



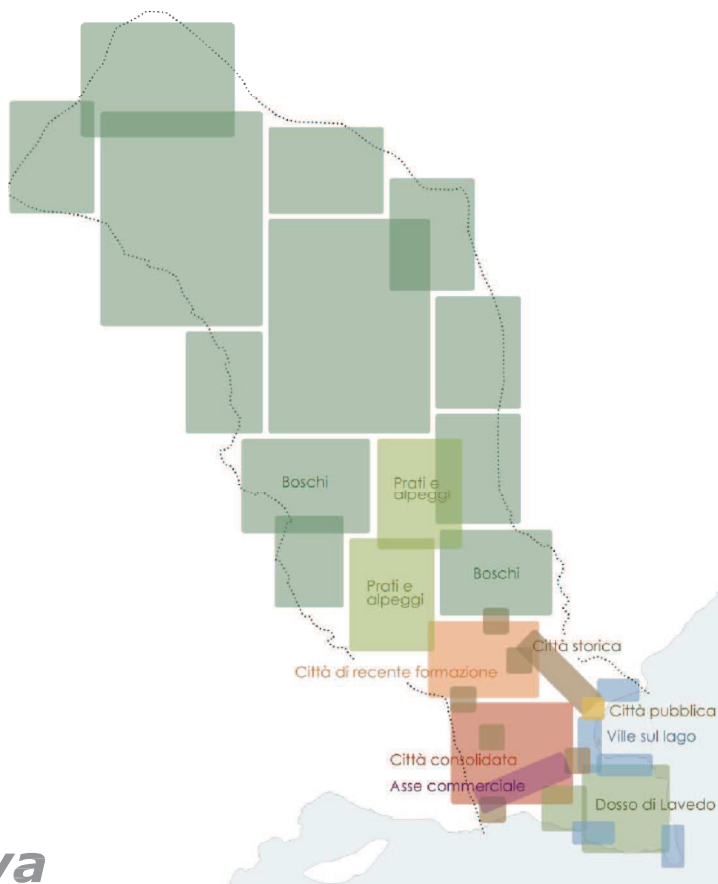
Comune di Lenno
Provincia di Como

PGT

Piano di Governo del Territorio
(AI SENSI ART.4 LR 12/2005 E SIMILARI E ART.6 D.LGS. 4/2008)

DdP

Documento di Piano



Allegato 01 **Relazione illustrativa**

tecnico		tecnico	
via Unione, 10 - 22063 Cantù (CO) tel. 031/710183 - fax 031/3516169		Arch. Folco Sirtori via C.Battisti, 18 - 22020 Gironico(CO) tel. 031/440062 - fax 031/4492787	
data	adozione	approvazione	protocollo
gennaio 2013	delibera C.C. n° 13 del 24.7.2012	delibera C.C. n° 04 del 01.2.2013	
aggiornamento			
marzo 2013			
il presente progetto è tutelato dalla legge sui diritti d'autore - è proibita ogni riproduzione totale o parziale			

Indice:

Premessa

CAPITOLO I – INTRODUZIONE

1.1 Il Piano di Governo del Territorio

1.1.1 Struttura del Piano

1.1.2 Il Documento di Piano

1.2 Percorso metodologico-procedurale di Pgt e Vas

1.3 Quadro di riferimento sovraordinato

1.3.1 Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

1.3.2 Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.)

1.3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

1.3.4 La Rete Ecologica Provinciale

1.3.5 Il Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.) Regione Lombardia

1.3.6 Comunità Montana "Lario Intelvese"

1.3.7 Il Piano Regolatore Urbanistico Vigente

1.4 La partecipazione

1.4.1 Le novità introdotte dalla L.R. 12/05

1.4.2 Le istanze e le richieste dei cittadini

CAPITOLO II – QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

2.1 Inquadramento territoriale

2.2 Inquadramento storico

2.3 Analisi socio-economica

2.3.1 La popolazione

2.3.2 Le abitazioni

2.3.3 Le attività economiche

CAPITOLO III – LETTURA E INTERPRETAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

3.1 Lettura e interpretazione del territorio comunale

3.2 Il sistema insediativo

3.2.1 la città storica

3.2.2 il sistema delle ville sul lago

3.2.3 la città consolidata e di recente formazione

3.3 Il sistema pubblico e commerciale

3.3.1 la città pubblica

3.3.2 l'asse commerciale

3.4 Il sistema del verde

3.4.1 il sistema del Dosso del Lavedo

3.4.2 il sistema di prati e alpeggi

3.4.3 il sistema dei boschi

3.5 Il sistema della mobilità e dei trasporti

3.5.1 Trasporto pubblico locale

3.5.2 Itinerari ciclo-pedonali

3.6 Il sistema dei beni culturali e del paesaggio

3.6.1 Beni di interesse paesaggistico o storico monumentale

3.7 Il sistema dei vincoli e delle aree tutelate

3.7.1 Vincoli geologici e idrogeologici

3.7.2 Vincoli derivanti dall'applicazione diretta di disposizioni nazionali

3.7.3 Vincoli derivanti dal Piano Territoriale Regionale (PTR) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

3.7.4 Vincoli comunali

3.8 Assetto geologico, idrogeologico e sismico

CAPITOLO IV – POLITICHE E STRATEGIA PER IL GOVERNO DELLA CITTA'

4.1 Obiettivi e strategie di Piano

4.2 Verifica dell'Indice del consumo di suolo secondo i criteri del PTCP

4.3 Ambiti di trasformazione e riqualificazione urbana

4.3.1 Ambiti di trasformazione - AT

4.3.2 Ambiti di riqualificazione urbana - ARU

4.3.3 Ambito turistico ricreativo - ATR

4.4 Tavola delle previsioni di Piano

4.5 Elenco degli elaborati del Documento di Piano

Premessa

Come è ormai noto, il Piano Regolatore Generale (PRG) è stato sostituito dal Piano di Governo del Territorio (PGT), introdotto dalla Legge Regionale n°12 del 2005.

Tale modifica non è, ovviamente, una pura questione nominalistica, ma porta con sé un cambiamento di tipo culturale e metodologico che cambia radicalmente la disciplina urbanistica.

Il nuovo strumento di pianificazione si propone di “governare” il territorio, inteso come realtà dinamica e composita di persone, attività e luoghi.

Capitolo|1

Introduzione

1.1 Il Piano di Governo del Territorio

La Regione Lombardia con **Legge Regionale n° 12 dell'11 Marzo 2005, "Legge per il governo del territorio"**, e successive modificazioni ed integrazioni, ha ampliato il concetto tradizionale della "pianificazione comunale" estendendolo a quello del "governo del territorio" al fine di assicurare risposte il più possibili aderenti alla complessità delle trasformazioni di qualsiasi natura che si vogliono compiere nel territorio comunale introducendo il Piano di Governo del Territorio – P.G.T. (Art. 6 - Pianificazione comunale) in sostituzione del Piano Regolatore Generale Comunale.

Inoltre, tramite la **Valutazione Ambientale Strategica – V.A.S.** (Art. 4 – Valutazione ambientale dei piani) richiesta nella fase preparatoria del P.G.T., si vuole perseguire lo sviluppo sostenibile, facendo in modo che i processi di sviluppo economico, sociale ed ambientale diano garanzia di uguale possibilità di crescita e di benessere sia alle attuali popolazioni che alle future generazioni.

Con la V.A.S. si vuole anche assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, valutando per ogni scelta da operare gli impatti potenziali, le eventuali alternative, le misure di mitigazione e di compensazione che si rendessero necessarie, fino agli effetti derivanti dalla concreta attuazione del piano.

La legge regionale n° 12 dell'11 marzo 2005, approvata dal Consiglio regionale nel febbraio 2005 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia il 16 marzo 2005, come Legge regionale n. 12, individua le norme per il governo del territorio lombardo, definendo forme e modalità di esercizio delle competenze spettanti alla Regione e agli enti locali.

Il testo della legge è suddiviso in due parti:

- la prima, denominata "Pianificazione del territorio", contiene la disciplina della materia;
- la parte seconda riveste carattere essenzialmente ricognitivo della normativa vigente in materia di gestione del territorio, alla quale vengono però apportati alcuni adeguamenti.

La legge 12/2005 propone il superamento del tradizionale Piano regolatore generale (PRG), previsto dalle leggi urbanistiche statale n. 1150/1942 e regionale n. 51/1975.

Il nuovo modello è incentrato sullo strumento del **Piano di governo del territorio (P.G.T.)**, che si articola in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

1.1.1 Struttura del Piano

Nel processo di pianificazione comunale il Piano Regolatore Generale è sostituito dal Piano di Governo del Territorio e si passa da un atto unico a tre atti con contenuti specifici:

- Il **Documento di Piano** contiene gli elementi conoscitivi del territorio e le linee di sviluppo che l'Amministrazione comunale intende perseguire, non ha effetti di conformazione della proprietà dei suoli e deve essere aggiornato con cadenza almeno quinquennale.

Dal punto di vista strutturale, esso si configura come un atto con caratteri prevalentemente strategici e di regia della politica complessiva sul territorio, dunque molto di più di un piano urbanistico;

- Il **Piano dei Servizi** è uno strumento già presente nell'ordinamento urbanistico per effetto della legge regionale n.1/2001 che lo configurava quale elaborato specifico del P.R.G., allegato alla relazione illustrativa.

Nel nuovo modello di pianificazione proposto dalla presente legge il Piano dei servizi viene confermato e ulteriormente valorizzato, in particolare con la esplicita previsione del necessario raccordo con la programmazione comunale delle opere pubbliche e delle infrastrutture. Il Piano dei servizi, le cui previsioni hanno carattere prescrittivo e vincolante, non ha termini di validità, salvo che per i vincoli espropriativi che hanno efficacia quinquennale.

- Il **Piano delle Regole** è lo strumento che ha il compito di disciplinare, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunali riguardanti il tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Nei Comuni con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti il Piano di Governo del Territorio si articola in un unico atto le cui previsioni hanno validità di tempo indeterminato e sono sempre modificabili (commi 1-2 art. 10bis L.R. 12/2005).

Gli elementi fondamentali del P.G.T. sono (art. 2 della L.r. 12/2005 e s.m.i.):

- La pubblicità e la trasparenza di tutte le attività che portano alla formazione del P.G.T.;
- La partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- La possibilità di coinvolgere i privati nelle scelte di pianificazione (urbanistica)

negoziata, contrattata o per accordi).

I criteri ispiratori del P.G.T. sono (Art. 11 della L.r. 12/2005 e s.m.i.):

- La **perequazione** che si propone una maggiore equità fra i diritti ed i doveri urbanistici, fra i vantaggi e gli svantaggi derivanti dalla pianificazione; si applica preferibilmente negli ambiti di trasformazione urbanistica, pur non escludendo un'applicazione diffusa da cui sono da escludere le aree destinate all'agricoltura e quelle soggette a trasformazione urbanistica;
- La **compensazione** che si concretizza in un accordo consensuale fra privato e Comune per l'acquisizione gratuita di aree da destinare alla realizzazione di servizi; con la compensazione si diminuisce la discriminazione fra privati, si riduce la conflittualità fra privato e comune, e non richiede indennizzo da parte del Comune per l'acquisizione di aree da destinare a servizi;
- L'**incentivazione** che si concretizza in bonus urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, che vanno dal risparmio energetico all'edilizia sociale; l'incentivazione può favorire e promuovere la riqualificazione urbana, l'edilizia residenziale pubblica, l'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico;
- La **libera commercializzazione e negoziazione** fra privati dei "**diritti edificatori**", un valore economico che tende a staccarsi dalla proprietà del suolo. I diritti edificatori sono commerciabili e per questo il Comune deve istituire un registro pubblico dei diritti edificatori e delle loro cessioni.

1.1.2 Il Documento di Piano

Il Documento di Piano possiede contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali degli ambiti soggetti a trasformazione.

Il Documento di Piano definisce la politica complessiva per lo sviluppo del territorio con l'obiettivo di garantire una migliore qualità della vita ai cittadini e di perseguire la sostenibilità sociale, economica ed ambientale nelle trasformazioni territoriali.

Il Documento di Piano delinea:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, elaborato anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenendo conto degli atti di programmazione provinciale e regionale;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individua i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto, gli aspetti socioeconomici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- il quadro conoscitivo dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico;
- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale;
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT. Nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della distribuzione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovra-comunale;

- in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale;
- la compatibilità degli interventi proposti con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- gli ambiti di trasformazione ed i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- le modalità di recepimento delle previsioni contenute nei piani sovra-comunali;
- i criteri di compensazione di perequazione e di incentivazione.

Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano.

Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Legge Regionale, in ottemperanza alla direttiva 2001/42/CEE, sottopone il Documento di Piano alla **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, con lo scopo di valutare gli effetti derivanti dalla sua attuazione definendo un sistema di indicatori di qualità in chiave di sostenibilità ambientale.

La V.A.S. viene effettuata durante la fase preparatoria del P.G.T. ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione.

La V.A.S. evidenzia la congruità delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del P.G.T. e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione; individua le alternative assunte nella elaborazione del P.G.T., gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione o di compensazione, anche agro-ambientali, che devono essere recepite nel P.G.T. stesso.

1.2 Percorso metodologico-procedurale di Pgt e Vas

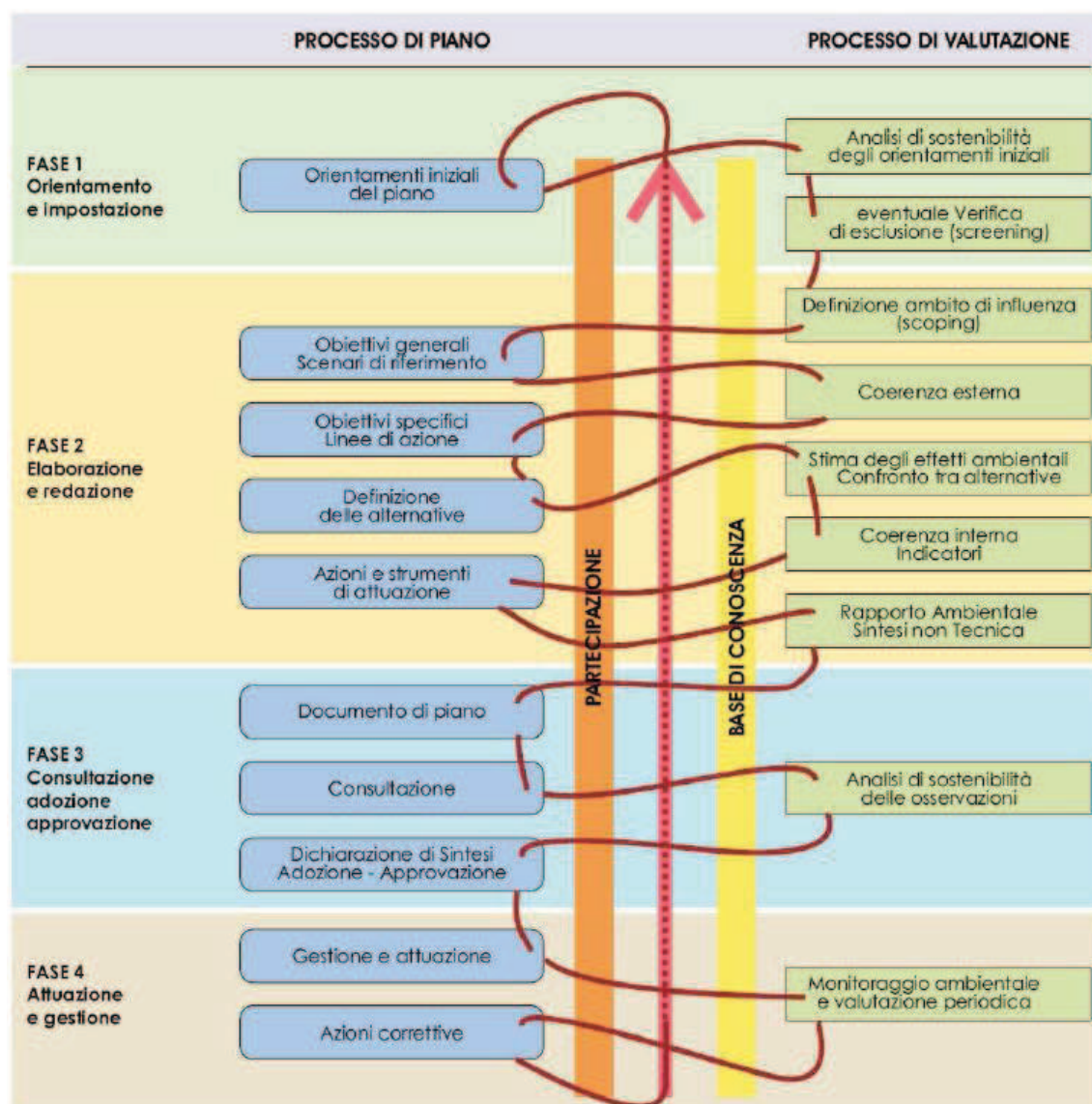
Le varie fasi che caratterizzano il processo di formazione del P.G.T. e della V.A.S. sono così schematizzate:

FASE 1 – orientamento ed impostazione;

FASE 2 – elaborazione e redazione;

FASE 3 – consultazione, adozione ed approvazione;

FASE 4 – attuazione, gestione e monitoraggio.



Schema del percorso metodologico di PGT e VAS

Il Documento di Piano e la Valutazione Ambientale Strategica sono atti del processo che devono procedere di pari passo, in quanto le proposte effettuate preliminarmente dal Documento di Piano, per poter diventare delle previsioni definitive devono essere sottoposte a VAS, la quale stima gli effetti ambientali attesi, valuta le possibili alternative, e ne determina la conferma, la conferma con prescrizioni o il rigetto, con il fine di meglio integrare la dimensione ambientale nella pianificazione e programmazione del territorio.

Pertanto l'integrazione del processo deve essere effettiva a partire dalla prima fase di impostazione e fino alla attuazione e revisione, sviluppandosi durante tutta la fase del PGT. Lo schema riportato sintetizza le varie fasi del processo di piano, dei relativi contenuti e della loro sistematica integrazione con la valutazione ambientale; la dialettica del processo di integrazione è rappresentata da un filo che collega le varie fasi, ed evidenzia la stretta integrazione fra i vari processi al fine di orientare le scelte verso la sostenibilità ambientale.

Conseguentemente nella stesura del P.G.T. si rende necessario applicare uno schema metodologico procedurale legato alle diverse fasi del processo di Piano, in relazione sia alle componenti ambientali che entrano trasversalmente nelle varie tematiche del Piano stesso sia alle previste reazioni (feedback) provenienti dalla V.A.S..

1.3 Quadro di riferimento sovraordinato

Per la definizione del quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, sono stati analizzati gli atti di pianificazione sovraordinata, sia territoriali che settoriali, regionali e provinciali e di pianificazione e programmazione comunale che hanno riflessi sul territorio del Comune di Lenno:

L'analisi di questi strumenti permette di delineare il quadro d'insieme del territorio, all'interno del quale dovranno agire gli strumenti di governo comunali, contribuendo inoltre ad evidenziare limiti e potenzialità del territorio stesso.

In particolare sono stati presi in considerazione:

- Il Piano Territoriale Regionale (PTR)
- Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)
- Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como (PTCP);
- La Rete Ecologica Provinciale;
- Il Sistema informativo Beni e Ambiti paesaggistici (S.I.B.A.) della Regione Lombardia;
- Comunità Montana Lario Intelvese

Parte del materiale cartografico preso in considerazione è stato anche riprodotto e raccolto tra gli elaborati cartografici allegati al presente documento.

1.3.1 Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), adottato dal Consiglio Regionale, nella seduta del 30 luglio 2009, ed approvato nella seduta del 19 gennaio 2010, definisce obiettivi e strategie, articolate per temi e sistemi territoriali, per lo sviluppo della Lombardia.

Il Piano Territoriale Regionale - PTR, è lo strumento di *governance* della Regione, fondamentale per un assetto armonico della disciplina territoriale della Lombardia, e, più specificamente, per una equilibrata impostazione dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali e dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP). Il PTR si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e settoriale con il contesto territoriale, ambientale, sociale ed economico, analizzando i punti di forza e le debolezze, evidenziando le criticità e le potenzialità dell'intero sistema regionale.

Gli strumenti di pianificazione devono, infatti, concorrere, in maniera sinergica, a dare compiuta attuazione alle previsioni di sviluppo regionale, definendo a grande scala la disciplina di governo del territorio.

Il PTR, con riferimento alla L.R.12/05, "Legge per il governo del territorio":

- indica i principali obiettivi di sviluppo socio-economico del territorio regionale (art.19 comma 2);
- individua gli elementi essenziali e le linee orientative dell'assetto territoriale (art.19 commi 1 e 2);
- definisce gli indirizzi per il riassetto del territorio (art. 55 comma 1, lettera b);
- indica puntuali rimandi agli indirizzi e alla disciplina in materia di paesaggio, cui è dedicata la sezione del Piano Paesaggistico;
- costituisce elemento fondamentale quale quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia (art.20 comma 1);

- identifica i principali effetti del PTR in termini di obiettivi prioritari di interesse regionale e di individuazione dei Piani Territoriali d'Area Regionali (art.20 commi 4 – 6).

Il Piano Territoriale Regionale è strutturato in diverse sezioni che nel loro insieme rispondono all'esigenza di un piano di natura contestualmente strategica e operativa, in una logica orizzontale e flessibile, di forte integrazione tra politiche, obiettivi e strumenti attuativi.

Le sezioni di cui si compone il piano sono:

- Presentazione
- Documento di Piano
- Piano Paesistico Regionale
- Strumenti operativi
- Sezioni tematiche
- La Valutazione Ambientale del PTR

Nel PTR vengono individuati 3 macro obiettivi e 24 obiettivi generali.

I macro obiettivi sono:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- riequilibrare il territorio della Regione;
- proteggere e valorizzare le risorse della Lombardia.

Gli obiettivi specifici vengono invece individuati in duplice modo, cioè inquadrandoli da un punto di vista tematico oppure contestualizzandoli all'interno di sistemi territoriali definiti.

Il PTR individua sei sistemi territoriali di riferimento, non perimetrati ai fini dell'individuazione di ambiti territoriali specifici, ma considerati come elementi tra loro interrelati, caratterizzati da omogenei punti di forza, di debolezza, da minacce, da opportunità.

Tali sistemi territoriali sono: il sistema metropolitano, la montagna, il sistema pedemontano, i laghi, la pianura irrigua, il Po e i grandi fiumi.

In particolare, il territorio del Comune di Lenno si inserisce nel **Sistema territoriale della montagna** e nel **Sistema territoriale dei Laghi**.

Per ciascuno dei due ambiti territoriali omogenei viene offerta una descrizione generale e alcuni indirizzi di tutela:

Sistema territoriale della montagna

Per il sistema territoriale della montagna vengono individuati alcuni specifici obiettivi:

- a) **ST2.1** Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano (ob. PTR 17);
- b) **ST2.2** Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio (ob. PTR 14, 19);
- c) **ST2.3** Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi (ob. PTR 8);
- d) **ST2.4** Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente (ob. PTR 11);
- e) **ST2.5** Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità (ob. PTR 10);
- f) **ST2.6** Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo (ob. PTR 2, 3, 20);



PTR – Sistemi territoriali della Lombardia

- g) **ST2.7** Sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento (ob. PTR 15);
- h) **ST2.8** Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori (ob. PTR 13, 22);

- i) **ST2.9** Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri (ITC, ecc.) (ob. PTR 1, 3, 5);
- j) **ST2.10** Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree (ob. PTR 13).

Alla macro scala, nel **sistema territoriale della montagna** sono riconoscibili **tre ambiti territoriali**:

- **la fascia alpina**, caratterizzata da un assetto territoriale, socio- economico, produttivo, consolidato e da un'alta qualità ambientale, in cui assumono rilievo le relazioni transfrontaliere e transnazionali;
- **l'area prealpina**, che si completa con le zone collinari e dei laghi insubrici e gli sbocchi delle valli principali, che rappresenta una situazione molto ricca di risorse naturali ed economiche, caratterizzata da una posizione di prossimità all'area metropolitana urbanizzata che le procura effetti positivi congiuntamente ad impatti negativi;
- la **zona appenninica**, delimitata dall'area dell'Oltrepò Pavese, caratterizzata da marginalità e notevole fragilità ambientale e che richiede un progetto mirato di valorizzazione delle potenzialità.

La **fascia prealpina**, a cui appartiene il territorio di Lenno, è quella più complessa quanto alla struttura insediativa e all'articolazione morfologica, che passa dalle colline moreniche che circondano i maggiori bacini lacuali agli sbocchi delle principali valli alpine.

E' la zona di transizione, passaggio e raccordo tra i diversi sistemi regionali che qui si fondono nel Sistema Territoriale Pedemontano.

I comuni con maggior superficie urbanizzata si concentrano nei fondovalle lungo direttrici di traffico, dove la localizzazione delle attività produttive comporta forti pressioni ambientali e notevole occupazione del suolo pianeggiante disponibile.

Sistema territoriale dei laghi

Il territorio di Lenno va ad inserirsi anche all'interno del sistema territoriale dei Laghi ed in particolare nel territorio del Lago di Como.

Gli elementi salienti di questo territorio sono innanzitutto legati al grande interesse paesaggistico e ambientale dovute alla varietà della configurazione morfologica d'ambito (aree montane, collinari e di pianura) e della relativa copertura vegetazionale, oltre che alla qualità degli insediamenti storici e delle prestigiose residenze che configurano quadri paesaggistici percepibili lungo i percorsi panoramici di cui è ricco il territorio.

Un altro elemento caratteristico dell'ambito è il turismo, che ha contribuito nel corso del tempo a costruire un'immagine prestigiosa dei laghi lombardi particolarmente apprezzata dal turismo internazionale più qualificato ed è oggi una fonte importante per l'economia di questo sistema territoriale.

Per il sistema territoriale dei laghi vengono individuati alcuni specifici obiettivi:

- a) **ST4.1** Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio;
- b) **ST4.2** Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio;
- c) **ST4.3** Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica;
- d) **ST4.4** Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria;
- e) **ST4.5** Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche;
- f) **ST4.6** Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali;
- g) **ST4.7** Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale.

1.3.2 Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.)

La Regione Lombardia si è posta in un'ottica di diffusa tutela e valorizzazione del paesaggio già dalla metà degli anni '90, con la redazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 7/197 del 10/03/01, con una serie di atti di indirizzo ed orientamento verso i soggetti che intervengono a vario titolo sul territorio; la tutela e la valorizzazione paesistica dell'intero territorio regionale è quindi la scelta di fondo operata, nel perseguimento delle finalità di tutela esplicitate all'art.1 delle Norme del suddetto Piano:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi;
- il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Il Piano Paesaggistico Regionale, quale sezione specifica del Piano Territoriale Regionale – P.T.R., assume, integra ed aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente, in linea con la convenzione Europea del Paesaggio e con il D.Lgs. 42/2004.

Sono state confermate sia la struttura normativa generale sia le letture dei differenti paesaggi regionali per Unità Tipologiche e Ambiti Geografici e vengono ribadite con forza le scelte fondative di maggiore rilievo già testate ed in larga parte recepite sul territorio.

Le integrazioni sostanziali che introduce il Piano Paesaggistico Regionale rispetto al precedente Piano Territoriale Paesistico Regionale riguardano in particolare:

- l'ampliamento del quadro conoscitivo;
- una maggiore articolazione della disciplina regionale;
- una maggiore integrazione tra politiche paesaggistiche ed altre politiche di settore;
- la descrizione del complesso tema del degrado paesaggistico e dei rischi di degrado;
- il completamento degli indirizzi e delle disposizioni per la pianificazione comunale;
- ribadire e rinforzare un approccio propositivo e non solo difensivo della pianificazione paesaggistica;

- una maggiore enfasi alla valorizzazione dei percorsi e dei luoghi che possono contribuire a sviluppare ulteriori modalità di fruizione e apprezzamento del paesaggio.

Il Piano Territoriale Regionale – P.T.R., che comprende il Piano Paesaggistico, ha quindi, in base alla L.R. 12/2005, natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico.

Il tema di maggiore complessità introdotto riguarda l'individuazione delle aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico e la proposizione di specifici indirizzi per gli interventi di riqualificazione, recupero e contenimento del degrado.

L'aggiornamento normativo è stato volto a confermare l'impianto complessivo del sistema di pianificazione paesaggistica su più livelli, ormai consolidato, tenendo conto del quadro di competenze e dei compiti specifici attribuiti ai diversi strumenti di pianificazione, ai sensi della L.R. 12/05 e di quanto richiesto dalla normativa nazionale.

La cartografia di piano è stata aggiornata nel suo complesso, anche ai fini del miglioramento dei livelli di georeferenziazione dei dati e rinnovandone la forma grafica, integrandone dati e contenuti alla luce di quanto sopraindicato. La cartografia base del piano è ora composta dalle seguenti tavole:

Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche

Tavola B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

Tavola C – Istituzioni per la tutela della natura

Tavola D – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

Tavola E – Viabilità di rilevanza regionale

Tavola F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

Tavola G – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

La revisione dello strumento regionale ha interessato anche l'aggiornamento dei repertori correlati e degli Abachi, in particolare per quanto riguarda il Volume 1 "Appartenenza ad ambiti di rilevanza regionale"

Sono inoltre presenti altre tavole che rispondono alla necessità di dare ulteriori supporti operativi in fase di lettura e attuazione del piano, in particolare: un quadro di maggiore dettaglio in riferimento allo stato delle tutele in essere negli ambiti dei grandi laghi insubrici sovrapposto all'ambito di attenzione introdotto dal Piano paesaggistico regionale; la

possibilità di vedere in formato più leggibile le carte di lettura delle singole tematiche considerate per la lettura dei fenomeni di degrado del paesaggio già contenute nella relazione illustrativa specifica; il quadro sinottico degli ambiti assoggettati a tutela paesaggistica ai sensi degli articoli 136 e 142 del D. Lgs. 42/04, già comunque disponibili e aggiornati nel tempo sul S.I.B.A. regionale:

Tavole D 1a, 1b, 1c, 1d – Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici

Tavola H – Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti

Tavole I – Quadro sinottico delle tutele paesaggistiche di legge

Nelle pagine seguenti vengono riportati gli orientamenti per l'assetto del territorio regionale che interessano il territorio comunale di Lenno:

Tav. A - Ambiti geografici ed unità tipologiche di paesaggio



PPR – Tav.A – Ambiti geografici ed unità tipologiche di paesaggio (estratto)

L'unità tipologica di paesaggio in cui ricade il territorio comunale è quello denominato **“Lario comasco”**:

La regione lariana, marcata dal lungo solco bipartito del lago, racchiude in sé paesaggi fra i più celebrati, descritti e raffigurati della regione.

Il lago è un efficace moderatore del clima e ciò favorisce l’abito vegetale delle sue sponde, estremamente diversificato per specie e per combinazioni: dalle essenze esotiche dei parchi alle colture tipiche della regione mediterranea, quali olivo e vite.

La conformazione del lago, così addentro nelle Prealpi, ha poi facilitato i transiti verso i valichi alpini, sia per via d’acqua sia per via di terra e, di conseguenza, la stessa influenza civile e religiosa di Como su un territorio oggi molto ridimensionato rispetto alla sua estensione originaria. Infine attività quali la pesca, il commercio e poi il turismo, sono servite

ai lariani per integrare forme di vita tradizionalmente legate alla selvicoltura e all'agricoltura di montagna.

Lo sviluppo dell'attività umana su un "piano inclinato" unidirezionale, come quello che corre dalla sponda del lago alla cima del suo versante, ha composto un paesaggio molto più compresso e strutturato che altrove. In pratica quello che si ritrova in un fondovalle, qui lo ritroviamo letteralmente "aggrappato" fra la sponde e la montagna, vale a dire gli abitati, il loro contorno di coltivi terrazzati o "roncati", la prima fascia boschiva castanile, il maggengo ovvero il "monte", la seconda fascia boschiva di transizione fra ceduo e aghifoglie, l'alpeggio. A conferma di ciò il fatto che i limiti amministrativi dei comuni si sviluppano più in verticale che in orizzontale.

Nel paesaggio del lago, ogni segno aggiunto non ha cancellato quello appena sedimentato ma, per costrizione, lo ha integrato, talvolta arricchito in uno svolgersi continuo di elementi che corrono all'altezza dell'acqua, talvolta inframmezzati da vuoti che sono piuttosto pause di un racconto dalla trama teoricamente infinita: ville soprattutto, con i loro parchi; ma anche alberghi, paesaggi, darsene, e poi pendici scoscese, orridi, ponti, cappelle, gradinate di case, esili campanili, ruderi di fortezze, viottoli, campi a terrazzo dove "i coltivatori sono sospesi assieme alla strada sul fianco della montagna", secondo il ricordo del vescovo Ennodio.

L'impatto dei moderni sistemi di trasporto sul paesaggio lariano, la cui introduzione è stata ovviamente inevitabile, ha lasciato però dolorose conseguenze per il peso delle nuove infrastrutture, per le modificazioni che esse hanno apportato alla stessa struttura urbanistica dei centri a lago, per lo stesso rilevante volume di traffico che si constata attualmente. L'equilibrio e la permanenza del paesaggio lariano dipende fortemente dall'impatto di nuove infrastrutture. Limitata o controllata infatti l'espansione edilizia, che pure è stata notevolissima in alcuni centri (Gravedona, Lenno, Moltrasio ecc.), il problema resta quello di saper inserire ogni nuovo intervento (strada, rete tecnologica, equipaggiamento pubblico) con il calibro e la delicatezza che sono propri di questo ambiente, giocato spesso sui minimi rapporti fra gli oggetti, fra i componenti del paesaggio. Si direbbe su binomi non divisibili: la villa e il parco; la darsena e il lungolago; l'oratorio campestre e i cipressi di contorno; la mulattiera selciata e i suoi muri di contenimento; il terrazzo e le sue colture arboree o prative; la piazza e la sua fontana; e via dicendo.

In questo ambiente ogni intervento ex-novo, proposto magari su moduli standardizzati, va rivisto e ricorretto.

Vi sono infine altri problemi che, pur non sempre risolvibili con normative di tutela paesistica, condizionano grandemente alcune componenti del paesaggio lariano, vale a dire il

progressivo abbandono di alcune grandi ville e parchi per gli insostenibili costi di gestione, la manutenzione dei vecchi percorsi pedonali, l'accessibilità stradale ai nuclei di media e alta quota, la costruzione di parcheggi nei molti nuclei dove l'accesso motorizzato è impedito, la conservazione della qualità urbana dei centri abitati specie in relazione all'arredo e alla cartellonistica degli esercizi commerciali, il recupero dei sedimi stradali dismessi dopo la costruzione di varianti.

Ambiti, siti, beni paesaggistici esemplificativi dei caratteri costitutivi del paesaggio locale.

- Componenti del paesaggio fisico:

Crinali (sistema dei crinali prealpini: Bisbino, San Bernardo, Colma di Schignano; Costone, Monte di Tremezzo; Costone del Bregagno; Boletto, Bolettone, Palanzone, Monte San Primo), versanti, orridi (Nesso, Osteno), trovanti (Pietra Pendula, Pietra Lentina, Pietra Luna) e altri fenomeni legati al glacialismo; piramidi di terra di Rezzago; valli sospese (valli del Telo); **Dossi di Lavedo**; Isola Comacina; cavità carsiche (Buco del Piombo); lago di Piano; grotte di Rescia;

- Componenti del paesaggio naturale:

Aree naturalistiche e faunistiche (Monti Lariani: alte vallate dell'Albano, del Livo e del Liro; parco del Galbiga e del San Martino a Tremezzo); ambiti forestali (foresta di resinose dell'alta Val Sanagra, foresta regionale della Valsolda);

- Componenti del paesaggio agrario:

Ambiti del paesaggio agrario particolarmente connotati (ronchi a uliveti della Tremezzina, ripiani roncati di Lezzeno, terrazzi a vigneto di Rezzonico, Cremia e Pianello, **coltivi del Dosso di Lavedo**, prati del Pian delle Noci, prati del lago di Piano); dimore rurali "a lòbia" del Lario occidentale; dimore rurali dette "masòn" e "tegiàd" in Val Cavargna e Valle Albano, "sostre", "barek" e "nevère" (alpe di Mezzedo, di Ossuccio, di Carate), "bolle", "tèc" delle prealpi comasche, "pojatt" o carbonaie, "mutate" della Val Cavargna; insediamenti temporanei di mezza costa ("munt" e "cassine" di Madrona, di Liscione, di Urio, di Lenno, di Carate, Baggio di Livo) e di alta quota ("alp": alpe Piella, alpe Pesciò, **alpe di Lenno**, alpe Livea, alpe Stabiello, alpe Darengo, alpe Vincino, alpe Camedo...); percorrenze tradizionali lago-monte con relative strutture: selciati, ponti, edicole, gradonate, cippi ecc.; equipaggiamenti collettivi "minori": lavatoi, acquedotti, "riai" montani, fontane; zone dei "crotti" in val Menaggio, dintorni di Musso e Dongo;

- Componenti del paesaggio urbano:

Centri storici (Gravedona, Sorico, Domaso, Gera Lario, Careno, Bellagio, Nesso, Menaggio, Varenna, Colonno, Ossuccio, **Lenno**, Sala Comacina, Colonno, Argegno, Laglio, Torno, Pognana, Nesso, Lezzeno, Castiglione d'Intelvi, Pellio superiore, Molzano, Porlezza, Albonico, Osteno, Claino, Ramponio, Laino, San Fedele d'Intelvi, Castiglione d'Intelvi...); centri turistici di tradizione storica con relativi equipaggiamenti (Tremezzo, Menaggio, Bellagio, Cernobbio, Cadenabbia, Lanzo d'Intelvi); nuclei rivieraschi a impianto urbanistico longitudinale (Musso, Dongo, Careno, Brianno...); nuclei montani di terrazzo ('piàna') o di pendio (Palanzo, Lemna, Molina, Zebio, Pigra, Ponna, Garzeno, Germasino, Stazzona, Semurano, Veleso...); nuclei, edifici e apparati decorativi murali delle valli del Liro e del Livo (Dosso del Liro, Garzeno, Consiglio di Rumo, Peglio, Livo, Montemezzo, Trezzone, Bugiallo, Caino...); nuclei storici della Valsolda e della Val Cavargna (Albogasio, Castello, Cima, Loggio, San Mamete, Cavargna, San Nazaro, San Bartolomeo, Cusino);

- Componenti del paesaggio storico-culturale:

Tracciati storici (in genere i percorsi di crinale, **Strada Regina** e percorrenze parallele alternative, mulattiere e strade militari della **Linea Cadorna**, sentieri 'degli spalloni', strada del San Jorio e del Camedo, sentiero della 'Bocchetta del Cannone' a Livo, 'oghe' boschive); molini e folle (Cerano d'Intelvi, S. Pietro Sovera di Porlezza); recinti fortificati (Castello di Carlazzo, Santa Maria Rezzonico) e altri presidi difensivi; ville, parchi e giardini storici (villa Olmo, villa Carlotta a Cadenabbia, villa Pliniana a Torno, sponde lariane fra Torno e Blevio e fra Como e Cernobbio, giardino del Merlo a Musso, palazzo Gallio a Gravedona, **villa del Balbianello**, villa Beccaria a Sala Comacina, villa Sola Cabiati a Tremezzo, villa Taverna di Blevio, ville Serbelloni e Melzi a Bellagio, villa Vigoni a Lovenno...); sistema dei porti lacustri, imbarcaderi e loro attrezzature (Cernobbio...), lungolago; architettura religiosa romanica del Lario (Santa Maria del Tiglio, **Santo Stefano di Lenno**, San Benedetto di Val Perlana, San Vincenzo di Sorico...); edifici religiosi d'impianto quattrocentesco dell'Alto Lario (Santa Maria delle Grazie di Gravedona, San Vincenzo di Gera Lario...); architettura religiosa barocca della Val d'Intelvi; conventi e monasteri (**Acquafredda**); monumenti isolati, edifici sacri di particolare evidenza paesaggistica (santuario del Bisbino, San Martino di Griante, santuario della Madonna del Soccorso a Ossuccio, oratorio di San Maurizio a Porlezza, Santa Margherita sul dosso di Musso, San Lucio in Val Cavargna, San Fedelino sul lago di Novate Mezzola; santuari, sacrari e altri luoghi commemorativi (Sacro Monte di Ossuccio, chiesa della Madonna del Ghisallo); espressioni 'minori' della religiosità popolare: 'gesuoli', croci, vie Crucis, eremi, pilastrelli votivi per la peste; luoghi sacrali e rituali

(Isola Comacina, Bosco Sacro di Cavargna); infrastrutture storiche di trasporto (funicolare di Brunate, ex-funicolare di Santa Margherita Valsolda, servizio della navigazione sul lago); siti archeologici (Isola Comacina, Santa Maria Rezzonico, Caslé di Ramponio, Buco del Piombo, Buco dell'Orso); siti estrattivi storici (cave della 'pietra di Moltrasio' e del 'marmo di Musso'; miniere di ferro della Val Dongana), fucine e forni fusori; archeologia industriale (filande e filatoi a Crema, Pianello);

- Componenti e caratteri percettivi del paesaggio:

Visuali paesistiche tramandate nell'iconografia regionale: immagini 'Biedermaier' e 'Artaria' (da repertoriare); luoghi letterari (Valsolda di Fogazzaro, Tremezzina e Cadenabbia nelle descrizioni di viaggio del XIX secolo); panorami, belvedere (Bisbino, San Primo, Boletto, Brunate, Sighignola, Generoso, Madonna del Ghisallo, punta di Bellagio, belvedere di San Martino a Tremezzo...); luoghi dell'identità locale (Centro lago e Tremezzina, Isola Comacina, Santa Maria del Tiglio a Gravedona, Madonna dei Ghirli a Campione d'Italia, villa Carlotta a Cadenabbia, 'orridi' del lago di Como...).

Tav. B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico



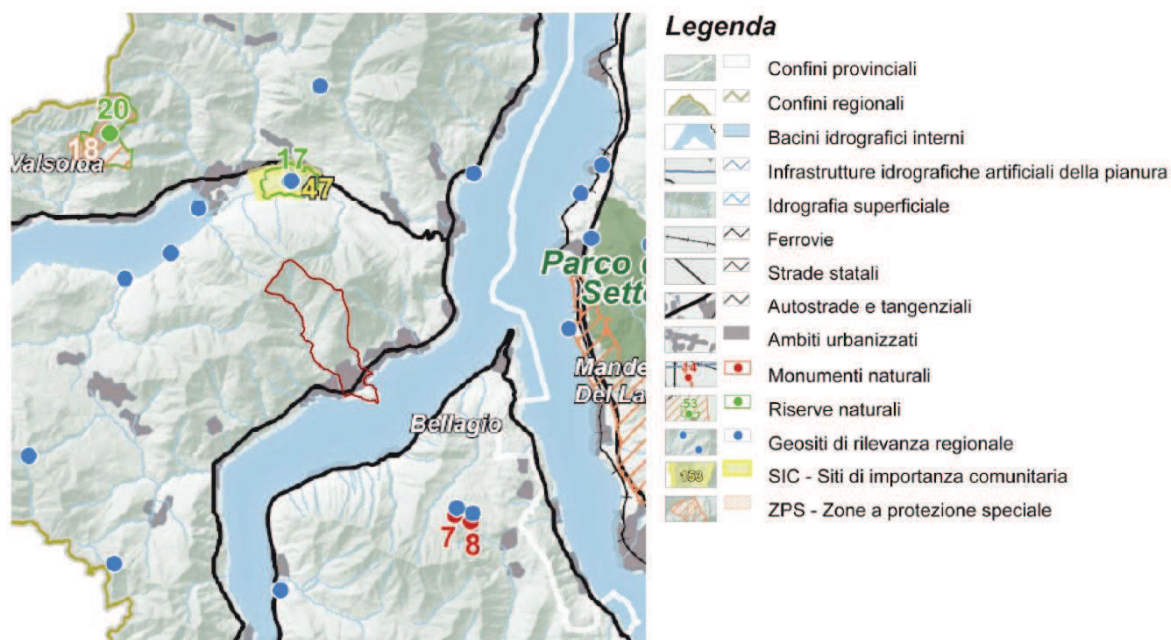
PPR – Tav.B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

L'elaborato B del PPR individua, entro i confini comunali di Lenno, alcuni tracciati di interesse paesaggistico e panoramico, meglio indagati nella tavola E, denominata "Viabilità di rilevanza paesaggistica".

Il Comune di Ossuccio, limitrofo al territorio di Lenno, ospita invece alcuni elementi ben riconoscibili, individuati dal PPR come luoghi di importanza regionale e comunitaria.

Viene individuata, con il numero progressivo **37, l'Isola Comacina**, riconosciuta come luogo dell'identità regionale. Sempre all'interno del territorio del Comune di Ossuccio, viene individuato il Punto di Osservazione del Paesaggio Lombardo n°14, che rappresenta e permette di osservare il paesaggio insubrico del bacino lariano. Il Punto di Osservazione è anche un Sito riconosciuto dall'UNESCO quale patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità.

Tav. C - Istituzioni per la tutela della natura



PPR – Tav.C – Istituzioni per la tutela della natura

Il territorio di Lenno non è interessato dalla presenza di aree verdi tutelate riconosciuti nell'elaborato C del PPR "Istituzioni per la tutela della natura", quali: riserve e monumenti naturali, Siti di importanza comunitaria , Zone a protezione speciale e geositi.

Tav.D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale



PPR – Tav.D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

Tav.D1B - Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Laghi di Como e di Lecco



PPR – Tav.D1B – Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: laghi di Como e di Lecco

Gli elaborati D e D1B del PPR “Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale” e “Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Laghi di Como e di Lecco”, individuano alcune aree di interesse e di tutela ambientale-paesistico che interessano nello specifico il territorio del Comune di Lenno.

In particolare vengono perimetrati le aree degli **ambiti di elevata naturalità**, ovvero porzioni di territorio nelle quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, il prelievo di risorse o la semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

Gli ambiti con caratteri di elevata naturalità, che individuano il territorio comunale di Lenno posto al di sopra dei 1000 metri, sono disciplinati dall'**art.17 - Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità** delle norme tecniche del Piano Paesaggistico Regionale di cui si riportano i primi due articoli:

- 1. Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.*
- 2. In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:*
 - a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;*
 - b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;*
 - c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;*
 - d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;*
 - e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.*

Gli ambiti di elevata naturalità individuati nel presente Piano nella tavola D e nel repertorio del PPR, coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

Il territorio comunale di Lenno, è inoltre inserito entro un ambito territoriale di salvaguardia dello scenario lacuale, disciplinato dall'**art.19 - Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi** del PTR.

In particolare, a tutela dei singoli laghi viene individuato un **ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale**, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:

- La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati,
- Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento,
- Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago,
- L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti,
- L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia,
- La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi,
- La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale.

Oltre alle indicazioni relative al comma 4, dell'art.19 sopra riportato, la pianificazione locale deve perseguire gli obiettivi di tutela, salvaguardia e valorizzazione, riportati nel comma 5 e 10 (Lago di Lecco e Como) dell'art.19 del PTR che specificano ed integrano quanto indicato al precedente comma 4:

Tav. E - Viabilità di rilevanza paesaggistica



PPR – Tav.E – Viabilità di rilevanza paesaggistica

Il Comune di Lenno è interessato dalla presenza di alcuni tracciati di rilevanza e di interesse paesaggistico, riportati negli elaborati B ed E del Piano Paesaggistico Regionale.

Strade panoramiche:

Il PPR individua e descrive il tracciato panoramico **n°39, "Strada Statale n° 340 Regina"**, che in alcuni tratti del suo sviluppo, compreso l'intervallo che attraversa il territorio di Lenno, presenta le caratteristiche di tracciato panoramico: da Villa Olmo (Como) a Tavernola, da Moltrasio a Menaggio, da Menaggio a Croce, da Piano Porlezza a Porlezza, da Cima al confine di Stato.

Le strade panoramiche sono riconosciute e descritte dall'articolo 26, comma 9, della Normativa del PPR: "E' considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque

territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore.”

Tracciati guida paesaggistici:

I tracciati guida paesaggistici sono descritti dall'articolo 26, comma 10, della Normativa del PPR: *"Art. 26 Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico, comma 10.*

E' considerata viabilità di fruizione ambientale la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili, quali sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali; in particolare la rete risponde ai seguenti requisiti:

- risulta fruibile con mezzi e modalità altamente compatibili con l'ambiente e il paesaggio, vale a dire con mezzi di trasporto ecologici (ferroviari, di navigazione, pedonali..);
- privilegia, ove possibile, il recupero delle infrastrutture territoriali dismesse;
- tende alla separazione, ovunque sia possibile, dalla rete stradale ordinaria;
- persegue l'interazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa.

La selezione dei tracciati ha seguito i seguenti criteri:

- rilevanza regionale, interregionale o internazionale del percorso;
- componente tematica del percorso (valenze storiche, religiose, culturali, ambientali ecc.);
- caratterizzazione paesaggistica e/o naturale del territorio attraversato.

I tracciati guida, che assumono un'importanza regionale e di lunga percorrenza, possono comprendere singoli tratti di altri percorsi o itinerari di carattere provinciale o locale altrimenti denominati, che vengono ad assumere valore e rilevanza identica al tracciato complessivamente rilevato.

Il territorio del Comune di Lenno è attraversato da alcuni importanti tracciati guida, descritti e analizzati nel documento "Repertori" del Piano Paesaggistico.

Tracciato Guida n° 02 - "Sentiero del Giubileo"

Itinerario escursionistico di lunga percorrenza realizzato dall'ARF Lombardia in occasione del Giubileo dell'anno 2000.

Il tracciato collega in senso nord-sud il Varesotto (Ponte Tresa) e la Valle Spluga con l'Oltrepò Pavese (Passo del Penice) offrendo in questo senso un'alternativa al tradizionale percorso della Via Francigena e un'integrazione alla stessa valorizzando il tracciato "romeo" oltrepadano passante per la Valle Staffora, Bobbio e l'Alto Piacentino.

Risulta essere, con il Sentiero E1, una delle poche possibilità di attraversamento della valle del Po su percorsi protetti. È comune in alcuni tratti con il Sentiero E1, l'itinerario del Ticino, la greenway Milano-Varzi.

Inoltre a questo sentiero si affiancano, in funzione ciclabile, alcuni tratti della rete ciclabile della Provincia di Varese. In particolare: la ciclabile della Valganna, la ciclabile del Lago di Varese e la connessione Lago di Varese-Parco del Ticino.

Punto di partenza: Ponte Tresa – Passo dello Spluga.

Punto di arrivo: Passo del Penice – Corte S. Andrea.

Lunghezza complessiva: 400 km circa

Tipologie di fruitori: pedoni, in alcuni tratti ciclisti

Tipologia del percorso: sentieri, strade arginali e forestali.

Capoluoghi di provincia interessati dal percorso: Varese, Como, Pavia.

Province attraversate: Varese, Milano, Pavia, Sondrio, Como, Lodi.

Tipologie di paesaggio lungo l'itinerario: paesaggio insubrico, paesaggio dei rilievi prealpini, paesaggio delle colline moreniche, paesaggio delle valli fluviali scavate, paesaggio della pianura irrigua, paesaggio appenninico.

Tracciato Guida n° 14 - "Via dei Monti Lariani"

Già ricompreso nel "Sentiero Italia", è un percorso escursionistico che da Cernobbio segue le montagne della sponda occidentale del lago di Como, giungendo a Sorico dopo 125 Km.

La fascia compresa fra 600 e 1200 metri di altitudine è disseminata dagli alpeggi, utilizzati dalle popolazioni del Lario.

Consente di ammirare panorami esclusivi ed è uno degli itinerari più interessanti delle montagne lombarde.

Il percorso, progettato dal CAI di Como, è segnato e diviso in 4 sezioni.

Punto di partenza: Cernobbio.

Punto di arrivo: Sorico.

Lunghezza complessiva: 125 km

Tipologie di fruitori: pedoni.

Tipologia del percorso: sentieri, strade forestali

Province attraversate: Como.

Tipologie di paesaggio lungo l'itinerario: paesaggio insubrico, paesaggio delle montagne prealpine.

Tracciato Guida n° 15 - "Antica Strada Regina (pedonale)"

Riguarda il recupero di una delle più note vie di transito storico della Lombardia.

In parte già realizzato con percorsi pedonali attrezzati fornisce importanti conoscenze sulla storia del commercio e delle vie di comunicazione utilizzate in epoca romana e ulteriormente incrementate dal Medioevo fino alla fine dell'Età Moderna.

L'asse della Regina risale la sponda occidentale del lago di Como e giunge a Chiavenna, da cui si dipartono le due direttrici transalpine verso lo Spluga e verso la Bregaglia.

Punto di partenza: Como.

Punto di arrivo: Chiavenna.

Lunghezza complessiva: 120 km

Tipologie di fruitori: pedoni

Tipologia del percorso: sentieri, strade comunali, strade campestri

Capoluoghi di provincia interessati dal percorso: Como.

Province attraversate: Como, Sondrio.

Tipologie di paesaggio lungo l'itinerario: paesaggio insubrico, paesaggio delle valli alpine glaciali.

Tracciato Guida n° 36 - "Linee dei servizi di navigazione dei laghi lombardi"

Si tratta dei servizi turistici in gestione governativa sui maggiori laghi lombardi (Verbano, Lario, Sebino, Benaco). La percezione del paesaggio insubrico risulta incoraggiata da tale mezzo di navigazione.

Scali principali: Sesto Calende, Laveno, Luino; Como, Lecco, Bellagio, Varenna, Colico, Menaggio, Iseo, Lovere, Desenzano, Salò, Gargnano.

Lunghezza complessiva: non determinata

Tipologia del percorso: linee di navigazione

Capoluoghi di provincia interessati dal percorso: Lecco, Como.

Province attraversate: Varese, Como, Lecco, Brescia, Bergamo.

Tipologie di paesaggio lungo l'itinerario: paesaggio insubrico dei laghi prealpini

Tav.F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale



PPR – Tav.F – Riqualificazione Paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

L'elaborato F del PPR individua le aree di attenzione regionale, ambiti di degrado paesaggistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, usi urbani.

Tav. G – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione Regionale



PPR – Tav.G – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione Regionale

Il PTR individua ambiti ed elementi che contribuiscono ad incrementare il degrado ambientale di alcuni territori.

In particolare, per il territorio lombardo, sono state individuate cinque grandi categorie di cause che agiscono e/o interagiscono nei diversi contesti paesistici e che sono descritte all'interno del documento "Indirizzi di Tutela – parte IV" del PTR:

1. dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici (naturali o provocati dall'azione dell'uomo);
2. processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani;
3. trasformazioni della produzione agricola e zootecnica;
4. sotto-utilizzo, abbandono e dismissione (sia di spazi aperti che di parti edificate);
5. criticità ambientali (aria – acqua – suolo).

Entro i confini territoriali di Lenno sono individuati alcuni di questi fenomeni:

Sono riconoscibili **aree e ambito di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione**. In particolare questo fenomeno riguarda alcuni pascoli sottoposti a rischio di abbandono, riconoscibili con il colore verde nell'elaborato del PTR e descritti nel paragrafo 4.8 degli "Indirizzi di tutela" del Piano Paesaggistico Regionale.

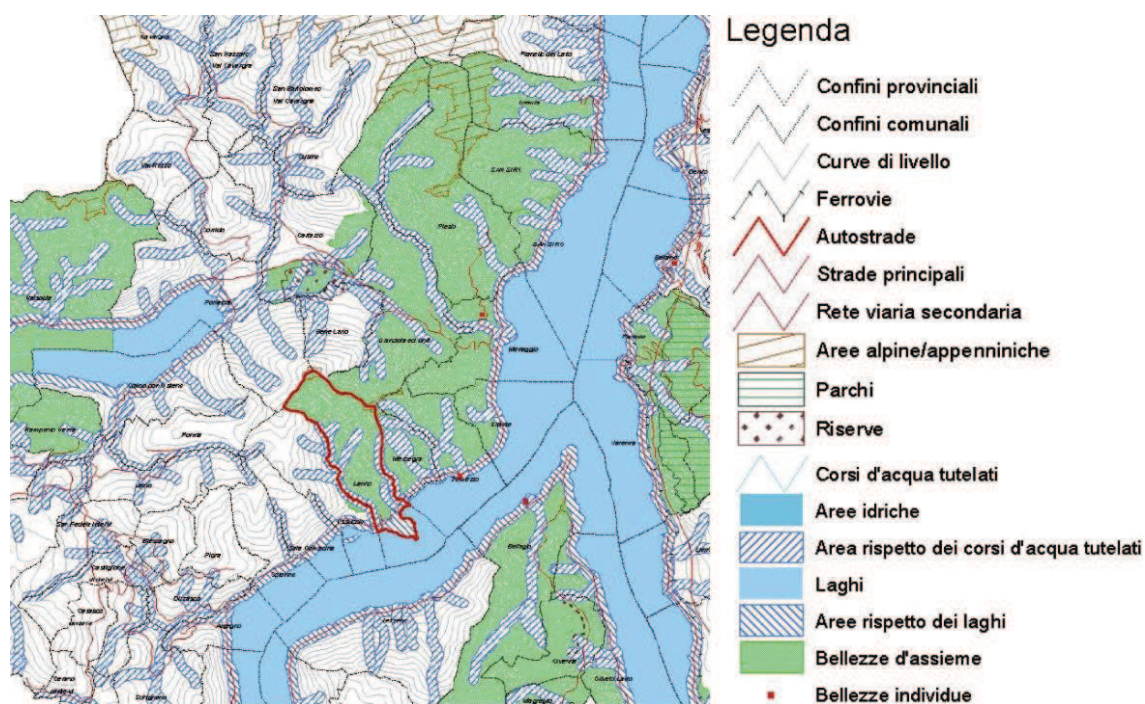
Si tratta di aree e infrastrutture agricole per le quali la sospensione delle pratiche colturali provoca significative trasformazioni dell'assetto da un lato verso l'incolto e dall'altro verso l'imboschimento spontaneo di scarsa qualità, sia ecologica che estetico-percettiva, con elevato rischio di possibili effetti di degrado/compromissione a catena. Le cause di abbandono sono generalmente dovute a:

- frammentazione delle superfici agricole a seguito di frazionamenti delle proprietà, interventi di infrastrutturazione, etc.;
- attesa di usi diversi, più redditizi, legati all'espansione urbana ;
- forte diminuzione della redditività di alcune colture, in particolare dei pascoli.

I territori maggiormente interessati da questi fenomeni interessano la fascia alpina e prealpina (aree a pascolo), la fascia della alta pianura asciutta e, in misura più o meno consistente, le zone periurbane di tutti i centri maggiori, e alcuni ambiti della bassa pianura, in particolare nel basso bresciano e nel mantovano.

Le criticità di questo fenomeno sono legate alla progressiva alterazione del paesaggio agrario tradizionale con perdita di valore e significato ecologico, al degrado/compromissione dei manufatti agricoli e all'elevato rischio di usi impropri, occupazioni abusive, etc.

Tav.IA – Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge, articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/04



PPR – Tav.Ia – Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/04

L'elaborato Ia del PPR, restituisce il quadro delle tutele paesaggistiche che interessano il territorio di Lenno.

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

L'elaborato Ia individua inoltre le aree alpine e appenniniche appartenenti al territorio di Lenno e i corsi d'acqua tutelati con le relative fasce di rispetto.

1.3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – P.T.C.P.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) rappresenta il principale strumento di governo del territorio e del paesaggio della Provincia di Como.

Il Piano, approvato con la deliberazione del Consiglio Provinciale nell'agosto 2006 e pubblicato sul BURL il 20 settembre 2006, determina gli indirizzi generali di assetto del territorio provinciale, rispetto ai quali i Comuni sono chiamati a verificare la compatibilità dei loro strumenti urbanistici.

Il Piano raccorda le politiche territoriali di competenza provinciale, definisce indirizzi e direttive per la pianificazione di livello comunale e fornisce prescrizioni su temi paesistici, ambientali e di tutela.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è costituito da:

- **Relazione illustrativa e allegati,**
- **Norme Tecniche d'Attuazione,**
- **Elaborati cartografici relativi ai diversi sistemi ed ambiti di pianificazione:**
 - a)** sistema paesistico-ambientale e culturale
 - b)** sistema urbanistico-territoriale
 - c)** indicazioni del PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale definisce gli spazi di operatività consentiti al Piano di Governo del Territorio definendo le politiche di gestione dell'area, sia in riferimento alle tematiche infrastrutturali e insediative, sia in ordine alla gestione ambientale dell'ampio sistema rurale-paesistico che caratterizza tutto il territorio esterno al tessuto urbano edificato.

Unità tipologica di paesaggio

La lettura del territorio della Provincia di Como, articolata su basi morfologiche ed ambientali, definisce e suddivide il territorio provinciale in alcune Unità Tipologiche di Paesaggio (UTP).

Il tracciamento dei confini tra le Unità Tipologiche di paesaggio ha risposto a criteri di omogeneità dei contesti paesaggistici, con particolare riferimento all'univocità dei contesti descritti e della loro percezione visiva, così come definita dalla presenza di vette, crinali, spartiacque, ed altri elementi fisico-morfologici agevolmente riconoscibili nelle loro linee costitutive essenziali.

La definizione delle unità tipologiche di paesaggio e della rete ecologica provinciale, costituisce la base per un sistema di prescrizioni, direttive e indirizzi volto a coordinare le azioni dei soggetti operanti sul territorio.

La definizione delle unità tipologiche di paesaggio (UTP) deriva da una lettura del territorio articolata principalmente, ma non esclusivamente, su basi morfologiche ed ambientali. Essa costituisce aggiornamento e modifica dell'articolazione territoriale suggerita nel contesto degli studi propedeutici alla redazione dei Piani paesistici provinciali.

In riferimento a questi ultimi, che individuavano per il territorio comasco un numero di unità tipologiche di paesaggio sostanzialmente analogo a quello proposto nel presente PTCP, se ne sottolinea la validità dell'analisi e dei contenuti propositivi e di merito, non a caso sovente ripresi anche integralmente nella trattazione delle unità tipologiche di paesaggio. Agli stessi si fa quindi rimando per approfondimenti inerenti l'evoluzione storica del paesaggio e per il relativo corredo iconografico.

In linea generale il tracciamento dei confini tra le unità tipologiche di paesaggio ha risposto a criteri di omogeneità dei contesti paesaggistici, con particolare riferimento all'univocità dei contesti descritti e della loro percezione visiva, così come delineata dall'esistenza di vette, crinali, spartiacque ed altri elementi fisico-morfologici agevolmente riconoscibili nelle loro linee costitutive essenziali. Tuttavia in pochi casi, relativi alle unità di collina e pianura, l'oggettiva difficoltà nell'identificazione di tali elementi ha condotto a privilegiare l'utilizzo, per convenzione, di confini di origine antropica, coincidenti con alcune delle principali arterie stradali del territorio.

Il territorio di Lenno, è compreso all'interno dell'**unità tipologica di paesaggio N°12, denominata "Tramezzina ed isola Comacina"**, appartenente alla fascia Prealpina (Unità tipologica di paesaggio PTR).

Unità tipologica di paesaggio n°12 - Tramezzina ed isola Comacina

Sintesi dei caratteri tipizzanti

Il versante orientale del Monte di Tremezzo, peculiare sotto l'aspetto geomorfologico per la ricchezza di grotte e forme carsiche, termina in direzione del Lario con la parete del Sasso San Martino, che incombe sopra l'abitato di Griante. In questo tratto la riviera lariana offre il meglio del proprio repertorio paesaggistico, ripetutamente immortalato nell'iconografia durante il corso dei secoli.

Alla scogliera del San Martino fanno infatti seguito verso sud-ovest l'ampia Costa della Tremezzina, il **boscato Dosso di Lavedo**, promontorio più conosciuto con il nome di Punta della **Villa Balbianello** e tutelato quale patrimonio mondiale dall'UNESCO, e la celebre Isola Comacina, entrambe propaggini del complesso dolomitico che costituisce il Monte di Tremezzo. Di fronte all'isola, l'unica nel Lario, e all'antistante "Zoca de l'oli", antica culla della coltura dell'olivo portato sul Lario dai Romani, oltre i nuclei di Spurano, Ossuccio e Lenno si apre la cupa e profonda Val Perlana, largamente nota per la presenza di una Via Crucis che collega monasteri e cappelle di rilevante interesse storico e architettonico **l'Abbazia dell'Acquafredda**, il santuario della Madonna del Soccorso e il complesso monastico di San Benedetto, di origine romanica.

L'ampia Costa della Tremezzina, ricca di ville e grandi edifici-albergo, si presenta debolmente inclinata sino alle pendici del **Monte di Lenno**, del Galbiga e del Crocione, rilievi incisi dal profondo solco del torrente Bolvedro ed allineati a formare un dolce crinale costellato di alpeggi e "bolle". La natura dei versanti è di tipo sedimentario; sopra la piattaforma carbonatica compaiono infatti argilliti, marne, grossi banchi di calcari corallini e calcari dolomitici fossiliferi che costituiscono le inconfondibili falde oblique del Monte di Tremezzo. Di rilevante qualità paesaggistica ed architettonica è l'insediamento di Villa Balbianello, come peraltro anche quello di Villa Carlotta, inserito in un ampio parco storico terrazzato che ospita un famoso giardino botanico. Numerose altre ville signorili, dimore storiche di personaggi illustri, arricchiscono le sponde della Tremezzina nel tratto di strada litorale compreso tra Azzano e Griante.

Nell'unità di paesaggio la tipologia dei comparti agricoli è quella a "campi chiusi" di tradizione nordeuropea. Fitti terrazzamenti, individuati quali "paesaggi agrari tradizionali" dal PTPR, occupano infatti le primi pendici alle spalle dei declivi abitati, punteggiate da alberi da frutta e olivi, giungendo sino agli insediamenti di mezza costa.

Purtroppo il territorio agricolo è oggi sempre più frequentemente ridotto e intaccato rispetto al passato, specialmente negli spazi percepibili dai percorsi principali. Inoltre il progressivo aumento dell'edilizia residenziale e produttiva è giunto a densità tali, in alcune zone, da porre a rischio l'originaria maglia di relazioni tra gli elementi del paesaggio.

Testimonianze di origine romana e ruderi di torri di avvistamento sono disseminate in quasi tutti gli insediamenti a lago, a documentare il tracciato dell'Antica Via Regina nelle diverse epoche storiche.

La stessa Isola Comacina costituisce una delle principali aree nelle quali sono state effettuati rinvenimenti archeologici di grande importanza in provincia di Como.

Anche l'architettura romanica è presente con splendidi esempi, quali ad Ossuccio la chiesa dei SS. Giacomo e Filippo e la chiesa di Santa Maria Maddalena, con il noto campanile.

Il territorio è straordinariamente ricco di incantevoli vedute panoramiche, tra le quali ci si limita qui a ricordare quelle che si possono godere dalla chiesetta di San Martino, dalla chiesa di Santa Margherita a Pigra e dal Dosso di Lavedo. L'unità tipologica di paesaggio è attraversata in parte dalla Via dei Monti Lariani e per l'intera sua lunghezza dall'Antica Via Regina.

Landmarks di livello provinciale:

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

Principali elementi di criticità:

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

Analisi degli elaborati conoscitivi:

Per valutare i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) utili per la redazione del PGT sono stati considerati i seguenti elaborati cartografici:

a) – Il Sistema paesistico-ambientale:

tavola A1.b La difesa del suolo

tavola A2.b Il paesaggio

tavola A3 Le aree protette

tavola A4 La rete ecologica

tavola A9 I vincoli paesistico-ambientali

b) – Il Sistema urbanistico-territoriale:

tavola B1 Il sistema insediativo

tavola B3.1 Viabilità e sistema ferroviario

tavola B3.2 Trasporto pubblico locale e navigazione

c) – Le indicazioni del PTCP:

tavola C1 Sintesi delle indicazioni di piano

a) Il sistema paesistico-ambientale e culturale

Il PTCP all'interno del **Sistema paesistico-ambientale** individua nel Comune di Lenno alcuni **elementi del paesaggio** che sono riconoscibili a livello provinciale.

Tra gli elementi puntuali si riconoscono:

Elenco degli elementi areali:

- A12.5 Promontorio Dosso di Lavedo
- A14.28 Area con presenza di alpeggi Alpe Lenno

Elenco degli elementi puntuali:

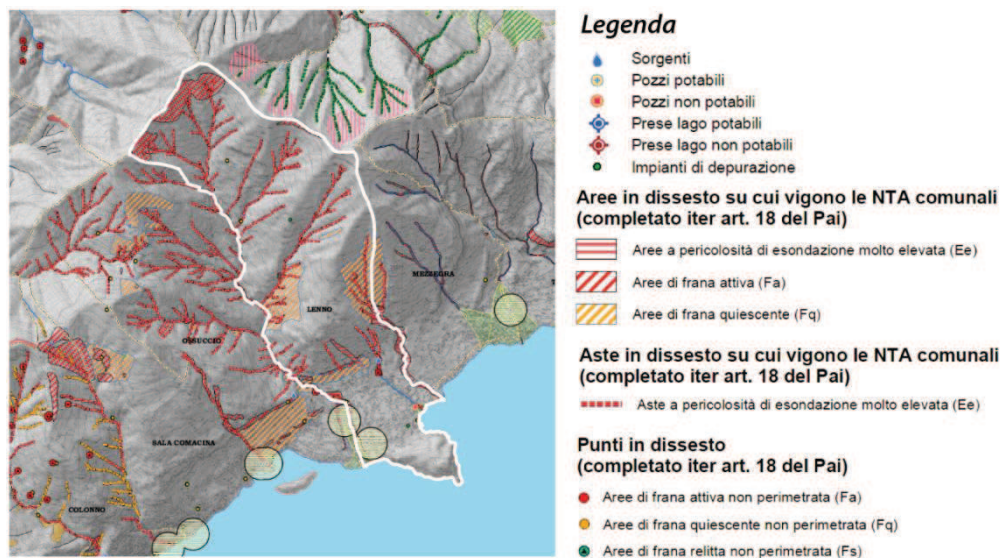
- P1.15 Albero Monumentale
- P1.16 Albero Monumentale
- P3.13 Cascata di Malgisio
- P6.4 Edificio Storico Culturale Villa Balbianello- Arconati - Visconti
- P10.28 Luogo di Culto chiesa di Santo Stefano e battistero
- P10.29 Luogo di Culto abbazia dell'Acquafredda
- P16.52 Punto panoramico Monte Galbiga
- P16.54 Punto panoramico Dosso di Lavedo
- P16.64 Punto panoramico Monte di Lenno

Il Comune di Lenno, risulta inserito dal P.T.C.P. nell'elenco dei **centri urbani-poli attrattori** di rilevanza sovracomunale, comuni che ricoprono un ruolo di "centralità" rispetto ad un ambito territoriale, in relazione alle funzioni ed ai servizi presenti e previsti, ed alle condizioni di accessibilità.

Da sottolineare la presenza di alpeggi in prossimità delle tre emergenze montane significative (monte di Tremezzo, monte Galbiga, monte di Lenno).

Di seguito vengono riportati gli orientamenti per l'assetto del territorio regionale che interessano il territorio comunale di Lenno.

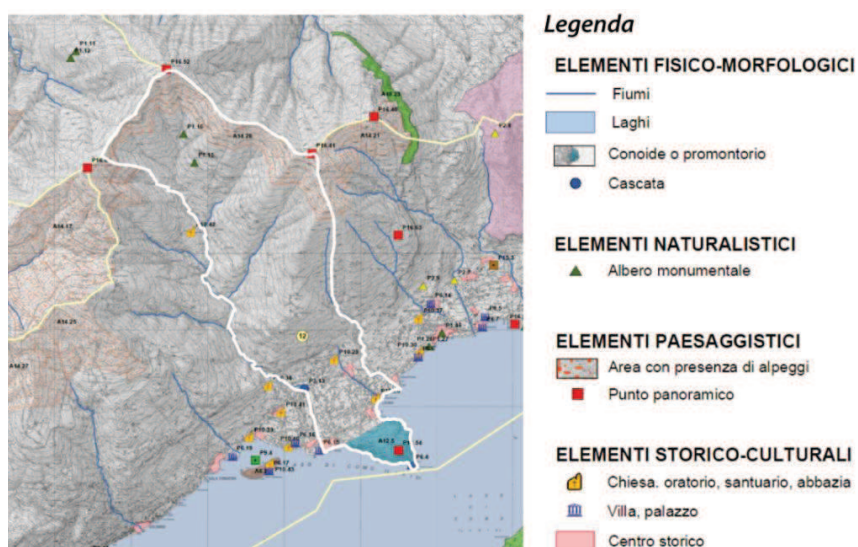
Tavola A1B – Difesa del suolo



PTCP – Sistema Paesistico Ambientale e Storico-Culturale – Tav.A1B – Difesa del suolo

Il territorio di Lenno è interessato dalla presenza di alcune aree di dissesto e di frane attive e quiescenti, concentrate soprattutto lungo i rilievi più importanti e lungo le valli di alcuni corsi d'acqua. Quasi tutti i corsi d'acqua sono invece interessati da fenomeni di esondazione molto elevata. Viene segnalata la presenza di alcuni pozzi potabili, con relative fasce di rispetto e la presenza di una sorgente naturale.

Tavola A2B – Dettagli elementi del paesaggio



PTCP – Sistema Paesistico Ambientale e Storico-Culturale – Tav.A2B – Dettagli elementi del paesaggio

La Carta degli elementi del paesaggio individua, nel territorio comunale, alcuni elementi paesaggistici e storico-culturali di rilievo.

L'elemento fisico-morfologico più importante, riconosciuto dall'elaborato, è rappresentato dal promontorio del Lavedo. All'interno di quest'area viene indicato, come elemento di valenza paesaggistica, un punto panoramico, (A12.5 Promontorio Dosso di Lavedo) che coincide con il punto più elevato di questo promontorio naturale.

Tra gli elementi paesaggistici di rilievo, vengono indicate e perimetrate le aree interessate dalla presenza di alpeggi, insediamenti rurali che connotano e caratterizzano i rilievi di Lenno.

Tra gli elementi puntuali vengono individuati gli alberi monumentali (P1.15 e P1.16), collocati nella parte nord del Comune, la cascata del Molgisio (P3.13), i punti panoramici Monte Galbiga (P16.52), Dosso di Lavedo (P16.54) e Monte di Lenno (P16.64).

L'analisi degli elementi del paesaggio si completa con l'individuazione di alcuni edifici storici culturali e religiosi riconosciuti dagli elaborati del PTCP.

Con il codice P6.4 viene individuata Villa Balbianello-Arconati-Visconti, edificio storico culturale di grande importanza. I codici P10.28 e P10.29 individuano invece due luoghi di culto della Chiesa di Santo Stefano e battistero e l'Abbazia dell'Acquafredda.

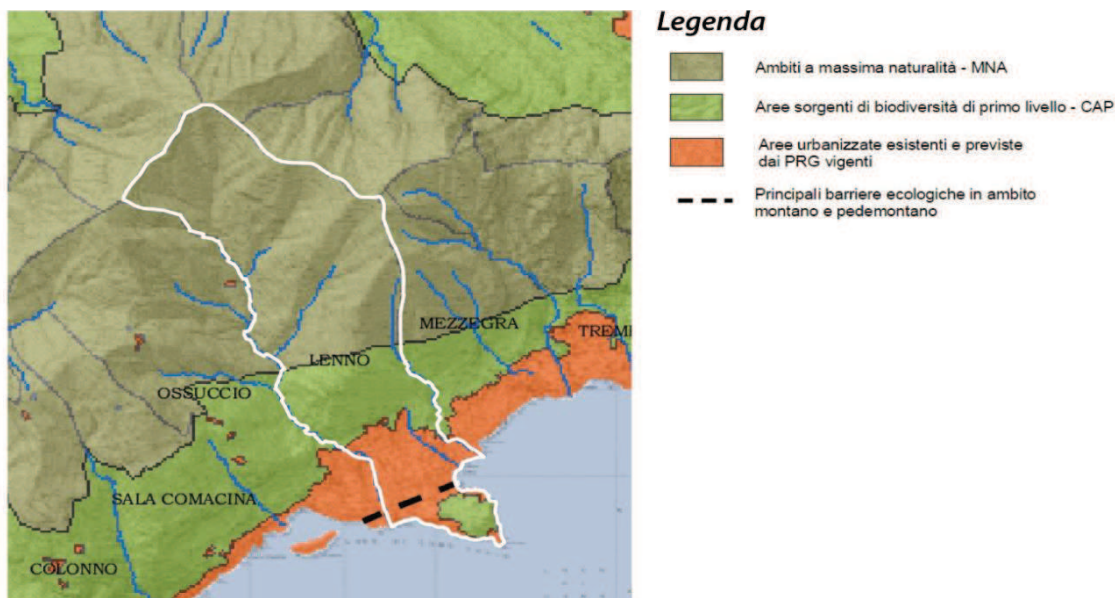
Tavola A3 – Carta delle aree protette



PTCP – Sistema Paesistico Ambientale e Storico-Culturale - Tav.A3 – Carta delle aree protette

La Carta delle aree protette individua nel territorio di Lenno alcune aree riconosciute come zone di particolare rilevanza naturale, tutelate dall'art.25 della L.R. n° 86 del 1983.

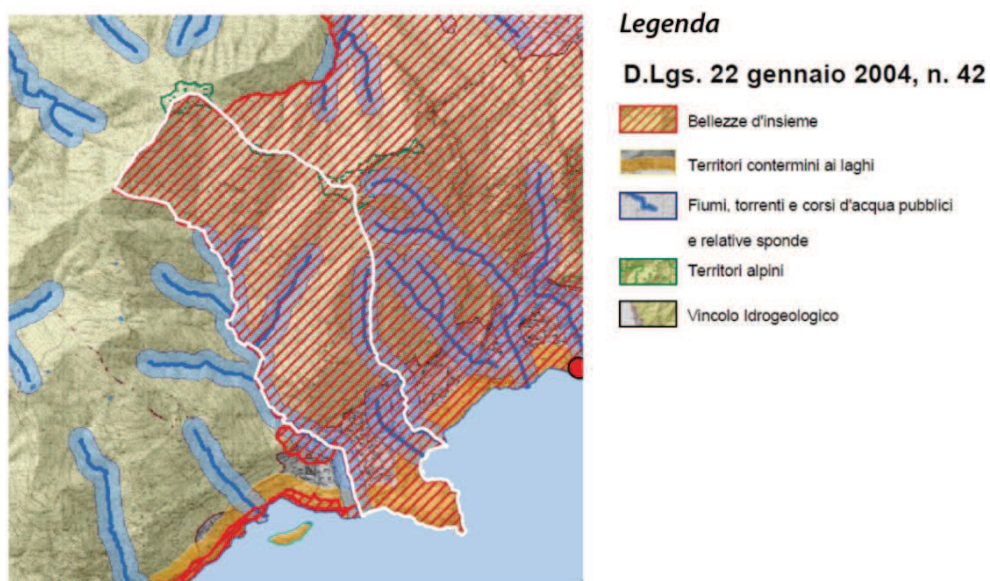
Tavola A4 – La Rete Ecologica



PTCP – Sistema Paesistico Ambientale e Storico-Culturale - Tav.A4 – La Rete Ecologica

La Rete Ecologica Provinciale riconosce nel territorio di Lenno la presenza di: aree a massima naturalità MNA, aree sorgenti di biodiversità di primo livello CAP e aree urbanizzate esistenti e previste dal PRG vigente. Viene inoltre individuata una barriera ecologica, che in linea di massima coincide con il tracciato infrastrutturale della Strada Statale Regina SS340.

Tavola A9 – Vincoli paesistico-ambientali



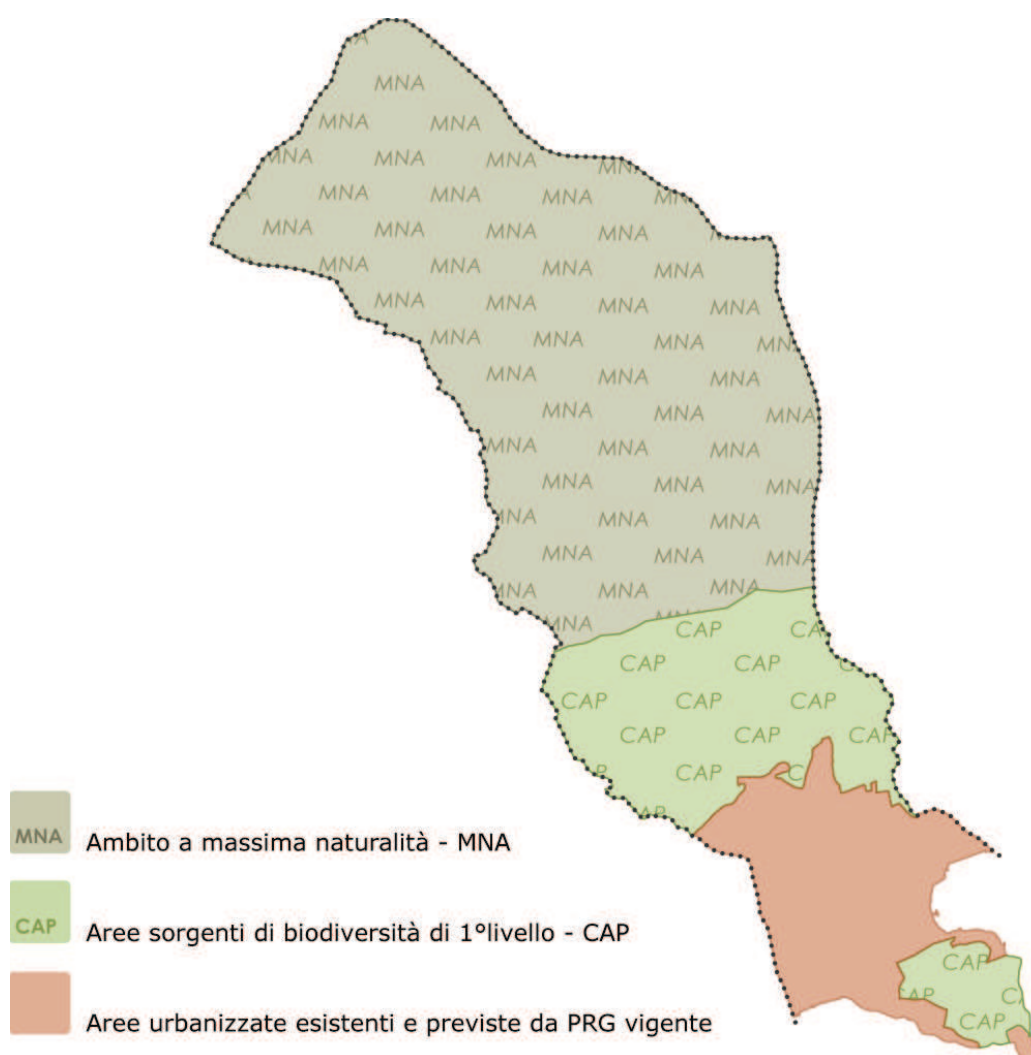
PTCP – Sistema Paesistico Ambientale e Storico-Culturale - Tav.A9 – Vincoli paesistico-ambientali

L'intero territorio comunale di Lenno è sottoposto a vincolo idrogeologico e viene riconosciuto come appartenente al vincolo "bellezze d'insieme", conosciute come "Vincolo 1497/39, art. 1, commi 3, 4", sono oggi identificate dal D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137".

Sono inoltre perimetrati i territori alpini, i corsi d'acqua con relativa fascia di rispetto e i territori contermini ai laghi.

1.3.4 La Rete Ecologica Provinciale

La Rete Ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e si compone di unità ecologiche la cui funzione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli eco-mosaici e la riduzione della biodiversità.



La Rete Ecologica è stata definita attraverso le risultanze dell'applicazione di uno specifico modello di valutazione ambientale (MVA) fondato su un archivio di dati, costantemente aggiornato in sede di attuazione del PTCP, inerenti le comunità biologiche.

A tale proposito il PTCP:

- a) individua cartograficamente le aree facenti parte della rete ecologica, le quali costituiscono un complesso di ecosistemi che interagiscono funzionalmente in relazione alla loro reciproca collocazione;
- b) inserisce nella rete ecologica provinciale sia le aree protette già istituite sia nuovi ambiti meritevoli di tutela per le loro caratteristiche intrinseche;
- c) riconosce il valore sistemico e funzionale delle aree comprese nella rete ecologica all'interno di una finalità più complessiva di conservazione dell'eco mosaico territoriale, in modo da preservare la conservazione del paesaggio naturale e para-naturale e l'incremento dei livelli di biodiversità.

La rete ecologica è rappresentata nella cartografia del PTCP mediante poligoni, la cui classificazione ed estensione potrà essere meglio precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, nonché dai piani di settore e altri strumenti di programmazione negoziata.

Tali modifiche dovranno essere adeguatamente motivate sotto il profilo ambientale e dovranno comunque garantire coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica.

Tale coerenza sarà verificata dalla Provincia nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, nonché, relativamente ai piani di settore e agli altri strumenti di programmazione negoziata, accertata nel provvedimento di approvazione degli stessi, da parte del Consiglio Provinciale, che comporta automatica variante al PTCP.

La rete ecologica provinciale è articolata in:

a) elementi costitutivi fondamentali, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:

- **ambiti a massima naturalità – MNA**, comprendenti le aree di più elevata integrità ambientale del territorio provinciale montano;
- **sorgenti di biodiversità di primo livello – CAP**, comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinati ad essere tutelate con massima attenzione e tali da quantificarsi con carattere di priorità per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette;

- **Sorgenti di biodiversità di secondo livello - CAS**, comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da medi livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei secondari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette;
 - **corridoi ecologici di primo e secondo livello – ECP e ECS**, comprendenti aree con struttura generalmente lineare, le quali connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi tra le popolazioni di organismi viventi, meritevoli di tutela con la massima attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette;
 - **elementi areali di appoggio alla rete ecologica (“stepping stones”) - STS**, comprendenti aree di modesta estensione, le quali fungono da supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui, meritevoli di tutela con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio;
 - **zone di riqualificazione ambientale - ZRA**, comprendenti aree ove è necessario attivare interventi di ricostruzione e ricucitura della rete ecologica, fatte salve le disposizioni del vigente piano provinciale cave.
- b) zone tampone**, con funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi, a loro volta suddivise in:
- **zone tampone di primo livello - BZP**, comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di eco mosaici aperti e mediamente diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al paesaggio, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile;
 - **zone tampone di secondo livello - BZS**, comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di eco mosaici aperti e mediamente diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al consumo di suolo, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.

Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale sono escluse le seguenti attività:

- a) L'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso, con le seguenti eccezioni:
- l'edificazione e il mutamento di destinazioni d'uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;
 - la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, "Legge per il Governo del Territorio", limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura;
 - i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
 - la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili e altre vie "verdi" (greenways);
 - La costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.
- b) La chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
- c) l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;
- d) la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;
- e) l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricole, né si applica nei giardini pubblici e privati;
- f) l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

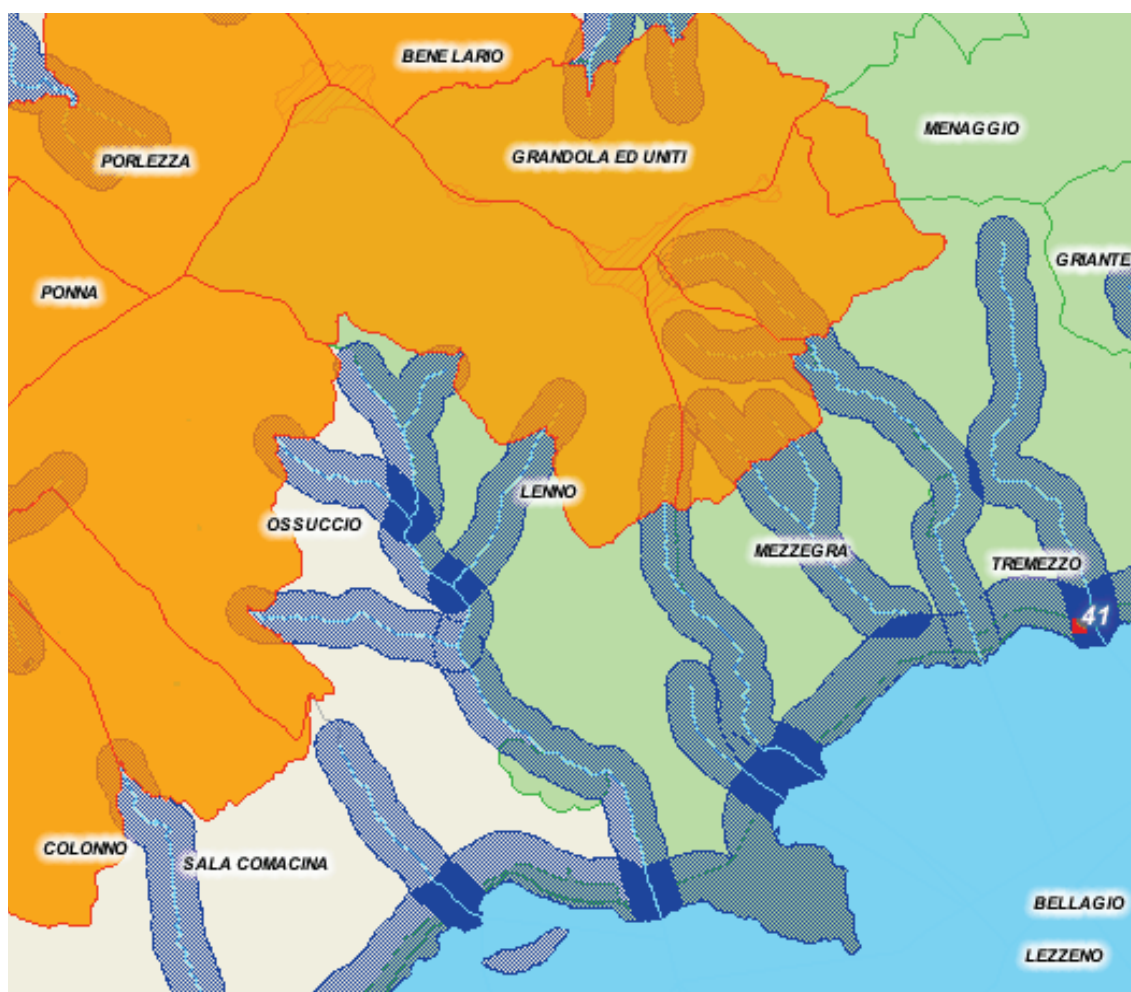
Il territorio comunale di Lenno risulta fortemente marcato dalla presenza di ampie aree afferenti la rete ecologica per le quali le previsioni urbanistiche vengono fortemente limitate al fine di salvaguardare queste importanti presenze di rilievo prettamente ambientale.

In particolare per Lenno si può sintetizzare la seguente situazione paesaggistico-ambientale del PTCP:

- **MNA, ambiti di massima naturalità:** l'ambito è contraddistinto sostanzialmente dall'ambito di elevata naturalità del PTPR. Questa unità ecologica, che comprende la maggior parte del territorio comunale, si estende oltre i pascoli erbosi dei primi rilievi e si estende fino al confine nord del comune.
- **CAP, ambiti sorgenti di biodiversità di primo livello:** l'ambito risulta compreso fra la parte MNA ed il tessuto urbanizzato principale del comune. Gli ambiti sorgenti di biodiversità di primo livello comprendono anche una buona parte del promontorio del Dosso del Lavedo.

1.3.5 Il Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A) Regione Lombardia

Il sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.) della Regione Lombardia riconosce sul territorio di Lenno alcuni ambiti vincolati:



- territori comunali al di sopra della linea di livello dei 1.000 metri, riconosciuti dal P.T.P.R. come ambiti di elevata naturalità e assoggettati all'articolo n° 17 delle norme di attuazione del P.T.P.R.
- territori comunali al di sopra dei 1.600 metri s.l.m.;

- Corsi d'acqua vincolati e relative fasce di rispetto (150 metri): Torrente Perlana, Torrente Pola, Valle di San Benedetto, Torrente Val Lenno, Valle Chiscia, Valle di Gaggio
- L'intero territorio comunale viene riconosciuto come appartenente al vincolo "bellezze d'insieme", conosciute come "Vincolo 1497/39, art. 1, commi 3, 4", e oggi identificate dal D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137".

1.3.6 Comunità Montana "Lario Intelvese"

La Comunità Montana Lario-Intelvese, nata nel 1971 come momento di aggregazione dei piccoli comuni, fu il risultato di un processo di riaffermazione dell'identità della Valle Intelvi e una scommessa sulla possibilità di attivare nuove risorse nella società e nella economia dell'area.

Il nome "Lario Intelvese" contiene in sé non solo l'indicazione "geografica", ma anche il progetto stesso dell'area. Infatti la Comunità vuole guardare sì soprattutto alla montagna ed ai suoi problemi, ma ambisce anche a rinnovare e rafforzare il legame con il suo territorio posto in riva al lago attraverso una serie di azioni e di obiettivi che devono tendere a:

- Promuovere, favorire e coordinare le iniziative rivolte alla valorizzazione economica, sociale, ambientale e turistica delle zone montane, curando unitariamente gli interessi delle popolazioni locali, allo scopo di eliminare gli squilibri di natura economica, sociale e civile fra le zone montane ed il resto del territorio;
- Concorrere, nell'ambito della legislazione vigente, alla difesa del suolo ed alla tutela ambientale;
- Riconoscere nel Comune, nella stessa Comunità Montana e nelle Unioni dei Comuni, gli Enti amministrativi più vicini alla popolazione e più consoni a comprenderne e recepirne le istanze fondamentali, capaci di porsi al supporto delle singole municipalità nell'espletamento delle funzioni proprie, delegate e nell'esercizio associato dei compiti comunali;
- Ricercare livelli quantitativi e qualitativi di servizi omogenei in tutti i comuni membri, applicando principi di sussidiarietà tra enti e di solidarietà fra comuni con maggiori possibilità e quelli più svantaggiati;
- Tutelare e valorizzare la cultura e le tradizioni locali, il patrimonio storico e religioso, ricercando e promuovendo la collaborazione di associazioni, enti e, in particolare, degli organismi scolastici;
- Realizzare politiche di formazione professionale finalizzate alla vita e alle attività lavorative in montagna;
- Favorire le iniziative economiche, sociali e culturali tese a rafforzare il rapporto e l'integrazione tra la dimensione locale, espressa dalla specificità della Comunità Montana, ed i principi e i valori dell'Unione Europea.

La Comunità Montana Lario Intelvese raggruppa numerosi Comuni:

Argegno, Blessagno, Brienzo, Carate Uriò, Casasco d'Intelvi, Castiglione d'Intelvi, Cerano d'Intelvi, Cernobbio, Claino con Osteno, Colonno, Dizzasco, Laglio, Laino, Lanzo d'Intelvi, Lenno, Mezzegra, Moltrasio, Ossuccio, Pello Intelvi, Pigra, Ponna, Ramponio Verna, Sala Comacina, San Fedele Intelvi, Schignano e Tremezzo.



Consorzio Forestale Lario Intelvino

Nella primavera del 2002 tra la Comunità Montana Lario Intelvino e gran parte dei Comuni che ne fanno parte è stato costituito il Consorzio Forestale Lario Intelvino, una forma di associazionismo tra enti pubblici, proprietari e conduttori forestali con lo scopo di tutelare il patrimonio forestale e attuare le funzioni protettive, ricreative e produttive del bosco.

Il ridimensionato ruolo del bosco quale fonte integrativa di reddito e la parcellizzazione patologica della proprietà rappresentano un forte ostacolo per un'organica gestione delle aree forestali anche nel territorio Lario Intelvino.

Tali considerazioni e il sostegno della Regione Lombardia a queste forme associative hanno spinto la Comunità Montana a costituire il Consorzio Forestale, come importante strumento operativo a disposizione dei comuni per la gestione delle rispettive proprietà silvo-pastorali.

Le strategie d'azione del Consorzio Forestale tendono ad azioni che non si limitino ad attivare risorse economiche e finanziarie per garantire la sopravvivenza del territorio ma sono volte ad una programmazione di una serie di interventi coordinati volti a dotare il comparto agro-silvo-pastorale e ambientale dei requisiti necessari affinché possa tornare a svolgere un proprio ruolo positivo all'interno del più ampio sistema insediativo e territoriale.

L'attività operativa del Consorzio rappresenta uno stimolo, sia economico sia culturale, per il rilancio del settore primario della Valle. Un altro obiettivo del progetto consiste nel creare nuove opportunità occupazionali in campo ambientale. Il Consorzio ha quindi lo scopo di promuovere lo sviluppo dell'attività agro-silvo pastorale e la gestione delle risorse ambientali e territoriali conferite dai Soci.

Il Consorzio Forestale si propone come gestore diretto del territorio e fornisce una vasta gamma di servizi ambientali:

- pianificazione e gestione dei soprassuoli forestali, anche attraverso la redazione di pianificazione specifica;
- assistenza in materia agro-ambientale, anche per l'incentivazione e la promozione delle attività nell'ambito del territorio del Consorzio;
- assistenza tecnico-gestionale, e progettazione di interventi agro-forestali e ambientali;
- attività di studio e ricerca;
- consulenze tecniche;
- formazione sul campo di manodopera specializzata;
- promozione del turismo naturalistico nel comprensorio;
- attività di educazione ambientale;
- certificazione dei prodotti e sviluppo di progetti a scala comprensoriale da sottoporre a finanziamenti regionali, statali e comunitari.

I Comuni aderenti al Consorzio, che hanno affidato la gestione di un totale di 2365,94 ettari (quasi 24 kmq) di territorio al Consorzio Forestale, sono 24 e ne fanno parte la quasi totalità dei Comuni appartenenti alla Comunità Montana Lario Intelvese, con l'eccezione delle municipalità di Argegno, Claino con Osteno e Laglio.

Il Comune di Lenno è entrato nel consorzio con una quota di superfici boscate pari a 97, 20 ettari.

1.3.7 Il Piano Regolatore Urbanistico Vigente

La lettura interpretativa degli strumenti di pianificazione comunale in essere permette di meglio comprendere le motivazioni delle più recenti trasformazioni del territorio locale che, nel caso di Lenno, risultano essere anche le più significative in termini di crescita residenziale, di evoluzione del sistema produttivo e, in generale, di qualità della vita.

Al fine di fornire un quadro completo si riportano, nel seguito, le analisi relative al P.R.G. Vigente.

Il Piano Regolatore vigente, P.R.U.G. è stato approvato con D.G.R. n. 32432 del 15/03/93. Successivamente sono state approvate le seguenti varianti semplificate, redatte ai sensi della Legge Regionale 23/97:

- Variante azionamento e N.T.A. con D.C.C. n. 13 del 30/03/99;
- Variante N.T.A. Del P.A.I. con D.C.C. n. 9 del 30/03/2004;
- Variante N.T.A. con D.C.C. n. 20 del 15/07/2004;
- Variante azionamento e N.T.A. con D.C.C. n. 27 del 26/11/2007;
- Variante azionamento con D.C.C. del 27/03/2010;

Il Comune di Lenno è dotato di Piano dei Servizi, approvato con D.C.C. 24.09.08 n° 19.

La Variante al P.R.U.G., adottata dal Consiglio Comunale nel novembre 2007, proponeva una verifica del tessuto urbano consolidato e una ridefinizione dei comparti omogenei (zone A, B, C, D), la riproposizione integrale del sistema delle attrezzature pubbliche definite dal Piano dei Servizi e l'individuazione dei Piani Attuativi presenti sul territorio comunale.

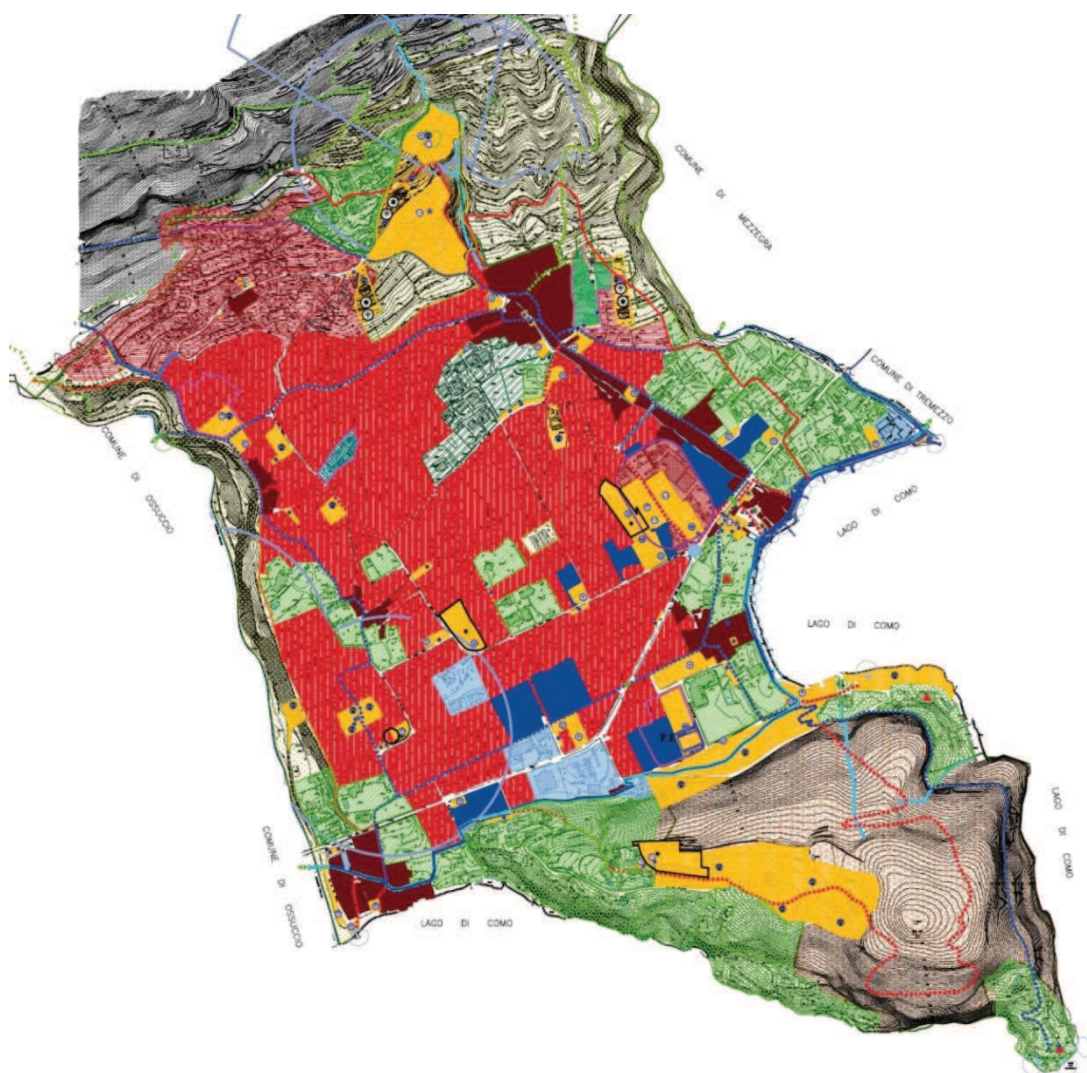
Venivano inoltre aggiornate le N.T.A. comunali, con l'inserimento di alcune modifiche relative agli indici urbanistici e alle zone omogenee D2 e F1.

L'iter di redazione del Piano di Governo del Territorio, è stato avviato nel marzo 2006 (01/03/2006) con pubblico avviso di avvio del procedimento. Successivamente sono stati formalizzati gli atti di incarico per la formazione del PGT con D.R.S.T. (02/07/2007 n. 96) e per la Valutazione Ambientale Strategica (D.G.C. 07/05/2008 n. 48).

Con le determinazioni n°37 del 19/04/2010 e n°83 del 11/08/2011 è stato dato incarico agli architetti Folco Sirtori e Claudio Ferrari di integrare, completare e concludere l'iter di

confezionamento del Piano di Governo del Territorio e della Valutazione Ambientale Strategica.

Con delibera di giunta comunale n°8 del 21/01/2011, a seguito della sentenza del consiglio di Stato n°133/2011, sono state modificate le figure dell'autorità precedente e competente, precedentemente individuate, nominando quale autorità competente per la V.A.S. La Comunità Montana Lario Intelvese – Ufficio Tecnico in San Fedele Intelvi e quale autorità procedente della V.A.S. Il Geom. Matteo Bordoli, in possesso delle necessarie competenze tecniche.



Estratto Azzonamento P.R.U.G. vigente

1.4 La partecipazione

La redazione del Piano di Governo del Territorio non può prescindere dai principali soggetti interessati: da un lato la pubblica amministrazione e dall'altro i cittadini ed i così detti "portatori di interessi diffusi".

Ogni atto di pianificazione necessita della "partecipazione diretta" di tutti i Cittadini e di un rapporto di effettiva sussidiarietà con gli altri Enti di Pianificazione in particolare con la Regione Lombardia e la Provincia di Como nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) nonché con gli operatori presenti sul territorio, per la ricerca di tutte le possibili soluzioni progettuali atte a migliorare la qualità complessiva del territorio.

Per "partecipazione" si intende un insieme di attività attraverso la quale i soggetti non istituzionali vengono coinvolti nella vita amministrativa allo scopo di far emergere, all'interno del processo decisionale, interessi e valori di tutti i soggetti, di tipo istituzionale e non, potenzialmente interessati alle ricadute delle decisioni che necessariamente dovranno essere prese.

1.4.1 Le novità introdotte dalla L.R. 12/05

La LR 12/05 pone la partecipazione fra i criteri ispiratori della legge (art.1 comma 2 della LR 12/05).

Il Piano di Governo del Territorio (art.2 c.5 della LR 12/05) si deve caratterizzare per:

- a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

Se con il Piano Regolatore Generale ai cittadini veniva offerta la possibilità di esprimersi, sotto forma di osservazioni, solo dopo la adozione del piano e quindi in una fase finale della pianificazione, quando la struttura e le scelte strategiche erano già state stabilite; oggi, con il Piano di Governo del Territorio, il coinvolgimento e la partecipazione vengono attivati fin dalle prime fasi di pianificazione.

Si può parlare di "urbanistica partecipata": i cittadini ed i portatori di interessi diffusi diventano protagonisti attivi nel processo di piano.

1.4.2 Le istanze e le richieste dei cittadini

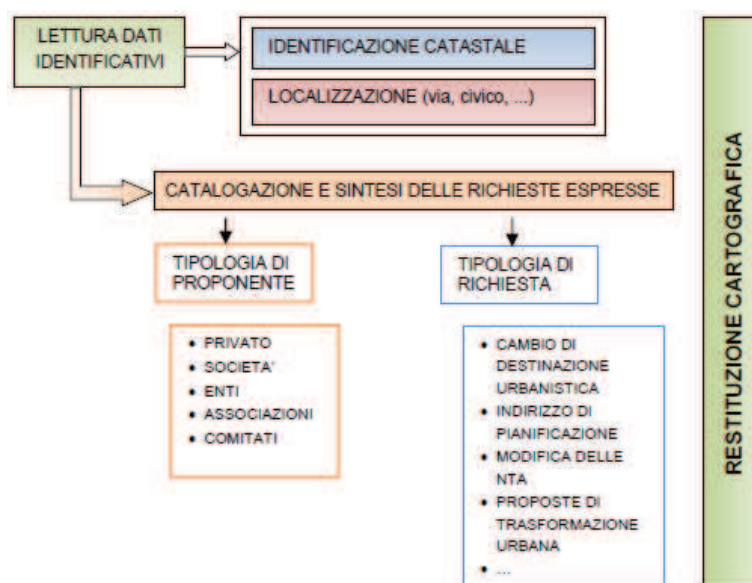
Il percorso di formazione del PGT ha avuto inizio con l'Avvio del procedimento previsto dalla legge regionale, che, ancora prima del conferimento degli incarichi per la redazione del Piano, promuove lo sviluppo di azioni di comunicazione, pubblicizzazione e sollecitazione della partecipazione attiva della cittadinanza.

L'avvio alla fase di confronto ed "ascolto" delle espressioni, delle richieste e delle proposte della cittadinanza, è stata resa effettiva con la pubblicazione dell'Avviso di "Avvio del Procedimento di redazione del Piano di Governo del Territorio" con apposita Delibera di Giunta Comunale, nel rispetto di quanto richiesto dalla L.R. 12/2005.

L'avviso per l'Avvio del Procedimento per la formazione del PGT del Comune di Lenno, finalizzato alla presentazione da parte di chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, a presentare suggerimenti e proposte alla definizione del nuovo strumento urbanistico comunale è stato pubblicato il 10 marzo 2010.

Le istanze pervenute sono state analizzate, catalogate, organizzate e geo referenziate (individuate sul Data Base Topografico aggiornato all'anno 2011), sottoponendole successivamente ad un primo vaglio dell'Amministrazione Comunale con il fine di ricercare ulteriori ed importanti contributi di approfondimento per la definizione delle proposte pervenute.

Di seguito si riporta lo schema utilizzato:



Le istanze sono state inoltre sovrapposte alla pianificazione sovra-comunale del P.T.C.P. provinciale, ed in particolare agli ambiti della Rete ecologica, per valutare al meglio l'appartenenza o meno, entro i confini dell'urbanizzato esistente, delle istanze presentate.

Le osservazioni e istanze pervenute sono state sottoposte ad un primo vaglio dell'Amministrazione Comunale con il fine di ricercare ulteriori ed importanti contributi di approfondimento per la definizione delle proposte pervenute.

Sono state presentate **n° 24 istanze** (*vedi Allegato 3 "Analisi delle istanze"*), che afferiscono a due ordini principali:

1) Richieste di interesse generale, quelle che interessano temi di ampio respiro e sono finalizzate al miglioramento della qualità di vita della collettività mortarese e quindi corrispondono all'interesse pubblico.

E' stata presentata una richiesta di interesse generale, proveniente da un privato cittadino.
n° 1 relativa alla richiesta incrementare nelle zone individuate dallo strumento urbanistico "D – aree con funzioni produttive" un nuovo parametro di altezza massima consentita di 10,50 metri (**ist. 1471**);

2) Richieste di interesse privato, quelle che rispondono ad esigenze di tipo privatistico, sia di semplici residenti, che di imprenditori locali. Le richieste classificate come di interesse privato sono risultate **23**, e possono essere suddivise a loro volta in:

n° 6 Relative al cambiamento di destinazione d'uso:

- **n° 1** cambiamento di destinazione d'uso da zona per servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale F1 a zona residenziale B3 (ist. 1425),
- **n° 1** cambiamento di destinazione d'uso da zona per servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale F1 ad artigianale D1 (aree con funzioni produttive) per la realizzazione di magazzini per attività artigianale e produttiva (ist. 1479),
- **n° 1** cambiamento di destinazione d'uso da **zona omogenea E2** – Agricole tutelate a **zona residenziale B1** – zona omogenea di completamento, edilizia consolidata residenziale in area pianeggiante (**ist. 1475**);
- **n° 1** da **agricolo E1** (zona omogenea E1 con destinazione agricola e boschiva) ad **aree con funzioni commerciali e ricettive – D2** (recupero fabbricati esistenti per attività turistico e ricettive con incremento volumetrico massimo "una tantum" del 30% ai fini dei adeguamento tecnologico-funzionale. NTA 26.2 punto b) (**ist. 1157**);

- **n°1** da **agricolo E2** (zona omogenea E2 – agricole tutelate) ad **area con destinazione residenziale B2** (B2 – omogenea di completamento - edilizia consolidata residenziale in area terrazzata) (**ist. 1474 – 1504**);

n° 17 Relative a nuovi interventi e trasformazioni:

- **n°2** ampliamento della zona di edilizia consolidata residenziale in area terrazzata (B2) (**ist.1477 – 2030**);
- **n° 2** relative all'incremento di volumetria per funzione commerciale e ricettiva (**ist. 970 – 1156**);
- **n° 1** relativa all'incremento di volumetria per funzione residenziale (**ist. 1158**);
- **n° 2** relative alla richiesta di realizzazione di posti auto ad uso pubblico e/o privato (**ist. 1011 – 1155**);
- **n° 1** relativa alla richiesta di allargamento di un tracciato stradale (**ist. 1448**);
- **n°1** relativa alla richiesta di allargamento di un tracciato stradale e realizzazione di un parcheggio pubblico ad uso residenti (**ist. 1496**);
- **n°1** relativa alla richiesta di modifica di un tracciato stradale in progetto (**ist. 1478**);
- **n°1** richiesta di mantenimento della destinazione d'uso E2 – aree agricole tutelate (**ist. 1495**);
- **n°1** richiesta di mantenimento della destinazione d'uso **D2 – Aree con funzioni commerciali e ricettive** (**ist. 1508**);
- **n°1** relativa alla richiesta di poter annullare la potenzialità edificatoria residua di un terreno a destinazione edilizia consolidata residenziale in area pianeggiante (B1 – zona omogenea di completamento) (**ist. 1468**);
- **n°1** relativa alla richiesta di poter stralciare dall'area il diritto edificatorio e tutelare l'area a verde e parco (**ist. 1468**);
- **n°2** relativa alla richiesta di poter ridimensionare le dimensioni dell'area con previsione a "standard" - **zona per servizi e attrezzature pubbliche** di interesse generale (F1 zona omogenea) (**ist. 1476 – 1473**);
- **n°1** relativa alla cessione di terreni privati alla pubblica amministrazione (Lavedo) e alla realizzazione di edifici residenziali (cambiando la destinazione d'uso da prereserva, F2 a residenziale B3 – Ville e palazzi con parco o giardino qualificato e verde privato tutelato) (**ist. 1480**);

Alla prima fase di valutazione, che ha condotto ad un giudizio di natura tecnica riguardo la possibilità di accogliere o meno le istanze, è seguito un secondo momento di consultazione

con l'amministrazione che ha ulteriormente approfondito il tema, considerando le singole istanze nella logica generale degli obiettivi di pianificazione.

Le istanze e le osservazioni pervenute sono state raccolte e catalogate in schede di approfondimento che vengono riportate nell'allegato n°3.

Capitolo|2

Quadro conoscitivo del territorio comunale

2.1 Inquadramento territoriale

Il Comune di Lenno, affacciato sulla sponda occidentale del Lago di Como, occupa una porzione territoriale di circa 9,6 Km², e si estende dal Lago sino ai rilievi del Monte di Lenno, comprendendo entro i suoi confini il Promontorio del Lavedo.

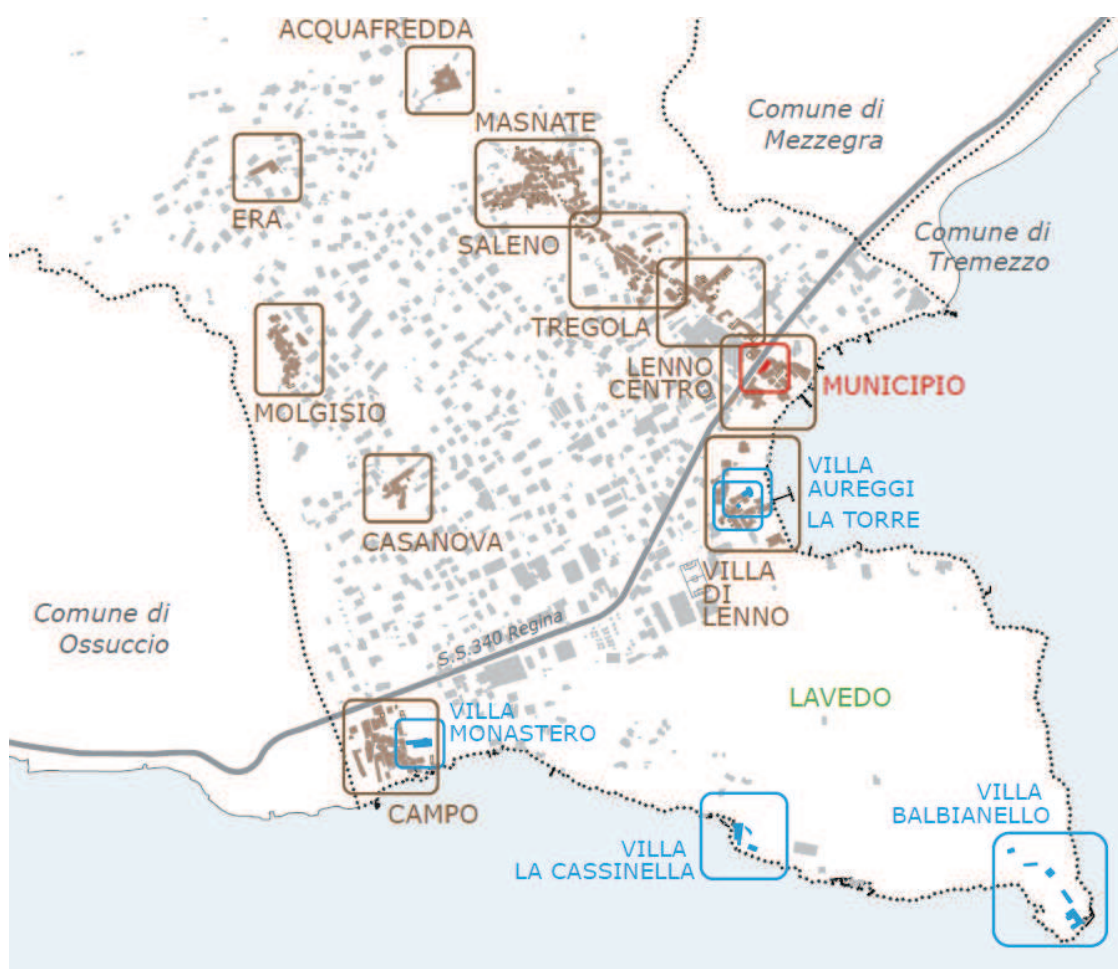
Il confine comunale è segnato ad est dalla presenza del Torrente Valle Perlana e ad ovest dal corso del Torrente Pola.



Il territorio di Lenno confina con sette Comuni: a nord con Porlezza, Bene Lario e Grandola ed Uniti. Lungo il confine orientale si incontrano Mezzegra e Tremezzo, mentre ad ovest il confine è segnato dal comune di Ossuccio. A sud, il confine comunale è segnato dal comune di Lezzeno, che si estende sulla sponda opposta del lago di Como.

Le urbanizzazioni si concentrano nell'estremità sud del Comune, occupando il territorio compreso tra il Lago e i primi rilievi montuosi. Il resto del territorio è costituito da versanti montuosi, scarsamente urbanizzati o interessati da piccoli nuclei rurali o rifugi montani.

Il comune di Lenno non possiede un unico centro storico in quanto si è costituito e sviluppato intorno a più nuclei posti a quote altimetriche differenti.



Le frazioni di Tregola, Saleno e Masnate si collocano lungo Via del Soccorso; più a nord si trovano Acquafredda ed Era, cresciute a ridosso dei primi rilievi; Molgisio e Casanova si

sviluppano invece lungo Via S.Andrea e Via Casanova; la frazione di Campo risulta compresa tra il Torrente Valle Perlana e Via Antica Regina; Villa di Lenno e il nucleo centrale del Comune sono invece sviluppate sul lago ed affacciate sul Golfo di Venere.

Nel corso degli anni, con l'espansione dell'abitato nella parte centrale del territorio comunale, si è assistito ad una progressiva saldatura e fusione tra le frazioni che non hanno tuttavia perso i caratteri connotativi originari.

Il Comune di Lenno fa parte dell'**Unione dei Comuni della Tremezzina** che comprende i Comuni ricadenti nella fascia costiera del ramo occidentale del Lago di Como, che va da Colonno a Cadenabbia.

La zona prende il nome dal paese di Tremezzo che si trova a metà strada tra Como e la fine del lago. E' molto verosimile che il toponimo derivi proprio dalla posizione geografica dell'abitato: "Tra - mezzo" il percorso da sud a nord della Via Regina.



L'Unione dei Comuni della Tremezzina è composta da sei comuni. Colonno, Griante, Lenno, Ossuccio, Tremezzo, nel giugno del 2000, hanno costituito un ente locale denominato

"Unione dei Comuni della Tremezzina", che ha numerosi vantaggi burocratico-amministrativi, ha la possibilità di valorizzare maggiormente il territorio, avviare nuove attività nei diversi settori propri della zona (turismo, artigianato,...), riorganizzare le risorse disponibili.

Nel gennaio 2005 anche il Comune di Mezzegra è entrato a far parte dell'Unione.

I Comuni interessati mantengono la propria autonomia, impegnandosi a gestire alcuni servizi in modo integrato, permettendo la realizzazione di progetti che altrimenti il singolo non potrebbe realizzare.

In particolare i principali obiettivi che si prepongono all'Unione sono ad esempio:

- migliorare la qualità della vita;
- erogare servizi in tempi più brevi;
- migliorare la qualità dei servizi erogati;
- permettere a piccole realtà di pensare in grande;
- dare l'avvio alla crescita;
- valorizzare il territorio;
- godere e valorizzare il patrimonio paesaggistico.

2.2 Inquadramento storico

Il Comune di Lenno fu fondato da coloni greci chiamati da Giulio Cesare per ripopolare le sponde del lago, il nome dell'abitato deriva, infatti, dal capoluogo dell'omonima isoletta Egea di Lemnos.

Gli storici comaschi del XVII secolo sostenevano che qui fu costruita una delle due ville di Plinio il Giovane (I secolo d.C.), quella da lui denominata "*Comoedia*" forse eretta nei pressi della parrocchiale di Santo Stefano. Sotto questa emersero i resti di un edificio termale che si suppone annesso alla villa stessa.

Della Lenno romana sopravvivono alcuni resti, di tombe e di suppellettili, riportati alla luce dagli scavi archeologici che sono ora custoditi al Museo Civico di Como.

Tra le architetture storiche più importanti vi è la Chiesa di Santo Stefano, edificata in epoca romanica sui resti di un edificio paleocristiano preesistente, di cui conserva la cripta trapezoidale. All'interno si trovano rimanenze d'affreschi del XIV e del XVI secolo. Il vicino battistero, di costruzione romanica della fine del XI secolo a pianta ottagonale, con abside in origine semicircolare, presenta una decorazione a lesene, semicolonne, archetti, un portale con lunetta e finestre strombate.

Altro elemento dalle caratteristiche storico-architettoniche importanti è l'Abbazia dell'Acquafredda, complesso monastico affidato ai padri Cappuccini, così denominata da una fresca sorgente che ancora scaturisce presso il sagrato. Il monastero fu edificato nel 1143 seguito dieci anni dopo dalla costruzione della chiesa, eretta presso la preesistente cappella preromanica dei SS. Pietro e Aquilino. L'edificio attuale è a navata unica con due cappelle laterali adorne di stucchi e dipinti, e vanta di pitture del Fiamminghino (1621) che decorano la cappella di destra, il coro con la tela dell'Annunciazione e nella cappella di sinistra. Sotto il campanile è ancora visibile quanto è rimasto della cappella preromanica, con affreschi eseguiti nel 1735 dal Comaschino.

La Chiesa di Sant'Andrea fu invece eretta, nella frazione di Casanova, nella prima metà dell'XI secolo e successivamente restaurata. La sua torre campanaria è un esempio di precoce sapienza costruttiva conquistata dai Maestri Comacini.

Nella frazione di Campo è possibile ammirare i pochi ruderi rimasti di un antico monastero che qui vi sorgeva molti anni prima: Villa Piantanida o Monastero.

Villa la Cassinella raggiungibile solo via acqua, fu costruita nel 1926 da Carlo Mantegazza.

2.3 Analisi socio-economica

L'attività di pianificazione (a scala comunale o intercomunale) e quella di progettazione, per essere condotte in modo efficace, necessitano di un complesso di strumenti analitici atti ad approfondire le caratteristiche del contesto in cui si opera e ad evidenziarne le problematiche.

Questi strumenti servono, in concreto, a mettere in luce (e spesso a quantificare) le variabili che intervengono nell'attività di pianificazione o di progettazione, dando indicazioni utili per definirne gli orientamenti di fondo, le finalità da perseguire, i vincoli entro cui operare; l'analisi di tali variabili, inoltre, permette di formulare delle previsioni sulle possibili conseguenze dell'intervento, sui suoi impatti immediati e a medio termine.

Le variabili in questione sono di varia natura: **aspetti fisici e morfologici del contesto**, la **dotazione di attrezzature e servizi**, le peculiarità dei **processi storici** che ne hanno condotto alla conformazione attuale, etc.

Un ruolo essenziale è rivestito dagli indicatori che si riferiscono alla **popolazione insediata**, alle sue **caratteristiche demografiche**, alla sua **composizione sociale**, alle **attività** in cui essa è impegnata, ai **livelli di istruzione**, al **patrimonio residenziale** di cui essa dispone e così via.

Questa tipologia di variabili è di particolare importanza in quanto evidenzia la relazione che sussiste tra l'intervento pianificatorio, o progettuale, e quelli che possono essere considerati i suoi destinatari finali, ovvero i soggetti sociali che abitano ed operano in una determinata area ed interagiscono con l'ambiente costruito.

Non bisogna mai dimenticare, infatti, che ogni intervento sul territorio sia che arricchisca o modifichi la dotazione edilizia o infrastrutturale, o che ridefinisca il quadro delle attività insediate, o gli usi del suolo è, comunque, destinato a trasformare le condizioni in cui si svolge la vita sociale ed economica di una popolazione locale e ad influenzare la qualità della vita dei soggetti.

Dunque, la considerazione delle variabili socioeconomiche è importante e la sua rilevanza cresce in tutti gli interventi che, per la loro ampiezza e significatività, trasformano in modo profondo e permanente le condizioni in oggetto.

La lettura dei caratteri relativi alla popolazione è stata effettuata sulla base di indicatori forniti dall'ISTAT e su livelli di analisi differenti (locale e sovralocale) per poter meglio comprendere il sistema socioeconomico in cui il territorio di Lenno si inserisce.

Oltre ai dati riguardanti il territorio di Lenno, sono stati analizzati anche gli indicatori relativi ai comuni confinanti (Ossuccio, Porlezza, Bene Lario, Grandola ed Uniti, Tremezzo, Mezzegra), al capoluogo di Provincia (Como) e alla Provincia di Como.

Gli indicatori relativi alla **popolazione** analizzati sono:

- a) **dinamica demografica**
- b) **anziani per bambino**
- c) **densità abitativa**
- d) **presenza straniera**
- e) **composizione familiare**
- f) **percentuale coppie con figli**
- g) **istruzione**

Gli indicatori relativi alle **abitazioni** analizzati sono:

- a) **Stato di utilizzo degli edifici**
- b) **Stato di utilizzo delle abitazioni**
- c) **Superficie media delle abitazioni**
- d) **Numero delle stanze per abitante**
- e) **Edifici ad uso abitativo per periodo di costruzione**
- f) **Superficie media per abitante**
- g) **Abitante per stanza**

Gli indicatori relativi alle **attività economiche** analizzati sono:

- a) **Tasso di occupazione**
- b) **Tasso di attività**
- c) **Tasso di disoccupazione**
- d) **Popolazione residente che si sposta giornalmente**
- e) **Forze lavoro per settore di impiego**

2.3.1 La popolazione

a) la dinamica demografica

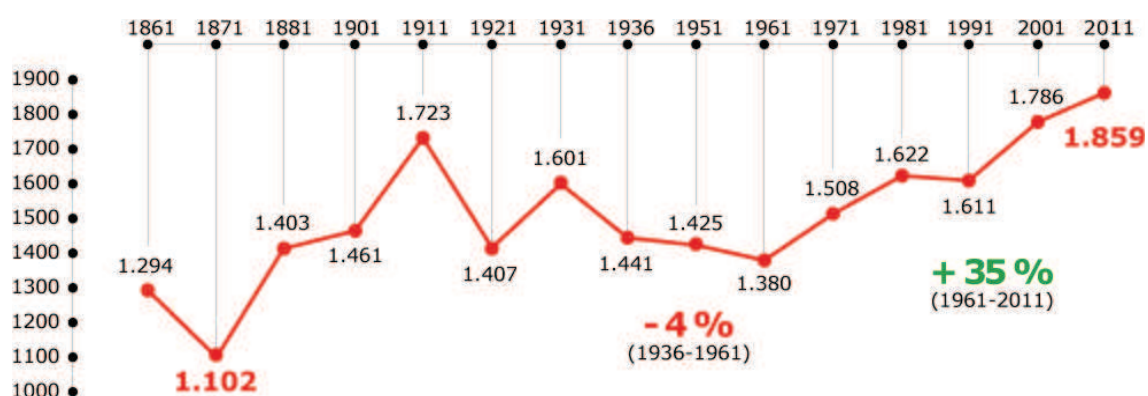
L'osservazione dei caratteri anagrafici, delle tendenze di sviluppo e distribuzione della popolazione e delle attività economiche presenti sul territorio comunale, rappresentano un passaggio di particolare rilevanza per la più generale definizione dell'assetto territoriale che Lenno verrà ad assumere negli anni futuri.

Scopo dell'analisi demografica è quello di poter programmare e/o pianificare gli interventi che permetteranno al Comune di raggiungere un sostanziale equilibrio fra popolazione ed occupazione, in una corretta distribuzione sul territorio dei servizi ed attrezzature pubbliche e private, oltre che ad una corretta destinazione urbanistica delle aree disponibili.

La dinamica demografica registrata nel Comune di Lenno, dal 1861 al 2011, segue un andamento altalenante, segnando il minimo storico, 1.102 residenti, al censimento del 1871.

I decenni successivi sono segnati da un incremento demografico che si arresta nel 1911, anno in cui inizia un progressivo calo dei residenti nel Comune, fino ai 1.380 residenti registrati nel 1961.

Dal 1961 ad oggi vi è invece un'inversione di tendenza e il numero di residenti registrati nel 2011 (31/12) è pari a 1.859 individui, si registra così un incremento del 32% in cinquant'anni circa.

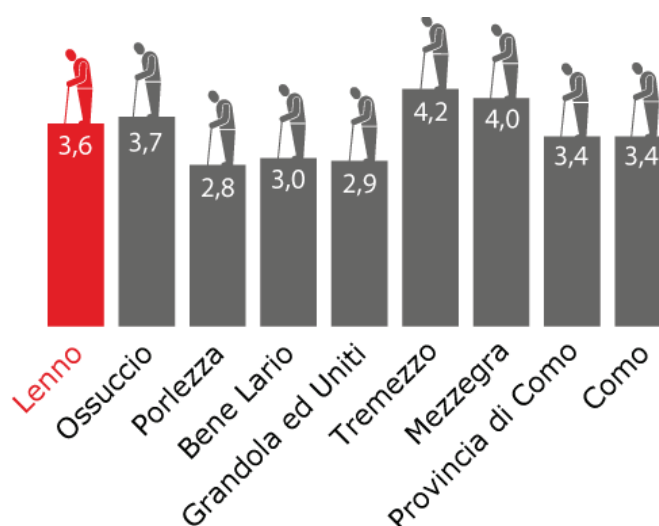


Fonte dati Demo-Istat (31/12/2011)

b) Anziani per bambino

La percentuale di anziani per bambino residenti nel comune offre un dato perfettamente in linea con la tendenza provinciale e del capoluogo di provincia. Il dato del comune è simile anche al confronto con i comuni limitrofi.

Nel comune, per ogni residente con un'età inferiore ai 6 anni vi sono 3,6 anziani per un totale di 356 individui con un'età maggiore di 65 anni. La popolazione residente minore di 18 anni si attesta invece intorno ai 299 individui.



c) Indice di vecchiaia

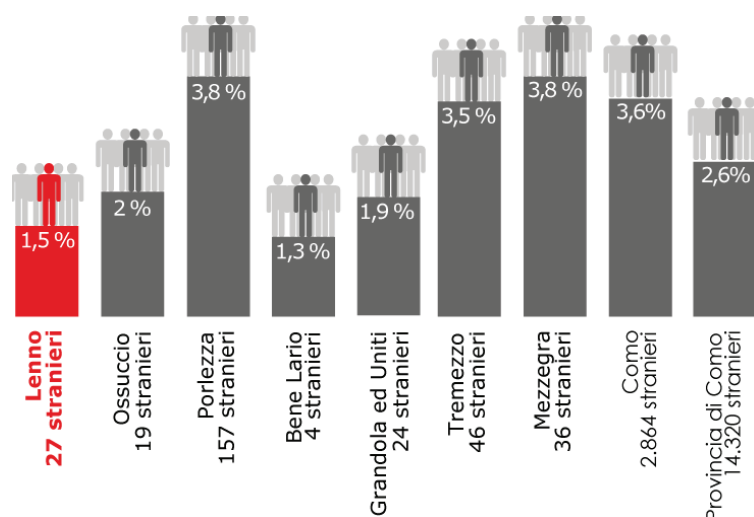
L'indice di vecchiaia evidenzia il grado di invecchiamento generale della popolazione e consiste nel rapporto tra la popolazione di età superiore ai 65 anni e quella di età inferiore ai 15 anni. Un indice maggiore di 100 significa che gli anziani superano i giovani, viceversa un indice minore di 100 segnala la prevalenza della classe giovanile.

Nel caso di Lenno il valore registrato al 2001 indica una presenza di 139,61 anziani ogni 100 giovani. Il dato provinciale si assesta invece sui 130 anziani per 100 giovani. La città di Como registra invece un dato più alto, 194 anziani ogni 100 giovani.

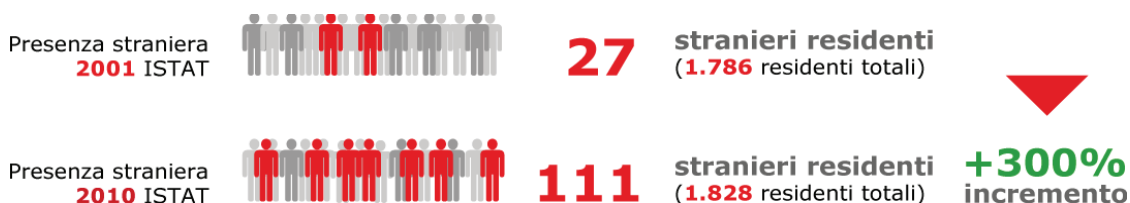
d) Presenza straniera

La rilevazione della popolazione straniera, al censimento del 2001, segna la presenza nel comune di 27 cittadini di origine straniera, che, sul totale di 1.786 abitanti, rappresentano l'1,5 % del totale.

Tra i comuni confinanti, Lenno (così come Bene Lario) registra al 2001 la più bassa presenza straniera. In quell'anno i Paesi di origine più rappresentativi dei cittadini immigrati sono: Albania, Romania, Marocco, Egitto, Perù e Filippine.



Il dato cambia se si guarda alla rilevazione del 01 gennaio 2010, in cui si registra una presenza di 111 residenti di origine straniera, che rappresentano il 6% della popolazione registrata al 2010, attestata sui 1828 individui.



e) Densità abitativa

I dati forniti dall'Istat registrano una densità abitativa di 185 ab/kmq.



f) Composizione familiare

Al fine di approfondire l'esame degli aspetti demografici, dopo aver considerato la popolazione di Lenno in quanto insieme di singoli individui, se ne analizza l'aggregazione.



Il numero complessivo dei nuclei famigliari residenti nel territorio comunale al 2001 risulta essere pari a 713 unità.

Il valore medio di componenti per famiglia si attesta attorno ai 2,45 individui per nucleo, leggermente superiore rispetto al dato di Como e inferiore a quello provinciale. I Comuni limitrofi mostrano parametri simili a quello di Lenno, raggiungendo il valore massimo nel Comune di Porlezza e il minimo ad Ossuccio.

g) Numero dei componenti per famiglia

 **2,45** Lenno

 **2,33** Ossuccio

 **2,46** Porlezza

 **2,40** Bene Lario

 **2,43** Grandola ed Uniti

 **2,37** Tremezzo

 **2,34** Mezzegra

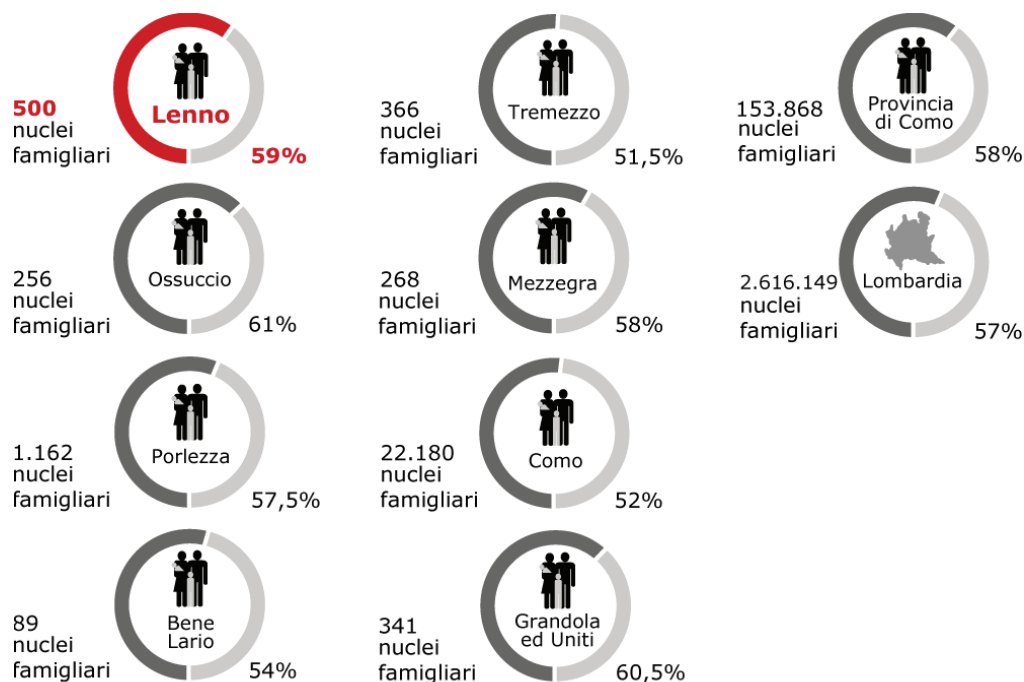
 **2,35** Como

 **2,55** Provincia di Como

Dall'analisi dei dati riguardanti la struttura costitutiva dei nuclei famigliari si riscontra un fenomeno tipico di tutta la Regione Lombarda relativo alla riduzione delle famiglie formate da un elevato numero di componenti (oltre i 4) a favore di nuclei di dimensioni ridotte in costante aumento (2 o 3 componenti).

Lenno registra una composizione media dei nuclei famigliari in linea con i dati relativi ai comuni limitrofi e al dato di riferimento provinciale.

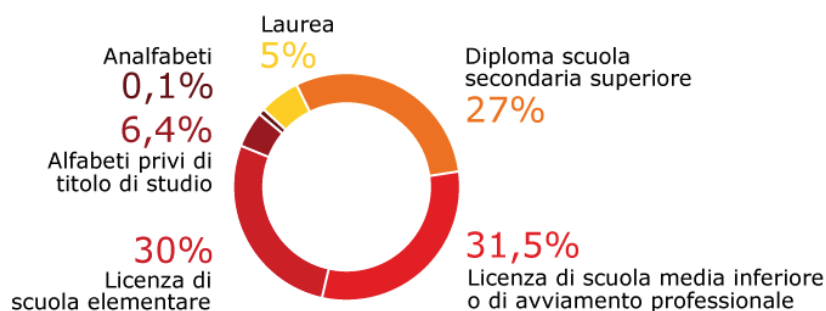
h) Percentuale di coppie con figli



Le coppie con figli residenti nel Comune sono 295, che rappresentano il 59% del totale dei nuclei famigliari presenti, circa 500.

Il dato percentuale restante si suddivide tra la categoria delle coppie senza figli, 137 (27%), padri con figli, 14 (2,8%) e madri con figli, 54 (10,8%).

i) Istruzione



Tra la popolazione residente a Lenno, oltre il 90% degli individui è in possesso di un titolo di studio. Tra questi il 60% è in possesso di un diploma di scuola elementare o media inferiore mentre il restante 30% ha un titolo di scuola secondaria superiore o una laurea (5%).

2.3.2 Le abitazioni

Il patrimonio edilizio comunale si concentra nella parte sud del territorio comunale, compreso tra il lago e i primi rilievi. Lo sviluppo residenziale si è attestato attorno ai nuclei storici principali e negli anni si è assistito ad una progressiva saturazione delle aree libere centrali.

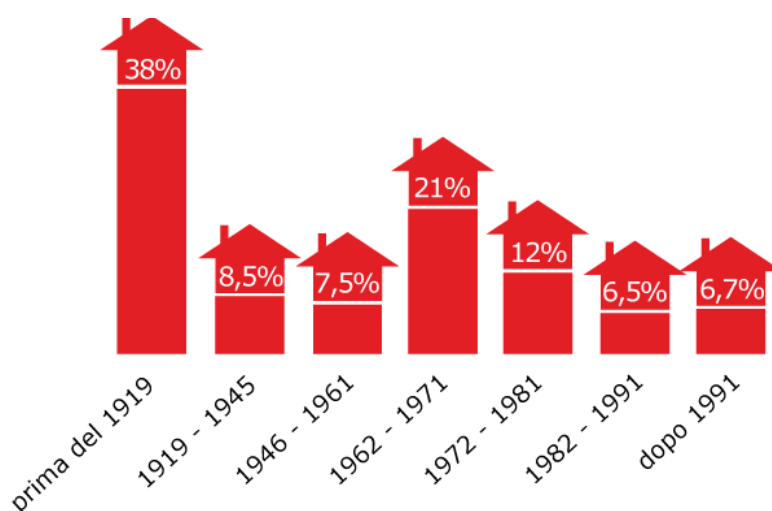
Nei nuclei storici gli edifici sono aggregati a grappolo o sviluppati lungo i tracciati principali e gli edifici si presentano come costruzioni realizzate nei primi anni del Novecento. Lo sviluppo successivo si è invece concentrato a ridosso degli anni Sessanta e Settanta ma con gli anni non ha conosciuto battute di arresto.

Il resto della superficie territoriale è interessato dall'importante presenza di rustici e cascine che si distribuiscono lungo la maglia di sentieri e percorsi pedonali. I dati Istat non rilevano la presenza delle costruzioni di montagna, che pertanto non rientrano nelle analisi di seguito riportate.

a) Edifici ad uso abitativo per periodo di costruzione

La maggior parte degli edifici del Comune di Lenno sono stati edificati nel periodo precedente il 1919. Un altro decennio di importante attività edilizia si registra tra il 1962 e il 1971. Negli ultimi decenni si registra un'attività edilizia modesta ma tuttavia costante.

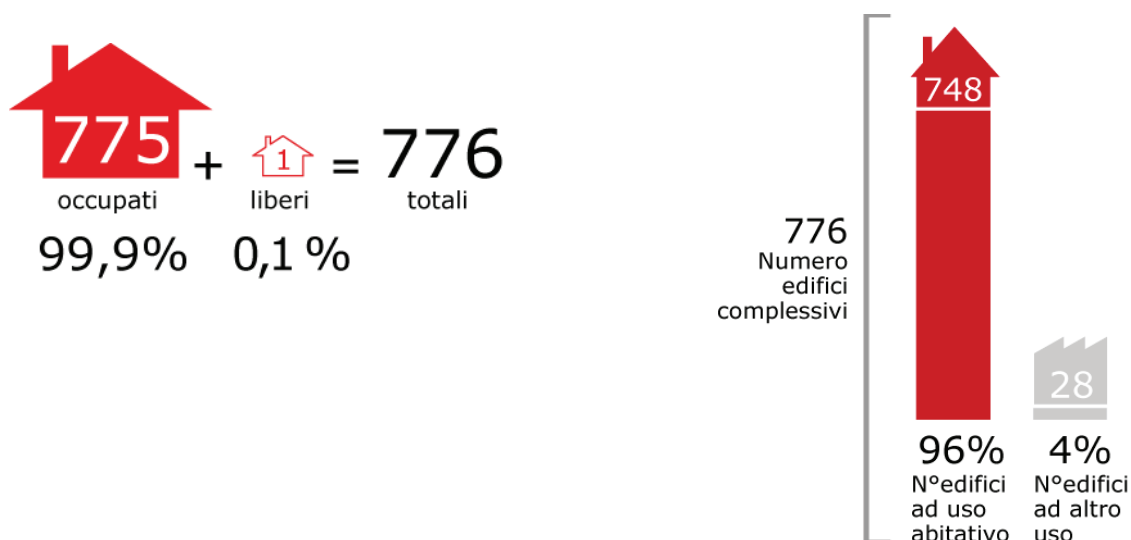
Il patrimonio edilizio rilevato nel 2001 è costituito da 776 edifici e 4.914 stanze.



b) Stato di utilizzo degli edifici

Gli edifici non utilizzati rilevati dall'Istat, individuano e riconoscono le unità edificate nel nucleo centrale del comune dove gli edifici esistenti sono quasi totalmente occupate.

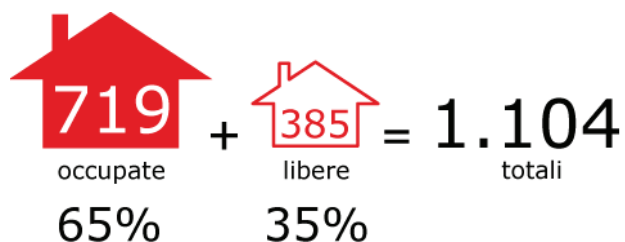
Viene escluso dal conteggio generale il patrimonio edilizio del territorio di montagna. Tra gli 800 e i 1.000 metri slm, lungo i tracciati principali di montagna sorgono alcuni edifici rurali quasi completamente disabitati nel periodo invernale e rioccupati in quello estivo e primaverile. Numerose costruzioni rurali sono state interessate in questi anni da processi di ristrutturazione e sono state trasformate in edifici ad uso residenziale e utilizzate nel periodo estivo come seconde case.



c) Stato di utilizzo delle abitazioni

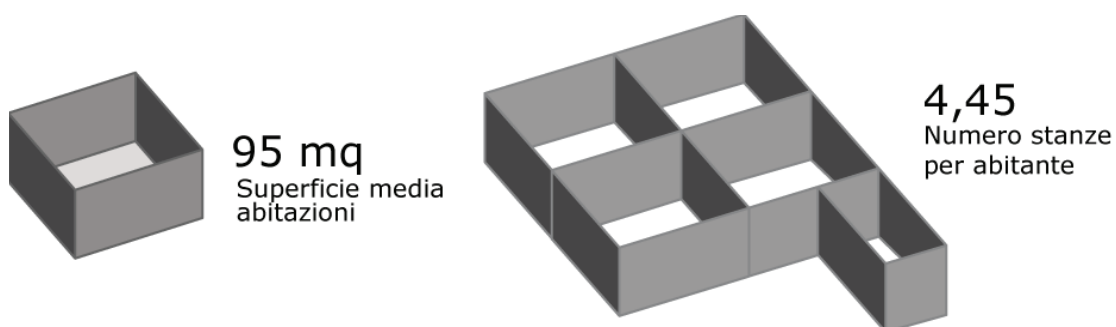
Nel comune di Lenno sono censite 1.104 abitazioni totali.

Lo stato di utilizzo delle abitazioni mostra una tendenza differente rispetto allo stato di utilizzo degli edifici. Si registrano infatti 385 abitazioni vuote su un totale di 1.104.



Le abitazioni occupate da persone residenti sono 708 (64%) mentre quelle abitate da non residenti sono 11 (1%).

d) Superficie media delle abitazioni e numero delle stanze per abitante

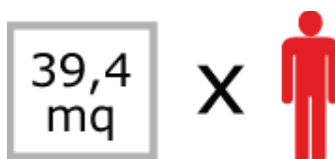


La superficie media delle abitazioni in Provincia di Como (sempre nel 2001) è di 94,1 mq per abitante. Lenno registra un dato perfettamente in linea con la tendenza provinciale con valori delle superfici medie delle abitazioni attestate sui 95 mq.

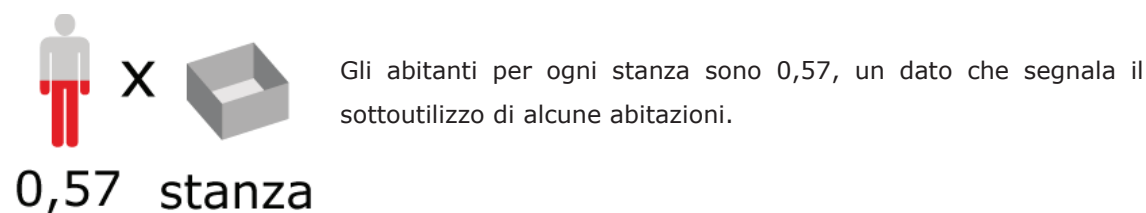
Il numero delle stanze a disposizione di ogni abitante si attesta su una media di 4,45 stanze.

e) Metri quadrati per abitante

Ogni abitante del comune può godere di circa 40 mq, un dato perfettamente in linea con la tendenza provinciale che registra una superficie media per abitante di circa 38 mq.



f) Abitanti per stanza



2.3.3 Le attività economiche

a) Tasso di attività

b) Tasso di occupazione

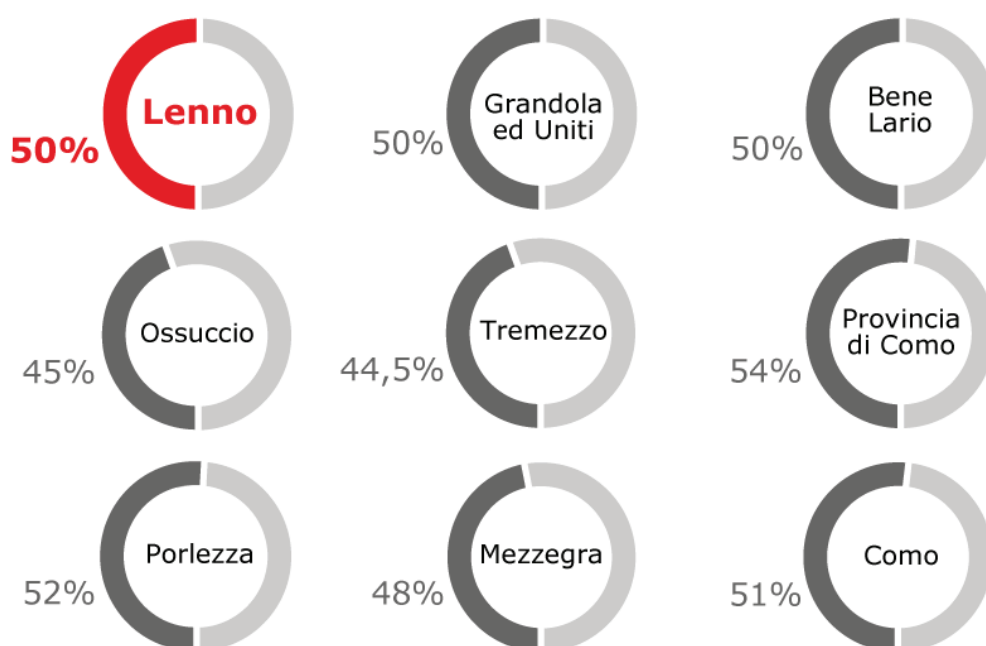
L'analisi del tasso di occupazione e di attività mostra indicatori di poco inferiori alla media provinciale ma perfettamente in linea con i dati dei comuni limitrofi.

c) Tasso di disoccupazione

Il tasso di disoccupazione è invece inferiore sia rispetto al dato provinciale che si attesta attorno al 4,45% che ai tassi registrati nei comuni confinanti.



d) Popolazione che si sposta giornalmente



La popolazione residente che giornalmente si sposta dal territorio di Lenno per recarsi al posto di lavoro si attesta sul 50% delle forze lavoro registrate.

Il movimento pendolare per motivi di studio registra invece un'uscita giornaliera di 138 residenti verso altri comuni.

In generale, il numero degli abitanti che giornalmente si spostano dal comune di residenza sono 877.

e) Forze lavoro per settore di impiego



La popolazione in attività del Comune di Lenno si distribuisce abbastanza omogeneamente nei vari settori di impiego, con una predilezione per i settori delle costruzioni, commercio e ristorazione. Su tutti spicca il numero di addetti impiegati nel settore manifatturiero. I settori della caccia, pesca e della silvicoltura, che un tempo impiegavano un buon numero di addetti sono oggi occupazioni marginali.

Secondo i dati forniti dall'ufficio tecnico comunale, sul territorio di Lenno sono presenti sette esercizi commerciali di tipo alimentare (supermercati, alimentari, pescheria, etc), nove attività commerciali di vendita al dettaglio e due attività di servizi estetici.

Il settore turistico-ricettivo, secondo i dati comunali, registra un totale di 17 strutture turistico-ricettive, suddivise in:

- quattro strutture alberghiere, concentrate principalmente lungo la sponda del Lago:
 - Albergo – ristorante “Lenno”
 - Albergo – ristorante “Plinio”
 - Albergo – ristorante “Lavedo”
 - “Locanda del Grifo”
- rifugio “Galbiga”
- campeggio “Lavedo”
- cinque attività ristorative:
 - Trattoria “S. Stefano”
 - Osteria “Numero 1”
 - “Bar – Ristorante Lido”
 - Ristorante – Pizzeria “Ranch”
 - Ristorante – Pizzeria “Il Cris”
- cinque bar, concentrati principalmente lungo la sponda del Lago:
 - Bar “Roby”
 - Bar “Emilio’s Country Club”
 - “Cin Cin Bar”
 - “Bar Pasticceria Tremezzina”
 - “Bar Sport”
 - Bar “Il Golfo”

Capitolo|3

Lettura e interpretazione del territorio comunale

3.1 Lettura e interpretazione del territorio comunale

Attraverso una serie di letture analitiche e interpretative è possibile suddividere il territorio comunale in alcuni ambienti.

L'espressione ambiente si riferisce alla possibilità di definire, attraverso operazioni di natura interpretativa, differenti regioni spaziali contraddistinte da caratteri unitari e da tratti specifici che ne consentono l'immediata riconoscibilità.

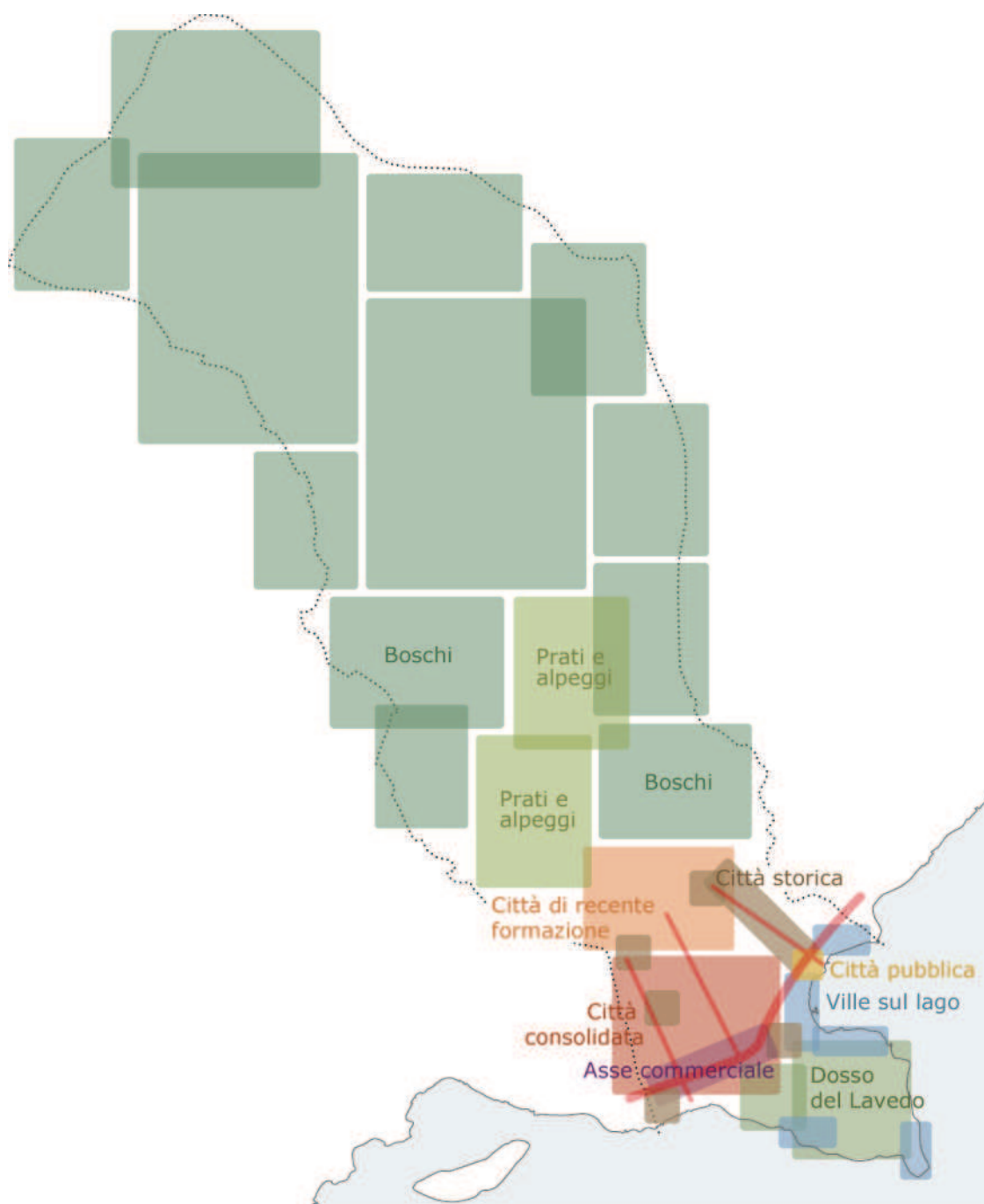
Ogni ambiente delimita uno spazio fisico omogeneo che al suo interno racchiude differenti elementi caratterizzanti: tessuti edificati, spazi aperti, elementi lineari o edifici rilevanti.

Il riconoscimento dei differenti ambienti ha consentito una adeguata comprensione della struttura fisica, sociale ed economica di Lenno ed una necessaria operazione di semplificazione di un territorio altrimenti complesso e solo all'apparenza ordinario.

In secondo luogo, il gruppo di progettazione, ha voluto imprimere nel percorso di ideazione delle differenti strategie ed azioni, uno sguardo critico ed una preliminare interpretazione più coerente rispetto all'effettiva consistenza del territorio comunale.

Per il comune di Lenno sono stati individuati diversi ambienti, suddivisi nel sistema insediativo, sistema pubblico e commerciale, sistema del verde e sistema infrastrutturale.

1	la città storica	] sistema insediativo
2	la città consolidata	
3	la città di recente formazione	
4	il sistema delle ville sul lago	
5	la città pubblica	] sistema pubblico e commerciale
6	l'asse commerciale	
7	il sistema del Dosso di Lavedo	] sistema del verde
8	il sistema di prati e alpeggi	
9	l'ambiente dei boschi	] sistema infrastrutturale
10	Infrastrutture e mobilità	



Le componenti costitutive del **sistema insediativo** si concentrano principalmente nella parte meridionale del territorio comunale. La città pubblica, commerciale e alcuni insediamenti storici occupano la fascia territoriale compresa tra il Lago e la Strada Statale n°340 Regina.

La città di recente formazione e la città consolidata si estendono invece nella porzione territoriale compresa tra la Strada Statale e i primi rilievi montani. Lo sviluppo di queste porzioni territoriali è da legarsi alla preesistenza dei nuclei storici di Tregola, Saleno, Masnate, Era, Molgisio e Casanova.

Il **sistema commerciale** si sviluppa a ridosso della Strada Statale Regina, arteria legata ai principali flussi turistici della zona. Il **sistema delle attrezzature pubbliche** si concentra invece tra il lungolago e la strada statale, un'area abbastanza circoscritta in cui trovano collocazione gli uffici amministrativi e della polizia locale, la sede dell'Unione dei Comuni della Tremezzina, etc.

Il **sistema del verde** è invece la componente che interessa la maggior parte del territorio di Lenno e si articola in tre ambienti principali, riconoscibili per i caratteri e la collocazione geografica che li contraddistinguono: Il Sistema del Dosso del Lavedo, che corrisponde ad un promontorio verde affacciato sul Lago, il sistema dei prati e degli alpeggi, collocati alle spalle degli insediamenti residenziali e il sistema dei boschi che coprono la maggior parte della superficie territoriale comunale.

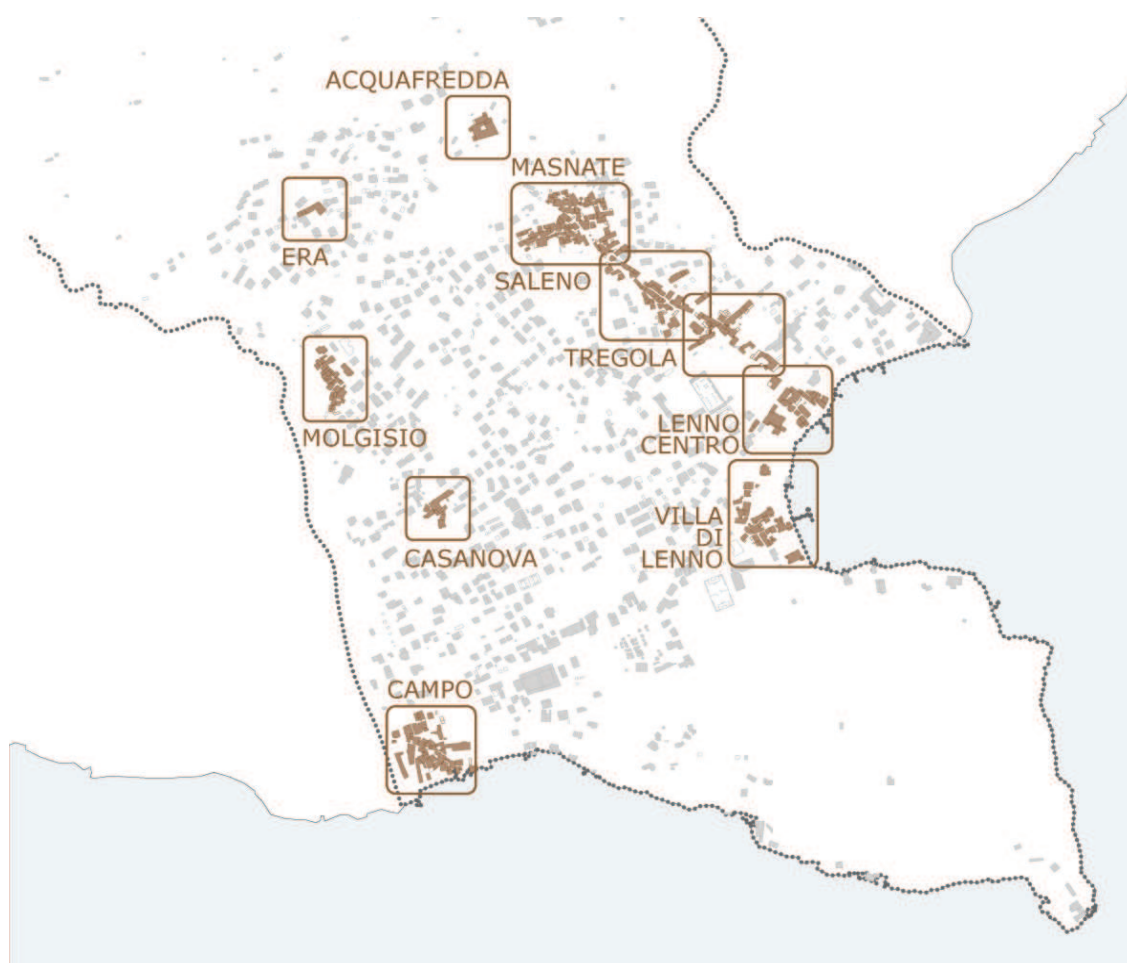
Il **sistema infrastrutturale** del Comune di Lenno è caratterizzato da un asse viabilistico principale est-ovest che attraversa la parte sud del territorio comunale e da un sistema di strade secondarie che mettono in collegamento le frazioni con il Lago e con la strada statale. Il territorio comunale viene coinvolto in un importante progetto infrastrutturale che prevede la realizzazione della Variante della Tremezzina che permetterà di alleggerire il carico di traffico sulla Strada Statale Regina.

3.2 Il sistema insediativo

3.2.1 La Città storica

All'interno dei confini del Comune di Lenno sono riconoscibili alcuni nuclei storici principali, caratterizzati da comuni elementi architettonici, storici, artistici e di pregio ambientale.

La città di antica formazione è caratterizzata da edifici di due o tre piani che definiscono un fronte urbano continuo identificato da elementi architettonici ricorrenti.



Gli edifici si sviluppano lungo stretti tracciati veicolari o pedonali, celando al loro interno corti e spazi aperti.

Il sistema dei tracciati si sviluppa in percorsi pedonali in acciottolato, pavimentazione caratteristica di molti paesi affacciati sul lago. Negli anni questi percorsi sono stati affiancati da nuovi tracciati con una sezione maggiore e una vocazione chiaramente veicolare.

I nuclei di antica formazione, sono costituiti da parti del tessuto urbano cartografati a partire dalle prime levature dell' I.G.M. e dai Catasti Storici comunali. Questi edifici, ad oggi, hanno mantenuto pressoché inalterati i caratteri e i rapporti tipo-morfologici tra edifici e spazi aperti propri della città antica.



In quest'ottica, è stata proposta una "ri-perimetrazione" dei nuclei antichi, che ne allarga la superficie a parte delle attuali zone B1 del P.R.U.G. vigente e garantisce una tutela più puntuale di quei manufatti che ad oggi presentano caratteri architettonici originari rimasti nel tempo totalmente o parzialmente inalterati.

I principali nuclei storici del comune sono:

- **Villa di Lenno**, nucleo sviluppato lungo l'antica strada Regina e il tracciato che porta al Lago, caratterizzato dalla presenza di ville storiche e manufatti architettonici di pregio.

- **Il centro di Lenno**, sviluppato tra la S.S.340 Regina e il lungolago, ospita edifici istituzionali, religiosi, attrezzature pubbliche e turistico-ricettive.
- A partire dall'innesto tra la Strada Statale n°340 Regina e via Soccorso, fino a Piazzetta Trinità e al tracciato che porta all'Abbazia dell'Acquafredda, si sviluppano alcuni nuclei storici del Comune. La frazione di **Tregola** è la prima che si sviluppa seguendo il tracciato di Via Soccorso. In prossimità dell'incrocio con Via Tre Signori ha inizio il nucleo storico di **Saleno**, che si sviluppa seguendo i due tracciati paralleli di Via Soccorso e Via San Crescenzo ed è caratterizzato dalla presenza della Biblioteca comunale e di una chiesetta. La frazione di **Masnate**, di un ordine di grandezza di poco superiore ai precedenti, si sviluppa lungo diverse direttrici che convergono attorno all'isolato compreso tra piazzetta Trinità e il tracciato che porta all'abbazia dell'Acquafredda.
- Acquafredda ed Era, sono frazioni rappresentate da due singoli edifici storici.
Acquafredda si compone da una serie di manufatti appartenenti al complesso dell'Abbazia: chiesa, convento ed edifici accessori.
La frazione di **Era**, si sviluppa lungo Viale degli Alpini e l'edificio storico che la rappresenta si sviluppa lungo il tracciato stradale.
- Il nucleo storico di **Molgisio** si sviluppa a ridosso di Via Sant'Andrea, lungo il confine comunale segnato dalla valle del Torrente Perlana. Lo sviluppo della frazione è molto compatto e rappresentato da una trentina di edifici.
- La frazione di **Casanova** è caratterizzata dalla presenza di una corte di medie dimensioni che si sviluppa lungo Via Casanova e Via alla Corte e dalla presenza di alcuni edifici che si sono aggregati nel tempo.
- L'edificato storico di **Campo** è racchiuso tra la Strada Statale Regina a nord, il Lago a sud, a ovest il Torrente Perlana e a Est il tracciato dell'Antica Regina. La frazione di Campo ospita un molo turistico e alcuni esercizi commerciali, oltre che un'importante villa storica (Villa Monastero) con relativo parco e darsena privata a lago.

Le politiche e le azioni strategiche applicabili a questo particolare ambiente saranno volte alla valorizzare gli edifici storici, attraverso una ristrutturazione delle facciate degli edifici posti lungo le strade pubbliche e al recupero degli impianti originari con conseguente demolizione degli elementi architettonici incompatibili con i caratteri storici originari.

Un altro intervento potrebbe riguardare la pedonalizzazione dei tracciati storici di connessione tra i diversi nuclei di antica formazione per accentuarne l'organicità complessiva e preservarne il valore storico.

Per meglio analizzare caratteri e peculiarità dei manufatti storici, sono state realizzate, per ogni nucleo storico individuato, alcune schede di analisi e di indagine degli edifici.

Le schede, in allegato al Piano delle Regole, serviranno ad assicurare la tutela e la valorizzazione dei nuclei storici, promuovendo azioni utili a favorirne sia il restauro che la migliore fruibilità.

3.2.2 Il sistema delle Ville sul Lago

Il sistema di giardini e parchi storici delle ville del lago di Como costituisce un concentrato di bellezze paesaggistiche e di testimonianze artistiche unico in Italia e in Europa.



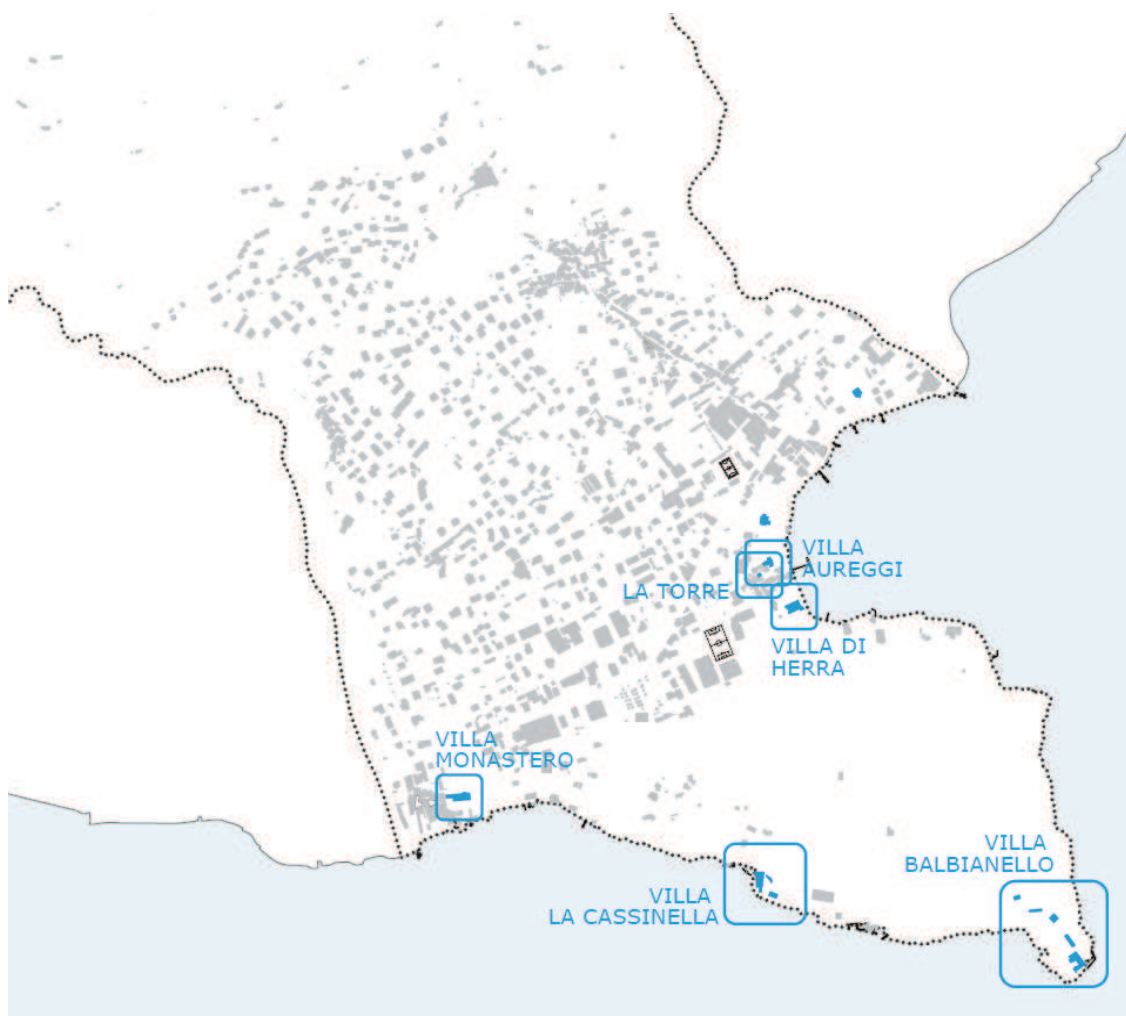
Il Comune di Lenno ospita alcune di queste splendide dimore che punteggiano le coste del lago e sono testimonianza del fascino che nel tempo la provincia di Como ha saputo esercitare, fascino accresciuto dalla presenza di lussureggianti giardini, sempre raffinatissimi, utilizzati dalla nobiltà lombarda come “luoghi di delizie”, occasioni di socialità e relazione, vetrina di ricchezze familiari e importanza politica, cornici che hanno accolto illustri personaggi, re, uomini d’arte e di scienza.

Tra le dimore più note vi sono **Villa Balbianello**, patrimonio del FAI (Fondo per l’Ambiente Italiano) e **Villa La Cassinella** edificata nel 1926. Le due ville sorgono sulle sponde del Lago, nella località Dosso di Lavedo.

Lungo le sponde del “Golfo di Venere” sorgono invece diverse ville e residenze storiche che nel corso degli anni sono state trasformate in residence o alberghi e abitazioni private.

Tra queste è possibile riconoscere **Villa Herra** (o **Delmati**), ora trasformata in un complesso residenziale e il complesso di **Villa Aureggi**, risalente al XIX secolo, a cui appartiene "**Torre di Villa**" un edificio appartenente ad un antico complesso difensivo, eretto per difendere la parte centrale del lago, oggetto di scorribande e azioni militari.

La presenza di queste importanti testimonianze architettoniche non può che essere letta come un'importante risorsa per il turismo gravitante sul territorio comunale con un riferimento particolare per Villa Balbianello e l'annesso parco storico che attirano ogni anno numerosi visitatori italiani e stranieri.



3.2.3 La città consolidata e di recente formazione



La città consolidata e di recente formazione è rappresentata dal tessuto edilizio compreso e sviluppatosi tra l'asse della Strada Statale Regina e gli insediamenti storici perpendicolari al tracciato.

L'area urbana, costituita da edifici di carattere prevalentemente residenziale, è l'esito di una progressiva edificazione iniziata nei primi anni del '900 e che ha portato ad una progressiva saldatura dell'urbanizzato.

Nell'ambiente della **città consolidata** non prevale un determinato tipo edilizio ma vi è la compresenza di residenze isolate su lotto, piccoli complessi residenziali condominiali o case a schiera.

L'appartenenza a differenti periodi di edificazione è rappresentata dall'uso di colori, forme e materiali differenti e che spesso pongono in forte contrasto i diversi brani di città.

Il rapporto con la strada è spesso mediato da giardini privati, e l'orientamento degli edifici si pone in linea coi tracciati che si sviluppano in una fitta rete di distribuzione.

In quest'area trovano collocazione anche alcuni edifici e spazi pubblici, tra cui: le scuole elementari e medie, il cimitero, alcuni spazi pubblici per la sosta e un campo sportivo.

La **città di recente formazione** è l'esito di una progressiva espansione edilizia delle aree comprese tra la città centrale e i primi rilievi montani.

Prevale esclusivamente l'edilizia residenziale con tipologie edilizie rappresentate da ville isolate su lotto e case a schiera.

Uno degli obiettivi del Piano è quello di porre particolare attenzione allo sviluppo residenziale e al consumo di suolo, preferendo, ove possibile, l'edificazione negli spazi non costruiti del tessuto consolidato al fine di evitare ulteriori sfrangiature del territorio edificato.

3.3 Il sistema pubblico e commerciale

3.3.1 La città pubblica



Lo stato dei servizi e delle attrezzature pubbliche e private ad uso pubblico presenti sul territorio comunale è da ritenersi buono sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo. L'abitato è servito di acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, energia elettrica, gas-metano, che non hanno dato luogo a particolari problematiche derivanti da carenza o inadeguatezza dei servizi forniti.

Per quanto riguarda i servizi alla popolazione residente, oltre agli Uffici Municipali, sono presenti la Chiesa Parrocchiale, l'Ufficio Postale, l'Ambulatorio Medico, la Biblioteca, il Centro sportivo comunale, oltre ad aree destinate Verde per il gioco e lo sport ed ai parcheggi

pubblici ritenuti in via generale sia sufficienti quantitativamente che come loro collocazione nell'abitato.

Gli ordini di scuole presenti nel comune comprendono strutture scolastiche per l'infanzia e la scuola primaria di 1° grado. Nel comune non esistono strutture scolastiche primarie di 2° grado, per cui la popolazione studentesca si trova a gravitare sul comune di Ossuccio. E' tuttavia presente l'E.n.f.a.p.i., un centro di formazione professionale.

Per i servizi di interesse generale è da evidenziare la presenza di due strutture di cura e residenza per gli anziani: "Casa Albergo Residenza Amica" e la casa di cura "Villa Salus".

I servizi collettivi di interesse sovracomunale comprendono anche la sede dell'Unione dei Comuni della Tremezzina, di cui Lenno fa parte e che trova collocazione proprio entro i confini comunali e la sede della Polizia Locale.

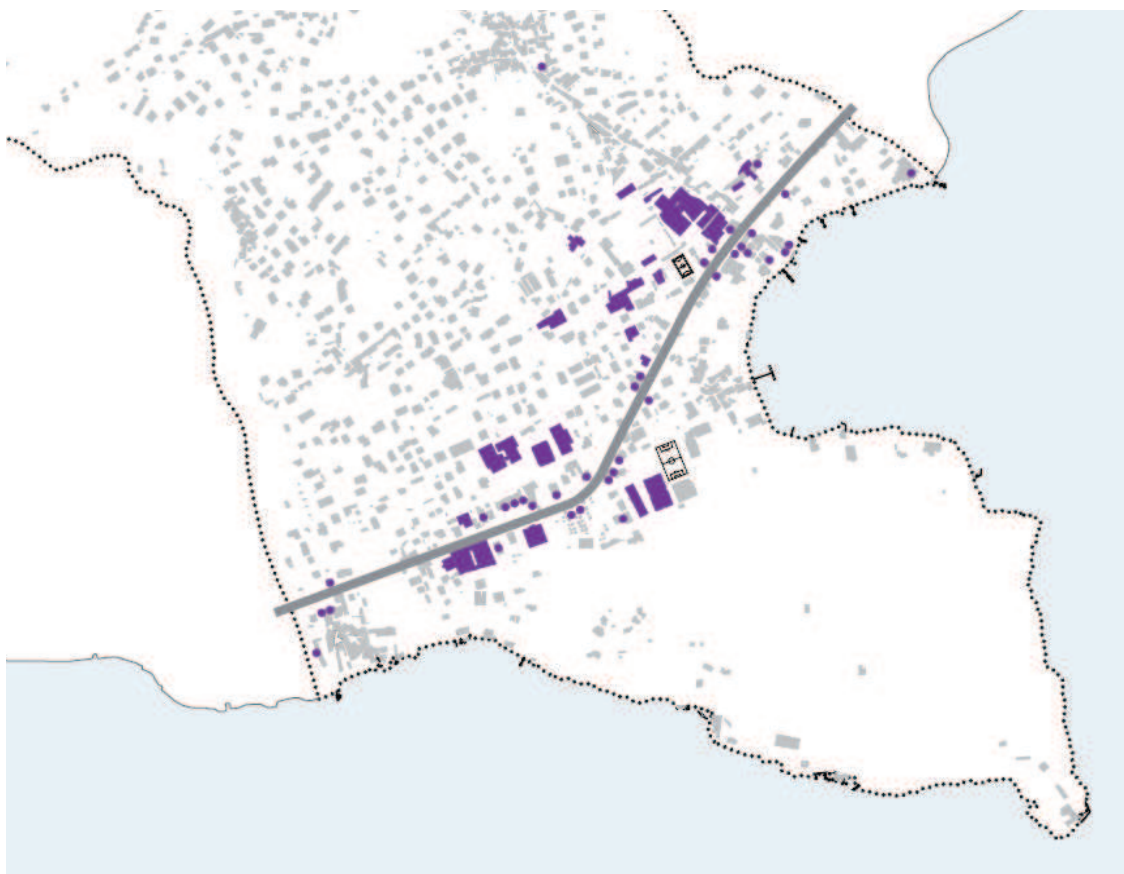
Gli indirizzi strategici di Piano propongono il miglioramento e la qualificazione dei servizi di interesse pubblico attraverso azioni e politiche atte al raggiungimento di tale obiettivo, e riconducibili ad alcuni indirizzi principali:

- potenziamento della rete commerciale di dettaglio e mantenimento delle strutture esistenti nelle frazioni;
- realizzazione di spazi turistico-ricreativi nelle aree di proprietà comunale in località Dosso del Lavedo;
- riqualificazione del comparto industriale dell'ABB e inserimento di componenti polifunzionali (attività terziarie, commerciali, pubbliche e ricettive) legate alle esigenze turistiche del comune di Lenno.

3.3.2 L'asse commerciale

Il sistema commerciale di Lenno è costituito da un importante numero di attività economiche che si concentrano in determinate aree del comune:

- lungo la strada statale 340 Regina si sviluppa un vero e proprio asse economico dove trovano collocazione attività commerciali di media distribuzione, attività e laboratori artigianali, uffici, attività di vendita e ristorazione e piccole/medie industrie.
- Il lungo lago, fulcro del turismo comunale, ospita invece numerose attività alberghiere e di ristorazione.



- Nelle frazioni storiche del comune sopravvive un unico piccolo esercizio commerciale.

Il Turismo rappresenta l'area di attività con maggiore potenzialità per lo sviluppo economico del comune. Il Comune di Lenno ha oggi un'attività turistica concentrata nel periodo primaverile-estivo in grado di attrarre visitatori sia italiani che stranieri attirati dal paesaggio, il clima e le bellezze naturali del lago. Le attività alberghiere e di ristorazione appaiono adeguata alla domanda anche se potrebbero essere sviluppate altri tipi di attività ricettive in grado di incrementare e diversificare il tipo di turismo sul territorio.

Una grande opportunità è rappresentata dall'ambiente naturale del Lavedo.

L'area, che ospita alcuni terreni di proprietà comunale e gode di una posizione panoramica sul lago, è oggi scarsamente fruita dalla popolazione e dei turisti che visitano Lenno.

Per rilanciare questo spazio verde pubblico sono necessari interventi di riqualificazione della rete sentieristica e degli spazi della sosta di interscambio. Potrebbero inoltre essere inseriti nel contesto alcuni spazi ricettivi (agriturismo), culturali (fattoria didattica) e per il ristoro (tavoli per il pic-nic e panchine).

La dotazione di attrezzature ricettive e culturali potrebbe rilanciare questo spazio pubblico e incrementare il ventaglio di attività ludico-ricreative offerte agli abitanti e ai turisti.

Un'altra opportunità di sviluppo di attività ricettive legate al turismo potrebbe essere offerta dal recupero di alcuni edifici rurali posti sui primi rilievi montuosi del comune.

Nelle località di montagna vi sono numerosi edifici che potrebbero essere ristrutturati e trasformati in bed and breakfast o agriturismi rilanciando in questo modo il turismo di montagna.

3.4 Il sistema del verde

La maggior parte del territorio comunale, per ovvi motivi di conformazione fisica-morfologica, non è interessato da urbanizzazioni. Il sistema del verde è ricco di elementi significativamente rilevanti sul fronte ambientale e si compone in ambienti con caratteristiche e patrimoni vegetazionali differenti.

Sul territorio comunale è possibile riconoscere tre macro-sistemi ambientali differenti:

- **il sistema del Dosso del Lavedo**
- **il sistema dei prati e degli alpeggi**
- **l'ambiente dei boschi**

3.4.1 Il sistema del Dosso del Lavedo

Il Dosso del Lavedo è un promontorio naturale affacciato sul Lago che ospita lungo le sue pendici alcuni episodi edilizi costituiti quasi esclusivamente da ville storiche ed edifici residenziali.

Il culmine del rilievo è solo parzialmente boscato ed è caratterizzato dalla presenza di alcuni episodi edilizi.

Si tratta di insediamenti di carattere rurale e di matrice storica che hanno mantenuto una vocazione agricola. Gli edifici si inseriscono in un sistema di pascoli, prati, vegetazione spontanea.

In questo sistema verde negli anni passati è stato avviato un campo sperimentale di coltivazione dell'ulivo, una coltura legata a tradizioni agricole riconducibile all'epoca romana e che caratterizza la zona della Tremezzina ma che è oggi minacciata dallo sviluppo edilizio e dal progressivo abbandono di questo tipo di coltura.

Nell'area sono tracciati alcuni percorsi pedonali ed una pista ciclabile di mountain-bike.

Le azioni strategiche sul paesaggio sono volte alla conservazione della naturalità e del valore ambientale dell'area oltre che ad interventi di recupero degli spazi o dei tessuti edilizi interessati da processi di degrado.

Oltre a questo è stata considerata la funzione “pubblica” che quest’area deve rivestire. Il territorio del Dosso di Lavedo, di proprietà pubblica, deve e può essere assunto come un bene pubblico per il quale va garantita l’accessibile e la fruibilità da parte di tutti i cittadini.

3.4.2 il sistema dei prati e degli alpeggi

Il sistema dei prati e degli alpeggi interessa una parte del territorio compreso tra i primi rilievi montuosi. In quest’area sono presenti alcuni nuclei edilizi che costituiscono gli abitati di Narro e Casdonico, raggiungibili attraverso tracciati stradali che partono dalla frazione di Acquafredda.

Le azioni di Piano che possono essere adottate in questo ambiente sono volte al recupero dei manufatti edilizi per fini abitativi o per il turismo di montagna. Oltre a questo deve essere garantita la manutenzione dei tracciati di collegamento con l’urbanizzato di Lenno e adeguati spazi per il parcheggio di interscambio.

3.4.3 Il sistema dei boschi

Le aree boscate interessano la quasi totalità del territorio comunale. Questa caratteristica è dettata dalla conformazione del terreno che a partire dai primi rilievi diviene sempre meno accessibile e lascia spazio alla fitta vegetazione boschiva.

Le azioni rivolte a questo particolare ambiente devono mirare alla conservazione del patrimonio naturale con interventi volti alla tutela e alla valorizzazione dei boschi in funzione naturalistica, protettiva, faunistica, paesaggistica, ricreativa.

3.5 Il sistema della mobilità e dei trasporti

Il sistema infrastrutturale del Comune di Lenno è caratterizzato da una rete della viabilità molto semplice che si appoggia principalmente sulla Strada Statale 340, detta Strada Regina. L'asse viabilistico attraversa da est ad ovest la parte sud del comune mettendo in collegamento Lenno con il capoluogo di provincia e con i territori della Valtellina e Valchiavenna.

Il sistema dei tracciati secondari si è sviluppato nel tempo seguendo la rete dei tracciati storici che mettevano in collegamento le frazioni più antiche con l'antica strada Regina. Alcuni di questi tracciati sono ancora evidenti e vanno protetti e valorizzati, altri invece sono stati col tempo trasformati in percorsi stradali inseriti nel circuito attuale della mobilità.

Il territorio comunale viene coinvolto in un importante progetto infrastrutturale redatto dalla Provincia che prevede la realizzazione di una variante alla Strada Statale 340, un tracciato infrastrutturale di mezza costa, denominato Variante della Tremezzina, che permetterà di alleggerire il carico di traffico sulla Strada Statale Regina.

3.5.1 Trasporto pubblico locale

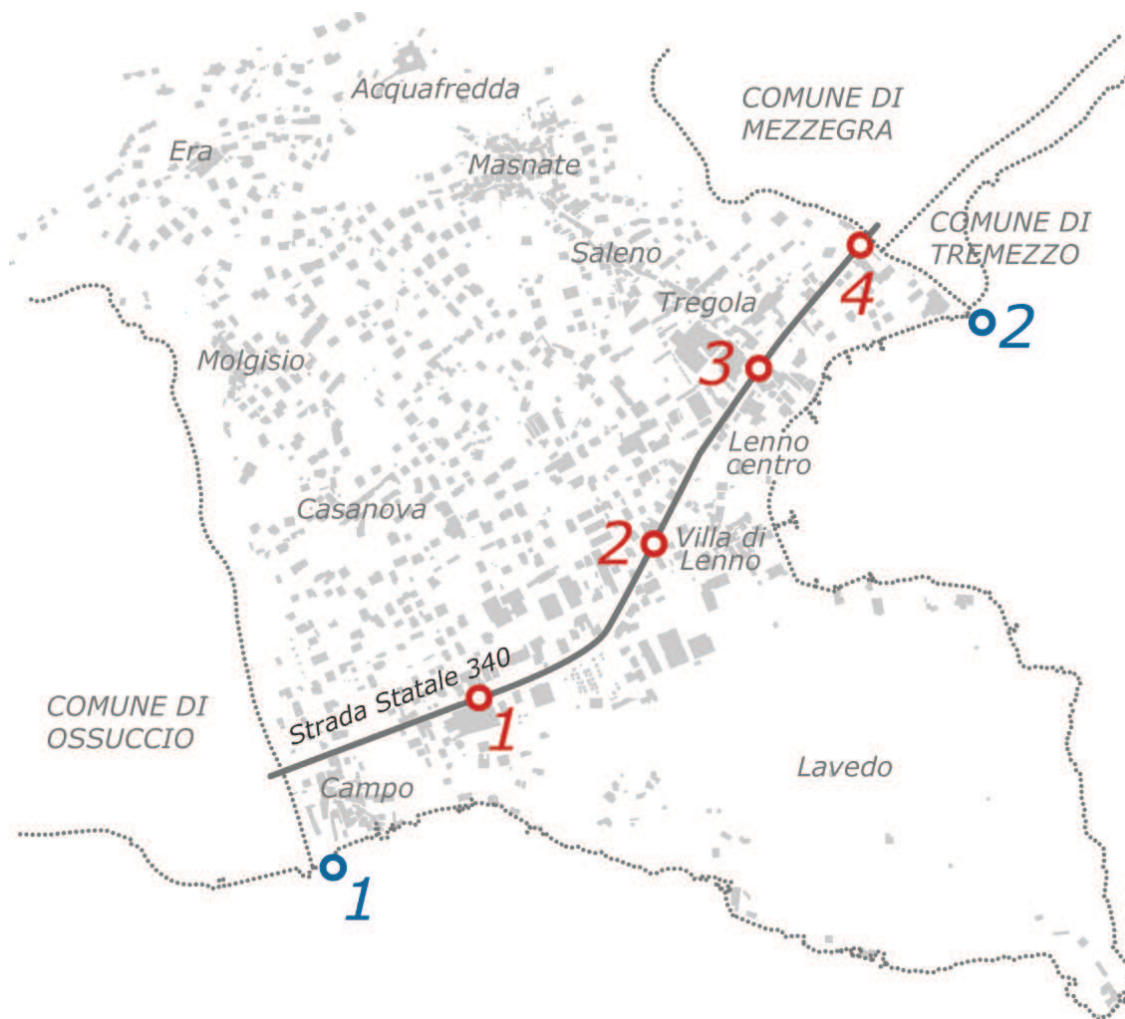
Il trasporto pubblico è garantito da un servizio di autobus gestito dalla Società Pubblici Trasporti (SPT) di Como, che mette in collegamento il Comune con Como centro e Colico (linea C10 Como-Menaggio-Colico) attraverso l'arteria stradale della Strada Statale n°340, detta Regina.

L'accessibilità alla linea di trasporto su gomma è garantita da 4 fermate pubbliche poste lungo la Strada Statale. La prima fermata si colloca in prossimità della Sede dell'Unione dei Comuni della Tremezzina, una seconda all'altezza della frazione di Villa di Lenno, una terza in prossimità del nucleo centrale del Comune, davanti alle Poste e un'ultima vicino al confine con il Comune di Mezzegra.

Un'altra modalità di trasporto pubblico è offerto dalle linee di Navigazione del Lago di Como, preferita al trasporto su gomma soprattutto dai turisti che frequentano la Tremezzina.

Nel Comune di Lenno sono presenti due approdi principali: il pontile di Lenno e di Campo. Attraverso il pontile di Lenno è possibile accedere alla linea di Aliscafo CA1 (Como-Colico) e alla linea CB1 servita da battelli (Como-Colico) che effettua fermate anche all'approdo di Campo.

Il trasporto pubblico contribuisce perciò a rendere maggiormente critico il sistema della mobilità lungo la Strada Statale Regina, che di fatto rappresenta l'unica arteria stradale di collegamento tra il Comune.



3.5.2 Itinerari ciclo-pedonali

Accanto ad una fitta rete di tracciati infrastrutturali dal disegno più recente, si sviluppa un sistema di percorsi pedonali o misti innestati sull'Antica Regina che costituiscono l'impianto infrastrutturale originale del comune.

Questi tracciati, non percorribili anticamente con mezzi motorizzati sono stati allargati nel tempo ma hanno mantenuto materiali e caratteri originari. Si tratta di strade in acciottolato, molto strette, caratterizzate dalla presenza di alcune edicole votive che permettevano i collegamenti tra le frazioni storiche ed il lago.

Il territorio di Lenno è interessato dalla presenza di importanti tracciati di interesse storico-paesistico, riconosciuti sia a livello provinciale che regionale e descritti nei precedenti capitoli.

Tra questi percorsi pedonali va segnalata la presenza della **"Greenway del lago di Como"**, un tracciato ciclo-pedonale di circa 10 km che si sviluppa tra Argegno e Menaggio e che attraversa il comune di Lenno nella frazione di Campo, attraversa il Dosso del Lavedo, prosegue nella frazione di Villa di Lenno per poi proseguire seguendo il lungo-lago.



Un'altro percorso di interesse naturalistico è rappresentato dalla **"Via dei Monti Lariani"**, un percorso costituito in gran parte da sentieri e mulattiere che fiancheggia il lato occidentale del Lago di Como partendo dalla città di Cernobbio e terminando nel paese di Sorico.

Il tragitto completo è lungo circa 125 km e costituisce il tratto lombardo del Sentiero Italia. Tutto il lungo itinerario è ben segnalato e secondo il progetto del C.A.I. di Como si divide in quattro tappe. Il territorio di Lenno è attraversato dalla seconda tappa del tracciato.

I rilievi del territorio comunale sono inoltre interessati dalla presenza di una fitta rete di percorsi pedonali che mettono in collegamento l'urbanizzato di Lenno con le località di montagna.

Tra questi tracciati è da segnalare la presenza della **Linea Cadorna**, una linea militare difensiva costruita tra il 1911 ed il 1916 con lo scopo di proteggere il territorio italiano e i poli industriali di Milano e Bergamo da un ipotetico attacco tedesco attraverso la neutrale Svizzera o da una possibile invasione svizzera di Lombardia e Piemonte. L'antico tracciato

militare attraversa la parte nord del territorio lennese e si sviluppa su un altimetria compresa tra i 1400 e 1600 metri.



Tra questi tracciati è da segnalare la presenza della **Linea Cadorna**, una linea militare difensiva costruita tra il 1911 ed il 1916 con lo scopo di proteggere il territorio italiano e i poli industriali di Milano e Bergamo da un ipotetico attacco tedesco attraverso la neutrale Svizzera o da una possibile invasione svizzera di Lombardia e Piemonte. L'antico tracciato militare attraversa la parte nord del territorio lennese e si sviluppa su un altimetria compresa tra i 1400 e 1600 metri.

3.6 Sistema dei beni culturali e del paesaggio

All'interno del territorio comunale sono presenti numerosi edifici sottoposti a tutela storico-architettonica con apposito vincolo diretto di cui all'art. 10 del D.lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i. L'elenco di tali edifici e la loro descrizione è rintracciabile sul sito internet dei beni culturali della Lombardia.

3.6.1 Beni vincolati di interesse paesaggistico o storico monumentale

1) ABBAZIA DELL'ACQUAFREDDA	
indirizzo	Via Abbazia dell'Acquafredda
tipologia	Architettura religiosa e rituale
Epoca costruzione	XVII secolo
Condizione giuridica	proprietà privata
grado di utilizzo	Utilizzato interamente
Provvedimenti di tutela	Tipo provvedimento: L.364/1909 (ora art. 10 del D.lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.) Data provvedimento: 13/10/1933, n°68 Con provvedimento n° 890 del 07/09/2006, l'intero complesso dell'Abbazia dell'Acquafredda viene sottoposto a vincolo.
descrizione	Complesso edificato attorno al XVII secolo, composto dalla chiesa con annessa sacrestia, dal campanile con il sottostante oratorio di S. Pietro e dall'ex monastero. La chiesa si sviluppa con pianta ad unica navata, con due cappelle laterali, terminata da abside poligonale; il campanile è a pianta quadrata e sorge direttamente sul sottostante oratorio quadrangolare con abside semicircolare dedicato a S. Pietro.

	Le strutture murarie sono in pietra, intonacate sia all'esterno che all'interno costituite da blocchi di pietra di Moltrasio e le coperture sono a tetto con manto in coppi. Le strutture murarie sono in pietra, intonacate sia all'esterno che all'interno costituite da blocchi di pietra di Moltrasio e le coperture sono a tetto con manto in coppi.
	

2) Chiesa Parrocchiale di Santo Stefano	
indirizzo	Via Santo Stefano
tipologia	Edificio religioso
Epoca costruzione	sec. XVI - sec. XVII
Condizione giuridica	proprietà Ente religioso cattolico
grado di utilizzo	Utilizzato interamente
Provvedimenti di tutela	Tipo provvedimento: L. 364/1909 (ora art. 10 del D.lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.) Data provvedimento: 26/05/1912, n°176.
Descrizione	Il complesso architettonico sorge ad un livello inferiore rispetto alla Via Regina; comprende la chiesa, la sacrestia, la cripta e il campanile. La chiesa si sviluppa con impianto a tre navate con cappelle laterali; è coperta con tetto a falde e manto in lastre di pietra.

descrizione	La cripta si sviluppa in prossimità dell'area presbiteriale e vi si accede da due scale simmetriche ai lati della navata centrale; è suddivisa in cinque campate e tre absidi e coperta da volte a crociera. Il campanile, a pianta quadrangolare, sorge sull'angolo a nord-est. le murature esterne sono intonacate.
--------------------	---



3) Battistero San Giovanni Battista	
indirizzo	Piazza XI Febbraio
tipologia	Architettura religiosa e rituale
Epoca costruzione	Seconda metà XI secolo
Condizione giuridica	proprietà Ente religioso cattolico
grado di utilizzo	Utilizzato interamente (sala espositiva)
Provvedimenti di tutela	Tipo provvedimento: L. 364/1909 (ora art. 10 del D.lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.) Data provvedimento: 06/12/1913, n°177.
descrizione	Edificio a pianta ottagonale con abside poligonale e piccolo campanile quadrato che sormonta l'oculo della volta a spicchi; facciata a tre fornici di cui i laterali ciechi e quello centrale architravato con lunetta superiore a tutto sesto. Struttura in muratura di blocchi di pietra di Moltrasio a corsi regolari non omogenei; copertura in lastre lapidee.



4) Torre Medioevale	
indirizzo	Vicolo G.Delmati
tipologia	Edificio residenziale
Epoca costruzione	1300/1400
Provvedimenti di tutela	Tipo provvedimento: L. 364/1909 (ora art. 10 del D.lgs. 22.01.2004, n. 42) Data provvedimento: 16/02/1910, n°178.
	

5) Chiesa e Campanile di Sant'Andrea	
indirizzo	Via Sant'Andrea
tipologia	Edificio religioso

Epoca costruzione	Inizio secolo XI
Condizione giuridica	proprietà Ente religioso cattolico
grado di utilizzo	Utilizzato interamente
Provvedimenti di tutela	Tipo provvedimento: L. 364/1909 (ora art. 10 del D.lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.) Data provvedimento: 26/05/1912, n°179.
descrizione	Il complesso architettonico è composto dalla chiesa con annessa sacrestia e dal campanile. La chiesa si sviluppa con pianta ad aula terminata da abside semicircolare; il campanile, inglobato nella facciata, è a pianta quadrata e vi si accede dall'interno dell'aula, a sinistra dell'ingresso principale. Le strutture murarie sono in pietra a vista, costituite da elementi sbozzati di pietra di Moltrasio disposti a corsi orizzontali. Le coperture sono a tetto con manto in lastre di pietra.
	

6) Villa Balbianello (Villa Durini già Arconati Visconti detta "il Balbianello")

indirizzo	Via Comoedia, 5
tipologia	Residenziale, terziario e servizi
Epoca costruzione	Fine '700
Condizione giuridica	proprietà privata

grado di utilizzo	Utilizzato interamente
Provvedimenti di tutela	Tipo provvedimento: L. 364/1909 (ora art. 10 del D.lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.) Data provvedimento: 18/07/1920, n°181.
descrizione	Il complesso architettonico comprende la Villa, la Loggia, la Casa del Custode, la Ghiacciaia, la Casa Bosco, la Serra e l'esteso parco-giardino. Sorge sull' estrema punta del Dosso di Lavedo e si affaccia sulla sponda occidentale del lago di Como. La villa presenta planimetria articolata sviluppata su sei piani e conserva ancora la facciata con i due campanili dell'antica chiesa appartenente al preesistente monastero francescano. Il giardino si caratterizza per la presenza di grandi platani potati "a candelabro".



7) Villa Aureggi (e parco annesso)

indirizzo	Via Guido Delmati, 6
tipologia	Residenziale, terziario e servizi
Epoca costruzione	XIX secolo
Condizione giuridica	proprietà privata
grado di utilizzo	Utilizzato interamente

Provvedimenti di tutela	Tipo provvedimento: L. 1089/1939 (ora art. 10 del D.lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.) Data provvedimento: 16/10/1986, n°541
descrizione	Edificio costruito nel 1886 in puro stile ottocentesco con timpano ricurvo e balaustra del balcone in ferro battuto. La villa è composta da più corpi, uno dei quali, con torre del 1300/1400, pare fosse un edificio militare per l'esazione delle tasse.



3.6.2 Beni di valore storico o paesaggistico

Il Piano di Governo del Territorio, individua e riconosce all'interno del territorio comunale alcuni elementi architettonici non sottoposti a vincolo sovraordinato ma meritevoli tuttavia di specifiche norme di tutela e salvaguardia.

Detti manufatti sono disciplinati dall'art.65.8 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole.

8) Chiesa S.S.Trinità	
indirizzo	Piazzetta della Trinità (fraz. Masnate)
tipologia	Edificio religioso

Epoca costruzione	1750 circa
Condizione giuridica	proprietà Ente religioso cattolico
grado di utilizzo	Utilizzato interamente
descrizione	Edificio in stile barocco edificato nel 1750 circa nella frazione di Masnate. La chiesa ospita le statue di San Benedetto e San Luigi Gonzaga e sopra l'altare vi è il dipinto della SS Trinità.

9) Oratorio Santa Lucia	
indirizzo	Via S. Stefano
tipologia	Edificio religioso
Condizione giuridica	proprietà Ente religioso cattolico
grado di utilizzo	Utilizzato interamente
descrizione	L'edificio religioso è attiguo alla Chiesa Parrocchiale di Santo Stefano

10) Villa Monastero	
indirizzo	Via Vignola, 43
tipologia	Residenziale, terziario e servizi
Epoca costruzione	XVII secolo
Condizione giuridica	proprietà privata
grado di utilizzo	Utilizzato interamente

3.7 Il sistema dei vincoli e delle aree tutelate

Le aree e gli immobili soggetti a vincolo sono individuati negli elaborati:

Tav. 10 – Sistema dei vincoli - scala 1:2000 (DTB comunale)

Tav. 11 – Sistema dei vincoli - scala 1:5000 (DTB comunale)

Ai vincoli individuati nelle tavole sopra elencate si aggiungono quelle derivanti dallo Studio geologico del territorio comunale, parte integrante di tutto il Piano di Governo del Territorio, ed in particolare del Documento di Piano.

3.7.1 Vincoli geologici e idrogeologici

Le disposizioni normative sull'assetto geologico e idrogeologico sono contenute nello Studio Geologico, parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Il Comune di Lenno (CO) è dotato di uno studio geologico del proprio territorio a supporto della pianificazione comunale ai sensi della l.r. 41/97, redatto dallo Studio Idrogeotecnico Associato di Milano in prima versione nel dicembre 2000 secondo la direttiva n. 6/37918/1998 ed aggiornato in data dicembre 2002 conformemente ai criteri di cui alla direttiva n. 7/6645/2001. Tale studio è stato oggetto di parere della Regione Lombardia in data 21.01.2003 (Prot. Z1.2003.03238).

L'approvazione di nuove direttive e normative in tema di pianificazione territoriale hanno determinato la necessità di un completo aggiornamento dell'esistente studio geologico del territorio comunale di Lenno.

L'Amministrazione Comunale di Lenno, a supporto del Piano di Governo del Territorio in conformità con le disposizioni dell'Art. 57 della L.R. 12/2005, ha quindi affidato allo Studio Idrogeotecnico Associato di Milano l'incarico per l'aggiornamento dello studio geologico comunale secondo i criteri approvati con D.G.R. n. 8/7374/2008.

Lo studio geologico del Comune di Lenno individua:

Vincoli di Polizia Idraulica

Il territorio comunale è privo di reticolo idrografico principale, mentre risulta interessato da un fitto reticolo minore. Le fasce di rispetto vigenti fanno riferimento alla normativa di polizia idraulica ai sensi del R.D. 523/1904 e si estendono ad una distanza di 10 m rispetto al ciglio

di sponda che delimita l'alveo attivo o rispetto all'alveo attivo stesso, sia per i tratti a cielo aperto che per quelli tombinati.

Le fasce di rispetto individuate dallo studio geologico sono:

- fascia di rispetto soggetta alle norme di polizia idraulica (D.G.R. 7/7868/2002, D.G.R. 7/13950/2003)
- fascia di tutela idrogeologica soggetta alle norme di polizia idraulica (D.G.R. 7/7868/2002, D.G.R. 7/13950/2003)

Aree soggette al vincolo del PAI

I vincoli vigenti per le aree individuate dal quadro del dissesto fanno riferimento all'Art. 9 delle NTA del PAI. Il quadro del dissesto individua le aree interessate da frane, esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio e trasporto in massa sui conoidi.

In tali aree, gli interventi ammessi, fermo restando le destinazioni d'uso previste e le specifiche norme ad esse relative, sono soggetti alle normative del PAI

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Sul territorio comunale sono individuate le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee e vengono definite le zone di tutela assoluta e le zone di rispetto delle captazioni a scopo idropotabile.

Classi di fattibilità geologica

Lo Studio Geologico suddivide il territorio comunale in aree omogenee dal punto di vista della pericolosità/vulnerabilità e individua differenti classi di fattibilità in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, secondo quanto prescritto dalla D.G.R. n. 8/7374/2008.

La tavola dei vincoli individua le classi di fattibilità 4, caratterizzate da una fattibilità con gravi limitazioni.

Per le caratteristiche, il parere geologico sulla fattibilità, le opere edificabili ammissibili, le indagini preventive necessarie e gli interventi da prevedere in fase progettuale si rimanda allo Studio di Fattibilità Geologica.

3.7.2 Vincoli derivanti dall'applicazione diretta di disposizioni nazionali

Vincolo Idrogeologico

Tale vincolo interessa le aree oggetto di specifico provvedimento di tutela ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n.3267, nelle quali qualsiasi attività comportante la trasformazione o il mutamento di destinazione d'uso è subordinato ad apposita autorizzazione. L'apertura di strade al servizio delle attività agro-silvo-pastorali è consentita previa autorizzazione specifica rilasciata dall'Autorità competente.

Attraverso il Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" sono riconosciuti e tutelati gli elementi di interesse paesaggistico e culturali presenti sul territorio comunale.

Bellezze d'insieme

L'intero territorio comunale viene riconosciuto come appartenente al vincolo "bellezze d'insieme", conosciute come "Vincolo 1497/39, art. 1, commi 3, 4", e oggi identificate dal D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137".

Territori alpini

Attraverso il D.lgs. 42/04, art.142, come modificato dal D.lgs. 156/06 e dal D.lgs. 63/08, sono tutelate le aree boschive poste sopra ai 1.600 metri s.l.m.

Fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua

I torrenti Perlana, Pola, Valle di San Benedetto, Torrente Val Lenno, Valle Chiscia e Valle di Gaggio, appartenenti al reticolo idrico minore, sono vincolati per una fascia di 150 m misurata a partire dal piede dell'argine.

Territori contermini ai laghi

Il territorio comunale contermina al lago di Como compreso in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia viene tutelato ai sensi dell'art 142 del D.lg. 42/2004.

Aree boscate

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs 42/2004 art. 142 lett "g" oltre che il Piano di Indirizzo Forestale

Beni culturali

Lo stesso Decreto, con apposito vincolo diretto di cui all'art. 10 del D.lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i., tutela gli elementi storico-architettonici presenti sul territorio comunale:

- Chiesa S.S. Trinità
- Chiesa di Sant'Andrea
- Chiesa di Santo Stefano
- Oratorio di Santa Lucia
- Villa Monastero
- Villa Aureggi
- Villa Balbianello
- Battistero di S. Giovanni Battista
- Abbazia dell'Acquafredda

3.7.3 Vincoli derivanti dal Piano Territoriale Regionale (PTR) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Le aree boschive al di sopra dei 1.000 metri slm sono riconosciute dal P.T.P.R. come ambiti di elevata naturalità e assoggettate all'articolo n° 17 delle norme di attuazione del P.T.P.R.

Il PTR definisce un ambito di salvaguardia dello scenario lacuale assoggettato all'art.19 comma 4 delle norme di attuazione del P.T.P.R.

La Rete Ecologica Provinciale riconosce nel territorio di Lenno la presenza di: aree a massima naturalità MNA, aree sorgenti di biodiversità di primo livello CAP e aree urbanizzate esistenti e previste dal PRG vigente. Viene inoltre individuata una barriera ecologica, che in linea di massima coincide con il tracciato infrastrutturale della Strada Statale Regina SS340.

3.7.4 Vincoli comunali

Oltre ai vincoli di carattere ambientale e paesistico, sul territorio comunale sono individuati vincoli derivanti dalla legislazione nazionale o aree di tutela individuate dall'amministrazione comunale.

Fasce di rispetto cimiteriale

In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla legislazione vigente in materia e, in particolare, le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U.LL.SS. così come modificato dalla L. 166/2002.

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Sul territorio comunale insiste un impianto di alta tensione da 132 kV il quale, generando un campo elettromagnetico a bassa frequenza, determina al suolo le fasce di rispetto di metri 15 per lato conteggiato dall'asse della catenaria.

Fascia di rispetto abbazia

L'amministrazione comunale, con apposito vincolo, individua un'area di tutela paesaggistica e ambientale a tutela dell'Abbazia dell'Acquafredda.

Il cono ottico di tutela, proposto e disegnato nelle tavole di Piano, oltre all'ambito dell'Abbazia, coinvolge alcune aree poste a valle del complesso sulle quali non saranno ammesse nuove edificazioni.

3.7.5 Vincoli di rischio archeologico

Sul territorio comunale, sono individuate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia le aree da sottoporre a rischio archeologico e la collocazione dei singoli ritrovamenti.

Le aree a rischio archeologico sono ambiti caratterizzati dall'accertato ritrovamento di beni di interesse archeologico e pertanto considerati luoghi di potenziale rischio.

In tali ambiti, perimetrati nelle tavole di Piano, ogni intervento che comporti scavo o di movimento del suolo e del sottosuolo deve essere sottoposto a parere e autorizzazione della Soprintendenza archeologica.

Le aree a rischio archeologico, individuate nel Comune, comprendono:

- Fascia a Lago compresa tra il nucleo centrale di Lenno e la Frazione Villa di Lenno,
- Fascia corrispondente al tracciato dell'antica via Regina,
- Frazione di Campo,
- Area di pertinenza della Chiesa di Sant'Andrea,
- Culmine del Dosso del Lavedo.

Di seguito viene proposto l'elenco degli elementi puntuali sottoposti a vincolo archeologico.

LOCALITA'	RINVENIMENTO	BIBLIOGRAFIA
1) Lago di Como, presso il golfo della penisola del Balbianello, ai piedi del dosso del Lavedo, di fronte a Palazzo Dalmati	Ante 1877e perlustrazione fondale 1962, resti di edificio di epoca romana , tradizionalmente identificato con una delle ville di Plinio il Giovane	• BARELLI V., <i>Il battistero e la chiesa arcipretale di S. Stefano in Lenno</i>, in RAComo 1877, fasc. 10, pp. 1-16, in particolare p. 6 • L'ANTICA VIA REGINA 1995, p. 93, n. 41
2) Lenno, palazzo Guaita (tra chiesa di S. Stefano e Palazzo Delmati)	1876, edificio romano e infrastrutture idriche	• BARELLI V., <i>Il battistero e la chiesa arcipretale di S. Stefano in Lenno</i>, in RAComo 1876, fasc. 10, pp. 1-16, in particolare p. 7 • L'ANTICA VIA REGINA 1995, pp. 94-95, nn. 44-45.
3) Lenno, via Regina, Frazione Campo, a pochi metri fuori dall'abitato e precisamente a destra della mulattiera per la Madonna del Soccorso	1908-1909, quattro tombe longobarde	• MAGNI A., <i>Sempre tombe!</i> in RAComo, 1916, fasc. 73, pp. 113-118. • L' ANTICA VIA REGINA 1995, n. 47, p. 95
4) Lenno, Via Regina, cortile dell' Oratorio, mappale 2287, a 60 m a sud della chiesa parrocchiale	1933, tombe alla cappuccina ; età tardo antica	• GIUSSANI A., <i>Tombe preistoriche e tombe romane</i> in RAComo 1936, fasc. 111, pp. 85-111, in particolare p. 99. BASERGA, NOTIZIE, in RAComo 1936, fasc. 111, pp. 306-307. • L'ANTICA VIA REGINA 1995, p. 94, n. 43
5) Via Regina, strada comunale che collega la via Regina a Masnate	1935, tomba alla cappuccina ; età tardo-antica	• GIUSSANI A., <i>Tombe preistoriche e tombe romane</i> in RAComo 1936, fasc. 111, pp. 85-111, in particolare p. 99. • L'ANTICA VIA REGINA 1995, p. 95, n. 46
6) Lenno, località non precisata	1967, tombe romane rinvenute durante la posa delle fognature	• Notizia in ATS
7) Lenno, Cripta di S. Eufemia, nella Chiesa di S. Stefano	ante 1876; 1893, edificio di età romana	• BARELLI V., <i>Il battistero e la chiesa arcipretale di S. Stefano in Lenno</i>, in RAComo 1876, fasc. 10, pp. 1-16, in particolare pp. 4-5 • L'ANTICA VIA REGINA 1995, pp. 93-94, n. 42.

8) Lenno, Chiesa di S. Stefano e Cripta di S. Eufemia	ara funeraria romana (III d.C.) e lapidi funerarie cristiane (VI d.C.)	• per le iscrizioni cristiane MONNERET DE VILLARD U., Iscrizioni cristiane della provincia di Como anteriori al secolo XI in RAComo, 1912, fasc. 65, pp. 5-176, in particolare pp. 27-37; • REALI M., L'epigrafia della strada Regina, in L'ANTICA VIA REGINA 1995,
9) Chiesa di S. Andrea e Campanile	chiesa di età romanica	• Scheda SIRBeC:
10) Lenno, sul lato sinistro della chiesa parrocchiale	battistero	• MONNERET DE VILLARD, L'isola comacina. Ricerche storiche e archeologiche in RAComo 1914, fasc. 70, in particolare pp. 126-127.
11) Località Roncale, Abbazia dell'Acquafredda	complesso abbaziale	• Scheda SIRBeC
12) Lenno, nel cimitero presso la parrocchiale di S. Stefano	si ha notizia di due chiese demolite situate nella zona del cimitero presso la parrocchiale di S. Stefano: chiese di S. Maria e S. Zeno	• MONNERET DE VILLARD, L'isola comacina. Ricerche storiche e archeologiche in RAComo 1914, fasc. 70, in particolare pp. 125-126.
13) Lenno, culmine del Dosso di Lavedo	Resti di un "castello"	• CAPORUSSO D. (a cura di) 1998, L'isola comacina e il territorio di Ossuccio, p. 70
14) Lenno, collo dell'istmo del Dosso di Lavedo	Resti di una torre detta dei Vaccani	• CAPORUSSO D. (a cura di) 1998, L'isola comacina e il territorio di Ossuccio, p. 70

3.8 Assetto geologico, idrogeologico e sismico

Per le analisi relative alla componente geologica, idrogeologica e sismica si rimanda allo Studio Geologico Comunale redatto dallo Studio Idrogeotecnico Applicato Sas, ai sensi della L.R. 12/2005 e dei criteri della D.G.R. n. 8/1566/05.

Capitolo|4

Politiche e strategie per il governo della città

4.1 Obiettivi e strategie di Piano

Nei criteri attuativi della Legge del Governo del Territorio "Modalità per la pianificazione comunale" è sottolineato:

"la caratteristica fondamentale del Documento di Piano è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione."

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) deve principalmente promuovere e sostenere la riqualificazione del territorio comunale con uno sviluppo urbanistico coerente con i valori ambientali, storici e culturali espressi dal territorio e, nello stesso tempo, in grado di assicurare ai cittadini, attuali e futuri, un adeguato livello di qualità della vita, attraverso interventi di riqualificazione del territorio comunale, costruito e non costruito.

Gli obiettivi strategici di carattere generale individuati per il territorio comunale sono stati fissati e concertati a seguito di incontri con l'Amministrazione Comunale.

Obiettivo 1	Conservazione patrimonio storico e identità locale
Obiettivo 2	Tutela e salvaguardia dell'ambiente e della biodiversità
Obiettivo 3	Migliorare la qualità e la dotazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche
Obiettivo 4	Promozione di uno sviluppo eco-sostenibile degli insediamenti
Obiettivo 5	Incentivazione e sviluppo dell'economia locale

Gli obiettivi di Piano vengono specificati in azioni, strategie e politiche urbanistiche necessarie per il raggiungimento degli obiettivi.

4.1.1 Obiettivo 1**Conservazione patrimonio storico e identità locale**

Il Comune di Lenno indica nella salvaguardia e valorizzazione dei sistemi di testimonianza storica uno degli obiettivi di importanza strategica.

La tutela è estesa sia ai nuclei di antica formazione che agli edifici e manufatti di interesse testimoniale, sia a percorsi e luoghi naturali che fondano la storia del paese.

I nuclei di antica formazione e le frazioni storiche del Comune di Lenno costituiscono un patrimonio edilizio di notevole pregio. Sono necessarie azioni e strategie volte a conservare, tutelare e recuperare manufatti che ad oggi presentano caratteri architettonici originari rimasti nel tempo totalmente o parzialmente inalterati.

Le azioni e le linee di intervento ipotizzate per la salvaguardia storica sono:

Azioni di Piano	Descrizione
1.1 Definizione e individuazione dei nuclei di antica formazione	Sono individuati nella cartografia e tutelati con apposita normativa, gli ambiti territoriali che rivestono importante carattere storico, artistico o ambientale e che concorrono a preservare la memoria storica della comunità, del territorio e a promuovere lo sviluppo culturale;
1.2 Realizzazione di schede di analisi degli edifici storici	Per ogni edificio inserito nel perimetro dei nuclei di antica formazione viene predisposta una scheda di analisi allo scopo di approfondire e conoscere lo stato di conservazione degli edifici, delineare le azioni di intervento ammesse nell'ottica di una conservazione e valorizzazione della struttura tipologica e morfologica;
1.3 Individuazione dei percorsi e dei tracciati storici	Vengono individuati nella cartografia i principali percorsi storici da ripristinare, conservare e tutelare con apposita normativa;
1.4 Realizzazione di parcheggi all'esterno dei nuclei storici	Si propone la realizzazione di parcheggi esterni ai centri storici per evitare il proliferare di volumi accessori per box all'interno dei nuclei storici;
1.5 Valorizzazione delle testimonianze storiche e dei beni culturali	Recupero degli elementi storico-culturali presenti sul territorio (ARU02 – Abbazia Acquafredda, ARU03 Villa Monastero) e valorizzazione degli elementi di valore storico-culturale presenti sul territorio e tutelate dai beni culturali

4.1.2 Obiettivo 2**Tutela e salvaguardia dell'ambiente e della biodiversità**

La salvaguardia ambientale delle aree boschive e vegetazionali è stabilita ai sensi del D.lgs. 227/01 dal PIF (L.R.27/04) e dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Il Documento di Piano recepisce queste direttive e definisce criteri e obiettivi puntuali di salvaguardia e tutela del patrimonio vegetazionale e ambientale locale.

Le azioni di Piano di seguito descritte sono volte alla tutela delle aree di pregio ambientale e alla valorizzazione degli elementi meritevoli di salvaguardia.

Azioni di Piano	Descrizione
2.1 Tutela e valorizzazione del patrimonio boschivo	Consolidamento e pulizia delle aree boscate e messa in sicurezza delle aree a rischio frana per permettere una fruizione pubblica del bosco a cittadini e turisti
2.2 Tutela delle aree di pregio ambientale, paesaggistico e culturale	Individuazione di strumenti volti a preservare il territorio e le aree meritevoli di tutela sotto il profilo paesaggistico, storico e culturale: compendio del Lavedo, dell'Abbazia dell'Acquafredda, sistema delle ville storiche a lago. La tutela di queste aree verrà garantita attraverso la definizione di coni ottici di tutela e salvaguardia degli elementi significativi, classificazione di aree meritevoli di tutela come "ambiti di elevata naturalità" e quindi non soggetti a trasformazione urbanistica oppure mediante normativa specifica inserita nel Piano delle Regole.

4.1.3 Obiettivo 3**Migliorare la qualità e la dotazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche**

Le attrezzature, i servizi e gli spazi pubblici costituiscono un sistema di fondamentale importanza per la vita pubblica, sociale e culturale del Comune e degli abitanti.

Oltre alla salvaguardia e alla riqualificazione degli spazi e servizi pubblici esistenti, il Piano individua come obiettivo il potenziamento del sistema dei servizi attraverso la realizzazione di un sistema articolato di nuovi spazi pubblici con servizi di interesse generale che possano anche contribuire al potenziamento dell'attività culturale, sociale ed economica del paese.

Azioni di piano	descrizione
3.1 Riorganizzazione, ri-funzionalizzazione e qualificazione del sistema delle attrezzature pubbliche	Il sistema delle attrezzature pubbliche e dei servizi comunali potrà essere riorganizzato ed incrementato a seguito di alcuni interventi di riqualificazione urbana che permetteranno l'inserimento di nuove funzioni di carattere pubblico.
3.2 Creazioni di nuovi spazi turistico-ricreativi	Riqualificazione delle proprietà comunali nell'area del Lavedo e sviluppo di attività e attrezzature legate alle funzioni turistico-ricreative. (ATR01)
3.3 Potenziamento del sistema degli spazi della sosta e riqualificazione degli spazi pubblici	Realizzazione di nuovi spazi per la sosta a servizio delle frazioni minori e riqualificazione degli spazi pubblici esistenti (parchi, piazze)
3.4 Incremento/miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali	Il sistema dei percorsi ciclo-pedonali sarà incrementato con nuovi tracciati e la rete dei percorsi esistenti sarà monitorata e interessata da interventi di mantenimento

4.1.4 Obiettivo 4**Promozione di uno sviluppo eco-sostenibile degli insediamenti**

Le politiche, le azioni e le strategie per il sistema insediativo comunale mirano principalmente alla limitazione del consumo di nuovo suolo, dando priorità alle aree già urbanizzate.

Si propone il completamento del tessuto edificato entro i margini del tessuto urbano consolidato al fine di evitare dispersioni e sfrangiature del tessuto edificato.

Dunque non si vogliono trasformare con edificazioni luoghi isolati e avulsi dall'abitato esistente (quasi sempre dotati di valore naturalistico e paesaggistico) ma, ove possibile, si vuole sviluppare l'edificato in continuità per integrare al meglio il nuovo all'esistente.

Azioni di Piano	descrizione
4.1 Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	Il recupero del patrimonio edilizio sarà prioritario rispetto alla nuova edificazione. Saranno incentivati il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo dimesso concentrato in particolare modo entro i nuclei di antica formazione e nella zona degli alpeggi.
4.2 Limitazione del consumo di suolo	Saranno favoriti interventi di nuova edificazione interni al tessuto consolidato (nei vuoti interstiziali) per evitare una ulteriore "sfrangiatura" del perimetro dell'abitato
4.3 Promozione della sostenibilità ambientale degli edifici e approvazione del "Regolamento per un'edilizia sostenibile"	Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati secondi criteri di sostenibilità ambientale ricorrendo all'uso di fonti di energia rinnovabili e al contenimento del consumo di energia e di risorse ambientali
4.4 Realizzazione di alcuni alloggi di edilizia residenziale a prezzo convenzionato	Saranno realizzati, ai margini del perimetro del tessuto urbano consolidato (AT01 e AT02) alcuni nuovi insediamenti destinati ad una residenza di tipo convenzionata per le categorie meno abbienti
4.5 Istituzione di un registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori	L'art 11 comma 4 della LR 12/2005 introduce il concetto di "commercializzazione dei diritti edificatori" che, sganciati dalla proprietà delle aree sono registrati all'interno di un "registro comunale dei diritti edificatori". La descrizione di tale strumento innovativo è contenuta all'interno degli elaborati del Piano delle Regole.

4.1.5 Obiettivo 5**Incentivazione e sviluppo dell'economia locale**

Il sistema commerciale-produttivo di Lenno è costituito da un importante numero di attività economiche che si concentrano in determinate aree del comune.

Lungo la Strada Statale 340 Regina, e alle spalle di questa, vi sono numerose attività commerciali e produttive, di piccole e medie dimensioni. La presenza economica più importante è rappresentata dal comparto produttivo dell'ABB.

Il lungo-lago lennese è invece segnato dalla presenza di numerose attività legate al turismo. Nelle frazioni storiche le attività economiche sono quasi del tutto assenti, con l'eccezione di un piccolo punto commerciale e di alcuni depositi e magazzini artigianali. Sul territorio comunale sopravvivono alcune attività agricole, legate soprattutto alla coltivazione dell'ulivo e al foraggio.

Le azioni e le strategie adottabili per questo determinato ambito sono:

azioni di Piano	descrizione
5.1 Promozione attività agricola sostenibile	Saranno supportate e promosse le attività agricole non intense, biologiche e in linea con le colture tipiche del luogo. (su modello del progetto di olivicoltura sul Lavedo)
5.2 incentivare e sostenere gli esercizi di vicinato	Saranno supportate le attività economiche di vicinato o le attività di vendita dei prodotti locali quali risorse non solo economiche ma anche sociali
5.3 Incentivazione al recupero degli edifici dismessi e riconversione in attività turistico-ricettive	Conversione degli edifici dismessi nei nuclei di antica formazione (ARU03) e nella zona degli alpeggi in spazi turistico-ricettivi (agriturismi, ostelli, ristoranti, etc.)
5.4 Valorizzazione e incremento dell'offerta turistico-ricettiva comunale	Promozione e incremento delle strutture ricettive e valorizzazione degli elementi storico-culturali di pregio e delle iniziative culturali (ATR01)

4.2 Verifica dell'indice di consumo di suolo secondo i criteri del PTCP

Secondo quanto indicato nel PTCP (Norme tecniche di attuazione, art. 36,37,38), l'incremento massimo ammissibile delle aree in ogni singolo comune è commisurato ai valori definiti nella tabella dei Limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.).

Le direttive della programmazione provinciale riguardanti i limiti dell'espansione ammissibile mirano a tutelare il sistema ambientale impoverito nelle risorse naturali da un processo di urbanizzazione di proporzioni significative. Al fine di trovare un equilibrio tra sviluppo e soddisfacimento dei bisogni e tutela del patrimonio naturale ed ambientale sono stati definiti i limiti di espansione insediativa con cui la pianificazione urbanistica comunale deve confrontarsi per ottenere non solo coerenza interna al piano ma anche esterna, con la progettazione sovracomunale.

I Comuni, per ogni ambito territoriale, sono classificati in cinque classi omogenee (da A alla E), definite attraverso l'indice del Consumo del Suolo (I.C.S.), che esprime il rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata (A.U.) e la superficie territoriale del Comune (S.T.).

Ambito territoriale	CLASSI DI I.C.S. (% DI A.U. Rispetto S.T.)				
	A	B	C	D	E
1 – Alto Lario	0 – 3 %	3 – 6 %	6 – 9 %	9 – 12 %	12 – 100 %
2 – Alpi Lepontine	0 – 2,5 %	2,5 – 5 %	5 – 7,5 %	7,5 – 10 %	10 – 100 %
3 – Lario Intelvese	0 – 6 %	6 – 9 %	9 – 12 %	12 – 18 %	18 – 100 %
4 – Triangolo Lariano	0 – 10 %	10 – 17,5 %	17,5 – 25 %	25 – 40 %	40 – 100 %
5 – Como Area Urbana	0 – 30 %	30 – 35 %	35 – 40 %	40 – 45 %	45 – 100%
6 – Olgiatese	0 – 20 %	20 – 25 %	25 – 30 %	30 – 40 %	40 – 100 %
7 – Canturino e Marianese	0 – 25 %	2,5 – 5 %	30 – 35 %	35 – 40 %	40 – 100 %
8 – Brughiera Comasca	0 – 25 %	25 – 30 %	30 – 35 %	35 – 40 %	40 – 100 %

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

Ad ogni classe corrisponde un valore del limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.), espresso in percentuale, che determina, in relazione all'area urbanizzata (A.U.), la superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.), oltre ad un eventuale incremento addizionale (I.Ad.) previsto dai criteri premiali.

Per i Comuni individuati come centri urbani di rilevanza sovracomunale – poli attrattori, tra i quali figura Lenno, viene riconosciuta una quota di incremento addizionale (I.Ad.) pari all' 1,5 % dell'area urbanizzata, ai sensi dell'art 34, comma 6 delle Nta del PTCP, di seguito riportato:

Art.34, comma 6, Nta del P.T.C.P. della Provincia di Como

Ai Centri urbani di rilevanza sovracomunale – poli attrattori, viene riconosciuta una quota aggiuntiva di espansione insediativi nella misura massima del 1,5 % dell'area urbanizzata, rispetto a quanto previsto dai limiti di sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato di cui all'art. 38.

Tuttavia, vista l'assenza di previsioni volte alla realizzazione di attrezzature di interesse sovrallocale, tale incremento non viene applicato nel calcolo della superficie ammissibile di espansione.

La superficie ammissibile delle espansioni risulta quindi dalla formula:

$$S.A.E. = A.U. \times (L.A.E. + I.Ad.) = \mathbf{17.285 \text{ mq}}$$

S.T.	Superficie territoriale del Comune (fonte ISTAT)	mq	9.650.000
A.U.	Area urbanizzata	mq	1.016.787
I.C.S.	Indice del consumo di suolo (rapporto % di A.U. rispetto S.T.)	%	10,5 %
Classe I.C.S.	Lenno appartiene all'ambito n°3 Lario Intelvese		C
L.A.E. (%)	Limite % ammissibile di espansione (% di A.U.)	%	1,7 %
L.A.E. (mq)	Superficie ammissibile delle espansioni (A.U. x L.A.E.)	mq	17.285
I.Ad. (%)	Incremento Massimo addizionale delle espansioni (art.34, comma 6 NTA del P.T.C.P.)	%	0%

I.Ad. (mq)	Incremento Massimo addizionale delle espansioni (art.34, comma 6 NTA del P.T.C.P.)	mq	0
S.A.E.	Superficie Ammissibile Espansione = A.U. x (L.A.E. + I.Ad.)	mq	17.285

Per superficie urbanizzata (A.U.), in base all'art.38 delle Nta del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, si intende la somma delle superfici ad uso:

- a) residenziale;
- b) extraresidenziale;
- c) per infrastrutture di mobilità;
- d) per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico comunale.

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

- a) parchi urbani o aree classificate a verde di tutela ambientale o similari (anche a destinazione turistico-ricreativa) pubbliche e private, con superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq, con indice di copertura arborea minima del 10% dell'area e con superficie edificata non superiore al 20%;
- b) fasce di rispetto A e B definite dal P.A.I.:
- c) fasce di rispetto dei canali di bonifica (R.D. n.368/1904)
- d) fasce di rispetto dei corsi d'acqua (R.D. n. 523/1904, D.G.R. n. 7868/2002 e successive modificazioni ed integrazioni);
- e) fasce di rispetto dei punti di captazione delle acque (D.P.R. 236/1988 e successive modificazioni ed integrazioni) per le parti effettivamente non urbanizzate;
- f) fasce di rispetto cimiteriale per le parti effettivamente non urbanizzate;
- g) superfici territoriali delle funzioni di rilevanza sovracomunale.

4.3 Ambiti di trasformazione e riqualificazione urbana

All'interno del territorio comunale vengono riconosciute e individuate alcune aree giudicate strategiche ai fini della crescita e della riqualificazione del tessuto urbano e dello spazio aperto.

Gli obiettivi di Piano, precedentemente illustrati, sono legati alla trasformazione di parti di città attraverso un insieme coordinato ed organico di interventi; alla realizzazione di servizi e spazi di interesse generale; alla necessità di coordinare la trasformazione dello spazio fisico di parti significative del territorio; alla ricerca di una maggiore integrazione tra la dimensione urbana e la dimensione agricola-ambientale.

Le scelte progettuali indicate negli obiettivi strategici del piano sono orientate al recupero delle aree dismesse, alla riqualificazione di aree a rischio di degrado e all'attenzione al consumo di suolo; pertanto le azioni di trasformazione sono prevalentemente contenute nel tessuto urbano consolidato e giustificate dall'effettiva crescita della popolazione residente e dalla vocazione turistica del comune.

Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione suddividendo tra:

- **ambiti di trasformazione (AT)**, la cui attuazione comporta l'edificazione residenziale o artigianale in aree libere, esterne o interne al perimetro del territorio urbanizzato comunale.
- **ambiti di riqualificazione urbana (ARU)**, la cui attuazione comporta il riuso di aree già urbanizzate ed una contestuale riqualificazione delle stesse.
- **ambiti turistico ricreativi (ATR)**, la cui attuazione comporta la riqualificazione di aree parzialmente urbanizzate adatte a ospitare attività e servizi di tipo turistico-ricreativo.

Di seguito si riportano brevemente la denominazione e le caratteristiche dei diversi ambiti di trasformazione o di riqualificazione urbana.

Per ciascun ambito si rimanda alle specifiche schede in allegato al Documento di Piano e agli elaborati grafici che individuano gli ambiti di trasformazione entro il perimetro comunale.



Ambiti di Trasformazione (AT)

Sono introdotte per governare i processi di nuova edificazione di quelle aree considerate "rilevanti" sia dal punto di vista delle dimensioni che delle strategie.

Questi strumenti hanno un duplice scopo, da un lato cercano di favorire la realizzazione di nuovi spazi per l'abitare dotati di una buona qualità urbana, la quale viene misurata soprattutto in termini di spazi e attrezzature collettive ben localizzate e dimensionate.

Dall'altro tentano di rimediare ai possibili fenomeni di degrado ambientale che possono insorgere lungo queste parti sensibili del territorio comunale.

Ambiti di Riqualificazione urbana (ARU)

La necessità di recuperare e riqualificare in modo rigoroso alcune aree ha richiesto l'introduzione di questi particolari strumenti.

L'oggetto degli Ambiti di Riqualificazione sono proprio quelle aree, parzialmente o totalmente urbanizzate, oggi investite da fenomeni di dismissione o di abbandono da parte delle funzioni che un tempo le caratterizzavano. Gli ARU cercano di far dialogare tra loro le esigenze di un immediato recupero degli edifici e degli spazi aperti pertinenziali con la necessità di introdurre nuove funzioni compatibili con l'identità dei luoghi in modo da restituire all'intero sistema urbano parti di città oggi disgiunte.

Ambito Turistico Ricreativo (ATR)

La creazione di un ambito turistico ricreativo rappresenta una grande opportunità di implementazione dell'offerta di aree di fruizione pubblica. L'area, di proprietà pubblica, sarà riqualificata e dotata di attrezzature e servizi destinati al turismo di visitazione, estivo ed invernale, e per attività didattico – culturali.

L'ambito turistico ricreativo ospiterà una struttura ricettiva (agriturismo e servizi annessi) ed una struttura dedicata ad attività didattico-culturali (fattoria didattica). Le restanti aree del comparto saranno mantenute a verde e cedute alla Rete Ecologica, consentendo esclusivamente le opere di urbanizzazione primaria a servizio dei nuovi insediamenti. Sull'area proseguirà il progetto sperimentale di olivicoltura avviato negli anni passati.

Per ogni AT, ARU e ATR è prevista una specifica scheda di "progetto-norma" che fornisce le indicazioni progettuali in forma testuale, integrata da specifici elaborati grafici rappresentati secondo scale metriche adeguate.

4.3.1 Ambiti di trasformazione - AT

Il documento di piano individua gli ambiti di trasformazione ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/05 s.m.i. Tali ambiti sono aree urbane in cui è prevista la riqualificazione del tessuto urbanistico esistente, la rifunzionalizzazione o l'espansione dell'urbanizzato.

Ogni ambito assume un valore strategico all'interno del disegno complessivo del progetto del nuovo Piano di Governo del Territorio, coniugando l'operazione di trasformazione urbanistica con finalità generali di riqualificazione territoriale.

Gli ambiti di trasformazione sono scelti e dettati in primo luogo da una serie di analisi e indagini svolte sul territorio comunale allo scopo di delineare al meglio lo sviluppo strategico del comune.

Un peso rilevante è stato offerto dalle scelte e dagli obiettivi individuati dall'amministrazione comunale oltre che dai suggerimenti pervenuti attraverso le osservazioni dei cittadini.

I parametri e la stima per la verifica dell'equilibrio, unitamente ai criteri urbanistici e agli obiettivi strategici fondanti il nuovo PGT, contenuti nella presente relazione sono così sintetizzabili:

- salvaguardia dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e di tutte le emergenze storico-culturali presenti nel territorio;
- necessità di riorganizzare il sistema della viabilità esistente con la finalità di migliorare la qualità della vita negli ambiti consolidati;
- salvaguardia delle aree agricole produttive e di quelle di interesse ambientale e paesaggistico;
- necessità di trasferire in luoghi maggiormente adatti destinazioni d'uso non compatibili con il contesto in cui sono attualmente insediate;
- miglioramento e potenziamento del sistema dei servizi esistenti anche attraverso l'individuazione di nuove aree a tale destinazione finalizzate;
- compatibilità con il contesto paesaggistico di riferimento.

La realizzazione dei nuovi ambiti di trasformazione consente il reperimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, di aree da destinare ad interventi pubblici o di interesse pubblico ed, in taluni casi, il reperimento di "standard aggiuntivi", ovvero la loro parziale o totale monetizzazione.

Nel dettaglio gli Ambiti di Trasformazione individuati sono i seguenti:

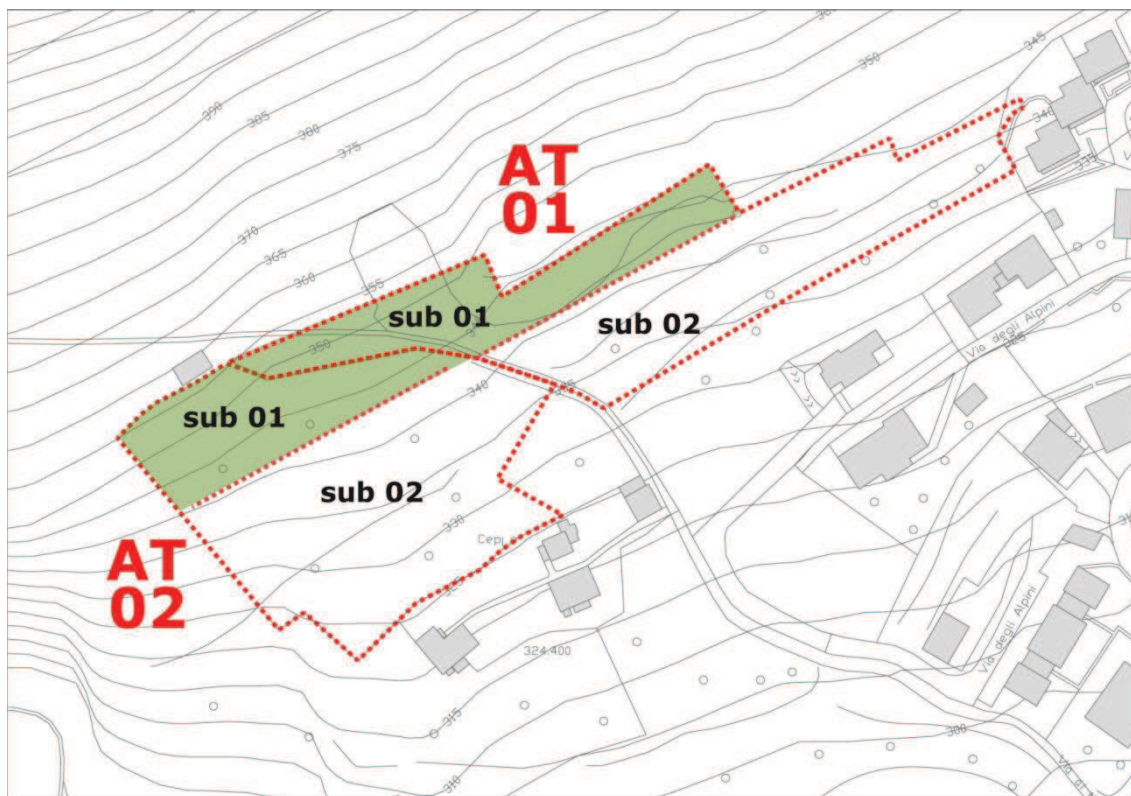
AT 01 e AT 02

Gli ambiti di trasformazione AT 01 e AT 02 si collocano a nord dell'urbanizzato consolidato del comune, ai margini di una vasta area boscata ed in prossimità dei primi rilievi montuosi. L'accessibilità all'area è garantita da un tracciato infrastrutturale di recente realizzazione che si innesta su via Degli Alpini.

Gli ambiti di trasformazione si configurano attualmente come aree libere e non interessate da urbanizzazioni.

Il perimetro delle aree individuate segue un disegno dettato dalla conformazione fisica del terreno (DBT comunale) e dalla suddivisione delle varie proprietà private (catastale) e la superficie fondiaria complessiva è di 9.954 mq (AT01 – 4.711 mq e AT02 – 5.243 mq).

Ogni ambito viene suddiviso in due sub-ambiti (sub 01 e sub 02). L'edificazione si dovrà realizzare nell'area ad essa destinata (sub02). Il comparto sub 01 sarà destinato a verde e inserito nella Rete Ecologica provinciale.

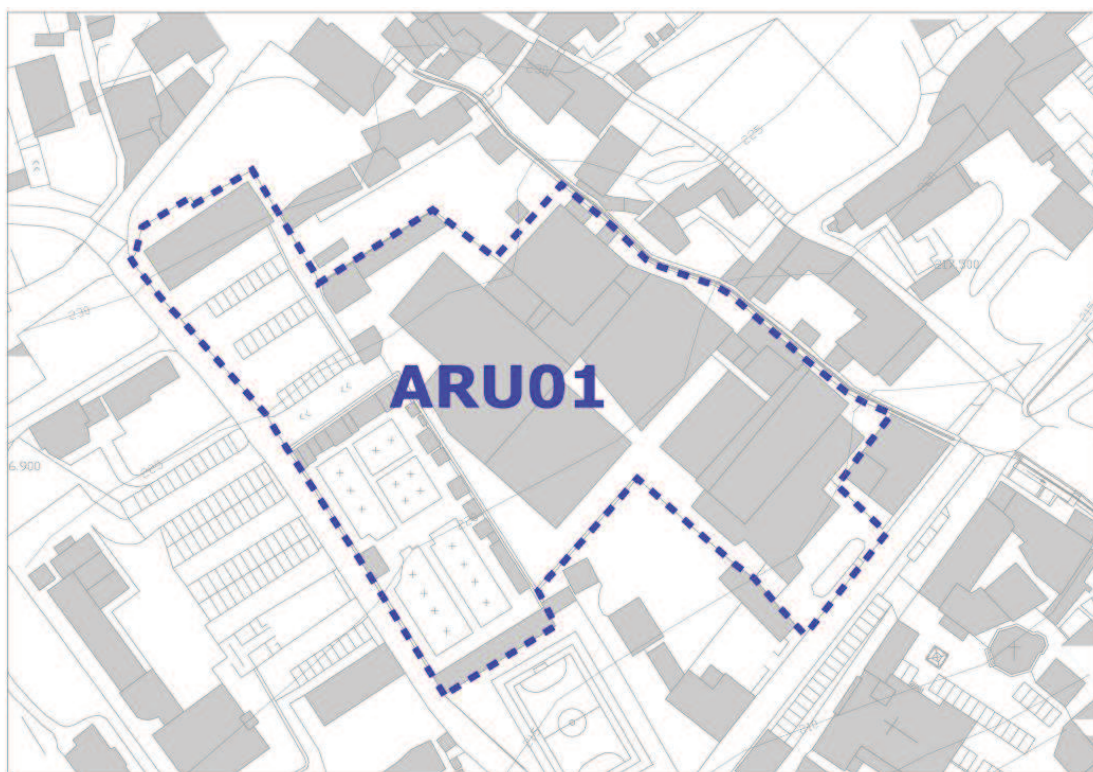


4.3.2 Ambito di Riqualificazione Urbana - ARU

I comparti di riqualificazione urbana individuati comprendono alcuni ambiti caratterizzati da una forte valenza strategica, in grado di ospitare e favorire lo sviluppo di attività di natura differente, con ricadute economiche, sociali e ambientali importanti, sia a livello locale che sovra-comunale.

ARU 01 - AREA ABB

L'area denominata **"ARU 01"** comprende i manufatti e le aree occupate dall'ABB, importante azienda nel campo della produzione di materiali per impianti elettrici civili, fondata a Lenno nel 1936 dal milanese Mario Tieghi.



I comparti industriali occupano una vasta area del centro cittadino che si estende per circa 7.800 mq, compresa tra la Strada Statale 340 Regina a sud, il cimitero, attrezzature religiose e oratoriali ad est ed abitato della frazione di Tregola a nord ed ovest.

Le intenzioni dell'azienda sono quelle di mantenere le funzioni amministrative nel comparto e di trasferire la componente produttiva nel Comune di Ossuccio.

La riqualificazione del comparto industriale ABB rappresenta quindi un'importante opportunità di recupero polifunzionale dell'area, dettata in particolar modo dalla strategica posizione in cui si collocano i manufatti industriali.

Il comparto di riqualificazione comprende, oltre alle strutture dell'azienda ABB, anche gli spazi destinati a parcheggio.

Le opzioni di intervento possono prevedere, oltre all'inserimento di unità residenziali, anche di componenti polifunzionali rappresentate da attività terziarie, commerciali e ricettive legate alle esigenze turistiche del Comune di Lenno, riconosciuto come polo attrattore dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La riqualificazione dell'intero comparto rappresenta un'importante opportunità per conferire un rinnovato ruolo centrale all'area, permettendo una ricucitura dell'urbanizzato, diviso dalla Strada Statale Regina che attraversa da est ad ovest l'intero territorio comunale.

ARU 02 – ABBAZIA DELL'ACQUAFREDDA

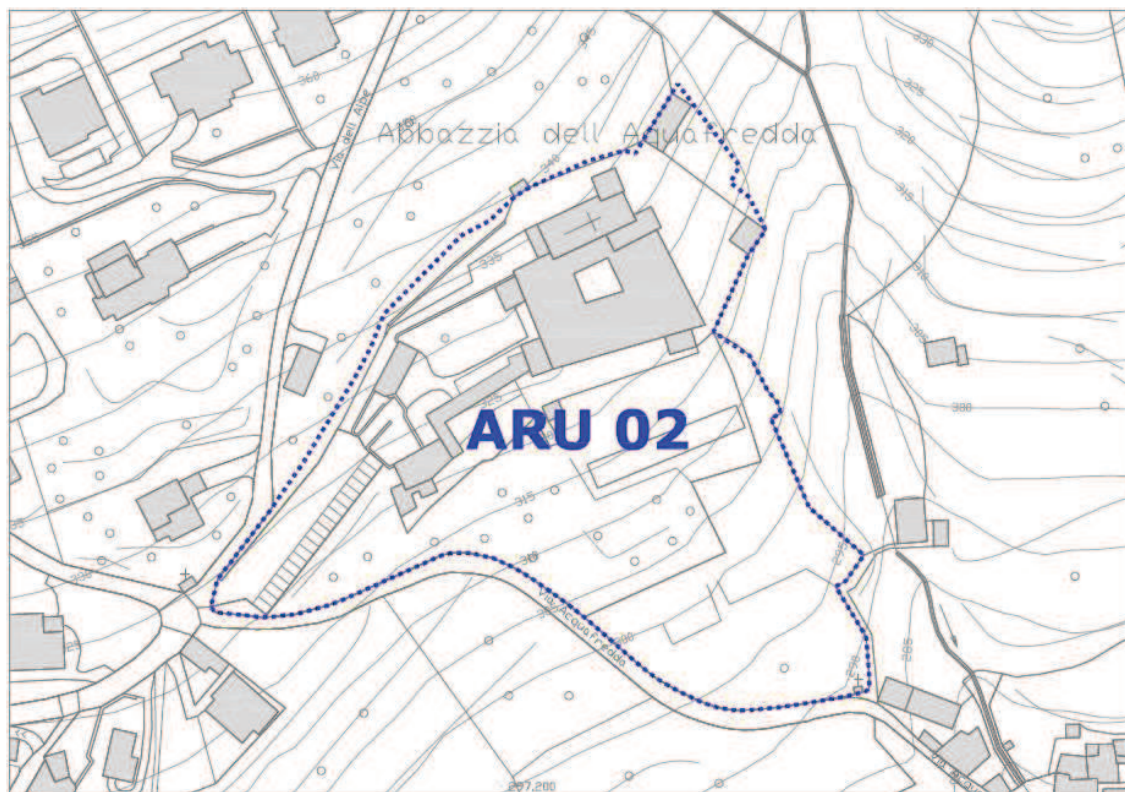
L'ambito si colloca al margine nord dell'urbanizzato comunale, oltre la frazione di Masnate ed è costituito dal complesso religioso dell'Abbazia dell'Acquafredda.

L'area in oggetto ospita un'abbazia, edificio vincolato e tutelato dal D.lgs 42/04 ex L.1089/39 ed altri edifici, un tempo adibiti a convento e stalle. Oggi il complesso è parzialmente abitato da una comunità che si occupa della conservazione e della piccola manutenzione del complesso.

La riqualificazione del comparto prevede il ripristino del polo religioso mediante un restauro conservativo, la ristrutturazione degli edifici esistenti ed un adeguamento e miglioramento degli spazi per la sosta. Viene previsto il recupero dei manufatti edilizi esistenti e la realizzazione di un nuovo spazio (300 mq) da destinare ad una ricettività di tipo religiosa-formativa e ad uso conventuale.

L'amministrazione comunale, per questo ambito di particolare valore storico, ambientale e paesaggistico, ha deciso di istituire un'area di tutela, individuato nelle Tavole di Piano attraverso il disegno di un cono ottico di salvaguardia.

Il perimetro delle aree tutelate interessa le aree dell'Abbazia e i territori a sud del comparto.



ARU 03 – VILLA MONASTERO

L'ambito di riqualificazione urbana si colloca al margine dell'abitato della frazione Campo. La vasta proprietà si estende dal tracciato stradale della Regina (SS 340) fino al lago.

L'ambito di riqualificazione ospita entro il suo perimetro Villa Monastero, un complesso del XVII secolo con accesso al lago. Il resto dell'area, circa 9.000 mq è costituito da ampi spazi verdi piantumati.

Gli obiettivi principali della riqualificazione dell'ambito sono volti al mantenimento e alla salvaguardia degli spazi verdi, al recupero di spazi e strutture da destinare alla pubblica fruizione (spazi per mostre, sale per convegni) e alla creazione di spazi per la residenza privata e strutture alberghiere.

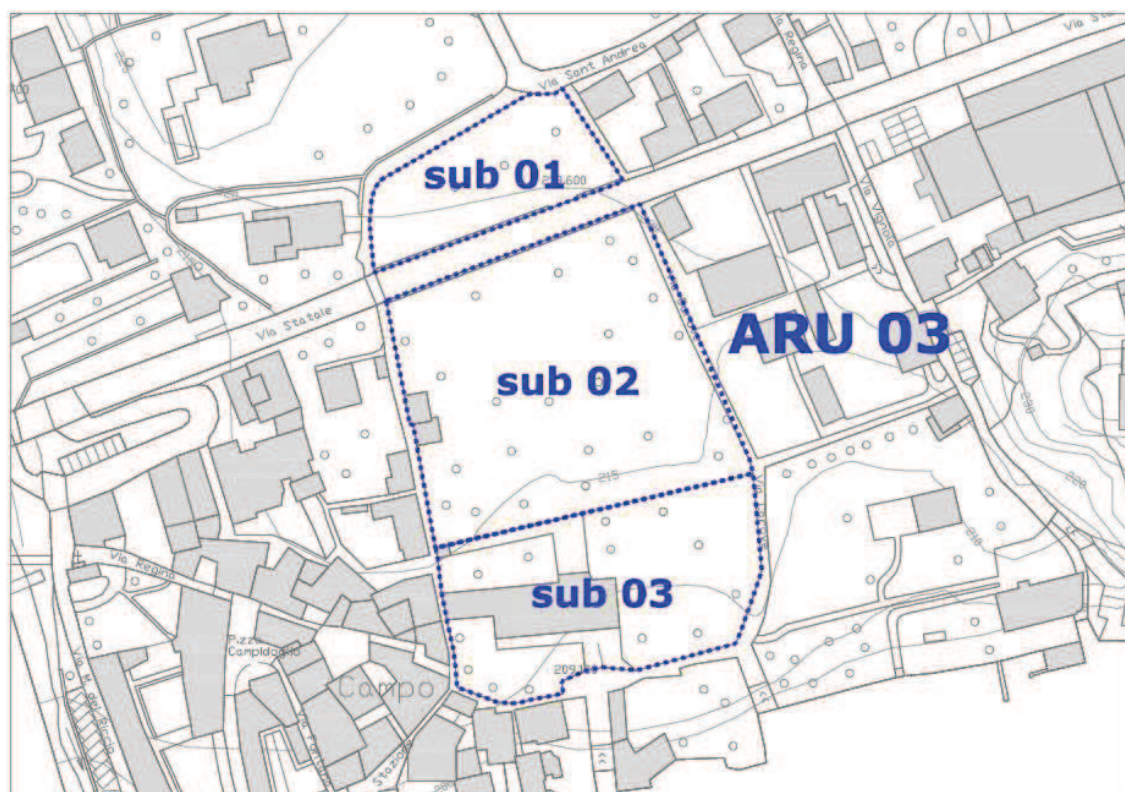
Il vasto comparto di riqualificazione urbana viene ipoteticamente suddiviso in tre sub-aree che prevedono modalità di intervento e di tutela differenti:

Nel comparto sub 01 sarà ammessa l'edificazione. La realizzazione di costruzioni è vincolata al recupero e alla ristrutturazione di Villa Monastero.

Il comparto sub 02 sarà individuato quale ambito vincolato a parco storico.

Gli interventi previsti per il comparto sub 03 sono rivolti al recupero e alla ristrutturazione delle strutture esistenti di Villa Monastero ai fini residenziali (residenza privata e alberghiera) e ricettivi (spazi destinati a congressi e convegni).

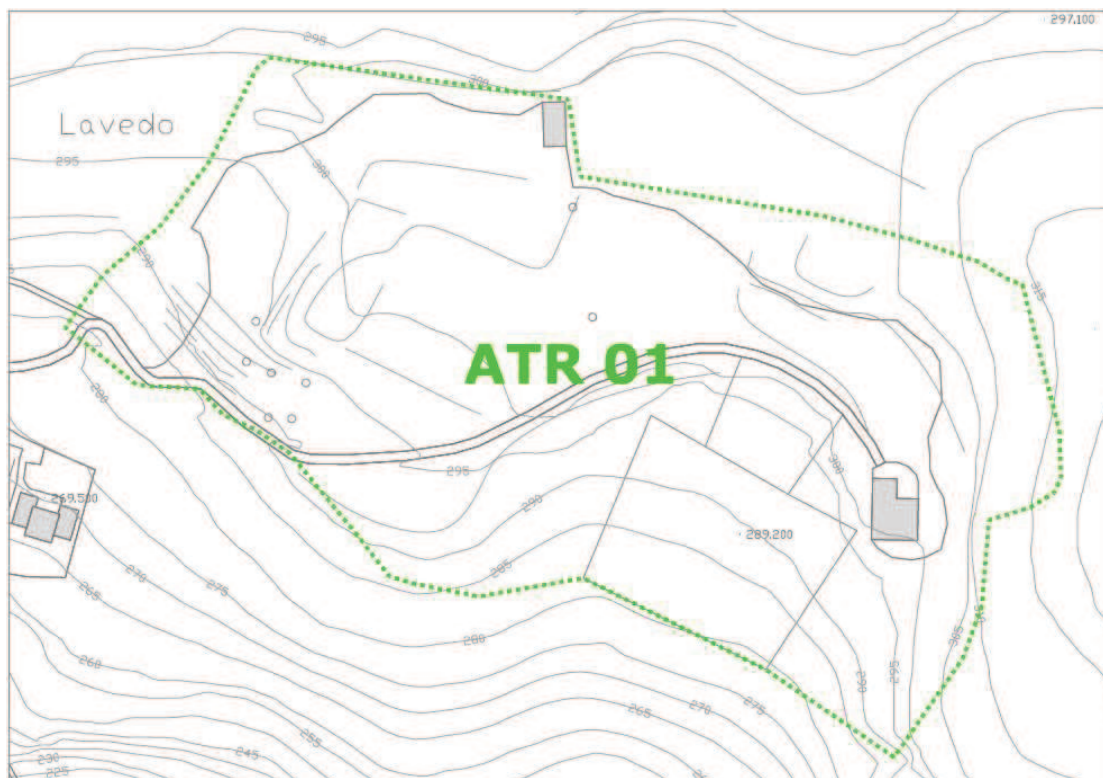
I comparti sub 02 e sub 03 sono sottoposti a vincolo di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e artistico secondo quanto previsto dall'art.18 delle Nta del PTCP della Provincia di Como.



4.3.3 Ambito Turistico Ricreativo - ATR

ARU 01 – DOSSO DEL LAVEDO

Il comparto turistico ricreativo individuato comprende le aree di proprietà pubblica del Dosso del Lavedo, un promontorio verde affacciato sul lago, che ha saputo negli anni mantenere i caratteri ambientali e naturali che lo contraddistinguono.



L'accesso all'area di trasformazione è garantita da un tracciato carrabile sterrato che collega le aree del comparto alla città. Le aree di proprietà comunale sono oggi libere da ogni edificazione, fatta eccezione per due insediamenti a vocazione rurale.

L'obiettivo dell'amministrazione comunale è quello di recuperare e riqualificare le aree pubbliche del Lavedo (circa 25.000 mq), estendere e migliorare la fruizione pubblica a scopi turistico-ricreativi e tutelare le aree verdi esistenti.

Tutti gli interventi e le azioni ipotizzate rientrano nell'obiettivo generale di valorizzazione e tutela del paesaggio lennese e tremezzino.

4.4 Verifica dell'indice di consumo di suolo

Come riportato nel paragrafo 4.2 “verifica dell’indice di consumo di suolo secondo i criteri indicati dal P.T.C.P.”, il Comune di Lenno appartiene all’Ambito territoriale “Lario Intelvese” e rientra nella categoria C di L.A.E. (Limite ammissibile di espansione della superficie urbanizzata).

Nella seguente tabella si riporta la verifica dell’indice di consumo di suolo dettato dai criteri del PTCP.

S.T.	Superficie territoriale del Comune (fonte ISTAT)	mq	9.650.000
A.U.	Area urbanizzata	mq	1.016.787
I.C.S.	Indice del consumo di suolo (rapporto % di A.U. rispetto S.T.)	%	10,5 %
Classe I.C.S.	Lenno appartiene all’ambito n°3 Lario Intelvese		C
L.A.E. (%)	Limite % ammissibile di espansione (% di A.U.)	%	1,7 %
L.A.E. (mq)	Superficie ammissibile delle espansioni (A.U. x L.A.E.)	mq	17.285
I.Ad. (%)	Incremento Massimo addizionale delle espansioni (art.34, comma 6 NTA del P.T.C.P.)	%	0%
I.Ad. (mq)	Incremento Massimo addizionale delle espansioni (art.34, comma 6 NTA del P.T.C.P.)	mq	0
S.A.E.	Superficie Ammissibile Espansione = A.U. x (L.A.E. + I.Ad.)	mq	17.285

Secondo quanto riportato nella tabella, per il Comune di Lenno è consentito un incremento massimo delle aree urbanizzate pari a 17.285 mq.

Il Documento di Piano, prevede la realizzazione di alcuni ambiti di trasformazione, descritti nei capitoli precedenti, concentrati quasi esclusivamente entro il perimetro del territorio urbanizzato.

Poiché le azioni di Piano previste per l'ambito di trasformazione ATR01 – Ambito Turistico Ricreativo, prevedono la sola riqualificazione dei manufatti esistenti ai fini turistico-ricreativi e la tutela del patrimonio vegetazionale esistente con la cessione alla Rete Ecologica Provinciale delle aree verdi iscritte nell'area, gli unici ambiti che concorrono ad un consumo di suolo previsti dal Documento di Piano sono due: AT01 e AT02.

I due ambiti di trasformazione sono collocati lungo il margine settentrionale del perimetro del territorio consolidato e solo parzialmente concorrono ad un consumo di suolo.

	Superficie complessiva	Superficie esterna al perimetro del tessuto urbano consolidato
AT01	4.711 mq	1.886 mq
AT02	5.243 mq	1.783 mq
	9.954 mq totali	3.669 mq totali

L'analisi dei dati relativi all'indice di incremento massimo consentito per il Comune di Lenno e dell'effettivo consumo di suolo ipotizzato con l'introduzione degli ambiti di trasformazione mostra un dato nettamente inferiore a quanto consentito secondo le direttive del PTCP.

Superficie ammissibile di espansione (S.A.E.)	Consumo di suolo previsto dal Piano (PGT)	Differenza
17.285 mq	3.669 mq	13.614 mq

4.5 Tavola delle Previsioni di Piano

Il Documento di Piano del PGT di Lenno contiene la tavola grafica delle Previsioni di Piano, che, senza assumere valore conformativo dei suoli, rappresenta:

- a) il perimetro del territorio comunale;
- b) gli ambiti di trasformazione;
- c) gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con evidenziazione essenziale dei nuclei di antica formazione;
- d) le aree adibite a servizi ed impianti tecnologici;
- e) le aree destinate all'agricoltura;
- f) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- g) le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- h) i vincoli e le classiche fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano;
- i) le aree a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- j) le previsioni sovracomunali (infrastrutture per la mobilità e la comunicazione, salvaguardia ambientale, corridoi tecnologici, ...);
- k) la visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano.

4.6 Elenco degli elaborati del Documento di Piano

Relazioni ed allegati

- Allegato 1 – Relazione illustrativa;
- Allegato 2 - Schede degli ambiti di trasformazione;
- Allegato 3 – Analisi delle istanze.

Elaborati grafici

- Tav. 1 – Inquadramento sovracomunale – scala 1:10000
- Tav. 2a – Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – scala 1:50000
- Tav. 2b – Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Elementi del paesaggio – scala 1:5000
- Tav. 3 – Rete ecologica provinciale - scala 1:10000
- Tav. 4 – Perimetro ambito urbanizzato in adeguamento al PRUG vigente e alla Rete Ecologica del PTCP - scala 1:2000
- Tav. 5 – Adeguamento perimetro Rete Ecologica - scala 1:2000
- Tav. 6 – Verifica dell'indice di consumo di suolo - scala 1:2000
- Tav. 7 – Analisi del tessuto edilizio per periodo di costruzione - scala 1:2000
- Tav. 8 – Evoluzione storica del tessuto edilizio - scala 1:5000
- Tav. 9 – Osservazioni e istanze - scala 1:2000
- Tav. 10 – Sistema dei vincoli - scala 1:2000
- Tav. 11 – Sistema dei vincoli - scala 1:5000
- Tav. 12 – Sistema ambientale - scala 1:2000 – 1:25000
- Tav. 13 – Sistema della mobilità - scala 1:2000 – 1:25000
- Tav. 14 – Sistema insediativo – destinazioni d'uso del tessuto edificato – scala 1:2000
- Tav. 15 – Carta della sensibilità paesistica – scala 1:2000
- Tav. 16 – Ambiti di Trasformazione - scala 1:2000
- Tav. 17 – Tavola delle previsioni di Piano - scala 1:2000
- Tav. 18 – Tavola delle previsioni di Piano- scala 1:10000