativo
- 3.1 analisi, interpretazione, rappresentazione
- 3.2 le forme del paesaggio costruito, storico e moderno: realtà e proposte
- 3.3 l'economia e il lavoro: uno sviluppo endogeno basato sulla dimensione ampia della cultura locale
- 3.4 alcuni dati demografici
- 3.5 le pendici del Bregagno e la costa: una cultura agricola, montana e rivierasca, locale e di ampia dimensione
- 3.6 il ruolo del verde e del rapporto terra-lago per la struttura del piano
- 3.7 il valore economico della qualità: una offerta culturale oltre che paesistica al turismo colto, riservato, sportivo
- 3.8 l'accessibilità, la rete dei servizi, la ricettività

3.9 la centralità come storicità, la centralità come progetto
3.10 le criticità ambientali, architettoniche e archeologiche; le aree e i beni vincolati e di particolare rilevanza; gli immobili di proprietà comunale

4. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico

5. dall'interpretazione alla proposta
5.1 l'interpretazione e il progetto
5.2 un progetto per dieci chilometri
5.3 gli ambiti di 'maggior precisione' progettuale
5.4 gli ampliamenti degli ambiti edificati
5.5 esplicitazione degli obiettivi di piano rispetto ai contenuti del PTR
5.6 le quantità
5.7 scenari alternativi
5.8 borsino immobiliare, compensazione, perequazione
5.9 calcolo della popolazione teorica ed eventuale differimento delle previsioni edificatorie
5.10 la rete ecologica comunale
5.11 riflessioni conclusive

disegni

una prima lettura dei luoghi
1 la geografia
2 sezione nord-sud da lago a 300 metri all'interno della riva
3 sezione est-ovest in territorio di Cremia
4 scenario
5 schemi interpretativi
6 un'immagine in quota. I Monti
7 un'immagine sul lago. Flyng Deutchman
8 un'immagine della costa. La baia di Rezzonico
9 un'immagine della storia. Il Castello di Rezzonico
10 un'immagine urbana. Il Motto
11 un'immagine geogrtafica. Il territorio

la definizione fisica delle fasce
12 le fasce
13 natura: cinque fasce

14 edificato: cinque fasce
15 connessioni: cinque fasce
16 interpretazione: sette fasce

I mutamenti avvenuti
17 1880
18 1914
19 1937
20 1985

approfondimenti per un progetto
21 la fascia a lago di Musso
22 la fascia a lago di Pianello
23 la fascia a lago di Cremia
24 la fascia a lago: sezioni sulla Regina
25 la sovrapposizione e lo slittamento dei percorsi nella fascia a lago

un'occasione territoriale
26 un primo scenario progettuale
27 la costa tra Menaggio e Dongo

allegati

schede degli AT - Ambiti di Trasformazione

AT 3 - Croda sud
AT 4 - Croda nord
AT 5 - via del Marmo
AT 6 - via della Filanda 1
AT 7 - via della Filanda 2
AT 8 - Campagnano bassa
AT 9 - Terza est
AT 11 - Campagnano alta
AT 12 - via al Castello
AT 13 - Terza ovest a
AT 14 - Terza ovest b

1. lo sfondo

Il Documento di Piano raccoglie e presenta, attraverso scritti e disegni, i risultati del lavoro che ha portato a uno scenario interpretativo del territorio. Lo scopo è quello di raffrontare gli obiettivi progettuali -ossia le risposte che i progettisti danno a problemi letti come importanti e a potenzialità colte come significative all'interno di quello scenario interpretativo- con gli obiettivi degli amministratori pubblici. Rimesso a punto lo scenario in base ai risultati di quel confronto, il lavoro si è avvalso delle istanze presentate dai cittadini così come della partecipazione di gruppi, associazioni, categorie.

1.1 Il metodo: una conoscenza approfondita, un approccio progettuale, ragionare contemporaneamente a più scale

Le motivazioni che stanno alla base della necessità di dotare i Comuni lombardi di un nuovo progetto urbanistico sono di due ordini: apparentemente formale il primo, più sostanziale il secondo.
Il primo: gli strumenti urbanistici locali vanno adeguati alla legge regionale 12/2005 concernente 'il governo del territorio'; essa prevede il superamento del Piano Regolatore Generale, l'introduzione del Piano di Governo del Territorio quale strumento di pianificazione a livello comunale, e la correlazione di quest'ultimo con la pianificazione territoriale e paesistica di livello provinciale.
Il secondo: si fa strada nelle comunità locali la consapevolezza della necessità di una diversa attenzione ai caratteri dello sviluppo e ad alcuni suoi esiti non voluti - omologazione nei risultati della crescita urbana e conseguente perdita di specificità, spreco di beni ambientali, ritardo del sistema delle infrastrutture e dei servizi visto come perdita di rango urbano- che sembrano essere il riflesso in negativo di fatti positivi avvenuti negli ultimi decenni in termini economici e culturali.
I nuovi piani per l'Unione del Bregagno, attraverso la messa a punto di uno scenario per il futuro, intendono contribuire alla necessaria riflessione sull'attuale momento di crescita, e soprattutto sulle forme con le quali esso si afferma sul territorio.
Le due motivazioni che stanno alla base dei nuovi strumenti urbanistici sono fortemente intrecciate. L'attuazione delle richieste della legge urbanistica regionale così come l'adeguamento alla pianificazione di scala superiore tendono infatti a favorire a livello locale una nuova attenzione ai caratteri delle trasformazioni urbane e territoriali, alle forme dello sviluppo, alla loro compatibilità con il sistema ambientale, alla loro qualità in termini di riconoscibilità e specificità.
E' questo l'esito che comunque giudichiamo auspicabile dalle novità introdotte con la legge 12, consistenti nel riconoscimento delle comunità locali e delle Amministrazioni comunali come attori della gestione della risorsa territoriale e ambientale. Questo riconoscimento ha come scopo prioritario quello di dare efficacia alla pianificazione locale coinvolgendo gli utenti diretti delle trasformazioni. Ed è proprio attraverso la

consapevolezza della gestione del territorio che l'esperienza di piano può assumere un ruolo auto-educativo della comunità, può divenire strumento di crescita civile e culturale, esperienza capace di indurre i cittadini a mantenere viva la propria cultura e a credere nella capacità di ricrearla continuamente nei paesaggi in cui essa è radicata.
Tra i temi del dibattito culturale e anche politico italiano, quello dell'assenza di uno scenario fisico di riferimento per la crescita della società, del disinteresse verso un consapevole disegno d'insieme, sta assumendo uno specifico valore. Ciò significa attribuire al paesaggio urbano il senso di rappresentazione fisica del welfare, ossia della più profonda caratterizzazione della cultura europea. Significa anche chiedere al progetto di architettura e di urbanistica una dimensione sociale aggiornata nei significati e nelle necessità.
Coerentemente con la diffusione dell'effetto urbano sul territorio, l'obiettivo del progetto sta diventando la costruzione del contesto, e possiamo infatti parlare di una 'architettura territoriale'. Il punto di arrivo è la costruzione di un paesaggio che tutto contiene, ma la cui qualità può essere suggerita solo per sezioni, concentrazioni discrete, relazioni capaci di disegnare la continuità del 'territorio urbano'.
Il paesaggio di cui parliamo è infatti un paesaggio che non è mai non urbano: per essere utile in questa nuova condizione, il progetto deve saper accettare la frammentarietà come aspetto primario della contemporaneità, vedendola come ricchezza di una dimensione complessiva.
Se parliamo di paesaggio della società italiana di oggi, parliamo dell'ambiente fisico che la rappresenta e soprattutto delle sue motivazioni, cioè proprio del contesto fisico, economico e culturale al quale il progetto deve applicarsi. Ciò che è avvenuto sul territorio e nella società costituisce infatti esperienza diretta, fa parte della vita di un numero rilevante di cittadini. Essi leggono insieme la conquista per il loro paese di un posto tra le nazioni ricche e di tutto quello che ha reso ciò possibile in termini di diffusione dell'informazione e della democrazia, e la affermazione di un paesaggio che viene naturalmente colto come correlato a questa conquista.
La considerazione che rimane da fare è che l'ampia partecipazione al mutamento non è divenuta strumento di modernizzazione, e il paesaggio italiano è lo specchio di ciò. Un primo momento di modernizzazione è rappresentato dalla consapevolezza dei risultati generali di ogni azione individuale sul territorio; il secondo consiste nel riconoscimento di un paesaggio personale nella qualità di un paesaggio comune. Solo quest'ultimo può assicurare un futuro di qualità, e ha come strumenti rischiosi ma indispensabili una minore quantità di regole non comprese, la necessità di maggiore responsabilizzazione e, attraverso ciò, uno sforzo globale di acculturazione. E l'esperienza di piano, vissuta nella logica espressa dalla legge 12, può giocare un ruolo positivo in questo processo.
Il piano raggiunge una 'maggior precisione' laddove ciò è necessario non per detta-

gliarne le scelte, ma in quanto questa precisione è indispensabile alla stessa qualificazione delle sue scelte: esemplificazioni progettuali negli 'ambiti di trasformazione' e di 'riqualificazione', normative progettuali negli 'ambiti di ristrutturazione', all'interno della medesima forma strutturale, forte e unitaria, estesa all'intero territorio.
E' a partire da queste consapevolezze e da questi requisiti che si articola la metodologia di costruzione di un piano che assume la concretezza fisica delle indicazioni come proprio esito, l'esplorazione progettuale come metodo, la comprensibilità come requisito. Essa passa attraverso una conoscenza approfondita del territorio e dei suoi problemi, una attenta definizione progettuale, la compenetrazione di uno sguardo capace di cogliere i problemi minuti e di grande dimensione.
Analisi e descrizione -gli strumenti della conoscenza- rischiano di diventare esercizi senza un fine, se non sono guidati da ipotesi interpretative, da intenzioni progettuali. Progettare significa anticipare, dare forma a ipotesi possibili, ma è anche il modo per organizzare le conoscenze in vista di un fine. Certo i progetti possibili sono molti e molti di essi hanno un livello di legittimità: ci sono i progetti di trasformazione degli operatori privati e delle imprese di costruzione, i progetti di conservazione degli ambientalisti, i progetti degli Enti pubblici. Si tratta allora di definire, entro la pluralità, un progetto legittimo per molti, se non per tutti: legittimo in quanto ancorato il più possibile agli elementi osservabili nella realtà territoriale; capace di argomentare le proprie scelte con elementi facilmente controllabili.

1.2 Una occasione territoriale e culturale

Tra nord e sud i Comuni di Musso, Pianello, Cremia (insieme a San Siro) costituiscono, nel momento della progettazione dei loro nuovi strumenti urbanistici, una vera e propria occasione territoriale e culturale.
Dal punto di vista gestionale, la creazione dell'Unione (insieme all'unificazione di Santa Maria Rezzonico e Sant'Abbondio nel Comune di San Siro) hanno già preso atto di ciò, sommando territori e forze per una visione unitaria dei problemi e delle potenzialità. Dal punto di vista fisico, una lettura a sistema degli ambienti, delle risorse e del paesaggio -in una parola del territorio- è resa possibile dalla contemporanea stesura dei quattro Piani di Governo del Territorio. Il fatto che un medesimo gruppo di progettazione si occupi dei Piani costituisce un ulteriore momento di interesse.
L'impegno dei progettisti intende sommarsi a quello degli amministratori per ottenere il massimo dei risultati possibili da una occasione non comune nel nostro Paese. Una occasione che i due attori hanno presentato alla Provincia di Como per ottenere dal livello istituzionale superiore attenzione a una esperienza interessante in senso civile e culturale nell'intera Lombardia a seguito dell'entrata in vigore della nuova legge urbanistica.

Se tutto ciò sarebbe vero ovunque, lo è doppiamente nel caso allo studio a causa dell'affiancamento dei quattro territori comunali lungo una linea d'acqua. Essa esalta la continuità paesaggistica e di funzionamento, ordina gli abitati lungo una strada storica, rende possibile leggere a sistema problemi e potenzialità. In particolare, consente di vedere questa linea come una occasione di progetto capace di individuare una nuova centralità lineare per i quattro comuni, dialogante da un lato con i numerosi centri storici all'interno e dall'altro con i due poli urbani di importanza maggiore - Dongo e Menaggio- che definiscono a nord e a sud i margini ma anche la specificità di questa linearità. Lo spazio per un progetto di questo tipo è condizionato dall'uso che nel tempo è stato fatto dei suoli lungo la linea della costa.
L'affaccio sul lago -inteso come fruizione del rapporto tra terra e acqua- costituisce un valore in assoluto e una risorsa per i territori e le comunità retrostanti: dal punto di vista fisico, ambientale e economico. I P.g.t. prendono posizione su questa realtà a partire dalla lettura dello stato di fatto dell'affaccio a lago dei quattro Comuni (Unione insieme a San Siro).
Esso è così suddiviso lungo i suoi 10 chilometri: per circa 4 km. (pari al 40 %) inusabile e difficilmente coglibile per ripidezza della costa, presenza di boschi fin sulla riva, diretta utilizzazione da parte delle infrastrutture; per 2,5 km. (pari al 25 %) privatizzato con qualità dovuta al rapporto tra edificazione e spazi aperti, presenza di alberature antiche e di pregio, cura del verde; per 1,2 km. (pari al 12 %) privatizzato senza qualità; per 1,2 km. (pari al 12 %) in uso alla collettività, con gestione pubblica o privata; per 0,8 km. (pari all'8 %) urbano consolidato; per 0,2 km. (pari al 2 %) inedificato di proprietà privata; per 0,1 km. (pari all'1 %) sprecato per usi incongrui e di bassa qualità. Non si è a conoscenza di zone a lago inedificate di proprietà pubblica.
Questa condizione si trova di fronte alla contemporaneità, caratterizzata da scarsità di risorse ambientali, riconoscimento della eccezionalità del paesaggio naturale e civile del Lario, trend di aumento della ricchezza, apertura dei mercati in Europa, ma anche imperfetta consapevolezza locale dei valori e dei significati in gioco.
E' necessario avere coscienza che un operatore economico o una famiglia europea ha potuto fino a oggi effettuare qui investimenti assai difficilmente realizzabili in altre nazioni, in situazioni paragonabili.
Scelta di fondo dei P.g.t. è quindi quella di orientare la corretta utilizzazione della linea di costa, vedendo gli abitanti come custodi a proprio vantaggio di una risorsa non riproducibile. Ciò significa impedire l'ulteriore privatizzazione della costa, limitare l'uso edificatorio a operazioni pianificatorie e non edilizie tese a obiettivi pubblici dimostrabili, proporre con gli stessi fini le modificazioni possibili allo stato di fatto, richiedere un atteggiamento più attento alla qualità da parte di operatori e famiglie che non sembrano avere compreso appieno la rarità delle risorse che hanno in uso, collaborare alla qualità delle acque del lago e sul territorio.

1.3 L'Alto Lago: le potenzialità e i problemi di un 'territorio lento'

I Comuni di Musso, Pianello, Cremia riassumono i problemi e le potenzialità dell'Alto Lago, rappresentandone l'ambiente e il paesaggio sia naturale sia costruito.
Per risolvere quei problemi e mettere a frutto quelle potenzialità, appare naturale allargare lo sguardo alla più ampia geografia della parte settentrionale del Lago di Como, così diversa rispetto alla sezione centrale e a quella meridionale. Quest'ultima ospita nei bacini di Lecco e Como due entità urbane di dimensione e storia degne del sistema urbano lombardo di pianura, la prima di significato maggiormente industriale, la seconda oggi turistico e culturale. Le rive del bacino comasco ospitano una specifica tipologia di residenzialità e di ricettività insieme urbana e turistica, nelle ville oggi poste sul mercato internazionale e negli alberghi sede di importanti incontri politico-finanziari: ciò deriva da un'alta qualità ambientale coniugata con la presenza di una città storica di grande valore.
La sezione centrale del lago è caratterizzata da un ampio e complesso paesaggio di valore naturalistico e storico inimitabile, che ne costituisce la risorsa fondamentale al di la di qualsiasi utilizzazione funzionale dei luoghi.
La sezione alta è la maggiormente rappresentativa della tipologia specifica del Lago di Como. Una tipologia alpina che lo caratterizza rispetto agli altri grandi laghi sui due versanti delle Alpi. L'Alto Lago è un ambiente naturale, storico, civile assai meno conosciuto di quello delle altre due sezioni del Lario. Esso costituisce un tipico 'territorio lento' all'interno delle caratteristiche che hanno caratterizzato lo sviluppo recente delle regioni europee, anche quelle la cui economia si è modificata attraverso il turismo. Per 'territori lenti' non si intendono luoghi depressi, ma invece enclave che hanno saputo mantenere e mescolare tratti di naturalità insieme a diverse e nuove forme di urbanità: essi sono in grado di proporre originali percorsi di sviluppo offrendo specifiche alternative nell'utilizzo sia delle risorse endogene sia esogene.
A partire da queste specificità, i territori dell'Alto Lago devono riflettere sul valore della loro diversità, offrendo la cultura che li caratterizza, ancor prima del paesaggio, alle motivazioni originali del turismo: l'incontro con modi di vita diversi. Individuando un settore del turismo più colto, più riservato, e insieme il turismo sportivo: della vela, del trekking, della mountain bike.

1.4 Il Documento di piano all'interno del P.g.t.

In base alla legge urbanistica regionale 12/2005, sono strumenti della pianificazione comunale a) il piano di governo del territorio, b) i piani attuativi.
Il piano di governo del territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in a) documento di piano, b) piano dei servizi, c) piano delle regole.
Il Documento di piano definisce a) il quadro ricognitivo e programmatorio, b) il quadro conoscitivo, c) l'assetto geologico e idrogeologico.

Su questa base, il Documento di piano a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione, b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo, c) determina le politiche di intervento per la residenza, le attività produttive, la mobilità, d) dimostra le compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche della pubblica amministrazione, e) individua graficamente gli ambiti di trasformazione, f) determina il corretto rapporto con i piani sovraordinati, g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, perequazione, incentivazione.
Scopo del Documento di piano è in definitiva la messa in luce delle opportunità esistenti e l'individuazione degli obiettivi di governo per l'abitabilità del territorio nel breve e medio periodo, attraverso l'individuazione delle criticità con le quali convivere e interagire, e di quelle da migliorare.
Il Documento di piano non ha effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2.1 Riferimenti alla programmazione provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale definisce, nella tavola della rete ecologica, una classificazione del territorio in tre zone:
-aree urbanizzate esistenti e previste dai Prg vigenti (prevalentemente nella fascia a lago e con diversa profondità verso monte)
-aree sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP), prevalentemente nella fascia intermedia
-ambiti a massima naturalità (MNA), oltre la quota di 1500 m.slm.
Al di là delle indicazioni di carattere generale (su tutte la ricerca di una minimizzazione del consumo di suolo) il Ptcp risulta vincolante e prescrittivo per quanto riguarda le possibilità di incremento della superficie urbanizzata nelle zone CAP.
Le zone MNA risultano invece sostanzialmente non urbanizzabili.
Le verifiche sul consumo di suolo devono essere effettuate comune per comune, come da accordo con gli uffici dell'amministrazione provinciale.
Questi i risultati delle comparazioni eseguite sui dati forniti:

Comune di MUSSO (Alto Lario)

Superficie territoriale (ST) (confini ptcp, compreso lago)	4.094.518 mq
Area urbanizzata (AU) (perimetri rete ecologica ptcp calcolata ai sensi dell'art. 38, comma 3, comma 4)	555.039 mq
pari a = 13,55 % - ambito territoriale 1, classe E	
Superficie ammissibile delle espansioni (SAE) (1% AU)	5.550,39 mq

Comune di PIANELLO DEL LARIO (Alto Lario)

Superficie territoriale (ST) (confini ptcp, compreso lago)	9.840.000 mq
Area urbanizzata (AU) (perimetri rete ecologica ptcp calcolata ai sensi dell'art. 38, comma 3, comma 4)	536.064 mq
pari a = 5,40 % - ambito territoriale 1, classe B	
Superficie ammissibile delle espansioni (SAE) (1,70% AU)	14.473 mq

Comune di CREMIA (Alto Lario)

Superficie territoriale (ST) (confini ptcp, compreso lago)	9.949.190 mq
Area urbanizzata (AU) (perimetri rete ecologica ptcp calcolata ai sensi dell'art. 38, comma 3, comma 4)	326.240 mq
pari a = 3,28 % - ambito territoriale 1, classe B	
Superficie ammissibile delle espansioni (SAE) (2,70% AU)	8.808,48 mq

Con riferimento al successivo articolo 5.4, con il calcolo delle superfici in espansione previste dal P.G.T., si anticipa che il P.G.T. rispetta ampiamente il limite massimo fissato.

Per quanto riguarda gli altri aspetti programmatori contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il territorio del Comune di Musso risulta interessato esclusivamente da un intervento viabilistico in galleria, comunque indicato nelle tavole, che non genera impatti o conseguenze di natura pianificatoria.

2.2 La logica dei piani vigenti e il loro livello di attuazione

Come spesso accade, non tutte le scelte dei piani vigenti -datati tra il 2003 e il 2007- hanno trovato realizzazione.
Nonostante l'intensa attività edificatoria, è possibile stimare che circa il 50% delle aree di espansione residenziale previste siano rimaste libere.
Nondimeno, le scelte dei piani hanno svolto un ruolo attivo sia nel mettere in evidenza i valori ambientali del territorio comunale, sia nel definire le direttrici di espansione, determinando densità e rarefazioni dell'edificato.
L'ordine fisico con il quale si sono sviluppati i nuovi quartieri residenziali, con tipologia a casa isolata su lotto, è anch'esso riferibile alle scelte del piano, mentre le regole dispositive degli edifici, il loro posizionamento e orientamento non sono ad esso riconducibili, essendo la normativa di piano essenzialmente dimensionale e funzionale. Sono altri gli elementi generatori della forma dello sviluppo: la strada che offre una sponda, la struttura delle proprietà, la maglia costituita dalle linee di confine dei lotti agricoli. Una rete quindi, connotata da un disegno coerente con il vecchio uso, ma scarsamente in grado di favorire modi di organizzazione qualitativa delle costruzioni residenziali.
I Piani regolatori vigenti, pur nella loro diversità, adottano strategie sostanzialmente simili. Identificano nel recupero e nel mantenimento dei nuclei storici una delle linee principali di azione (in parte, Piani di recupero sono stati realizzati o sono in corso di realizzazione con risultati non sempre pienamente soddisfacenti); collocano gli ambiti di espansione, sotto pianificazione attuativa, ai margini di ambiti già edificati tentando di ancorare l'espansione alla disposizione di nuclei e frazioni.
Questa la situazione attuale dei Piani attuativi previsti dai rispettivi Prg:

Comune di MUSSO
9 piani attuativi previsti (tra PL, PII e Piani di Recupero) per una superficie totale interessata di 37.226 mq.
Di questi (evidenziati in grigio nella tabella) ne sono stati trasformati (o comunque ne è stata adottata/approvata la trasformazione) 25.676 mq.

località	superficie	volume edificabile realizzato / residuo	destinazione	fase
il Vallone (ex filanda) PII	9.336	9.858	res denz a e	attuato
Campagnano	2.000	2.000	res denz a e	no
Valle della Chiesa (municipio) PII	3.050	3.050	res denz a e	no
Croda	6.450	6.450	res denz a e	no
Croda	3.100	3.100		no
S.S. 340 Regina (ex fabbrica lampadari)	1.900	5.960	res denz a e	attuato
via Ronchetti - Marelli	3.120	1.745	res denz a e	attuato
via degli Ulivi	6.950		res denz a e	attuato n parte
via del Marmo	1.320	824 496	res denz a e	attuato n parte

Al momento della redazione degli elaborati definitivi del PGT, l'unica pratica in istruttoria (stato: adozione) in materia di pianificazione attuativa riguardava un Piano di Recupero in località Terza (mappali 459-474-475-476) per un volume totale (esistente + nuovo) pari a 2.760 mc, su una superficie complessiva del lotto pari a 1.050 mq. La zona di recupero rientra nella zona di interesse storico.

Comune di CREMIA

4 piani attuativi previsti (tra PL, PII e Piani di Recupero) per una superficie totale interessata di 25.261 mq.

Di questi (evidenziati in grigio nella tabella) ne sono stati trasformati (o comunque ne è stata adottata/approvata la trasformazione) 12.548 mq per una volumetria complessiva di 6.100 mc (in località Marnino, a valle del nucleo storico).

località	mq	mc	destinazione	fase
Semurano	3.322	3.300	res denz a e	no
Marnino	12.548	6.100	res denz a e	approvato
Ghiano	2.948	2.452	res denz a e	no
Laga	6.443	6.400	ndustr a e	no

Comune di PIANELLO

14 piani attuativi previsti (tra PL, PII e Piani di Recupero) per una superficie totale interessata di 33.214 mq.

Di questi (evidenziati in grigio nella tabella) ne sono stati trasformati (o comunque ne è stata

adottata/approvata la trasformazione) 17.330 mq per una volumetria complessiva di circa 12mila mc.

località	sup.	mc/mq	zona	fase
loc. Crotti	2.560	1,00	C1	approvato
S.Anna	2.134	1,00	C1	approvato
S.Anna	2.466	1,00	C1	n rea zzaz one
Mianico	1.364	1,00	C1	no
Mianico	1.824	1,00	C1	rea zzato
Mianico	1.246	1,00	C1	rea zzato
Mianico	4.443	1,00	C1	no
Saliana	1.225	1,00	C2	no
Costia	1.062	1,00	C1	no
Costia	1.100	1,00	C1	approvato
Bellera	6.974	0,75	C2	no
Bellera	816	0,75	C2	no
Bellera	2.200	0,75	C2	n rea zzaz one
Tre Terre	3.800	recupero	A	n rea zzaz one

2.3 Una sintesi delle istanze dei cittadini

A seguito della comunicazione di avvio del procedimento, sono giunte le istanze preliminari dei cittadini:

Comune di Musso
24 istanze per un totale di aree coinvolte pari a circa 30.000 mq

Comune di Pianello del Lario
45 istanze per un totale di aree coinvolte pari a circa 64.200 mq

Comune di Cremia
54 istanze per un totale di aree coinvolte pari a circa 31.250 mq

Tali istanze riguardano, nella maggior parte dei casi, possibilità edificatorie su terreni per i quali oggi i piani prevedono una destinazione diversa. Le aree interessate sono distribuite uniformemente sul territorio: molte di queste confliggono con i limiti della rete ecologica, non rientrando all'interno dei perimetri dell'area urbanizzata.
L'analisi delle istanze è stata compiuta, in questa fase, essenzialmente per valutare il

livello complessivo delle richieste e delle osservazioni dei cittadini a partire dallo stato di fatto del territorio, dalle scelte del piano vigente e dal suo livello di attuazione, al fine di cogliere sollecitazioni utili alla progettazione dei Pgt.

In base a sopraluoghi, confronto con vincoli e con linee guida della pianificazione e incontri con amministrazione comunale si è compilata una lista (nelle pagine a seguire) nella quale si evidenziano le istanze ammissibili (in tutto o in parte accolte nella redazione degli strumenti di piano) e quelle non ammissibili, perché non coerenti con l'impostazione generale oppure tecnicamente non sostenibili.

Comune di Musso

NUMERO	PROT	MAPPALI	ZONA PRG	RICHIESTA PGT	ESITO
1	4827	1446,3771,1445,3775,3776, 3770	Zona E1	Zona edificabile	NO
2	2620	3846-4336	Zona C1	Mantenimento destinazione d'uso	SI
3	4091	4071-4073-747-743-750	Zona E1	Zona edificabile	NO
4	4277	938-1425-923-924 887	Zona E1	Zona edificabile	IN PARTE
5	4610	4321	Zona C1	Zona E1	SI
6	4609	4149-4324	Zona C1	Zona E1	SI
7	4990	1346-1347-1503	Zona E1	Zona edificabile	NO
8	577	1416-1417-1418	Zona residenziale C1	Zona residenziale C1 map. 1417-1418	NO
9	861	4375	Zona E1	Zona edificabile	SI
10	1354	4791	Zona E1	Traslare possibilità edificatoria	IN PARTE
11	1481	4791-4790-484-3761 3760-486	Zona E1	Zona di completamento	NO
12	2059	3334	Zona E1/E2	Realizzazione struttura manifestazione all'aperto	SI
13	2060	1200	Zona E1	Zona C1	NO
14	2081	1356-8769-1355-1354 ED IGNOTO	Zona E1	Realizzazione struttura agricola	NO
15	1475	1946-1948	Zona E1	Zona edificabile	NO
16	2186	1231-4484	Zona E1	Zona edificabile	NO
17	2201			Carattere generale	
18		427-438-126-4442-4359-4418-4351-125-4343-4646-207-123-4329-4645-4644-124-447-448-580-846-4943	P.I.I.		IN PARTE
19	3714	1653-1654-1656-1659- 4212-	Zona E1	Zona edificabile	IN PARTE
20	4270	4197-945-946-956	Zona E1	Zona edificabile	IN PARTE
21	832	717-1185	Zona E2	Zona edificabile (residenziale o turistico ricettiva)	NO
22	1219	1537-1538-1539	Zona E1	Zona edificabile	NO
23	1251	1457-934-935-932	Zona E1	Zona agricola	IN PARTE
24	1252	1416	Zona E1	Zona edificabile	NO

Comune di Pianello del Lario

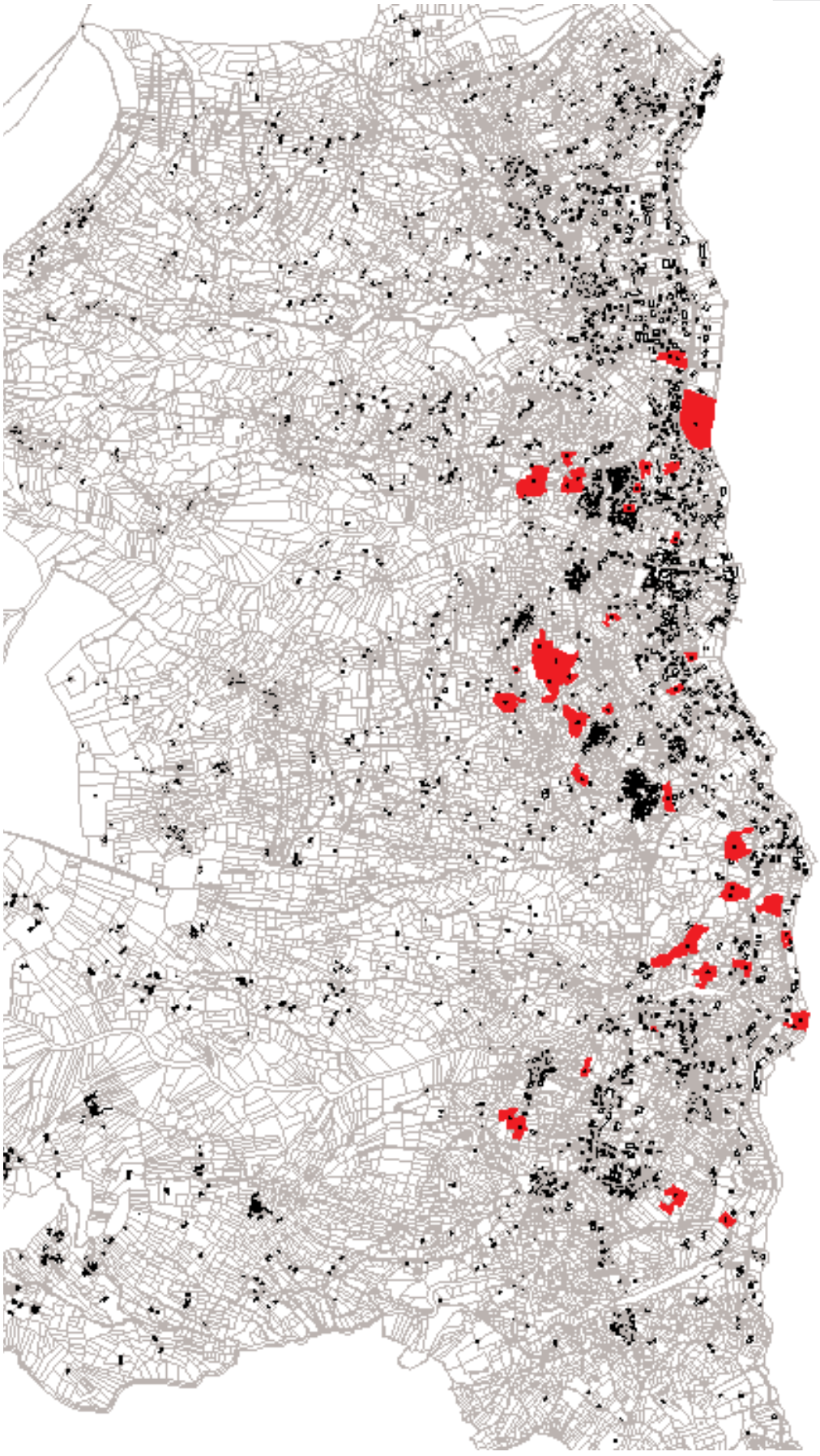
NUMERO	PROT	MAPPALI	ZONA PRG	RICHIESTA PGT	ESITO
1	2086	3430-3433-3434	Zona E1	Zona edificabile	NO
2	2095	3286-3287	Zona E1	Zona edificabile	NO
3	2153	910-954-957-956-966 773-1298-1299-1300	Zona C1	Zona edificabile	SI
4	2166	8114-2200-2160-2221 1411-8501-8500-1404 1405-1218-1422-1419 2165-1928-1402-1232 1956-1430-1230	Zona E1	Zona residenziale di espansione o completamento e/o turistico ricettiva	SI
5	2181	99-198-199-200-136	Zona F	Zona B1	SI
6	2182	728-736-952-1295	Zona E1	Zona C1	NO
7	2216	506-544-8857-9085	zona C2	Zona C2	SI
8	2221	8289-466-463-454- 442-459-9051-9052	Zona A2	Zona residenziale di espansione o completamento e/o turistico ricettiva	NO
9	2223	9757-394-9708-9335 391-9464	Zona A2	Zona edificabile	SI
10	2225	4020-4024-8415-4013 4014-4015-4023-4019 4007-4008-4009-4010 4025-4026	Zona E1	Zona edificabile	NO
11	2234	1268-1269	Zone E1/C1	Zona edificabile	SI
12	2236	800-801-803-805-812	Zona A2	Zona edificabile	SI
13	2247	2291-2298-2244	Zona E1	Zona edificabile	SI
14	2263	1068-8862-8863-8864 8861-1069	Zona A2	Zona edificabile	IN PARTE
15	2267	822	Zona A2	Zona edificabile	NO
16	2276	4196-4197-4198-4181 4182-4184-4186-4187	Zona E2	Zona edificabile	NO
17	2404	4221/b-4476	Zona E1	Zona edificabile	SI
18	3403	2200-2160-1221 1411-8501-8500-1404 1405-1218-1422-1419 2165-1928-1402-1232 1956-1430-1230-8114 1376-2162-1434-1429 1790-1964-2098-2099 1358-2097-1791-2186 1457-2189-1460-2190 1416-1399	Zona E1	Zona edificabile	SI
19	3434	2054-2057-2692-2697 2698-2699-2701-2706 2707-2708-2785-3113 8363	Zona A2/C2	Zona C2	SI
20	3626	2893	Standard urbanistici	Zona residenziale di espansione o completamento e/o turistico ricettiva	NO
21	3711	8324-8325-8689	Zona A2	Zona edificabile	NO
22	3845	556-559	Zona C2	Mantenere zona edificabile	SI

NUMERO	PROT	MAPPALI	ZONA PRG	RICHIESTA PGT	ESITO
23	4100	4197-4198-4182-4184-4180-4181	Zona E2	Destinazione residenziale e/o turistico ricettivo	NO
24	4142	2065	Zona B2	Mantenere zona B2 e sdemanializzare porzione vecchio sentiero	SUPERATA
25	4186	4197-4198-4182-4184-4180-4181-4194-4195-4196-4199-8520-8521-8527-8528	Zona E2	Destinazione residenziale e/o turistico ricettivo	NO
26	4186	501-601-602-604	Zona E1/E2	Destinazione edificabile	NO
27	61	9471	Zona E1	Destinazione edificabile	SI
28	62	2264	Zona E1		NO
29	88	2664	Zona E1	Destinazione residenziale	NO
30	577	7947-8921-7950-8899 7946-3481	Zona E1	Zona edificabile	SI
31	2108	2689-3044-2688	Zona C1 con PA/ zona A2	Ampliamento della zona C1 a tutto il lotto	IN PARTE
32	2431	969-967-965	Zona E1	Zona A1	SI
33	2484	2700-2704	Zona A2	Zona residenziale P.L.	SI
34	2670	492-493	Zona A2	Zona di completamento	NO
35	2815	561-562	Zona C2	Mantenimento in zona C2	SI
36	2826	1996-1998	Standard -E1	Zona edificabile	SI
37	2827	3441-3445	Zona E1	Zona edificabile	SI
38	2882	2318-2262-2317	Standard	Zona edificabile	SI
39	3220	8680-2147-2151	Zona E	Zona edificabile	NO
40	3528	2018-2666-1990	Zona E2	Zona edificabile	NO
41	187	2089-2091-2095	Zona E1	Zona edificabile	NO
42	230	7919-3117-3126	Zona E1	Zona edificabile	IN PARTE
43	323	2223-2224-2226	Zona E1	Zona edificabile	NO
44	928	RSA Sacro Cuore		Carattere generale	ALTRO STRUMENTO
45	983	969-967-965-958	Zona E1	Zona A1	IN PARTE

Comune di Cremia

NUMERO	PROT	MAPPALI	ZONA PRG	RICHIESTA PGT	ESITO
1	1273	3237	vincolo "di particolare sensibilità geologica	eliminazione vincolo	SI
2	1738	8564	zona E	zona edificabile	SI
3	1738	3297	zona boschiva	zona edificabile	SI
4	1798	9847-9843-9851-3630 -7683-4533-4538	Zona E1	zona residenziale di espansione o completamento e/o turistico ricettiva	SI
5	1798	3271-3275-3274-3252 3270-3251-3235	Zona E1	zona residenziale di espansione o completamento e/o turistico ricettiva	SI
6	1861	9502	zona E1	zona residenziale	NO
7	1852	Frazione Il Motto	Osservazioni di carattere generale per tutela frazione		ALTRO STRUMENTO
8	1881	3689	Zona E1	esclusione edificabilità	SI
9	1882	8758-8841-8080-3575 8840-924-920-921 922-3521-911	zona E	Zona C Zona edificabile	NO
10	1883	9877 (ex mappali 3122 7215-8872-8563	zona D2	zona D2	SI
11	1884	3118-3119	zona D2	zona D2	SI
12	1885		Osservazioni di carattere generale		generale
13	1886	3233/a e 3234/a	Zona E1	zona edificabile	NNO
14	1887	3324-3322-3327-3328 3329	Zona edificabile parziale	Ampliamento zona edificabile	NO
15	1888	3391-3399	Zona E	Zona edificabile	NO
16	2342	4635-4530-8103-4529 8102-7325-8167-4532	Zona E2	inserire in P.A.	NO
17	2760	8804-8808	zona D1	zona edificabile	NO
18	3058	3271-3275-3274-3252 3270-3251-3235 3234/a-3233/a	Zona E1	zona residenziale di espansione o completamento e/o turistico ricettiva	IN PARTE
19	3138	2900-8546	Zona C1	Possibilità di edificare edificio pertinenziale a confine	SI
20	690	2402-2860-8522-8523 8527			SI
21		7594-8699-1495-1789 6466 (6166)-7597-7600 7593-722-7602-1753-2061	Zona E1	Possibilità di realizzare infrastrutture turistico ricettive	NO
22	1754	2912-2920-2925		Realizzazione collegamento stradale	SI
23	2135	9663		Non allargare strada - eliminare posteggio	SI
24	2251	7187	Zona edificabile	zona agricola	IN PARTE
25	2345	3015-8967-8270-3016-8968-3012	Zona E1	ampliamenti per volumetria con altezze adeguate agli edifici esistenti	ALTRO STRUMENTO
26	2500	3639-8350-3656	standard e Zona E1	zona edificabile	SI
27	2540	3553-3552-3449-3435-3434-3433-3430-3429-3421-3554-3555-3431-3551	Zona E1	zona edificabile	NO
28	2541	998	Zona E1	zona edificabile	NO
29	2545	3749-3422	Zona edificabile/zona agricc	zona edificabile	NO
30	2557	314-315-316-317-318-319 320-321-350-861-2922-7771-8669-8670-348	Zona agricola	zona turistico ricettiva	IN PARTE
31	2651	2756	Zona di rispetto cimiteriale	portare distanza vincolo cimiteriale a mt 30	NO
32	2678	2484	Ciminiera condominiale		ALTRO STRUMENTO

NUMERO	PROT	MAPPALI	ZONA PRG	RICHIESTA PGT	ESITO
33	2711	814-8748-8749	Zona E1	zona edificabile	SI
34	2712	7996-7736-7737-7742-7743-8179-7740-7741-7753-7738-7739-789	Zona agricola	zona edificabile	NO
35	2719	3225	Zona E1	zona edificabile	NO
36	2720	7990-7988-8045	Zona agricola		SI
37	2721	3039-3038-8550-2555	Zona agricola	zona edificabile	NO
38	2722	3036 (9952-9953) ex 8271 ex 3043 9444-9442	Zona agricola	zona edificabile	NO
39	2723	8562	Zona turistico ricettiva/standard	zona commerciale /residenziale	IN PARTE
40	2724	9614	Zona agricola	zona edificabile	SI
41	2729	3629	Zona agricola	zona edificabile	SI
42	2731	7534-7535-7536-7537-815	Zona A2	zona edificabile	SI
43	2732	2564-2562	Zona agricola	zona edificabile	NO
44	2733	816-817-8750-9603	Zona A2	zona edificabile	SI
45	2737	9939-801-802	Zona agricola	demolire e ricostruire in posizione diversa	ALTRO STRUMENTO
46	3301	1400-8455-1399-1398-8454-1397-7813	Zona agricola	zona residenziale	NO
47	287	2460-2607	Zona agricola	zona residenziale	IN PARTE
48		1211-1196-1197-7806	Zona agricola	zona residenziale	IN PARTE
49	1590	3469	E2	zona residenziale	IN PARTE
50	1613	2487-2491	Zona agricola	zona residenziale	IN PARTE
51	1588	4620-2324-4543	Zona agricola	zona residenziale	IN PARTE
52	3691	CFR N 4			
53		2763 - 8057	Normativa		ALTRO STRUMENTO
54		644 - 428 -323	Zona agricola	Zona di espansione	IN PARTE



2.4 riferimenti al quadro normativo sovraordinato in materia paesistica e rapporti con la rete ecologica

Specifico approfondimento progettuale a livello urbanistico generale deve essere effettuato, in coerenza con la normativa vigente e in virtù dell'elevatissima qualità del luogo, rispetto alle questioni paesistiche.
I documenti sovraordinati sono:
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como (PTCP)
- Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR)

Il P.G.T. è da intendersi come strumento di specificazione e approfondimento dei contenuti paesistici, e come tale è stato redatto.
Sulla scorta delle criticità sottolineate nei pareri di Provincia e Regione, si evidenziano in questa sede ragioni e motivazioni di alcune delle scelte pianificatorie, che trovano definizione nelle tavole allegate al Documento di Piano.

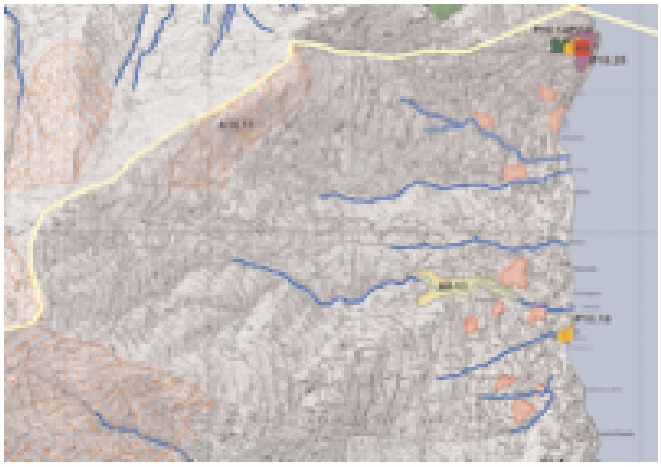
Si precisa peraltro come la fase di Valutazione Ambientale Strategica abbia già permesso una prima verifica dei contenuti paesistici del P.G.T.. Il risultato di tale fase è stato il recepimento di molte delle osservazioni contenute.
Tutta la documentazione relativa alla Valutazione Ambientale Strategica è parte integrante del presente P.G.T.

Per quanto riguarda i contenuti del PTCP si prende come riferimento il perimetro della rete ecologica, così come definito nelle stesse tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, integrato ai sensi delle varianti approvate dal Comune al P.R.G. vigente. Tale perimetro è oggetto come precisato più avanti nella descrizione delle scelte pianificatorie di migliore "precisazione", in coerenza con quanto previsto al comma 4, articolo 11, delle NTA del PTCP.
In particolare si prevede una riduzione degli ambiti di rete, laddove questa operazione sia ritenuta sostenibile dal punto di vista paesaggistico, con zone definite "Ambiti di Trasformazione", vedi successivo articolo 5.4.

In particolare viene ricompresa nella rete ecologica una vasta area corrispondente alla zona della ex Cava di Marmo di Musso, oggetto di uno specifico confronto con la Provincia stessa.

Lo stralcio sotto riprodotto, estratto della tavola paesistica del PTCP, riporta gli elementi individuati nel territorio comunale di Musso, ovvero i centri storici distribuiti prevalentemente a mezza costa e gli alpeggi in alta montagna.
La conservazione e la riqualificazione di tali elementi, insieme alla valorizzazione ambientalmente e paesisticamente sostenibile della costa lacuale, sono linee guida programmatiche del P.G.T. e trovano applicazione diretta sia nelle tavole che nella

relativa normativa tecnica che si sviluppano a partire dalla definizione del quadro vincolistico.

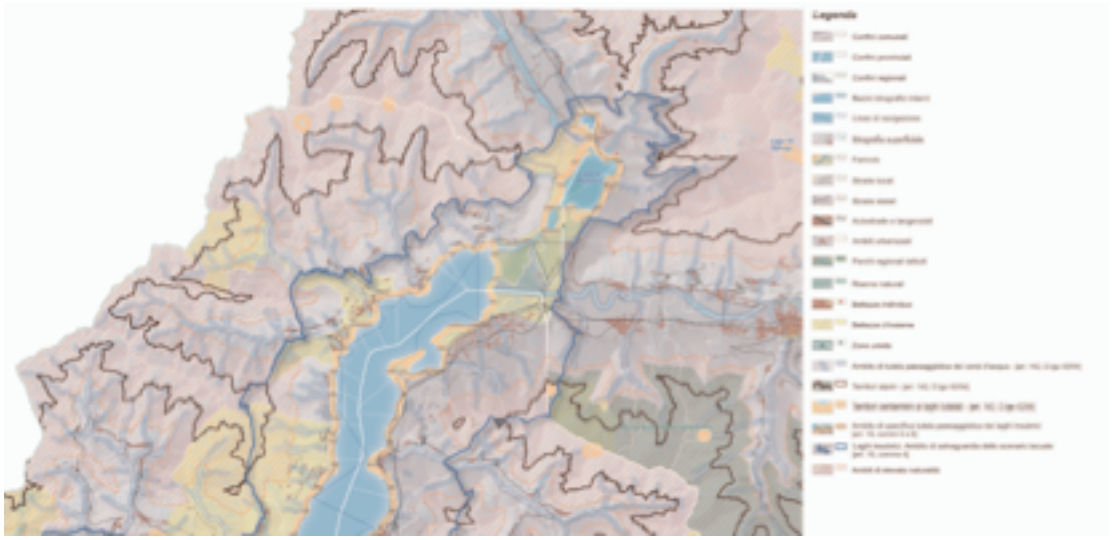


Il territorio di Musso ricade nell'Unità Tipologica di Paesaggio "Paesaggi dei Laghi Insubrici" per il quale il Piano Territoriale Regionale indica una serie di prescrizioni, qui sintetizzate:
- Tutela del paesaggio da esercitarsi prioritariamente tramite la difesa ambientale
- Difesa della naturalità delle sponde e dei corsi d'acqua
- Tutela e valorizzazione delle testimonianze del paesaggio antropico tra cui, soprattutto, il sistema delle ville e dei parchi storici

Tali elementi sono assunti come linee guida della progettazione del P.G.T.
La doppia valenza paesistica del comune di Musso (montagna lago) - che peraltro viene assunta come chiave interpretativa per il territorio e per uno sviluppo equilibrato, anche in chiave turistica trova riscontro nella sua appartenenza anche all'unità tipologica del PTCP numero 6 "Versanti del Bregagno e della Grona".
In questo ambito gli specifici indirizzi di tutela, ai sensi della pianificazione sovraordinata, riguardano prevalentemente:
- Mantenimento dei segni antropici in rapporto con gli ambiti naturali e non edificati
- Tutela del bosco e degli ambiti prativi

Anche questi elementi sono assunti come linee guida della progettazione del P.G.T. e vengono delineati nei capitoli successivi.

Il PTPR vigente approfondisce in maniera cospicua e significativa l'aspetto di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale.



Ai sensi dell'articolo 19 della normativa tecnica del PTPR, comma 4, il comune di Musso ha specifici indirizzi di tutela in virtù della posizione prospiciente la riva lacuale. Quindi la pianificazione locale dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

1. La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
2. La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;
3. Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni;
4. Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratte-

rizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;

5. L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
6. L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopra-evidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi;
7. La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;
8. La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;
9. La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopra-evidenziati.

Tali indicazioni sono ulteriormente integrate dai contenuti dei successivi articoli 5 e 6 dello stesso strumento legislativo:

10. salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;
11. conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di

servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;

12. preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;
13. valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;
14. valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;
15. recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;
16. promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;
17. salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.

Nei successivi articoli queste indicazioni strategiche vengono declinate e descritte in base alle azioni di Piano intraprese.

Tutte le scelte comprese nel P.G.T. sono finalizzate a conferire allo stesso P.G.T. la valenza di “atto a maggiore definizione” dal punto di vista paesistico.

3.1 Analisi, interpretazione, rappresentazione

Il lavoro di descrizione -analisi e interpretazione- e i modi della rappresentazione sono rivolti in particolare ai caratteri fisici del sistema urbano e ambientale. I disegni e gli scritti di carattere esplicativo forniscono una interpretazione e insieme una rappresentazione del territorio. Essi muovono dallo stato di fatto e procedono accostandovi scenari storici di confronto; iniziano dagli elementi coglibili attraverso l'osservazione della forma fisica, e accostano ad essi elementi riconducibili alle pratiche e ai processi sociali.
Tutto ciò non è tuttavia una restituzione neutrale dell'esistente, ma un modo per organizzare le conoscenze entro quadri interpretativi. Non è motivato da interessi astratti, ma dall'intenzione di ricavare dall'osservazione dei fatti un resoconto argomentato di problemi territoriali non risolti e di potenzialità ambientali e urbane in grado di offrire identità al sistema urbano nel suo complesso, a singoli luoghi significativi, ai fatti edilizi.
Il primo passo della descrizione è volto alla selezione degli oggetti rilevanti e pertinenti entro un ventaglio eterogeneo di fatti fisici osservabili. E' orientato a dare importanza ad alcuni oggetti e meno a altri. Attenzione preminente è posta in particolare: alla forma fisica del territorio, agli usi prevalenti a livello del suolo, alle infrastrutture, all'edificazione e ai suoi modi di aggregazione, al trattamento del suolo, alla distribuzione delle funzioni prevalenti, alla qualità dei luoghi e degli oggetti, alle scelte e ai risultati dei piani vigenti.
Il secondo passo è costituito dalla disposizione di questi oggetti secondo accostamenti volti a evidenziarne la reciproca relazione. Ciò avviene raggruppando gli oggetti attorno a alcuni temi significativi come: il costituirsi di sistemi di relazione territoriale; l'evidenziarsi di elementi fisici dotati di ruolo strutturante i processi di espansione; l'apparire di regole insediative; il costituirsi di modi d'uso prevalenti del territorio.
L'accostamento di oggetti in funzione di alcuni temi avvia un primo livello di interpretazione della forma urbana e territoriale e della sua evoluzione nel tempo. Essa però non è sufficiente a evidenziare i problemi specifici che il piano deve risolvere, operazione che necessita di un ulteriore passaggio di carattere valutativo e più fortemente progettuale, sviluppato nei capitoli successivi di questo documento.

3.2 Le forme del paesaggio costruito, storico e moderno: realtà e proposte

Le forme del costruito sul territorio rispondono a differenti sistemi insediativi: quello delle Alpi e dei Monti, quello dei borghi storici sulla riva e all'interno, quello della casa tradizionale isolata, quello delle lottizzazioni residenziali e delle seconde case isolate, quello dei manufatti per la produzione spesso in disuso. In parallelo, i suoli ur-

bani rispondono a differenti superfici artificiali che si differenziano da quelle naturali: strade asfaltate e non, percorsi, corti, giardini privati, ponti, imbarcaderi, spiagge.
Questi materiali definiscono la struttura insediativa dei tessuti storici e dei tessuti moderni; al suo interno sono ospitati manufatti vincolati e di particolare rilevanza, nonchè tessuti urbani globalmente di pregio, tra i quali spicca quello di Motto, in comune di Cremia, e quello lineare a lago, in comune di Musso.
Il costruito e i suoli sono tra loro legati da una serie di manufatti che contribuiscono fortemente a delineare l'ambiente urbano: le scalinate, i muri a secco, i muri di contenimento, le alberature e i filari, i tracciati agricoli e i sentieri, i vigneti e gli orti.
E' possibile comprendere i mutamenti avvenuti nel costruito e sui suoli in epoche diverse, con l'obiettivo di leggere la logica dello sviluppo -ossia le motivazioni familiari, di investimento, di turismo-, attraverso la costruzione di una sequenza storica agli anni 1880, 1914, 1937, 1985, 2000.
Indicazioni sui diversi sistemi insediativi e schemi progettuali approfondiscono le forme del costruito e individuano i modi delle future modificazioni. Questa parte del lavoro è stata predisposta per gli 'ambiti di trasformazione', gli 'ambiti di riqualificazione' e gli 'ambiti di recupero', attraverso le relative schede.
A fianco dell'edificato, anche il paesaggio naturale viene classificato sulla base del livello di trasformazione.
Negli insediamenti raggruppati la tendenza è quella di agire solo nello stesso ambiente che ha determinato la configurazione esistente, con orientamento e esposizione conformi alle regole tradizionali e modellati sulla conformazione del terreno, senza spianamenti o grossi movimenti di terra, favorendo il recupero sul nuovo.
Negli insediamenti lineari la tendenza è quella di mantenere la regola insediativa, con orientamento e esposizione conformi ad essa e modellati sulla conformazione del terreno, senza spianamenti o grossi movimenti di terra, favorendo il recupero.
Viene predisposto un catalogo delle esecuzioni accettabili e non accettabili, relativamente a murature, coperture e gronde, aperture -porte, finestre, scuri-, elementi esterni -balconi, scale, muri a secco, percorsi e pavimentazioni esterne, garage, recinzioni-.

3.3 L'economia e il lavoro: uno sviluppo endogeno basato sulla dimensione ampia della cultura locale

Le realtà di Musso, Pianello, Cremia presentano dal punto di vista economico una situazione simile, senza differenze rilevanti tra comune e comune, a eccezione del settore industriale, del tutto assente a Cremia.
Il quadro, elaborato su dati 2007 di Camera di Commercio, Inps e Comuni, è caratterizzato da un mix molto marcato e da una differenziazione notevole. Nessun settore economico è nettamente prevalente sugli altri (quello delle costruzioni, quantitativa-

mente il più importante, non supera il 30% in termini di percentuale di addetti).
In generale questa differenziazione si rivela come un elemento di forza e di flessibilità del sistema, ma allo stesso tempo denota una mancanza di vocazione specifica e forse una carenza di volontà, anche amministrativa, nell'individuare e perseguire determinate possibilità di sviluppo socio-economico.
Ciò è particolarmente evidente nel settore turistico, che ha qui un ruolo marginale e per nulla strategico nonostante l'ambito lariano.
L'Alto Lago è individuato dal Sistema Turistico Lago di Como come meta di un turismo leisure e relax di media durata. Sostanzialmente differente dal resto del bacino lacuale lariano, offre un prodotto più vicino allo sport rispetto agli altri ambiti.
Parte del territorio appartiene invece all'ambito della Montagna, meta di turismo sportivo e di villeggiatura.
A fronte di una sostanziale tenuta del settore turistico nel territorio lariano, proprio il settore dell'Alto Lago attraversa una fase di difficoltà. In tre anni -dal 2003 al 2006 secondo gli ultimi dati disponibili comparati- si è registrato un calo di arrivi dell'ordine del 25%, passando da quasi 300.000 unità/anno a poco più di 220.000. Questo dato potrebbe ulteriormente peggiorare vista la fase di crisi economica.
Parte della difficoltà risiede comunque in un'offerta turistico-ricettiva non all'altezza, poco flessibile e varia in termini di strutture e di alloggi.
I tre Comuni sono in questo senso un caso esemplare.
A fronte di notevoli potenzialità, attualmente l'offerta turistica si limita a:

Musso
1 azienda agrituristica, 2 ristoranti

Pianello del Lario
3 b&b (18 posti letto), 2 campeggi (83 piazzole), 1 ristorante

Cremia
1 campeggio (35 piazzole), 2 ristoranti

Non ci sono alberghi, i campeggi sono spesso occupati stanzialmente da roulotte-case con effetti negativi sul paesaggio urbano e sulla percezione delle coste, e quindi con poco spazio per i turisti di passaggio, i bed & breakfast diffusi in altre zone del lago stentano a imporsi come offerta turistica a costi limitati. Su tutto sembra carente un'organizzazione sistemica dell'offerta turistica in termini di trasporti e di proposte alternative.
In questo sfondo anche l'indotto è estremamente limitato, e non crea posti di lavoro.
E' più significativo l'indotto legato alle seconde case e al settore delle costruzioni, al-

l'interno di una congiuntura che fino agli ultimi mesi è stata particolarmente favorevole.
Va però detto che il modello turistico della seconda casa si è rivelato, qui come altrove, negativo in quanto non genera reddito e indotto nel medio-lungo periodo, limitando i vantaggi al breve grazie agli oneri di urbanizzazione e alle imposte comunali, e perché banalizza ampi brani di paesaggio

Nel rapporto unità locali/addetti è netta la prevalenza di aziende piccole e piccolissime, nella maggior parte dei casi a gestione familiare. La forza lavoro è impiegata per meno della metà all'interno dei quattro comuni. Si registra quindi un notevole pendolarismo per motivi di lavoro verso Como, gli altri centri vicini di dimensione maggiore (Dongo, Gravedona e Menaggio) e la Svizzera.

Unità locali, divise nei 5 settori principali:

	unità locali
Musso	61
Pianello	65
Cremia	48
totale	113

Dati economici – approfondimenti comunali

	agricoltura	**% sul totale**	**industria**	**% sul totale**	**costruzioni**	**% sul totale**	**commercio**	**% sul totale**	**terziario**	**% sul totale**
Musso	10	16,39	12	19,67	18	29,51	8	13,11	13	21,31
Pianello	11	16,92	11	16,92	18	27,69	11	16,92	14	21,54
Cremia	16	33,33	2	4,17	14	29,17	5	10,42	11	22,92
totale	27	16,75	13	7,03	32	18,95	16	9,11	25	14,82

Musso

(dati Istat Camera di Commercio Amministrazione Provinciale)

Numero unità locali (scr tte ad anagrafe camera e)

	1991	1999	2005	2006	2007
Unità locali	40	46	66	62	59

Numero unità locali per settore economico (confront 2005-2006-2007)

	2005	2006	2007
agricoltura	8	10	8
att. manifatturiera	12	13	11
edilizia	16	19	16
terziario	24	22	23
commerciale	8	8	9
alberghiero	6	6	6
altre	10	8	8
varie	2	2	1
totale	66	62	59

Numero unità locali artigiane per settore economico (2007)

	2007
agricoltura	2
att. manifatturiera	8
edilizia	16
terziario	4
commerciale	2
alberghiero	0
altre	2
varie	0
totale	30

numero addetti per settore economico (2006, u t m dat d spon b)

	numero addetti (a 31.12.2006*)
agricoltura	10
ndustria	17
costruzioni	26
commercio	13
terziario	32
totale	98

numero addetti per ruolo (a 31.12.2006, u t m dat d spon b)

unità locali con addetti	addetti	imprenditori	dipendenti
61	98	63	35

Focus settore agricolo

unità locali	superfici coltivate (ha)	territorio comunale (ha)	%
12	102	412	25

Focus settore turistico

Totale strutture ricettive: 2
2 alloggi agrituristici

presenze (dato aggregato Musso-Crem a)

	arrivi italiani	presenze italiane	arrivi stranieri	presenze stranieri	totale arrivi	totale presenze
2007	177	1111	813	3546	990	4657

Pianello del Lario

(dati Istat Camera di Commercio Amministrazione Provinciale)

numero unità locali (scr tte ad anagrafe camera e)

	1991	1999	2005	2006	2007
Unità locali	68	77	76	77	76

numero unità locali per settore economico (confront 2005-2006-2007)

	2005	2006	2007
agricoltura	14	13	12
att. manifatturiera	13	12	12
edilizia	23	22	22
terziario	28	28	28
commerciale	12	12	13
alberghiero	8	8	8
altre	8	8	7
varie	8	2	2
totale	80	77	76

numero unità locali artigiane per settore economico (2007)

	2007
agricoltura	0
att. manifatturiera	9
edilizia	17
terziario	7
commerciale	4
alberghiero	0
altre	3
varie	0
totale	33

numero addetti per settore economico (2006, u t m dat d spon b)

	numero addetti (a 31.12.2006*)
agricoltura	11
ndustria	42
costruzioni	54
commercio	14
terziario	22
totale	143

numero addetti per ruolo (a 31.12.2006, u t m dat d spon b)

unità locali con addetti	addetti	imprenditori	dipendenti
65	143	67	76

Focus settore agricolo

unità locali	superfici coltivate (ha)	territorio comunale (ha)	%
11	336,3	984	34

Focus settore turistico

Totale strutture ricettive: 6
2 campeggi
4 B&B (aperti nel 2006)

presenze

	arrivi italiani	presenze italiane	arrivi stranieri	presenze stranieri	totale arrivi	totale presenze
2007	77	256	413	2365	490	2621
2006	39	201	477	2570	516	2771

Cremia

(dati Istat Camera di Commercio Amministrazione Provinciale)

numero unità locali (scr tte ad anagrafe camera e)

	1991	1999	2005	2006	2007
Unità locali	37	47	60	62	57

numero unità locali per settore economico (confront 2005-2006-2007)

	2005	2006	2007
agricoltura	17	16	17
att. manifatturiera	6	4	3
edilizia	13	19	15
terziario	22	21	20
commerciale	8	8	8
alberghiero	5	5	6
altre	9	8	6
varie	2	2	2
totale	60	62	57

numero unità locali artigiane per settore economico (2007)

	2007
agricoltura	0
att. manifatturiera	1
edilizia	14
terziario	4
commerciale	1
alberghiero	0
altre	3
varie	0
totale	19

numero addetti per settore economico (a 31.12.2006, u t mo dato d spon b e)

	numero addetti
agricoltura	17
ndustria	11
costruzioni	19
commercio	5
terziario	28
totale	80

numero addetti per ruolo (al 31.12.2006, ultimi dati disponibili)

unità locali con addetti	addetti	imprenditori	dipendenti
48	80	53	27

Focus settore agricolo

unità locali	superfici coltivate (ha)	territorio comunale (ha)	%
14	71,3	10220	7

Focus settore turistico

Totale strutture ricettive: 2
1 campeggi0
1 B&B (aperto nel 2006)

presenze (dato aggregato Musso-Crem a)

	arrivi italiani	presenze italiane	arrivi stranieri	presenze stranieri	totale arrivi	totale presenze
2007	177	1111	813	3546	990	4657

3.4 Alcuni dati demografici

I dati di seguito riportati sono stati acquisiti dagli uffici anagrafici e tributari comunali. La loro rielaborazione ha consentito una più approfondita conoscenza della popolazione nella sua consistenza e nella sua composizione, mentre i dati sulle proprietà delle costruzioni destinate a residenza ha permesso di comprendere meglio lo sviluppo abitativo sul territorio.
Tutti i dati sono aggiornati a maggio 2009.

Si sono ottenuti, schemi di distribuzione rispetto a:
- numero abitanti per fasce d'età;
- numero abitanti per frazione;
- numero abitanti nelle frazioni per fasce d'età.

I dati localizzati sul territorio dimostrano quali sono le zone maggiormente abitate ed edificate negli ultimi anni portando ad una maggior comprensione dello sviluppo edificatorio, contribuendo anche a definire le caratteristiche delle nuove costruzioni.

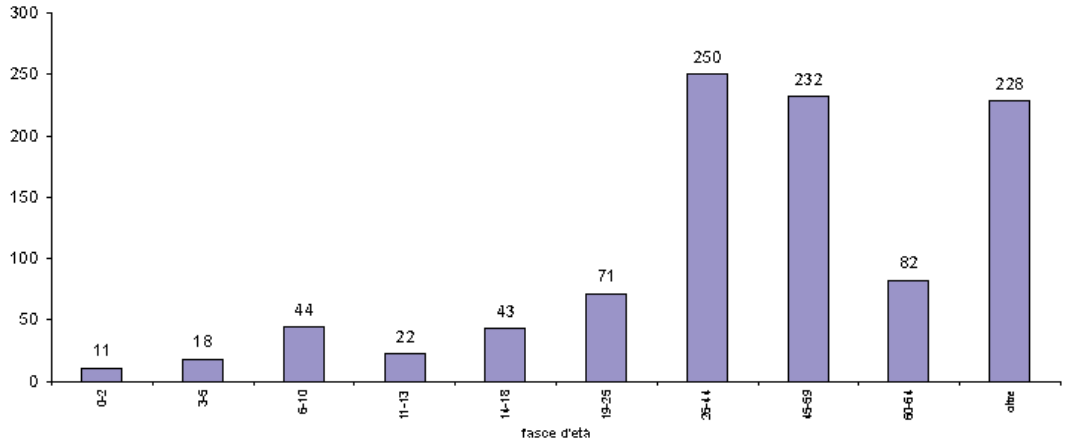
Parte significativa dello sviluppo è stimolata da una consistente richiesta di seconde case: lo si deduce dai dati sui proprietari sul territorio dei comuni dell'Unione del Bregagno. Le percentuali di residenti che posseggono una seconda casa nello stesso comune variano tra il 40% - 42% (Musso e Pianello del Lario) e il 48% di Cremia. Circa i due terzi delle seconde case sono usate solo saltuariamente (periodi di vacanza più o meno lunghi o week end). In molte frazioni la popolazione raddoppia nella stagione estiva rispetto a quella invernale.

Da precisare che si evidenziano delle discrepanze tra i dati anagrafici e quelli tributari, ovvero i dati sulla popolazione non trovano riscontri del tutto coerenti con i dati sul numero di abitazioni. A titolo d'esempio riportiamo la frazione di Musso Centro che a fronte di 54 abitanti ha 39 case di cui il 10% prime case ed il 90% seconde case. Si può imputare queste differenze alla presenza di case utilizzate solo sporadicamente durante l'anno, ad un alto numero di case in affitto, o ancora ad una discrepanza tra i due registri. Queste incongruenze in ogni caso non inficiano l'uso di questi dati nell'ambito del lavoro pianificatorio. Rappresentano basi statistiche su cui impostare riflessioni urbanistiche-progettuali. Consistente il dato di stranieri proprietari di seconde case: il territorio, con la sua valenza paesaggistica, è diventato elemento attrattivo non solo per periodi che possono ricoprire l'arco di un intero anno e non solo per periodi legati ai normali periodi di vacanza.
Due note dovute:
1 - la perimetrazione di vie e frazioni è indicativa;
2 - i valori, spesso rilevanti, in tabelle e grafici che ricadono sotto la voce ALTRO o SENZA INDIRIZZO riguardano dati che non è stato possibile tabulare per mancanza di elementi specifici.

Dati anagrafici

Musso

popolazione suddivisa per fasce d'età



Numero abitanti: 1001

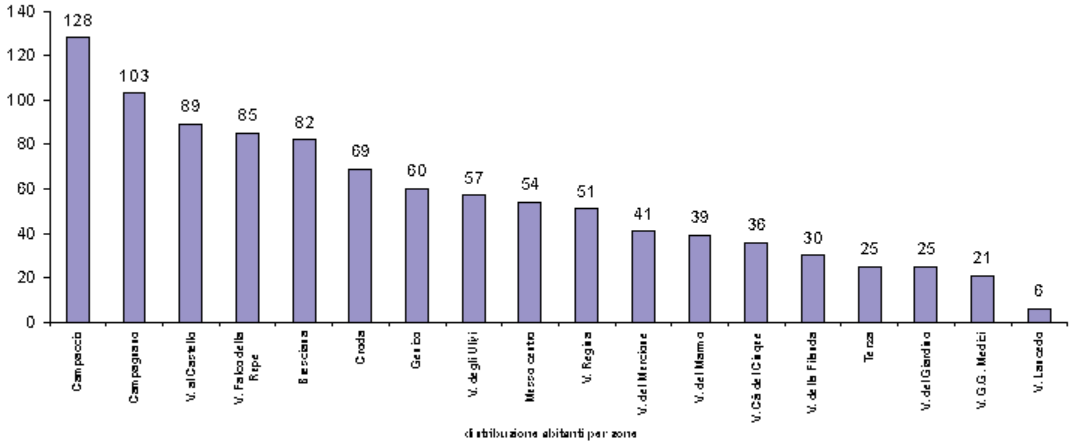
Da una prima analisi dei dati anagrafici della popolazione risulta evidente:
- il 25% della popolazione ha tra i 26 e i 44 anni;
- il 23% della popolazione ha tra i 45 e i 60 anni;
- il 23% della popolazione ha oltre i 65 anni;
- l'8% della popolazione ha tra i 60 e i 64 anni;
- il 7% i bambini che rientrano nell'età che copre la scuola dell'obbligo;
- il 7% i giovani con età compresa tra i 19 e 25 anni.
- il 4% i ragazzi che hanno età per frequentare la scuola secondaria superiore;
- il 3% sono i bambini in età prescolare.

Elementi significativi:
- da 26-60 anni si concentra la maggior parte della popolazione;
- una percentuale importante è oltre i 60 anni;
- livello delle nascite è in decrescita.

popolazione distribuita per fasce d'età nelle frazioni e vie

frazione	0-2	3-5	6-10	11-13	14-18	19-25	26-44	45-59	60-64	oltre	totale
Bresciana	0	2	4	4	4	3	18	20	6	21	82
Musso cent	0	0	1	0	3	5	14	9	3	19	54
Campagnar	1	4	4	1	2	9	26	26	4	26	103
Campaccio	3	1	5	3	8	8	25	35	3	37	128
Terza	0	0	0	0	1	1	6	1	5	11	25
Croda	1	1	1	1	3	5	21	14	8	14	69
Gerico	0	3	5	0	1	1	15	13	8	14	60
V. Regina	0	0	1	1	1	4	13	11	3	17	51
V. del Giard	0	0	0	1	0	1	5	6	5	7	25
V. G.G. Med	0	0	1	2	3	0	5	6	1	3	21
V. al Caste	1	2	9	1	5	5	27	20	8	11	89
V. Falco de	2	1	1	0	2	9	24	19	10	17	85
V. degli Uli	1	1	5	5	2	3	16	14	4	6	57
V. della Fila	1	0	1	0	2	2	6	11	4	3	30
V. Lancedo	0	0	0	0	0	1	1	1	2	1	6
V. Cà del C	1	1	1	2	2	6	7	7	1	8	36
V. del Muro	0	1	2	0	1	4	8	10	5	10	41
V. del Mam	0	1	3	1	3	4	13	9	2	3	39
	11	18	44	22	43	71	250	232	82	228	1001

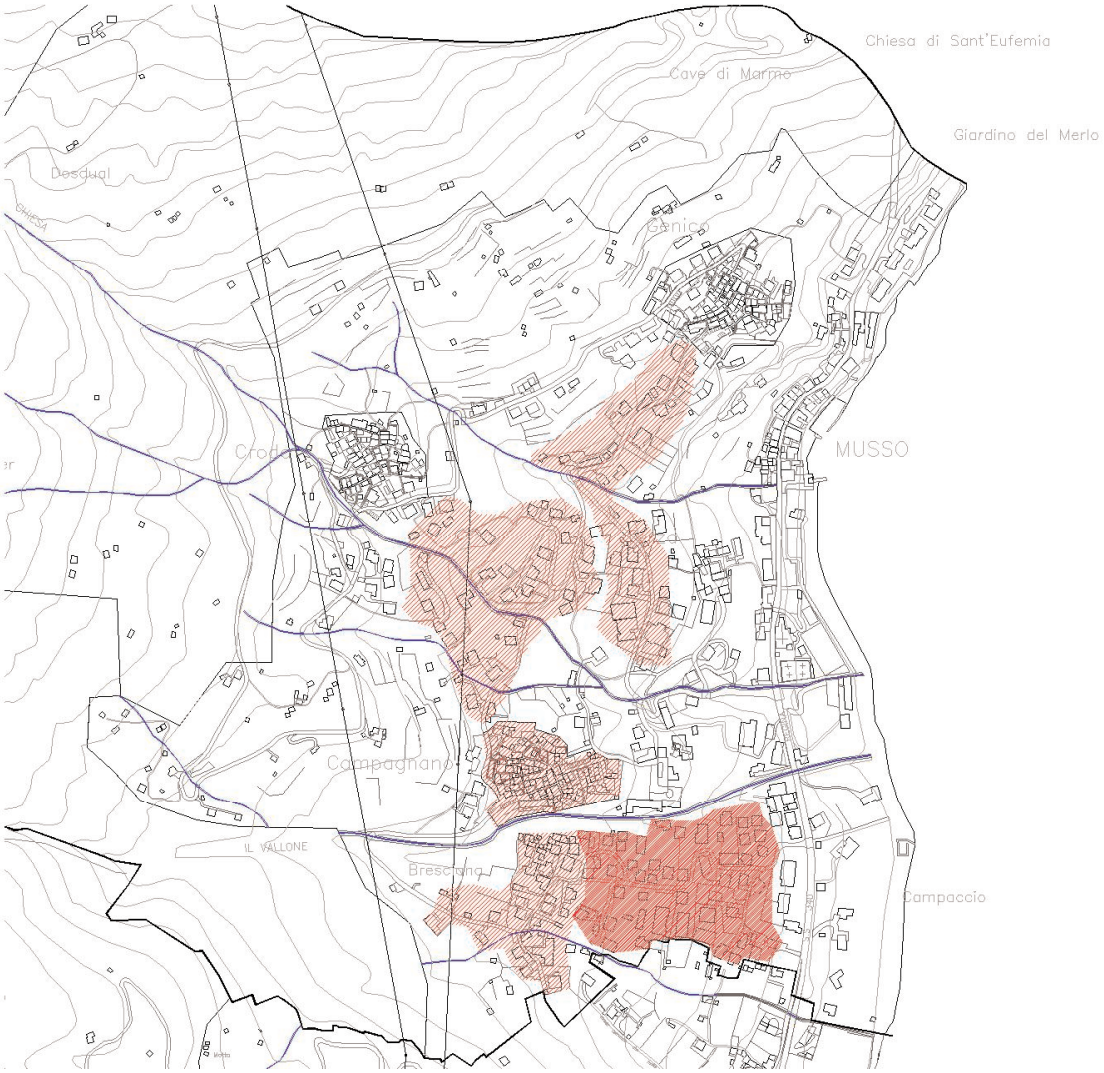
grafico del numero di abitanti per frazioni e vie



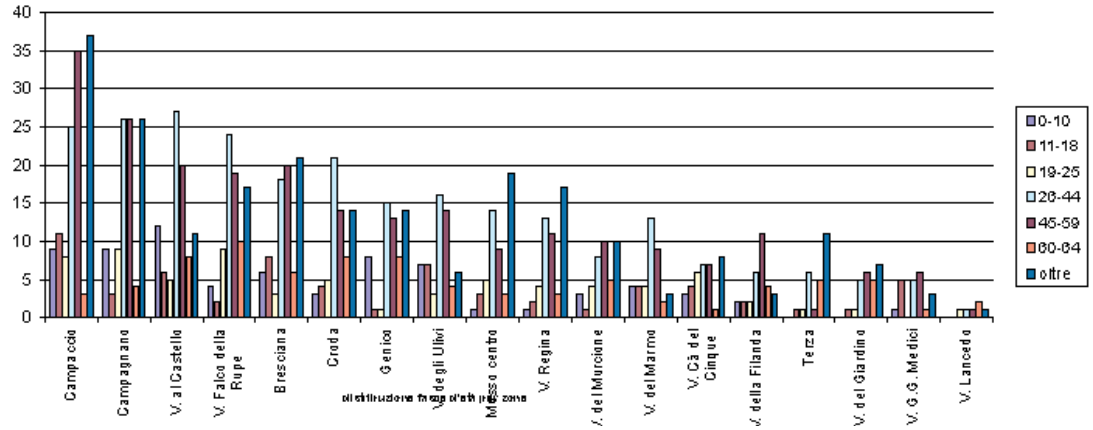
Le zone più abitate si concentrano nella fascia a confine con Pianello con uno sviluppo della frazione di Bresciana, verso valle sino alla strada Statale che satura il territorio di Campaccio. Oltre il vallone sempre nella stessa zona si trova la frazione di Campagnano con un'alta presenza di abitanti caratterizzata da un edificato fitto e la cui tessitura di percorsi identificano il centro storico.
Via al Castello e via Falco della Rupe evidenziano importanti valori. In questo caso lo sviluppo non è da monte a valle come nel caso di Campaccio ma parallelo alle curve di livello.
Entrambi gli sviluppi seguono l'andamento dei percorsi stradali.

La lettura del territorio incrociato con i dati anagrafici della popolazione di Musso conferma che lo sviluppo del costruito segue precise dinamiche:
- le nuove costruzioni seguono i tracciati stradali;
- si abbandona il centro storico;
- pur essendo meno compatto il costruito, si saturano i territori omogeneizzando interi comparti.

localizzazione delle zone maggiormente abitate

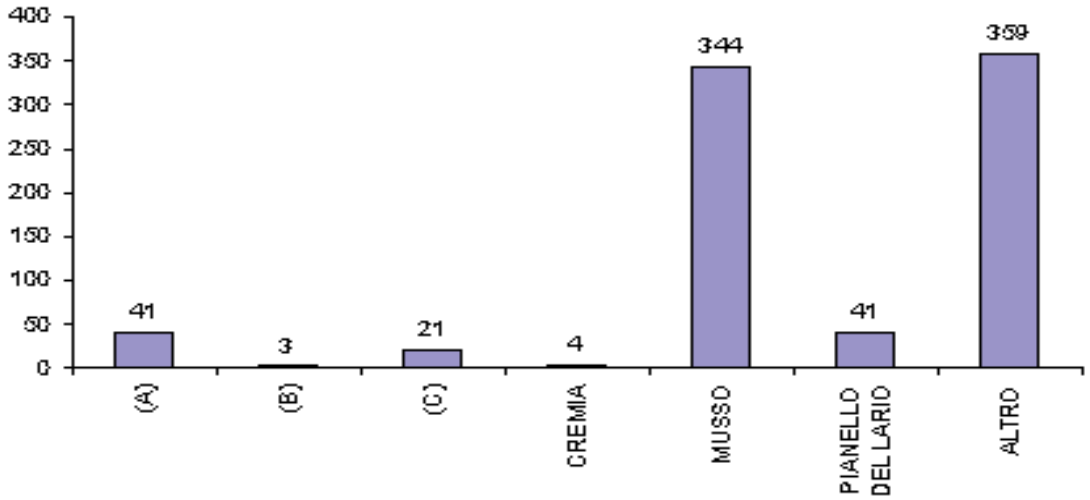


distribuzione fasce d'età per frazioni e vie



dati sulla tipologia di proprietà delle abitazioni (seconde case)

provenienza per comune dei proprietari di seconde case

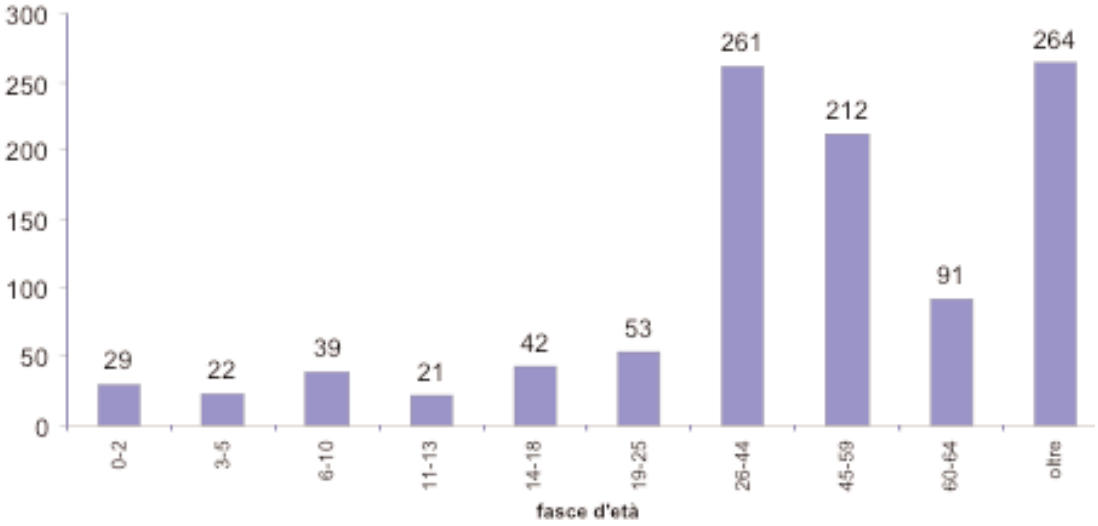


percentuali delle presenze di prime e seconde case distribuite per frazioni e vie.

INDIRIZZO RESIDENZA:	I casa	II casa	uso gratuito	Totale	%su totale	% I casa	% II casa	%uso gratuito
FRAZIONE BFRAZIONE B	11	23	1	35	2,80%	31,43%	65,71%	2,86%
FRAZIONE CAMPACCIO	14	9	2	25	2,00%	56,00%	36,00%	8,00%
FRAZIONE CFRAZIONE C.	10	19	1	30	2,40%	33,33%	63,33%	3,33%
FRAZIONE CFRAZIONE C	7	15	1	23	1,84%	30,43%	65,22%	4,35%
FRAZIONE GFRAZIONE G	8	14	2	24	1,92%	33,33%	58,33%	8,33%
FRAZIONE MUSSO CENTI	4	35		39	3,13%	10,26%	89,74%	
FRAZIONE TERZA	10	17	6	33	2,64%	30,30%	51,52%	18,18%
VIA DEL GIA VIA DEL GIAI	1	12		13	1,04%	7,69%	92,31%	
VIA GIAN GI VIA GIAN GIA	2	9		11	0,88%	18,18%	81,82%	
VIA DEL MARMO	3			3	0,24%	100,00%		
LOCALITA' C LOCALITA' C.	6	9	3	18	1,44%	33,33%	50,00%	16,67%
LOCALITA' D LOCALITA' D	4	1	1	6	0,48%	66,67%	16,67%	16,67%
LOCALITA' D LOCALITA' D	2	5		7	0,56%	28,57%	71,43%	
LOCALITA' F LOCALITA' F/	6	3		9	0,72%	66,67%	33,33%	
LOCALITA' FILANDA	3			3	0,24%	100,00%		
LOCALITA' R LOCALITA' R	3	16		19	1,52%	15,79%	84,21%	
LOCALITA' VIA STATALE		7		7	0,56%		100,00%	
VIA REGINA VIA REGINA	1	32		33	2,64%	3,03%	96,97%	
ARCHEN		1		1	0,08%		100,00%	
TOTALE FRAZIONI	95	227	17	339	27,16%	28,02%	66,96%	5,01%
TOTALE MONTI	9	50	2	61	4,89%	14,75%	81,97%	3,28%
SENZA INDII-.-	278	536	34	848	67,95%	32,78%	63,21%	4,01%
TOTALE	382	813	53	1248	100,00%	30,61%	65,14%	4,25%

Pianello del Lario

popolazione suddivisa per fasce d'età



Numero abitanti: 1034

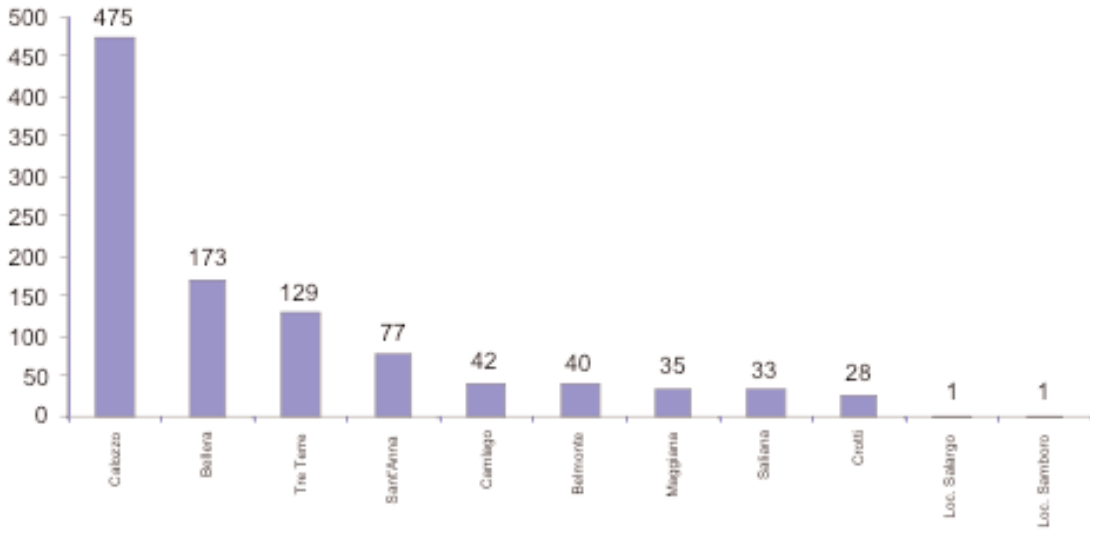
Da una prima analisi dei dati anagrafici della popolazione risulta evidente:
- il 26% della popolazione ha oltre i 65 anni;
- il 25% della popolazione ha tra i 26 e i 44 anni;
- il 20% della popolazione ha tra i 45 e i 59 anni;
- il 9% della popolazione ha tra i 60 e i 64 anni;
- il 6% i bambini che rientrano nell'età che copre la scuola dell'obbligo;
- il 5% sono i bambini in età prescolare;
- il 5% i giovani con età compresa tra i 19 e 25 anni.
- il 4% i ragazzi che hanno età per frequentare la scuola secondaria superiore;

Elementi significativi:
- il numero degli ultra sessantacinquenni ricopre la fascia più numerosa della popolazione. Questo dato è in parte condizionato dalla casa di cura Don Guanella, con la presenza di una cinquantina di ospiti.
- la maggior parte della popolazione si concentra tra i 26 e 60 anni d'età;
- livello delle nascite è in crescita.

popolazione distribuita per fasce d'età nelle frazioni

frazione	0-2	3-5	6-10	11-13	14-18	19-25	26-44	45-59	60-64	oltre	totale
Bellera	2	8	8	1	8	10	46	32	18	40	173
Belmonte	2	0	0	1	3	3	12	16	2	1	40
Calozzo	15	8	15	10	21	23	115	94	36	138	475
Camlago	0	1	5	0	2	5	8	12	1	8	42
Tre Terre	4	1	4	2	2	8	35	21	15	37	129
Crotti	1	0	1	0	4	0	5	10	2	5	28
Maggiana	0	1	1	2	1	1	6	11	4	8	35
Loc. Salargo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Saliana	3	1	2	1	0	2	12	4	6	2	33
Loc. Samboro	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Sant'Anna	2	2	3	4	1	1	22	11	7	24	77
	29	22	39	21	42	53	261	212	91	264	1034

grafico del numero di abitanti per frazione



La zona con il maggior numero di abitanti è Calozzo con una percentuale del 46% rispetto al totale della popolazione. Questa frazione si sviluppa lungo il tracciato della strada Regina Vecchia a metà costa, riparata dal traffico pesante di passaggio.

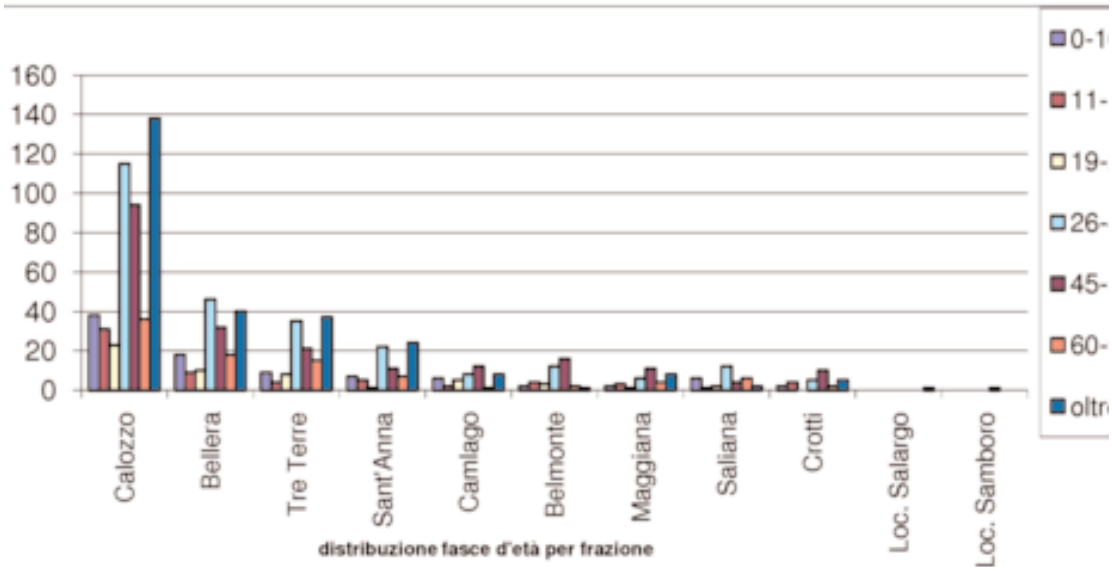
Bellera e Tre Terre sono gli altri nuclei più consistenti con, rispettivamente, il 17% e il 12% della popolazione.
Bellera è la frazione di testa del comune di Pianello e la si può leggere come continuità dell'abitato di Calozzo, con una sua importante estensione verso riva.

localizzazione delle zone maggiormente abitate

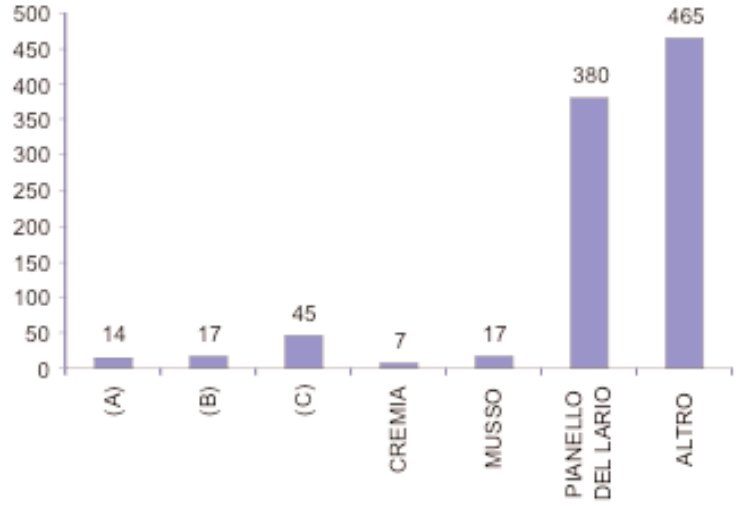
La lettura del territorio incrociato con i dati anagrafici della popolazione di Pianello evidenzia:
- il maggior numero di residenti si concentra nella frazione di Calozzo che sostanzialmente non si condensa attorno ad un nucleo storico;
- l'edificato è distribuito lungo il tracciato della strada Regina, lungo tutto il suo percorso nel comune di Pianello;

- Calozzo a parte, le altre frazioni mantengono ancora una forte connotazione formale ed identitaria attorno al nucleo storico.

distribuzione fasce d'età per frazione



provenienza per comune dei proprietari di seconde case

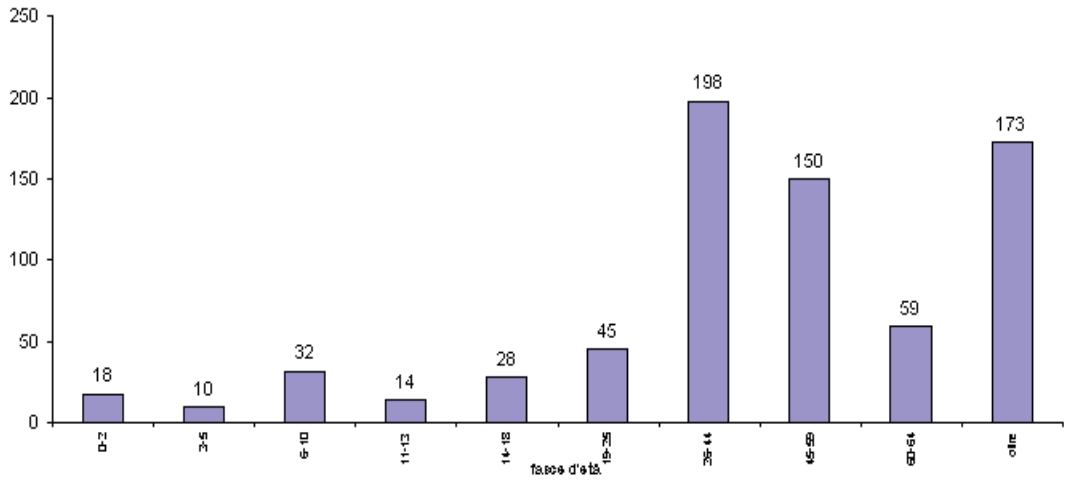


percentuali delle presenze di prime e seconde case

INDIRIZZO	I casa	II casa	uso gratuito	Totale	% su totale	% I casa	% II casa	% casa uso gratuito
CALOZZO	159	228	26	413	28,56%	38,50%	55,21%	6,30%
SALIANA	13	31	1	45	3,11%	28,89%	68,89%	2,22%
S ANNA	35	75	8	118	8,16%	29,66%	63,56%	6,78%
BELLERA	64	73	6	143	9,89%	44,76%	51,05%	4,20%
CAMLAGO	14	14	2	30	2,07%	46,67%	46,67%	6,67%
CROTTI	9	48	2	59	4,08%	15,25%	81,36%	3,39%
MIANICO	1	2		3	0,21%	33,33%	66,67%	
BELMONTE	14	50	1	65	4,50%	21,54%	76,92%	1,54%
MAGGIANA	17	21	1	39	2,70%	43,59%	53,85%	2,56%
TRE TERRE	65	115	5	185	12,79%	35,14%	62,16%	2,70%
LOCALITA' STATALE	21	17		38	2,63%	55,26%	44,74%	
STRADA REGINA	4	20		24	1,66%	16,67%	83,33%	
VIA DON GUANELLA	1	0		1	0,07%	100,00%		
VIA MALPENSADA	1	0		1	0,07%	100,00%		
VIA ROMA 153		1		1	0,07%		100,00%	
LOCALITA' ANTICA REGINA	8	1		9	0,62%	88,89%	11,11%	
CAMPO		4		4	0,28%		100,00%	
VIA MANDRIANA		2		2	0,14%		100,00%	
VIA PROVINCIALE N 90		2		2	0,14%		100,00%	
VIA COSCIA PIANO 1		1		1	0,07%		100,00%	
VIA MONTE		1		1	0,07%		100,00%	
VIA MONTI		1		1	0,07%		100,00%	
VIA SAN MARTINO		1		1	0,07%		100,00%	
FRAZIONE VILLA		1		1	0,07%		100,00%	
CRAVALE		1		1	0,07%		100,00%	
TOTALE FRAZIONI	426	710	62	1198	82,16%	35,56%	59,75%	4,36%
TOTALE MONTI	3	191		194	13,42%	1,55%	98,45%	
SENZA INDIRIZZO	17	44	3	64	4,43%	26,56%	68,75%	4,69%
TOTALE COMPLESSIVO	446	945	55	1446	100,00%	30,84%	65,35%	3,80%
BAITE				182				

Cremia

popolazione suddivisa per fasce d'età



Numero abitanti: 727

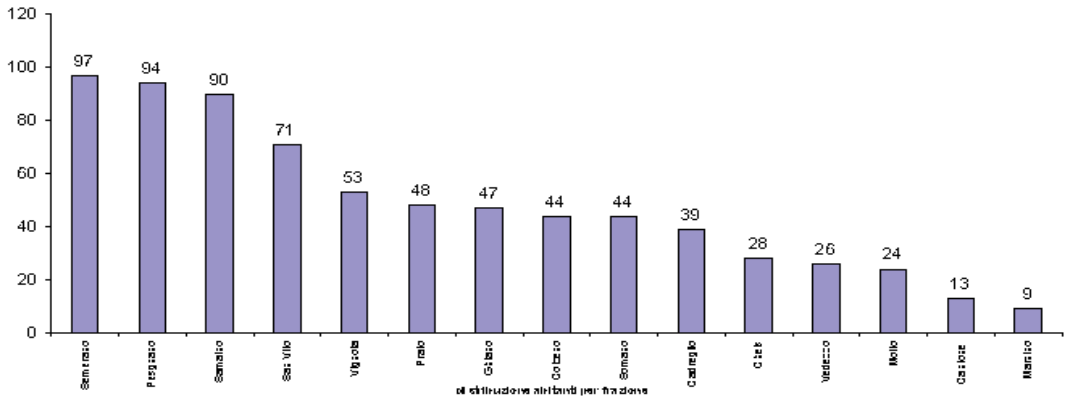
Da una prima analisi dei dati anagrafici della popolazione risulta più evidente:
- il 27% della popolazione ha tra i 26 e i 44 anni;
- il 24% della popolazione ha oltre i 65 anni;
- il 20% della popolazione ha tra i 45 e i 59 anni;
- l'8% della popolazione ha tra i 60 e i 64 anni;
- il 6,5% i bambini che rientrano nell'età che copre la scuola dell'obbligo;
- il 6,5% i giovani con età compresa tra i 19 e 25 anni.
- il 4% i ragazzi che hanno età per frequentare la scuola secondaria superiore;
- il 4% sono i bambini in età prescolare.

Elementi significativi:
- la popolazione è caratterizzata dalla numerosa presenza di residenti compresi nella fascia 26-44 anni;
- anche questo comune ha una percentuale importante di ultra sessantacinquenni;
- livello delle nascite è in crescita.

popolazione distribuita per fasce d'età nelle frazioni.

frazione	0-2	3-5	6-10	11-13	14-18	19-25	26-44	45-59	60-64	oltre	totale
Cadreglio	1	1	0	0	1	3	8	7	4	14	39
Cantone	0	0	0	0	0	0	5	4	0	4	13
Cheis	0	0	4	0	3	2	8	5	0	6	28
Calcera	2	1	0	1	4	1	16	10	4	5	44
Ghiara	0	0	2	0	2	1	14	4	10	14	47
Mamina	0	1	0	0	0	0	2	3	0	3	9
Matta	0	0	1	0	1	1	9	6	1	5	24
Prata	4	0	3	2	2	4	14	10	4	5	48
Pusgnana	2	2	4	1	2	7	28	19	8	21	94
Samaina	4	2	3	4	3	9	18	16	11	20	90
San Vita	1	1	8	1	2	3	25	15	2	13	71
Semurana	2	0	5	1	2	10	22	21	10	24	97
Somana	0	1	0	0	1	1	8	15	2	16	44
Vedezza	0	0	2	3	1	0	7	6	0	7	26
Vignola	2	1	0	1	4	3	14	9	3	16	53
totali	18	10	32	14	28	45	198	150	59	173	727

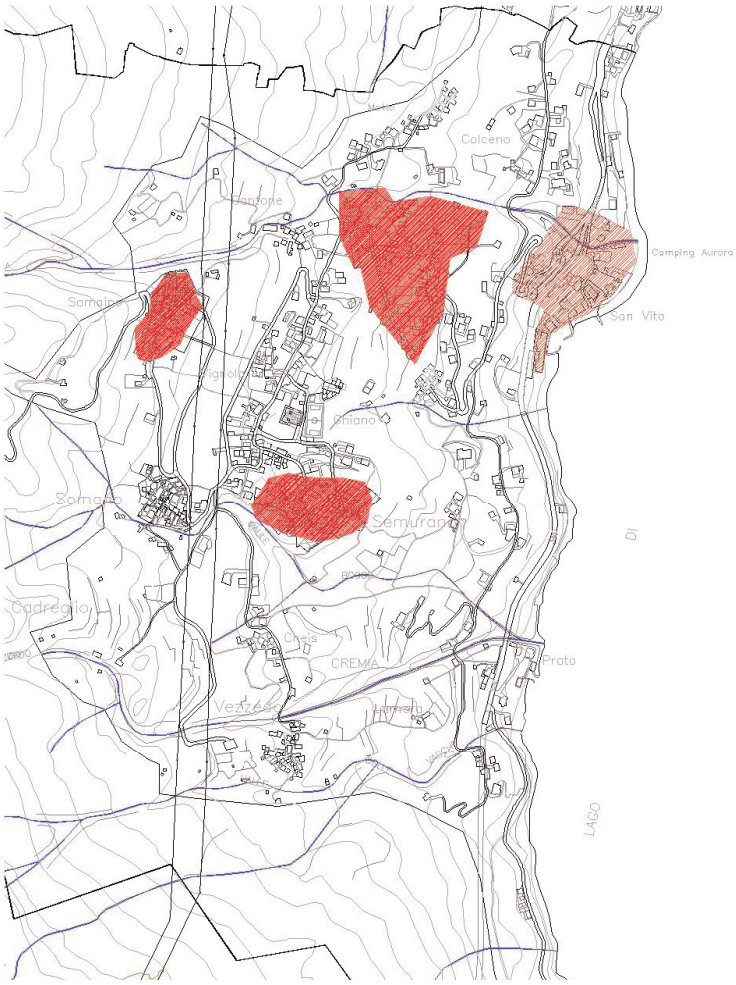
grafico del numero di abitanti per frazione



Le frazioni maggiormente popolate si concentrano nei nuclei a mezza costa con valori molto simili: Semurano, Pusgnano e Samaino.
Semurano e Samaino hanno una situazione analoga in quanto il loro tessuto storico è ancora densamente abitato ed è identificato da precisi limiti.
La frazione a riva di San Vito, grazie alla sua posizione privilegiata, ha sviluppato la

vocazione turistica con il recupero di numerosi edifici.

localizzazione delle zone maggiormente abitate



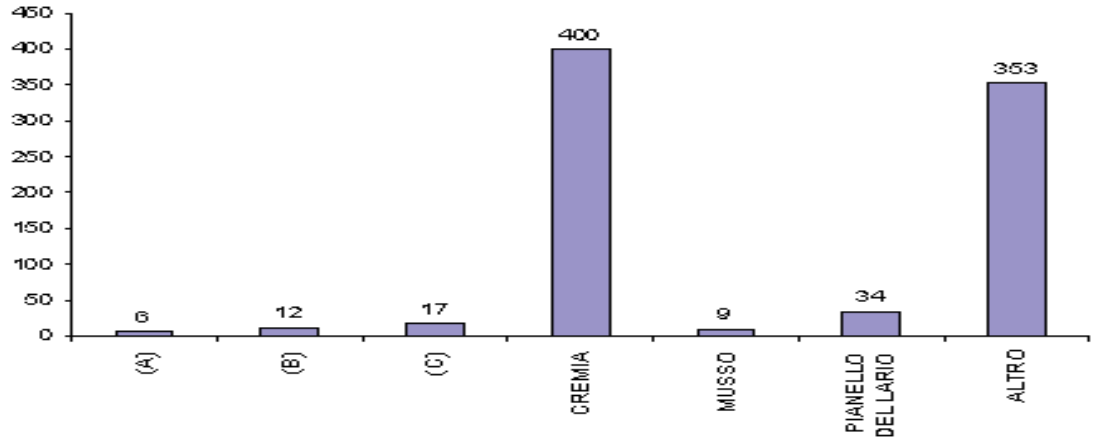
La lettura del territorio incrociato con i dati anagrafici della popolazione di Cremia evidenzia:
- il maggior numero di residenti si concentra nella frazione di Semurano, in posizione baricentrica rispetto al territorio comunale;
- Pusgnano presenta uno sviluppo più distribuito, contenuto a nord dal percorso della

valle e a sud dal tracciato stradale che sale alle frazioni. Il nucleo storico presenta numerose case in stato di abbandono.

distribuzione fasce d'età per frazione

frazione	0-2	3-5	6-10	11-13	14-18	19-25	26-44	45-59	60-64	oltre	totale
Cadreglio	1	1	0	0	1	3	8	7	4	14	39
Cantone	0	0	0	0	0	0	5	4	0	4	13
Cheis	0	0	4	0	3	2	8	5	0	6	28
Colcena	2	1	0	1	4	1	16	10	4	5	44
Ghiana	0	0	2	0	2	1	14	4	10	14	47
Marnino	0	1	0	0	0	0	2	3	0	3	9
Motta	0	0	1	0	1	1	9	6	1	5	24
Prata	4	0	3	2	2	4	14	10	4	5	48
Pusgnano	2	2	4	1	2	7	28	19	8	21	94
Samaino	4	2	3	4	3	9	18	16	11	20	90
San Vito	1	1	8	1	2	3	25	15	2	13	71
Semurano	2	0	5	1	2	10	22	21	10	24	97
Somano	0	1	0	0	1	1	8	15	2	16	44
Vedezza	0	0	2	3	1	0	7	6	0	7	26
Vignola	2	1	0	1	4	3	14	9	3	16	53
totali	18	10	32	14	28	45	198	150	59	173	727

provenienza per comune dei proprietari di seconde case



percentuali delle presenze di prime e seconde case

INDIRIZZO	I casa	II casa	uso gratuito	Totale	%su totale	%I casa	%II casa	%casa gratuito
FRAZIONE I	14	15		29	2,53%	48,28%	51,72%	
FRAZIONE I	4	40		44	3,84%	9,09%	90,91%	
FRAZIONE I	4	10		14	1,22%	28,57%	71,43%	
FRAZIONE I	2	5		7	0,61%	28,57%	71,43%	
FRAZIONE (	6	24	1	31	2,70%	19,35%	77,42%	3,23%
FRAZIONE I	1	10		11	0,96%	9,09%	90,91%	
FRAZIONE I	10	14	1	25	2,18%	40,00%	56,00%	4,00%
FRAZIONE I	4	6	1	11	0,96%	36,36%	54,55%	9,09%
FRAZIONE I	28	25	8	61	5,32%	45,90%	40,98%	13,11%
FRAZIONE :	22	27	2	51	4,45%	43,14%	52,94%	3,92%
FRAZIONE :	12	131	4	147	12,82%	8,16%	89,12%	2,72%
FRAZIONE :	20	48	2	70	6,10%	28,57%	68,57%	2,86%
FRAZIONE :	16	16	1	33	2,88%	48,48%	48,48%	3,03%
FRAZIONE '	8	38		46	4,01%	17,39%	82,61%	
FRAZIONE '	0	18	2	20	2,53%	31,03%	62,07%	6,90%
LOCALITA' LUMERA		1		1	0,09%		100,00%	
GALETTI		1		1	0,09%		100,00%	
LOCALITA'	1			1	0,09%	100,00%		
LOCALITA' COSTA		3		3	0,26%		100,00%	
LOCALITA'	2	14		16	1,39%	12,50%	87,50%	
VIA ANTIC/	2	20		22	1,92%	9,09%	90,91%	
TOTALE FR.	165	499	22	953	59,93%	25,27%	71,39%	3,37%
TOTALE KIO	1	119		120	10,49%	0,83%	99,17%	0,00%
SENZA INDI	118	249	10	374	32,81%	31,55%	65,78%	2,67%
TOTALE CO	284	831	32	1147	100,00%	24,78%	72,45%	2,79%

3.5 Le pendici del Bregagno e la costa: una cultura agricola, montana e rivierasca, locale e di ampia dimensione

Sembra di poter affermare che la cultura che ha portato alla specificità del territorio e della sua popolazione discenda dal rapporto storicamente instaurato tra due realtà naturali e tra due dimensioni geografiche: la montagna e il lago da un lato, il localismo di un ambito stretto tra il crinale e la riva, e l'internazionalismo di uno dei percorsi storici tra nord e sud Europa e della vicinanza con la Svizzera dall'altro.
Ne sono derivati atteggiamenti che sono legati all'agricoltura, alla silvicoltura e all'allevamento, così come alla pesca, alla cantieristica e all'utilizzazione del lago. Parallelamente ne sono derivati atteggiamenti che sono legati alla difesa del proprio ambito culturale e storico, così come allo scambio, all'accettazione del lavoro industriale e all'utilizzazione di diverse realtà produttive.
Tutto ciò ha portato a una realtà odierna interessante e ricca, gelosa delle proprie caratteristiche e aperta alla contemporaneità. Ne sono prova l'interesse che questi luoghi provocano verso i visitatori e i turisti, e la stessa capacità di unirsi per essere più forti, come dimostra la fondazione dell'Unione.
Un duro rapporto tra orizzontalità dell'acqua e ripidità dei versanti, tra vegetazione mediterranea sulle sponde e prealpina della montagna caratterizza il paesaggio che ospita questa realtà sociale. Le condizioni ambientali ne risultano influenzate: questa è la parte del lago dove l'acqua è più fredda e più pulita, dove i venti sono più presenti, dove è divertente andare a vela. A fianco di ciò l'architettura colta e spontanea si esprime tradizionalmente con linguaggi insieme lombardi e alpini, con la preminenza della pietra sull'intonaco.

Come citato nel quadro ricognitivo e programmatico, sia il PTR che il PTCP in tavole e relazioni sviluppano un quadro normativo riferito al comune di Musso che ha una doppia valenza.
Da una parte la tutela e la salvaguardia dello scenario lacuale, con le specifiche connotazioni individuate per il lago di Como, dall'altra la difesa e la salvaguardia delle zone montane (nella loro valenza di presidio del territorio).
Il P.G.T. interpreta questa doppia valenza come una straordinaria opportunità: Musso deve essere comune sia di lago che di montagna.
Questo orientamento che ha evidentemente conseguenze di carattere economico e sociale, non ultima la vocazione turistica del luogo è inteso in ambito territoriale e dello sviluppo dei luoghi come una possibile integrazione tra boschi e prati (gli elementi della montagna) e la costa.
Da questo orientamento discende la volontà di azzonare come ambiti ad elevata naturalità anche aree contigue ai centri edificati. Il voler imporre su queste zone il massimo livello di tutela (in coerenza con quanto fatto dal PTCP per gli ambiti sopra i 1000 metri di altitudine s.l.m.) ha lo scopo di preservare zone che diventano proprio

il punto di contatto tra gli spazi di montagna e quelli della costa.
Ambiti che hanno caratteristiche diverse - ma che proprio nell'ottica di integrazione, tutela e valorizzazione - diventano elementi portanti della pianificazione alla scala comunale.
La tavola dei vincoli allegata al presente Documento di Piano riporta gli ambiti di elevata naturalità (oltre la linea di 1000 metri di altitudine) che il PTR vincola ai sensi dell'articolo 17.
Non sembra poter essere fonte di incoerenza l'estendere analoghi livelli vincolistici (ai sensi dell'articolo 22 del Piano delle Regole del P.G.T.) ad una zona che in virtù di alcune caratteristiche, e pur se collocata ad una quota inferiore viene definita ad elevata naturalità.
Si precisa inoltre che la provincia di Como non ha ad oggi approvato un piano di settore in merito alle condizioni agro-silvo-pastorali del territorio. Pertanto le perimetrazioni relative a questi ambiti, inserite nella documentazione del PGT, derivano dagli apparati informativi esistenti, da sopraluoghi di verifica e da scelte di carattere urbanistico e territoriale.
L'approvazione di uno strumento a livello provinciale potrà contribuire a definire ulteriormente la correttezza di tali scelte.
Si sottolinea infine come tali scelte urbanistiche (anche in merito ai regimi vincolistici imposti su aree di valenza paesistica e naturale) siano state prese anche in seguito a confronti con i diversi settori della provincia di Como.
La Carta del Paesaggio, allegata al Documento di Piano, sintetizza le scelte e trasmette la volontà, sottesa al P.G.T., di formare e intensificare le relazioni fisiche e visive tra lago e monti, come interpretazione di alcune delle linee guida contenute nei documenti sovraordinati citati in precedenza.

Si fa infine riferimento alla normativa tecnica del Piano delle Regole, e in particolar modo all'allegato sulle tecniche costruttive, per sottolineare come il P.G.T. assegni un ruolo prioritario alle operazione di recupero e di salvaguardia dei nuclei montani (nella doppia forma di monti, quindi aggregazioni, e di baite isolate).
Le norme sono studiate per incentivare operazioni di recupero (e quindi di uso) di tali manufatti esistenti evitando al contempo interventi massivi, invasivi o eccessivamente trasformativi.
In questo le esigenze personali dei proprietari devono coincidere con quelle del territorio (l'uso e quindi la manutenzione) e con le ragioni storico-artistiche (tutela e mantenimento delle caratteristiche tipologiche, oltre che materiche e tecniche).

Nel parere sul Documento di Piano adottato, Regione Lombardia evidenzia la necessità di perfezionare i contenuti paesaggistici in coerenza con le politiche di tutela e di valorizzazione a livello regionale, soprattutto in merito a 3 aspetti:

Riconoscibilità
Salvaguardia
Rapporto con il contesto paesaggistico caratterizzato dal lago e dalla montagna.
In coerenza con quanto riportato nelle righe precedenti di questo stesso paragrafo e ad integrazione dei contenuti del successivo paragrafo 5.5 si esplicitano ulteriormente le azioni di Piano.

Riconoscibilità
In merito alla riconoscibilità dei luoghi, il PGT prefigura un disegno urbano che tende a mantenere inalterati i fronti più importanti delle diverse frazioni di cui è costituito l'abitato di Musso, nel diretto confronto tra gli edifici e le aree libere, tutelate dal punto di vista ambientale e paesaggistico.
Le aree edificabili a margine delle stesse frazioni sono state localizzate su terreni dove l'impatto paesistico è minimo. Inoltre aree a prevalenza di verde costituiscono segmenti della rete ecologica comunale, in una doppia direzione: trasversale lungo le curve di livello (da segnalare in questo senso la fascia inedificabile alle spalle di Musso Centro che rappresenta uno degli elementi principali del disegno di territorio che il PGT propone) e longitudinale tra monti e lago.
Proprio nella fascia costiera lacuale le azioni di Piano sono orientate alla difesa della riconoscibilità dei diversi elementi di cui si costituisce, ognuno con la sua identità.
Partendo da sud:
Il sistema delle ville storiche a lago con relativi giardini privati
Il nucleo di servizi e attrezzature pubbliche (chiesa, campo sportivo, cimitero, depuratore in fase di dismissione, accesso a lago) per i quali si propone proprio nell'ottica della valorizzazione e della difesa della riconoscibilità un coordinato e coerente quadro di razionalizzazione degli accessi e delle diverse funzioni
La frazione di Musso Centro (una delle poche del territorio collocate direttamente a lago) per la quale l'ipotesi di un Ambito di Riqualificazione ha l'obiettivo di valorizzare e tutelare il bene nella sua complessità (edifici, percorsi, visuali, affacci a lago)
Nella parte nord del territorio, verso Dongo, un sistema di edificazione più recente sviluppa un rapporto ancora diverso verso la costa lacuale e con la retrostante strada carrabile, per la quale il PGT, peraltro in coerenza con i vincoli paesaggistici sovraordinati, definisce dati quantitativi e parametri nelle operazioni di manutenzioni.

Salvaguardia
Come spiegato anche in altre parti di questa relazione, uno degli obiettivi del PGT, è implementare il sistema di connessioni tra montagna e lago. Questa azione ha una valenza di tipo naturale e naturalistica e una seconda, profondamente legata, di valenza paesaggistica. I diversi livelli di tutela e salvaguardia che tanto il Documento di Piano quanto il Piano delle Regole impongono (con differenti zone a prevalenza di

verde: agricolo, ambientale, paesaggistico) sono coerenti con gli obiettivi che lo stesso PTR sviluppa e dichiara nei suoi documenti. Le aree non urbanizzate o prevalentemente non urbanizzate verranno conservate nelle loro caratteristiche.
Come esplicitato nei dati quantitativi delle pagine successive, gli ampliamenti rispetto all'area urbanizzata sono limitati, contenuti nei limiti imposti dal PTCP provinciale, sensibilmente inferiori rispetto alla pianificazione vigente. La maggior parte di queste espansioni sono proprio legate a previsioni precedenti oppure al raggiungimento di significativi vantaggi pubblici.
Il contenimento del consumo di suolo però non è inteso come l'unico strumento per una salvaguardia e una tutela dei territori. Il PGT si è imposto, fin dai ragionamenti iniziali, in parte sintetizzati in queste pagine, l'individuazione di una serie di coni "verdi", trasversali e longitudinali, che hanno l'obiettivo di creare le condizioni per ambiti coerenti ed unitari, di valore paesaggistico ed ambientale.

Rapporto con il contesto paesaggistico caratterizzato dal lago e dalla montagna
Su questo punto sono almeno 2 gli elementi di interesse, importanti ai fini della comprensione e della esplicitazione degli obiettivi del Piano di Governo del Territorio.
Da una parte l'ampliamento di un'area di massima naturalità già accennata nelle pagine precedenti - che non si limita ai territori alti, ma "scende" verso valle, in alcuni punti fino a lambire la costa del lago. Le regole derivanti per queste aree, in coerenza con quelle del PTR, sono finalizzate alla difesa e alla tutela della "naturalità" con evidenti implicazioni sugli aspetti paesaggistici. Aree di massima naturalità che lambiscono gli ambiti edificati significano una connessione, anche visuale e percettiva, tra i boschi che rappresentano l'uso del suolo ampiamente più diffuso nei territori alti e le zone urbane, compresa la costa del lago.
Il secondo ambito che merita di essere citato è la straordinaria successione di luoghi e siti, di alto valore anche storico e culturale, che caratterizza il limite nord del territorio comunale di Musso, in continuità con quello di Dongo. Partendo dalla strada carrabile, si trova il Giardino del Merlo, il sistema di accesso alla Chiesetta di Sant'Eufemia, i resti del Castello del Medeghino e una delle storiche cave di marmo ora dismesse. Proseguendo verso monte, poi, si trovano limitati ambiti agricoli e più ampie fasce boscate, in continua espansione.
Il PGT riconosce questa straordinaria identità e valenza, con una specifica zona per il Giardino del Merlo e relativa normativa, improntata alla tutela e alla valorizzazione e con un perimetro di un futuro "Parco ex Cave", come ambito di riqualificazione che permetterà di sviluppare un insieme coerente di azioni progettuali (architettoniche e paesaggistiche). Questa zona, infatti, anche e soprattutto da un punto di vista morfologico, rappresenta un elemento paesaggistico di rilievo territoriale sovra-locale.
Indicazioni più dettagliate su questa zona sono inserite nel successivo articolo 5.3.

3.6 Il ruolo del verde e del rapporto terra-lago per la struttura del piano

Due materiali sono preminenti nel paesaggio e su di essi può fondarsi uno scenario interpretativo: il verde e l'acqua. In termini strutturali è importante la loro tipologia, la loro dislocazione, il loro rapporto con gli altri materiali costituenti il contesto.
Il verde pervade il paesaggio in quattro declinazioni diverse: i pascoli alti usati in passato per l'alpeggio, i boschi intermedi, le coltivazioni a vigneto e orti a quote più basse, i giardini e i parchi alla quota del lago.
L'acqua -il rapporto con il lago- è alla base di uno dei numerosi paesaggi che caratterizzano il territorio, ma li influenza tutti ambientalmente: ne condiziona il clima e le visuali.
In alcuni punti i due materiali si toccano: laddove i boschi scendono fino al lago, usando la presenza dei corsi d'acqua e della morfologia mantenutasi in alcune sezioni più alta e ripida fino alla riva. Questi percorsi da ovest a est delle pendici boscate e la linearità nord-sud della linea di contatto tra terra e acqua realizzano una griglia utilizzabile dal disegno di piano per costruirne la struttura di fondo, sulla quale appoggiare le altre scelte di scenario. Ciò anche al di là dei condizionamenti che i due materiali e il loro rapporto hanno giocato nella storia dei luoghi.

Queste riflessioni portano ad alcune delle scelte pianificatorie citate anche nel capitolo precedente, ovvero la volontà di ampliare, rispetto alla pianificazione vigente (recepita dalla Provincia nel P.T.C.P.), le aree genericamente individuabili come a prevalenza di verde.
Essendo il P.G.T. una fase progettuale e non analitica, non ci si limita a zone naturalmente intatte o vergini, ma ad aree che, nonostante siano magari già state edificate o trasformate, possono recuperare attraverso pratiche virtuose una loro dimensione di sostenibilità, ambientale, paesistica o energetica.
Da questo discende che in tali aree, l'attenzione che le commissioni e gli uffici tecnici dovranno porre agli interventi manutentivi è maggiore.

Il Piano si struttura quindi su linee di connessione (si potrebbe chiamarli corridoi ecologici, evidenti in alcuni degli schizzi preparatori e interpretativi allegati al presente Documento di Piano) monti-lago.
Nella direzione prevalente nord-sud invece si identificano le linee della viabilità (su lago, nonostante i recenti tagli alla Navigazione stiano mettendo seriamente a repentaglio tale enorme risorsa del territorio, e su gomma), mentre più a monte si identifica un doppio livello di relazione:
- La strada Antica Regina come segno storico del territorio e come spazio di fruizione

paesistica di tutto l'ambito lacuale
- I tracciati guida paesistici (Sentiero Italia e Sentiero del Giubileo), percorsi della mobilità pedonale, che rappresentano segni importanti nel territorio.
- La Via dei Monti Lariani, più destinata agli escursionisti.
Sarebbe però riduttivo fermarsi a tali percorsi. Tutti i sentieri che attraversano le frazioni e i boschi di Musso sono individuati dal P.G.T. come elementi qualitativi e risorse fondamentali per il territorio.
Eventuali interventi migliorativi su questi assi dovranno rispondere a quanto previsto dal P.T.R. e a quanto previsto, in sede di normativa tecnica, all'articolo 10.4 del Piano delle Regole.

3.7 Il valore economico della qualità: una offerta culturale oltre che paesistica al turismo colto, riservato, sportivo

Il P.g.t. delinea un orizzonte dove, insieme a altre attività e occasioni, il turismo è occasione e insieme condizione per la qualità dei territori. Ricercando un turismo più colto, più riservato, sportivo. Un turismo soft, voluto e ricercato oggi da operatori, comunità locali e visitatori. Dove l'offerta sia articolata in una serie di sistemi, a partire dal modo di raggiungere, preferibilmente via acqua, i diversi paesi. Dove le strutture crescano in numero e in varietà, e dove il territorio offra una pluralità di soluzioni: il lago e lo sport, la montagna e lo sport, le testimonianze storico-artistiche, l'identità locale.
Una offerta turistica di questo tipo prevede alcune cose, ne esclude altre. Una riflessione progettuale ha come primo fine quello di conoscere la possibilità e la volontà di sviluppare uno scenario coerente con le premesse. Ne conseguono alcune scelte:
-l'incentivazione delle attività che costituiscono espressione della cultura materiale dei luoghi: cantieri nautici, pesca, manutenzione e utilizzazione della montagna, ristorazione tradizionale, musei del territorio e dei natanti ecc.
-lo sviluppo della ricettività alberghiera di livello e di dimensione media
-la dotazione di basi nautiche, attracchi, servizi ai natanti, e di spazi pubblici di contatto terra-acqua
-la dotazione di spazi per la balneazione e la sosta al sole, studiati in rapporto alla geografia dei luoghi, anche tramite la costruzione di spazi artificiali: piscine e solarium
-la disponibilità di assistenza sanitaria
-l'accessibilità via terra e via acqua in termini qualitativi più che quantitativi nella parte finale dell'avvicinamento ai luoghi, ma in diretto rapporto con le grandi direttrici europee
-la salvaguardia delle forme esistenti del costruito e l'acculturazione delle

nuove forme
-il controllo dello sviluppo di seconde case nella loro capacità di creare ambienti urbanizzati incoerenti con la specificità dei luoghi
-l'impegno per la qualità delle acque del lago e superficiali.

Tali indicazioni programmatiche sono in linea con quanto previsto dal Sistema Turistico Lago di Como -partecipato dalla Provincia di Como e dalla Camera di Commercio oltre altri enti- nell'ambito del Programma di Sviluppo turistico 2008/2010 e del Progetto integrato 2006 'Lago di Como, un sistema attivo'.

In particolare, alcune aree di azione:
-innovazione di prodotto e processo (ristrutturazioni orientate all'innalzamento della qualità; gestione maggiormente imprenditoriale delle aziende turistiche a conduzione familiare, utilizzo di nuove tecnologie sia nella definizione del prodotto, sia nella gestione dell'impresa)
-mobilità sostenibile (favorire gli spostamenti turistici riducendo la necessità d'uso di mezzi privati, grazie all'intermodalità dei trasporti e all'uso della navigazione sul lago)
-patrimonio di comunità (progetti che tendano a rendere fruibile il patrimonio naturale e culturale -paesaggi, architettura, saper fare, testimonianze orali, tradizione, enogastronomia, sport, ecc.- come strumento principale per garantirne la conservazione e la valorizzazione)
-organizzazione del sistema turistico (integrazione delle politiche di sviluppo turistico degli Enti pubblici)
-marketing innovativo (integrazione delle politiche di sviluppo turistico degli Enti pubblici).

Si segnala che nell'ambito del Progetto Integrato 2006, i progetti finanziati sono soprattutto quelli per le aree a lago. Cremia ha avuto un finanziamento di 143.000 € per il porto e l'approdo del kyte-surf, Musso di 240.000 € per la riqualificazione del lungolago.

Nell'ambito di altri programmi, progetti o finanziamenti sono numerosi gli interventi con chiare ricadute anche turistiche (ad esempio la progressiva realizzazione di una passeggiata pedonale a lago continua).

In questo solco i nuovi P.g.t si pongono come possibili contenitori di ulteriori azioni in chiave turistica.

3.8 L'accessibilità, la rete dei servizi, la ricettività

Tipologie specifiche di accessibilità contraddistinguono questi luoghi, oggi come nel passato, ma mutamenti recenti presentano problemi e potenzialità nuovi.

Tra sud e nord la Strada Regina portava a Milano e a Coira tramite il Septimer e lo Spluga, la navigazione consentiva di muovere facilmente merci e persone verso tutti

i punti lungo le rive, l'integrazione tra le due modalità era assai favorevole.
Verso ovest, attraverso Porlezza si ha la possibilità di immettersi in un altro canale europeo fondamentale, il Gottardo, tra Milano e Zurigo via Bellinzona.
La presenza di industrie lungo le rive così come lo sfruttamento delle cave di Musso si spiegano attraverso la tradizionale buona accessibilità.
Oggi nuove opportunità e alcuni rischi si presentano.
Tra i secondi, il decadimento della navigazione lacustre -qualitativamente fondamentale dal punto di vista turistico, importante per gli abitanti, non più valutabile per le merci- deve essere combattuto a livello provinciale e regionale.
Tra le prime, l'apertura della galleria tra i Crotti di Pianello e Dongo consente di riprogettare la ex strada statale come via urbana al servizio della fascia a lago, e invita a progettare il tratto stradale rimasto all'aperto come punto di vista sul paesaggio e come connessione funzionale. L'aver eliminato la visibilità e l'inquinamento ambientale del traffico di lunga percorrenza offre opportunità nuove e degne di una progettualità che si ponga all'altezza dell'occasione messa a disposizione di questi territori.
La presenza di una accessibilità resasi più facile rimedia alla scarsità dei servizi non direttamente collegati alla vita degli abitanti, ma comunque necessari, a partire da quelli per la sanità e l'emergenza, per uno sviluppo che non può non vedere il turismo come il risultato di una storia interessante e di uno sviluppo sufficientemente corretto.
Le condizioni della ricettività riflettono le caratteristiche della storia e della geografia dei luoghi. I campeggi, le case d'affitto e l'agriturismo costituiscono le tipologie ricettive dominanti, in totale assenza di alberghi. A ciò andrebbe posto rimedio. Le seconde case costituiscono una realtà a sé: dalle ville con i giardini a lago dell'inizio del secolo scorso al riutilizzo di rustici in quota, con risultati ambientali buoni o accettabili; fino all'edificazione unifamiliare degli ultimi decenni, con risultati troppo spesso non accettabili per un territorio e una economia che vede nella qualità il suo futuro.

Valutazione dello stato attuale dei servizi pubblici come punto di partenza per la progettazione di una città pubblica integrata.

Servizi disponibili all'interno dei Comuni dell'Unione – stato di fatto

servizi	es stent attuat	standard m - n mo	standard m - n mo	d fferenza
	mq	mq/ab	mq	mq
ISTRUZIONE	6590	4,5	12429	-5839
INTERESSE PUBBLICO	26117	2	5524	20593
VERDE E AREE SPORT	10020	9	24858	-14838
PARCHEGGI PUBBLICI	21778,5	2,5	6905	14873,5
tota e	64505,5	18	49716	14789,5

Gli interventi sui servizi puntano ad una riorganizzazione di alcuni standard per un uso e una manutenzione più razionale (accorpamento sedi scolastiche ad esempio) ma sono anche coerenti con le impostazioni generali del piano e con le sue linee guida. Il dettaglio dei nuovi servizi proposti e di quelli confermati, con relativi disegni e norme tecniche, è inserito nel Piano dei Servizi.

In questa sede si indica unicamente la linea strategica che prevede che le dotazioni pro capite aumentino a coprire le esigenze di legge (18 mq per abitante teorico) e le carenze individuate nel corso della lettura e dell'analisi territoriale e in base al confronto con le amministrazioni, nell'ambito comunque di un piano possibile e concretizzabile.

Le previsioni tendenziali del Piano dei Servizi derivano dalle seguenti considerazioni:
Per quanto riguarda il verde attrezzato e per lo sport, la previsione deriva dal compito affidato a questo materiale urbano nel definire la struttura del territorio.
Per quanto riguarda i parcheggi, la previsione deriva dal livello di motorizzazione raggiunto, dalla vocazione turistica del territorio che vede un alto flusso di visitatori.
Per quanto riguarda l'istruzione, la previsione adegua le quantità al parametro derivante dal D.m. 1444.
Per quanto riguarda l'interesse collettivo, la previsione riflette la buona condizione oggi raggiunta nel campo dei servizi culturali e per il tempo libero.

3.9 La centralità come storicità, la centralità come progetto

Il territorio dei comuni ha sviluppato al suo interno una particolare gerarchizzazione che ha fornito una struttura resistente al mutamento. A seguito di ciò che il localismo delle frazioni storiche costituisce oggi un valore, e che la fascia a lago racchiusa tra la riva e la ex strada statale con alcune appendici sul suo fianco a occidente -vedi lo sviluppo lineare a Musso- rappresenta la dimensione ampia di una cultura accessibile via terra e via acqua.
Numerosi 'punti' e una 'linea': per tutti la consapevolezza del senso della centralità su cui può fondarsi uno scenario per il futuro.
Forma, storicità, centralità sono valori sovrapposti. E' necessario mettere a fuoco una visione della centralità contemporanea, avendo coscienza che le modalità di sviluppo portano alla continua riduzione degli spazi inedificati compresi tra gli abitati, ma anche alla difficoltà di prevedere uno scenario pianificatorio alla scala adeguata ai processi in atto. Da ciò discende la perdita di potenzialità strutturali ancora grandi, e il degrado del valore di democrazia rappresentato dal governo collettivo del proprio futuro ambientale.
Insieme a ciò, è rilevabile il ruolo che il sistema di spazi aperti -la forma che esso de-

finisce a livello territoriale- gioca fin da ora, anche se non deriva da alcuna visione unitaria. Questo ruolo diverrebbe strutturante nel momento in cui una visione progettuale aggiudicasse valore a questo materiale, ritrovando in esso la traccia ispiratrice per una lettura unitaria della forma del territorio.
Per aggiornare la visione della centralità, per renderla adatta alla dimensione culturale contemporanea, lo scenario qui in discussione propone due mosse.
Da un lato, aggiudicare ai centri storici delle frazioni un ruolo che supera quello giocato all'interno del singolo luogo urbano. I centri storici testimoniano di una urbanità trascorsa, già presente in una differente dimensione urbana: la loro lettura a sistema testimonia invece della continuità di significato urbano che caratterizza oggi il territorio.
Seconda mossa: affiancare alla centralità storica delle frazioni -i 'punti' letti a sistema- la centralità di una 'linea', costituita dalla fascia territoriale tra la riva e la via urbana ricavabile dalla ex strada statale. E' dal dialogo tra questi due sistemi di centralità -storica e puntiforme l'una, contemporanea e lineare l'altra- che può nascere un contributo alla nuova struttura del territorio, un appoggio al suo disegno, un tentativo di prefigurazione spaziale.
L'innovazione consiste nel vedere il significato della centralità nella sua ripetizione, leggendone il valore non tanto nel rapporto tra materiali uguali, ma nel rapporto tra materiali diversi: l'alta densità e la bassa densità, l'edificato e lo spazio aperto, l'abitare e il loisire, entrambi derivanti da una volontà progettuale. Mentre la centralità tradizionale trova le sue radici nella sedimentazione storica, nel lento accumularsi di valori e significati riconosciuti, le nuove forme di centralità nascono infatti dal progetto. Spetta al progetto dare senso al paesaggio, segnalare la diversità delle identità locali. Nuove architetture sono necessarie, interessate insieme all'oggetto e a un intorno che richiede il medesimo impegno progettuale.
La conquista di una omogeneità gestionale da parte dell'Unione dei Comuni della riviera del Bregagno può essere correttamente rappresentata dalla affermazione di una centralità comune che si affianchi alle singole centralità storiche: una centralità lineare, fatta soprattutto di spazi aperti affacciati sulla superficie aperta del lago, una centralità che al termine di un processo partecipato svolgerà un ruolo identitario per le popolazioni che ad essa si riferiscono.

3.10 Le criticità ambientali, architettoniche e archeologiche; le aree e i beni vincolati e di particolare rilevanza; gli immobili di proprietà comunale

I diversi livelli di vincoli esistenti (architettonico-monumentale, paesistico e archeologico) diventano elementi centrali nel processo di pianificazione.
Non mero adempimento burocratico e indipendente rispetto all'uso del suolo, ma tu-

tele integrate.
La tavola dei vincoli riporta le informazioni desunte dai livelli normativi sovra-ordinati.
Negli specifici decreti di vincoli sono riportate le limitazioni derivanti.
Il P.G.T. è inteso come strumento di catalogo del regime vincolistico sovra-ordinati in materia.

Musso
Vincoli paesistici
fascia a lago e fasce corsi d'acqua
territorio comunale oltre i 1000 m.s.l.m.

Vincoli monumentali dichiarati (oltre a tutti gli edifici di proprietà pubblica di oltre 50 anni)
Giardino del Merlo
Resti del Castello
Chiesa parrocchiale di San Biagio
Scuola dell'Infanzia "Angelo Custode"
Villa Orombelli

Pianello
Vincoli paesistici
fascia a lago e fasce corsi d'acqua
territorio comunale oltre i 1000 m.s.l.m.

Vincoli monumentali dichiarati (oltre a tutti gli edifici di proprietà pubblica di oltre 50 anni)
-

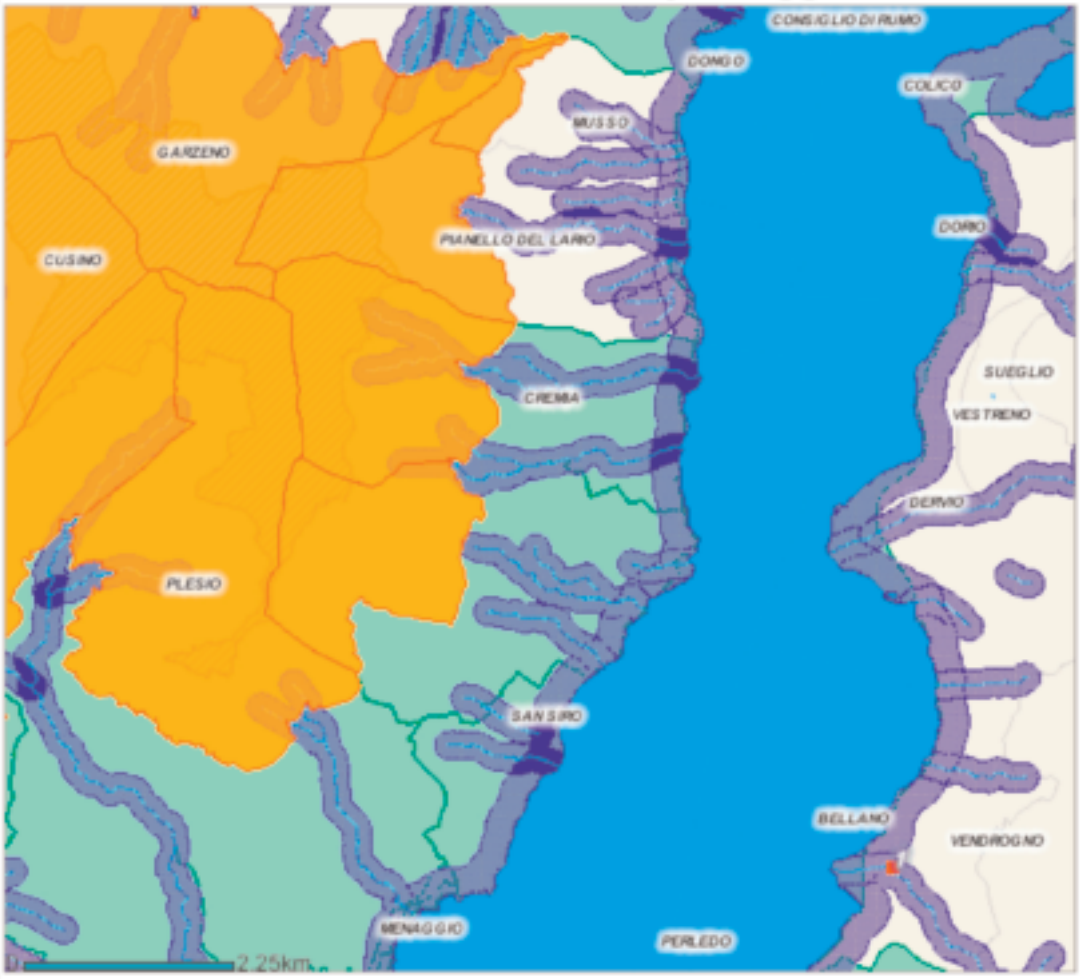
Cremia
Vincoli paesistici
tutto il territorio comunale

Vincoli monumentali dichiarati (oltre a tutti gli edifici di proprietà pubblica di oltre 50 anni)
Chiesa di San Vito

Si ricorda, anche sulla scorta di quanto contenuto nei pareri di Provincia e Regione, che essendo una buona parte del territorio comunale di Musso vincolato dal punto di vista paesaggistico, ogni tipo di intervento deve essere valutato sia dalla Commissione Paesaggio che dalla competente Soprintendenza.
Il P.G.T. deve essere inteso, nell'ottica con cui è impostato, come elemento di inquadramento e supporto di tali fasi valutative, secondo la normativa vigente in materia di

RegioneLombardia

Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici : Vincoli



Scala 1:7513

Bellezze individue
Vincolo B. individue

Bellezze insieme
Bordo di diff. cartograf.

Vincoli B. insieme

Perimetro area B. assieme

Aree montane
Vincoli a. alpine appenniniche

Corsi d'acqua
Corsi d'acqua vincolati

Alvei fluviali vincolati

Area di rispetto fiumi (150 m)

Area argini maestri fiume Po

Ghiacciai
Vincoli ghiacciai

Laghi
Laghi

Aree di rispetto laghi (300 m)

Parchi
Vincoli Parchi

Riserve e zone umide
Vincoli Riserve

Vincoli Zone umide

Ambiti di elevata naturalita'
Ambiti di elevata naturalita' della montagna - art. 17 PP

Parco della Certosa - art. 18 PP - DCP Pavia n.41

Inquadramento territoriale
Aree idriche

Confini amministrativi
Comune

Provincia

beni culturali.
Pertanto si propone, allegandolo al Piano delle Regole, un allegato relativo a modalità costruttive e materiche, da utilizzarsi per manutenzioni, ristrutturazioni e nuove edificazioni.
Tale strumento, proprio per non costituire profili di incoerenza con il regime vincolistico esistente, è da intendersi come indicativo e non vincolante.
Diventa di supporto all'attività di tecnici, professionisti ed enti.
Le indicazioni riportate si applicano su tutto il territorio comunale.

Essendo in corso di redazione, da parte di altro professionista, uno specifico studio sulle modalità costruttive e tipologiche nel comune di Musso, l'allegato in oggetto perderà efficacia una volta che sarà approvato il nuovo Regolamento Edilizio che comprenda tale documento e che quindi costituisca un ampio repertorio necessario per tutelare e valorizzare l'edilizia, antica e nuova.

Specifica attenzione è dedicata ai 27 nuclei storici esistenti nel territorio (6 a Musso, 8 a Pianello, 13 a Cremia). Rappresentano l'identità stessa dei territori oggetto di pianificazione. In generale, la loro qualità è legata prevalentemente alla storicità (molti già presenti nelle carte del Catasto Teresiano del 1722) e alla disposizione morfologica.
Ancora oggi alcuni di questi nuclei sanno porsi come elementi morfogenetici e ordinatori del tessuto urbano.
Come gran parte dei centri storici dei piccoli paesi dei territori lombardi, le frazioni conoscono attualmente tre tendenze di sviluppo che rischiano di comprometterne (dove già non è successo) la leggibilità stessa oltre che la conservazione:
- abbandono di alcuni ambiti ed edifici, e comunque un livello di manutenzione non adeguato
- trasformazione di alcuni ambiti con interventi radicali e non coerenti con gli obiettivi della conservazione. Sono numerosi e ugualmente negativi interventi meno "massicci" ma ugualmente impattanti quali tettoie, superfetazioni, etc
- ampliamento dei limiti del tessuto storico verso aree di margine con il risultato di rendere meno chiaro e riconoscibile il nucleo stesso.
Il nuovo Piano di Governo del Territorio è l'occasione per impostare un sistema di regole e modalità di intervento che abbia come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli antichi nuclei.
Sullo sfondo la convinzione che recupero e riuso dei centri storici sia anche il modo per controllare e limitare il consumo di suolo.
Tutti gli interventi edilizi dovranno quindi essere volti a realizzare ambienti di vita adatti alle esigenze contemporanee (quindi incentivando anche aggregazione o divisioni di unità immobiliari) ma garantendo la leggibilità e l'identità del nucleo di antica

fondazione (soprattutto per quanto riguarda margini dell'edificato, rapporti pieni e vuoti, caratteristiche tipologiche e materiche dei manufatti).
Il P.g.t. sviluppa una lettura dei nuclei cercando di evidenziarne, attraverso un metodo di s.w.o.t. analysis, le caratteristiche principali e le future scelte strategiche che sappiano insieme tutelare la testimonianza storico-artistica e valorizzare l'uso dell'ambito edificato.
Il Documento di Piano accenna alcuni punti per la formulazione di politiche virtuose, sviluppati e precisati nel Piano delle Regole.

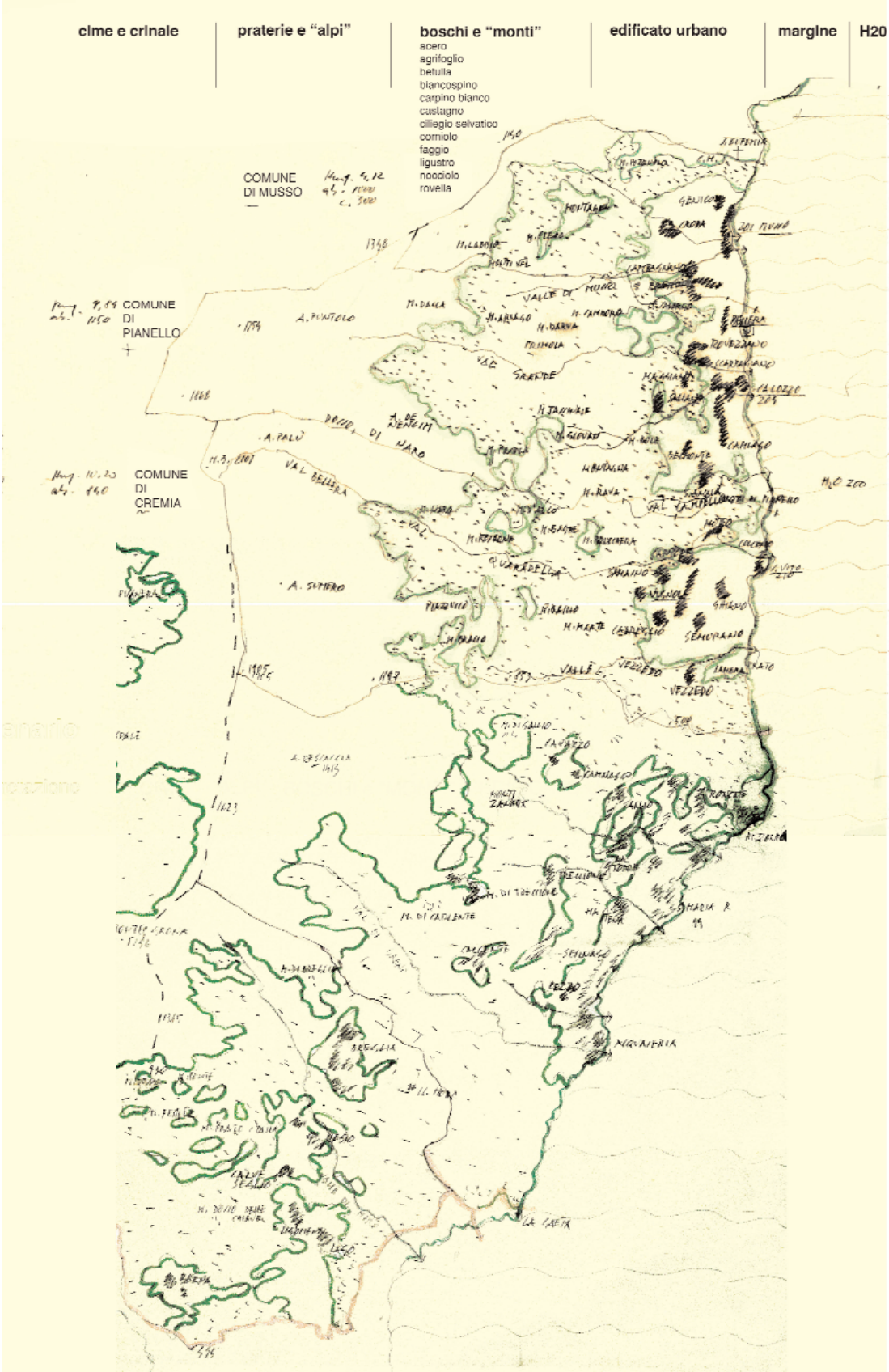
1. Incentivare ristrutturazioni e recuperi
Regole urbanistiche più flessibili: minore rigidità nella definizione a priori degli interventi ammessi, una maggior responsabilizzazione dei proprietari e dei progettisti e maggiori possibilità di controllo da parte delle amministrazioni attraverso uffici tecnici e competenti commissioni anche con l'interazione diretta con gli operatori privati. Questo dovrebbe favorire e alzare la qualità degli interventi. Importante sarà garantire - compatibilmente con esigenze di tutela - possibilità di aprire nuove finestre soprattutto verso lago, utilizzare materiali alternativi, suddividere e accorpare diverse unità immobiliari anche senza necessità di ricorrere a Piani di Recupero. Permettere sempre compatibilmente con esigenze di tutela e con modalità chiare ed univoche installazioni di antenne paraboliche, pannelli solari e fotovoltaici. Una fiscalità locale che spinga ai recuperi (anche per le seconde case). Nelle frazioni dovrà essere più agevole / meno oneroso aprire bed & breakfast a gestione familiare, con l'obiettivo di favorire un sistema diffuso dell'accoglienza. Riconversione di rustici e fabbricati accessori all'interno delle frazioni, ad uso residenziale, con una diminuzione degli oneri previsti.

2. Dotazioni di standard
Oneri e monetizzazioni devono essere utilizzati nell'ambito della frazione da cui provengono. All'interno delle frazioni sono preferibilmente previsti interventi di housing sociale, residenze cooperative e, più in generale, opere e attrezzature collettive. Il Piano delle Regole, nelle analisi delle singole frazioni, individua in maniera preliminare aree da destinare alla realizzazione di zone parcheggio / autosili anche multipiano agli ingressi di ogni frazione. Potranno essere strutture leggere / prefabbricate. Dovranno essere dimensionate anche in base alle presenze estive di turisti. Nell'ambito di queste nuove strutture potranno essere pensati piccoli spazi chiusi (cantinole, private o collettive) che i residenti nelle frazioni potranno utilizzare come piccoli depositi. Individuazione e localizzazione di un piccolo spazio all'interno della frazione (max 50 mq di superficie) che possa essere utilizzato per diverse attività: presenza occasionale di un medico / assistente sociale, assemblee, riunioni, punti di vendita al dettaglio da parte di ambulanti…

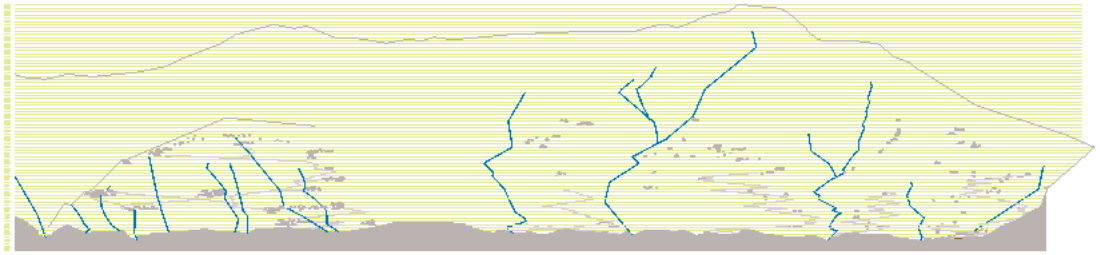
3. Cura dei percorsi (anche con riferimento a quanto citato nel precedente articolo e a quanto previsto in sede di P.T.R, articolo 26)
Pavimentazione e cura dei percorsi interni (pulizia a carico del Comune costante: erbacce, neve in inverno etc) dovrà essere incentivata. Con la possibilità, in alcuni casi, di coprire con strutture leggere (ferro e vetro) parti di percorso. Sviluppare e mantenere anche i collegamenti ciclo-pedonali tra le varie frazioni, sviluppando anche la cartellonistica. Tali sentieri dovranno essere valorizzati anche in chiave turistica, collegati ai monti.

4. Collegamenti
Come avviene oggi con il pullman del servizio scolastico si dovrà prevedere un servizio di pullmini settimanale / bi-settimanale per servire anziani o comunque non automuniti per portare a negozi o mercati.

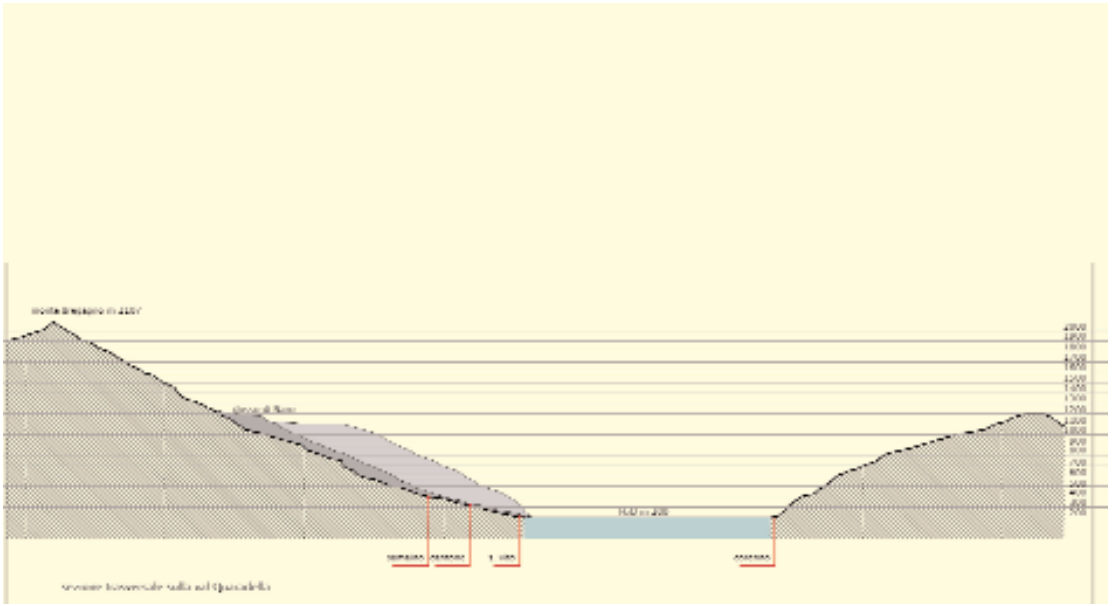
5. Reti
Oltre alla manutenzione delle reti tecnologiche si dovranno studiare modalità per servire le frazioni, ad esempio per quanto riguarda la connessione internet.


cime e crinale
praterie e "alpi"
boschi e "monti"
acero
agrifoglio
betulla
biancospino
carpino bianco
castagno
ciliegio selvatico
corniolo
faggio
ligustro
nocciolo
rovella
edificato urbano
margine
H20
COMUNE DI MUSSO
COMUNE DI PIANELLO
COMUNE DI CREMIA

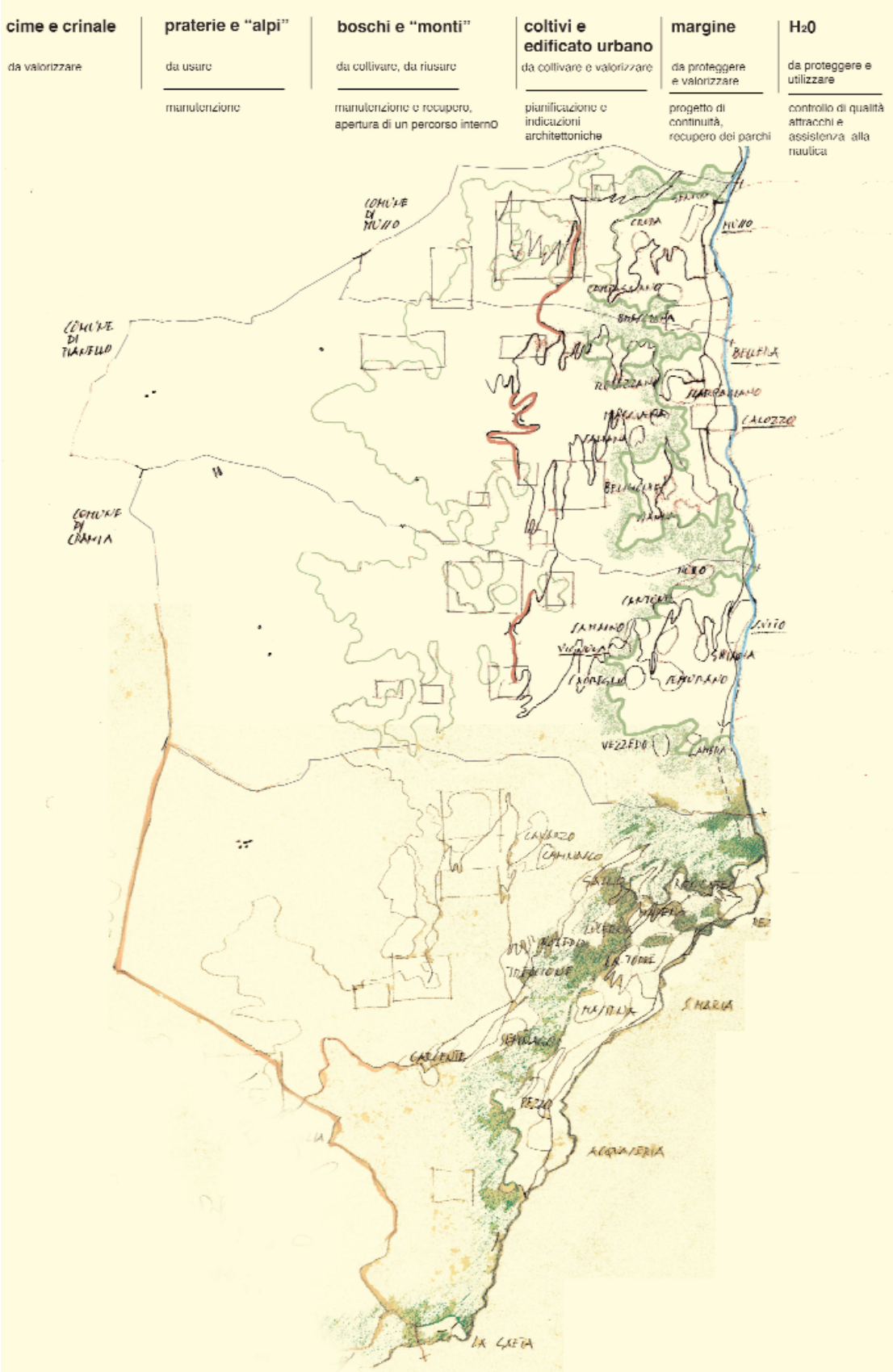
sezione nord-sud da lago a 300 metri all'interno della riva



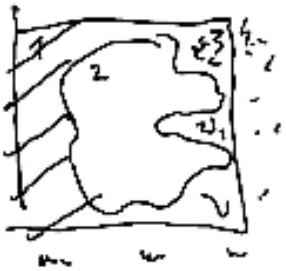
sezione est-ovest in territorio di Cremia



scenario


cime e crinale
da valorizzare
praterie e "alpi"
da usare
manutenzione
boschi e "monti"
da coltivare, da riusare
manutenzione e recupero, apertura di un percorso interno
coltivi e edificato urbano
da coltivare e valorizzare
pianificazione e indicazioni architettoniche
margine
da proteggere e valorizzare
progetto di continuità, recupero dei parchi
H2O
da proteggere e utilizzare
controllo di qualità attracchi e assistenza alla nautica
COMUNE DI MUSSO
COMUNE DI PIANELLO
COMUNE DI CRAMIA
CRUDA
MUSSO
BELLERA
CALOZZO
VEZZEDO
CAVARZO
CAMNASCO
LA TORRE
S. MARIA
CARCENTE
PEZZO
ACQUASERIA
LA GAETA

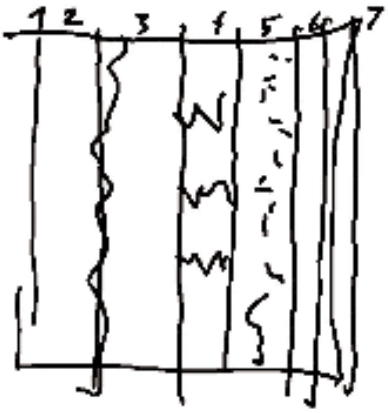
natura



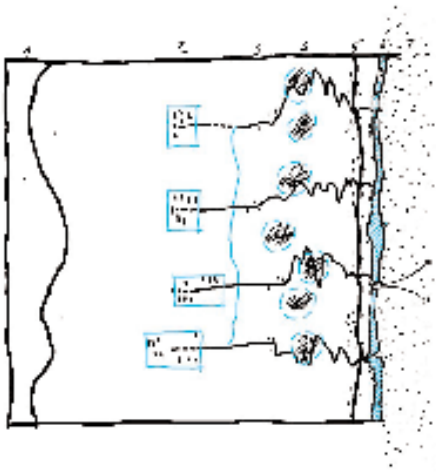
edificato

connessioni

interpretazione



scenario



un’immagine in quota *fig. 6*

i Monti

un’immagine sul lago *fig. 7*

Flying Deutchman

un’immagine della costa *fig. 8*

la baia di Rezzonico

un’immagine della storia *fig. 9*

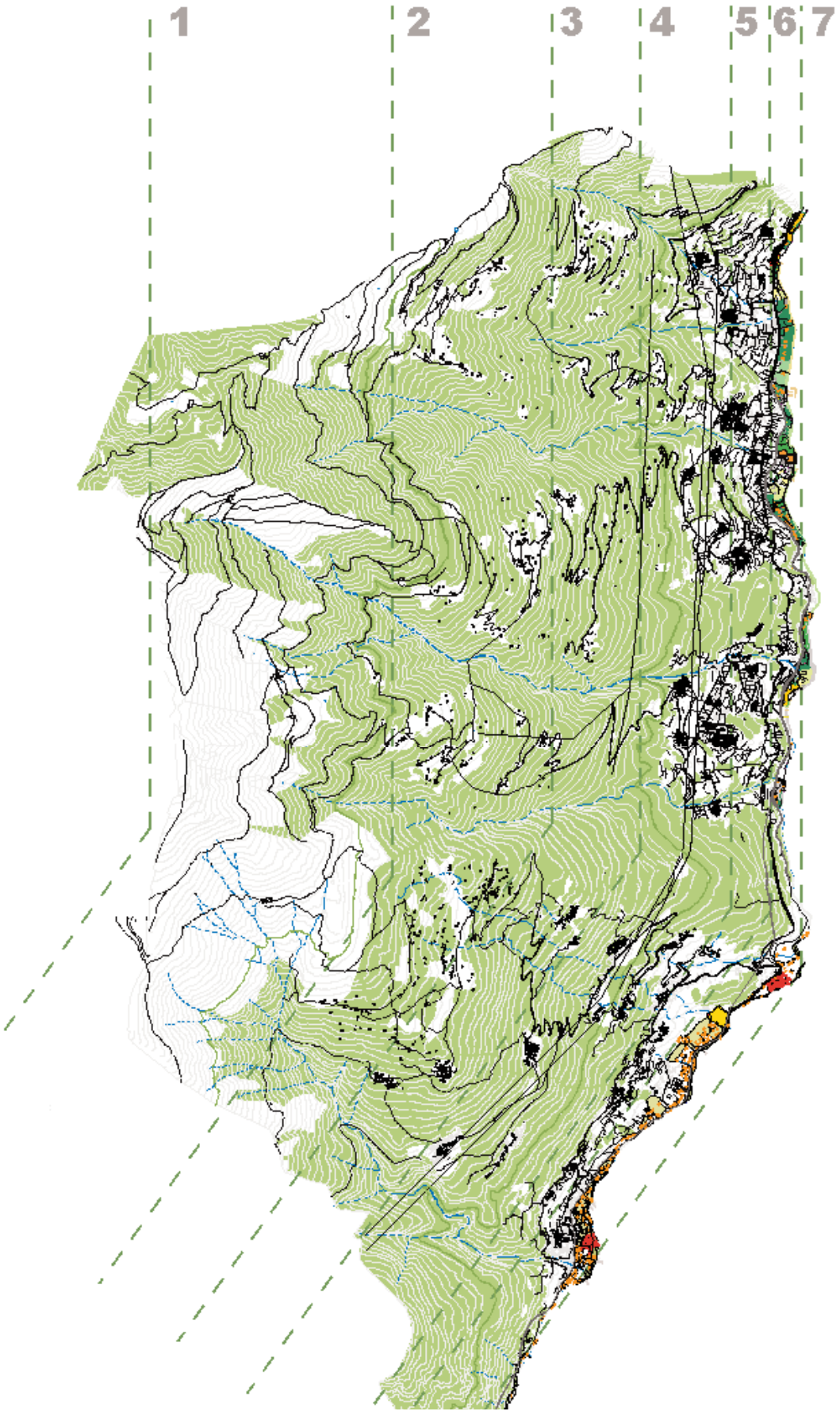
il Castello di Rezzonico

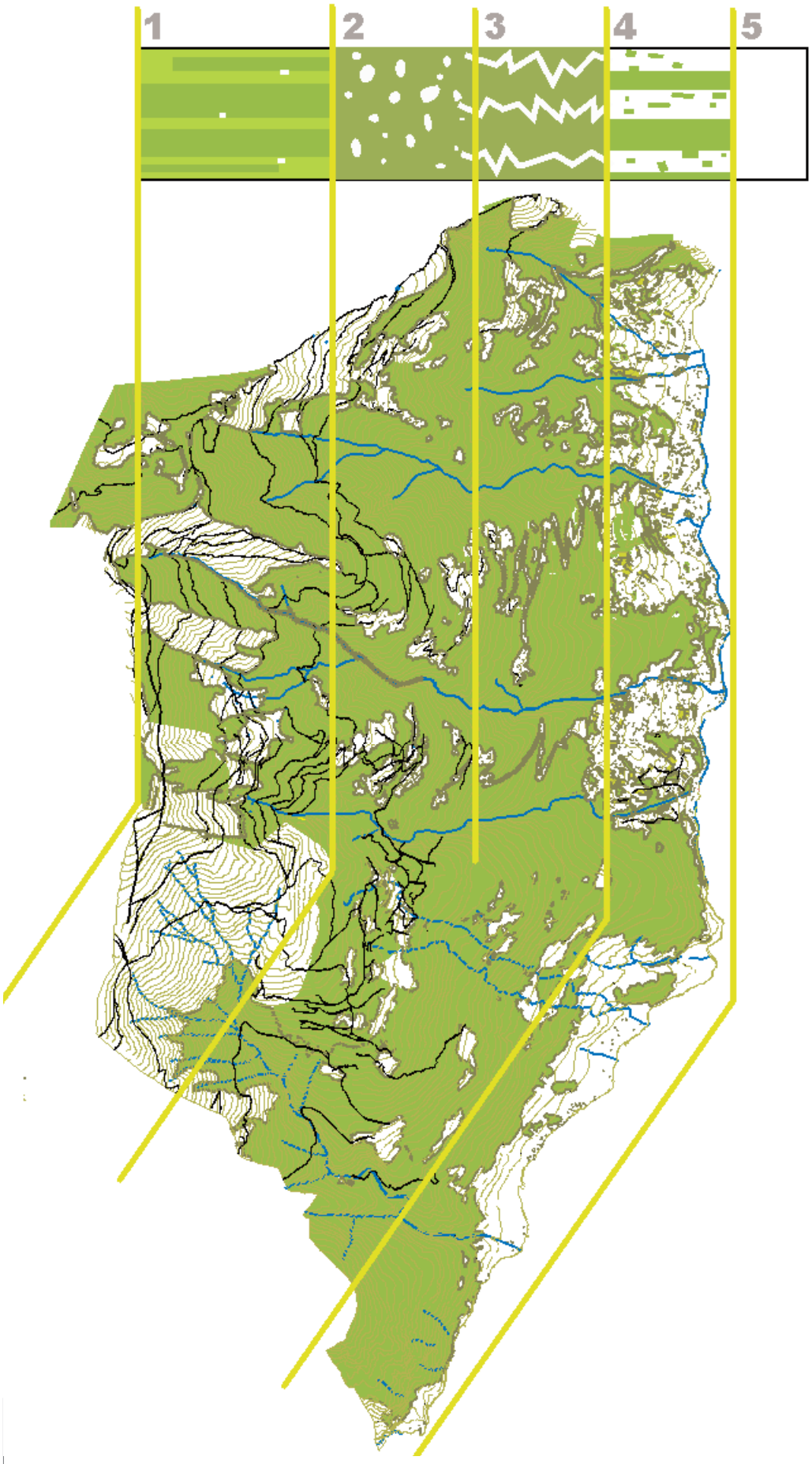
un’immagine urbana *fig. 10*

il Motto

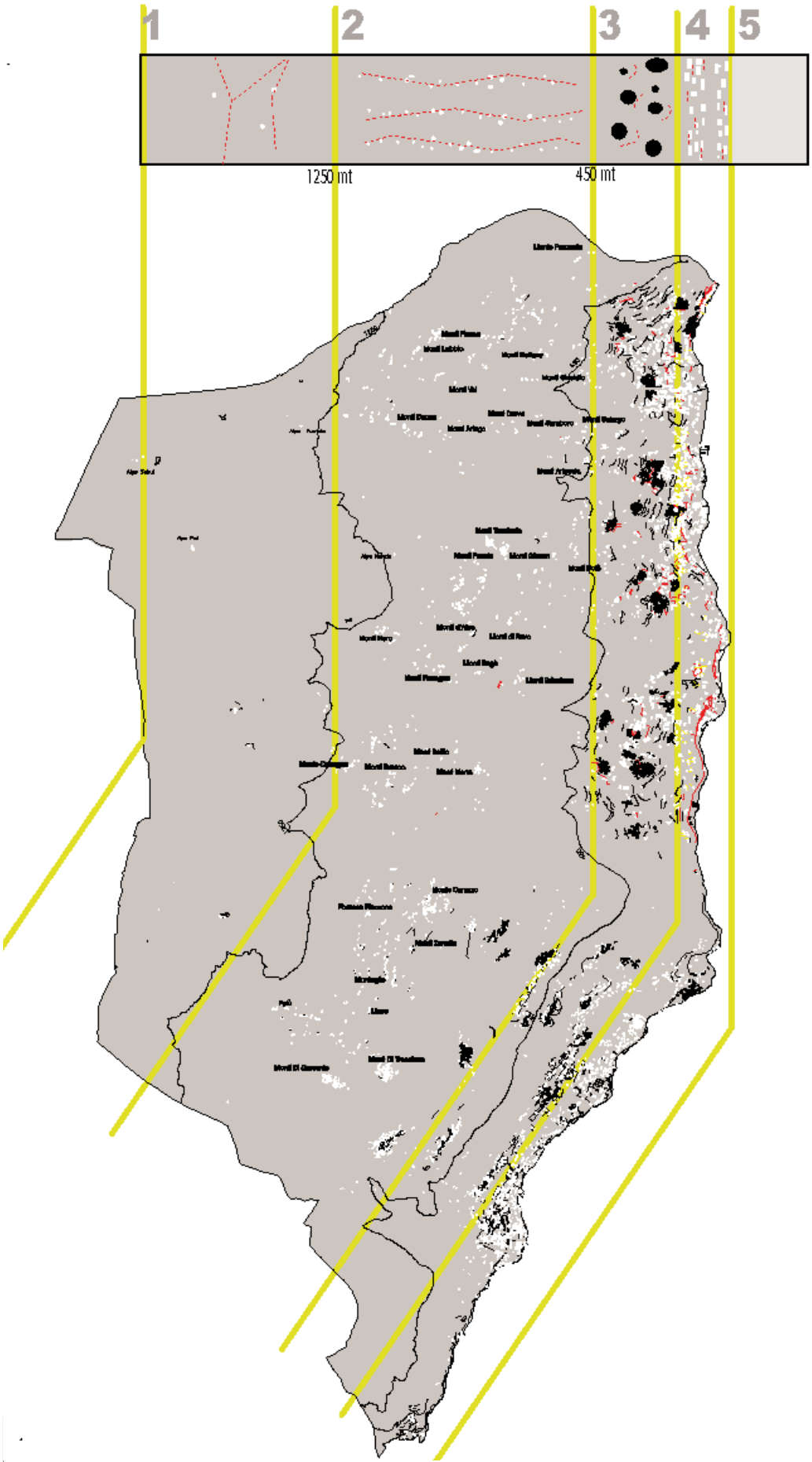
un’immagine geografica *fig. 11*

il territorio

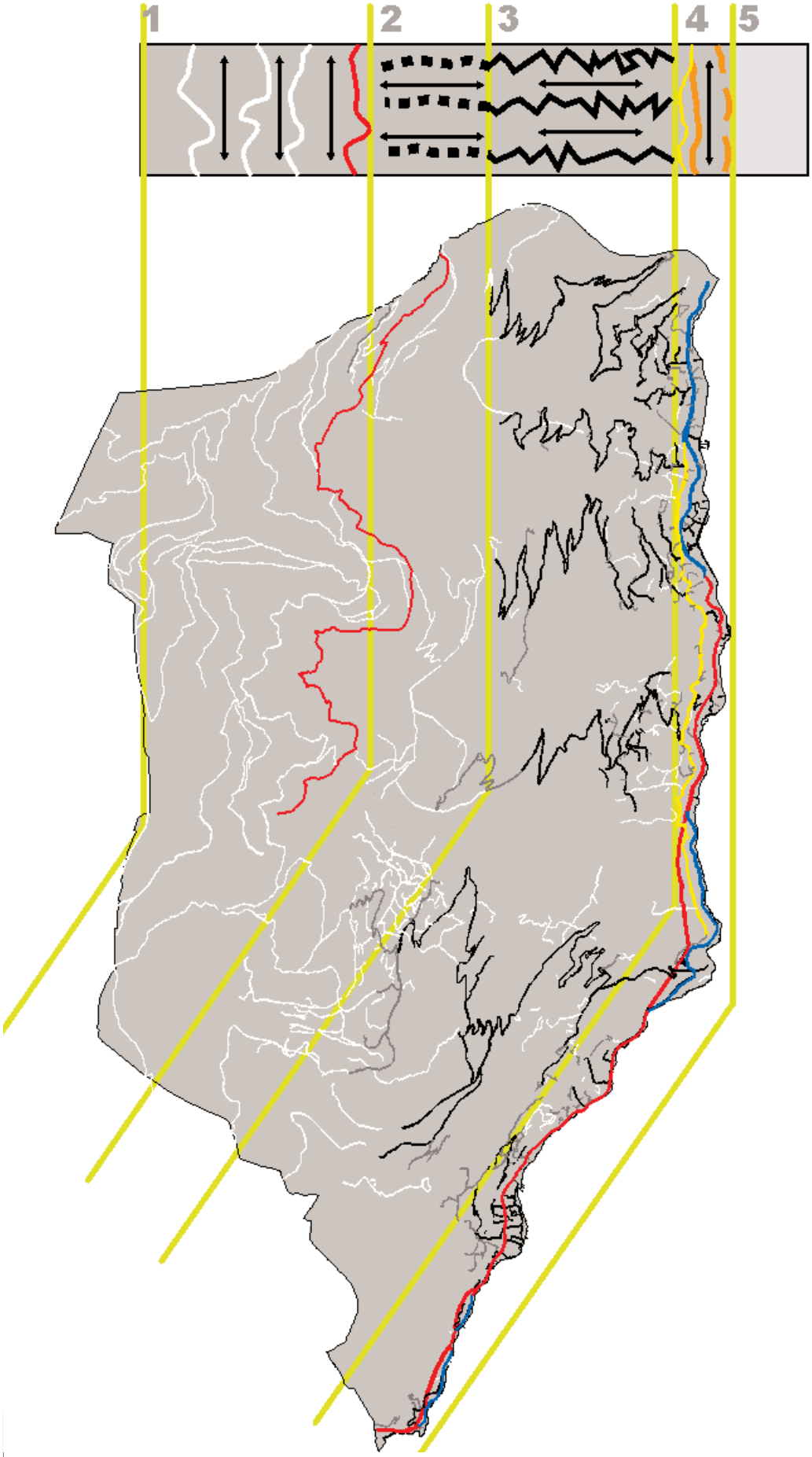

1
2
3
4
5
6
7


1
2
3
4
5

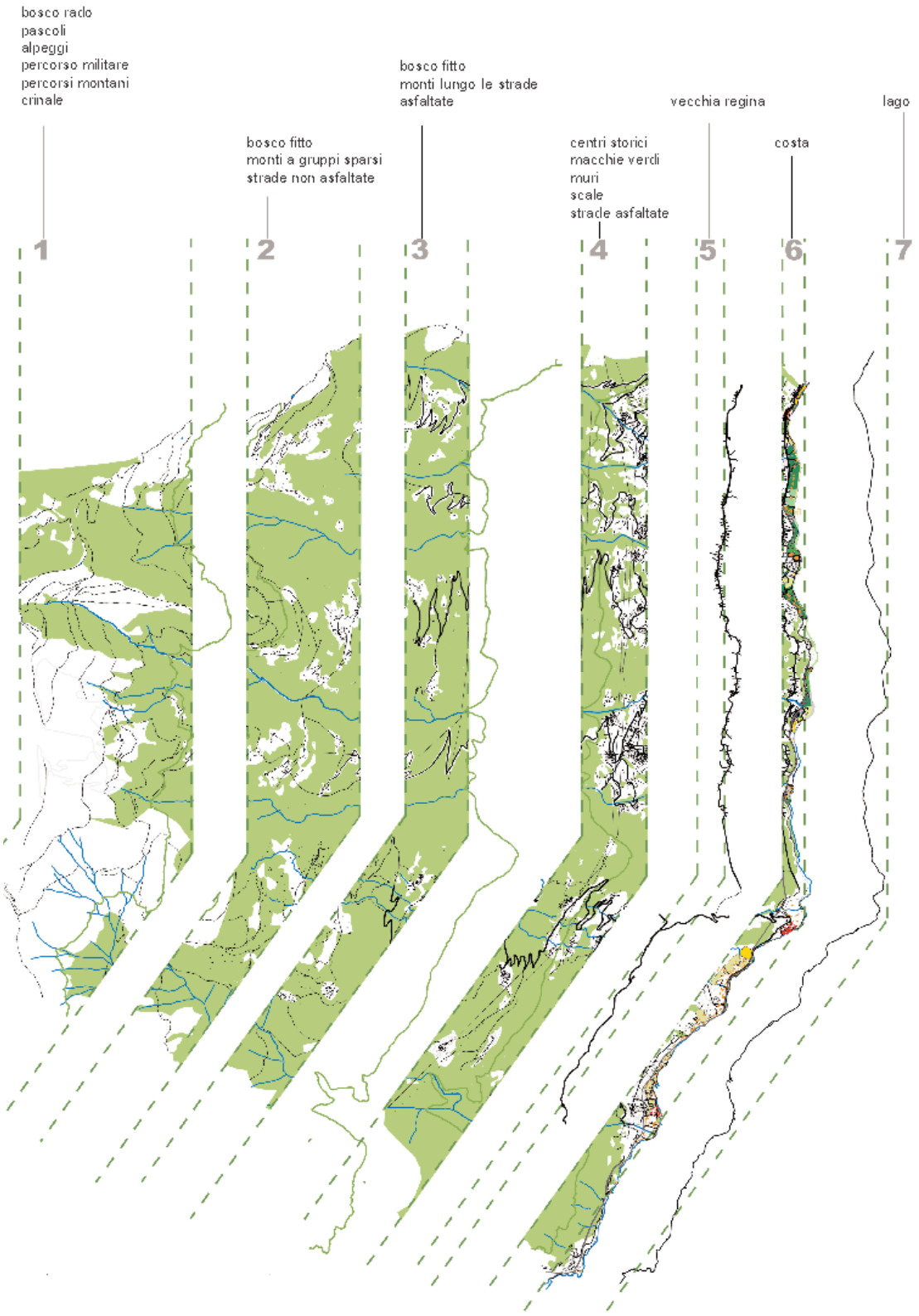
edificato: cinque fasce



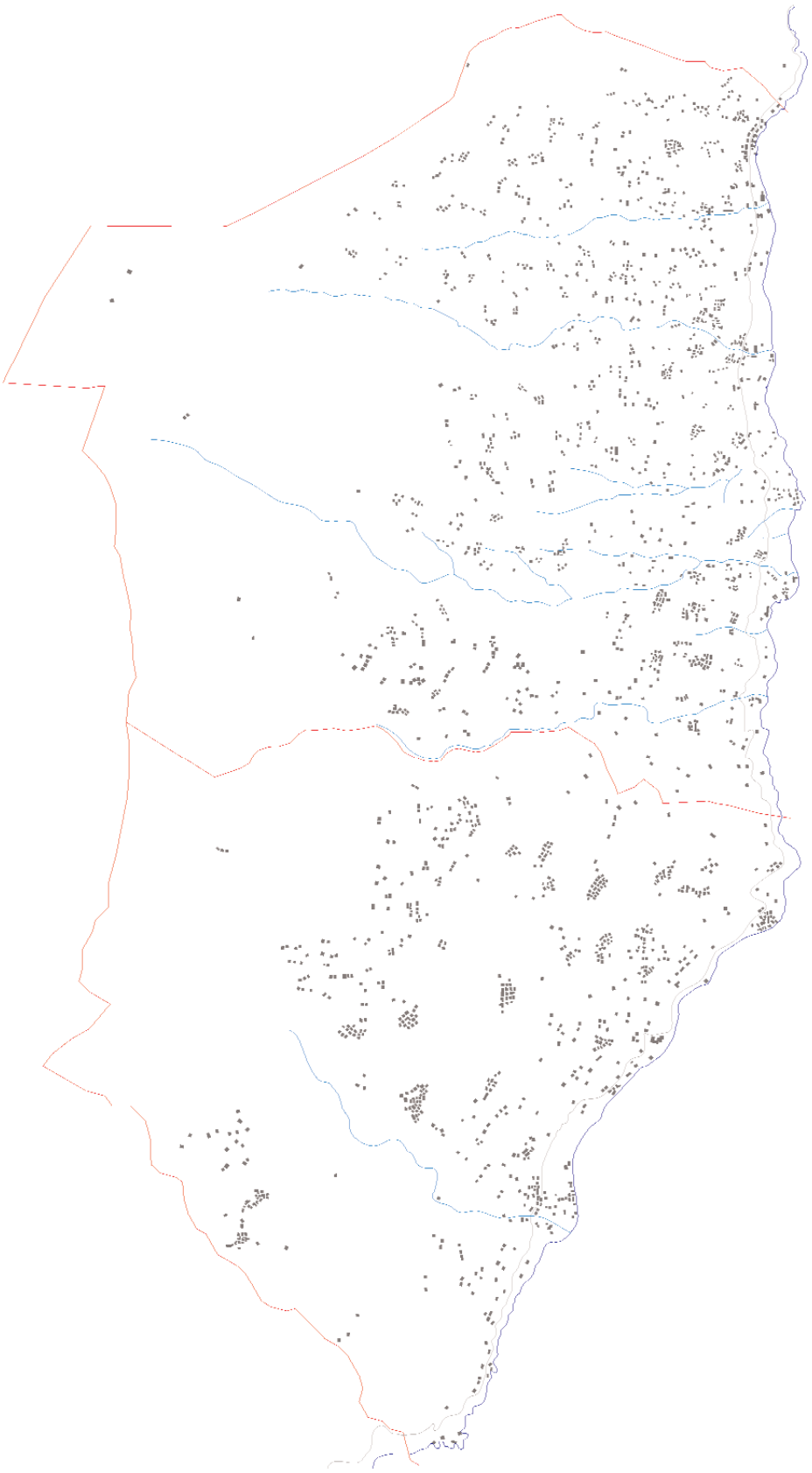
connessioni: cinque fasce

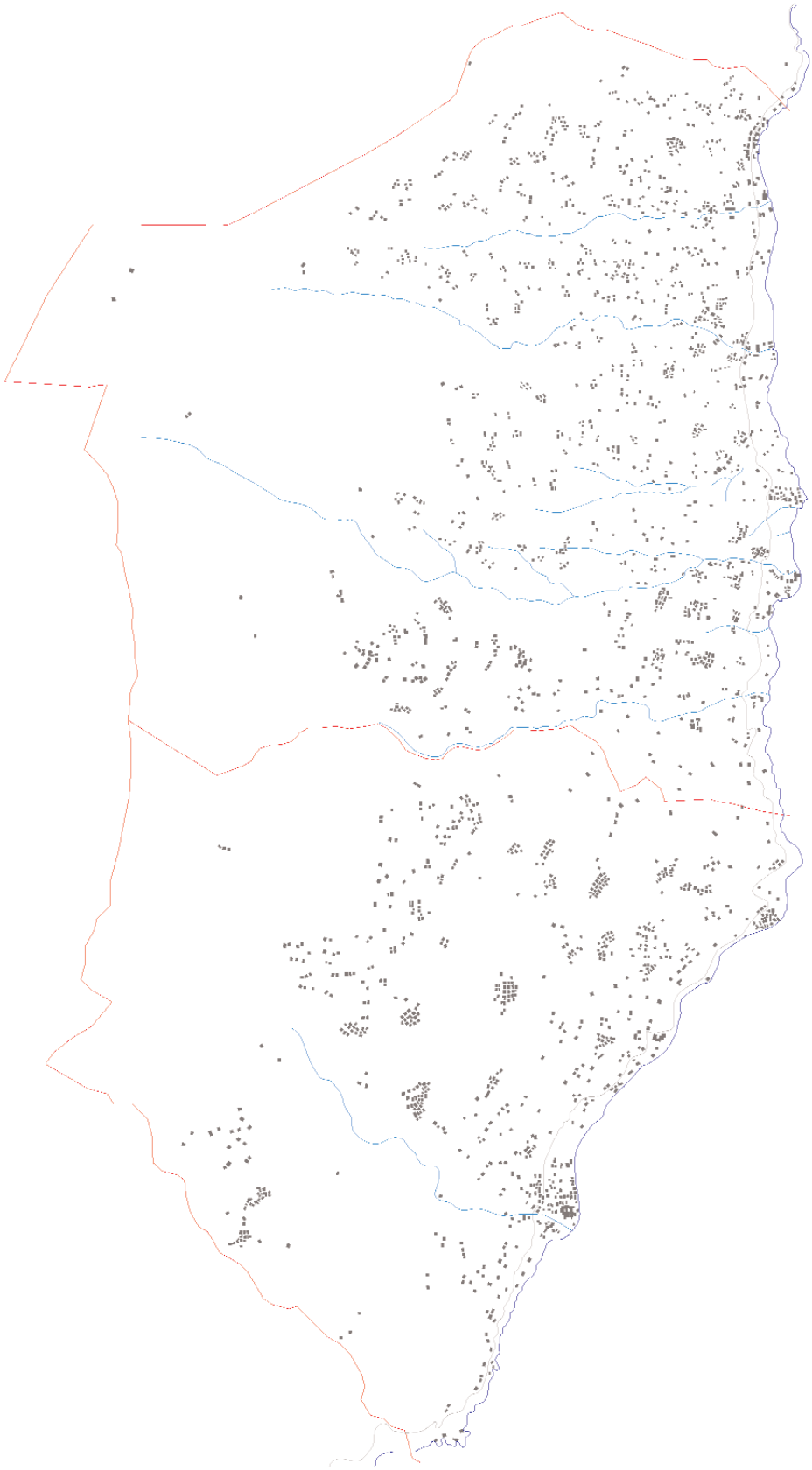


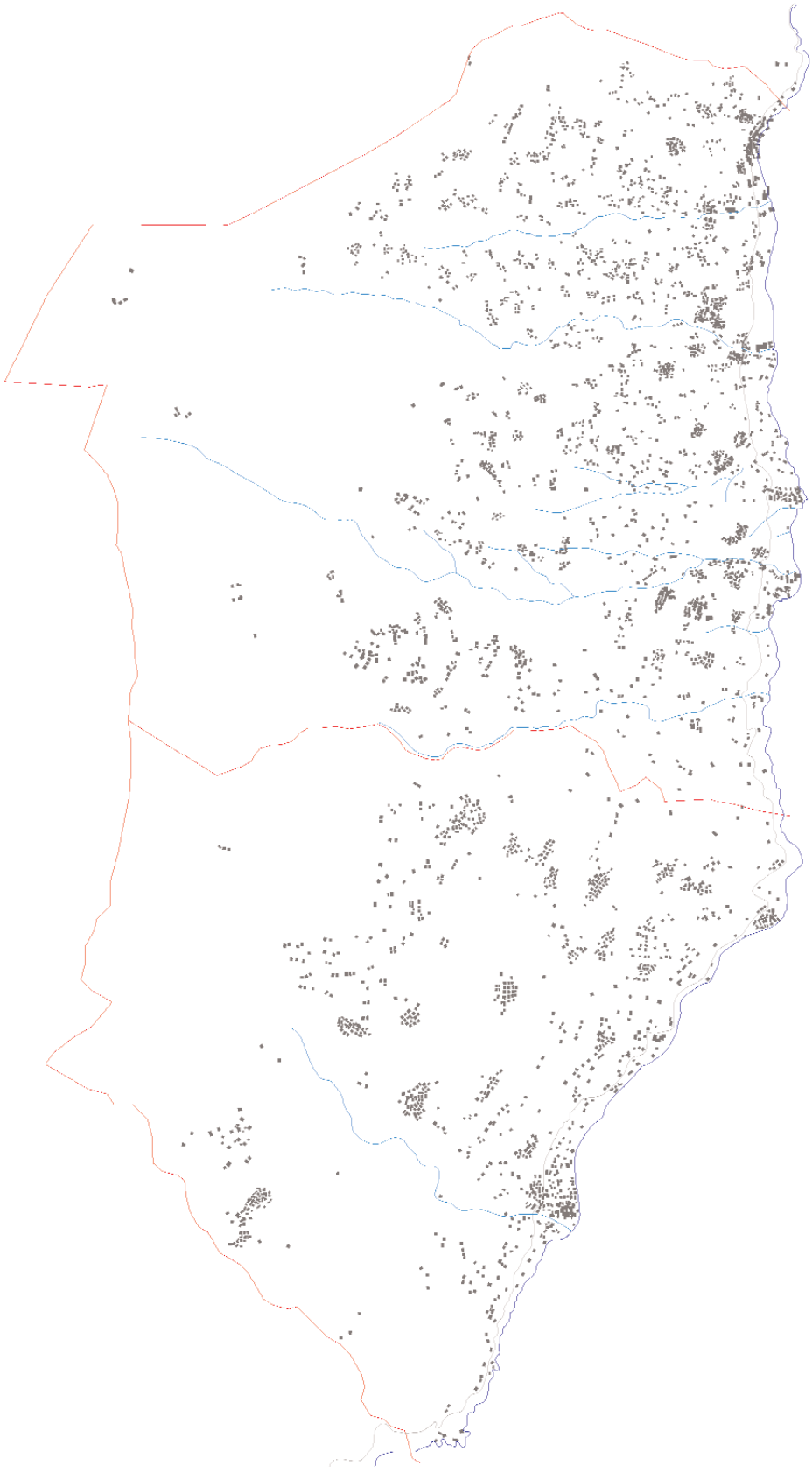
interpretazione: sette fasce

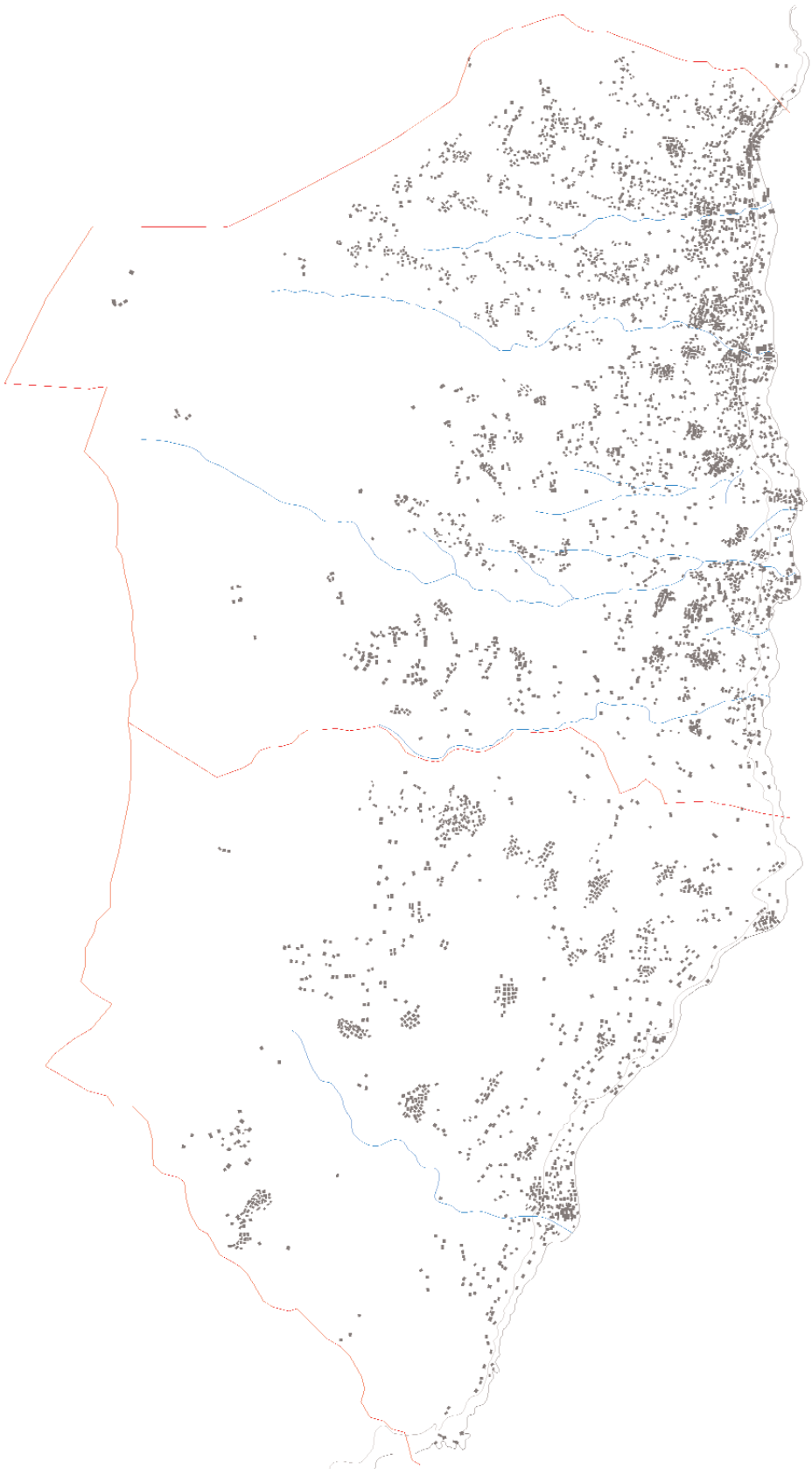


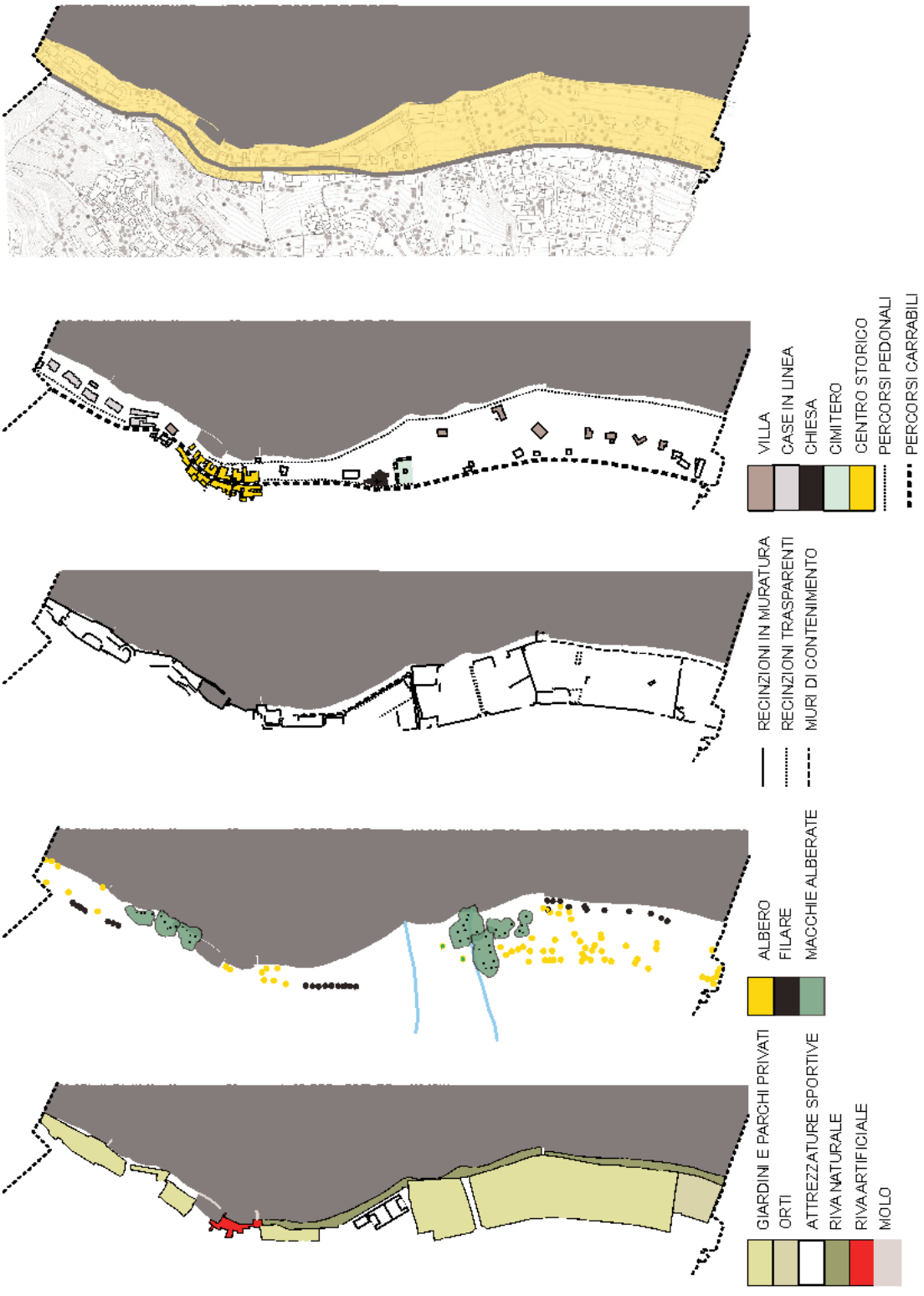
1880

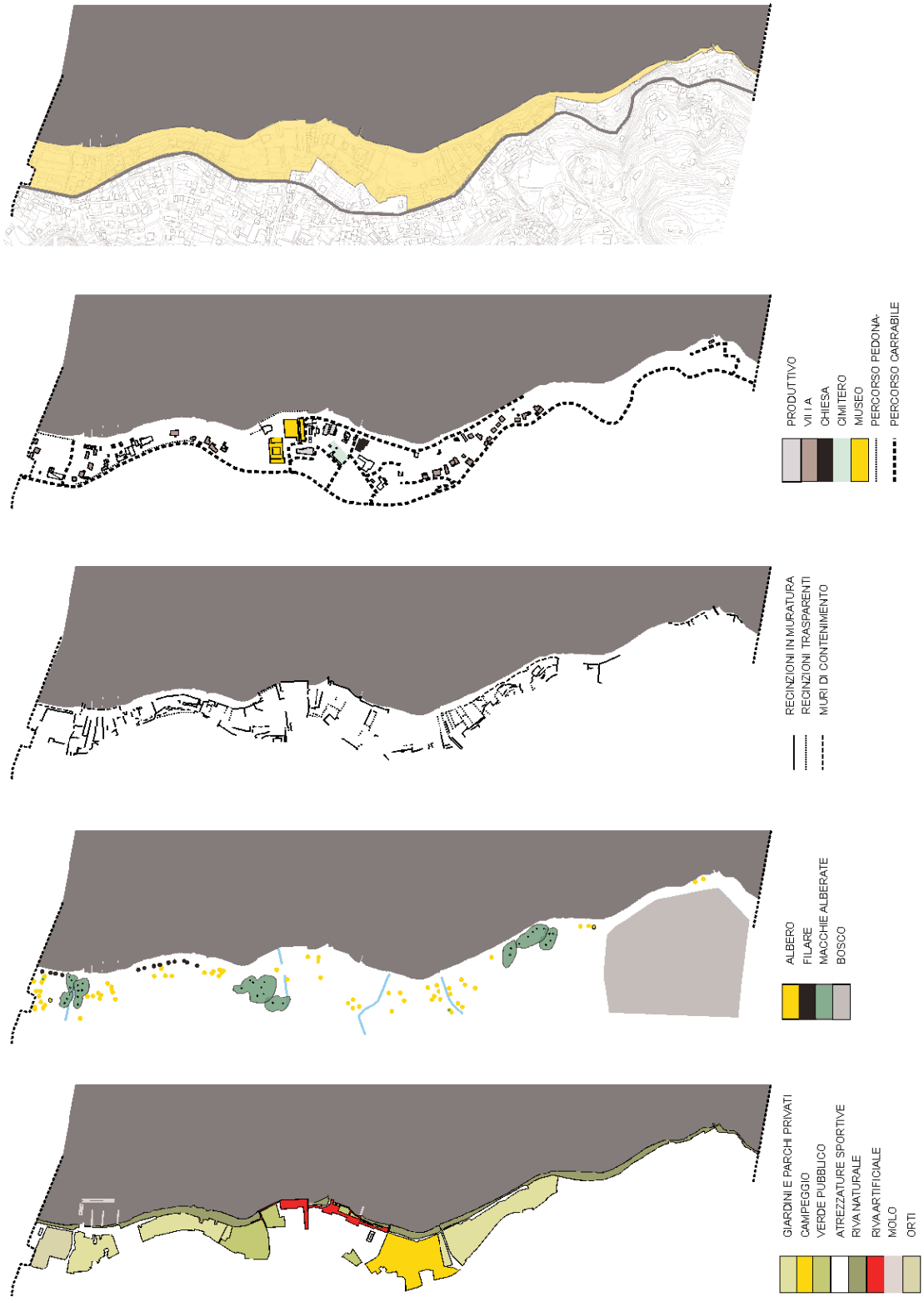


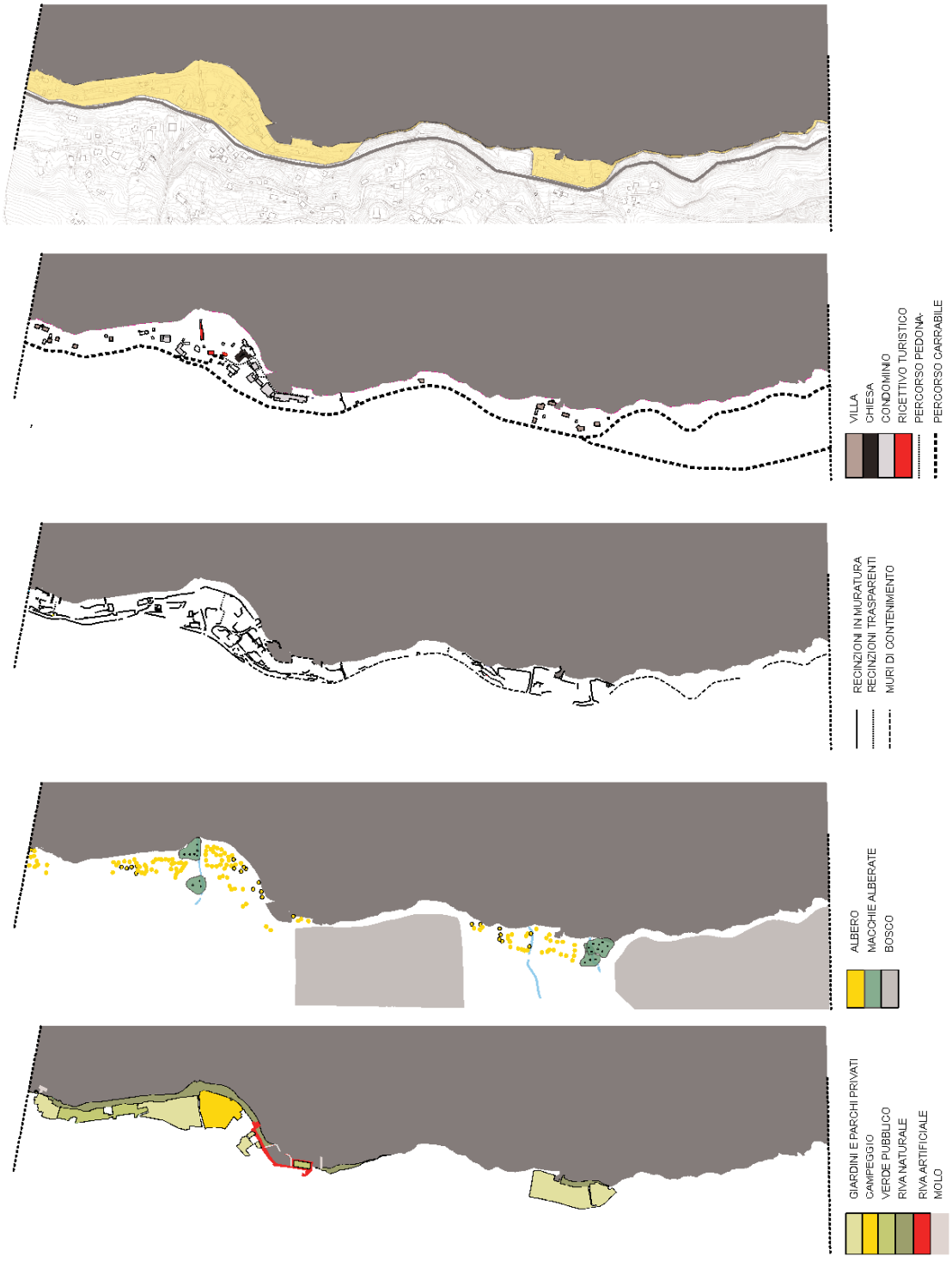




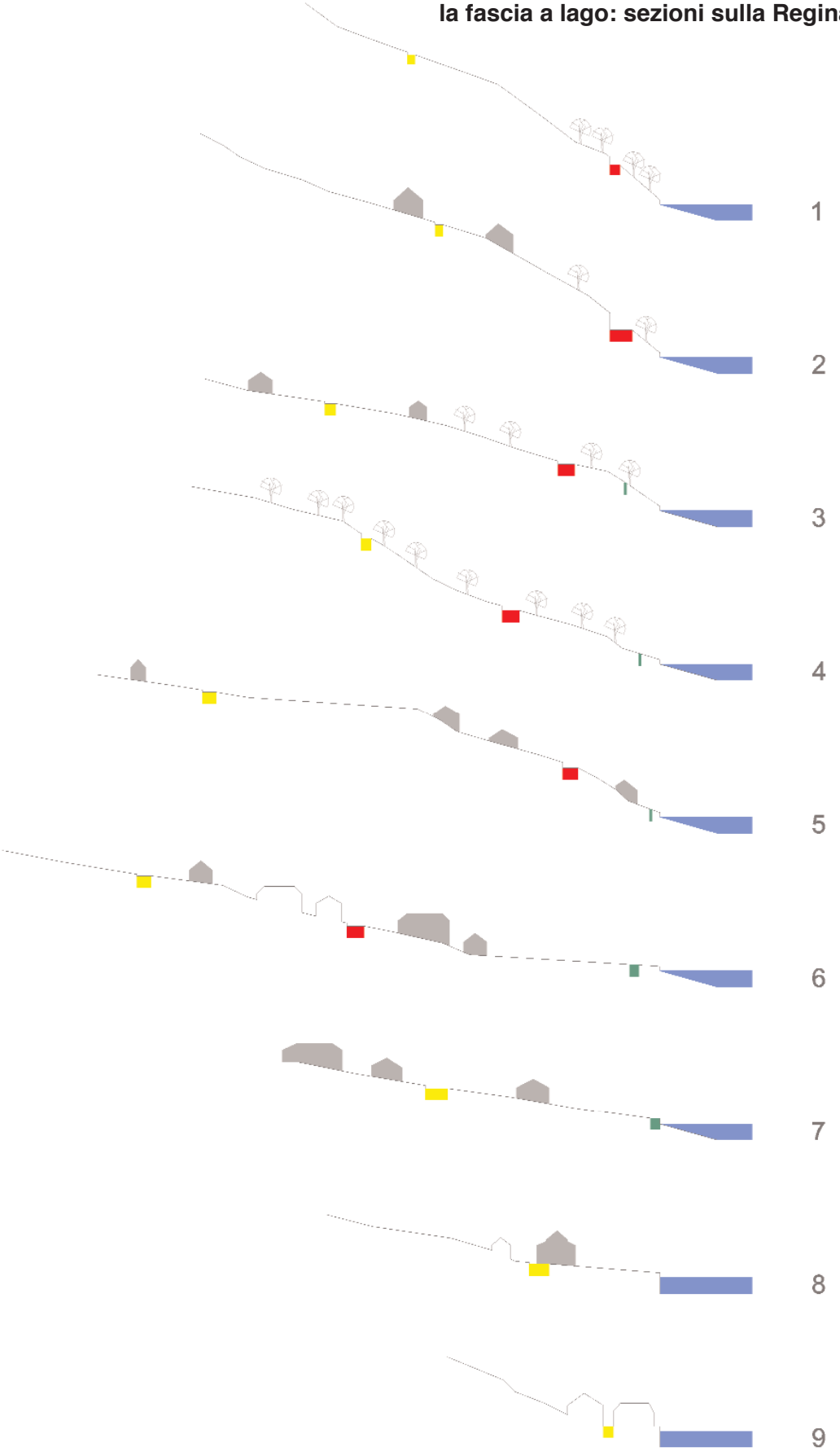


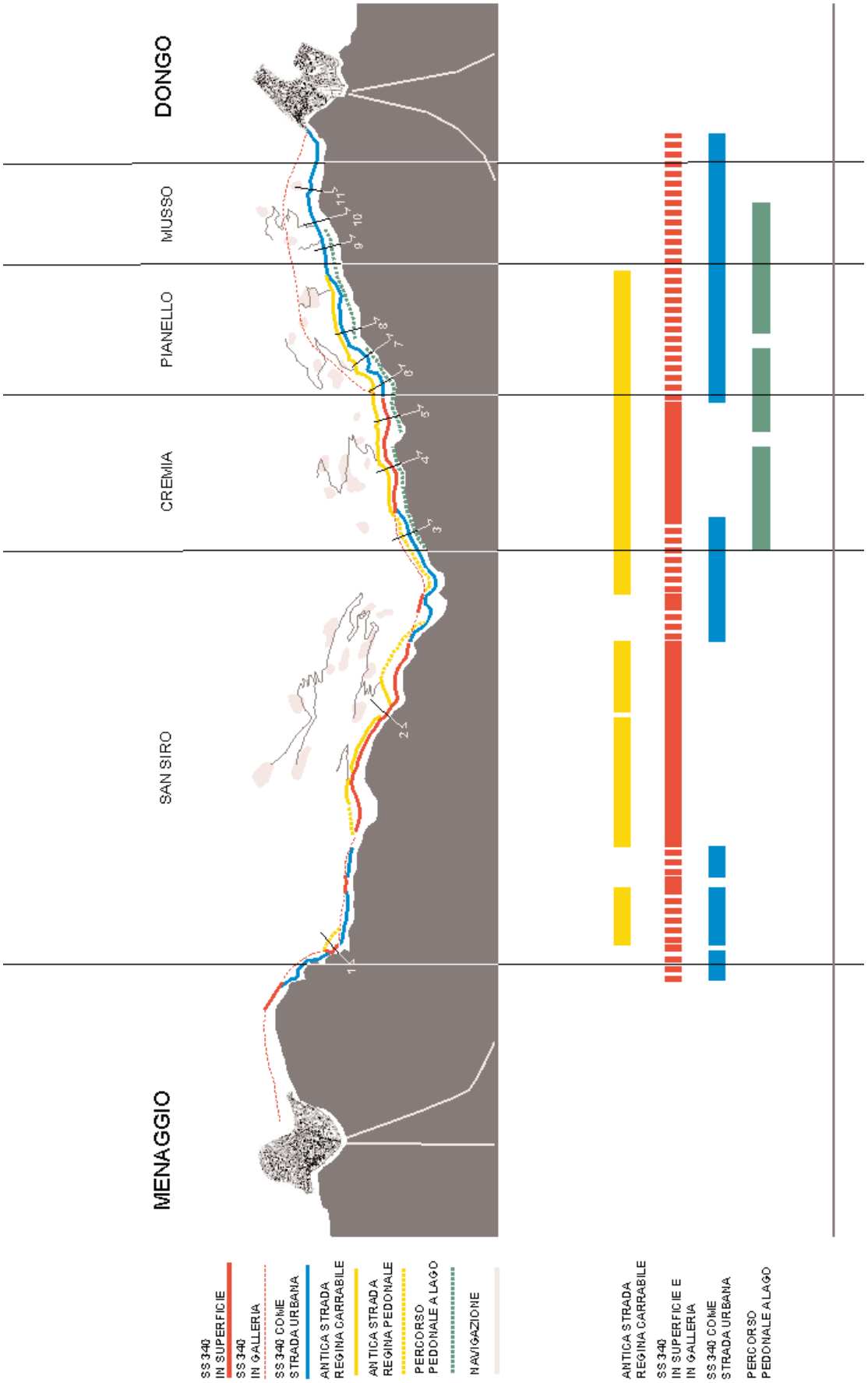

VILLA
CASE IN LINEA
CHIESA
CIMITERO
CENTRO STORICO
PERCORSI PEDONALI
PERCORSI CARRABILI
RECINZIONI IN MURATURA
RECINZIONI TRASPARENTI
MURI DI CONTENIMENTO
ALBERO
FILARE
MACCHIE ALBERATE
GIARDINI E PARCHI PRIVATI
ORTI
ATTREZZATURE SPORTIVE
RIVA NATURALE
RIVA ARTIFICIALE
MOLO

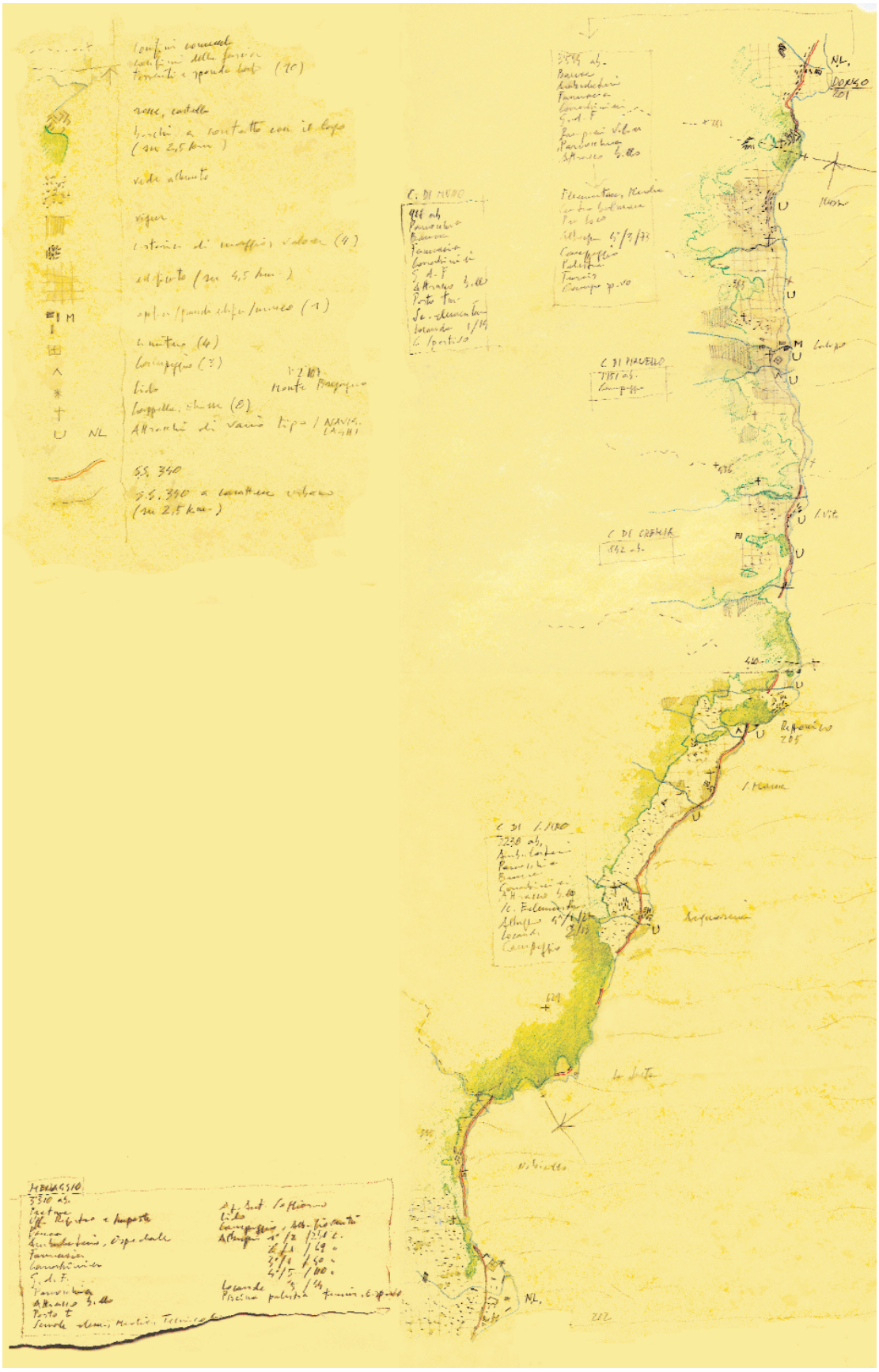

PRODUTTIVO
VILLA
CHIESA
CIMITERO
MUSEO
PERCORSO PEDONALE
PERCORSO CARRABILE
RECINZIONI IN MURATURA
RECINZIONI TRASPARENTI
MURI DI CONTENIMENTO
ALBERO
FILARE
MACCHIE ALBERATE
BOSCO
GIARDINI E PARCHI PRIVATI
CAMPEGGIO
VERDE PUBBLICO
ATTREZZATURE SPORTIVE
RIVA NATURALE
RIVA ARTIFICIALE
MOLO
ORTI

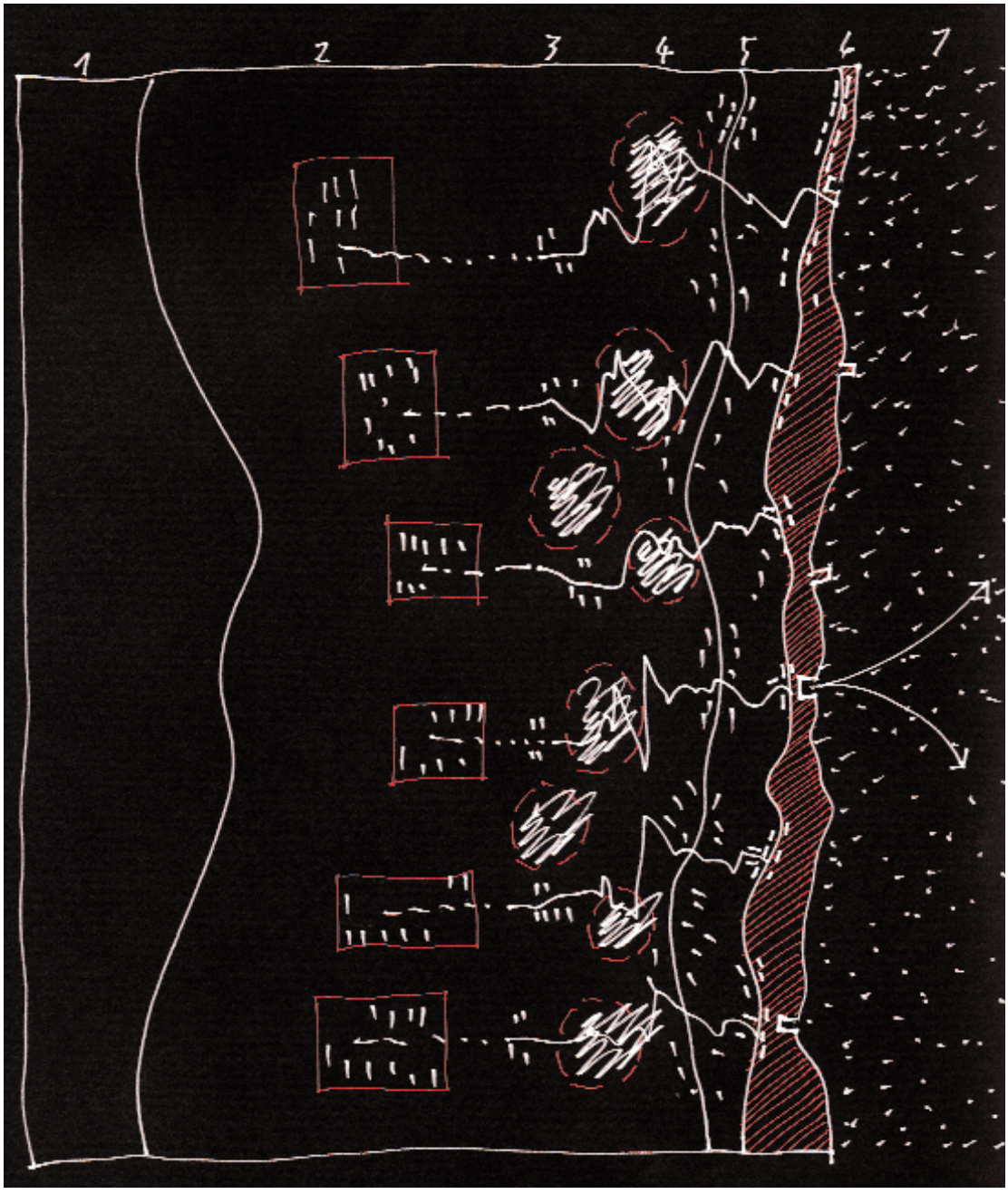

VILLA
CHIESA
CONDOMINIO
RICETTIVO TURISTICO
PERCORSO PEDONA-
PERCORSO CARRABILE
RECINZIONI IN MURATURA
RECINZIONI TRASPARENTI
MURI DI CONTENIMENTO
ALBERO
MACCHIE ALBERATE
BOSCO
GIARDINI E PARCHI PRIVATI
CAMPEGGIO
VERDE PUBBLICO
RIVA NATURALE
RIVA ARTIFICIALE
MOLO

la fascia a lago: sezioni sulla Regina




DONGO
MUSSO
PIANELLO
CREMIA
SAN SIRO
MENAGGIO
SS 340 IN SUPERFICIE
SS 340 IN GALLERIA
SS 340 COME STRADA URBANA
ANTICA STRADA REGINA CARRABILE
ANTICA STRADA REGINA PEDONALE
PERCORSO PEDONALE A LAGO
NAVIGAZIONE
ANTICA STRADA REGINA CARRABILE
SS 340 IN SUPERFICIE E IN GALLERIA
SS 340 COME STRADA URBANA
PERCORSO PEDONALE A LAGO




1
2
3
4
5
6
7

4. Gli assetti geologici ed idrogeologici

Per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idro-geologici si rimanda ai relativi documenti che sono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
Il processo di pianificazione si è sviluppato in stretta relazione e in continuo confronto con i tecnici redattori della parte geologica, che viene interpretata come una delle invarianti territoriali in grado di indirizzare le scelte e le possibilità di sviluppo del territorio.

5.1 L'interpretazione e il progetto

Negli schemi della pagina seguente, le mosse di progetto appaiono come strumenti dello scenario proposto, e sono correlate ai contesti, ai relativi problemi e potenzialità.

5.2 Un progetto per dieci chilometri

La linea di contatto del territorio dei comuni con il lago si estende senza discontinuità per dieci chilometri, tra comuni dell'Unione e San Siro. Le potenzialità sono già state messe precedentemente in luce dal punto di vista del paesaggio, del funzionamento territoriale, dell'accessibilità. Ma è soprattutto dal punto di vista propositivo che questa continuità rappresenta una occasione.
Essa consente di mettere a punto uno scenario unitario lungo le fasce 5, 6 e 7 individuate dalla precedente interpretazione dei luoghi, progettandole come una nuova centralità lineare capace di dialogare con i numerosi centri storici all'interno e compresa tra due poli urbani di maggior importanza, Dongo e Menaggio, visti come teste del sistema lineare e come rimandi ad altri sistemi estesi a settentrione e a meridione.
L'interpretazione elenca i materiali costituenti le fasce, e altri sono utilizzati dal progetto: orti e giardini, sviluppo residenziale e commerciale lungo la Strada Regina, edifici storici, attrezzature per lo sport e per i giovani, opifici, ville, parchi, gallerie, campeggi, spiagge e lago, attracchi, porti, percorsi pedonali, linee di navigazione.
Ognuno di questi materiali trova posto all'interno di un progetto di continuità, interfacciandosi agli altri.
Le gallerie hanno trasformato tratti della S.S. 340 in una strada urbana, togliendole il traffico di lunga percorrenza e gran parte di quello pesante. I tratti che non sono stati sostituiti dalla galleria sono gli unici che consentono ancora a chi transita lungo la sponda del lago di coglierne il paesaggio: dal loro traffico occorre dunque difendersi, ma lasciando percepire il contesto.
I percorsi pedonali sulla riva hanno aperto a un numero elevato e soprattutto variato di persone -anziani, madri con bambini, turisti- la percorribilità di lunghi tratti di costa, a diretto contatto con l'acqua.
Gli attracchi, i porti, i moli fissi e galleggianti, le rive attrezzate per tirare in secco le imbarcazioni leggere, le boe, costituiscono punti di contatto tra terra e acqua, anche se ancora carenti nel ruolo di fermata temporanea di chi visita i luoghi via lago e ne utilizza i servizi, ad esempio di ristorazione.
I parchi delle ville sono protetti come capisaldi di un paesaggio artificializzato tipico del lago di Como, ma anche come potenzialità collettive per il futuro.
I P.g.t. esprimono dunque un progetto unitario per questa linearità estesa su dieci chilometri, dotato di maggiore precisione laddove necessario, arricchito di suggerimenti, citazioni esemplificative, indicazioni e prescrizioni. Nei siti ove è utile in termini

INTERPRETAZIONE		
La geografia dei luoghi I manufatti I percorsi	La quota (mslm)	Le forme e i materiali
1 Il crinale che contiene il paesaggio Cippi e segnali Il sentiero di cresta	2100/1800	Una linea Punti Una linea
2 La montagna e i pascoli Le "Alpi" I sentieri sulle curve di livello	1800/1200	Una ripida superficie Singoli ricoveri in pietra Una linea
3 Il bosco vissuto, i corsi d'acqua I "Monti" Mulattiere, stradine 2,50 m, teleferiche	1400/400	Un volume verde, solchi Coppie, gruppi, in pietra In terra e pietra, cavi
4 I coltivi abitati e boscati Le frazioni e i loro ampliamenti Il primo percorso Regina, strade 4,00 m	400/250	Una superficie inclinata Centralità storiche + edifici singoli Asfalto
5 Gli orti e i giardini Lo sviluppo diffuso lungo antica Regina Strada Regina antica	250/220	Superficie poco inclinata Edifici singoli su lotto Asfalto
6 La riva Edificato su strada, opifici, ville, parchi Nuova strada Regina, gallerie	220/200	Margine variamente spesso Continuità-discontinuità lineare Strade e via urbana / nascosta
7 Il lago Gli attracchi, i porti La passeggiata pedonale Le linee di navigazione	200	Superficie orizzontale Moli, palificazioni, banchine Artificializzazione terra-lago Rotte, battelli, aliscafi

PROGETTO	
Uno scenario per la qualità	Le mosse di progetto
1 Da valorizzare	Manutenzione
2 Da usare come alpeggi a scopo turistico	Manutenzione e conservazione
3 Da coltivare, curare e riusare	Manutenzione e recupero in forme contemporanee; apertura di un percorso interno nord-sud a intercettare quelli dal lago al monte
4 Da coltivare, da valorizzare attraverso il mantenimento della centralità fisica e della individualità culturale	Pianificazione; progettazione margini; indicazioni e prescrizioni architettoniche per il recupero in forme contemporanee
5 Da coltivare, da relazionare alla strada, da non ispessire	Pianificazione; sottrazione del rapporto con la strada
6 Da proteggere nell'immagine e valorizzare nell'uso	Progetto di continuità fisica; da utilizzare per la qualità ambientale; recupero all'uso pubblico di parchi privati
7 Da proteggere ecologicamente, da utilizzare come spazio di transito e di attività sportiva	Partecipazione al controllo della qualità delle acque, aumento delle possibilità di attracco e di assistenza ai velisti

ambientali e gestionali, i P.g.t. prevedono Ambiti di trasformazione, di riqualificazione e di recupero, come previsto dalla Legge 12.

5.3 Gli ambiti di 'maggior precisione' progettuale

Il piano è nel suo insieme un progetto che definisce alcune cose con maggior precisione e per altre indica regole meno specifiche. Il grado di forza, di vincolo della progettazione varia a seconda dei problemi: contenuto in luoghi dove i problemi possono essere risolti attraverso una normativa che migliora ciò che è già in nuce nell'esistente, maggiore in punti strategici caricati di valenze simboliche o in luoghi urbani individuati come elementi di criticità architettonica. Qui è necessario prevedere una ridefinizione morfologica di spessore adatto al tema. I lavori per il piano indicano quindi una serie di luoghi/problema sui quali è necessario un approfondimento progettuale, e per alcuni di questi fin d'ora lo realizzano e lo utilizzano come scelta di pianificazione, come indicazione e suggerimento, come normativa disegnata.

Al fine di meglio chiarire e trasmettere le volontà sottese al disegno urbanistico, la tavola del Documento di Piano individua uno degli aspetti più significativi: ovvero come il Tessuto Urbano Consolidato (definito ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a, della Legge Regionale 12/2005) sia ridotto rispetto alla pianificazione vigente, ampliando quindi le aree individuate come a prevalenza di verde in virtù del loro specifico valore ambientale, esplicitato nelle pagine precedenti.

gli ambiti di trasformazione

Gli Ambiti di trasformazione trovano all'interno del Documento di Piano schede che ne indirizzano la progettazione da parte degli operatori.

AT 3 - Croda sud
AT 4 - Croda nord
AT 5 - via del Marmo
AT 6 - via della Filanda 1
AT 7 - via della Filanda 2
AT 8 - Campagnano bassa
AT 9 - Terza est
AT 11 - Campagnano alta
AT 12 - via al Castello
AT 13 - Terza ovest a
AT 14 - Terza ovest b

Tali Ambiti di Trasformazione alcuni dei quali “erodono” la rete ecologica sono stati individuati in base ad alcune condizioni, dettagliatamente riportate anche in sede di Valutazione Ambientale Strategica:
- Istanza preliminare da parte dei cittadini, nell’ambito del percorso definito dalla L.R. 12/2005
- Particolare interesse pubblico a sviluppare uno settore urbano o territoriale
- Contenimento degli impatti derivanti, con specifica attenzione alla questione paesaggistica

Nelle schede relative sono indicate le modalità realizzative della trasformazione territoriale, in merito agli interventi edilizi ma anche agli spazi aperti. Tutti gli interventi dovranno confrontarsi con l’allegato 4, oltre che con i regimi vincolistici esistenti e con le procedure di legge.
Alcune indicazioni specifiche, sempre riportate nelle schede, sono desunte dagli esiti della Valutazione Ambientale Strategica e dai pareri di conformità di Regione Provincia.

gli ambiti di recupero

ARE1 - I dintorni della chiesetta di Musso
ARE2 La cava

gli ambiti di riqualificazione

ARI1 - Il centro storico di Musso
ARI2 . Il polo sportivo di Musso nell’area delle scuole medie

L’ambito ARE2, e l’allegata scheda al Piano delle Regole, danno indicazioni operative su un ambito che in parte si sovrappone con quello denominato “Parco ex Cave” e in continuità con la zona del “Giardino del Merlo”.
Del significato e dell’importanza - a livello territoriale, storico-artistico e paesaggistico - di questa zona di Musso, già si è scritto nel precedente paragrafo 3.5, soprattutto riguardo il rapporto tra lago e montagna che caratterizza questi luoghi.
In questa sede, si sintetizzano gli elementi di indirizzo strategico che guideranno, nell’ambito di un programma organico e coerente, e necessariamente sovra-comunale, vista la contiguità fisica con Dongo, la realizzazione del “Parco ex Cave”. In sede di Piano delle Regole invece un articolo definisce le normative per la zona del “Giardino del Merlo”.

La progettazione e realizzazione del “Parco ex Cave” ha come scopo prioritario:
la tutela e la valorizzazione della testimonianza storico-paesaggistica rappresentata dall’anfiteatro naturale della cava e dagli ambiti limitrofi, compresi i resti del Castello
il recupero degli elementi sopravvissuti, capaci di testimoniare e tramandare la cultura materiale del luogo e il lavoro della cava
l’incentivazione di una vocazione per eventi e manifestazioni culturali, anche temporanee
lo sviluppo di possibilità di fruizione slow del territorio, quali percorsi pedonali e sentieri, capaci anche di riattivare collegamenti tra lago e montagna.
Tale intervento, visto il significativo valore sovra-locale, e per tutto l’Alto Lario, sarà preferibilmente sviluppato e attuato nell’ambito di accordi quadro con i paesi confinanti e con gli enti di ordine superiore (Provincia, Regione, Soprintendenze).

5.4 Gli ampliamenti degli ambiti edificati

Gli ambiti di trasformazione, come indicati nelle pagine precedenti e nelle tavole allegate, si configurano come ampliamenti della cosiddetta zona rossa disegnata dal Ptcp provinciale rispetto alle aree che lo stesso strumento indicvidua come sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP).

A seguire la verifica che le superfici proposte in ampliamento dallo strumento pianificatorio comunale rispettano i limiti massimi ammissibili prescritti dal Piano provinciale.

Comune di MUSSO

Superficie ammissibile delle espansioni		5.550,39 mq
Espansioni dell’area urbanizzata		
AT 3	-	0
AT 4	-	833 mq
AT 5	-	2.080 mq
AT 6	-	803 mq
AT 7	-	0
AT 8	-	0
AT 9	-	0
AT 11	-	520 mq
AT 12	-	0
AT 13	-	0
AT 14	-	0
Totale		4.236 < 5.550

Come evidente, la cosiddetta “erosione” della rete ecologica con nuovi ambiti di trasformazione è limitata rispetto alle possibilità concesse nell’ambito del PTCP.
E limitata anche rispetto alle richieste dei cittadini, sia in fase di istanze preliminari che in fase di osservazioni al P.G.T. adottato.

5.5 Esplicitazione degli obiettivi di Piano rispetto ai contenuti del PTR

Il P.G.T. di Musso vuole essere un elemento di coerenza e continuità con le indicazioni generali desunte dal PTR e che qui si sintetizzano con le relative azioni di piano intraprese (i numeri sono in relazione al punto 2.4 del presente Documento di Piano):

1. La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
***azione di piano**:*
Il Piano estende notevolmente le aree definite “ad elevata naturalità” proprio con l’obiettivo di difendere la specificità di alcuni spazi aperti, anche a ridosso delle frazioni, e caratterizzati da un intervento antropico che non ne ha compromesso il valore paesistico-ambientale.

2. La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;
***azione di piano**:*
Al di là degli specifici vincoli idrogeologici, le valli sono viste come il primo elemento di collegamento monti-lago, prioritaria linea guida di sviluppo del territorio di Musso.
Si sottolinea peraltro come il Piano preveda sostanzialmente il mantenimento del fronte lago attuale, nel suo equilibrio tra spazi aperti e spazi edificati, definendo al contempo alcune specifiche operazioni di tutela e valorizzazione pubblica.
In questa fascia sono infatti previsti interventi di recupero e di riqualificazione e

l'unico Ambito di Trasformazione affacciato a lago riguarda la realizzazione (senza opere trasformative significative) di un piccolo spazio pubblico a prato con minimo arredo urbano in continuità con il percorso ciclo-pedonale di recente costruzione.

3. Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni;
***azione di piano**:*
Gli approfondimenti dei centri, frazione per frazione, ha la volontà di sottolineare il valore identitario dei nuclei, sia a livello morfologico che tipologico.
Si ampliano, rispetto alla pianificazione tradizionale, le possibilità di intervento, ma in un quadro di controlli e tutele elevatissimo.
Questo genere di normativa è anche la condizione per aumentare la conoscenza specifica delle frazioni storiche.
L'allegato 4 al Piano delle Regole entra nel dettaglio delle modalità tecniche e costruttive definendo le relative modalità di intervento.
Si sottolinea come il comune preveda già nei suoi strumenti attuativi una fiscalità di vantaggio per gli intervento di recupero e riqualificazione.
Uno degli aspetti morfologici e territoriali maggiormente significativi, nelle azioni di Piano, riguarda la scelta di evitare fenomeni di fusione tra i diversi nuclei esistenti, rafforzandone quindi l'identità

4. Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;
***azione di piano**:*
La fase di Valutazione Ambientale Strategica è coincisa con lo sralcio di alcune previsioni ritenute critiche dagli enti, dal punto di vista ambientale.
La tabella riportata in questo stesso capitolo, e relativa agli ampliamenti del tessuto urbano consolidato, esprime in maniera chiara come il P.G.T. di Musso abbia l'obiettivo di contenere gli ampliamenti, al di fuori del tessuto esistente, riducendo contemporaneamente e significativamente le previsione del Piano

precedente.

5. L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
***azione di piano**:*
Pur riconoscendo in via teorica l'importanza dei nuclei agricoli e di una loro corretta manutenzione, si rileva come il territorio di Musso non abbia particolari valori da questo punto di vista.
Pertanto non si è ritenuto di approfondire la tematica, anche sulla scorta peraltro di un confronto preliminare con il settore dedicato della Provincia di Como.

6. L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopra-evidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi;
***azione di piano**:*
Le pendici del Bregagno sono interferite da un doppio elettrodotto, a quote diverse. Pur evidenziando come migliorativa la prospettiva di un interramento dei cavi, si ritiene che nell'orizzonte di validità del P.G.T. non si pongano le condizioni per tale operazione, se non per tratti limitati.

7. La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;
***azione di piano**:*
Gli interventi di carattere idro-geologico, ai sensi della normativa del Piano delle Regole, dovranno rispettare le caratteristiche del territorio, assumendo come prioritario l'inserimento paesaggistico.
Si sottolinea inoltre come l'inserimento di zone ad elevata naturalità vada incontro a questa esigenza.
Inoltre le possibilità di intervento, pur con regole chiare ed efficaci, su monti e baite isolate sono finalizzate ad aumentare i presidi sul territorio, soprattutto nelle zone montane.

8. La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete

sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;

***azione di piano**:*

Già si è detto nelle pagine precedenti delle scelte contenute nel P.G.T. di sviluppare la rete sentieristica, nell'ottica di aumentare le possibilità di fruizione del territorio.

Qualsiasi intervento sull'antica Strada Regina, o in adiacenza, dovrà rispettare le normative comprese in apposito comma (10.4) del Piano delle Regole.

I coni di collegamento verde montagna-lago hanno anche lo scopo di difendere e valorizzare la fruizione paesaggistica.

Per quanto riguarda il turismo compatibile, sia nella normativa tecnica che negli approfondimenti tematici frazione per frazione, si indica come prioritario lo sviluppo di una ospitalità legata a spazi domestici (bed and breakfast) o alla produzione agricola.

9. La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopra-evidenziati.

***azione di piano**:*

E' uno dei temi maggiormente sollecitati per quanto riguarda Musso in virtù della presenza della storica cava di Marmo (che prende il nome proprio dal paese) in continuità, e sul confine comunale con Dongo, con due significative presenze storiche quali i resti del Castello del Medeghino e il Giardino del Merlo.

Le modalità di recupero di questa zona, in stato di abbandono e degrado con relative problematiche di sicurezza, sono state oggetto di confronto con gli enti anche in sede di Valutazione Ambientale Strategica.

A seguito di tale fase di confronto il P.G.T. propone un ambito di recupero (Are 2), da realizzarsi auspicabilmente nell'ambito di una programmazione alla scala sovra-locale, che si concretizzi in azioni volte a salvaguardare il sistema di beni storici, con interventi dagli impatti visivi limitati, ma che sappiano al contempo garantire una possibilità di fruizione in chiave turistica della testimonianza storica.

10. salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della conso-

lidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;
***azione di piano**:*
Nelle parti introduttive del Documento di Piano, sono state sintetizzate specifiche analisi e ricerche in merito alla sponda lacuale nel suo carattere precipuo, ossia essere una sorta di elemento lineare che, in poche decine di metri, condensa spazi costruiti, spazi aperti e spazi di relazione.
Ovviamente, anche alla luce delle recenti trasformazioni viabilistiche (Statale Regina in galleria), obiettivo del Piano è una ricomposizione qualitativa dello spazio, con una modalità di fruizione lenta (ciclo-pedonale).
L'intervento, ormai ultimato, di percorso ciclo-pedonale a lago va esattamente in questa direzione.
Come evidente nelle tavole di Piano gli interventi nella fascia lacuale si limitano a recuperi di edifici esistenti o ad iniziative pubbliche di valorizzazione degli spazi, tentando anche un'implementazione dei possibili collegamenti e approdi a lago.

11. conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;
***azione di piano**:*
In coerenza con l'azione precedente, si sottolinea come il Piano non introduca nuove previsioni trasformative o edificatorie nella fascia a lago definendo invece come prioritari interventi di tutela, valorizzazione e aumento delle possibilità di fruizione pubblica.
Il tutto in un contesto di elevata qualità ambientale che la storia ha lasciato in eredità al territorio e che il P.G.T. pone come orizzonte strategico prioritario.

12. preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;
***azione di piano**:*
Si fa riferimento all'allegato 4 al Piano delle Regole.
Qualsiasi intervento sarà peraltro oggetto di specifica valutazione da parte di

Commissione Paesaggio e Soprintendenza.
Tutele che sembrano garantire dal punto di vista della qualità dell'esito finale.
In questo quadro, il P.G.T. è strumento di raccordo e coordinamento.
Il Regolamento Edilizio, in fase di redazione, dovrà definire con dettaglio maggiore le tipologiche costruttive e materiche.

13. valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;
***azione di piano**:*
Come già detto, la tutela dell'organicità del sistema del lungo-lago è stato oggetto di specifica attenzione e sviluppo fin dalle prime fasi di sviluppo del P.G.T..

14. valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;
***azione di piano**:*
In questo senso il P.G.T. può mettere in atto le condizioni (tutela degli accessi e degli approdi, miglioramento del sistema della mobilità integrata) perché il sistema della navigazione abbia la possibilità di svilupparsi.
Ovviamente la navigazione è riconosciuta dal Piano, anche nell'ottica turistica, come un elemento qualitativo fondamentale per uno sviluppo sostenibile del territorio di Musso.

15. recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;
***azione di piano**:*
Si ribadisce quanto detto in un punto precedente a proposito del comparto della ex cava di Marmo di Musso, proposta come Ambito di Recupero.

16. promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di ri-localizzazione;

***azione di piano**:*

Il P.G.T., fatto salvo quanto detto al punto precedente, conferma l'equilibrio tra le diverse funzioni presenti nella fascia a lago evidenziando la necessità di una maggiore integrazione e di sviluppo di interventi paesaggistici di qualità.

17. salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.

***azione di piano**:*

In questo senso il P.G.T. adotta vincoli e limiti della legislazione vigente.
Si ribadiscono le indicazioni dei punti precedenti volte allo sviluppo della qualità di tutta la fascia territoriale prospiciente lo specchio del lago.

5.6 le quantità

La proiezione demografica per il Comune di Musso.

popolazione prevista nei comuni. Media fra tre ipotesi *fonte: ASR - Annuario Statistico della Lombardia*

	2001	2006	2011	2016	2021
Musso	1040	1015	978	933	886

movimento anagrafico della popolazione residente *fonte: Istat*

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Musso	1067	1052	1047	1052	1033	1020	1010	1005	1001

E' possibile notare come la proiezione a lungo termine assuma un trend negativo continuo negli anni, mentre la realtà presenta un trend più articolato.
Dal 2001 al 2009 la popolazione residente registra un dato in diminuzione con un picco in controtendenza nel 2004 e soprattutto una inversione di tendenza dal 2009 che porta gli abitanti al 31 dicembre 2010 a 1017, quasi sui medesimi livelli del 2006.

La lettura di questi dati porta ad una doppia riflessione:
- da una parte si registra una lieve spinta a nuova edificazioni (anche in considerazione del fatto che esistono soprattutto nelle frazioni discrete quantità di patrimonio edilizio dismesso da recuperare - da qui la definizione di una normativa che recepisce questa condizione e favorisce il riuso)
- dall'altra non si può negare come la vocazione turistica di questi luoghi (che rappresenta la vera potenzialità per uno sviluppo socio-economico improntato alla qualità e alla sostenibilità) può essere supportata da un insieme cordinato e sistematico di interventi edilizi che sappiano differenziare l'offerta turistica in un mix equilibrato di strutture alberghiere, campeggi, seconde case e ospitalità diffusa (bed and breakfast, agriturismi, etc).

La riflessione progettuale-pianificatoria deve inoltre tenere conto delle esigenze / aspettative della comunità, espresse nella forma delle istanze preliminari, ai sensi dell'art. 13 comma 2 della legge urbanistica regionale.
Il risultato di questa fase è un corposo elenco di richieste di trasformazioni del territorio riasumibile nei seguenti dati:
24 istanze preliminari per un totale di circa 30.000 mq di aree coinvolte.
Considerando un coefficiente di circa il 50% di istanze tra interne ed esterne alla zona rossa, le richieste di trasformazione del territorio sono circa 3 volte superiori alle possibilità di ampliamento previste dal Ptcp all'interno della rete ecologica (15.000 mq contro i circa 5.000 mq di ampliamenti possibili).

In sostanza il PGT, attraverso le scelte degli amministratori e dei tecnici incaricati, ha compiuto una selezione dando riscontro positivo a circa 1/3 delle richieste espresse dalla cittadinanza. La valutazione delle istanze compatibili ha rappresentato una delle prime e più impegnative operazioni condotte in fase di pianificazione.

Per quanto riguarda le previsioni sulla capacità insediativa prevista dal P.g.t. i relativi calcoli sono riportati dettagliatamente nel Piano dei Servizi.
Qui ci limitiamo a evidenziare come le scelte del P.g.t. ridimensionano le previsioni degli strumenti urbanistici attualmente vigenti.

pianificazione vigente

capacità insediativa prevista	1.307 abitanti
superficie territoriale	4.094.518 mq
superficie "trasformabile"	555.039 mq
indice medio	0,35 mq/mq

superf c e trasformab e = zone A-B-C-D e standard = AU Ptcp)

nuovo strumento

capacità insediativa prevista	1.293 abitanti
superficie territoriale	4.094.518 mq
superficie “trasformabile”	247.824 mq
indice medio	0,35 mq/mq

superf c e trasformab e = centr stor c + hab tat d comp etamento + standard + AT)

In sostanza la nuova pianificazione, nell’ambito della ricerca di un equilibrio tra le istanze / richieste dei cittadini e i limiti imposti dalla pianificazione sovraordinata, si pone come uno strumento che riduce sensibilmente le possibilità edificatorie (da circa 194.263 mq a meno di 90.000 mq) rispetto alla pianificazione vigente.
Questo dato diventa ancora più significativo, da un punto di vista qualitativo, se sommato alla indicazione di piano che definisce con una norma specifica una significativa quota di territorio come *ambiti di elevata naturalità* (articolo 22 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole) vincolandoli secondo quanto previsto dall’art. 7 del vigente Piano territoriale regionale, più che triplicando a tutti gli effetti la porzione di territorio sottoposta ad elevata protezione peasistico ambientale.

Piano territoriale regionale vigente

ambiti di elevata naturalità (art.7 NTA del Ptr)	540.515 mq

nuovo Piano di governo del territorio

ambiti di elevata naturalità (art.22 NTA del PdR del Pgt)	1.977.417 mq

5.7 Scenari alternativi

Lo scenario proposto nel presente documento deriva da una approfondita e seria riflessione progettuale che ha individuato le linee guida per indirizzare lo sviluppo del territorio.
Gli ipotetici scenari alternativi possono dunque essere rappresentati non da alternative nella definizione della struttura di sviluppo territoriale come insieme di valori e potenzialità come illustrato nei documenti costituenti il Pgt, bensì da alternative legate alla quantità di trasformazioni territoriali derivanti dalle istanze espresse dalla cittadinanza alle quali, come sopra illustrato, il piano dia o meno riscontro positivo.
Possiamo dunque individuare come scenari alternativi a quello definito il recepimento di tutte le 24 istanze piuttosto che il rifiuto di tutte le richieste di trasformazione del territorio.
Scenario A > recepimento di tutte le 24 istanze preliminari presentate dai cittadini con la proposta di trasformazione di circa 30.000 mq di territorio. Poichè la quasi to-

talità delle istanze di trasformazione chiedono di poter rendere edificabili terreni che ora non lo sono, possiamo valutare che questo scenario porti alla realizzazione di circa 31.500 mc di costruito. Questa ipotesi, oltre ad essere assolutamente negativa per la qualità del territorio e per l'eccessivo consumo di suolo che prevede, non è compatibile con le indicazioni contenute nel Ptcp circa la possibilità di espansione all'interno della rete ecologica.
Scenario B > risposta negativa a tutte le richieste di trasformazioni urbanistiche. Questa ipotesi si configura come non idonea a sostenere lo sviluppo socio-economico di cui il territorio necessità, come espresso nel presente documento.

5.8 borsino immobiliare, compensazione, perequazione

Il P.g.t. prevede la possibilità che il Comune si doti di un borsino immobiliare nell'ottica di attivare l'istituto della perequazione all'interno del territorio comunale.
Questa possibilità è normata con un apposito articolo nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

5.9 calcolo della popolazione teorica ed eventuale differimento delle previsioni edificatorie

In merito alla previsione della popolazione insediabile, a piano concretizzato in tutte le sue previsioni, si sottolinea:
- come il P.G.T. riduca sensibilmente le previsioni contenute nello strumento pianificatorio precedente
- come le richieste della popolazione, in fase di istanze preliminari, andassero nella direzione di uno sviluppo decisamente più consistente del territorio
- come già in fase di Valutazione Ambientale Strategica alcune delle previsioni trasformative siano state eliminate
- come gli Ambiti in rete ecologica siano molto contenuti
- come il controllo della dispersione urbana e del consumo di suolo siano elemento portante del Piano (si ricorda ulteriormente che gli ambiti di trasformazione sono meno di un terzo delle possibilità ammesse dal PTCP e che molte aree in precedenza edificabili siano state eliminate, a favore di ambiti a prevalenza di verde)
- come, anche qualitativamente, gli sfrangiamenti previsti, soprattutto a ridosso delle frazioni storiche, siano ridotti al minimo
- come sia incentivato il riuso dell'esistente con una normativa ad hoc e con una fiscalità che va in questa direzione

Alla luce di queste riflessioni si ritiene che il dimensionamento del Piano risulti corretto, pur prevedendo un trend di aumento demografico superiore rispetto a quello

degli ultimi anni, anche nell'ottica di consentire alla popolazione interventi secondo le esigenze d'uso, e comunque controllate nei suoi aspetti paesaggistici e pianificatori.

Il P.G.T. dovrà essere sottoposto, semestralmente, alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni, soprattutto in merito alla concretizzazione degli Ambiti di Trasformazione inseriti nel presente Documento di Piano.
L'attività di monitoraggio verrà svolta per verificare lo stato di attuazione e definire le priorità in materia di politiche territoriali, anche allo scopo di controllare le espansioni e comunque di procedere verso un modello più efficiente e razionale di gestione del territorio.

Da tale monitoraggio potrà scaturire, prevista anche in sede di normativa tecnica del Piano delle Regole (art. 4.5), una scelta vincolante dell'amministrazione (con apposita delibera di consiglio comunale) che definisca limiti massimi alla concretizzazione delle previsioni contenute nel presente P.G.T..

Tale strumento dà la possibilità all'amministrazione comunale di guidare e coordinare con maggiore efficacia lo sviluppo del territorio, favorendo quelle operazioni con significativi valori in termini di qualità paesistica, architettonica ed energetica degli interventi previsti.

Questo momento di verifica annuale inoltre permette una partecipazione più attiva dei cittadini nelle scelte urbanistiche.

5.10 la rete ecologica comunale

Come già precisato in precedenza, il Piano è l'occasione per definire una sorta di "rete ecologica comunale" più ampia rispetto a quella prevista nelle tavole del PTCP.
La Carta del Paesaggio allegata è da intendersi come strumento della volontà, da parte degli amministratori, di aumentare il livello di tutela degli spazi aperti (o prevalentemente aperti), non soltanto in alta montagna, ma anche a ridosso del centro abitato.
Questo è, si ripete, un elemento precipuo di questo Piano.
All'interno di queste zone non potranno essere realizzate nuove strade, se non a carattere agro-silvo-pastorale, come richiesto nel parere da parte della Provincia di Como.
Per tutte queste aree valgono le normative tecniche di cui all'articolo 22 del Piano delle Regole.

5.11 Riflessioni conclusive

Le scelte strutturali del Piano nascono da una visione progettuale estesa al territorio di 4 comuni e che le note vicende hanno costretto in una visione parziale, comune per comune:
-la visione del territorio come unità estesa per 10 km, compresa tra due poli urbani - Menaggio e Dongo- letti come teste di una centralità lineare affidata alla Strada Regina bypassata dalle gallerie. Una centralità composta da materiali diversi posti all'interno di un progetto di continuità: nuclei e edifici storici, ville, parchi privati, spazi e giardini pubblici, luoghi e attrezzature per il tempo libero e la balneazione, parcheggi, punti di ristorazione, campeggi, attracchi, porti, moli, rive attrezzate per il diporto, percorsi pedonali, antiche gallerie;
-il funzionamento a pettine dei territori a monte rispetto al dorso rappresentato dalla centralità lineare sulla costa;
-l'accostamento degli sviluppi edificatori agli spazi già urbanizzati, e la salvaguardia dei passaggi di verde provenienti da monte tra i denti del pettine;
-il rispetto delle istanze dei cittadini, laddove almeno in parte correnti con queste scelte strutturali;
-la predisposizione di progetti di massima per una ampia serie di luoghi-problema, tra i quali:
-il centro storico di Musso, l'unico a lago, e la salvaguardia del verde alle sue spalle
-l'ambito della chiesa e del cimitero di Musso, con il riuso dell'ex depuratore e la riqualificazione del polo sportivo
-il 'Museo della barca lariana' all'interno di un giardino pubblico
-l'affaccio unitario del borgo a lago di Pianello
-il cantiere Lilia a Pianello
-la riqualificazione dei campeggi a San Siro, Cremia e Pianello
-il riuso della ex torcitura e il polo scolastico a Pianello
-la riqualificazione della baia La Fenice
-il recupero del Motto a fini residenziali a Cremia
-il parco urbano di Cremia che ospita il nuovo depuratore consortile
-la riqualificazione del parco pubblico tra Regina e lago a Casa dei Ronchi di San Siro
-un progetto urbano per la trasformazione della Regina in via urbana
-il recupero dei Monti.
Questi luoghi-problema sono affrontati sia come Ambiti di trasformazione o di recupero dotati di schede e disegni in grado di indirizzarne la progettazione, sia come Ambiti di riqualificazione dotati di normativa specifica.

Questo forte impegno progettuale discende dalla convinzione che l'analisi e la descrizione -gli strumenti della conoscenza- rischiano di diventare esercizi senza un

fine, se non guidati da intenzioni progettuali. Progettare significa anticipare, dare forma a ipotesi possibili, e rappresenta il modo di organizzare le conoscenze in vista di un fine. Ma i progetti possibili sono molti e molti di essi hanno un livello di legittimità: i progetti di trasformazione degli operatori privati, i progetti di conservazione degli ambientalisti, i progetti degli Enti pubblici. Il Piano ha definito, entro la pluralità, un progetto legittimo per molti se non per tutti: legittimo in quanto ancorato il più possibile agli elementi osservabili nella realtà; capace di argomentare le proprie scelte con elementi facilmente controllabili.

Queste scelte strutturali e di metodo sono state assoggettate alla verifica del dibattito politico e civile. Il Piano rappresenta dunque, come sempre, il risultato possibile. Un risultato che tende a orientare la corretta utilizzazione delle risorse, richiedendo a amministratori, operatori e famiglie che non sembrano avere compreso appieno la rarità delle risorse che hanno in uso, un atteggiamento più attento alla qualità, un comportamento da custodi di una risorsa non riproducibile.
In particolare, i territori dell'Alto Lago devono riflettere sul valore della loro diversità, offrendo la cultura che li caratterizza, ancor prima del loro paesaggio, alle motivazioni originali del turismo: l'incontro con modi di vita diversi. Individuando un settore del turismo più colto, riservato, e insieme il turismo sportivo dei giovani.
A fronte di ciò, il sistema denota una carenza di volontà, anche amministrativa, nel perseguire queste possibilità di sviluppo socio-economico. Il turismo ha qui un ruolo marginale, per nulla strategico, e dal 2003 al 2006 il settore è calato del 25%.
Non esiste un albergo, i campeggi sono spesso occupati stanzialmente da roulotte-case con effetti negativi sul paesaggio urbano e sulla disponibilità per i turisti di passaggio, i bed & breakfast diffusi in altre zone del lago stentano a imporsi. Su tutto sembra carente un'organizzazione sistemica dell'offerta turistica in termini di trasporti e di proposte alternative.
In questo sfondo anche l'indotto è estremamente limitato, e non crea posti di lavoro. E' più significativo quello legato alle seconde case e al settore delle costruzioni, all'interno di una congiuntura che fino agli ultimi anni è stata particolarmente favorevole.