

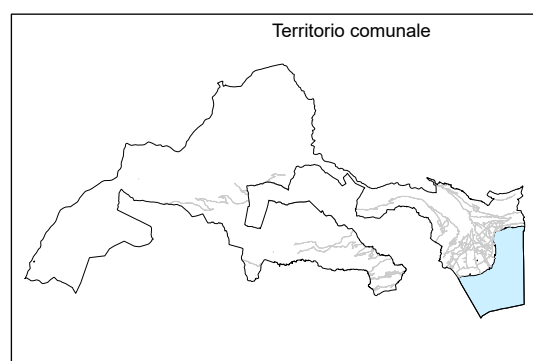


Piano di Governo del Territorio

COMUNE DI GRAVEDONA ED UNITI

Provincia di Como

DOCUMENTO DI PIANO



allegato:

RT **RELAZIONE TECNICA**

data: Giugno 2026

Nuovo PGT adottato con Delibera di C.C. n. __ del __.__.____

Nuovo PGT approvato con Delibera di C.C. n. __ del __.__.____

Pubblicazione sul BURL n. __ del __.__.____

il Responsabile del servizio

il Segretario Comunale

il Progettista

Arch. Alberto Gavazzi

INDICE

1. PREMESSA	3
1.1 AVVIO DEL PROCEDIMENTO	3
1.2 LA SITUAZIONE URBANISTICA	4
1.3 IL NUOVO PGT	6
1.4 ISTANZE PERVENUTE	6
2. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO	15
2.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E VIARIO	15
2.2 EVOLUZIONE STORICA DEL COMUNE	19
2.3 SITUAZIONE DEMOGRAFICA E SOCIALE	21
2.4 ATTIVITA' ECONOMICHE	23
2.5 TURISMO	28
2.6 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	34
2.6.1 Il piano territoriale regionale (PTR)	34
2.6.2 Il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)	39
3. QUADRO CONOSCITIVO	45
3.1 IL SISTEMA URBANO INSEDIATIVO	45
3.1.1 Caratteristiche paesistiche, ambientali e territoriali del comune	45
3.1.2 Le unità tipologiche di paesaggio	45
3.1.3 La sensibilità paesistica dei luoghi	46
3.1.4 Aree e beni di particolare rilevanza storico-paesaggistica	51
3.1.5 Il patrimonio edilizio esistente	62
3.1.6 Stima dei fabbisogni prevalentemente residenziali	66
3.1.7 Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane	67
3.2 IL SISTEMA INFRASTRUTTURE E MOBILITA'	68
3.3 IL SISTEMA AGRICOLO	68
4. LO SCENARIO STRATEGICO - OBIETTIVI DELLA REVISIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	70
4.1 OBIETTIVI E AZIONI	70
5. LE VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO	73
5.1 LA COMPONENTE URBANISTICA	73
5.2 LA COMPONENTE GEOLOGICA	85
5.3 LA RETE ECOLOGICA COMUNALE	87
6. IL CONSUMO DI SUOLO	89
6.1 I CALCOLI RELATIVI AL CONSUMO DI SUOLO NEL PGT	89
6.2 LA REDAZIONE DELLA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO	89
7. L'USO DEL SUOLO NELLO STATO DI FATTO (2014)	91
7.1 LA SUPERFICIE URBANIZZATA	92
7.2 LA SUPERFICIE URBANIZZABILE	93

7.3	LA SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE	93
7.4	LE AREE DELLA RIGENERAZIONE.....	94
7.5	DEFINIZIONE DELL'INDICE DI SUOLO UTILE NETTO	94
8.	LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	96
9.	LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	100

1. PREMESSA

L'11 febbraio 2011 dalla fusione dei tre comuni di Gravedona, Germasino e Consiglio di Rumo è nato il comune di Gravedona e Uniti, istituito con la legge regionale n. 1 del 10/02/2011, nonostante il risultato negativo del referendum consultivo del 14 novembre 2010 dove il no alla fusione è prevalsa nei due comuni maggiori, Consiglio di Rumo e Gravedona. In termini pianificatori i tre comuni si trovano in situazioni piuttosto diversificate, avendo affidato in tempi diversi e a soggetti distinti l'incarico per la predisposizione del PGT. Grazie ad un emendamento introdotto con la l.r. 11/11 (art.10, comma 8, lettera a), i procedimenti avviati sono stati fatti salvi, nonostante la fusione del Comune e quanto disposto dalla l.r. 12/05.

Infatti il nuovo comune di Gravedona ed Uniti è dotato di tre diversi piano di governo del territorio: il comune di Gravedona ha il PGT approvato con delibera del consiglio comunale n. 34 del 22 novembre 2017, pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 7 del 14 febbraio 2018; il comune di Germasino ha il PGT approvato con delibera del consiglio comunale n. 20 del 7 agosto 2014, pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 39 del 24 settembre 2014; il comune di Consiglio di Rumo ha il PGT approvato con delibera del consiglio comunale n. 9 dell' 8 aprile 2013, pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 33 del 14 agosto 2013.

Si è reso ora necessario procedere alla stesura di una variante per la realizzazione di quello che sarà il nuovo PGT adeguandolo contestualmente alla l.r. 31/2014.

L'attività di progettazione urbanistica, nella prima fase di lavoro, riguarda innanzitutto l'omogenizzazione, attraverso un'unica cartografia di base, dei dati urbanistici presenti nei documenti redatti singolarmente dai tre Comuni, per poter arrivare a disporre di uno strumento urbanistico unico su tutto il territorio, mantenendo comunque le caratteristiche territoriali peculiari che i diversi Municipi rappresentano.

In una seconda fase, ha lo scopo di aggiornare le esigenze del Comune alle indicazioni contenute dalla legge regionale 31/2014 relativa alla riduzione del consumo di suolo, in applicazione dei criteri per l'attuazione della politica del consumo di suolo prevista nel progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale approvato con delibera del consiglio regionale n. XI/411 del 19.12.2018.

Il presente documento riporta, oltre al quadro ricognitivo e conoscitivo, congiuntamente alle tavole allegate, le indicazioni strategiche relative al Documento di Piano, i nuovi obiettivi e le conseguenti azioni, le analisi sull'aspetto demografico, economico e sociale e i dati relativi al consumo di suolo, utili al fine di procedere con le attività relative alla Valutazione Ambientale Strategica.

1.1 AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L'Amministrazione comunale di Gravedona ed Uniti ha dato avvio alla stesura della redazione del nuovo PGT con deliberazione della giunta comunale n. 11 del 21 gennaio 2019.

Sono stati incaricati l'Arch. Alberto Gavazzi per la redazione del Piano di Governo del Territorio, Montana spa per la Valutazione Ambientale Strategica ed il Geol. Claudio Depoli per l'aggiornamento dello Studio Geologico di supporto alla pianificazione e per l'analisi del rischio sismico e geologico.

Nel frattempo, l'Amministrazione comunale ha continuato, anche successivamente al termine di scadenza delle istanze come stabilito nell'avviso, ad accogliere ulteriori istanze pervenute; nel paragrafo 1.4 della presente Relazione Tecnica è riportato l'insieme delle istanze pervenute fino alla elaborazione definitiva del PGT.

1.2 LA SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di Gravedona ed Uniti non dispone di un PGT unico ma di tre strumenti di pianificazione territoriale distinti come indicato nel capitolo precedente.

Nel febbraio del 2019, come anticipato nel paragrafo precedente l'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario uniformare i tre piani di governo del territorio che attualmente insistono sui territori dei comuni che hanno originato Gravedona ed Uniti, in uno strumento di pianificazione territoriale unitario e integrato, secondo i tempi ed i modi previsti dalla l.r. 12/05 e in adeguamento alla legge regionale 31/2014, relativa alla riduzione del consumo di suolo oltreché alle nuove esigenze di politica amministrativa e di programmazione territoriale.

L'adeguamento del PGT alla l.r. 31/2014 comporta contestualmente anche un suo adeguamento alle disposizioni regionali in tema di invarianza idraulica, assetto idrogeologico e zonazione sismica che devono essere recepite all'interno dello studio geologico.

Attualmente il comune di Gravedona ed Uniti è dotato di tre studi geologici redatti ai sensi dell'art. 57 della l.r. 12/2005 facenti parte dei singoli PGT.

Si rende necessario pertanto l'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica che verrà uniformata e integrata con le nuove disposizioni in materia, come sopra riportato, e nello specifico: il recepimento delle aree a pericolosità e rischio di alluvioni contenute nel PGRA da attuare ai sensi della d.g.r. 19 giugno 2017 n. X/6738; aggiornamento dei contenuti relativi alla prevenzione del rischio sismico a seguito della riclassificazione delle zone sismiche approvate con d.g.r. 11 luglio 2014 n. X/2129; adeguamento al regolamento regionale n.7/2017 in tema di invarianza idraulica, nel caso di Gravedona ed Uniti dovrà essere redatto il documento semplificato del rischio idraulico e non lo studio in quanto il Comune ricade nelle aree a bassa criticità idraulica come riportato nella cartografia di cui all'allegato B del regolamento regionale sopra citato.

La pianificazione territoriale del Comune è inoltre correlata da altri piani predisposti in attuazione a specifiche normative, che risultano essere in parte connessi con il piano di governo del territorio.

Piano comunale di classificazione acustica (P.C.C.A.):

In attuazione alla legge n.447/1995 - Legge quadro sull'inquinamento acustico - e alla legge regionale n.13/2001 – Norme in materia di inquinamento acustico – i comuni hanno l'obbligo di predisporre una classificazione acustica del territorio comunale secondo i contenuti della G.R. n.7/8313 del 8 marzo 2002, riguardante le modalità ed i criteri di redazione della previsione di impatto acustico e di valutazione revisionale del clima acustico.

Nel comune di Gravedona ed Uniti è presente Il piano di Zonizzazione Acustica per il solo territorio del Municipio di Consiglio di Rumo approvato con delibera C.C. n. 36 del 25.09.2012.

Piano di illuminazione:

La legge regionale 27 marzo 2000 n. 17, successivamente modificata con la legge 38/2004, ha introdotto il Piano dell'illuminazione come "Piano redatto dalle amministrazioni comunali per il censimento della consistenza e dello stato di manutenzione degli impianti insistenti sul territorio amministrativo di competenza e per la disciplina delle nuove installazioni, nonché dei tempi e delle modalità di adeguamento, manutenzione o sostituzione di quelle esistenti".

Attualmente il Comune non ne è dotato.

Piano cimiteriale:

Il piano cimiteriale, per i comuni della regione Lombardia, fa riferimento al regolamento regionale del 14 giugno 2002 n. 4, che riporta le disposizioni di attuazione del Titolo VI bis della legge regionale 30 dicembre 2009 n. 33.

Il Piano Cimiteriale ha l'obiettivo di verificare e definire il corretto dimensionamento dell'area cimiteriale e degli spazi circostanti, di prevedere la verifica dei fabbisogni e degli spazi necessari per eventuali futuri ampliamenti delle aree cimiteriali, in un arco temporale di almeno 20 anni, con la finalità di favorire il ricorso alle forme di sepoltura di minor impatto sull'ambiente, quali l'inumazione e la cremazione.

Il comune di Gravedona ed Uniti ha approvato con delibera C.C. n. 30 del 25/09/2014 il Piano Cimiteriale per il solo territorio del Municipio di Gravedona.

Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo:

Il comune di Gravedona ed Uniti non è dotato del Piano Urbano Generale dei Servizi e del Sottosuolo (PUGSS).

Piano di indirizzo forestale:

Con deliberazione dell'Assemblea Comunitaria n° 21 del 18/07/2024 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute al PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (P.I.F.) della Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio (ambito territoriale ex Alto Lario Occidentale), adottato con Delibera di Assemblea n. 6 del 27.02.2023.

Regolamento edilizio tipo:

I comuni in attuazione alla d.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695 relativa al recepimento dell'intesa stato regioni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo, devono adeguare anche il proprio Regolamento Edilizio alle indicazioni della deliberazione sopracitata.

Contestualmente alla redazione della variante generale al PGT, il Comune procederà alla definizione di un nuovo regolamento edilizio.

1.3 IL NUOVO PGT

La pianificazione ha riguardato innanzitutto un'analisi dettagliata dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti valutando con l'Amministrazione comunale le nuove esigenze del Comune in merito alle ipotesi di sviluppo e di conservazione del territorio, con un approccio prevalentemente green ed ecosostenibile, che punta alla valorizzazione delle risorse naturali ed alle attività economiche, della posizione geografica e strategica del comune nel più ampio contesto territoriale, rilevando innanzitutto la necessità di rivedere gli obiettivi strategici sulla base dei programmi amministrativi.

La revisione e l'accorpamento degli strumenti urbanistici, prevede inoltre l'applicazione della riduzione del consumo di suolo nelle quantità indicate dal piano territoriale regionale e la revisione del sistema degli ambiti di trasformazione con l'introduzione delle aree relative alla rigenerazione urbana, approvate con deliberazione consiliare 29 in data 28.09.2020 in applicazione alla legge regionale n. 18/2019 e ai sensi dell'art. 8bis della legge regionale 12/2005, che vengono ripresi nel Documento di Piano e meglio definiti con l'introduzione di una scheda progettuale.

Il PGT riguarderà anche un aggiornamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, innanzitutto adeguando gli strumenti operativi alle esigenze della popolazione ed introducendo nel Piano dei Servizi alcuni interventi già progettati o in corso di realizzazione riguardanti innanzitutto nuove scelte in merito alla mobilità sostenibile.

1.4 ISTANZE PERVENUTE

A seguito della pubblicazione dell'avvio del procedimento sono pervenute da parte dei cittadini 65 istanze nei termini dell'avviso di avvio procedimento riguardanti proposte di variante ai PGT, la cui sintesi è riportata nella tabella sottostante.

Successivamente sono pervenute altre istanze che l'Amministrazione comunale ha scelto di valutare.

DOCUMENTO DI PIANO					
ELENCO DELLE RICHIESTE PRESENTATE DAI CITTADINI					
N.	PROT. Generale	DATA	OSSERVANTE	MAPPALI LOCALITA'	OGGETTO
0.1	13203	14/12/2016	Lombardo Graziella	Fg. 9 Mapp. 10766-10814-9351-7240-7236 – 8302 Loc. Taiana e Giussanico CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento dei mappali citati in zona a destinazione non edificabile
1	2920	18/03/2019	Pirovano Ida	Fg. 7 Mapp. 4105-4106-4107-4018 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona edificabile o turistica
2	3007	20/03/2019	Gherbi Marco	Fg. 7 Mapp. 2817 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta inserimento della porzione di area in zona AG1 in zona VA per realizzazione autorimesse private
3	3346	28/03/2019	Grassi Tiziana Daniela	Fg. 7 Mapp. 4743 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona AU2
4	4027	12/04/2019	Travelli Barbara	Fg. 36 Mapp. 11917-10733-9657-8344 Loc. Gorgotto CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona AU
5	4434	24/04/2019	Strigari Maria Antonietta	Fg.5 Mapp. 1135-1137 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Richiesta dei servizi comunali quali acqua, luce, gas e strada carrabile a servizio dei terreni citati. Richiesta di delimitazione ed evidenziazione strada consortile del Paradiso.
6	4442	24/04/2019	Compagnoni Silvio Roccon Paola	Fg. Mapp. 4773 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Richiesta inserimento fabbricato già accatastato. Richiesta di mantenimento del terreno in zona AU1
7	4452	24/04/2019	Giussani Aurelia	Fg. 934 Mapp. 6829-6830-6831-6824 Loc. Ganda CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona AU per successiva edificazione di un'abitazione per la nipote
8	4687	02/05/2019	Selva Gianpiero Selva Elisabetta	Fg. 5 Mapp. 4525 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona VA in zona AU1
9	4760	04/05/2019	Calisto Tenchio	PA/S1 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta di rettifica come già concordato con l'amministrazione comunale con lettera del 08/02/2019 prot. 1542
10	4762	04/05/2019	Della Libera Giuliana	/	Richiesta modifica norma art. 52 sulla possibilità di intervento di recupero sottotetto in AU1
11	4766	04/05/2019	Gestra Arnaldo Ciappa Carla	Fg. 9 Mapp. 9841-8454-8455-8782 Loc. Fossato CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona TD in ambito compatibile anche con la destinazione d'uso "a carattere residenziale"
12	4767	04/05/2019	Gestra Arnaldo Gestra Alfredo	Fg. 9 Mapp. 8737-8743-8726-8725-8723-8722-8721-8719 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona edificabile a carattere residenziale e/o ambito di trasformazione
13	4768	04/05/2019	Maerz Raffael Horst Benjamin	Fg. 9 Mapp. 3508-4152 Fg. TRA/6 Mapp. 3517 Loc. Naro GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG5 in zona AU1 e inserimento nel T.U.C.
14	4769	04/05/2019	Maerz Raffael Horst Benjamin	Fg. 9 Mapp. 3527-3539-3541-3523-3542-3524-3525-4609-3529 Fg. TRA/6 Mapp. 3526/701 Loc. Naro GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG5 in zona AU1 e inserimento nel T.U.C. oppure rivedere l'art.73 per realizzazione di piscine all'aperto
15	4770	04/05/2019	Onofri Damiano Ciappa Rosaria	Fg. 9 Mapp. 6128-6130 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona AU2 e inserimento nel T.U.C.

16	4771	04/05/2019	Maffia Giuseppe Maffia Renzo	Fg. 9 Mapp. 8738 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona edificabile a carattere residenziale e/o ambito di trasformazione
17	4781	04/05/2019	Cariboni Gianrita Cariboni Maria Bambina	Fg. 9 Mapp. 5788 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona idonea all'edificabilità residenziale/turistica ricettiva
18	4800	06/05/2019	Riella Domenico	Fg. 38 Mapp. 12669-10606-12623 Loc. Fossato CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona edificabile
19	4801	06/05/2019	Riella Alexa	Fg. 38 Mapp. 11625 Loc. Fossato CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona edificabile
20	4844	06/05/2019	Turello Francesco	/	Modifica norma relativa alla realizzazione di autorimesse o box auto fuori terra
21	4848	06/05/2019	Piva Delia Piva Maria Elena	Fg. 8 Mapp. 989 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Richiesta di abrogazione PdR2 o disponibili per altri accordi con il comune
22	4849	06/05/2019	De Piazza Silvana Carla	Fg. 7 Mapp. 5824-5830 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona edificabile
23	4858	06/05/2019	Motti Monica Albini Alessandro	Fg. 7 Mapp. 4639-5982-5984 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona VA e AG1 in zona AU2 proponendo la cessione a titolo gratuito di alcune porzioni di aree
24	4884	06/05/2019	Cetta Cristian Cetta Miriam	Fg. 9 Mapp. 8724-8729-8720-8714-9775 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona edificabile a carattere residenziale e/o ambito di trasformazione
25	4885	06/05/2019	Caccia Nicoletta Dell'Era Maurizio	Fg. 9 Mapp. 8670-11467 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona edificabile a carattere residenziale e/o ambito di trasformazione
26	4886	06/05/2019	Giussani Rosalia	Fg. 9 Mapp. 10016 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona edificabile a carattere residenziale e/o ambito di trasformazione
27	4889	06/05/2019	Cittoni Giuseppe Cittoni Daniela	Fg. 9 Mapp. 8727-8728 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona edificabile a carattere residenziale e/o ambito di trasformazione
28	4891	06/05/2019	Caccia Silvia Moraschinelli Giacomo	Fg. 9 Mapp. 11468-8672-8677-8678 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona edificabile a carattere residenziale e/o ambito di trasformazione
29	4919	07/05/2019	Ciappa Maria Ausilia	Fg. 38 Mapp. 12286 AMBITO AS_1a Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta di dividere AS_1 in maniera tale da poter sviluppare autonomamente la proprietà e di convertirlo ad uso residenziale oppure mantenere la destinazione attuale da PGT.
30	4924	07/05/2019	Pisoli Giuseppe	Fg. 5 Mapp. 4246-4250-4188-4248 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Richiesta di riconsiderazione in merito al terreno attualmente in ST1 che penalizza la proprietà
31	4929	07/05/2019	Bertola Candida	Fg. 7 Mapp. 5539-5786-5793 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG1 in tutto o in parte in zona TR
32	4930	07/05/2019	De Marzi Alfio De Marzi Silvano	Fg. 5 Mapp. 6460 Loc. Fontanella GRAVEDONA	Richiesta inserimento in zona VA dell'attuale parte ricadente in zona AU2
33	4936	07/05/2019	Vanoli Michele	Fg. 5 Mapp. 2089-2086 Loc. Segna GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG4 in zona AU2 per costruire un fabbricato per la propria figlia
34	4940	07/05/2019	Pozzi Lucia Emilia	Fg. 36 Mapp. 12224 Loc. Fossato CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona TR o AU

35	4941	07/05/2019	Conti Clara	Fg. 36 Mapp. 10260 Loc. Fossato CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona TR o AU
36	4942	07/05/2019	Bassi Giuseppina Maria Bassi Lino Valerio Bassi Susanna Pettine Maria Caterina	Fg. 5 Mapp. 5412-1555-5415-5413 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Richiesta di spostamento della volumetria e aumento di circa 250mc. Inserimento da zona ST1 e Fascia di rispetto inedificabile in zona VA
37	4944	07/05/2019	Necchi Nicoletta	Fg. 5 Mapp. 6417 Loc. Fontanella GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona VA in zona AU2 con PPC con indicazione di area a standard da cedere al comune gratuitamente
38	4994	08/05/2019	De Marzi Manuela	Fg. 5 Mapp. 4691-4705-4707-4695 Loc. Moglio GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG4 in zona AU2 e cessione gratuita dei terreni a destinazione ST1
39	4995	08/05/2019	De Marzi Arianna	Fg. 5 Mapp. 1778-6107-6105-3333 Loc. Moglio GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG4 in zona AU2 per costruzione prima casa e cessione gratuita di parte dei terreni a destinazione AG4 e ST1
40	5005	08/05/2019	Gestra Alfredo Gestra Arnaldo	Fg. 36 Mapp. 8520-8519-8518-8517-8515-8516-8510-8511-8512-8513-8514-12369-12370-12371-12372-12373-12374 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona "Area e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola con prescrizioni particolari" in zona TD. Si richiede inoltre che venga tolto l'AS4 e venga riportata la zona in "Area e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola"
41	5006	08/05/2019	Ciappa Carla Gestra Alfredo Gestra Arnaldo Giussani Martina	Fg. 36 Mapp. 8377-8394 Loc. Gorgotto CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona "Area e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola con prescrizioni particolari" in zona AU.
42	5007	08/05/2019	Barri Silvano	Fg. 8 Mapp. 6655-6650-6669-6651-6670 Loc. Ronchi GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona VA e AG4 in zona edificabile AU2
43	5008	08/05/2019	De Piazza Giovanni De Piazza Emanuele	Fg. 9 Mapp. 5834-5837-5838-5839-5840-5841 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta di rimozione area identificata come standard e rimozione indicazione allargamento stradale ove è posto il fabbricato esistente
44	5009	08/05/2019	Bassi Enrica Bassi Cristina	Fg. 5 Mapp. 579-1394-1393-2507-2209 Loc. Ronchi GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG4 in zona edificabile AU2
45	5010	08/05/2019	Bassi Enrica Bassi Cristina	Fg. 9 Mapp. 4961-2193-2192-6193-6194 Loc. Ronchi GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG4 in zona edificabile AU2
46	5011	08/05/2019	Bassi Enrica Bassi Cristina	Fg. 3 Mapp. 4748-941-3382 Loc. Rancio GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG4 in zona edificabile AU2
47	5013	08/05/2019	Albonico Margherita	Fg. 9 Mapp. 1681-1682-1683-1684-1685-2605-2606-3332 Loc. San Carlo GRAVEDONA	Richiesta di mantenimento delle aree in zona residenziale (AU2) ed edificabilità diretta
48	5014	08/05/2019	Matteri Lazzaro	Fg. Mapp. 12694-12696-9669-12698-12700-12702-12703-12706 Loc. Fossato CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona residenziale e/o artigianale
49	5015	08/05/2019	Bordessa Gregorio	Fg. 9 Mapp. 3962-3963 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Richiesta inserimento area da zona VA in zona residenziale Richiesta che venga prevista la possibilità di ampliamento volumetrico per adeguamenti igienico-funzionali
50	5017	08/05/2019	Albonico Cinzia	Fg. 9 Mapp. 2385-3770-6040 Loc. Ronchi GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona VA in zona residenziale ad edificabilità diretta
51	5018	08/05/2019	Albonico Cinzia	Fg. 9 Mapp. 5816 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona residenziale ad edificabilità diretta
52	5508	20/05/2019	Ardenghi Franco	Fg. 907 Mapp. 4568 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona VA

53	6143	05/06/2019	Moralli Livio	Fg. 7 Mapp. 4148-4150-6061 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta di mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica (AU2) ma con l'eliminazione dell'obbligo del PCC
54	6738	17/06/2019	Feløj Simone Giuseppe	Fg. Mapp. AMBITO AS_1a Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta di poter utilizzare il terreno all'interno dell'AS_1 ai fini turistici in modo autonomo e <u>separato</u>
55	9627	04/09/2019	Motti Fabio	Fg. Mapp. 5920 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta cambio destinazione urbanistica area all'interno dell'AT_11b da zona turistico ricettiva in residenziale
56	11228	19/10/2019	Giarloli Alessandro Giarloli Marilena Giarloli Cristiana	Fg. 7 Mapp. 3074-880 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona VA in zona AU1
57			Grassi Rosanna	Fg. 7 Mapp. 6245 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG1 in zona AU1 o AU2 in zona residenziale
58	1279	06/02/2020	De Carli Daniela	Fg. 5 Mapp. 2266 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona TR in zona ad uso residenziale dello stato di fatto in quanto già parte del fabbricato risulta ad uso residenziale
59	5938	23/06/2020	Mossi Giovanni Antonio	Fg. 36 Mapp. 12032 Loc. Gorgotto CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento dell'area da in parte AU ed in parte "Aree ed ambiti a prevalente destinazione agricola" in zona interamente "Aree ed ambiti a prevalente destinazione agricola"
60	11612	04/12/2020	Mossi Antonio Mossi Bruno	Fg. Mapp. 11110-10123-9713-8616 e altri AMBITO AS_13 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta ripermimetrazione a causa della vendita del terreno distinto al mapp. 12509 Richiesta di ridurre l'area destinata per servizi comunali in particolare l'allargamento stradale di via Poncia Richiesta di incremento della volumetria insediabile per poter attuare l'ambito di trasformazione
61	4356	30/04/2021	Pradella Elda	Fg. 9 Mapp. 1315-1316-1317-2211-2649 Loc. Ronchi GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG4 in zona con possibilità edificatorie
62	9727	15/09/2021	Molinari Guglielmo	Fg. Mapp. 5219-3943 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Richiesta inserimento dei mappali da zona VA e Fascia di rispetto inedificabile in zona edificabile per realizzazione abitazione
63	9740	16/09/2021	Panigatti Rossella	Fg. Mapp. 852-1817 sub. 701 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Segnala delle incongruenze nella scheda del PGT dell'edificio n.104 quali l'orditura del tetto non in coppi ma in tegole marsigliesi e la destinazione d'uso del piano terra che è residenza e non deposito
64	11307	25/10/2021	Borelli Giandomenico e De marzi Enrica	Fg. Mapp. 852-1817 sub. 701 Loc. Gerasino GERASINO	Richiesta di poter avere la possibilità di fare un soprizzo, come era possibile nel PRG
65	11347	26/10/2021	Riella Alexa	Fg.36 e Fg.38 Mapp. 8778-10606 Loc. Fossato CONSIGLIO DI RUMO	Inserire i terreni di proprietà in ambito edificabile
66	8424	24/06/2022	Bossio Claudio Aldino De Marzi Rosaria Tanera Elena	Fg. 9 Mapp. 2317-2318-2319-2320-2963- 2321-4989 Loc. Ronchi GRAVEDONA	Richiesta inserimento in zona edificabile dei mapp. 2320-2963-2321-4989 e trasformazione dei mapp. 2317-2318-2319, ricadenti in vincolo cimiteriale, in terreni utilizzabili per attività a servizio delle future abitazioni
67	8948	07/07/2022	Ciappa Adriano Lorenzo	Fg. 36 Mapp. 10438-10313-8759-8758- 8776 Loc. Fossato CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta cambio di destinazione da "Aree e comparti prativi e boscati a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato" a "zona TA aree ed ambiti per attività turistico-ricettive all'area aperta"
68	9185	12/07/2022	Corti Mauro	Fg. Mapp. 3344-3363 Loc. San Carlo GRAVEDONA	Richiesta cambio di destinazione da ST1 a zona agricola
69	10002	01/08/2022	De Stefani Mirella	Fg.9 Mapp. 1401 Loc. Ronchi GRAVEDONA	Richiesta stralcio dall'ambito PCC 33 ed inserimento in ambito AU2
70	11233	29/08/2022	Arnaboldi Carlo	Fg. 9 Mapp. 1502-1503-1521 Loc. Piumona GRAVEDONA	Richiesta inserimento dei mappali da "aree a prevalente destinazione agricola" ad "aree di completamento del tessuto urbano consolidato"

71	11490	02/09/2022	Giussani Luciano	Fg. Mapp. 8693-8694-8695-3722 Loc. Poncia GRAVEDONA/CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta di inserimento dei mappali da AG1 in "Aree ed ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato"
72	11954	13/09/2022	La Corte Aldo	Fg. 9 Mapp. 4128-4740-4747 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Richiesta di cancellazione dall'edificabilità dei terreni indicati
73	12076	16/09/2022	Piazzi Fausto	Fg. 36 Mapp. 12519 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta inserimento da zona agricola in zona AU1
74	12164	19/09/2022	GILA S.A.S. Gilardoni Giacomo, Annarosa & C.	Fg. 9 Mapp. 1714-1716 Loc. Moglio GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona edificabile ricadente in PCC25 in zona senza alcun diritto edificatorio
75	12400	23/09/2022	Peracca Antonella Peracca Luciano Andrea Peracca Valeria	Fg. 5 Mapp. 2846-1272-1269-2897-1268-1249-1248-2182-2744 Loc. Ronchi GRAVEDONA	Richiesta di poter spostare il fabbricato (contiguo ad altri), attualmente in zona VA, ed ampliarlo tramite bonus volumetrico
76	12401	23/09/2022	Bassi Giuseppina Maria, Bassi Iino Valerio e Bassi Susanna	Fg. 5 Mapp. 5412-1555-5415-5413 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona ST1, soggetta a fascia di rispetto inedificabile, in zona VA per poter recuperare e spostare il fabbricato attribuendogli un aumento volumetrico di circa 250 mc.
77	13901	02/11/2022	Granzella Luisella Maria Ines	Fg. 9 Mapp. 4272-4269-4267-2857-4082-4909-4908-4912-5931-3802-4902-4905-4904-4742 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta di ridefinire le aree oggetto della presente, assegnandole un indice di edificabilità equivalente o simile a quello già indicato in alcune aree circostanti AU1 e AU2. Inoltre si rende disponibile alla possibilità di trasferire capacità edificatoria anche su altri mappali seppur non contigui, utilizzando il meccanismo della perequazione dei diritti edificatori, contemplando la possibilità di cedere al Comune i mappali svuotati di tale capacità.
78	14055	07/11/2022	Tanera Luca, Tanera Romildo	Fg. 9 Mapp. 1754-1747-1752-1751-1750 Loc. Traversa GRAVEDONA	Richiesta di traslare a monte, di circa 5,00 ml, la linea di perimetrazione della zona edificabile al fine di poter realizzare il manufatto interrato
79	14323	11/11/2022	Albonico Claudio	Fg. 9 Mapp. 6870-5806-6370-5807-5995-5804-5808-6872 Loc. Piumona GRAVEDONA	Richiesta di ampliare il comparto edificabile fino al confine con strada provinciale e comprendere quindi tutta l'area di proprietà all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.); inoltre di destinare tutta l'area di proprietà in AU1
80	677	16/01/2023	Bercini Primo	Fg.9 Mapp. 6806 Loc. Ganda CONSIGLIO DI RUMO	Richiesta di inserire il mappale in zona agricola
81	1381	27/01/2023	Peracca Moreno	Fg. 7 Mapp. 5042 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta di attribuire al fabbricato un piccolo ampliamento volumetrico pari a circa mc.300 per la realizzazione di un sopralzo per dei locali accessori/depositi a servizio dell'officina sottostante
82	2349	16/02/2023	Peracca Adelia Rosella e Peracca Tiziano	Fg. 5 Mapp. 193-200-205-206-2933-2263 Loc. Cerviano GRAVEDONA	Richiesta di inserire l'intero comparto in zona AU2_Aree ed ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato
83	3396	8/03/2023	Michelini Ezio	Mapp.6194-6196-1699-6200-2689-6198-6192 Loc. San Carlo GRAVEDONA	Richiesta di stralciare i mappali dalla zona edificabile AU1 e AU2 e inserirli in agricola AG4
84	3397	8/03/2023	Michelini Ezio	Mapp.3259-4597-4189 Loc. Naro GRAVEDONA	Richiesta di stralciare i mappali dalla zona edificabile AU1 e AU2 e inserirli in agricola AG5
85	3398	8/03/2023	Michelini Emanuela	Mapp.6193-6199-6195 Loc. San Carlo GRAVEDONA	Richiesta di stralciare i mappali dalla zona edificabile AU1 e AU2 e inserirli in agricola AG4
86	3542	10/03/2023	Peracca Antonella, Peracca Luciano Andrea e Peracca Valeria	Fg. 5 Map. 1564-1572-5973-1446-5974-7027 Loc. Negrana GRAVEDONA	Mappale ora in zona AG4-aree e comparti prativi di versante. Richiesta di far diventare il mappale zona AU1, spostando la volumetria relativa ad altri terreni vicini in zona AU2
87	3543	10/03/2023	Peracca Antonella Da Monte Fulvia Aggio Alessandro Flavio	Fg. 5 Mapp. 5767-5768-5769 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Mappali ora in AU2 con PCC15, richiesta di eliminare il PCC15 e inserire i mappali nella zona AU1 come i mappali limitrofi. Segnalano anche che la strada in progetto nel PCC ha calibro 6m, mentre quelle vicine sono di 4,50m.

88	4176	23/03/2023	Grassi Tiziana	Fg. 7 Map. 4743 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta di inserire il mappale ora agricolo in area residenziale
89	5888	26/04/2023	Orio Stefano	Fg. 7 Map. 4300 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta di inserire il mappale in zona TR_Aree ed Ambiti per attività turistico-ricettive
90	6693	12/05/2023	Pisoli Marica Gina	Fg. 5 Mapp. 4190-4247-4249-4251 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Richiesta di togliere la parte dei mappali che ricadono in zona ST1, inserendoli nella zona AU1
91	7122	23/05/2023	Molinari Giordano	Fg. 5 Mapp. 4615 Loc. Poncia GRAVEDONA	Richiesta di inserire parte dell'immobile in zona urbanistica edificabile
92	7915	09/06/2023	Peracca Moreno	Fg. 7 Mapp. 5042 Loc. Poncia GRAVEDONA	Attribuire all'edificio un piccolo ampliamento pari a circa 800 mc.
93	7953	09/06/2023	Ballo Domenico Piero	Fg. 9 Mapp. 4053 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Inserire il mappale, attualmente in zona ST3, in zona VA
94	8686	23/06/2023	Camata Leopold Andrea e Bruder Brigitta	Fg. 6 Mapp. 2052-2054-2055-2486 Loc. Moglio GRAVEDONA	Inserire l'intero comparto in zona AU2
95	8882	28/06/2023	Chiesa Andrea e Chiesa Alberto	Fg. 5 Mapp. 6190-6182-6184-6191-698 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Distinguere e separare il fabbricato di proprietà dalla vicina Villa di altra proprietà, entrambi inseriti nella scheda n°169, inserendolo in una "zona" o in una separata scheda di riferimento dove sia permessa la manutenzione/ristrutturazione con eventuale recupero del sottotetto. Mantenere i mappali di proprietà in una "zona" il più possibile simile a quella del precedente PRG. Propongono di destinare ad interesse pubblico una striscia larga circa 5 metri lungo tutto il confine del mappale 6190 con il mappale 6189, rinunciando anche alla tettoia di cui al mappale 6191 per consentire l'eventuale collegamento tra la Via Molo Vecchio e l'area adibita a ST1.
96	10362	01/08/2023	Vezzolo Maria Luisa	Fg. 9 Mapp. 6027-6023 Loc. Poncia GRAVEDONA	Stralciare dall'ambito di trasformazione AT_10 il mappale di proprietà accorpandolo alla parte di proprietà che ricade in zona AU2
97	11202	26/08/2023	Vezzolo Giovanna	Fg. 9 Mapp. 6027-6023 Loc. Poncia GRAVEDONA	Stralciare dall'ambito di trasformazione AT_10 il mappale di proprietà e, essendo un lotto già edificato, inserirlo in zona AU1
98	11609	07/09/2023	Melchiori Angelo Stefano e Marisa Maddalena Gorelli Danilo e Simona	Fg. 9 Mapp. 1623 e Fg. 9 Mapp. 6011 Loc. Negrana GRAVEDONA	Inserire i mappali di proprietà in zona edificabile
99	12339	26/09/2023	Pisoli Marica Gina	Fg. 5 Mapp. 4190-4191-4251-4247-4249 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Escludere dall'ambito ST1 la tettoia esistente e l'area circostante, in prossimità della stessa come da proposta allegata
100	4001	28/03/2024	Del Vecchio Alberto Legale rappresentante Soc." Tessitura del vecchio Fossati"	Fg. 5 Mapp. 2550-309-265-309-2550- 2552-2942 Mapp.582 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Modificare la scheda dell'ambito di rigenerazione AR_8 togliendo l'obbligo di destinare il 50% della volumetria prevista all'edilizia convenzionata, destinandola totalmente alla libera edilizia. Incrementare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è auspicabile tener conto di quanto previsto dall'art.11 c.5 della l.r. 12/2005 e siano stabilite le premialità previste da art.40 bis l.r. 12/2005. Inoltre di non prevedere nel PGT le allocazioni del verde e delle aree da destinare a pubblici servizi, lasciando le ipotesi alla pianificazione di dettaglio. Inserire in zona edificabile il mappale 582, attualmente in zona VA, chiedendo un indice di costruzione almeno di 0,50 mc/mq.
101	4669	15/04/2024	Trogna Michele, Amministratore della Soc. M&L "Società Agricola S.r.l."	Fg. 9 Mapp. 11332-11335-11337-11340- 8713-8709-8708-9668-8702-8701- 8687-8676-8698-8699-9466-12187- 12189-12192 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Inserire l'intero comparto in area agricola pertinente all'art.59 comma 3e 4 della l.r.12/2005 eliminando l'ambito di trasformazione AS/3

102	4944	19/04/2024	Caccia Michele, legale Rappresentante della Soc. M&L "Società Agricola S.r.l."	Fg. 7 Mapp. 6360-6361-358-2956-2957- 2958 Loc. Poncia GRAVEDONA	Inserire, per la sola porzione a sud, est ed ovest del fabbricato di cui al mappale 6360, in ambito compatibile con l'attività di Bar-Gelateria anche senza aumenti di volumetria ai soli fini di rendere slegata dalle norme agricole l'attuale attività.
103	5026	22/04/2024	Bordessa Simona Marta	Fg. 9/34 Mapp. 12070-12072-7980-12071- 12073 Loc. Giussanico CONSIGLIO DI RUMO	Rendere parte dell'area, che attualmente ricade in zona "Aree ed ambiti a prevalente destinazione agricola", edificabile per permettere la realizzazione di un'abitazione anche in ampliamento al fabbricato esistente, che ricade in zona NAF.
104	5237	24/04/2024	Kempen Franciscus Cornelis Jozef	Mapp. 12070-12072-7980-12071- 12073 Loc. Naro GRAVEDONA	Inserire i terreni di proprietà in zona AU2_Aree ed ambiti del tessuto urbano consolidato, come il terreno dell'abitazione di proprietà, per permettere di creare un piccolo fabbricato a pertinenza dell'abitazione.
105	5257	26/04/2024	Giussani Maria Lidia	Fg. 9 Mapp. 5769-5771-9193-5766 Loc. Alborescia CONSIGLIO DI RUMO	Inserire i terreni in area edificabile
106	5263	26/04/2024	Bertola Candida	Fg. 7 Mapp. 5539-5786-5793 Loc. Poncia GRAVEDONA	Inserire l'area che attualmente ricade in zona AG1 in zona turistico ricettiva, rendendosi disponibile alla realizzazione di prestazioni di interesse pubblico.
107	5264	26/04/2024	Piazzi Fausto	Fg. 907 Mapp. 12519-12368-8505 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Inserire l'area che attualmente ricade in zona "Aree e comparti destinati all'esercizio dall'attività agricola" in zona turistico ricettiva, insediando un'attività di agriturismo
108	5269	26/04/2024	Macchè Matilde	Fg. 37 Mapp. 8814 Fg. 39 Mapp. 12176 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Inserire l'area che attualmente ricade in zona "Aree e comparti prativi e boscati a carattere ambientale" in zona "AU_aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato"
109	7800	14/06/2024	Albonico Rita Soc. "Geranio s.a.s."	Fg. 5 Mapp. 1153 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Togliere il vincolo di PCC2 in quanto il vincolo stesso coinvolge proprietà diverse
110	7830	15/06/2024	Carpentieri Sandra Caretto Rudy	Fg. 7 Mapp. 5790-4245-5098 Loc. Poncia GRAVEDONA	Trasferire la stessa capacità edificatoria residenziale, attualmente interna alla fascia di rispetto del depuratore, nella parte antistante a quella libera da vincoli di inedificabilità sul lato ovest; di modificare gli obblighi convenzionali del PCC
111	7869	17/06/2024	Motti Fabio	Fg. 9 Mapp. 5920 Loc. Poncia GRAVEDONA	Inserire l'intero comparto in AT_11A (Residenziale)
112	10827	07/09/2024	"Sopor SA" Verena Iardi e Leopold Camata	Mapp. 2486-2052-2054-3771-4093 Loc. Moglio GRAVEDONA	Inserire i mappali in zona turistica così da poter sviluppare il glamping e un piccolo adventure park
113	12492	19/10/2024	Peracca Moreno	Fg. 7 Mapp. 5042 Loc. Poncia GRAVEDONA	Attribuire al fabbricato un piccolo ampliamento volumetrico pari a circa mc.300 per la realizzazione di un sopralzo per dei locali accessori/depositi a servizio dell'officina sottostante
114	13045	05/11/2024	Pisoli Marica Gina e altri	Fg. 7 Mapp. 4338 Loc. Poncia GRAVEDONA	Rendere edificabile il lotto di proprietà e spostare più a nord sul confine a monte la previsione stradale
115	13637	20/11/2024	Moralli Gina	Fg. 907 Mapp. 2624 Loc. Poncia GRAVEDONA	Inserire l'area che attualmente ricade in zona "VA_Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale" in zona "AU2_Aree ed ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato"
116	2517	24/02/2025	Franco Michele e Franco Davide	Fg. 935 Mapp. 7452-7453-7457-7458-11128 Loc. Guasto CONSIGLIO DI RUMO	Inserire i mappali, attualmente in ambito AS/15, in zona residenziale con la possibilità di edificare in modo indipendente
117	2977	06/03/2025	Luca Zaltron	Fg. 7 Mapp. 5828 Loc. Poncia GRAVEDONA	Inserire l'area che attualmente ricade in zona "Aree e comparti prativi e boscati a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato" in zona "AU2_aree ed ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato"
118	7525	16/06/2025	Tremari Bartolomeo Brambani Daniele Brambani Matteo Brambani Luca	Fg. 907 Mapp. 5904 Loc. Poncia GRAVEDONA	Stralciare i terreni dal perimetro del PCC n°6 in quanto l'allargamento della viabilità pubblica risulta già eseguito
119	8329	08/07/2025	Gottifredi Franca Maffia Mariuccia Caterina	Fg. 7 Mapp. 4502-4860 Loc. Poncia GRAVEDONA	Attribuire la destinazione urbanistica "Aree ed ambiti per attività turistico ricettive" come quella dei terreni confinanti

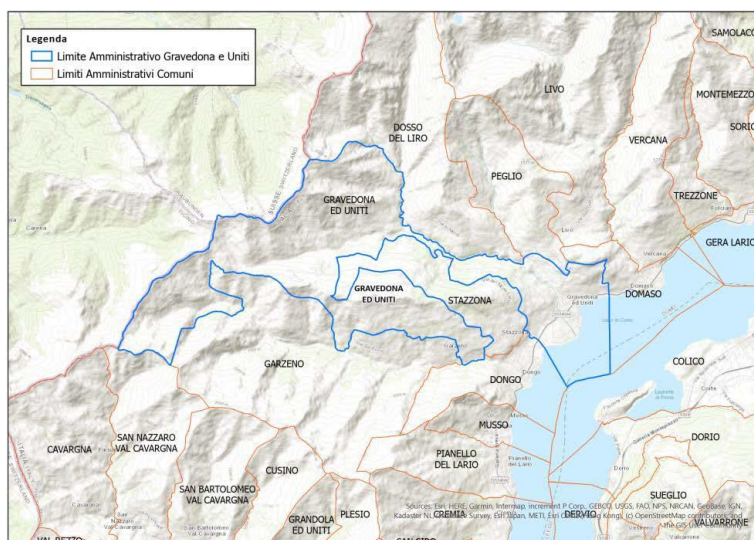
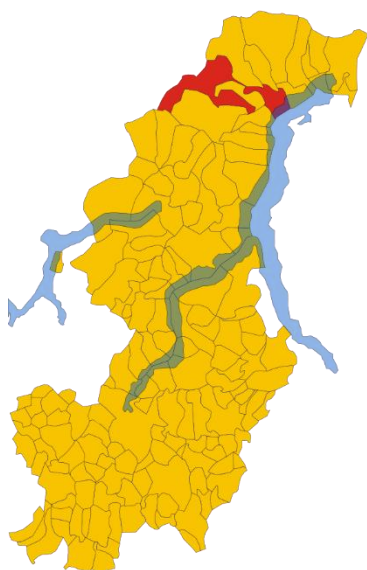
120	9684	11/08/2025	San Fedele SAS di Cristian Rumi & C.	Fg. 37 Mapp. 11449-11507 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Inserire i fabbricati, attualmente utilizzati come commerciali, nella zona omogenea corretta quale "TD_Aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali"
121	10547	04/09/2025	Maerz Raffael Horst Benjamin	Fg. 907 Mapp. 5904 Loc. Naro GRAVEDONA	Inserire l'area individuato in zona "AU2_Aree ed ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato" per poter realizzare strutture rivolte all'attuazione di un piccolo progetto a forte valenza naturalistica ed ecologica.
122	11612	02/10/2025	Aggi Claudio, Corrado e Pierluigi	Fg. 6 Mapp. 3335-5099 Loc. Naro GRAVEDONA	Eliminare la zona residenziale e inserirla in zona VA_Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale.
123	13846	01/12/2025	Barbieri Livio Legale Rappresentante della Soc. "Metior srl"	Fg. 7 Mapp. 2816-10427 (4305-5528) Loc. Poncia GRAVEDONA	Trasformazione dell'ambito da artigianale a residenziale
124	14103	09/12/2025	Travelli Marinelli Paduano Raffaele	Fg. 9 Mapp. 8340-8341 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Inserire i terreni in zona agricola
125A	2832	02/03/2026	Mogni Giordano	Fg. 34 Mapp. 11804-11805-7313-9365-12818-10510-7113-7114 Loc. Tassimola CONSIGLIO DI RUMO	Inserire i terreni che attualmente ricadono in zona "Aree e comparti prativi e boscati a carattere ambientale, di interposizione tra territorio rurale e edificato" in zona "VA_Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale".
125B	2832	02/03/2026	Mogni Giordano	Fg. 34 Mapp. 11503-8688-8692-8691-10545-10746-8690 Loc. Tassimola CONSIGLIO DI RUMO	Togliere dall'ambito di trasformazione i mappali di proprietà mantenendo le destinazioni attuali del fabbricato e dell'area esterna.
126	3651	18/03/2026	La Corte Rina Rosa	Fg. 5 Mapp. 220 Loc. Negrana GRAVEDONA	Stralciare il mappale dalla zona edificabile
127	3712	19/03/2026	Macchè Sergio	Fg. 36 e 37 Mapp. 12176-8814-12254-12256-10078-8752-8753-8746-12249-8745-8747-8748 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Possibilità di usufruire della volumetria esistente mediante demolizione e ricostruzione nel medesimo lotto di proprietà.
128	3713	19/03/2026	Macchè Sergio	Fg. 39 Mapp. 8816-12823-12047 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Destinare l'area, attualmente inserita in ambito AS/1B, a una funzione turistica-ricettiva con sviluppo tramite permesso di costruire convenzionato.
129	3773	19/03/2026	Barbieri Livio Legale Rappresentante della Soc. "Metior srl"	Fg. 7 Mapp. 298 Loc. Poncia GRAVEDONA	Inserimento dell'area, oggetto di trasformazione mediante il PCC1 ormai concluso, in zona "Aree ed ambiti per attività produttive industriali o artigianali.
130	3896	21/03/2026	Bosisio Ettore	Fg. 7 Mapp. 298 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Rendere l'allargamento di Via Strettone quale opera prioritaria così da consentire l'edificazione del proprio lotto e l'accesso carrabile come da permesso rilasciato.
131	4418	01/04/2026	Spadone Carmela Bellussi Lorenza Bellussi Chiara	Mapp. 1044 Loc. Gravedona GRAVEDONA	Eliminare dall'immobile di proprietà la norma specifica derivante dal sovrasimbolo PdR1.
132	5315	23/04/2026	Molteni Lisa	Fg. 907 Mapp. 5919-5934-4907-4910 Loc. Poncia GRAVEDONA	Inserire interamente le particelle in aree ed ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato
133	5359	24/04/2026	Piazzi Fausto	Fg. 36 Mapp. 12519 Loc. Poncia CONSIGLIO DI RUMO	Inserire l'edificio e la relativa area di pertinenza in ambito residenziale AU1
134	5360	24/04/2026	Bertola Candida	Fg. 7 Mapp. 5539-5793-5786 Loc. Poncia GRAVEDONA	Inserire l'area, attualmente ricadente in zona AG1, in zona turistica ricettiva

135	/	04/05/2026	De Marzi Arianna	Fg. 5 Mapp. 1778-6107-6105-3333 Loc. Moglio GRAVEDONA	Richiesta inserimento da zona AG4 in zona AU2 per costruzione prima casa e cessione gratuita di parte dei terreni a destinazione AG4 e ST1
136	6275	18/05/2026	Riccio Alberto	GRAVEDONA	Variazione azionamento PGT

2. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO

2.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E VIARIO

Il comune di Gravedona e Uniti è stato istituito con l.r. 1/2011 che ha raggruppato i comuni di Gravedona, Germasino e Consiglio di Rumo sotto un'unica amministrazione. Il Comune è situato in provincia di Como ed è compreso nel territorio della Comunità Montana "Valli del Lario e del Ceresio" nata il 1° settembre 2009 dalla fusione delle preesistenti Comunità Montana delle Alpi Lepontine e Comunità Montana dell'Alto Lario Occidentale al confine con la provincia di Sondrio e la Valchiavenna. Il Comune confina a nord con il comune di Dosso del Liro, il comune di Peglio, il comune di Livo e il comune di Domaso. A sud confina con il comune di Stazzona, Dongo, Garzeno e San Nazzaro Val Cavargna. A ovest confina con la Svizzera mentre a est ha un affaccio lacustre.

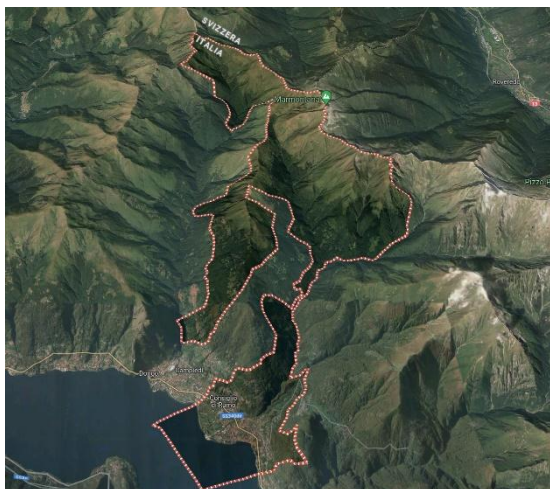


Il territorio comunale si estende per 40,32 Km² e la sua altitudine varia da un minimo di 191 m.s.l.m. ad un massimo di 2.315 m.s.l.m.

Racchiusa in un'ampia insenatura tra le pendici del Sasso Pelo e la piana alluvionale del torrente Liro, Gravedona ed Uniti è una delle località più affascinanti del Lago di Como grazie alla sua posizione strategica e alla bellezza dei dintorni. Percorrendo il lungolago si può ammirare il maestoso Monte Legnone e il profilo dell'antica Abbazia di Piona sulla sponda opposta e in lontananza l'imbocco della Valtellina e della

Valchiavenna, mentre alle spalle del centro abitato si sviluppano verdi vallate costellate da chiese e borghi storici unici.

Gravedona, dal 2011 Gravedona ed Uniti in seguito alla fusione con i comuni di Consiglio di Rumo e Germasino, è uno dei massimi centri artistici dell'Alto Lario, è un paese che si racconta nelle sue chiese e nei suoi monumenti di rara bellezza, che testimoniano l'importante passato.



GERMASINO



Il territorio comunale di Germasino è ubicato nella parte settentrionale del Lago di Como sulla sponda occidentale e più precisamente nel territorio compreso tra la valle del Torrente Liro e quella formata dal Torrente Albano, il quale scorre in direzione Ovest-Est e sfocia nel Lago di Como all'altezza di Dongo. Risulta composto da differenti frazioni e località (Ganda, Bugiallo, Sorsetto, S. Anna, L'Avolo, Tesuglio, La Motta, M. Cogerina, Vriasca, Pugnano, Ghidorino, ecc.). Come gran parte dei nuclei abitati delle valli e del versante lacustre del Lago, anche

Germasino presenta un'urbanizzazione limitata ricoprendo una piccola parte del territorio, il resto del quale è costituito da versanti montuosi scarsamente urbanizzati o interessati da piccoli nuclei rurali nelle porzioni di territorio un tempo adibite a pascolo estivo. Questi piccoli agglomerati rurali occupano a loro volta solo limitate aree, caratterizzate da una migliore morfologia e/o copertura superficiale che ne ha favorito lo sviluppo; per la restante parte di estensione, l'area montana risulta disabitata e ricoperta da boschi e rocce. Il territorio di Germasino (circa 18,5 km²) si estende nella parte occidentale e montana del Comune di Gravedona ed Uniti ed è il più esteso dei tre che compongono il comune.

GRAVEDONA



Il territorio comunale di Gravedona è ubicato nella parte settentrionale del Lago di Como sulla sponda occidentale. Risulta composto da differenti frazioni e località (S.Carlo, Segna, Traversa, Traversa, Anteggio, Rancio, Negrana, Ronchi, Piumona, Cerviano, Naro) separate le une dalle altre e distribuite sia nella fascia di fondovalle sia nell'area

montuosa; nell'area di fondovalle è presente il principale nucleo abitato di Gravedona. Come gran parte dei nuclei abitati del versante lacustre del Lago, anche Gravedona presenta una urbanizzazione che copre una minima parte del proprio territorio e con maggiore antropizzazione nella fascia pedemontana di conoide e lacustre. Il resto del territorio è costituito da versanti montuosi scarsamente urbanizzati o interessati da piccoli nuclei rurali. Questi occupano a loro volta solo limitate aree, caratterizzate da una migliore morfologia e/o copertura superficiale che ne ha favorito lo sviluppo; per la restante parte di estensione, l'area montana risulta disabitata e ricoperta da boschi e rocce.

Il territorio di Gravedona (circa 6 km²) si estende a Sud sul lungolago del Comune di Gravedona ed Uniti ed è il meno esteso dei tre che compongono il comune.

CONSIGLIO DI RUMO



Consiglio di Rumo posto ad Ovest di Gravedona si estende dalla parte bassa sul lungo lago del comune fino alla zona montana con un'escursione altimetrica di circa 2.047 m dove si trova il Monte Torresella. Anche per Consiglio di Rumo la parte urbanizzata occupa una piccola parte a valle e tutto per il resto fino a quota 1.000 m lo scenario è tipicamente prealpino, mentre alle quote superiori assume connotati alpini.

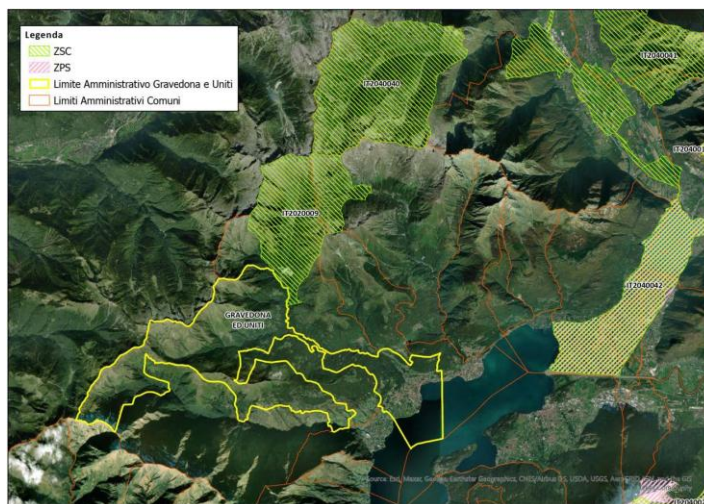
Pur con un ampio territorio, l'urbanizzazione primaria si concentra nella parte meridionale del comune in

prossimità del Lago di Como ed è suddivisa in diverse località quali Gorgotto, Giussanico, Ganda, Poncia di Consiglio di Rumo, Taiana, S. Gregorio, Alborescio, Brenzio. Altri piccoli nuclei sono dislocati nel territorio come ad esempio Dosso Piaggio, Pianezzo e Belmonte.

Il territorio di Consiglio di Rumo (circa 16 km²) si estende da Sud su una piccola parte di lungo lago e di urbanizzato fino all'area più settentrionale occupando la zona centrale del comune di Gravedona ed Uniti ed è il secondo in termini di estensione dei tre territori che compongono il comune.

RETE NATURA 2000

Il comune di Gravedona e Uniti non è interessato da siti Natura 2000. Tuttavia si segnala la presenza di una ZSC (Zona Speciale di Conservazione) confinante: IT2020009 "Valle del Dosso". Considerata la localizzazione del sito rispetto al territorio comunale, il nuovo PGT non è sottoposto a valutazione di incidenza.



Come già illustrato nel documento di Scoping, le problematiche relative al rapporto tra le scelte di Piano e la rete natura, vengono affrontate nel rapporto ambientale e nello studio di incidenza parte integrante del PGT, ed analizzate nelle attività proprie della Valutazione Ambientale Strategica.

2.2 EVOLUZIONE STORICA DEL COMUNE

GRAVEDONA

Gravedona fu abitata fin dalla preistoria, prova ne sono i ritrovamenti di massi cupelliformi e tombe a cremazione tipiche delle popolazioni galliche (secoli V-IV a.C.).



All'epoca preromana risalgono alcune tombe rinvenute presso la località detta Sasso del Castello.

L'epoca romana è testimoniata dai toponimi della zona e dal ritrovamento di alcune are, delle quali alcune sono state ritrovate dove si trovava il castello, una si trova all'esterno della chiesa di Santa Maria del Tiglio e un'altra all'interno della chiesa stessa. Fondamentale per lo sviluppo del paese in



questo periodo fu la presenza dell'Antica Via Regina, l'asse viario che univa la pianura milanese a Chiavenna, passando per Como, e proseguiva fino ai passi alpini dello Julier, del Septimer e dello Spluga.

Nel 587 i Longobardi conquistarono il territorio lariano.

Nel X secolo la zona di Gravedona "alta", cioè quella posta sullo strapiombo roccioso più a nord della piana alluvionale del Liro, venne chiamata castellum, è intorno a questo nucleo che si sviluppa il borgo in epoca comunale.

Gravedona fu parte attiva nella guerra decennale (1118-1127) tra Como e Milano, parteggiando per quest'ultima; questo fa supporre che fosse parte del territorio del Contado di Milano.

Nel 1154 Gravedona costituiva già un'entità comunale autonoma, costituita da una piccola cerchia di famiglie nobiliari. Nel periodo comunale ci fu una fioritura dei centri più importanti dell'alto lago, tra cui Dongo, Domaso e Gravedona. In quel periodo Gravedona entrò a far parte della Repubblica delle Tre Pievi assieme ai Comuni di Dongo e Sorico, divenendone il capoluogo. Nel XIV secolo, dispute tra parti opposte portarono alla distruzione di una fortezza localizzata presso il Sasso del Castello in posizione dominante su uno strapiombo sul lago.

Nel 1335 Gravedona, come tutto il territorio lariano, entrò a far parte della Signoria dei Visconti e poi degli Sforza (1450), che contribuirono generosamente alla costruzione della chiesa e del convento di Santa Maria delle Grazie, e fecero ricostruire la strada che portava in Svizzera attraverso il passo di Sant' Jorio.

Dal 1512 al 1524 il paese fu occupato dai Grigioni. La zona altolariana, così come la Valtellina e il Chiavennasco, fu dominata, dal 1524 per un decennio, da Gian Giacomo Medici, detto il Medeghino, proclamato Signore delle Tre Pievi; egli fu sconfitto, nel 1532, da Francesco II Sforza, che riconquistò la zona di Gravedona.

Il 1580 segnò tuttavia l'inizio di un'epoca di decadenza. Le tasse imposte dagli spagnoli e l'aumento della popolazione portarono a un periodo di crisi che spinse molti abitanti dell'area all'emigrazione.

Il Seicento vide la guerra di Valtellina, che ebbe ripercussioni anche sull'alto Lario, e la calata dei Lanzichenecchi, che portarono la peste. Al termine della dominazione spagnola, all'inizio del Settecento, tutto il territorio lariano si trovò coinvolto nella guerra austro-francese per il dominio della Lombardia.

Ancora inserito nell'omonima pieve e nel Ducato di Milano, nel 1751 il territorio comunale di Gravedona risulta essere ancora un feudo della famiglia Gallio, oltre a comprendere i cassinaggi di Casate, Resiga, Negrana, Segna e Maglio. Un decreto di riorganizzazione amministrativa del Regno d'Italia napoleonico datato 1812 sancì l'inglobamento, da parte del comune di Gravedona, del territorio di Traversa, che un precedente decreto del 1807 aveva assegnato a Dosso del Liro. Dal 1928 al 1948 il territorio comunale di Gravedona comprese anche i soppressi comuni di Traversa, Dosso del Liro, Peglio, e Consiglio di Rumo, dei quali gli ultimi tre vennero in seguito ricostituiti.

CONSIGLIO DI RUMO

La storia di Consiglio di Rumo s'intreccia con le sorti delle terre limitrofe: in mano ai Visconti nel XIV secolo, nel 1497 fu donato assieme a tutto il feudo di Nesso da Ludovico il Moro a Lucrezia Crivelli, per poi divenire terra di conquista del Medeghino e finire, all'interno del feudo delle Tre Pievi, a Tolomeo Gallio per mano di Filippo II. Al periodo comunale risalirebbe il cosiddetto "Motto", un'antica cassaforte rurale. Inoltre, lungo la strada regina, si trovava una torre con funzioni di casello daziario.

A cavallo tra i secoli XVI e XVII, Consiglio di Rumo fu terra di emigrazione verso Palermo.

GERMASINO

Nel 1335 il comune di Germasino risulta far parte della Pieve di Dongio, e ne segue le sorti fino alla fine del XVIII secolo, quando un decreto di Napoleone Bonaparte datato 1807 ne sancì l'aggregazione a Garzeno. La decisione fu tuttavia abrogata con la Restaurazione.

Nel 1928 Germasino fu accorpato a Stazzona, andando così a formare un nuovo comune chiamato "Stazzona Germasino".

Nella serata del 27 aprile 1945, il Duce, Benito Mussolini, fu trasferito nella caserma della Guardia di Finanza di Germasino, dove cenò e riposò fino alle prime ore del giorno successivo, e dove scrisse la sua ultima lettera.

Il 1954 sancì la fine dell'unione comunale tra Germasino e Stazzona, che vennero ricostituiti come entità tra loro autonome.



2.3 SITUAZIONE DEMOGRAFICA E SOCIALE

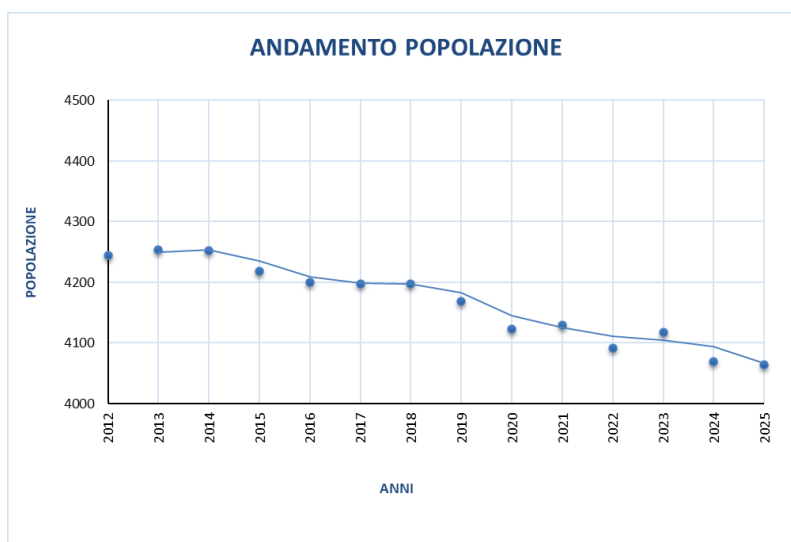
Si riportano qui di seguito alcuni dati relativi alla dinamica della popolazione, rilevati dalle indagini complessive effettuate e riportate all'interno del rapporto ambientale che sono parte integrante del Documento di Piano e sono supporto per la definizione delle scelte strategiche della pianificazione.

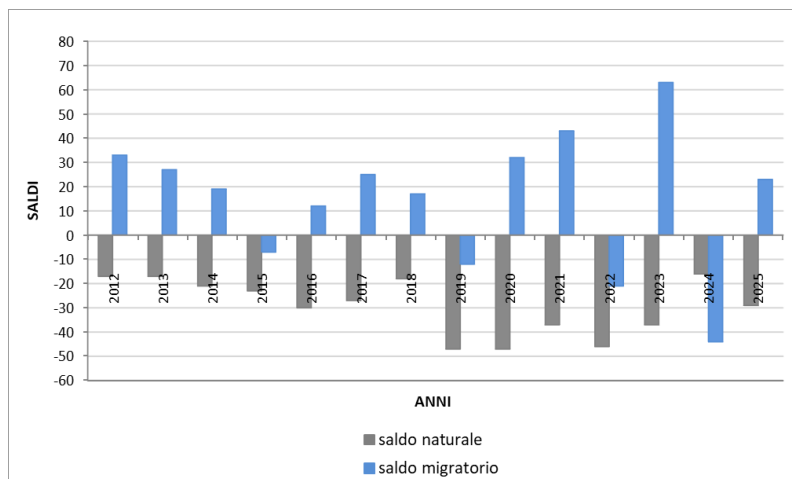
Si tratta di un'analisi volta a documentare le necessità insediative degli ultimi anni.

La popolazione residente nel comune di Gravedona ed Uniti al 2025 risulta essere di 4.064 abitanti e la densità abitativa, è di 100,79 abitanti/km2.

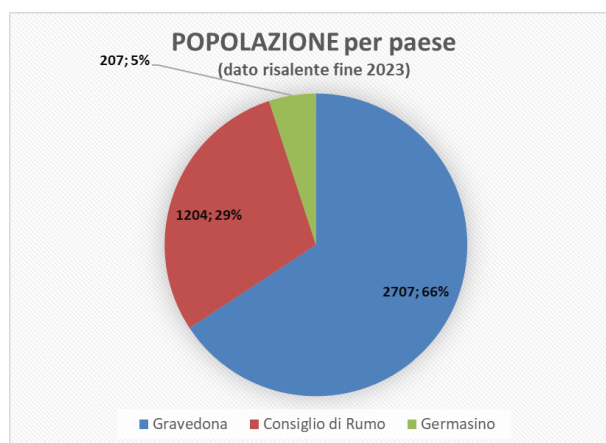
Anno	maschi	femmine	TOTALE	nati	morti	SALDO NATURALE	immigrati	emigrati	SALDO MIGRATORIO	INCREMENTO TOTALE
2012	2041	2203	4244	28	45	-17	154	121	33	16
2013	2051	2203	4254	37	54	-17	145	118	27	10
2014	2035	2217	4252	32	53	-21	116	97	19	-2
2015	2019	2199	4218	29	52	-23	119	126	-7	-30
2016	2027	2173	4200	18	48	-30	124	112	12	-18
2017	2026	2172	4198	27	54	-27	133	108	25	-2
2018	2031	2166	4197	24	42	-18	119	102	17	-1
2019	2037	2131	4168	17	64	-47	114	126	-12	-59
2020	2016	2107	4123	20	67	-47	143	111	32	-15
2021	2004	2125	4129	13	50	-37	170	127	43	6
2022	1996	2096	4092	11	57	-46	78	99	-21	-67
2023	2001	2117	4118	23	60	-37	207	144	63	26
2024	1985	2084	4069	29	45	-16	134	178	-44	-60
2025	1986	2078	4064	24	53	-29	152	129	23	-6

I grafici riportati illustrano l'andamento generale della popolazione, del saldo naturale, del saldo migratorio e il rapporto negli ultimi tredici anni. Come si può notare il trend demografico del Comune ha un andamento, seppur lieve, in negativo. Gli anni più rappresentativi di questo dato sono il 2019, il 2022 e il 2024.



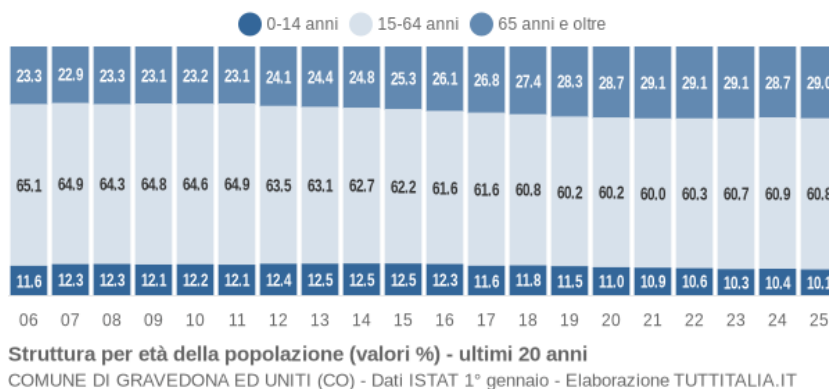


Il grafico riportato a lato, il cui dato però corrisponde all'anno 2023, analizza la popolazione suddivisa per i tre paesi che costituiscono il comune di Gravedona ed Uniti (Gravedona, Consiglio di Rumo e Germasino). Si nota come la maggior parte della popolazione risiede a Gravedona seguito da Consiglio di Rumo, ovvero i paesi che si affacciano sul lago e sono più urbanizzati, mentre Germasino, come la maggior parte dei paesi montani, è poco popolato.



Un dato importante da analizzare è anche l'indice della struttura per età della popolazione.

A inizio 2025 la popolazione in età attiva (15-64 anni) rappresenta il 60,8%, mentre bambini e giovani (fino ai 14 anni) e anziani (al di sopra dei 65 anni) costituiscono rispettivamente il 10,1% e il 29%.



Analizzando i dati sopra riportati e l'andamento dell'età della popolazione di Gravedona ed Uniti si nota come la percentuale degli over 65 anni sia aumentata rispetto ad un decennio fa.

Si vuole così per questo PGT cercare di potenziare ed aumentare i servizi e le opportunità per i giovani e i bambini con le relative famiglie.

2.4 ATTIVITA' ECONOMICHE

L'economia del paese in passato era basata sulla pesca, l'agricoltura e, nella parte alta della valle, sull'allevamento del bestiame. Oggi Gravedona ed Uniti è un importante centro commerciale e di villeggiatura estiva.

Il comprensorio cui fa riferimento Gravedona ha conosciuto negli anni '50 la formazione di un sistema di attività industriali e terziarie che costituiscono un polo produttivo autonomo. Gravedona ospita la quota maggiore di unità produttive, seguita da Consiglio di Rumo, che occupa una posizione secondaria, mentre Germasino risulta essere marginale.

Per quanto attiene il settore primario, Gravedona si pone in una posizione analoga a quella della maggior parte dei comuni della provincia di Como: la produzione agricola ha un ruolo secondario sotto il profilo economico, ma costituisce per contro la principale forma di tutela e presidio del territorio: le profonde interrelazioni tra agricoltura e territorio hanno consentito di mantenere fino ad oggi un assetto territoriale di elevato pregio ambientale e paesaggistico che, unito alle bellezze del lago e delle testimonianze artistiche e architettoniche, costituisce un insieme di grandissimo pregio e di elevata attrattività turistica. Il settore agricolo trova infatti forti sinergie con il settore turistico, oltre che per la costruzione del paesaggio rurale, per l'attivazione di circuiti agrituristici, enogastronomici e di turismo rurale. L'agriturismo diventa quindi complementare all'attività produttiva sfruttando la risorsa paesaggistica e climatica, soprattutto alla luce della ridotta competitività della agricoltura di questi territori prevalentemente montani rispetto a quelli di pianura.

Importante per il Comune è la presenza del Presidio Ospedaliero che rende Gravedona ed Uniti un polo sanitario importante per il Lago di Como.

Di seguito si riportano i dati della Camera di Commercio che confermano quanto detto sopra. Il dato analizzato corrisponde all'anno 2023.

Entrando più nel dettaglio di tutte le attività presenti nel territorio e registrate alla Camera di Commercio, divise per settore di attività censite al 31/12/2023 sono in totale 306.

Settore primario (39)

- Agricoltura, silvicoltura e pesca N° 39

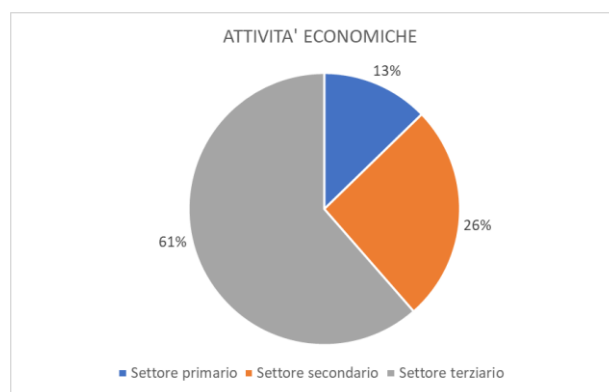
Settore secondario (79)

- Attività manifatturiere N° 30

- Fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione rifiuti N° 1
- Costruzioni N° 48

Settore terziario (188)

- Commercio all'ingrosso e al dettaglio (alimentari), riparazione di autoveicoli e motocicli N° 57
- Trasporto e magazzinaggio N° 5
- Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione N° 41
- Servizi di informazione e comunicazione N° 7
- Attività finanziarie e assicurative N° 7
- Attività immobiliari N° 16
- Attività professionali, scientifiche e tecniche N° 9
- Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese N° 17
- Istruzione N° 1
- Sanità e assistenza sociale N° 3
- Attività sportive, artistiche di intrattenimento e divertimento N° 3
- Altre attività di servizi N° 22



Dai numeri sopra indicati si nota come il settore maggiormente sviluppato è quello terziario che occupa più della metà del settore economico del Comune, mentre la restante parte è divisa tra il settore secondario con il 26% e il settore primario con il 13%. Il settore del commercio risulta essere quello più attivo nel 2023 sottolineando la natura turistica e di polo attrattore del lago del comune.

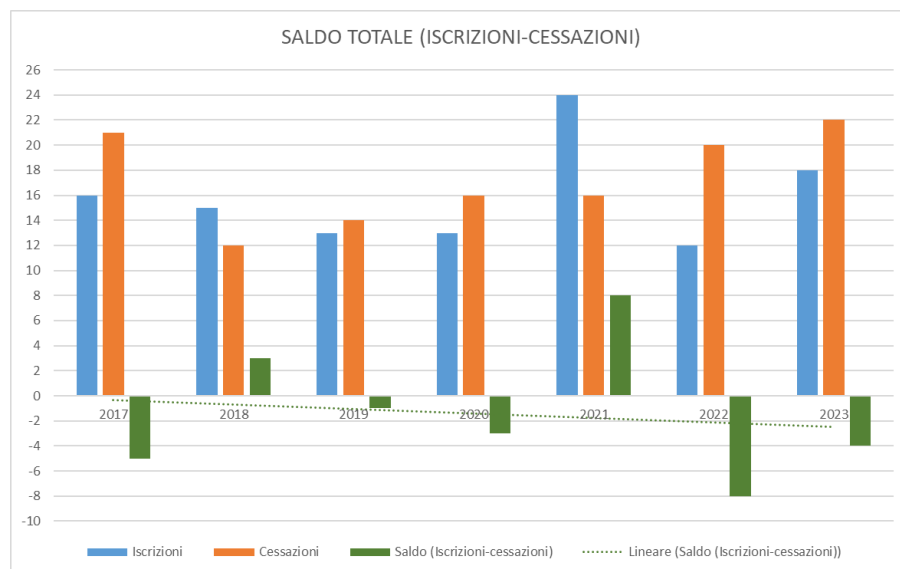
Attraverso i dati forniti dalla Camera di Commercio di Como è stato possibile fare una cronistoria dal 2017 al 2023 di tutte le attività registrate e attive divise per settore nel comune di Gravedona ed Uniti.

Settore	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
A Agricoltura, silvicoltura pesca	39	40	38	37	41	38	39
C Attività manifatturiere	32	32	31	31	30	30	30
E Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti	1	1	1	1	1	1	1
F Costruzioni	45	47	47	47	52	47	48
G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	69	69	65	65	62	59	57
H Trasporto e magazzinaggio	6	5	5	5	5	5	5
I Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	45	41	44	45	42	43	41
J Servizi di informazione e comunicazione	7	7	5	7	7	7	7
K Attività finanziarie e assicurative	6	5	7	7	8	8	7
L Attività immobiliari	16	15	17	16	17	17	16
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	9	10	9	8	7	7	9
N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imp...	9	11	11	11	12	15	17
P Istruzione	1	1	1	1	1	1	1
Q Sanità e assistenza sociale	3	3	3	3	3	3	3
R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	3	2	2	2	3	3	3
S Altre attività di servizi	22	24	23	22	23	23	22
X Imprese non classificate	0	0	1	0	0	0	0
TOTALE	313	313	310	308	314	307	306

Dai due grafici si evince come il settore più presente da molti anni a Gravedona ed Uniti è quello del commercio seguito da quello delle costruzioni e delle attività di servizi di alloggio e di ristorazione. Si nota però come nel corso degli anni il numero totale di imprese attive nel territorio sia, in generale, lievemente calato dovuto principalmente al calo delle attività legate al commercio, al contrario i settori delle attività di costruzione e di noleggio e agenzie di viaggio sono di poco aumentate.

Altro dato importante da tenere in considerazione per lo sviluppo economico del Comune è l'andamento delle attività che chiudono e che aprono nel territorio. Abbiamo fatto un'analisi nell'arco degli ultimi 7 anni (2017-2023), dalla quale risulta un andamento abbastanza lineare sia per le nuove attività che per quelle cessate. Facendo un confronto degli anni analizzati il risultato è un saldo lievemente negativo con un aumento delle attività cessate soprattutto negli ultimi anni.

Nelle attività cessate negli ultimi sette anni hanno il numero più alto le attività di commercio che comunque mantiene un numero elevato di iscrizioni e negli ultimi due anni hanno subito più cessazioni le attività di ristorazione. Il numero di iscrizioni più elevato si ha con le attività di costruzioni e agricoltura soprattutto negli ultimi anni.

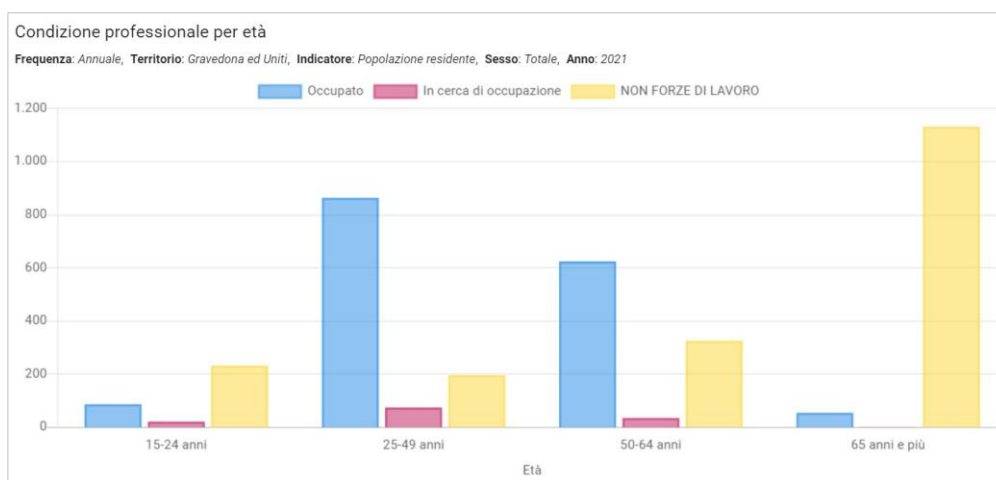


TASSO DI OCCUPAZIONE E ADDETTI

Da un'analisi estrapolata dal portale dell'ISTAT, relativa all'anno 2021 si evidenziano il numero di abitanti di Gravedona ed Uniti (sia italiani che stranieri) superiori ai 15 anni divisi per forze lavoro (occupati e in cerca di occupazione) e per non forze di lavoro (percettori di sussidi, casalinghe, studenti e altra condizione) e per fasce d'età così da evidenziare il tasso di occupazione nel territorio.

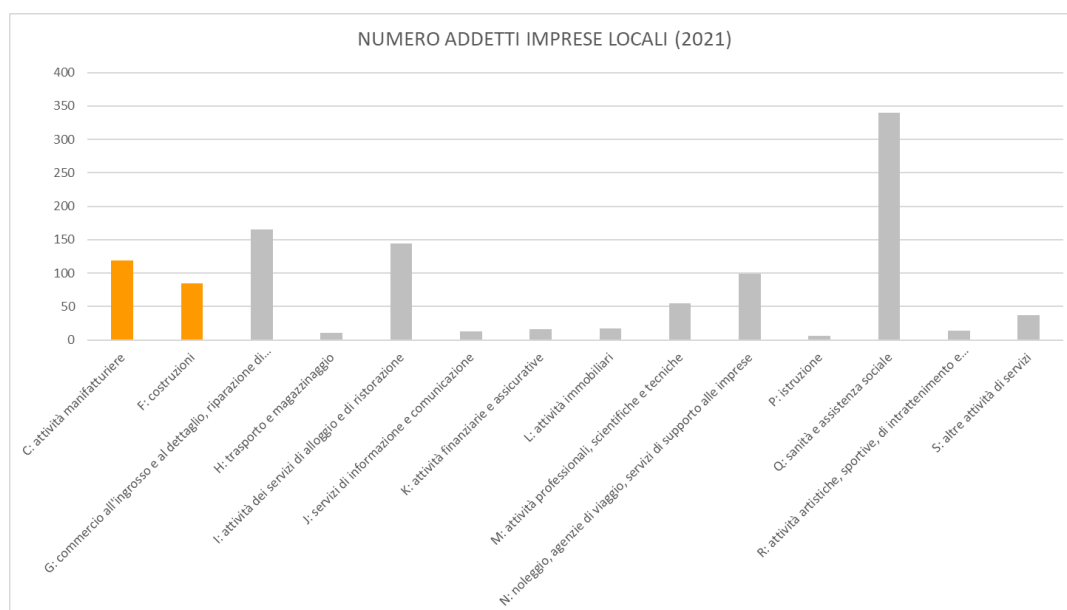
Di seguito si rappresenta la tabella e il grafico relativi al 2021 della condizione professionale del comune di Gravedona ed Uniti.

Età	15-24 anni	25-49 anni	50-64 anni	65 anni e più	TOTALE (15 anni e più)
Condizione professionale o non professionale					
FORZE DI LAVORO	109	939	660	56	1.764
Occupato	87	864	625	55	1.631
In cerca di occupazione	22	75	35	1	133
NON FORZE DI LAVORO	232	196	326	1.132	1.886
Percettore/rice di una o più pensioni per effetto di attività lavorativa precedente o di redditi da capitale	0	13	106	985	1.105
Studente/ssa	214	16	0	0	231
Casalinga/o	3	94	135	67	299
In altra condizione	14	73	84	80	251
TOTALE	341	1.135	986	1.188	3.650



Si nota subito come sul totale della popolazione considerata in condizione lavorativa le forze lavoro e le non forze lavoro siano pressoché divisi in maniera uguale, il 48% sono le forze lavoro e il 52% le non forze di lavoro. Questo numero elevato di non forze lavoro è dato principalmente dalle persone over 65 anni che quindi risultano essere in pensione o non lavorano più, quindi non rappresenta uno stato elevato di disoccupazione perché infatti le persone in età da lavoro che non hanno occupazione sono molto poche. Le forze lavoro invece sono ben distribuite sulle fasce di età dai 25 ai 64 anni.

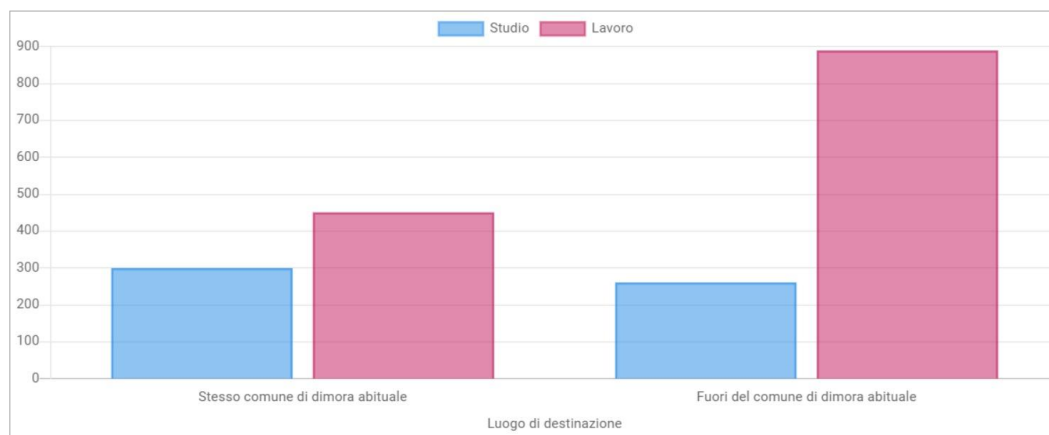
Un dato importante da mettere in relazione con le imprese attive sul territorio è il numero di addetti nelle aziende del Comune. Dai dati forniti dall'ISTAT per l'anno 2021 si nota come in numero medio di addetti è elevato nelle aziende adibite al commercio, all'attività di ristorazione e alloggio, seguita dalle attività manifatturiere e delle costruzioni. Ma dato importante è il numero degli addetti nel settore della sanità e assistenza sociale che evidenzia l'importanza dell'Ospedale per il comune di Gravedona ed Uniti. Di seguito nel grafico si rappresentano il numero di addetti delle unità locali delle imprese attive (valori medi) per l'anno 2021.



Tra le forze lavoro presenti nel territorio di Gravedona ed Uniti, è importante capire quante persone escono dal Comune giornalmente per motivi di lavoro, perché ci fa capire se il Comune offre abbastanza opportunità o no alla popolazione e nel caso come migliorare e incrementare questa possibilità.

Un dato estrapolato dal portale ISTAT riferito al 2019, ci rileva come i residenti che ogni giorno vanno in altri comuni a lavorare sono quasi il doppio di chi sta nel comune di residenza.

Luogo di destinazione	Stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune di dimora abituale	Tutte le voci
Motivo dello spostamento			
Sesso:Maschi			
Studio	149	121	270
Lavoro	222	524	746
Tutte le voci	371	645	1.016
Sesso:Femmine			
Studio	151	140	291
Lavoro	229	366	595
Tutte le voci	380	506	886
Sesso:Totale			
Studio	300	261	561
Lavoro	451	890	1.341
Tutte le voci	751	1.151	1.902



Questo fattore evidenzia come le zone industriali e le attività economiche degli altri paesi del lago offrono molte opportunità lavorative in più rispetto che Gravedona ed Uniti.

A livello scolastico invece si nota come la maggior parte degli studenti frequenta le scuole del Comune in quanto ben fornito per la presenza di scuole dell'infanzia, della primaria e della secondaria di primo livello; gli spostamenti si hanno soprattutto per gli studenti delle scuole secondarie di secondo grado.

Il PGT conferma il mantenimento delle aree e dei relativi immobili con destinazione produttiva e/o artigianale, attribuendogli anche delle possibilità incentivanti al loro sviluppo in loco. Lo stesso vale per le aree a destinazione turistico-ricettiva e terziari esistenti.

Il PGT prevede inoltre l'introduzione di ulteriori aree a destinazione produttiva e turistico-ricettiva.

Il tutto con l'intento di proseguire gli indirizzi contenuti nella pianificazione attuativa già in essere (P.I.P.).

2.5 TURISMO

Gravedona ed Uniti è una località turistica che offre molte attrazioni sia naturali che culturali. La città è perfetta per chi cerca una vacanza tranquilla e rilassante, immersi nella bellezza del paesaggio lacustre e delle colline circostanti. Il paese principale è Gravedona che si trova sulla riva del lago e offre numerose attrazioni turistiche. La città è famosa per la sua chiesa romanica, la Basilica di Santa Maria del Tiglio, che risale al XII secolo e che è stata dichiarata patrimonio dell'umanità dall'UNESCO. La chiesa è un capolavoro di architettura romanica, con un portico a tre arcate e una serie di affreschi che rappresentano scene della vita di Cristo. Oltre alla chiesa, Gravedona ed Uniti offre anche altre attrazioni turistiche come il Castello di Grumello, una fortezza medievale che domina il paesaggio circostante, e il Museo Etnografico della Valle del Lario, che presenta una vasta collezione di oggetti appartenenti alla cultura locale.



Gli amanti della natura possono godere di una passeggiata sul lungolago di Gravedona, dove si può ammirare la vista del lago e delle montagne circostanti, o fare un'escursione sulle colline che circondano la città. Ci sono molti sentieri escursionistici che conducono a luoghi panoramici con vista sul Lago di Como.



Gravedona ed Uniti offre anche svariate possibilità in termini di svago e sport, sia estivi che invernali. Da maggio a settembre a monopolizzare l'attenzione dei turisti è il lido comunale, presso il quale si trovano anche due piscine; in alternativa c'è il campo sportivo, dove si possono praticare indifferentemente tennis, calcio e atletica. Molto inflazionati sono gli sport acquatici, wind-surf, vela e sci nautico su tutti, tenendo conto che per i principianti vi sono i corsi organizzati da scuole altamente specializzate. Le alture circostanti sono invece il terreno di conquista di escursionisti e appassionati di mountain-bike, con la quale inerpicarsi lungo irti sentieri tra i boschi. Particolarmente suggestivo, anche se adatto ad escursionisti esperti, è il sentiero del lago Darengo, mentre gli appassionati di bici da strada hanno solo l'imbarazzo della scelta tra le tante salite impegnative della zona.



Il periodo più affollato dell'anno è quello estivo, quando molti turisti si recano a Gravedona anche per cercare un po' di refrigerio dalla calura delle metropoli del nord Italia.

Di seguito si riportano i dati rilevati e forniti dal portale Polis Lombardia ed elaborati per ottenere un'analisi del flusso turistico negli ultimi 4 anni.

I dati sono divisi per arrivi e presenze (italiane e straniere) dal 2019 al 2022 con il relativo calcolo della permanenza media nelle strutture ricettive come si vede nella tabella e nel grafico successivo.

Come seconda analisi è stato studiato l'andamento del turismo nell'arco temporale di un anno per capire meglio quale stagione attrae di più turisti per poi andare ad analizzare un possibile potenziamento dei servizi e delle offerte nelle stagioni di basso afflusso turistico.

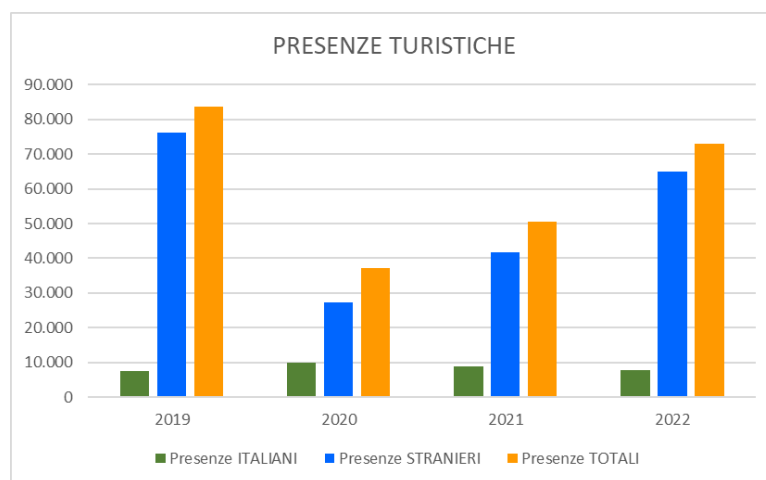
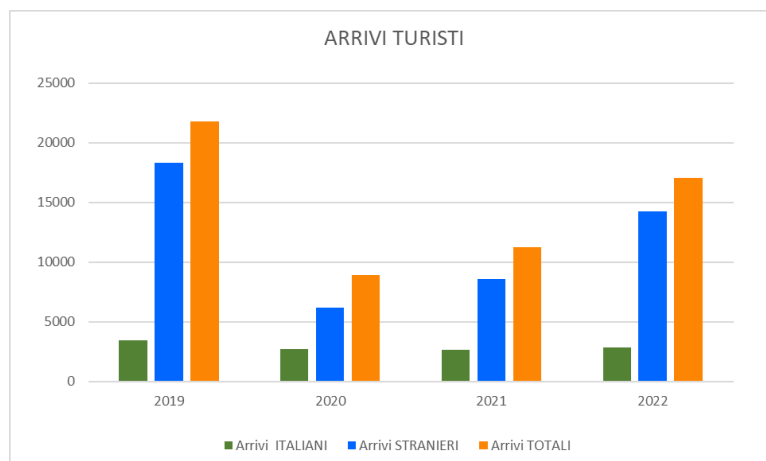
Il dato del 2020 rappresenta la pandemia mondiale dovuta al Covid-19 con un calo drastico del turismo straniero, ma comunque non rappresenta la vera realtà del flusso turistico.

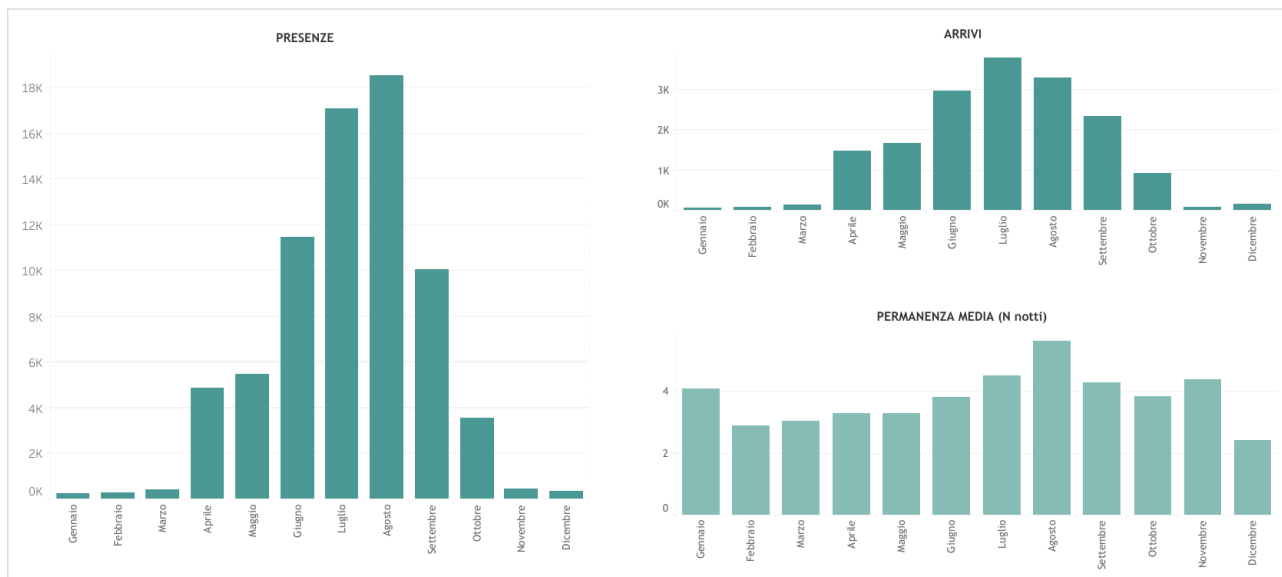
Importante è una specifica sulla definizione di arrivi e presenze:

gli ARRIVI sono il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati negli esercizi ricettivi (alberghieri o complementari) nel periodo considerato.

le PRESENZE sono il numero delle notti trascorse dai clienti negli esercizi ricettivi (alberghieri o complementari).

Anno	Arrivi Italiani	Arrivi stranieri	ARRIVI	Presenze Italiani	Presenze Stranieri	PRESENZE	PERMANENZA MEDIA (P/A)
2019	3.474	18.301	21.775	7.462	76.216	83.678	3,84
2020	2.732	6.207	8.939	9.856	27.263	37.119	4,15
2021	2.642	8.602	11.244	8.921	41.685	50.606	4,50
2022	2.820	14.247	17.067	7.852	65.012	72.864	4,27





I dati riportati nei grafici e nella tabella evidenziano come il turismo non sia aumentato sia dal punto di vista degli arrivi che delle presenze. Per le presenze e per gli arrivi si nota come a parte il 2020 causa pandemia, il numero di stranieri è molto più elevato rispetto a quello degli italiani.

La permanenza media invece fa capire come il turismo è principalmente di 3 e 4 giorni, valore aumentato negli ultimi anni.

Il grafico relativo all'arco temporale del 2022 mette in risalto come il periodo preferito dai turisti è l'estate e l'inizio dell'autunno dovuto alla natura di Gravedona ed Uniti come meta di sport e attrazioni estive. Il periodo invernale infatti nel Comune non essendo un territorio montano non offre nulla al turismo.

STRUTTURE RICETTIVE

Nel comune di Gravedona ed Uniti sono presenti varie tipologie di strutture ricettive divise in agriturismi, B&B, case vacanze, alberghi a 3 stelle, alberghi a 2 stelle e campeggi.

Di seguito si riporta l'andamento del numero di tali strutture con i relativi posti letto dal 2019 al 2025 in modo da analizzare una possibile crescita.

2019		
Tipo struttura	Numero	Posti letto
Agriturismi	2	69
B&B	7	29
Case Vacanze	175	885
Alberghi 3 stelle	5	229
Alberghi 2 stelle	1	12
Campeggi	1	43
	191	1267

2020		
Tipo struttura	Numero	Posti letto
Agriturismi	2	69

B&B	7	29
Case Vacanze	191	967
Alberghi 3 stelle	5	229
Alberghi 2 stelle	1	12
Campeggi	1	43
	207	1349

2021

Tipo struttura	Numero	Posti letto
Agriturismi	2	69
B&B	7	29
Case Vacanze	190	964
Alberghi 3 stelle	5	229
Alberghi 2 stelle	1	12
Campeggi	1	43
	206	1346

2022

Tipo struttura	Numero	Posti letto
Agriturismi	2	69
B&B	7	29
Case Vacanze	192	970
Alberghi 3 stelle	5	229
Alberghi 2 stelle	1	12
Campeggi	1	43
	208	1352

2023

Tipo struttura	Numero	Posti letto
Agriturismi	2	69
B&B	8	31
Case Vacanze	251	1271
Alberghi 3 stelle	5	229
Alberghi 2 stelle	1	12
Campeggi	1	43
	268	1655

2024

Tipo struttura	Numero	Posti letto
Agriturismi	3	62
B&B	7	33
Case Vacanze	382	1609
Alberghi 3 stelle	4	204
Alberghi 2 stelle	0	0
Campeggi	1	43
	397	1951

2025

Tipo struttura	Numero	Posti letto
Agriturismi	3	62

B&B	7	33
Case Vacanze	387	1620
Alberghi 3 stelle	4	204
Alberghi 2 stelle	0	0
Campeggi	1	43
	402	1962

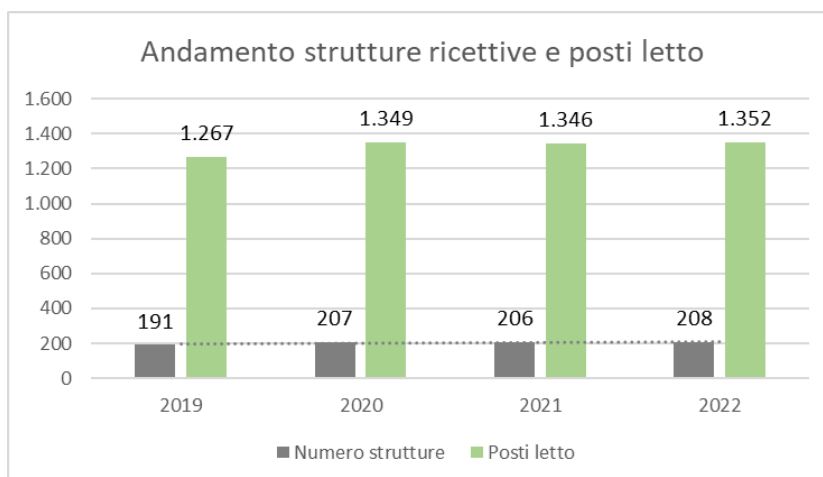
Come si nota dai numeri sopra indicati dal 2019 al 2025 il numero di strutture ricettive e numero di posti letto è rimasto pressoché invariato fino al 2022, mentre a partire dal 2023 il numero di case vacanze è aumentato passando da 192 a 387, esigenza che risponde perfettamente al bisogno del turista rappresentato dal valore della permanenza media prima riportata di circa 3/4 giorni.

Questo dato è in linea con l'aumento delle presenze e arrivi di turisti, un dato che però possiamo analizzare solo fino al 2022, perché non si è a disposizione delle informazioni inerenti gli anni successivi.

Come ultimi dati ci sono due indici che possono essere importanti per capire quanto una struttura è stata utilizzata in un anno e per quanto tempo. C'è la permanenza media (presenza/arrivi) che indica la durata media dei soggiorni dei clienti, in questo caso si nota come il soggiorno del week end di tre/quattro giorni è quello maggiormente diffuso e le presenze medie per letto (presenze/posti letto) che indica il numero medio di giorni di utilizzazione dei posti letto in un anno.

Da quest'ultimo valore si nota come siano leggermente aumentati i giorni di soggiorno annuali nelle strutture ricettive, così come per la permanenza media (non considerando il 2020 e il 2021 anni della pandemia) la tendenza è pressoché uguale.

Anno	Numero strutture	Posti letto	Arrivi	Presenze	Permanenza Media (P/A=durata media dei soggiorni)	Presenze medie per letto (P/L=num. medio di giorni di utilizzazione dei letti)
2019	191	1.267	21.775	83.678	3,84	66,04
2020	207	1.349	8.939	37.119	4,15	27,52
2021	206	1.346	11.244	50.606	4,50	37,60
2022	208	1.352	17.067	72.864	4,27	53,89



2.6 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.6.1 Il piano territoriale regionale (PTR)

Il Consiglio Regionale della Lombardia, con delibera n. 951 del 19 gennaio 2010, ha approvato il Piano Territoriale Regionale e con deliberazione del 18 novembre 2025 n. XII/1157 ha approvato la revisione generale dello stesso, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia l'11 dicembre 2025 n.50 ed entrata in vigore il 28 gennaio 2026.

La suddetta revisione generale sostituisce le seguenti sezioni del PTR approvato il 19 gennaio 2010:

- Sezione 1 – Il PTR della Lombardia: presentazione
- Sezione 2 – Documento di Piano
- Sezione 4 – Strumenti Operativi
- Sezione 5 – Sezioni Tematiche
- Sezione 6 – Valutazione Ambientale del PTR

nonché gli elaborati dell'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014, per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, approvata con deliberazione del Consiglio regionale del 19 dicembre 2018, n. XI/411.

Per quanto riguarda la componente paesaggistica, Sezione 3, rimane in vigore il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con deliberazione del Consiglio regionale 19 gennaio 2010, n. VIII/951, fino all'approvazione del Piano paesaggistico co-pianificato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Il PTR costituisce il primo riferimento di pianificazione sovraordinata a cui fare riferimento nella stesura del Piano di Governo del Territorio, sia per quanto attiene agli indirizzi generali di natura territoriale che per gli aspetti contenuti nel Piano Paesistico.

La revisione del Piano Territoriale Regionale introduce una semplificazione della documentazione e del sistema degli obiettivi collegati alla visione di miglioramento della qualità di vita dei cittadini e un elenco di progetti strategici di rilevanza regionale in coerenza con il Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS) e con la Strategia regionale di Sviluppo Sostenibile (SRSvS), collegandosi anche alle politiche dell'Agenda ONU 2030, al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e al Green Deal Europeo, rendendo evidente l'approccio di sostenibilità assunto dal PTR.

Il PTR promuove anche una logica di territorializzazione passando da criteri regionali a criteri per la pianificazione locale e valorizza la collaborazione tra gli enti attraverso un modello interdisciplinare e interistituzionale.

La vision della revisione del PTR, volta a garantire e migliorare la qualità di vita dei cittadini, è basata su **cinque pilastri** multidisciplinari e interconnessi:

- **Coesione e connessioni:** riguarda i rapporti di sinergia con i territori confinanti, la riduzione dei divari tra centro e periferia, tra città e campagna, con attenzione ai punti di debolezza (le aree interne) e di forza (il policentrismo e l'infrastrutturazione).
- **Attrattività:** attiene alla valorizzazione del capitale territoriale per attrarre persone e imprese.
- **Resilienza e governo integrato delle risorse:** riguarda i temi della conservazione del capitale naturale, delle sfide ambientali e climatiche e della prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico, perseguendo un approccio multidisciplinare e integrato.
- **Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione:** riprende quanto già approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 411 del 19 dicembre 2018 con l'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31/2014 e i contenuti della l.r. n. 18/2019.
- **Cultura e paesaggio:** rimanda ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) vigente e al percorso di co pianificazione con il Ministero della Cultura (MIC) e con il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE), evidenziando la necessità di valorizzare le identità culturali e paesaggistiche, promuovendole e integrandole in un progetto unitario di cultura dei luoghi.

Dai pilastri derivano e si collegano i **13 OBIETTIVI del PTR** che costituiscono il quadro di riferimento di livello regionale per la pianificazione di settore e per la pianificazione locale e di vasta area volti al miglioramento della qualità di vita dei cittadini.

Di seguito la matrice che elenca i 13 obiettivi del PTR in relazione ai 5 pilastri.

	Coesione	Attrattività	Resilienza e pianificazione integrata delle risorse	Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione	Cultura e paesaggio
Rafforzare l'immagine di Regione Lombardia, farne conoscere capitale territoriale ed eccellenze					
Sviluppare le reti materiali e immateriali per la mobilità di merci, di persone, e per l'informazione digitale per uno sviluppo equilibrato, connesso e coeso del territorio					
Sostenere e rafforzare lo storico sistema policentrico regionale confermando il ruolo attrattivo di Milano ma valorizzando contestualmente il ruolo delle altre polarità (regionali, provinciali e sub-provinciali) al fine di consolidare rapporti sinergici tra reti di città e territori regionali come smart land					
Valorizzare in forma integrata le vocazioni e le specificità dei territori, le loro risorse ambientali e paesaggistiche come capitale identitario della Lombardia					
Attrarre nuovi abitanti e contrastare il brain drain perseguendo la sostenibilità della crescita, con un utilizzo attento e responsabile delle risorse e promuovendo la qualità urbana					
Migliorare la qualità dei luoghi dell'abitare, anche garantendo l'accessibilità, l'efficienza e la sicurezza dei servizi					
Tutelare, promuovere e incrementare la biodiversità e i relativi habitat funzionali in un sistema di reti ecologiche interconnesse e polivalenti nei diversi contesti territoriali evitando prioritariamente la deframmentazione dell'esistente connettività ecologica					
Promuovere e sostenere i processi diffusi di rigenerazione per una maggiore sostenibilità e qualità urbana e territoriale migliorando le interconnessioni tra le sue diverse parti, tra centro e periferia e tra l'urbanizzato e la campagna					
Ridurre il consumo di suolo e preservare quantità e qualità del suolo agricolo e naturale					
Custodire i paesaggi e i beni culturali, quali elementi fondanti dell'identità lombarda e delle sue comunità, e promuovere una fruizione diffusa (sviluppando un turismo culturale sostenibile nelle aree periferiche e rurali anche per contrastare il sovraccollamento dei grandi centri)					
Promuovere la pianificazione integrata del territorio, preservando un sistema ambientale di qualità, nei suoi elementi primari, ma anche nei suoi elementi residui riconoscendo il valore e la potenzialità degli spazi aperti, delle reti ecologiche e della rete verde ai fini del potenziamento dei servizi ecosistemici					
Favorire un nuovo green deal nei territori e nel sistema economico incrementando l'applicazione dell'economia circolare in tutti i settori attraverso l'innovazione e la ricerca, la conoscenza e la cultura di impresa e la sua concreta applicazione					
Promuovere un modello di governance multiscalare e multidisciplinare che sappia integrare i diversi obiettivi, interessi, esigenze e risorse, valorizzando ed incentivando il partenariato pubblico - privato					

Il Piano Territoriale Regionale nel Documento di Piano e nei Sistemi operativi e nelle tavole allegate analizza le problematiche strategiche e territoriali per le quali si evidenziano i seguenti elementi:

- **Polarità e poli di sviluppo regionali (tav. PT4)**

La tavola di progetto “Gerarchia insediativa: centralità e marginalità” evidenzia le polarità di Lombardia quali nodi strategici legati a flussi di persone, attrattività e infrastrutture, relazionandosi con l’obiettivo 3 del PTR.

Il territorio del comune di Gravedona ed Uniti, definito quale territorio fragile e periferico, rientra sia nel sistema ambientale, turistico e identitario della montagna sia nel sistema ambientale, turistico e identitario dei grandi laghi.

La lettura delle caratteristiche della polarità evidenzia l’importanza di valorizzare un modello turistico-ricettivo improntato sui valori paesaggistici, culturali e naturalistici di questa porzione di territorio.

- **Zone di preservazione e salvaguardia ambientale (tav. PT7)**

Il PTR identifica le zone di preservazione e salvaguardia ambientale, con riferimento diretto agli obiettivi di tutela e valorizzazione degli ambienti regionali. Nella tavola PT7 del PTR sono riportate l’insieme delle aree sottoposte a salvaguardia ambientale: le fasce fluviali PAI, le aree allagabili del PGRA, le aree a rischio idrogeologico molto elevato, la Rete Natura 2000, il sistema delle Aree Protette nazionali e regionali, le zone Umide della Convenzione di Ramsar, i Siti UNESCO, le riserve della Biosfera – Man and Biosphere (MAB) e i corpi idrici individuati nei Piani di Gestione Distrettuali del Po e delle Alpi Orientali.

Come indicato nell’allegato “Strumenti operativi”, il comune di Gravedona ed Uniti risulta tra quelli che devono obbligatoriamente ottenere il parere regionale sul PGT per la presenza dell’ambito lacuale “Ambito del Lago di Como”.

- **Connessioni infrastrutturali e ruoli della rete (tav. PT3)**

La pianificazione regionale evidenzia il sistema infrastrutturale della mobilità viaria, ferroviaria, aeroportuale, fluviale e ciclabile sia a livello regionale, sia nazionale sia europea. Come si evince dalla tavola PT3, il territorio del comune di Gravedona ed Uniti non è attraversato da previsioni viabilistiche in programmazione; mentre la parte montana è all’interno dell’ambito riconosciuto quale infrastruttura digitale il cui obiettivo è l’abbattimento, attraverso lo sviluppo del 5G, del *digital divide* per favorire in tal modo il presidio anche dei territori marginali e contrastandone lo spopolamento.

- **Sistemi territoriali del PTR e Ambiti territoriali omogenei ATO (tav. PT2)**

Il PTR definisce i sistemi territoriali quale principale riferimento per la territorializzazione delle politiche e delle programmazioni settoriali e di vasta area. Ai sistemi territoriali si relazionano gli Ambiti Territoriali Omogenei che permettono una lettura del territorio lombardo completa e specifica.

Per ognuno dei sistemi territoriali e degli Ato, il PTR fornisce criteri e indirizzi per la pianificazione, nello specifico per ogni sistema territoriale sono definiti indirizzi di vasta area in riferimento ai cinque pilastri.

Gli obiettivi generali del PTR valgono per tutti i sistemi e per quanto riguarda gli obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica si fa riferimento al PPR.

Il territorio regionale lombardo è suddiviso in 7 grandi macro sistemi territoriali:

- Sistema territoriale della Montagna
- Sistema territoriale Pedemontano collinare
- Sistema territoriale della Pianura Irrigua
- Sistema territoriale Appennino lombardo – Oltrepò Pavese
- Sistema territoriale delle Valli fluviali e del fiume Po
- Sistema territoriale Metropolitano
- Sistema territoriale dei Laghi

Il territorio comunale del comune di Gravedona ed Uniti è inserito nel sistema territoriale della montagna e nel sistema territoriale dei Laghi per la presenza del bacino idrografico del lago di Como. Il sistema territoriale prevalente è comunque quello della montagna compreso nella fascia alpina, con i suoi paesaggi delle valli e dei versanti e delle energie di rilievo, e nella fascia prealpina caratterizzati dai paesaggi dei laghi insubrici. Il rapporto tra le caratteristiche del paesaggio della fascia alpina con il paesaggio lacuale rappresentano una particolarità propria del comune di Gravedona ed Uniti.

L'insieme degli indirizzi indicati nel documento "Criteri e indirizzi per la pianificazione del PTR", per il sistema territoriale della montagna e per il sistema territoriale dei Laghi, costituiscono il primo quadro di riferimento per le scelte paesaggistiche e territoriali del comune di Gravedona ed Uniti, congiuntamente alle indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Gli indirizzi sono sviluppati in relazione a ciascuno dei cinque pilastri sui quali la nuova revisione del PTR si fonda.

2.6.1.1 Rapporto con il nuovo PGT del comune di Gravedona ed Uniti

La pianificazione urbanistica comunale declina gli indirizzi e gli obiettivi della pianificazione sovraordinata alla scala di maggior definizione, introducendo nel Documento di Piano l'indicazione delle azioni operative del nuovo PGT definite seguendo gli indirizzi del sistema territoriale di appartenenza i quali, a loro volta, sono correlati ai cinque pilastri e ai 13 obiettivi generali della pianificazione regionale.

SISTEMA TERRITORIALE DELLA MONTAGNA

Considerando gli obiettivi primari del PTR, gli indirizzi del sistema territoriale della montagna divisi per i 5 pilastri, sono state effettuate delle scelte e delle azioni nella revisione al PGT che di seguito vengono elencate, mirate principalmente alla tutela e salvaguarda del territorio montano e del suo ecosistema.

- Evitare lo spopolamento dei nuclei montani attraverso l'inserimento di una norma che ne faciliti le modalità di intervento.
- Valorizzazione del turismo slow attraverso la riqualificazione ed il recupero del sistema delle piste ciclabili e della rete di sentieri che pongono in relazione la montagna con il lago;
- Potenziare e organizzare realtà ricettive come Bed & Breakfast e attività di affittanza breve per un turismo sempre più europeo;
- Promuovere una pianificazione multilivello e strategie di sviluppo del territorio montano, rafforzando il sistema dei servizi e interventi per l'attrattività dei luoghi montani in relazione ai luoghi lacuali;
- Tutela e salvaguardia delle aree agricole della Poncia e delle tipologie ambientali locali al fine di promuovere e mettere sul mercato il sistema montano e lacuale nel suo complesso;
- Promuovere nella normativa lo sviluppo di progetti eco sostenibili con un'ottica ecologica e verso una reale introduzione delle fonti rinnovabili;
- Promuovere lo sviluppo delle infrastrutture digitali;
- Ridurre il consumo di suolo e preservare quantità e qualità del suolo agricolo e naturale;
- Redazione della carta della rete ecologica che evidenzia il valore e la potenzialità degli spazi aperti, delle reti ecologiche e della rete verde ai fini del potenziamento dei servizi ecosistemici;

SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI

Considerando gli obiettivi primari del PTR, gli indirizzi del sistema territoriale dei Laghi divisi per i 5 pilastri, sono state effettuate delle scelte e delle azioni nella revisione al PGT che di seguito vengono elencate, mirate principalmente alla tutela e salvaguardia della qualità percettiva e fruitiva del paesaggio lacuale, nonché alla varietà della configurazione morfologica e della relativa copertura vegetazionale.

- Identificare gli insediamenti storici e valutare le potenzialità paesaggistiche nonché il rapporto tra l'insediamento storico e le superfici lacuali;
- Promuovere forme di turismo slow di riscoperta delle rive attraverso la costruzione di reti di percorsi e attività agrituristiche predisponendo interconnessioni con gli attracchi;
- Potenziare il sistema di promozione turistica intercomunale esistente ampliandola ai settori storico-architettonico e naturalistico, anche con la valorizzazione di una fruibilità lungo lago;
- Aggiornamento normativo inerente alle modalità di intervento delle aree agricole poste nella piana della Poncia;
- Inserimento nella rete ecologica comunale del corridoio fluviale secondario lungo il corso d'acqua del Fiume Liro, per garantire la tutela delle acque, della biodiversità e della fauna acquatica; oltreché l'individuazione di aree agricole a supporto della rete ecologica sovracomunale.

2.6.2 Il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

La Provincia di Como è dotata del PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 59 del 02/08/2006.

Lo strumento urbanistico provinciale prevede per i PGT una serie disposizioni che si articolano in norme a carattere prescrittivo, che devono essere recepite ed applicate, e a carattere di indirizzo e di direttiva con valore programmatico, che servono ad orientare l'azione pianificatoria comunale.

Benché Il nuovo PGT del comune di Gravedona ed Uniti ha tenuto conto dell'insieme delle informazioni riportate nella pianificazione provinciale e regionale relative agli aspetti insediativi, alla componente agricola ed alla tutela del paesaggio, che già precedentemente erano state analizzate e verificate in fase di stesura dei singoli strumenti urbanistici vigenti, ora vengono rivalutati all'interno di un territorio e quindi di una pianificazione uniformata.

2.6.2.1 Rapporto con il nuovo PGT del comune di Gravedona ed Uniti

Nella seguente tabella è sintetizzato il confronto tra le norme a carattere prescrittivo del PTCP e le scelte operate dal nuovo Piano di Governo del Territorio.

TABELLA DI RAFFRONTO TRA IL PTCP E LE SCELTE PROGETTUALI DEL PGT	
ARTICOLI DELLE NTA DEL PTCP	SCELTE PROGETTUALI DEL PGT
Art.8 Le categorie funzionali di rilevanza sovracomunale <i>Il PTCP individua le categorie funzionali di rilevanza sovracomunale</i>	Il nuovo PGT conferma il ruolo di rilevanza sovracomunale per la presenza sul territorio di funzioni e servizi esistenti e potenziali quali la struttura ospedaliera privata e uffici di pubblica amministrazione.
Art.11 La rete ecologica provinciale <i>I PGT precisano la classificazione ed estensione delle aree riportate in cartografia</i>	Il nuovo PGT ridisegna sia la rete ecologica regionale sia la rete ecologica provinciale sulla nuova cartografia, confermando le scelte attuate dai PGT vigenti. Inoltre introduce la rete ecologica comunale individuata secondo i criteri di cui alla d.g.r. n. 10962 del 30/12/2009.
Art.15 Le aree a vocazione agricola <i>I PGT individuano all'interno della rete ecologica le aree a vocazione agricola</i>	Il nuovo PGT, partendo dall'individuazione delle aree agricole attuate nella stesura dei PGT vigenti, verifica che per collocazione, dimensione, fertilità e facilità di meccanizzazione risultino idonee allo svolgimento dell'attività agricola. Qualora evidenzia una non idoneità, propone piccole modifiche. Nel Piano delle Regole dettandone la disciplina orientata alla conservazione del paesaggio rurale.
Art.16 Gli alberi monumentali <i>I PGT possono proporre modifiche ed integrazioni agli elenchi contenuti nel PTCP</i>	Il nuovo PGT prenderà l'individuazione riportata negli elenchi di regione Lombardia, confrontandoli con quelli riportati nel PTCP.

Art.18 La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico e artistico <i>I PGT delimitano e classificano i beni territoriali di interesse storico-culturale, individuano adeguate aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali, individuano gli ambiti di interesse archeologico e le rispettive aree di rispetto; definiscono la perimetrazione dei centri e nuclei storici e degli agglomerati urbani di antica formazione.</i> <i>I PGT ne dettano anche la disciplina attraverso specifiche norme di tutela già vigenti ed integrano le politiche di salvaguardia</i>	Il nuovo PGT conferma le perimetrazioni dei centri e nuclei di antica formazione come anche degli agglomerati urbani di antica formazione riportati sulla pianificazione comunale vigente. Aggiorna ed amplia i dati relativi agli edifici di valore storico e culturale. Recepisce gli ambiti di interesse archeologico. Attraverso il Piano delle Regole integra e/o introduce una normativa specifica sulla scorta dei criteri e delle indicazioni della pianificazione sovraordinata.
Art.19 Il paesaggio, arte e spazi espositivi <i>I PGT individuano apposite aree pubbliche e private da destinare ad ospitare esposizioni artistiche</i>	Nel comune di Gravedona ed Uniti è presente Palazzo Gallio, quale area pubblica destinata ad ospitare esposizioni artistiche.
Art.20 La difesa del suolo e la prevenzione del rischio idrogeologico <i>Il PTCP ha come finalità la difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e la prevenzione dal rischio idrogeologico, idraulico ed ambientale</i>	La componente geologica, quale parte integrante dei PGT vigenti, viene aggiornata alle disposizioni regionali in tema di invarianza idraulica, assetto idrogeologico e zonazione sismica.
Art.21 Il suolo <i>I PGT per la tutela del suolo e dei versanti montani devono provvedere a produrre uno studio geologico ex novo o una proposta di aggiornamento dello stesso o aggiornarlo ai contenuti della pianificazione sovraordinata, sia che ne siano già dotati o non ne siano datati o che abbiano subito modifiche all'assetto geomorfologico a causa di eventi naturali</i>	La componente geologica, quale parte integrante dei PGT vigenti, viene aggiornata alle disposizioni regionali in tema di invarianza idraulica, assetto idrogeologico e zonazione sismica.
Art.31 L'ingegneria naturalistica <i>I PGT devono dettare apposite disposizioni in materia di ingegneria naturalistica</i>	Nelle Norme di attuazione del PGT sono riportate le disposizioni relative alle opere di ingegneria naturalistica.
Art.34 I centri urbani di rilevanza sovracomunale – poli attrattori <i>Ai PGT dei Comuni riconosciuti come centri urbani di rilevanza sovracomunale – poli attrattori, viene riconosciuta una quota aggiuntiva di espansione insediativa e la superficie interessata dalle funzioni di interesse sovracomunale è esclusa dal computo relativo ai limiti di sostenibilità insediativa di cui all'art. 38</i>	Il Municipio di Gravedona, e di conseguenza il comune di Gravedona ed Uniti istituito con l.r. 1/2011, è classificato centro urbano di rilevanza sovracomunale-polo attrattore per dotazione di funzioni e servizi esistenti e potenziali che rappresentano una “polarità” rispetto ad un ambito territoriale di riferimento. Questo ruolo gli attribuisce una quota aggiuntiva di espansione insediativa nella misura massima del 1,5% dell'area urbanizzata. Il nuovo PGT prende atto dei conteggi fatti dai tre Municipi per la verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato di cui all'art.38 del PTCP e li tiene come punto di partenza nella nuova pianificazione.
Art.35 L'area urbana di Como <i>I PGT che rientrano nell'area urbana di Como devono recepire e definire con maggior dettaglio nei propri strumenti urbanistici comunali e intercomunali l'esatta</i>	Il comune di Gravedona ed Uniti non rientra nell'area urbana di Como

<i>perimetrazione degli ambiti interessati dai progetti di rilevanza sovracomunale</i>	
Art.37 La compatibilità degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali con il PTCP <i>Il PTCP valuta la compatibilità attraverso la verifica di coerenza con gli obiettivi strategici fondamentali in riferimento alle indicazioni prescrittive concernenti:</i> -<i>il sistema Paesistico-Ambientale e Storico-Culturale,</i> -<i>il sistema Urbanistico-Territoriale</i>	Il nuovo PGT, attraverso le tavole del “quadro ricognitivo e conoscitivo” e del “paesaggio” del proprio Documento di Piano, riporta l’articolazione delle informazioni del sistema paesistico-ambientale e storico del PTCP, integrandole e/o modificandole a seguito di un maggior dettaglio a scala comunale. Inoltre riporta le indicazioni normative del PTCP che sono rivolte a conservare, recuperare e rafforzare questi elementi riconosciuti come componenti fondamentali del paesaggio. Attraverso le tavole delle “determinazioni di piano” il nuovo PGT determina le scelte di assetto del territorio in coerenza con il sistema della mobilità ed il sistema ambientale (rete ecologica e sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato) del PTCP, ma soprattutto in applicazione ai contenuti di cui alla l.r. 31/2014 e s.ms. sulla riduzione del consumo di suolo.
Art.38 La sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato <i>I PGT, attraverso una serie di normative, devono calcolare l’incremento massimo ammissibile delle aree urbanizzate</i>	Il nuovo PGT, partendo dai conteggi per la verifica della sostenibilità insediativa fatta dai singoli strumenti urbanistici vigenti, determina le proprie scelte di pianificazione sia in funzione della salvaguardia della rete ecologica provinciale sia in funzione del proprio adeguamento alla l.r. n.31/2014.
Art.46 La rete viaria <i>I PGT devono riportare a scala adeguata la rete viaria esistente e di progetto</i>	Il Piano dei Servizi riporta le informazioni inerenti alla rete viaria esistente ed evidenzia le infrastrutture di livello strategico quale il tratto della variante “Dongo-Gravedona-Domaso” intervento di adeguamento strutturale alla S.S. 340dir.
Art.47 La rete ferroviaria <i>I PGT devono recepire gli interventi delle opere ferroviarie programmate dagli enti competenti</i>	Nel comune di Gravedona ed Uniti non è presente la rete ferroviaria
Art.48 I trasporti a fune <i>I PGT devono individuare gli impianti esistenti e previsti con le relative disposizioni normative</i>	Nel comune di Gravedona ed Uniti non sono presenti impianti a fune
Art.50 Il trasporto pubblico su gomma <i>I PGT devono prevedere apposite per consentire la realizzazione ed il potenziamento</i>	Nel Piano dei Servizi viene analizzata e descritta la dotazione dei servizi per la mobilità.
Art.51 La navigazione <i>I PGT devono favorire il potenziamento e la riqualificazione delle infrastrutture</i>	Nel Piano dei Servizi viene analizzata e descritta la dotazione dei servizi per la mobilità lacuale.
Art.52 Gli aeroporti e le aviosuperfici <i>I PGT devono recepire le infrastrutture di livello provinciale e prevedere i necessari interventi di mitigazione</i>	Il comune di Gravedona ed Uniti conferma la presenza dell’area idonea alla partenza e approdo di aeromobili a servizio della struttura ospedaliera.
Art.54 I poli produttivi <i>I PGT devono avere l’obiettivo della riqualificazione delle aree produttive locali attraverso il consolidamento dei comparti evitando nuove localizzazioni</i>	Il nuovo PGT, attraverso disposizioni normative specifiche definisce le modalità di intervento negli ambiti con destinazione artigianale/produttiva

Art.56 Il sistema distributivo commerciale <i>I PGT devono orientare la programmazione commerciale anche mediante la realizzazione di servizi a sostegno degli esercizi di vicinato</i>	I Municipi di Consiglio di Rumo e Gravedona rientrano nella classificazione di “Polo commerciale” del settore nord della provincia. Il nuovo PGT, attraverso disposizioni normative specifiche definisce le modalità di intervento negli ambiti con destinazione commerciale tenendo conto anche delle prescrizioni riportate nelle NTA del PTCP.
Art.59 Varianti e revisioni del PTCP	La stesura del nuovo PGT di Gravedona ed Uniti avviene in una fase in cui il PTCP di Como ha avviato la variante generale e il suo adeguamento al PTR e la relativa VAS.

Il sistema cartografico del nuovo PGT, nel Documento di Piano, contiene oltre alle informazioni relative agli elementi territoriali e paesistici derivati dalla pianificazione sovraordinata, anche gli elementi conoscitivi del territorio comunale e le linee di sviluppo strategico che l'amministrazione intende perseguire tenendo conto anche dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico. Nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi le informazioni sopracitate, sia di carattere conoscitivo che di carattere strategico, diventano parte integrante per la pianificazione di qualità della città costruita regolamentate con apposite normative.

Le tavole che nel Documento di Piano riassumono le informazioni paesaggistiche sono le seguenti:

Tav.DP.02: Tavola dei vincoli

Tav.DP.03: Tavola degli elementi e delle unità tipologiche del paesaggio

Tav.DP.04: Tavola della sensibilità paesistica dei luoghi

Tav.DP.05: Tavola della rete ecologica e della rete verde

Più dettagliatamente i contenuti delle sopracitate tavole sono i seguenti:

Tav.DP.02: Tavola dei vincoli

La tavola dei vincoli rappresenta tutta la vincolistica desunta dalla pianificazione sovracomunale e comunale presente sul territorio comunale.

In merito al tema del paesaggio si riportano i beni paesaggistici e le aree tutelate per legge ai sensi del d.lgs. 42/2004, le aree protette (PLIS), le aree di tutela del paesaggio lombardo del PTR e i vincoli archeologici.

Tav.DP.03: Tavola degli elementi e delle unità tipologiche del paesaggio

La tavola riporta le informazioni degli elementi fisico-geomorfologici, naturalistici, paesaggistici e storico-culturali oltreché il sistema delle unità tipologiche di paesaggio, dati desunti dalla pianificazione provinciale che, attraverso il criterio della maggior definizione, vengono sostanzialmente confermati.

Le modifiche apportate si limitano principalmente all'adeguamento delle informazioni provinciali sulla cartografia di base (DB Topografico) e all'aggiornamento degli elementi paesaggistici con beni che ricoprono un ruolo di particolare rilevanza locale paesistica.

Tav.DP.04: Tavola della sensibilità paesistica dei luoghi

La classificazione della sensibilità paesistica del territorio comunale è stata effettuata utilizzando la metodologia tracciata dalla d.g.r. 7/11045 del 08.11.2002, oltreché tenendo conto anche di quanto riportato nel capitolo 3.1.3 della presente relazione, che contiene una classificazione puntuale dei luoghi attraverso una lettura in chiave locale e sovralocale ed una modalità di valutazione sistemica-vedutistica e simbolica.

Il territorio comunale per lo più viene classificato in aree dalla sensibilità paesistica molto elevata che oltre a comprendere le aree ricadenti negli ambiti di elevata naturalità e nel PLIS comprende anche lo specchio lacuale, il paesaggio della conoide del fiume Liro e gli ambiti della mezza costa.

Tav.DP.05: Tavola della rete ecologica

La tavola riporta le informazioni relative alla rete ecologica regionale (RER) comprendente gli elementi di primo livello, aree di eccezionale valore in termini di biodiversità per la presenza di ambienti diversificati in buono/ ottimo stato di conservazione quali: le aree prioritarie per la biodiversità “67_Lepontine Comasche”, il PLIS “Valle Albano” ed il bacino idrografico del Lago di Como, ed elementi di secondo livello comprendenti il restante territorio con esclusione delle aree principali urbane.

In sovrapposizione si riportano le informazioni della rete ecologica provinciale (REP) che è stata aggiornata nel 2017 a seguito del recepimento delle modifiche che i Comuni nella stesura del proprio PGT hanno apportato al dato originale e per il quale la Provincia nell’ambito della procedura di valutazione di compatibilità ha verificato la coerenza con il sistema Paesistico-Ambientale. La rete ecologica provinciale presente sul territorio comunale si articola in: elementi costitutivi fondamentali quali gli Ambiti a massima naturalità (MNA), le Aree sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP) e le Stepping Stones (STS- aree di appoggio alla rete ecologica).

La tavola rappresenta anche gli elementi riconosciuti all’interno della rete ecologica comunale quali il corridoio ecologico fluviale locale del corso d’acqua del fiume Liro, l’individuazione sia di aree agricole a supporto della REP e della RER sia di un corridoio ecologico di connessione terrestre.

Le tavole invece, che nel Documento di Piano, riassumono le determinazioni di piano e le linee di sviluppo strategico sono le seguenti:

Tav.DP.06: Carta del consumo di suolo – STATO DI FATTO 2014/2017

Tav.DP.07: Tavola della riduzione del consumo di suolo _confronto ambiti di trasformazione 2014/2017-Nuovo PGT-

Tav.DP.08a/b: Tavola delle previsioni di piano

Più dettagliatamente i contenuti delle sopracitate tavole sono i seguenti:

Tav.DP.06: Carta del consumo di suolo – STATO DI FATTO 2014/2017

La tavola riassume la situazione della pianificazione vigente all'entrata in vigore della l.r. n.31/2014 (2 dicembre 2014). Nel caso dell'ex Municipio di Gravedona, il cui strumento urbanistico in adeguamento alla l.r. n.12/2005 è stato redatto e approvato solo nel 2017 e quindi successivo al 2014, si è scelto di utilizzare come punto di partenza la pianificazione attuata in quella data.

La tavola riporta l'intero territorio comunale classificato secondo le tre macro voci ovvero la "superficie urbanizzabile", la "superficie urbanizzata" e la "superficie agricola o naturale" secondo i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera k della l.r. 31/2014, evidenziando qualora presenti le aree di degrado.

L'analisi dello stato di fatto rappresentato in questa cartografia riguarda la lettura del territorio comunale vigente al 2014/2017 e serve come punto di partenza per il calcolo della riduzione di suolo, rispetto agli ambiti di trasformazione su suolo libero presenti nella pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della sopracitata legge regionale, sui quali applicare la soglia regionale di riduzione.

Tav.DP.07: Tavola della riduzione del consumo di suolo confronto ambiti di trasformazione 2014/2017-2026

La tavola della riduzione del consumo di suolo mette a confronto gli ambiti di trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della l.r. n.31/2014 con lo stato di fatto degli stessi al momento dell'adeguamento del PGT alla sopra citata legge regionale; inoltre evidenzia le scelte attuate dall'amministrazione comunale secondo la metodologia per il calcolo della riduzione che deve rispettare le soglie regionali. Queste ultime, per l'anno 2026, sono state riconfermate dal nuovo PTR entrato in vigore il 28 gennaio 2026 e che vanno dal 20% al 25%, per la funzione residenziale, e del 20% per altre funzioni urbane.

Tav.DP.08a: Tavola delle previsioni di piano

La tavola delle "Previsioni di piano" contiene le strategie progettuali territoriali e urbanistiche sia di rilevanza sovracomunale quali: la previsione infrastrutturale della variante "Dongo-Gravedona-Domaso", il PLIS del Valle Albano; sia di rilevanza comunale quali: l'individuazione degli ambiti di rigenerazione e degli ambiti di trasformazione, recepiti dalla pianificazione vigente e valutati nella logica della riduzione del consumo di suolo, i tracciati sentieristici – ciclopedonali e agro-silvo-pastorali nel loro ruolo di percorsi naturalistici, turistici e di connessione ed in generale le informazioni indicate nei criteri attuativi della legge 12/2005 "modalità per la pianificazione comunale".

3. QUADRO CONOSCITIVO

3.1 IL SISTEMA URBANO INSEDIATIVO

3.1.1 Caratteristiche paesistiche, ambientali e territoriali del comune

La lettura della struttura territoriale del Comune Gravedona ed Uniti e le interpretazioni dei dati emergenti dal quadro ricognitivo e conoscitivo hanno consentito di evidenziare le prime problematiche paesistiche ed ambientali:

- Elevata sensibilità paesistica ed ambientale del territorio comunale sia in relazione alla collocazione geografica che alla presenza di elementi di naturalità caratterizzanti gli ambiti di versante e le aree pianeggianti.
- Presenza di ambiti di interesse paesaggistico e siti di interesse comunitario che caratterizzano una parte della montagna.
- Presenza di aree acclivi le cui caratteristiche costituiscono elementi geomorfologici di particolare rilevanza, tali da divenire ambiti in cui il rapporto tra l'architettura del paesaggio naturale e quella del paesaggio antropico divengono l'elemento peculiare da tutelare.
- Presenza di un tessuto urbano consolidato denso con presenza di nuclei storici sia sul fondovalle che sui versanti.
- Presenza di una realtà lacuale da salvaguardare e riqualificare.

Le analisi territoriali compiute anche attraverso le **Carte del Paesaggio** Tav. DP.03_Tavola degli elementi e delle unità tipologica del paesaggio, la Tav.DP.04 _Tavola della sensibilità paesistica dei luoghi e la Tav. DP.05_ Tavola della rete ecologica e rete verde, hanno permesso una lettura sistemica e puntuale delle caratteristiche paesistiche del Comune ed una individuazione delle rilevanze storico ed architettoniche presenti.

3.1.2 Le unità tipologiche di paesaggio

La lettura delle unità tipologiche di paesaggio del Comune parte dai contenuti del PTCP della Provincia di Como che, mediante il confronto tra la struttura delle unità ecosistemiche, la struttura storico-culturale degli insediamenti e la struttura fisica-morfologica del territorio provinciale, prevede 27 unità tipologiche di paesaggio, definendone i relativi caratteri connotativi e dettandone le prescrizioni e gli indirizzi in ordine alla pianificazione, fatti salvi gli indirizzi di carattere generale individuati dal PTR.

La verifica delle scelte compiute dal PTCP, attraverso la maggior definizione consentita nelle carte del nuovo Piano di Governo del Territorio, permette di confermare il sistema delle unità tipologiche di paesaggio, indicate nella pianificazione sovraordinata, in quanto coerenti con il territorio in esame.

Per quanto attiene alle unità tipologiche di paesaggio, nel territorio del comune di Gravedona ed Uniti sono presenti 3 delle 27 unità indicate dal PTCP e più precisamente:

- 3. Conoidi dell'Alto Lario
- 4. Valli di Livo, del Dosso e di Sant'Jorio
- 5. Valle Albano

In questi contesti la pianificazione provinciale fornisce prescrizioni ed indirizzi di tutela, per la salvaguardia e la conservazione del valore intrinseco e relazionale delle emergenze paesistico-ambientali, che sono stati puntualmente applicati nelle scelte progettuali contenute nel presente documento e nel Piano delle Regole.

Il Documento di Piano nelle disposizioni normative introduce una norma orientata alla tutela degli ambiti di paesaggi di particolare rilevanza nonché relative alla metodologia di intervento nel paesaggio delle criticità.

Per quanto attiene agli interventi nel sistema insediativo consolidato gli elementi già introdotti nei capitoli che seguono e le normative prodotte nel Piano delle Regole, prevedono metodologie di intervento orientate alla diretta applicazione degli indirizzi per la pianificazione comunale contenuti nel PTCP.

3.1.3 La sensibilità paesistica dei luoghi

La stesura del nuovo PGT è stata effettuata partendo dalla classificazione paesistica dei luoghi vigente nei tre singoli strumenti urbanistici, ciascuno dei quali aveva posto particolare attenzione agli aspetti riguardanti la tutela e la valorizzazione del paesaggio, concepito come valore ambientale ed economico.

Il lavoro è stato svolto ai sensi dell'art.34 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale 2001, aggiornato e integrato con il PTR, utilizzando al riguardo i criteri per la redazione dell'esame paesistico dei progetti di trasformazione del territorio lombardo che riguardano la definizione delle modalità per la determinazione della classe di sensibilità paesistica del sito e il grado di incidenza paesistica del progetto che Regione Lombardia ha approvato (d.g.r. n. 11045 del 8 novembre 2002, pubblicata sul BURL n. 47, 2° Supplemento straordinario, del 21 novembre 2002).

Tale metodo, da utilizzare negli ambiti del territorio regionale non assoggettati a specifica tutela paesaggistica, consente di giungere alla definizione del livello di impatto paesistico del progetto che, in prima istanza, viene stimato dal proponente l'intervento e viene valutato dall'ente competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

La normativa paesaggistica, nel testo approvato dal Consiglio regionale (cfr. articoli 35-39 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale), conferma esplicitamente i criteri approvati con le Linee guida per l'esame paesistico dei progetti (d.g.r. n. 11045 del 8 novembre 2002): pertanto, per tutto il territorio regionale è obbligatorio che i progetti che modificano lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto degli edifici siano soggetti ad una valutazione paesaggistica applicando i criteri e gli indirizzi dettati dalla soprarichiamata deliberazione

regionale. Fanno eccezione gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica, per i quali valgono le procedure dettate dal d.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e dalla l.r. n.12 del 2005.

La delibera sopra citata propone tre differenti modalità di valutazione per dare un giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio:

- *Sistemico (morfologico - strutturale)*
- *Vedutistico*
- *Simbolico*

L'applicazione di questi campi di valutazione, nei diversi paesaggi del comune di Gravedona ed Uniti parte dal presupposto che l'intero territorio rappresenti un insieme di valori importanti in quanto rappresentativi di "paesaggi del passato" connessi con un livello di antropizzazione concentrato nella zona pianeggiante del Comune, la conoide della Poncia, posta in sistematica relazione con il paesaggio lacuale ed il paesaggio di versante.

La valutazione *sistemica (morfologico-strutturale)* evidenzia gli aspetti geo-morfologici, naturalistici e storico insediativi più rilevanti in chiave di lettura sia locale che sovralocale riassunti e valutati nelle schede allegate nei quali si evidenzia la morfologia dei territori ed il rapporto tra gli stessi e le componenti storico insediative del Comune.

La valutazione *vedutistica* coglie la percettibilità dei luoghi dal lago e dalla montagna con particolare riferimento anche ai percorsi panoramici che si sviluppano nel territorio comunale; la co-visibilità non si limita soltanto a quanto si vede ma a cosa si vede e da dove si vede, così da poter verificare il rischio potenziale di alterazione delle relazioni percettive per occlusione, interrompendo relazioni visive o impedendo la percezioni di parti significative di una veduta, o per intrusione, includendo in un quadro visivo elementi estranei che ne abbassano la qualità paesistica.

La valutazione *simbolica* coglie il valore simbolico che le comunità locali e sovracomunali attribuiscono ad un determinato luogo.

La valutazione qualitativa e sintetica della classe di sensibilità paesistica del sito rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- | | |
|---|-------|
| - <i>sensibilità paesistica molto bassa</i> | * |
| - <i>sensibilità paesistica bassa</i> | ** |
| - <i>sensibilità paesistica media</i> | *** |
| - <i>sensibilità paesistica alta</i> | **** |
| - <i>sensibilità paesistica molto alta</i> | ***** |

La lettura degli aspetti paesaggistici del territorio, è stata supportata da una rappresentazione grafica del paesaggio su un sistema di ortofoto, con lo scopo di evidenziare visivamente la classificazione effettuata.

Le azioni progettuali compiute dal nuovo PGT, tengono conto di questa analisi e classificano gli ambiti di particolare rilevanza e sensibilità paesaggistica in ambiti territoriali che comprendono norme di gestione e tutela del paesaggio.

La *Tavola DP.04 – Tavola della sensibilità paesistica dei luoghi* – riporta, su un sistema di ortofoto, la classificazione complessiva dell'intero territorio suddiviso per tre classi di sensibilità: “molto elevata” classe V; “elevata” classe IV; “media” classe III.

La classe prevalente è la classe V e comprende tutta la parte di territorio sul fondovalle e la gran parte delle zone montane; restano escluse tra le fasce di versante quella del municipio di Germasino la cui parte urbana è compresa in classe III, mentre quella ad essa circostante in classe IV.

Le analisi sotto riportate, utilizzano i modi e le chiavi di lettura fornite dalle “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti” prima citate, per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi, adattando l'articolazione esemplificativa ivi riportata alle caratteristiche del paesaggio in questione.

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODO DI VALUTAZIONE: <u>SISTEMICO</u>		
Chiave di lettura: <u>SOVRALocale</u>	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
PARTECIPAZIONE A SISTEMI PAESISTICI SOVRALocali DI: • INTERESSE GEO-MORFOLOGICO	<i>Ambito del Lago di Como</i>	*****
	<i>Gruppo montano a confine con la Valchiavenna e la Svizzera</i>	*****
	<i>Gruppo montano a confine con comuni di Garzeno e Stazzona</i>	*****
	<i>Gruppo montano a confine con il comune di Dosso del Liro</i>	*****
• INTERESSE NATURALISTICO	<i>Paesaggio di versante e boschi (castagno e faggio)</i>	*****
	<i>Spiagge e ambito naturale del lungo lago</i>	*****
	<i>PLIS Valle Albano</i>	*****
• INTERESSE STORICO-INSEDIATIVO	<i>Nuclei storici nei municipi di Gravedona e Consiglio di Rumo</i>	*****
	<i>Edifici di architettura rurale spontanea presenti nelle aree agricole di versante</i>	*****

PARTECIPAZIONE AD UN SISTEMA DI TESTIMONIANZE DELLA CULTURA FORMALE E MATERIALE	<i>Nuclei delle frazioni di versante</i>	*****
Chiave di lettura: <u>LOCALE</u>	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
APPARTENENZA/CONTIGUITA' A SISTEMI PAESISTICI DI LIVELLO LOCALE: • INTERESSE GEO-MORFOLOGICO	<i>Torrente Liro</i>	*****
	<i>Conoide di Gravedona</i>	*****
	<i>Piana alluvionale della Poncia</i>	****
	<i>Cima di Cugn,</i>	***
	<i>Bocchette</i>	***
• INTERESSE NATURALISTICO	<i>Boschi di versante</i>	*****
	<i>PLIS Valle Albano</i>	*****
• INTERESSE STORICO AGRARIO	<i>Aree terrazzate di versante</i>	*****
	<i>Aree Poncia</i>	****
• INTERESSE STORICO-ARTISTICO	<i>Chiesa di S. Maria del Tiglio</i>	*****
	<i>Chiesa di San Vincenzo e Cripta (Plebana)</i>	*****
	<i>Ex convento Eremitani di S. Agostino</i>	*****
	<i>Ex istituto delle figlie della Carità Canossiane</i>	*****
	<i>Chiesa dei SS. Gusmeo e Matteo</i>	*****
	<i>Chiesa di S. Giovanni Battista</i>	*****
	<i>Palazzo Gallio</i>	*****
	<i>Villa Zanuso</i>	*****
	<i>Casa Albergo Moriggia Pelascini</i>	****
	<i>Case vincolate (nel nucleo storico di Gravedona)</i>	****
	<i>Resti di castello</i>	****
	<i>Rifugio di San Iorio</i>	****
• DI RELAZIONE tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica	<i>Masün</i>	****
	<i>Antica strada Regina</i>	*****
	<i>Via dei Monti Lariani</i>	****
	<i>Sentiero del Giubileo</i>	****

	Alta Via del Ferro	***
--	--------------------	-----

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODO DI VALUTAZIONE: <u>VEDUTISTICO</u>		
Chiave di lettura: <u>SOVRALocale</u>	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
PERCEPIBILITA' DA UN AMPIO AMBITO TERRITORIALE	Nucleo storico di Gravedona (fronte lago)	*****
	Emergenze montane	*****
PERCORSI PANORAMICI DI INTERESSE SOVRALocale	Linee di navigazione del lago di Como	*****
	Strada Statale Regina SS 340	*****
	Strada Provinciali per Peglio/Livo e per Garzeno	*****
	Strada Germasino-rifugio Giovio	*****
	Strade Brenzo-Stazzona e Consiglio di Rumo-ponte di Mangiavacca	*****
INCLUSIONE IN UNA VEDUTA PANORAMICA	Intero territorio comunale	*****
Chiave di lettura: <u>Locale</u>	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
PUNTI DI VISTA PANORAMICI	Frazioni di S. Carlo, Negrana, Brenzio	*****
	Passo S. Iorio	*****
	Crocetta di Germasino	*****
INTERFERENZA/CONTIGUITA' CON PERCORSI DI FRUIZIONE PAESISTICO- AMBIENTALE	Alta via dei monti Lariani	*****
	Percorsi ciclopeditoni e lungolago	*****

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODO DI VALUTAZIONE: <u>SIMBOLICO</u>		
Chiave di lettura: <u>SOVRALocale</u>	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
APPARTENENZA AD AMBITI OGGETTO DI CELEBRAZIONI LETTERARIE E ARTISTICHE O STORICHE	Lago di Como	*****
APPARTENENZA AD AMBITI DI ELEVATA	Lago di Como	*****

NOTORIETA'	Chiesa di S. Maria del Tiglio	*****
Chiave di lettura: <u>LOCALE</u>	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
INTERFERENZA/CONTIGUITA' CON LUOGHI CONTRADDISTINTI DA UNO STATUS DI RAPPRESENTATIVITA' NELLA CULTURA LOCALE	Repubblica delle tre <u>pievi</u> - <u>Gravedona</u> , <u>Sorico</u> e <u>Dongo</u>	*****

3.1.4 Aree e beni di particolare rilevanza storico-paesaggistica

Il Comune di Gravedona ed Uniti conserva in buona parte l'impianto storico del proprio edificato; il patrimonio edilizio esistente si è conservato in buona parte i propri valori storico-architettonici e le peculiarità originarie.

Le attività di analisi hanno riguardato la presenza di beni di interesse paesaggistico e di interesse storico concentrandosi in particolare, su uno studio di dettaglio relativo ai nuclei di antica formazione, la cui analisi ha consentito l'introduzione di una normativa di dettaglio orientata a favorire gli interventi di recupero ed a conservare gli aspetti tipologici ed architettonici.

Nell'apposito capitolo sono analizzati i risultati delle rilevazioni compiute sia nei centri storici che nei nuclei rurali, catalogando lo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente, nonché la tipologia e la destinazione dei fabbricati esistenti.

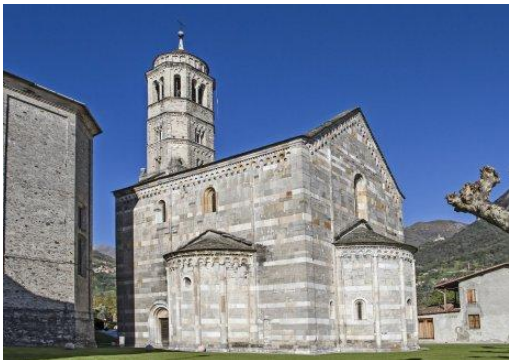
- Beni vincolati con Decreto

I beni con interesse storico, culturale e architettonico vincolati con specifico Decreto sono rappresentati sulla tavola DP 2_Tavola dei vincoli con il simbolo blu.

Di seguito si fa una panoramica elencando tali beni vincolati con una breve descrizione:

Decreto L. 1089/1939 Convento eremitani di S. Agostino (complesso di S. Maria delle Grazie) 	Il convento si trova presso la Chiesa di S. Maria delle Grazie a Gravedona. L'edificio si sviluppa con pianta quadrangolare e chiostro centrale. Le strutture murarie sono in pietra locale, mattoni e ciottoli legati da malta di calce. La copertura è a tetto a falde con struttura lignea e manto misto in lastre di pietra e coppi. L'epoca di costruzione risale al 1467-1468. Il suo uso storico era appunto quello di convento mentre ad oggi è utilizzato come biblioteca.
--	--

Decreto L. 1089/1939 Ex Istituto delle Figlie della Carità Canossiane 	L'edificio era il convento delle Figlie della Carità Canossiane ora sede dell'Istituto Comprensivo Don Roberto Malgesini, si trova a Gravedona.
Decreto L. 1089/1939 Chiesa di S. Giovanni Battista (e campanile) 	La Chiesa di S. Giovanni Battista si trova a Brenzio (Consiglio di Rumo); già esistente nel 1411, è stata consacrata nel 1490 ed ultimata nel XVII secolo. Sul lato sinistro si erge una massiccia torre campanaria costruita nel XVII secolo. Al suo interno il presbiterio, l'altare ligneo e l'arco trionfale, del 1640, sono opera di Isidoro Bianchi da Campione e dalla sua bottega. Le due cappelle laterali, datate 1628, sono opera di Giovanni Mauro Della Rovere, detto Il Fiammenghino, gli affreschi dell'absidiola sono di Antonio Maria Caraccioli da Vercana, alcune delle pitture murali presenti sono, invece, attribuite a Luigi Tagliaferri da Pagnona e a Giulio Quaglio. Il pregevole organo secentesco è opera di Carlo Prati.
Decreto L. 1089/1939 Casa di Via Sabbati, 5	L'edificio si trova nel centro storico di Gravedona.
Decreto L. 1089/1939 Casa del secolo XV ("Casa Bianchi", Via Sale, 20) 	L'edificio si trova nel centro storico di Gravedona.
Decreto L. 1089/1939 Villa Zanuso con giardino	L'edificio si trova nel centro storico di Gravedona.

Decreto L. 1089/1939 Chiesa di S. Maria delle Grazie 	La chiesa con annessa piccola sacrestia sul lato nord, si sviluppa con pianta rettangolare ad unica navata, terminata da tre absidi, e cappelle laterali. Le strutture murarie sono in pietra locale e mattoni legati da malta di calce; le coperture sono a tetto con struttura lignea e manto in lastre di pietra. L'epoca di costruzione risale al 1467-1468 e di trova a Gravedona.
Decreto L. 1089/1939 Chiesa di S. Maria del Tiglio 	Santa Maria del Tiglio, a Gravedona, fu eretta nella seconda metà del XII. La chiesa era originalmente un battistero dedicato a San Giovanni Battista. La chiesa ripercorre diverse fasi storiche iniziate in epoca romana (come tempio pagano) e proseguite nel periodo paleocristiano fino a diventare, poi, luogo di culto della religione cristiana. È un vero gioiello d'arte romanica costruito utilizzando il marmo bianco di Musso e la pietra nera di Olcio, il cui utilizzo risulta evidente dall'aspetto bicromatico che la caratterizza. Da sempre utilizzato come torre campanaria per la vicina chiesa di S. Vincenzo, il campanile si presenta come un corpo unico con la facciata, e si distingue per la caratteristica a base quadrata e la parte superiore ottagonale; la posizione del campanile è una peculiare espressione dell'architettura nordica e transalpina. La torre campanaria è caratterizzata dalla presenza di bifore, trifore e archetti ciechi, tipici dell'architettura romana. Sulla facciata sono scolpiti bassorilievi raffiguranti importanti figure dell'iconografia cristiana. Le mura sono elegantemente decorate da lesene, archetti pensili, feritoie, colonne e loggiati. Absidi e oculi sono costituiti da pietre bianche e nere nelle quali si possono osservare immagini simboliche in bassorilievo. Al suo interno ci si ritrova in un ambiente grandioso, quasi quadrato, il quale conserva elementi che richiamano la sua complessa storia: un pavimento a mosaico colorato e un fonte battesimale interrato, ancora risalenti al battistero paleocristiano. Le pareti sono oggi quasi completamente spoglie anche se, originariamente, erano riccamente decorate nella parte inferiore. Di tutti i dipinti sono rimasti pochi resti risalenti al XIV e al XV secolo, tra cui "Giudizio Universale", "San Giovanni Battista", "I Re Magi", un "Crocefisso" e una "Trinità".
Decreto L. 1089/1939 Chiesa dei SS. Gusmeo e Matteo e giardini 	La Chiesa si trova a Gravedona, in posizione elevata rispetto all'abitato, e fu costruita nel 1248. La chiesa fu eretta inizialmente nel 1248, ispirata a quella di S. Maria del Tiglio, ma di dimensioni minori e strutturalmente più essenziale. Le dimensioni anguste, non rispondenti ai criteri dell'epoca, ne ispirarono l'ampliamento che avvenne nel 1533, vertendone l'orientamento artistico. In seguito la chiesa si arricchì delle opere di Giovanni Mauro Della Rovere, detto Il Fiammenghino, che nel 1606 dipinse la pregevolissima "Dio Padre in Gloria", tra angeli musicanti, tuttora ben conservata ed ammirata per i suoi colori smaglianti. Dell'artista sono anche le tre grandi tele poste nel coro, che rappresentano il martirio e l'invenzione dei Santi Martiri, sulla parete sinistra "La predicazione dei Santi Gusmeo e Matteo", al centro "Il martirio" e sulla destra la "Ricognizione dei corpi". La sacrestia fu ultimata nel 1609, il campanile nel 1616/17 e, infine, il pronao e la porta maggiore nel 1700. La Chiesa ricorda i due Santi Martiri nel giorno

	dell'11 settembre di ogni anno, data del ritrovamento dei corpi.
Decreto L. 1089/1939 Palazzo Gallio 	L'imponente palazzo a Gravedona fu eretto nel 1586 dal vescovo Tolomeo Gallio in rappresentanza del potere feudale sulla contea delle Tre Pievi (Dongo, Gravedona, Sorico) di cui la famiglia Gallio era stata insignita nel 1579 per volontà del re di Spagna Filippo II. Qui, nei luoghi che avevano visto le scorribande di Gian Giacomo Medici, il palazzo costituiva un sicuro presidio da cui il potere dei Gallio si estendeva su tutta la sponda occidentale del Lario fino ai confini della Valtellina. La sontuosa dimora dei Gallio fu edificata sopra i ruderi dell'antico castello di Gravedona di cui rimangono alcune tracce lungo il muraglione che cinge il parco in direzione nord. Nelle stanze riccamente decorate facevano bella mostra di sé il vasellame del Gallio e numerose tavole d'ebano e d'avorio incastonate di pietre preziose. Nel 1607, anno della morte di Tolomeo Gallio, il palazzo passò ai duchi d'Alvito, suoi nipoti, che ne trasportarono parte degli arredi a Napoli. Le successive vicende della dimora non furono troppo fortunate: venne persino utilizzato da francesi e spagnoli come ospedale, fino a che, agli inizi dell'Ottocento passò per varie proprietà private. Attualmente vi ha sede la Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio.
Decreto L. 1089/1939 Casa albergo Moriggia Pelascini 	La Casa Albergo Pelascini a Gravedona è una struttura per anziani gestita dalle suore adoratrici del Santissimo Sacramento.

- Altri Beni di interesse storico culturale

Altri beni aventi valore paesaggistico e storico culturale sono sempre riportati sulla tavola DP 2_Tavola dei vincoli con il simbolo rosso e tra questi si individuano quali elementi di maggior pregio:

Chiesa di S. Gregorio (e campanile) 	La Chiesa di S. Gregorio Magno, menzionata in una pergamena del 1242 e quindi già esistente precedentemente, si trova a Consiglio di Rumo (ora facente parte del comune di Gravedona ed Uniti). L'impianto architettonico attuale e la torre campanaria risalgono molto probabilmente al 1524. Gli affreschi sono stati realizzati nel 1400; tra i numerosi artisti si annovera anche Stefano da Vergosio. Sulla parete destra è visibile una Madonna col Bambino e i SS. Carlo Borromeo, Bernardo, Antonio Abate e Margherita. Gli affreschi richiamano quelli della Chiesa di San Giovanni Battista a Brenzio. La ristrutturazione secentesca del presbiterio è opera di Carlo Pozzo da Valsolda. All'interno è conservato un organo (1760-1761) realizzato da Andrea Luigi Serassi e provvisto di cantoria lignea pregevolmente arricchita.
---	---

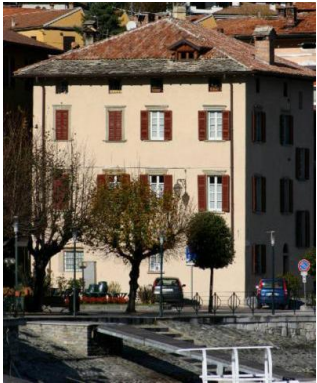
Castello (resti) (presso Palazzo Gallio)	Le mura di cinta del Palazzo Gallio a Gravedona, hanno incorporati i resti dell'antico castello distrutto nel secolo XII. Sono conservate alcune porzioni murarie a lato della scala di accesso verso il giardino del palazzo.
Edificio sacro (resti) (presso Palazzo Gallio)	Resti di un antico edificio sacro conservati all'interno del giardino di Palazzo Gallio a Gravedona.
Oratorio di S. Vincenzo (S. Marta e S. Michele) 	La chiesa di S. Vincenzo a Gravedona ha annessi due corpi di fabbrica perpendicolari che ospitano gli oratori di S. Marta e di S. Michele. Oratorio di S. Marta - L'Oratorio sorge sul lato settentrionale del complesso architettonico di S. Vincenzo; si sviluppa con planimetria rettangolare a due piani fuori terra. Il piano terreno è suddiviso in due parti, l'aula per le celebrazioni e il vano un tempo adibito a sacrestia; vi si accede lateralmente da un portale lapideo posto sotto l'ala nord del portico; un secondo accesso è posto sullo stesso lato, più a ovest; un terzo accesso, con caratteristiche architettoniche di accesso principale è ubicato sul prospetto nord. Le strutture murarie sono intonacate sia all'esterno che all'interno; la copertura è a tetto a falde con manto in lastre di pietra. Oratorio di S. Michele - L'Oratorio sorge sul lato meridionale del complesso architettonico di S. Vincenzo; si sviluppa con planimetria rettangolare suddivisa in tre ambienti, l'aula per le celebrazioni, il vano un tempo adibito a sacrestia e un ulteriore vano rettangolare al quale si accede solo dall'esterno e che, probabilmente, è stato costruito successivamente; vi si accede lateralmente da un portale lapideo posto sotto l'ala sud del portico; un secondo accesso è ubicato sulla stessa parete, più a ovest. Le strutture murarie sono intonacate sia all'esterno che all'esterno; la copertura è a tetto a falde con manto in lastre di pietra.
Chiesa di S. Jorio 	Presso il Passo San Jorio a Germasino sorge una piccola chiesetta di costruzione medievale dedicata a San Jorio, con davanti la statua del santo.
Chiesa di S. Carlo 	La chiesa, dedicata a S. Carlo Borromeo, fu costruita nel XVII secolo in località San Carlo, a mezza costa tra Gravedona ed Uniti e S. Croce. L'edificio è a navata unica con due cappelle laterali e presbiterio rettangolare. Al suo interno, l'altare maggiore custodisce la pala raffigurante "S. Carlo in Gloria" e ricchi elementi decorativi in stucco; nella cappella di sinistra si trova la pala d'altare rappresentante la "Madonna lauretana tra i Santi Lorenzo e Francesco", mentre in quella di destra la tela "Crocifisso tra i SS. Bartolomeo e Rosalia" datata 1640 e opera del cremonese Stefano Lambri.

Chiesa di S. Giuseppe 	Al margine dell'abitato di Brenzio (Consiglio di Rumo) si trova la settecentesca chiesetta di san Giuseppe. L'edificio sorge in una zona rurale e si presenta con pianta rettangolare e piccola abside semicircolare. Semplici gli esterni in pietra viva, con portale architravato e breve campanile a vela sul fianco meridionale. Di proprietà privata, viene aperta occasionalmente.
Chiesa di S. Vincenzo 	L'antica parrocchiale di San Vincenzo si trova a lato della Chiesa di S. Maria del Tiglio a Gravedona. Il complesso architettonico è composto dalla chiesa con sacrestia sul lato meridionale, dalla cripta dedicata a S. Antonio e dai due oratori dedicati a S. Marta e a S. Michele. Verso la seconda metà del sec. X e il principio del sec. XI, sulla prima antichissima chiesa, fu costruita S. Vincenzo, una nuova chiesa a tre navate, originariamente di origine pagana ed adibita, poi, a luogo di culto in periodo romano. La sacrestia venne ornata di armadi accuratamente intagliati e sormontati da statue di legno di finissima esecuzione e conserva un tesoro tra i più importanti del lago di Como che consiste in numerosi oggetti di grande valore artistico e storico, tra cui elementi di notevole pregio quali una grande croce e un calice d'oro, opere del grande orafo locale Ser Gregori e una antichissima pergamena del 931 redatta sotto Ugo, re d'Italia, nel quinto anno del suo Regno. Particolarità della parrocchiale di S. Vincenzo è la mancanza di un campanile. I lavori eseguiti nel 1977/79 hanno consentito di portare alla luce elementi romanici tra cui due porzioni di capitello, dei pozzi sacrificali in pietra e un pavimento con pietre irregolari che hanno fatto ipotizzare una precedente funzione di tempio pagano.
Stalla e locale deposito prodotti lattiero - caseari	Edificio situato a Consiglio di Rumo, nella frazione di San Gregorio.
Oratorio parrocchiale di Gravedona 	Edificio adibito ad oratorio parrocchiale di Gravedona, situato vicino alla Chiesa di S. Maria del Tiglio.

Albergo Serenella 	Ex albergo situato sul lungo lago di Gravedona, ora dismesso da più di vent'anni.
Ex caserma della Guardia di Finanza adibita a rifugio alpino 	L'edificio ex caserma è ora il rifugio Sommafiume situato nella Valle dell'Albano a Germasino. Oggi è gestito dal CAI di Dongo.
Chiesa dei SS. Donato e Clemente 	La Chiesa dei SS. Donato e Clemente si trova a Germasino. Fu eretta nel XVI secolo, la fabbrica non ha subito sostanziali trasformazioni architettoniche. Si compone di un'aula unica longitudinale con cappelle laterali e abside poligonale. Sobria la facciata, con lesene che incorniciano il profilo a capanna e sostengono il timpano triangolare. Il portale d'accesso, con lunetta affrescata, è protetto da un piccolo porticato mentre al centro del prospetto si aprono vetrate artistiche. Dal fianco settentrionale si innalza il campanile con cuspide sommitale. Gli ampi interni, voltati a botte, conservano lacerti di un ciclo pittorico del XVI secolo. L'altare maggiore, in marmo policromo, è arricchito da un grande Crocifisso ligneo.
Chiesa di S. Anna 	Di simile struttura e collocazione, è la chiesa di sant'Anna, a Germasino, piccolo oratorio montano con aula unica e breve campanile. Come per l'oratorio dei santi Rocco e Sebastiano, l'edificio è introdotto da un bel pronao su colonne che, però, copre quasi la totalità della facciata. Le volte a botte del porticato custodiscono tre affreschi in medaglioni, tra cui la rappresentazione di Sant'Anna con Maria Bambina sopra il portale.

Chiesa di S. Rocco e Sebastiano 	Nei boschi sopra Germasino si trova l'oratorio dei santi Rocco e Sebastiano. Attestata al XVI secolo, la chiesetta avrebbe origine da un lazzaretto. Si compone di un'unica navata, con presbiterio quadrangolare e piccola abside semicircolare. L'oratorio è preceduto da un portico su colonne mentre nel catino absidale si conservano lacerti di affreschi.
Stele con incisioni 	Il reperto è un frammento di stele che è stato riutilizzato come stipite della porta di un fabbricato rustico a Germasino (Valle Albano). Su di esso c'è inciso un antropomorfo che rappresenta un uomo con gli arti bene delineati, aperti ed angolati con due linee incise che partono dalla testa. Il personaggio potrebbe essere ritenuto uno sciamano. La constatazione è avvalorata anche dalla presenza, sopra alla figura, di due incisioni: una circolare ed una semicircolare che potrebbero raffigurare il sole e la luna. La presenza di questo frammento di stele rappresenta forse quanto resta di un allineamento di massi incisi o comunque posizionati a definire un luogo sacro.
Chiesa del Crocifisso 	Piccola chiesa situata sul lungo lago di Gravedona.
Chiesa della Madonna della Soledad 	La chiesa appartenne alla nobile Famiglia Motti di Gravedona ed Uniti e fu costruita tra il XVII e il XVIII secolo con la facciata rivolta sull'ultima piazza del lungolago, Piazza Mazzini a Gravedona. Due grandi finestre illuminano i pochi affreschi custoditi all'interno dell'edificio religioso tra i quali S. Michele, una Madonna, S. Antonio Abate e un Cristo in croce. Particolarmente interessante un paliotto in cuoio che, ornato di motivi floreali, riproduce al centro l'immagine della Madonna della Solitudine. In passato si pensò che la chiesa fosse dedicata ai soldati ma grazie alla conoscenza della lingua spagnola si è giunti al significato esatto della parola "Soledad", che non è solitudine ma solidarietà.

S. Pietro in costa complesso 	Il complesso architettonico di S. Pietro in Costa sorge su un'altura a Gravedona, lontano dall'abitato. Si compone di chiesa, campanile, ex casa parrocchiale, piccola cappella con funzione di ossario, due edifici identificabili come ex refettorio e fienile. La chiesa si sviluppa con asse nord-sud ad unica navata; il campanile, a pianta quadrangolare, sorge sul fianco ovest e vi si accede dalla sacrestia; l'ex casa parrocchiale è ubicata davanti alla facciata della chiesa; la cappelletta sorge alla fine del sentiero, verso nord; gli edifici di pertinenza, il primo a pianta rettangolare e il secondo a pianta quadrangolare, sono collocati a monte del sentiero, anch'essi in direzione nord. Le strutture della chiesa, del campanile, della ex casa parrocchiale e della cappella sono integre, con copertura a tetto. L'ex refettorio e il fienile sono invece parzialmente crollati e privi di copertura. L'epoca di costruzione risale alla seconda metà sec. XV.
Chiesa di S. Abbondio 	Costruito all'ingresso della Pieve di Gravedona, presso il ponte sul Liro, data la sua posizione richiamava alla sosta i passanti desiderosi di ritemperarsi lo spirito e di rifocillarsi il corpo. Questo piccolo edificio religioso, un tempo dedicato alla Madonna delle Fonti, fu distrutto da un allagamento del Liro e solo dopo la restaurazione del Seicento fu dedicato a Sant'Abbondio, quinto Vescovo di Como, protettore della Diocesi e primo organizzatore delle Pievi matrici del suo territorio.
Chiesa di S. Lorenzo (e campanile) 	Il complesso architettonico è composto dalla chiesa con annessa sacrestia sul lato ovest e dal campanile sul lato est. La chiesa si sviluppa con pianta rettangolare ad unica navata terminata da abside semicircolare. Il campanile, a pianta quadrata, sorge sul lato est. Le strutture murarie dell'intero complesso sono in pietra locale; le coperture sono a tetto con struttura lignea e manto in lastre di pietra. L'epoca di costruzione sarebbe prima metà sec. XVI.
Chiesa dei SS. Nabore e Felice (e campanile) 	La chiesa dedicata ai SS. Nabore e Felice, situata nella frazione di Negrana, a Gravedona, ha origini antiche. Venne citata per la prima volta nella relazione della visita pastorale del 1593 del Vescovo Ninguarda. A metà del Settecento l'edificio subì un rifacimento e l'abside venne decorata con affreschi attribuiti a Giambattista Rodriguez. L'altare maggiore settecentesco è in marmi policromi e presenta i simboli della glorificazione dei due santi martiri, che vengono invocati anche in una scritta della cornice del bel portale, eretto nel 1768.

Chiesa S. Croce (e campanile) 	Il complesso è documentato per la prima volta nella visita pastorale Bonomi del 1578 ma le origini risalgono a qualche secolo prima. Sorge in alto sopra Gravedona ed Uniti, nella frazione Naro, immerso nei boschi di castagno e con una vista mozzafiato sul lago ed è composto dalla chiesa, preceduta da portico, e dal campanile. La chiesa si sviluppa con pianta ad unica navata, con una cappella laterale, terminata da abside semicircolare; la sacrestia è ubicata sul lato nord. Il campanile è a pianta quadrangolare e sorge in adiacenza al prospetto settentrionale. Le strutture murarie sono intonacate sia all'esterno che all'interno. Le coperture sono a tetto con manto in lastre di pietra L'epoca di costruzione risale al 1575.
Chiesa di S. Martino (e campanile) 	Dedicata a San Martino, la chiesa sorge a Traversa, una frazione a mezza costa di Gravedona ed Uniti. Eretta in parrocchiale nel 1632, l'edificio venne interamente ricostruito nelle attuali forme nel 1682, come ricorda una iscrizione sul portale. Il complesso è composto dalla chiesa e dal campanile. La chiesa, con annessa sacrestia nell'angolo nord-est, si sviluppa con pianta rettangolare ad unica navata, cappelle laterali e profondo presbiterio. Il campanile sorge sul lato settentrionale ed è a pianta quadrangolare. Le strutture murarie dell'intero complesso sono realizzate in blocchi, bozze e scaglie di pietra locale con rari elementi di laterizio; le coperture sono in corso di rifacimento.
Casa parrocchiale Via Umberto I 	Edificio situato a Gravedona sul lungo lago e risale al XVI – XVIII secolo.

- Rinvenimenti archeologici:

I rinvenimenti archeologici sono rappresentati sulla tavola DP 02_Tavola dei vincoli con sovrasimbolo puntiforme o areale a cui corrisponde un numero identificativo riportato nella tabella sottostante.

Numero rinvenimento	ID_SITO rinvenimento	Tipologia di rinvenimento	Descrizione
1	25648 CO.Grave.1	Areale	Cronologia: Sito plurifase Chiesa di Santa Maria delle Grazie. Lo scavo archeologico effettuato nel 2020 ha permesso di individuare 4 fasi relative alla frequentazione del sito e alle vicende architettoniche dell'edificio ecclesiastico dall'ultimo quarto del XV secolo al XVIII secolo.
2	8006 CO.Grave.2	Puntiforme	Cronologia: Sito plurifase Chiesa di S. Maria del Tiglio, sagrato ed area limitrofa. La chiesa costituisce l'edificio battesimale della Pieve, ricostruito nella prima metà del secolo XII su un precedente battistero

			paleocristiano del V secolo, dedicato a S. Giovanni Battista, del quale, durante i lavori di restauro effettuati nel 1953 furono rinvenuti la planimetria completa (pianta quadrata, delimitata da muri in ciottoli di fiume, con absidi sui tre lati e fonte battesimale centrale di forma ottagonale) e lacerti di mosaico (secolo V d.C.). Nell'area del sagrato ara di epoca romana; resti di un edificio con muri in ciottoli sul lato destro della chiesa.
3	8009 CO.Grave.3	Puntiforme	Cronologia: Romano Piazza Mazzini: blocco di serizzo in fase di lavorazione, epoca romana.
4	8010 CO.Grave.4	Puntiforme	Cronologia: Sito plurifase Chiesa di S. Vincenzo, sagrato ed area limitrofa. Resti di edifici di epoca romana presso l'abside sud pilae da ipocausto e un capitello marmoreo, nel pavimento della cripta resti di strutture. Scavi archeologici del 2017 hanno documentato alcune vicende edilizie tra XI e XVIII secolo.
5	8003 CO.Grave.5	Puntiforme	Cronologia incerta Germasino Loc. Albaredo. Stele con incisioni riutilizzata come stipite di una porta.
6	12024 CO.Grave.6	Puntiforme	Cronologia incerta Consiglio di rumo, fraz. Brenzio. Masso-altare con coppelle.
7	12022 CO.Grave.7	Puntiforme	Cronologia incerta Negli anni 2000 viene segnalata a Germasino, in loc. Somm7afiume a breve distanza dalla sorgente dell'Albano, la presenza di un masso triangolare con ""vaschetta lustrale"" e coppella.
8	38418 CO.Grave.8	Puntiforme	Cronologia: Età moderna Cappella della Buona Morte fondata nel XVII secolo.
9	38421 CO.Grave.9	Puntiforme	Cronologia: Età moderna Chiesa dei SS Donato e Clemente fondata nel XVI secolo.
10	38422 CO.Grave.10	Puntiforme	Cronologia: Medievale Chiesa dei SS Gusmeno e Matteo nell'area di una chiesa attestata già nel XIII secolo.
11	38423 CO.Grave.11	Puntiforme	Cronologia: Età moderna Chiesa dei SS Nabore e Felice databile al XVI secolo.
12	38424 CO.Grave.12	Puntiforme	Cronologia: Età moderna Chiesa della Madonna della Soledad di XVII secolo.
13	38425 CO.Grave.13	Puntiforme	Cronologia: Età moderna Chiesa di Sant'Abbondio risalente al XVII secolo.
14	38427 CO.Grave.14	Puntiforme	Cronologia: Medievale Chiesa di Sant'Anna di antica fondazione.
15	38428 CO.Grave.15	Puntiforme	Cronologia: Età moderna Chiesa di S. Carlo – complesso di XVII secolo.
16	38429 CO.Grave.16	Puntiforme	Cronologia: Età moderna Chiesa di Santa Croce anteriore al XVI secolo.
17	38431 CO.Grave.17	Puntiforme	Cronologia: Medievale Chiesa di San Giovanni Battista databile al XV secolo.
18	38432 CO.Grave.18	Puntiforme	Cronologia: Età moderna Chiesa di San Giuseppe di antica formazione.
19	38433 CO.Grave.19	Puntiforme	Cronologia: Medievale Chiesa di San Gregorio databile al XV secolo.
20	38434 CO.Grave.20	Puntiforme	Cronologia: Età moderna Chiesa di San Lorenzo databile al XVI secolo.

21	38435 CO.Grave.21	Puntiforme	Cronologia: Sito plurifase Chiesa di San Martino anteriore al XVI secolo.
22	CO.Grave.22	Puntiforme	Chiesa di San Pietro in Costa di origini medievali.
23	38439 CO.Grave.23	Puntiforme	Cronologia: Medievale Oratorio dei SS Rocco e Sebastiano anteriore al XV secolo.
24	8004 Gravedona – Antica Via Regina	Puntiforme	Cronologia: Romano Nel 1879, durante lavori di allargamento alla strada Regina, furono recuperate, alla profondità di m 1,50, due tombe in cassetta litica, a poca distanza l'una dall'altra.
25	8011 Gravedona	Puntiforme	Cronologia: Romano Si ha la segnalazione del Borsieri del rinvenimento di un'ara votiva (CIL V, 5240), da lui anche riprodotta, con dedica a Marte da parte di Macio Massimo.
26	8012 Gravedona – Frazione Naro	Puntiforme	Cronologia: Romano Nello scavare terreno in frazione Naro di Gravedona, fu reperita una moneta di Marco Aurelio.
27	12023 Gravedona – tombe disperse	Puntiforme	Cronologia: Romano Si ha notizia del rinvenimento di tombe del II-I secolo a.C., avvenuto nel XIX secolo, in comune di Gravedona, dotate di corredi, oggi dispersi.
28	12758 Gravedona - Castello	Puntiforme	Cronologia: Sito plurifase Torre del vecchio castello diroccato nel 1172 e abbattuto nel XVI secolo. Forse si tratta dell'ex mastio, sui cui appoggiano resti delle mura del recinto. Inglobata in una casa signorile del XVI secolo.

3.1.5 Il patrimonio edilizio esistente

Nella redazione del quadro conoscitivo relativo al Comune di Gravedona ed Uniti si evidenzia il patrimonio edilizio esistente, che assume importanza sia per quel che riguarda gli ambiti di interesse e valore storico e paesaggistico che per le aree deputate agli insediamenti residenziali più recenti. Per quanto attiene ai dati complessivi relativi alle indagini effettuate sul patrimonio edilizio del Comune attraverso soprattutto dati catastali, le risultanze sono riassunte nella tabella e nei grafici che seguono.

Di seguito si riporta la tabella con la divisione delle Unità Immobiliari Urbane esistenti nel 2023 relative agli edifici utilizzati per categoria catastale.

IMMOBILI CATEGORIA "A"	
TOTALE CATEGORIA "A6" (abitazioni rurali)	33
TOTALE CATEGORIA "A11" (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi)	46
TOTALE CATEGORIA "A2/A3/A4/A5/A7/A8" (abitazioni civili)	4.436
TOTALE CATEGORIA "A9" (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici)	1
TOTALE	4.516

TOTALE CATEGORIA "A10" (uffici e studi privati)	50
TOTALE	4.566

IMMOBILI CATEGORIA "B"	
TOTALE CATEGORIA "B1" (Collegi e convitti, ricoveri, ospizi, conventi, seminari, caserme)	4
TOTALE CATEGORIA "B2" (Case di cura ed ospedali)	4
TOTALE CATEGORIA "B4" (Uffici Pubblici)	11
TOTALE CATEGORIA "B5" (Scuole e laboratori scientifici)	14
TOTALE	33

IMMOBILI CATEGORIA "C"	
TOTALE CATEGORIA "C1" (negozi e botteghe)	173
TOTALE CATEGORIA "C2" (magazzini e locali di deposito)	2.042
TOTALE CATEGORIA "C3" (laboratori per arti e mestieri)	58
TOTALE CATEGORIA "C4" (fabbricati e locali per esercizi sportive – senza fine di lucro)	2
TOTALE CATEGORIA "C6" (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)	2.117
TOTALE CATEGORIA "C7" (tettoie chiuse o aperte)	72
TOTALE	4.464

IMMOBILI CATEGORIA "D"	
TOTALE CATEGORIA "D1" (opifici)	33
TOTALE CATEGORIA "D2" (alberghi e pensioni)	13
TOTALE CATEGORIA "D4" (case di cura e ospedali)	2

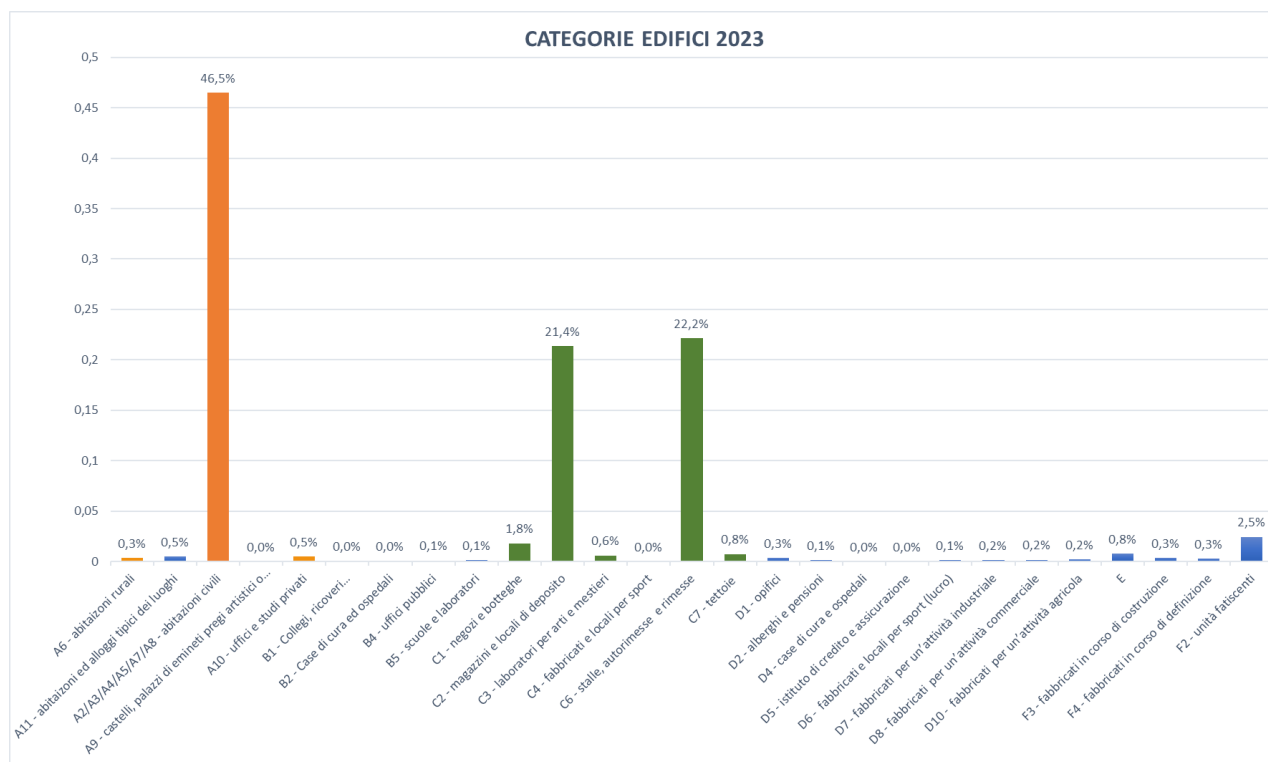
TOTALE CATEGORIA "D5" (istituto di credito, cambio e assicurazione)	2
TOTALE CATEGORIA "D6" (fabbricati e locali per esercizi sportive – con fine di lucro)	13
TOTALE CATEGORIA "D7" (fabbricati costruiti per la speciale esigenza di un'attività industriale)	16
TOTALE CATEGORIA "D8" (fabbricati costruiti per la speciale esigenza di un'attività commerciale)	18
TOTALE CATEGORIA "D10" (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole)	19
TOTALE	116

IMMOBILI DI CATEGORIA "E" TOTALE 74

IMMOBILI CATEGORIA "F" –

FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE E IN CORSO DI DEFINIZIONE TOTALE 60

UNITA' COLLABENTI (FABBRICATI FATISCENTI) 234

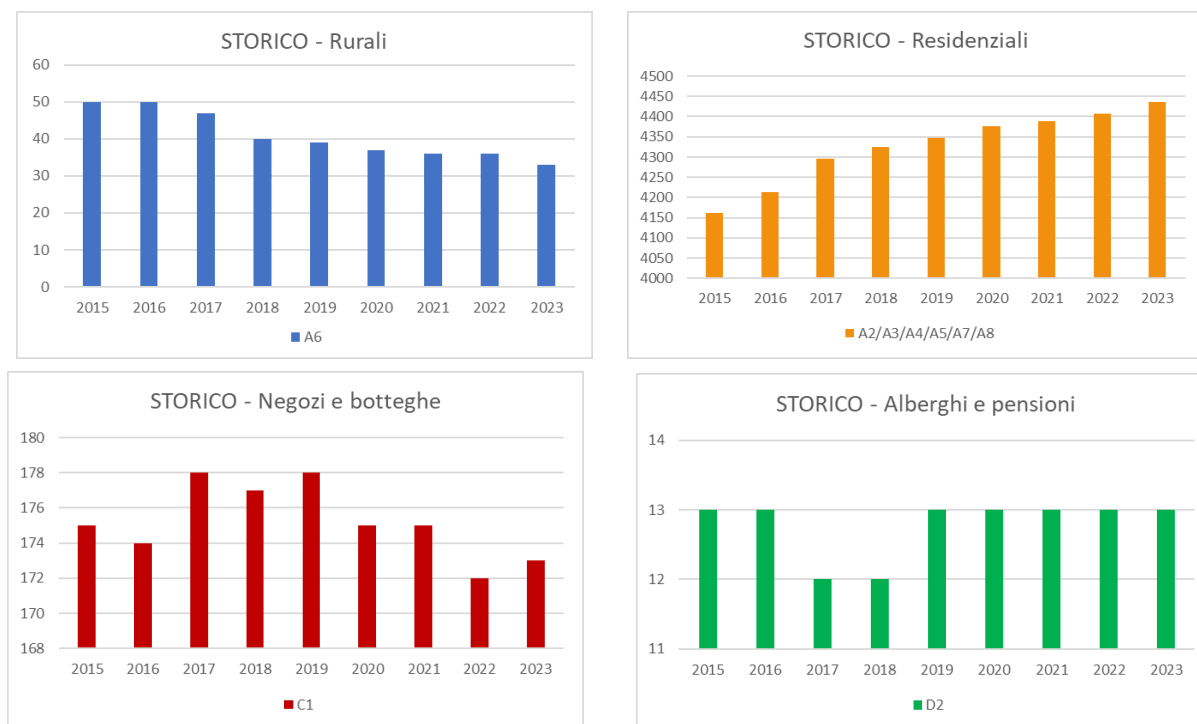


Dalle tabelle risultano nel territorio 9.547 unità immobiliari urbane di cui 60 di nuova costruzione e 234 unità fatiscenti.

Dai grafici che seguono si nota meglio come la maggior parte delle UIU riguarda la destinazione residenziale in linea con il numero di unità appartenenti alla categoria C6 ovvero quella riferita ai box, autorimesse e

garage. La destinazione successiva è quella delle stalle, magazzini e locali di deposito. Abbastanza numerose sono però anche i fabbricati fatiscenti. L'indagine evidenzia all'interno del tessuto urbano consolidato la presenza di un'edilizia diversificata, dove spesso sono in diretto rapporto destinazioni d'uso tra loro diverse. Ciò comporta un tessuto urbano discontinuo, dove peraltro prevale il ruolo abitativo misto con quelle attività produttive e artigianali.

Di seguito si riporta lo **storico dell'andamento nell'ultimo decennio delle unità immobiliari** per categoria e si riportano i grafici delle principali destinazioni: residenziale, rurale, negozi e botteghe e alberghi.



Si nota come gli andamenti raffigurano un andamento positivo nel comune di Gravedona ed Uniti per quel che riguarda le unità immobiliari, in opposizione con l'andamento degli edifici rurali che sono in diminuzione. Gli alberghi hanno pressoché un andamento lineare mentre le attività commerciali hanno subito negli anni un andamento altalenante e negli ultimi anni sono in diminuzione.

Un ulteriore dato importante per il quadro conoscitivo del comune è il numero di immobili abitativi differenziati tra abitazioni principali e di abitazioni adibite a seconde case ad oggi:

- ABITAZIONI PRINCIPALI: 1.721
- ABITAZIONI A DISPOSIZIONE SECONDE CASE: 8.835

Questi numeri evidenziano il fatto che il Comune di Gravedona ed Uniti svolge un ruolo importante all'interno delle attività turistiche della provincia di Como, fatto che fa aumentare l'esigenza nel territorio di nuove abitazioni come seconde case e strutture ricettive.

Infatti il numero di seconde case è pari circa al 84 % del totale.

FABBRICATI MERCE E ATTI DI COMPRAVENDITA

ANNO	FABBRICATI MERCE CATEGORIA ABITATIVA
2019	23
2020	29
2021	31
2022	112
2023	93

Per quel che riguarda i fabbricati merce i numeri forniti dal comune sono poco significativi.

ANNO	NUMERO COMPRAVENDITE INCLUSE LE DONAZIONI
2019	283
2020	258
2021	241
2022	315
2023	335

Il numero di compravendite fa emergere una certa vivacità delle attività di compravendita, con dati significativi se rapportati all'andamento demografico sostanzialmente stabile.

3.1.6 Stima dei fabbisogni prevalentemente residenziali

La definizione della stima dei fabbisogni risulta assai complessa, tenuto conto della difficoltà oggettiva di ricavare dati sulla domanda e sui fabbisogni pregressi.

Dalle analisi effettuate nei capitoli precedenti sono rilevabili i dati sulla dinamica della popolazione e riguardanti la presenza di alloggi nel territorio comunale.

In merito all'andamento demografico i dati evidenziano una modesta diminuzione della popolazione residente e relativamente al fabbisogno, non si riscontra una tendenza all'aumento dei residenti tale da giustificare un fabbisogno evidente.

Dall'analisi dei dati sul patrimonio edilizio esistente, emerge una disponibilità di circa 4.566 alloggi destinati alla residenza per la prima e la seconda casa, con 1.741 alloggi di prima casa che se rapportati agli abitanti portano ad una media di 2,33 abitanti per alloggio. Gli alloggi classificati come seconde case sono invece 2.845 che se il grado di utilizzazione venisse paragonato a quello dei residenti comporterebbe la presenza teorica di circa 6.628 unità.

Appare chiaro da questi dati che il maggiore bisogno residenziale riguarda la popolazione fluttuante turistica che soprattutto negli ultimi anni ha rappresentato un dato importante dal punto di vista della frequentazione della località, con importanti ricadute di carattere economico e sociale.

I dati relativi alle compravendite ed ai beni merce, rilevati dall'ufficio tributi del Comune, evidenziano che il dato medio di compravendite negli ultimi 5 anni è di circa 300 unità, mentre la disponibilità dei fabbricati merce risulta in aumento. Conseguentemente non risulta emergere una chiara domanda di alloggi a destinazione residenziale e si ritiene quindi corretto confermare le previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti, con le riduzioni effettuate in applicazione alla legge 31/2014.

3.1.7 Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane

Dai dati contenuti nella presente relazione e dai contenuti riportate sulle tavole di analisi, si rileva la permanenza delle attività economiche già esistenti, riferibili al solo territorio comunale di fondovalle, inserite nel tessuto urbanizzato e poste spesso in prossimità di isolati a destinazione residenziale. È in corso di attuazione il P.I.P. nel municipio di Gravedona attraverso il quale si intende dare un forte impulso di interesse sovracomunale all'offerta turistico-ricettiva e sportivo-ricreativa.

Come risulta dal capitolo relativo alle attività economiche sono presenti nel Comune 79 attività riconducibili all'ambito artigianale ed industriale, riguardanti sia il settore manifatturiero che il settore delle costruzioni.

Nelle indagini svolte e negli incontri con le attività economiche del territorio, sono emerse singole necessità di ampliamento in loco delle strutture esistenti, e non richieste di nuove aree industriali, anche in considerazione delle oggettive difficoltà a reperirne di nuove.

È invece emersa la necessità di prevedere la disponibilità di aree per la realizzazione di zone turistiche per strutture ricettive all'aria aperta confermando e rivedendo le previsioni già contenute nel PGT del Municipio di Consiglio di Rumo.

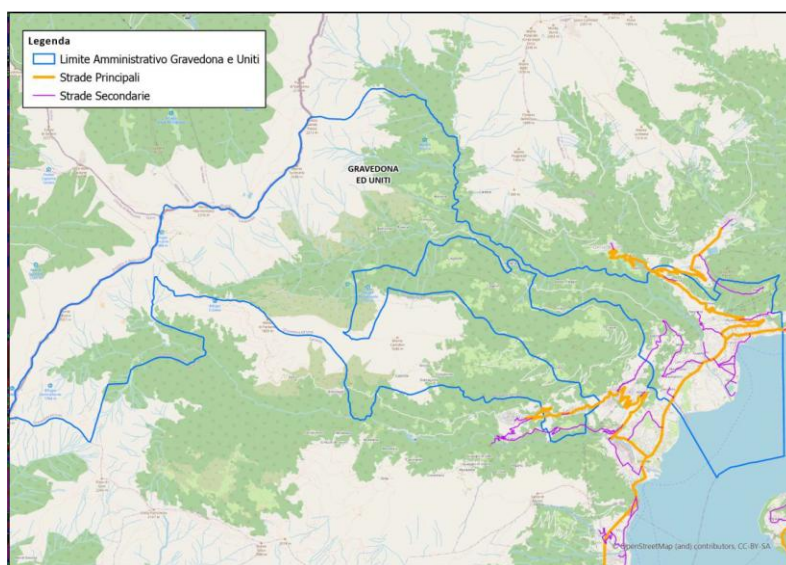
Per le esigenze puntuali all'interno delle strutture produttive esistenti, la normativa del Piano delle Regole prevederà le azioni necessarie per consentire il potenziamento delle strutture esistenti.

3.2 IL SISTEMA INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

Il territorio comunale si raggiunge percorrendo la SS. 340 dir che costituisce l'unica viabilità principale per raggiungere il Comune. Non sono presenti reti ferroviarie. Consiglio di Rumo è raggiungibile esclusivamente da viabilità di carattere locale, mentre Germasino è raggiungibile dalla SP.45.

Il comune è attraversato anche dalla linea dell'autobus che ferma a Gravedona in vari punti centrali, a Consiglio di Rumo c'è una fermata così come a Germasino, gestita dall'azienda Asf Autolinee srl.

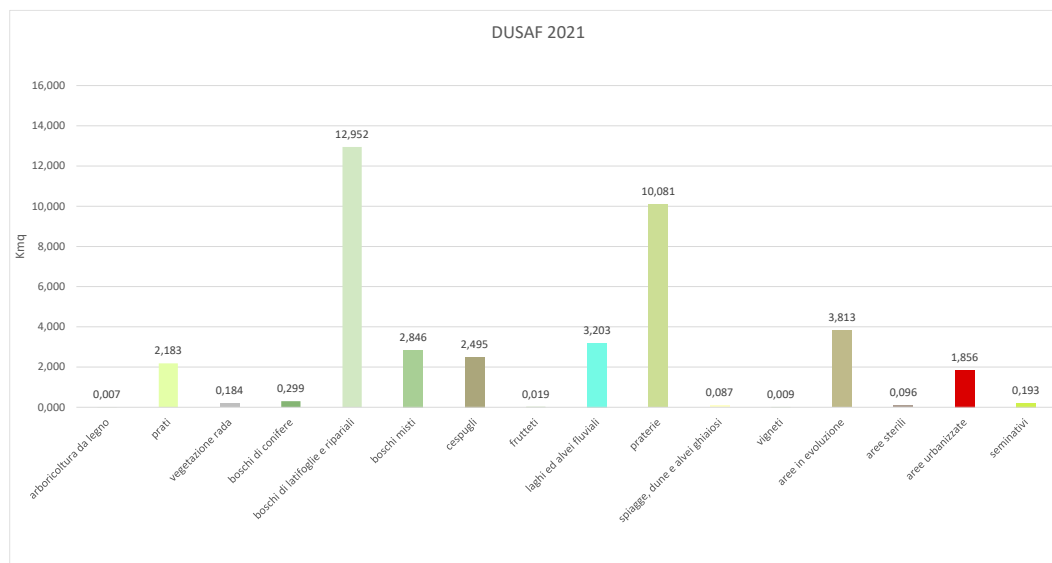
Il comune di Gravedona ed Uniti è raggiungibile anche via lago, infatti oltre al molo per le imbarcazioni private c'è il punto di fermata per il battello che percorre la corsa Colico-Como/Como-Colico.



3.3 IL SISTEMA AGRICOLO

Il Documento di Piano propone la lettura del territorio comunale dal punto di vista dell'uso del suolo, mettendo in evidenza le caratteristiche fisiche e vegetazionali.

La tavola Tav.DP01_Uso del suolo ad orientamento vegetazionale, basate sui dati del sistema DUSAF 7 anno 2021, riportano la suddivisione del territorio comunale distinta per tipologie di utilizzo vegetazionale, la cui sintesi è riportata nella tabella che segue.



Sul totale dei circa 40 kmq. del Comune di Gravedona ed Uniti le parti riguardanti i boschi di latifoglie rappresentano circa 13 kmq., la parte più presente, mentre andando in decrescendo una parte del territorio è ricoperto da praterie 10Kmq., aree in evoluzione 3,8 kmq., laghi ed alvei fluviali 3,2 Km²., boschi misti 2,8 Km²., cespugli 2,5 Km²., prati 2,2 Km²., aree urbanizzate 1,8 Km²., e tutte le altre tipologie di territorio hanno una piccola percentuale.

I dati sopra riportati evidenziano come l'attività agricola nel comune sia un'attività non molto presente nel comune di Gravedona ed Uniti occupando di conseguenza, anche sotto il profilo economico, un ruolo secondario. Di contro però costituisce la principale forma di tutela e presidio del territorio dove è stato possibile mantenere un assetto territoriale di elevato pregio ambientale che, unito alle bellezze del lago e delle testimonianze artistiche e architettoniche, costituisce un insieme di grandissimo pregio e di elevata attrattività turistica.

Il settore agricolo infatti trova forti sinergie con il settore turistico, oltre che per la costruzione del paesaggio rurale, per l'attivazione di circuiti agrituristici, enogastronomici e di turismo rurale.

L'agriturismo diventa quindi complementare all'attività produttiva sfruttando la risorsa paesaggistica e climatica, soprattutto alla luce della ridotta competitività dell'agricoltura di questi territori prevalentemente montani rispetto a quelli della pianura.

In questo contesto di debolezza del settore, l'area della Poncia, ancora prevalentemente non urbanizzata, rappresenta un capitale da preservare per gli usi agricoli, valorizzando al massimo il suo potenziale di area a "lago" a scopi agrituristici e paesaggistici.

4. LO SCENARIO STRATEGICO - OBIETTIVI DELLA REVISIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La revisione del Piano di Governo del Territorio, attualmente vigenti, nasce dalla necessità di uniformarli in un'unica realtà territoriale e strategica, divenendo così il nuovo PGT. La stessa parte da una verifica degli obiettivi di carattere generale e puntuale proposti nelle singole strategie, verificando innanzitutto quanto è stato realizzato negli anni passati nei singoli comuni in attuazione delle previsioni anche in relazione della mutata situazione economico sociale del contesto territoriale di riferimento.

L'aggiornamento degli obiettivi risulta dall'indirizzo politico amministrativo che l'Amministrazione intende applicare alla programmazione urbanistica, anche in considerazione della nuova normativa che impone una riduzione del consumo di suolo rispetto alle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente.

Tra gli obiettivi del PGT vigente sono certamente confermabili quelli di carattere generale riguardanti la valorizzazione del patrimonio culturale e l'incentivazione delle politiche a sostegno dell'offerta turistica, che negli ultimi anni ha visto crescere le presenze italiane e straniere in maniera significativa.

La nuova visione della revisione al PGT pone altri obiettivi e strategie attuabili nel comune di Gravedona ed Uniti.

4.1 OBIETTIVI E AZIONI

OBIETTIVI ED AZIONI DI PIANO	
OBIETTIVI	AZIONI DI PIANO
A) Riunificare la pianificazione del territorio comunale attualmente suddivisa nei tre Municipi	1. Analisi delle caratteristiche dei piani ed individuazione degli elementi più significativi dei singoli strumenti. 2. Analisi delle normative vigenti. 3. Individuazione delle modalità di aggregazione delle scelte urbanistiche. 4. Definizione degli obiettivi e delle azioni conseguenti. 5. Ridefinizione delle politiche territoriali che tengano conto delle diverse vocazioni dei territori.
B) Riduzione del consumo di suolo in applicazione ai contenuti di cui alla l.r. 31/2014 e s.m.i.	1. Analisi degli ambiti di trasformazione previsti dai PGT. 2. Definizione della riduzione del consumo di suolo con l'utilizzo dei parametri regionali e provinciali. 3. Definizione degli ambiti di rigenerazione. 4. Redazione della carta del consumo di suolo. 5. Definizione delle quantità di riduzione.

C) Recepire la normativa paesaggistica del PTR ed aggiornare le cartografie	1. Uniformare le carte paesistiche relative al territorio dei tre municipi. 2. Definire una tavola con i contenuti eco paesistici e con la nuova lettura della sensibilità paesaggistica dei luoghi.
D) Valorizzare e tutelare le caratteristiche territoriali e paesaggistiche del territorio comunale	1. Salvaguardia paesaggistica dello scenario lacuale in applicazione agli obiettivi di cui al comma 4 dell'art. 19 della normativa del P.P.R. 2. Tutela e salvaguardia delle sponde del lago nella sua connotazione morfologico naturalistica e dei territori di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 19 della normativa del P.P.R. 3. Valorizzazione del percorso ciclo-pedonale per valorizzare la mobilità sostenibile.
E) Valorizzare il patrimonio edilizio esistente di interesse storico ambientale	1. Introdurre scelte progettuali e normative che favoriscano il recupero del patrimonio edilizio storico. 2. Incentivare il recupero nei nuclei di antica formazione e nei nuclei rurali di montagna. 3. Incentivare il recupero dei singoli edifici dell'architettura spontanea rurale (masun). 4. Definire le modalità di esclusione o di forte riduzione del contributo di costruzione.
F) Azioni di salvaguardia del patrimonio storico	1. Definizione di normative che incentivano la salvaguardia e la fruibilità dei beni di interesse storico.
G) Incentivare le politiche a sostegno dell'offerta turistica.	1. Valorizzare i servizi della città anche a servizio della fruizione turistica. 2. Potenziare la qualità dell'offerta turistica. 3. Individuare forme di incentivazione volumetrica per le attività del settore.
H) Attivare politiche per l'edilizia convenzionata e sovvenzionata	1. Favorire l'accesso al mercato immobiliare alle giovani coppie. 2. Favorire iniziative orientate a contenere lo spopolamento della montagna.
I) Aumentare la qualità e la sostenibilità insediativa della città	1. Favorire la mobilità dolce. 2. Ampliare la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali ed in genere della pedonalizzazione dei centri storici. 3. Ampliare la pedonalizzazione del lungolago. 4. Recupero e valorizzazione delle mulattiere esistenti e dei percorsi pedonali della montagna. 5. Promuovere interventi di edilizia bioclimatica, di risparmio energetico, per favorire il miglioramento della qualità edilizia.
J) Sostegno allo sviluppo delle attività economiche	1. Privilegiare gli interventi nel settore primario che mantengono il patrimonio edilizio esistente dismesso o sotto utilizzato.

	2. Favorire il mantenimento delle attività secondarie e terziarie attraverso politiche di sostegno allo sviluppo compatibile sotto il profilo ambientale.
K) Verificare la dotazione dei servizi comunali anche in considerazione delle esigenze turistiche	1. Verificare ed aggiornare il Piano dei Servizi. 2. Definire la riorganizzazione funzionale degli edifici comunali. 3. Recuperare gli edifici comunali non utilizzati o sotto utilizzati.
L) Incentivare lo sviluppo delle infrastrutture digitali.	1. Rete fibra ottica per la connessione tra i servizi principali della città e per servire le attività economiche. 2. Creare spazi di co-working come attrattiva per cercare insediamenti di attività economiche anche dall'esterno.

Gli obiettivi di PGT sono per lo più riferibili alla unificazione in un unico strumento urbanistico dei 3 PGT Vigenti. Le previsioni del nuovo PGT sono state individuate partendo da una rilettura e da un aggiornamento della sezione territoriale dei 3 municipi, tendendo conto di quanto precedentemente individuato dai municipi stessi. La riformulazione prende in considerazione in particolare il ruolo centrale che il Comune di Gravedona ed Uniti assume nel contesto politico territoriale dell'Alto lago e porta con maggiore evidenza azioni orientate alla valorizzazione sia del lago che della montagna, dei corridoi di connessione, della necessità di avviare azioni maggiormente finalizzate al ruolo turistico che l'economia del comune potrà avere nei prossimi decenni.

5. LE VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO

5.1 LA COMPONENTE URBANISTICA

Lo svolgimento delle attività ha riguardato innanzitutto un'analisi dettagliata dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti valutando con l'Amministrazione comunale le nuove esigenze del Comune, scaturite sia dall'unione dei tre Municipi, caratterizzati da realtà in parte diverse, sia dall'ipotesi di sviluppo e di conservazione del territorio, rilevando innanzitutto la necessità di rivedere gli obiettivi strategici sulla base dei nuovi programmi amministrativi e delle esigenze puntuali rilevate anche a seguito delle segnalazioni pervenute dopo l'avvio del procedimento.

Ne è scaturita la necessità di una diversa impostazione in merito alle disposizioni attuative, che prevede complessivamente una semplificazione delle metodologie contenute nei PGT vigenti. Si è scelto di utilizzare come base di partenza per la definizione delle norme generali del Documento di Piano le disposizioni normative del PGT di Gravedona, aggiornate con la normativa regionale e nazionale, definendo nel contempo il campo di applicazione per le tre parti del piano (DdP, PdS, PdR).

Oltre all'elaborazione della parte normativa, il nuovo PGT comporta un aggiornamento delle tavole del Documento di Piano che vengono confermate nella loro organizzazione e nei contenuti principali, integrandole con nuove informazioni quali la definizione della rete ecologica comunale e della rete verde, in continuità con quelle provinciali e regionali, e la cartografia risultante a seguito dell'adeguamento alla l.r. 31/2014.

Gli obiettivi nuovi della pianificazione comunale e le azioni previste attengono ad una gestione attenta delle risorse territoriali puntando ad uno sviluppo sostenibile del territorio che presenta una situazione assai variegata che va dal paesaggio di grande pregio del lago di Como a quello di eccellenza dell'entroterra montano confinante anche con la Svizzera.

Un sistema che non a caso favorisce, contestualmente alle attività economiche tradizionali di stampo produttivo, uno sviluppo al settore turistico che rappresenta l'elemento trainante rispetto alle future possibilità di sviluppo, sia economico che occupazionale.

Le azioni di Piano sono tutte orientate a favorire un miglioramento della viabilità, soprattutto quella statale per quanto riguarda l'attraversamento del nucleo antico di Castello in municipio di Gravedona, oltre al potenziamento ed efficientamento dei trasporti pubblici sovracomunali e locali su strada e su lago.

Tra le politiche di incentivo dell'attività turistica il PGT cerca, con normative specifiche e con scelte localizzative orientate alla trasformazione, di migliorare e potenziare la capacità ricettiva del Comune.

GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE E TRASFORMAZIONE

Le modifiche introdotte nel Documento di Piano riguardano essenzialmente la riorganizzazione degli ambiti di trasformazione e delle aree della rigenerazione urbana aggiornando il Piano in considerazione delle attività già svolte e delle nuove esigenze emerse procedendo di conseguenza ad una nuova numerazione.

La revisione degli ambiti di trasformazione prevede, oltre alla riduzione di consumo di suolo effettuata in applicazione della legge regionale 31/2014 che individua la soglia regionale a cui bisogna attenersi, un adeguamento degli obiettivi e delle previsioni e l'individuazione di quegli ambiti, che per caratteristiche, possono essere ricondotti ad interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e quinquies) della legge 12/2005.

Per quanto attiene agli ambiti di rigenerazione, vengono verificate ed aggiornate le scelte effettuate con la delibera del C.C. n. 29 del 28.09.2020 e meglio specificati gli obiettivi e modalità di intervento per ogni singolo ambito.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Lo stato di fatto degli ambiti di trasformazione negli ex Municipi (Consiglio di Rumo e Germasino), nel periodo tra l'approvazione dei singoli PGT e l'uscita della legge regionale sulla riduzione del consumo di suolo, non è cambiato; mentre nel caso dell'ex municipio di Gravedona lo stato di partenza della situazione degli ambiti corrisponde al 2017, anno di approvazione del PGT.

Consiglio di Rumo prevedeva 16 ambiti di trasformazione per la maggior parte a destinazione residenziale, Germasino ne prevedeva 3 di cui 2 a destinazione turistica ed una a destinazione residenziale mentre Gravedona ne prevedeva 14 di cui la maggior parte a destinazione residenziale ma anche vari a destinazione turistico-ricettiva.

Nella tabella che segue, per meglio chiarire le modifiche introdotte, vengono elencati tutti gli ambiti di trasformazione vigenti al 2014 per gli ex Municipi di Consiglio di Rumo e Germasino e al 2017 per l'ex Municipio di Gravedona con le relative superfici e l'indicazione delle destinazioni finali introdotte con il nuovo PGT, mentre nell'apposito capitolo 8 vengono evidenziati gli ambiti di trasformazione con i calcoli relativi alle riduzioni del consumo di suolo.

Per gli ambiti di trasformazione, confermati interamente o in parte ridotti, sono previste delle specifiche schede con i contenuti richiesti dall'art. 8 della legge regionale 12/2005 ed una normativa di indirizzo che verrà declinata in sede di formazione dei piani attuativi, necessari per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PGT VIGENTI AL 2014/2017 E RAPPORTO CON IL NUOVO PGT						
Sigla Ambito di trasformazione	Destinazione d'uso	Località	Superficie territoriale su suolo URBANIZZATO	Superficie territoriale su suolo LIBERO (mq.)	Superficie territoriale totale (mq.) *valore dello	SCELTE NUOVO PGT

			(mq.) *valore dello shapefile	*valore dello shapefile	shapefile	
MUNICIPIO DI GRAVEDONA						
AT_2	RESIDENZIALE	Vicolo Suganappa	/	3.813	3.813	AT_1
AT_3	RESIDENZIALE	Via Malacrida	1.813	/	1.813	AR_1
AT_4	TURISTICO RICETTIVO, RICREATIVO SPORTIVO	Loc. Serenella	12.366	/	12.366	APPROVATO
AT_5	RESIDENZIALE	Via Trento	986	/	986	AR_2 e una parte Ricondotto al Piano delle Regole
AT_6	RESIDENZIALE	Via S. Abbondio	868	6.708	7.576	AT_3
AT_7	RESIDENZIALE	Via Casate	1.962	/	1.962	AR_3
AT_8	RESIDENZIALE	Loc. Siberia	11.608	/	11.608	AR_4
AT_9	RESIDENZIALE	Via Guasto	1.737	/	1.737	Fa parte dell'AR_9
AT_10	RESIDENZIALE	Via Regina/ Via alla Poncia	1.080	4.194	5.274	Ricondotto al Piano delle Regole
AT_11	Subcomparto A, RESIDENZIALE Subcomparto B, TURISTICO RICETTIVO	Piana della Poncia	/	7.834 3.432	11.266	AT_5 e AT_4
AT_12	TURISTICO RICETTIVO	Piana della Poncia	5.852	7.200	13.052	APPROVATO
AT_13	ARTIGIANALE	Loc. Traversa	/	1.157	1.157	AT_15
AT_14	COMMERCIALE, TURISTICO RICETTIVO	Piazza Cavour	124	/	124	AR_6
AT_15	TURISTICO RICETTIVO	Piazza Garibaldi	214	/	214	AR_5
MUNICIPIO DI CONSIGLIO DI RUMO						
AS/1a	TURISTICO RICETTIVO	Piana della Poncia	/	5.145	5.145	AT_6
AS/1b	TURISTICO RICETTIVO	Piana della Poncia	9.249	8.695	17.944	AR_14 e in parte Ricondotto al Piano delle Regole
AS/2	RESIDENZIALE, TURISTICO RICETTIVO	Piana della Poncia	3.520	/	3.520	Ricondotto al Piano delle Regole
AS/3	TURISTICO RICETTIVO	Piana della Poncia	6.019	/	6.019	AT_7

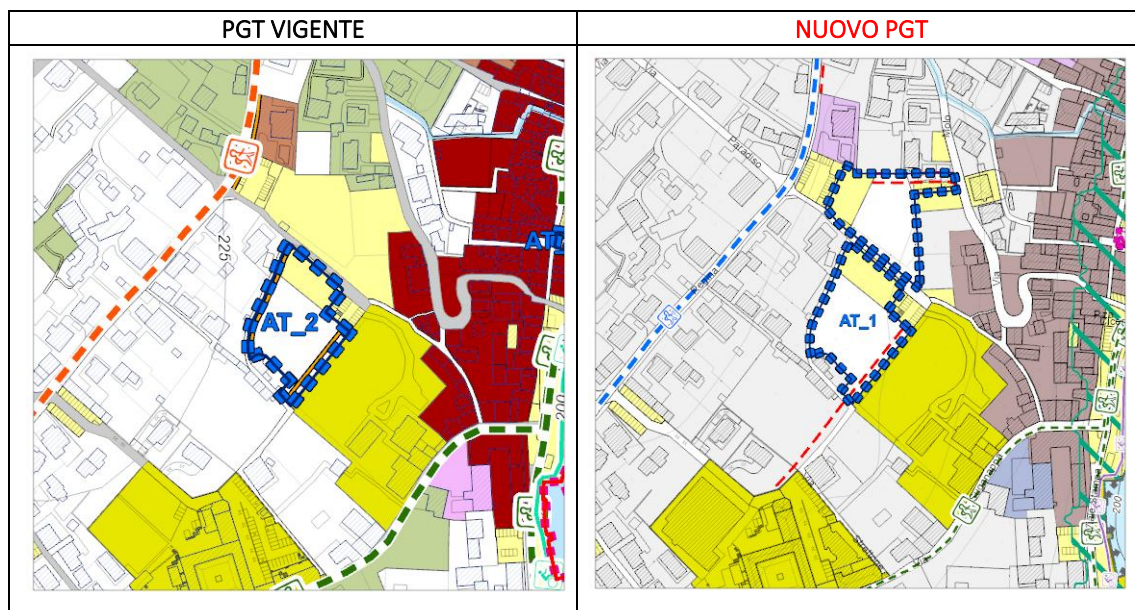
AS/4	PRODUTTIVA	Via Regina/ Piana della Poncia	/	1.053	1.053	RESTITUITO all'agricolo
AS/7	COMMERCIALE, TURISTICO RICETTIVO, PUBBLICI ESERCIZI	Via Regina	2.196	3.859	6.055	APPROVATO
AS/8	ARTIGIANALE, COMMERCIALE, TERZIARIA	Via Gorgotto/ Via Regina	/	1.847	1.847	AT_8
AS/9	RESIDENZIALE	Via Gorgotto	/	1.081	1.081	APPROVATO
AS/10	RESIDENZIALE	Via Gorgotto	/	3.549	3.549	RESTITUITO all'agricolo
AS/11	RESIDENZIALE	Via Gorgotto	/	2.564	2.564	AT_9
AS/12	RESIDENZIALE	Via Gorgotto	/	10.224	10.224	In parte RESTITUITO all'agricolo e in parte Ricondotto al Piano delle Regole
AS/13	RESIDENZIALE	Via Poncia	4.760	/	4.760	AR_10
AS/14	RESIDENZIALE	Via Taiana	/	2.529	2.529	AT_10
AS/15	RESIDENZIALE	Via Guasto	404	13.864	14.268	In parte AT_11, in parte Ricondotto al Piano delle Regole e in parte RESTITUITO all'agricolo
AS/16	RESIDENZIALE	Via Guasto	/	1.481	1.481	AT_12
AS/17	RESIDENZIALE	Via Guasto	/	1.111	1.111	APPROVATO
MUNICIPIO DI GERMASINO						
AT_1	RESIDENZIALE	Via Provinciale	/	9.778	9.778	AT_13
AT_2	TURISTICO ALBERGHIERO	Avolo	4.309	5.821	10.130	AR_13 e in parte RESTITUITO all'agricolo
AT_3	TURISTICO RICETTIVO	Loc. "Bocchetta"	/	11.722	11.722	AT_14 e in parte RESTITUITO all'agricolo

Come risulta dalla tabella sopra riportata si può notare che vari ambiti, per caratteristiche localizzative o per avvenuta attuazione, anche di una sola parte, sono stati ricondotti al Piano delle Regole.

Per quanto riguarda la restituzione a suolo libero, in attuazione della l.r. 31/2014, gli ambiti completamente restituiti sono AS/4 e AS/10, mentre degli ambiti AS/12, AS/15 e AT_2 è stata restituita solo una parte.

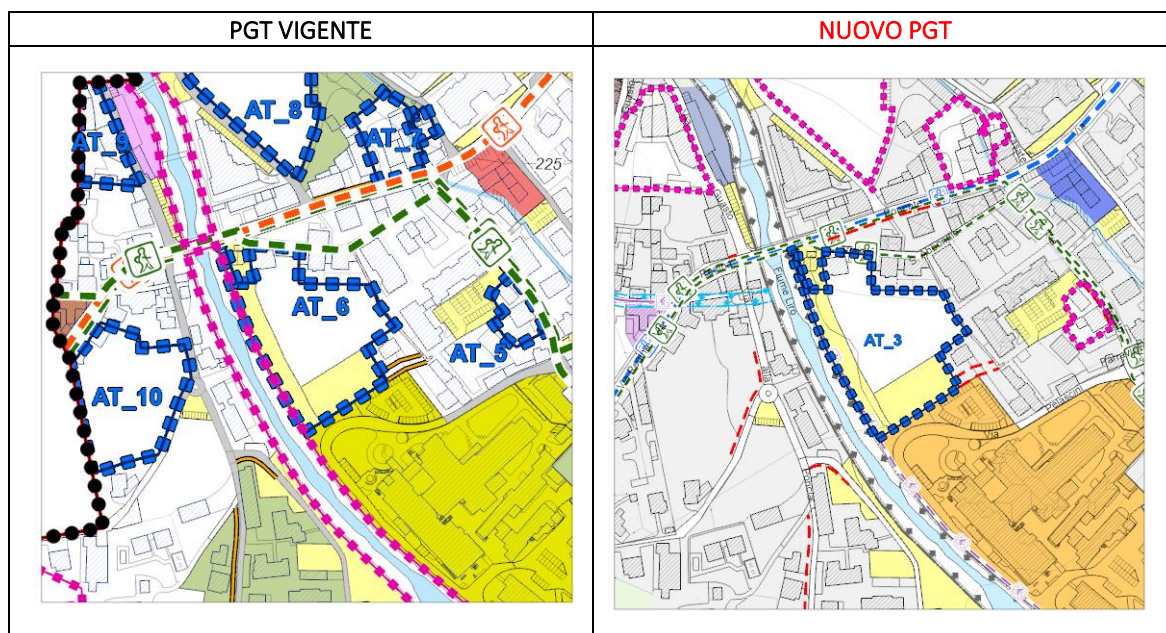
Di seguito si riporta una breve descrizione e le modifiche dei soli ambiti che sono stati confermati quali ambiti di trasformazione anche se con diversa perimetrazione.

Ambito di trasformazione denominato AT_1 (ex AT_2).



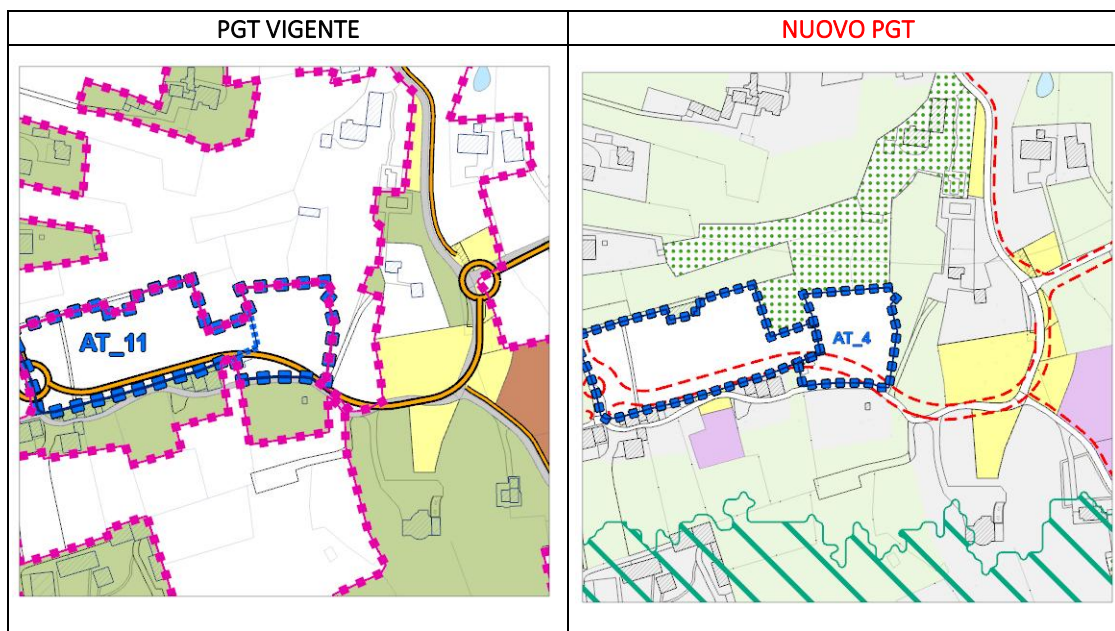
L'ambito di trasformazione AT_1 viene riconfermato nel nuovo PGT mantenendo lo scopo di potenziare le aree a parcheggio nei pressi del centro storico e quindi del lungolago, oltreché potenziare la viabilità con la realizzazione di un nuovo tratto così da favorire la pedonalizzazione di alcune parti della zona a lago.

Ambito di trasformazione denominato AT_3 (ex AT_6).



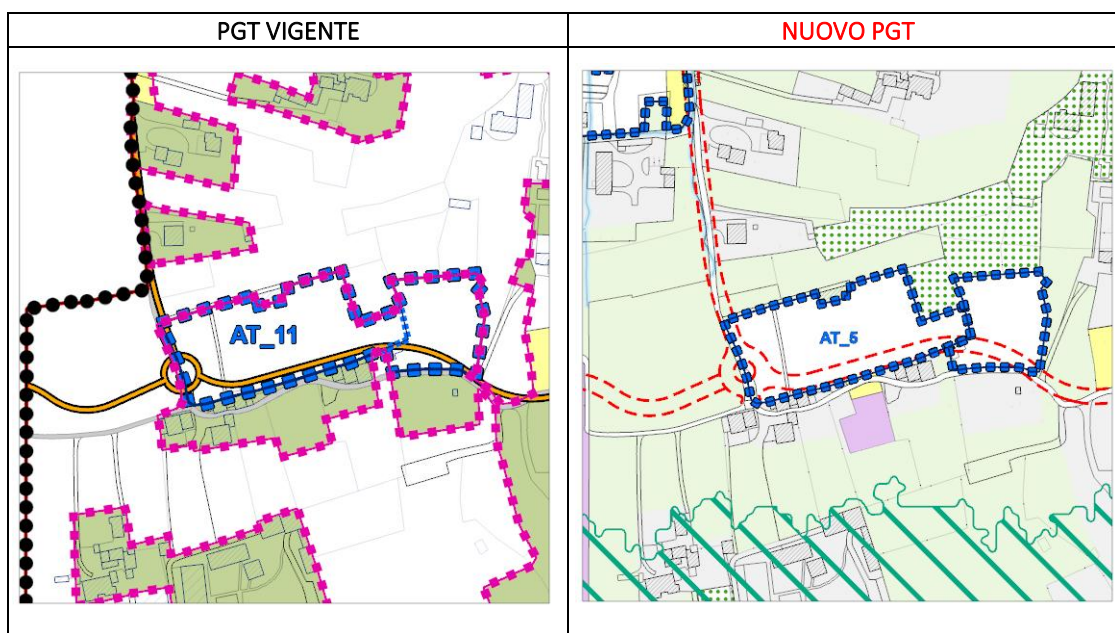
Il nuovo PGT riconferma l'ambito di trasformazione vigente denominandolo AT_3, con lo scopo di valorizzare l'area spondale del torrente Liro e di potenziare la dotazione dei parcheggi pubblici nella zona dell'ospedale attraverso la conferma dell'area a standard al suo interno.

Ambito di trasformazione denominato AT_4 (ex AT_11 sub-comparto B).



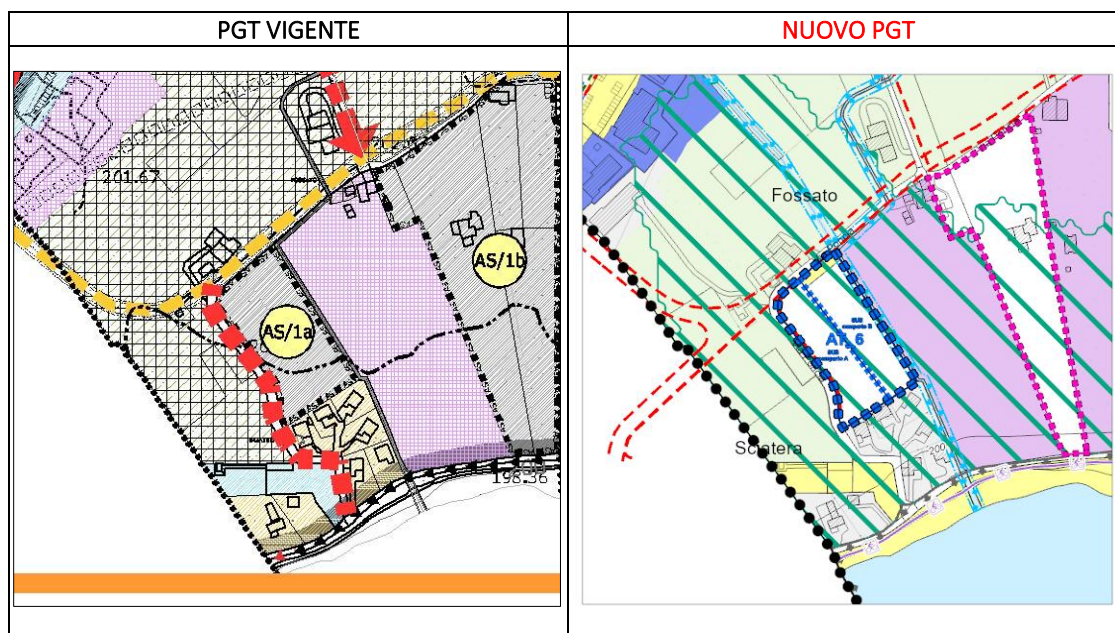
Nel nuovo PGT si riconferma sia la superficie ricadente nel sub-comparto B sia l'obiettivo di realizzare un'infrastruttura di collegamento tra il centro di Gravedona e la viabilità sovracomunale (S.S.340), mediante l'ambito di trasformazione. La modifica apportata riguarda la previsione di un ambito a sé stante con una propria specifica scheda.

Ambito di trasformazione denominato AT_5 (ex AT_11 sub-comparto A).



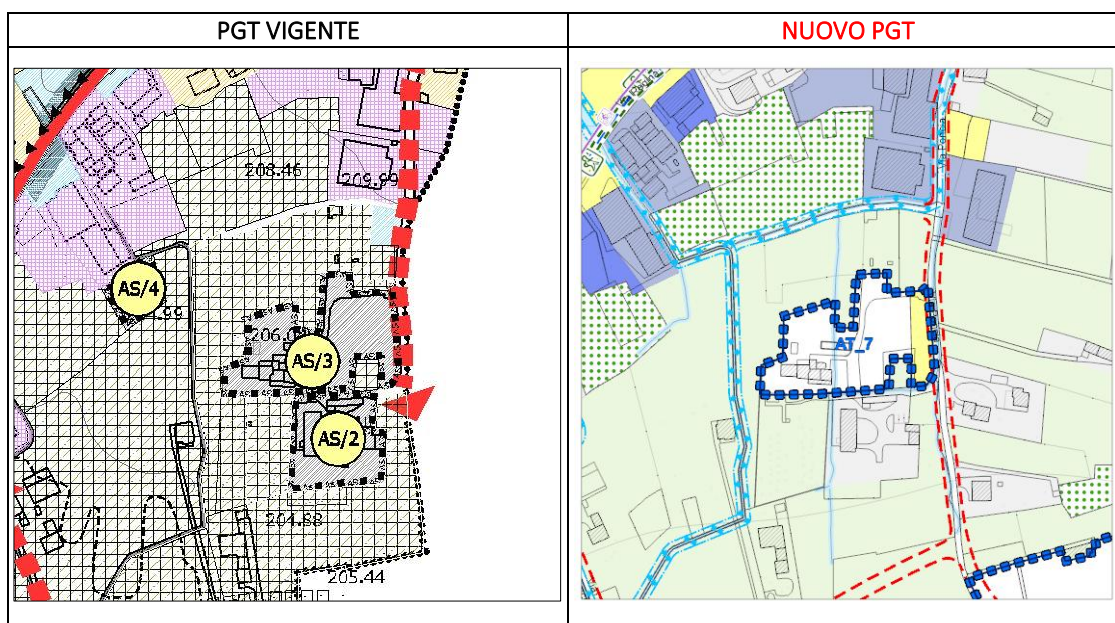
Nel nuovo PGT si riconferma sia la superficie ricadente nel sub-comparto A sia l'obiettivo di realizzare un'infrastruttura di collegamento tra il centro di Gravedona e la viabilità sovracomunale (S.S.340), mediante l'ambito di trasformazione. La modifica apportata riguarda la previsione di un ambito a sé stante con una propria specifica scheda.

Ambito di trasformazione denominato AT_6 (ex AS/1a).



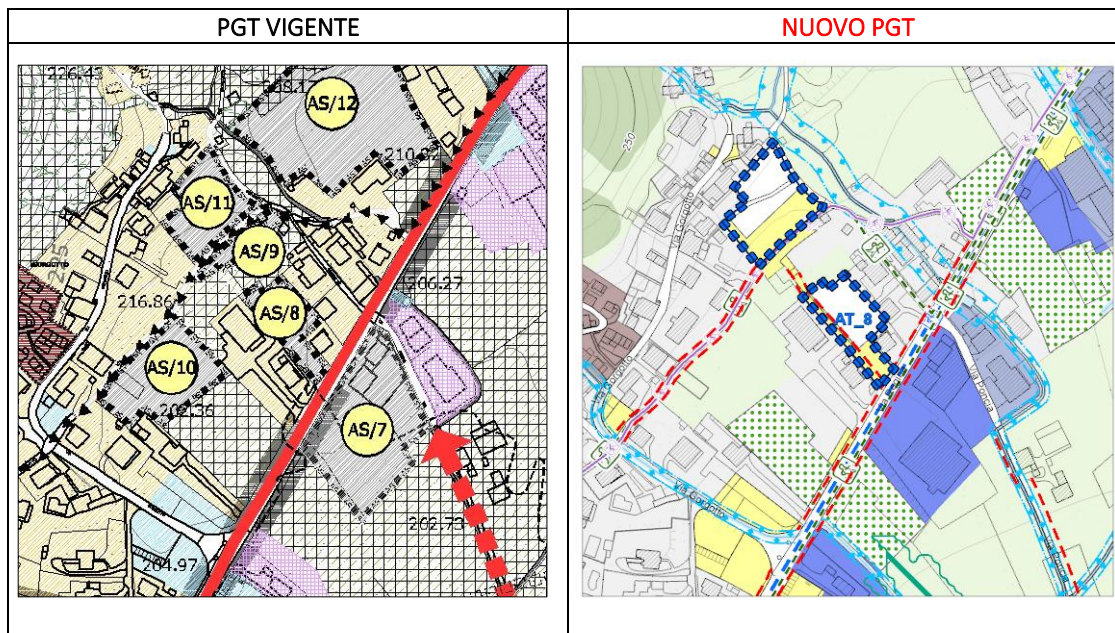
L'ambito di trasformazione AT_6 viene riconfermato nel nuovo PGT, benché distinto in due sub-comparti, mantenendo l'obiettivo di potenziare la vocazione turistica ricettiva della zona.

Ambito di trasformazione denominato AT_7 (ex AS/3).



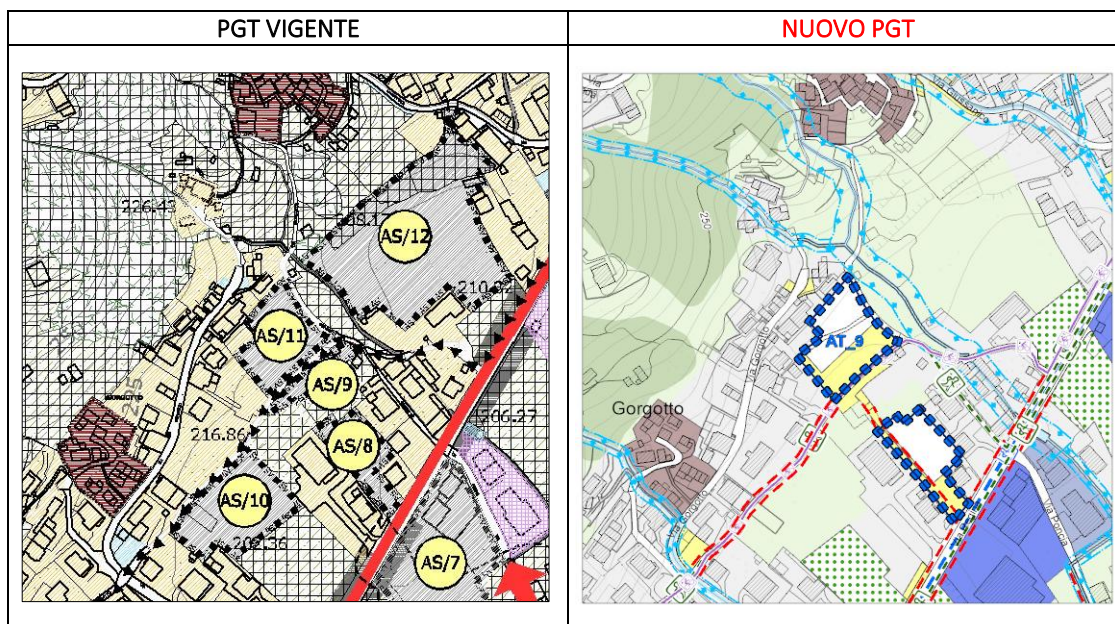
L'ambito di trasformazione AT_7 viene riconfermato nel nuovo PGT con l'obiettivo di potenziare la vocazione turistica ricettiva della zona.

Ambito di trasformazione denominato AT_8 (ex AS/8).



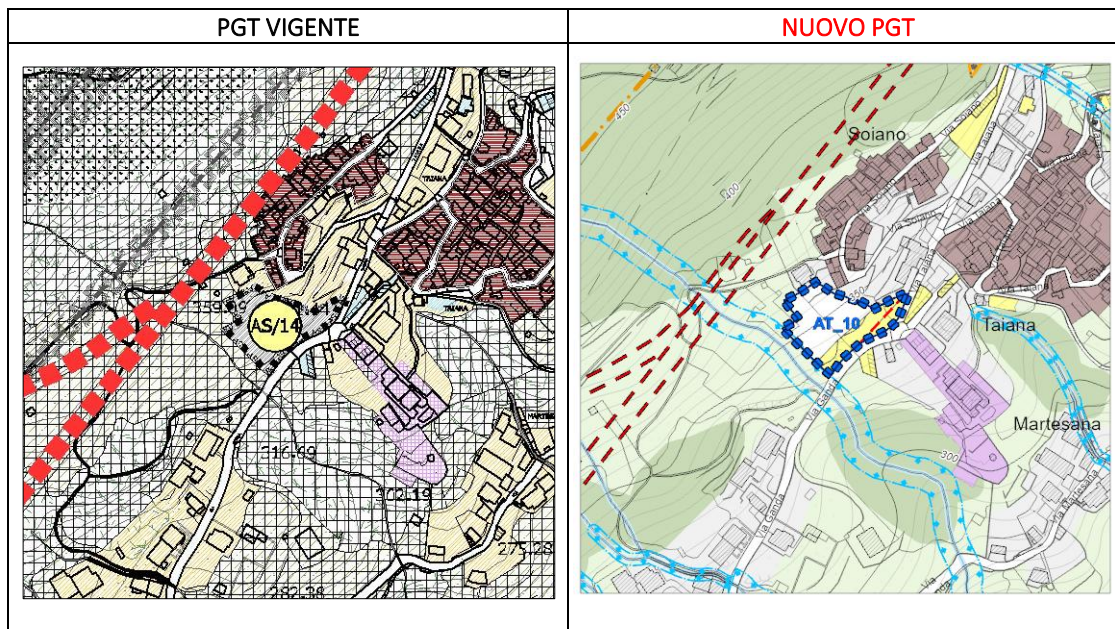
Nel nuovo PGT si riconferma l'ambito di trasformazione attribuendogli una diversa destinazione d'uso e ricalibrando le previsioni mediante una significativa riduzione dell'area edificabile, di conseguenza vengono aumentate le aree per servizi di interesse pubblico e si prevede una nuova infrastruttura viaria.

Ambito di trasformazione denominato AT_9 (ex AS/11).



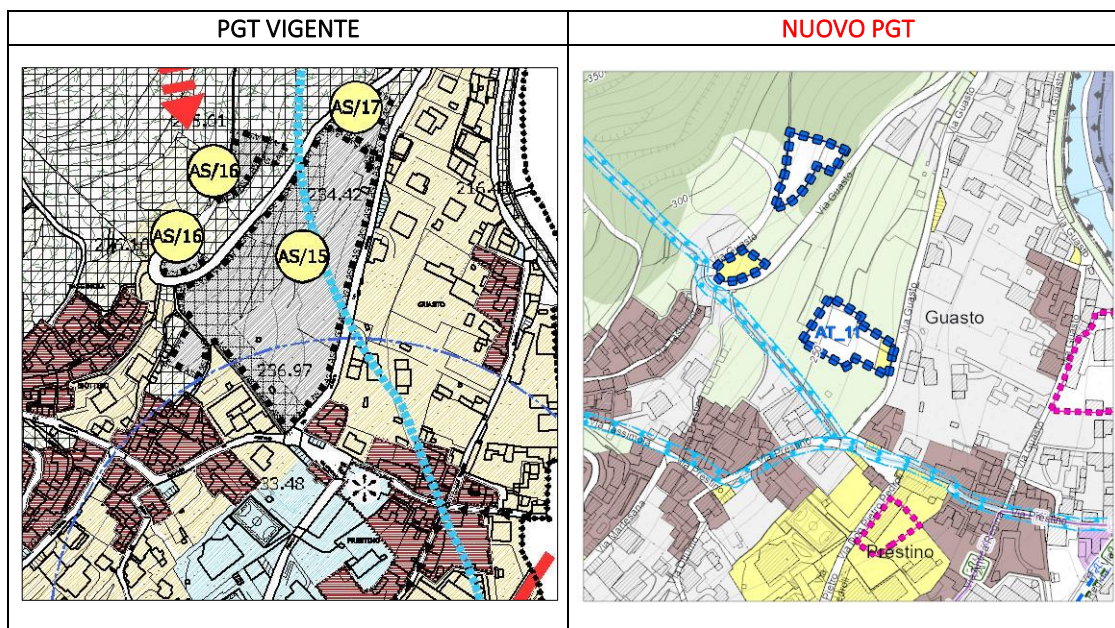
L'ambito di trasformazione viene riconfermato con l'obiettivo di implementare i servizi per la collettività ed il collegamento stradale a servizio della collettività.

Ambito di trasformazione denominato AT_10 (ex AS/14).



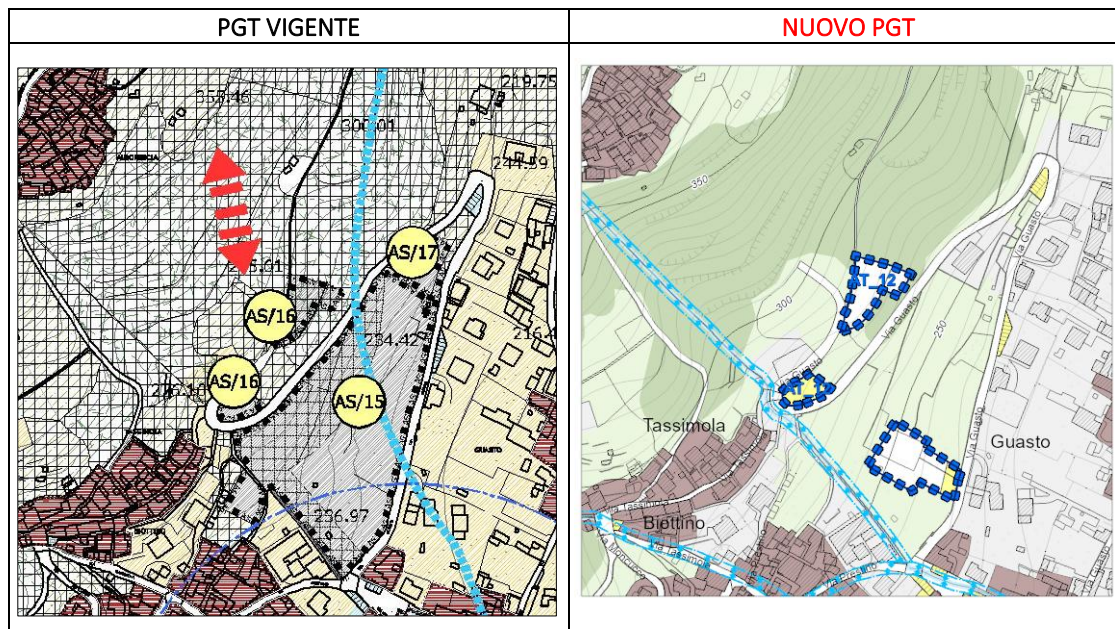
Nel nuovo PGT si riconferma l'ambito di trasformazione, le modifiche riguardano l'aumento delle aree a standard già previste e l'inserimento di un allargamento stradale per migliorare la viabilità dell'intera frazione.

Ambito di trasformazione denominato AT_11 (ex AS/15).



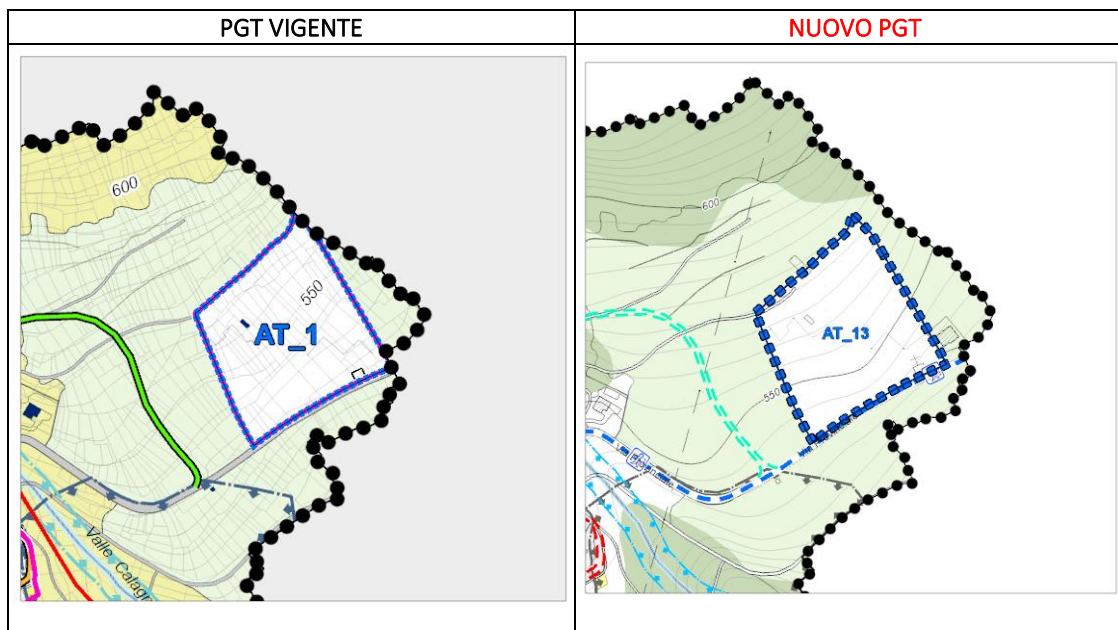
Il nuovo PGT ha previsto per l'ambito di trasformazione una sostanziale riduzione dell'area edificabile restituendola a suolo agricolo, confermandone una modesta area a destinazione residenziale con l'obiettivo di prevedere la realizzazione di servizi pubblici a supporto del nucleo di San Gregorio.

Ambito di trasformazione denominato AT_12 (ex AS/16).



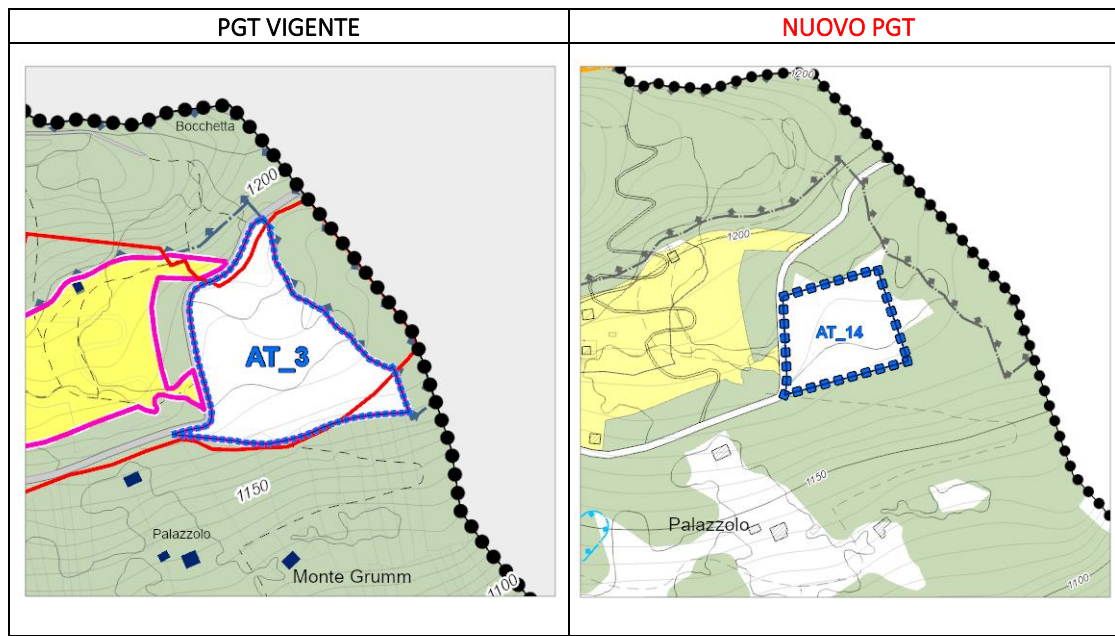
L'ambito di trasformazione viene riconfermato così come era previsto nel piano vigente, sia per dimensione, sia per la volumetria ammessa sia per obiettivi.

Ambito di trasformazione denominato AT_13 (ex AT_1).



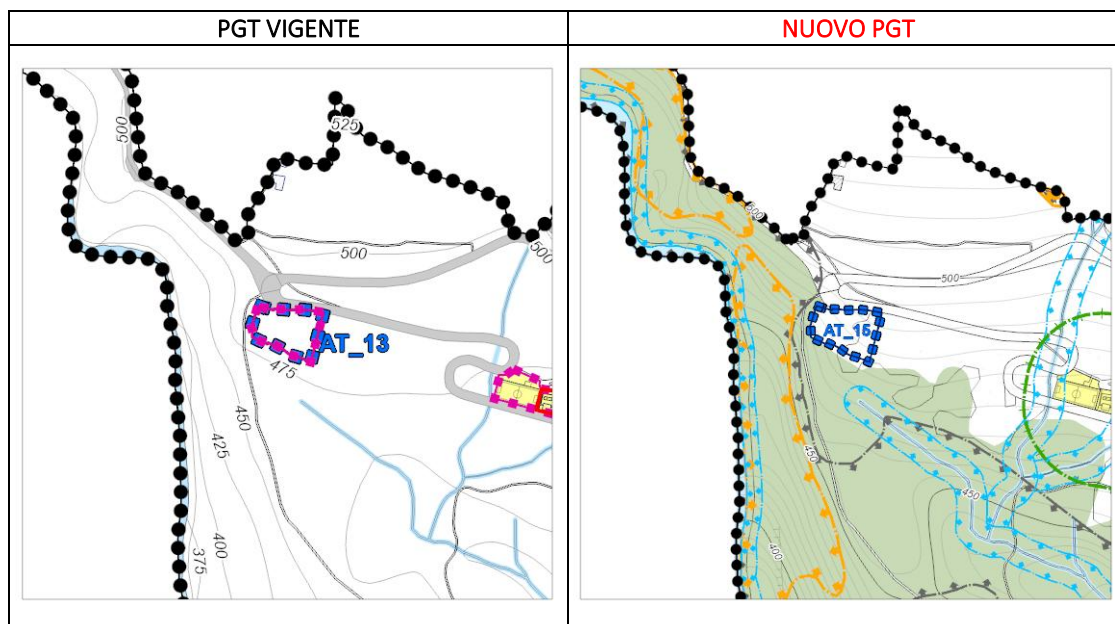
Il nuovo PGT conferma l'ambito di trasformazione così come previsto nel PGT vigente accentuando l'obiettivo di realizzare edifici di edilizia convenzionata per garantire il mantenimento della popolazione in loco.

Ambito di trasformazione denominato AT_14 (ex AT_3).



Per l'ambito AT_14 il nuovo PGT ha proposto una sostanziale riduzione e la conseguente restituzione a suolo libero, mantenendo nell'area proposta la destinazione turistico ricettiva per incentivare la fruizione ricreativa e sportiva della montagna.

Ambito di trasformazione denominato AT_15 (ex AT_13).

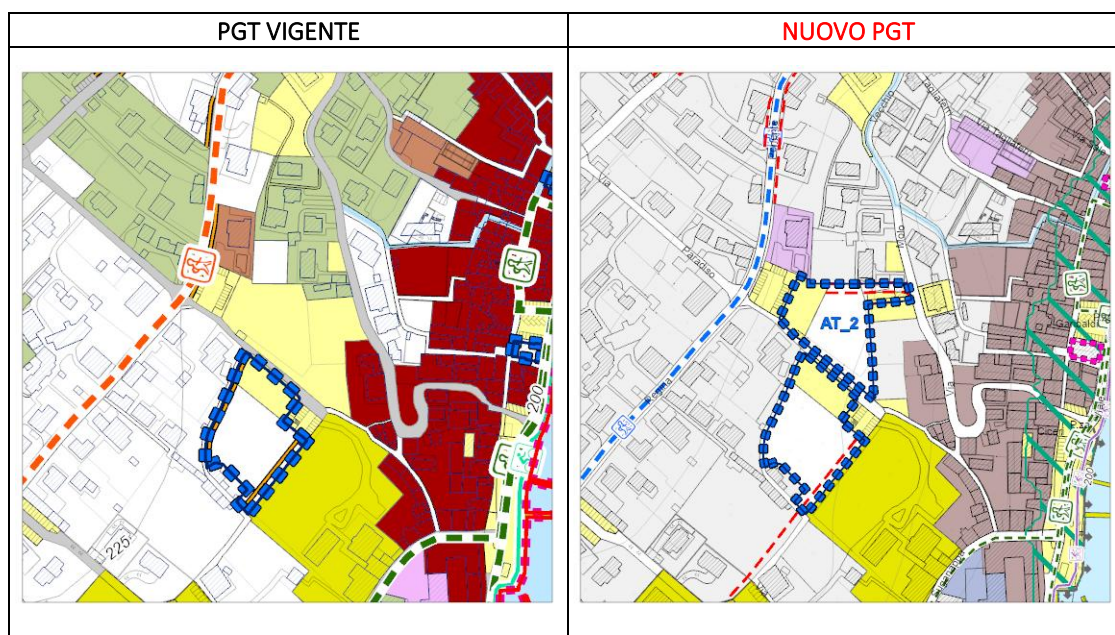


Nel nuovo PGT si riconferma l'ambito a destinazione produttiva con l'obiettivo di riorganizzare e riqualificare l'area degradata.

I NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PROPOSTI

Il nuovo PGT individua un nuovo ambito di trasformazione denominato AT_2 collocato alle spalle del nucleo di antica formazione di Gravedona tra la via Molo e il vicolo Suganappa. La scelta di inserire l'area, che attualmente ricade completamente in area a servizi pubblici, in una zona attuabile attraverso un PA nasce dalla necessità di provvedere, attraverso un progetto privato la realizzazione di aree pubbliche a parcheggio, sia interrate che a piano terra, a servizio della collettività.

Il nuovo ambito non produce nuovo consumo di suolo, in quanto l'area era già prevista come superficie urbanizzabile.



GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

Il comune di Gravedona ed Uniti con la delibera del C.C. n. 29 del 28.09.2020 in applicazione della l.r. 18/2019 e dell'art. 8 della l.r. 12/2005 ha individuato 11 ambiti di rigenerazione urbana con lo scopo di favorire il riuso dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano.

Gli ambiti individuati riguardano aree degradate dal punto di vista edilizio e sociale, riferito sia a zone residenziali, interne ed esterne ai nuclei di antica formazione ormai abbandonati, che ad aree industriali o artigianali dismesse, per le quali la rigenerazione urbano può divenire uno strumento che facilita gli interventi di recupero.

Si elencano di seguito gli ambiti di rigenerazione confermati e introdotti dal nuovo PGT, meglio specificati nell' allegato "SA_Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione, nel quale tutti gli ambiti sono definiti con le relative caratteristiche, gli obiettivi, i parametri urbanistici e le modalità di attuazione.

AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_1 – Via Malacrida	Si tratta del recupero di un'area industriale ormai dismessa e degradata.
AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_2 – Via Trento	L'ambito riguarda il recupero di fabbricati in un contesto residenziale.
AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_3 – Via Casate	Si tratta del recupero di un comparto urbano in parte degradato e dismesso.
AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_4 – Loc. Frigerio	In questo ambito è presente un'area industriale dismessa dalle caratteristiche architettoniche e tipologiche del secolo scorso il cui recupero, in parte, è rivolto alla realizzazione di edilizia convenzionata.
AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_5 – Piazza Garibaldi	Si tratta del recupero di un edificio storico ormai abbandonato, destinandolo principalmente ad uso turistico/ricettivo.
AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_6 – Piazza Cavour	Si tratta del recupero di un edificio storico ormai abbandonato, destinandolo principalmente ad uso turistico/ricettivo.
AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_7 – Piazza Mazzini	L'ambito riguarda il recupero di un fabbricato storico, in centro storico, con alto livello di degrado.
AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_8 – Via Provinciale per San Carlo	Recupero di un'area produttiva dismessa
AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_9 – Via Guasto	Recupero di un'area industriale degradata e dismessa
AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_10 – Via Poncia	Si tratta del recuperare un immobile esistente nel contesto urbanizzato per perseguire un disegno urbano omogeneo attraverso la saturazione delle zone inedificate una migliore razionalizzazione degli interventi di infrastrutturazione.
AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_11 – Via Don Pietro Pedrolì	Si tratta della riqualificazione urbana del sagrato della chiesa di San Gregorio mediante la demolizione senza ricostruzione dell'edificio esistente dismesso con alto livello di degrado.
AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_12 – Via Alborencia	Recupero funzionale di un edificio pubblico degradato e dismesso.
AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_13 – Loc. D'Avolo	L'ambito prevede il recupero dell'edificato esistente per un rilancio socio-economico del turismo montano, un potenziamento del settore turistico-ricettivo ed un ampliamento dell'offerta turistica, attraverso la realizzazione di un progetto pilota di albergo diffuso.

5.2 LA COMPONENTE GEOLOGICA

Nel presente capitolo sono riportati i contenuti che sono stati fatti per l'aggiornamento della componente geologica del nuovo PGT, illustrati a cura del geologo incaricato dott. Claudio Depoli.

COMPONENTE GEOLOGICA

- a) Rieditazione dei documenti di analisi su base cartografica aggiornata unificando i documenti vigenti di pianificazione geologica dei precedenti comuni (Consiglio di Rumo, Germasino e Gravedona). Questo impone un eventuale riallineamento dei limiti cartografici con il dettaglio topografico del DBT.
- b) sono stati uniformati i dati dei tre ex Comuni per quanto riguarda carta geologica, carta geomorfologica, carta idrogeologica, carta della pericolosità sismica di primo livello e fattibilità geologica (uniformate anche le prescrizioni normative)
- c) Introdotte nuove classi di fattibilità per gli ambiti di PGRA - PAI
- d) PAI validato e vigente dei tre ex comuni con parziale adattamento ai nuovi limiti comunali ed al nuovo DBT

ANALISI DEL RISCHIO IDRAULICO SEMPLIFICATO

Il recente R.R. 7 del 23/11/2017 (Principio dell'invarianza idraulica ed idrologica) e succ. modifiche, impone ai comuni lombardi la redazione dell'analisi del rischio idraulico. Per i territori ricadenti in area C (bassa criticità idraulica- comune di Gravedona ed Uniti) tale analisi può essere attuata con metodo semplificato di cui alla D.R.G.

Tale documento deve essere recepito nel PGT e far parte sia della documentazione geologica che del Piano dei Servizi.

PGRA

Il piano di gestione rischio alluvioni individua nuove problematiche di esondazione fluviale e torrentizia. Gli adempimenti normativi, per ora, riguardano esclusivamente la coerenza della pianificazione geologica con tali aspetti idraulici. Ne deriva la necessità di predisporre:

- a) Tavola di PAI- PGRA
- b) Analisi del rischio e di coerenza di fattibilità geologica per gli elementi urbani ricadenti in classe di pericolosità R4 per gli ambiti di Reticolo Principale e Reticolo Secondario Collinare e Montano (RSCM) e R4 e R3 per gli ambiti di Aree Costiere Lacuali (ACL).

RETICOLO IDRICO MINORE

La d.g.r. del 15 dic. 2021 n.5714, (ultima in ordine di tempo) nell'all. D ha meglio chiarito gli obblighi e le necessità che impongono una revisione/aggiornamento del RIM. In tale nuova d.g.r. art 8 prevede espressamente quali siano gli elementi d'obbligo di verifica per aggiornare il documento, ovvero:

- 8. Modalità di aggiornamento del Documento di Polizia Idraulica.

In occasione dell'aggiornamento o revisione, anche parziale, del Documento di Polizia Idraulica (DPI), lo stesso dovrà essere adeguato ai sensi delle presenti linee guida. La delimitazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua in deroga a quanto previsto dall'art. 96, lett. f), R.D. n. 523/1904 potrà avvenire solo a seguito della redazione degli appositi approfondimenti (studi idraulici/idrogeologici) di cui al paragrafo 5.

In caso nel Documento di Polizia Idraulica vigente si riscontri la presenza di corsi d'acqua con la delimitazione delle fasce di rispetto tracciate in deroga a quanto previsto dall'art. 96, lett. f) del R.D. n. 523/1904, per poter confermare tale delimitazione occorre verificare, in sede di adeguamento del DPI, che tale delimitazione derivi dall'aver effettuato i necessari studi idraulici/idrogeologici; • in questo ultimo caso, occorre inoltre verificare se vi sia la necessità o meno di dover procedere all'adeguamento e/o all'aggiornamento degli studi idraulici di cui al punto precedente (per l'introduzione di più recenti disposizioni normative, per le mutate condizioni idrauliche e/o idrogeologiche del bacino del corso d'acqua o altro); nel caso si verifichino queste ultime condizioni gli studi dovranno essere aggiornati. Viceversa, per poter confermare le risultanze degli studi pregressi, dovrà essere sottoscritta, da parte del professionista incaricato dell'aggiornamento, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47, DPR 445/2000, vedi schema allegato al presente documento) con la quale sarà dichiarata la non necessità di dover procedere ad ulteriori studi di approfondimento. In assenza di tali condizioni le fasce di rispetto dovranno essere riportate alla distanza prevista dall'art. 96, lett. f), R.D. n. 523/1904

Preso atto degli indirizzi della d.g.r. 2017, e considerata l'unificazione dei 3 comuni è stato necessario procedere all'adeguamento / aggiornamento del vigente RIM comunale.

Modifiche apportate e proposte:

- a) Unificazione delle codifiche dei reticoli per l'intero territorio
- b) Validazione del Reticolo Idrografico Regionale Unificato con il reticolo vigente dei tre ex comuni, modifica con adeguamento dei reticoli alla base cartografica e eliminazione dei tratti in eccesso
- c) Adeguamento delle fasce di rispetto con mantenimento della fascia di 4m in presenza di verifiche idrauliche già vigenti e 10 m in assenza di verifiche

5.3 LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il Documento di Piano attraverso la tavola Tav.DP.05_Tavola della rete ecologica e della rete verde, riporta le informazioni relative alla rete ecologica regionale e provinciale, recepite e integrate con uno scenario ecosistemico di pertinenza comunale.

La costruzione della rete ecologica comunale ha preso in considerazione principalmente il territorio comunale del conoide alluvionale della Poncia relazionandolo con le aree del basso alto versante, riconosciute già dalla pianificazione sovraordinata quali elementi di primo livello e aree di elevata naturalità.

Di seguito si riportano, differenziati per categorie, gli elementi della rete ecologica comunale riconosciuti sul territorio comunale:

- Aree agrosistemiche di supporto. In questa categoria sono state inserite quelle aree che precedentemente erano soggette a trasformazione edilizia, mediante piano attuativo, e che sono state restituite per adeguamento alla l.r. 31/2014 sulla riduzione del consumo di suolo. Queste aree a seconda della loro collocazione assumono un ruolo di cuscinetto tra l'edificato e il suolo libero e un ruolo di varco/connessione tra la naturalità della Poncia e la naturalità del versante.
- Corridoi e connessioni ecologiche. In questa categoria rientrano il corridoio fluviale secondario del Torrente Liro, che mette in collegamento il bacino lacuale con le aree sommitali e il corridoio terrestre che, attraverso una delle aree di supporto riconosciute nel REC, collega la piana della Poncia con il versante.

Il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi introducono norme relative alla rete ecologica comunale rivolte in particolare alle tutele e alle modalità di intervento.

Sulla stessa tavola sono stati rappresentati i tracciati che costituiscono la Rete verde comunale, quale sistema integrato di elementi lineari con valenza paesistica, che si relazionano con la rete ecologica ai fini della qualificazione e ricomposizione della tutela dei valori naturali/ecologici ed ambientali del territorio. A questi tracciati si riconosce inoltre un valore strategico che deriva sia dal ruolo di connessione tra il paesaggio e il contesto urbano/rurale sia dal ruolo di promozione per una migliore fruizione paesaggistica.

6. IL CONSUMO DI SUOLO

6.1 I CALCOLI RELATIVI AL CONSUMO DI SUOLO NEL PGT

La revisione del Piano di Governo del Territorio comprende anche l'adeguamento dello strumento urbanistico alla legge regionale 28 novembre 2014 n. 31 che introduce disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato.

Contestualmente, il legislatore ha ulteriormente sviluppato i contenuti della legge 31/2014 attraverso la legge regionale 18/2019 relativa alla rigenerazione urbana le cui previsioni si integrano con la legge 31/2014 sopracitata consentendo una valutazione completa sulle caratteristiche modalità di redazione delle carte del consumo di suolo.

Il Piano Territoriale Regionale approvato con delibera del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19 dicembre 2018 e s.m.i., introduce i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e le modalità di redazione delle carte del consumo di suolo che divengono parte integrante del PGT.

In applicazione ai criteri sopra citati, la variante al PGT, prevede la predisposizione della carta del consumo di suolo comprendente la suddivisione delle tre macro voci:

1. Superficie urbanizzata
2. Superficie urbanizzabile
3. Superficie agricola o naturale

A queste si sovrappongono le "Aree della Rigenerazione" qualora presenti sul territorio.

La carta suddivide il territorio secondo le tematiche sopra riportate ed è redatta in applicazione dei criteri di cui al cap. 4 dei "Criteri per l'attuazione della politica del consumo di suolo" introdotti dal progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014. I criteri prevedono inoltre che la carta sia corredata da una relazione che riporta i dati quantitativi e gli elementi descrittivi necessari al fine di comprendere la metodologia di calcolo e di dimostrare la verifica della riduzione richiesta dalla legge sopra citata e riferita al 2 dicembre 2014.

6.2 LA REDAZIONE DELLA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

In applicazione dei criteri per l'attuazione della politica di riduzione di consumo di suolo introdotti da PTR, la redazione della carta del Consumo di Suolo contiene elementi dello stato di fatto e di diritto che rappresentano la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile e la superficie agricola o naturale nel suo complesso, agricolo e non, esterno e interno al territorio urbanizzato.

Rispetto alle classificazioni previste i criteri definiscono:

- La superficie urbanizzata comprendente:

- i) Le superfici edificate ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale e terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati (compresi i PCC) alla data di adozione della variante del PGT;
 - ii) Le superfici edificate per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale e sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali, i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati (compresi i PCC) alla data di adozione della variante del PGT;
 - iii) Le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT;
 - iv) Le superfici dei lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 mq. nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di adozione della variante del PGT, e di superficie inferiore ai 2.500 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di adozione della variante del PGT;
 - v) Il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse. Per le ferrovie, le autostrade, le tangenziali e i relativi svincoli deve essere considerato il sedime delle infrastrutture e delle attrezzature connesse, nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore ai 30m. I tratti infrastrutturali in galleria non rientrano nella superficie urbanizzata;
 - vi) Le cave, le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori e gli impianti per il recupero-trattamento-smaltimento dei rifiuti;
 - vii) Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.
- La superficie urbanizzabile comprendente:
 - i) Gli ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente, escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 mq. nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;
 - viii) Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 mq. nei

Comuni con popolazione residente maggiore di 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo.

Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante del PGT, nonché le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 mq. nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;

- ii) Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 mq. nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo;
- iii) Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione;
- iv) Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione, di superficie superiore a 5.000 mq. nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;
- v) Le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.

7. L'USO DEL SUOLO NELLO STATO DI FATTO (2014)

Il territorio del comune di Gravedona ed Uniti ha una superficie territoriale, calcolata sui dati del DBT, pari a 40.322.835 mq e gli indici di urbanizzazione di riferimento contenuti nel Piano Territoriale Regionale sono riportati nelle tabelle che seguono.

ATO Provincia di Lecco: Lario Comasco	Indice di urbanizzazione dell'ambito territoriale omogeneo regionale: 8,0%
--	---

		Indice di urbanizzazione provinciale: 17,4%
S.T. (mq.)	Superficie Territoriale (confine geoportale regionale gennaio 2024)	40.322.835 mq.

Nei paragrafi che seguono sono riportati i dati relativi alle tre macro voci richiesti dalla normativa vigente per il calcolo della riduzione del consumo di suolo e cioè la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile, la superficie agricola o naturale.

Nelle tabelle riportate sono calcolate, partendo dalla tavola grafica "Consumo di suolo - carta di analisi - situazione al 2014", le diverse sottoclassi previste nei criteri del piano territoriale regionale.

7.1 LA SUPERFICIE URBANIZZATA

Per l'applicazione dei criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, sono state predisposte tavole specifiche di analisi i cui risultati sono riassunti nella tabella che segue.

SUPERFICIE URBANIZZATA (s_urbta)	
a) superfici edificate ad uso: residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale e terziario, PA e PCC approvati alla data di adozione della Variante.	1.432.044 mq
b) superfici edificate per attrezzature pubbliche e private, di livello comunale e sovracomunale, aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali + fasce di rispetto contigue alle sup. urbanizzate, i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le sup. interessate da PA e PCC approvati alla data di adozione della Variante.	212.343 mq
c) superfici occupate da strade interne al TUC e, se esterne al TUC, le strade indicate dal livello informativo "aree stradali" del DBT; in assenza di DBT solo quelle > 5 m.	368.064 mq
d) i lotti liberi e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico, con perimetro contiguo, con superfici < 5.000 mq. (se abitanti > 10.000) e < 2.500 mq. (se abitanti < 10.000).	58.209 mq
e) il sedime delle infrastrutture sovracomunali quali aeroporti-eliporti-ferrovie-autostrade-le tangenziali, compresi gli svincoli-le aree di sosta e gli spazi accessori. Per le ferrovie, le autostrade, le tangenziali e i relativi svincoli deve essere considerato il sedime delle infrastrutture e delle attrezzature connesse, + relative fasce di rispetto delle aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se < 30 m.	
f) le cave (la parte interessata da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto, le centrali, gli impianti tecnologici, i depuratori.	
g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.	
SUPERFICIE URBANIZZATA le aree libere con approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica; e aree libere con Permesso di Costruire rilasciato.	
TOTALE	2.070.660 mq

Indice di urbanizzazione comunale (Superficie Urbanizzata s_urbta / Superficie Territoriale ST) * 100	5,14%
---	--------------

Dal rapporto tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale comunale risulta un indice di urbanizzazione comunale del comune di Gravedona ed Uniti pari al 5,14% inferiore di 11,06 punti percentuali rispetto all'indice provinciale così come risulta inferiore anche rispetto a quello dell'Ambito Territoriale di Riferimento – ATO Lario Comasco che ha un indice pari al 35,90%.

7.2 LA SUPERFICIE URBANIZZABILE

SUPERFICIE URBANIZZABILE (s_urble)	
a) gli ambiti di trasformazione che interessano suolo libero, escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di sup. > 5.000 mq. (se abitanti > 10.000), > 2.500 mq. (se abitanti < 10.000).	119.065 mq
b) suolo libero delle aree soggette a PA, con perimetro contiguo, > 5.000 mq. (se abitanti > 20.000), > 2.500 mq. (se abitanti < 20.000), nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo. Sono esclusi i PA approvati alla data di adozione della Variante, nonché le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o verde pubblico di sup. > 5.000.	54.551 mq
c) le aree edificabili previste dal PdR che interessano suolo libero con perimetro contiguo, di superficie > 5.000 mq. (se abitanti > 10.000), > 2.500 mq. (se abitanti < 10.000), nonché le stesse aree di qualunque dimensione se con perimetro non contiguo.	37.700 mq
d) le aree per nuovi servizi previsti nel PdS con perimetro non contiguo alla sup. urbanizzata che comportano edificazione e/o urbanizzazione.	14.5525 mq
e) aree per nuovi servizi previsti nel PdS con perimetro contiguo alla sup. urbanizzata che comportano edificazione e/o urbanizzazione di superficie > 5.000 mq. (se abitanti > 10.000), > 2.500 mq. (se abitanti < 10.000).	4.765 mq
f) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunali e sovracomunali, da impianti tecnologici per smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.	9.185 mq
TOTALE	239.818 mq

7.3 LA SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE

SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE (s_libero)	
area agricola	27.959.421 mq
area verde - parchi urbani o territoriali di sup. > 5.000 mq. (se abitanti > 10.000), > 2.500 mq. (se abitanti < 10.000), comprese le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal PdS, connesse alla fruizione dei parchi urbani o territoriali pubblici o di uso	43.603 mq

pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale.	
aree naturali o seminaturali	6.608.846 mq
specchi e corsi d'acqua	3.400.487 mq
TOTALE	38.012.357 mq

7.4 LE AREE DELLA RIGENERAZIONE

Il Comune di Gravedona ed Uniti, nato dalla fusione dei comuni di Gravedona, Germasino e Consiglio di Rumo, è stato istituito con la Legge Regionale n. 11 del 10/02/2011 mantenendo però in termini pianificatori tre diversi PGT rispettivamente approvati il 22/11/2017, il 07/08/2014 e il 08/04/2013.

Benché il solo comune di Gravedona non aveva ancora approvato il proprio strumento territoriale ai sensi della l.r. 12/2005, all'uscita della legge regionale n.31/2014, che definisce le aree per la rigenerazione urbana, non sono esplicitamente individuate le aree per la rigenerazione urbana.

AREE DELLA RIGENERAZIONE	
a) aree non residenziali, utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente ovvero comportanti degrado ambientale e urbanistico.	
b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente ovvero comportanti degrado ambientale e urbanistico.	
c) singoli edifici di dimensioni rilevanti o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria.	
d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati.	
e) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (cave cessate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica).	
f) altre aree ritenute rilevanti ai fini della rigenerazione	
g) ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare	
TOTALE	

Indice di consumo di suolo (Superficie Urbanizzata s_urbta + Superficie urbanizzabile/Superficie territoriale) * 100	5,73%
--	--------------

7.5 DEFINIZIONE DELL'INDICE DI SUOLO UTILE NETTO

Nel presente paragrafo si calcola l'indice di suolo utile netto quale rapporto tra il suolo utile netto e la superficie territoriale.

SUOLO LIBERO = Sup. Urbanizzabile + Sup. agricola o naturale	38.252.175 mq
--	---------------

AREE CON LIMITAZIONE ALL'EDIFICAZIONE	
a) Le aree a pendenza molto elevata (acclività >50%) b) Zone umide e occupate da corpi idrici, fiumi e laghi c) SIC, ZPS, ZSC, monumenti naturali, riserve naturali, parchi naturali d) PAI e PGRA e) Classe IV della fattibilità geologica	31.097.008 mq
TOTALE	31.097.008 mq
SUOLO UTILE NETTO (SUOLO LIBERO - Aree con limitazione all'edificazione)	7.155.167 mq
Indice di Suolo Utile Netto Suolo utile netto/Superficie Territoriale ST) * 100	17,74 %

Il rapporto con la tavola 05. D1 "Suolo utile netto" del PTR evidenzia che il comune di Gravedona ed Uniti rientra tra i comuni che hanno il livello dell'indice di consumo di suolo utile netto definito dal PTR molto critico < 25%.

8. LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

La normativa introdotta dalla legge regionale 31/2014 anche a seguito delle modifiche e delle integrazioni previste dalla legge regionale 18/2019, pongono in capo alle diverse componenti del PGT compiti specifici in merito alle problematiche relative alla riduzione del consumo di suolo.

Il Documento di Piano:

- Ai sensi dell'art. 8 comma 2 b ter della legge 12/2005 quantifica il grado di avvenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo di suolo quale somma delle previsioni contenute negli del PGT.
- Ai sensi dell'art. 8 comma 2 e quinquies della legge 12/2005 individua anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione.

Il Piano delle Regole:

- Ai sensi dell'art. 10 comma 1 e bis della legge 12/2005 individua e quantifica a mezzo di uno specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatto in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche stabilite nel Piano Territoriale Regionale, la superficie agricola compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana.

Si tratta di un'azione congiunta del PGT che attraverso l'articolazione nei documenti prevista dalla legislazione vigente affronta le problematiche di consumo di suolo e stabilisce dettagliatamente gli usi in atto.

La delibera del Consiglio Regionale n.XI/411 del 19 dicembre 2018 ha approvato l'integrazione al Piano Territoriale Regionale in attuazione della l.r. 31/2014, introducendo i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e le modalità di redazione delle carte del consumo di suolo che divengono parte integrante del PGT.

La revisione generale del Piano territoriale regionale, approvata con delibera n.XI/57 del 18.11.2025 ed entrata in vigore il 28.01.2026 con la pubblicazione sul BURL, ha recepito facendoli propri i contenuti e i criteri dell'integrazione del PTR ai sensi della Legge per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato (l.r. n. 31 del 2014).

Nel Documento di Piano è necessario prevedere analiticamente lo stato del consumo di suolo alla data di entrata in vigore della legge 31/2014 e individuare la soglia di consumo di suolo complessiva. Nel caso dell'ex municipio di Gravedona si è valutato come punto di partenza la data di approvazione del primo PGT (2017), in quanto nel 2014 vigeva ancora lo strumento urbanistico del Piano Regolatore Generale.

La Provincia di Como ha avviato solo recentemente la Variante generale del PTCP e il suo adeguamento ai contenuti del Piano territoriale Regionale, pertanto il calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo per il comune di Gravedona ed Uniti avviene adeguandosi alle soglie regionali dettate nel cap. 4.2.2.1 dei “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”, che per la Provincia di Como prevedono la soglia del valore fissata nel seguente modo:

- per le destinazioni prevalentemente residenziali tra il 20% ed il 25%;
- per le destinazioni per altre funzioni urbane pari al 20%.

Nelle tabelle che seguono vengono riportati i dati relativi agli ambiti di trasformazione su suolo libero distinti per destinazione funzionale e le riduzioni proposte.

AMBITI SU SUPERFICI LIBERE _ residenziali				
Sigla Ambito di trasformazione	Sigla Ambito di trasformazione/ rigenerazione NUOVO PGT	Località	ST_Superficie territoriale libera (mq.) *valore dello shapefile	MQ. restituiti alle aree agricole
MUNICIPIO DI GRAVEDONA				
AT_2	AT_1	Vicolo Suganappa	3.813	/
AT_6	AT_3	Via S. Abbondio	6.708	/
AT_10	/	Via Regina/ Via alla Poncia	4.194	/
AT_11A	AT_5	Piana della Poncia	7.834	/
Totale parziale			22.549	/
MUNICIPIO DI CONSIGLIO DI RUMO				
AS/9	/	Via Gorgotto	1.081	/
AS/10	/	Via Gorgotto	3.549	3.549
AS/11	AT_9	Via Gorgotto	2.564	/
AS/12	/	Via Gorgotto	10.224	8.999
AS/14	AT_10	Via Taiana	2.529	/
AS/15	(una parte confermato come ambito) AT_11	Via Guasto	13.864	12.254
AS/16	AT_12	Via Guasto	1.481	/
AS/17	/	Via Guasto	1.111	/
Totale parziale			36.403	24.802

MUNICIPIO DI GERMASINO				
AT_1	AT_13	Via Provinciale	9.778	/
Totale parziale			9.778	/
Totale generale			68.730	
TOTALE da restituire (La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per la PROVINCIA DI COMO è tra il 20% e il 25%)			20% = 13.746 mq 25% = 17.182,5 mq	24.802

AMBITI SU SUPERFICI LIBERE _ per altre funzioni urbane				
Sigla Ambito di trasformazione	Sigla Ambito di trasformazione/ rigenerazione VARIANTE PGT	Località	ST_Superficie territoriale libera(mq.) *valore dello shapefile	MQ. restituiti alle aree agricole
MUNICIPIO DI GRAVEDONA				
AT_11B	AT_4	Piana della Poncia	3.432	/
AT_12	/	Piana della Poncia	7.200	/
AT_13	AT_15	Loc. Traversa	1.157	/
Totale parziale			11.789	
MUNICIPIO DI CONSIGLIO DI RUMO				
AS/1a	AT_6	Piana della Poncia	5.145	/
AS/1b	/	Piana della Poncia	8.695	8.695
AS/4	AT_9	Via Regina/ Piana della Poncia	1.053	/
AS/7	/	Via Regina	3.859	/
AS/8	AT_8	Via Gorgotto/ Via Regina	1.847	/
Totale parziale			20.599	8.695
MUNICIPIO DI GERMASINO				
AT_2	AR_13	L'Avolo	5.821	2.261
AT_3	AT_14	Loc. "Bocchetta"	11.722	7.026
Totale parziale			17.543	9.287
Totale generale			49.931	
TOTALE da restituire (La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per la PROVINCIA DI COMO è il 20%)			20% = 9.986,2 mq	17.982

NUOVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE			
Sigla Ambito di trasformazione	Località	ST_Superficie territoriale (mq.)	MQ. consumati
AT_2	Via Molo	3.287	/
Totale			/

DATI COMPLESSIVI RELATI ALLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

SUPERFICI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SU AREE LIBERE		
RESIDENZIALE	ALTRE FUNZIONI	TOTALE
68.730 mq	49.931 mq	118.661 mq
RESTITUZIONE SUPERFICI A SUOLO AGRICOLO		
RESIDENZIALE	ALTRE FUNZIONI	TOTALE
24.802 mq.	17.982 mq.	42.784 mq.
TOTALE SUPERFICI RESTITUITE AD AREE AGRICOLE		42.784 mq.
PERCENTUALE DI RIDUZIONE DI CONSUMO DI SUOLO		36,05%

La tabella sopra riportata evidenzia le superfici espresse in mq. restituite alle aree agricole che in questa fase risultano essere pari a 42.784 mq. corrispondenti al 36,05 %, di molto superiore a quanto richiesto dai criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo prevista dal PTR.

9. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il rapporto ambientale analizza i contenuti della presente relazione, le tavole grafiche del Documento di Piano ed in genere i dati territoriali urbanistici e ambientali al fine di determinare l'incidenza delle scelte progettuali sulle matrici ambientali. All'interno del rapporto sono evidenziati gli obiettivi di protezione ambientale stabiliti dalla normativa nazionale e regionale, il rapporto con le altre pianificazioni sovraordinate e l'insieme delle indicazioni che consentono una valutazione complessiva dello stato dell'ambiente in rapporto alle previsioni del Documento di Piano.