

Comune di Ossuccio
Provincia di Como

Piano di Governo del Territorio

progettista

arch. giovanni franchi

collaboratori

arch. barbara floris

arch. irene magni

dott. alessia gazzetto

dicembre 2008

adozione Consiglio Comunale
delibera n. del

il sindaco

il segretario

il tecnico

Valutazione Ambientale Strategica

VA2 Rapporto ambientale

INDICE

PREMESSA	pag. 2
1. INTRODUZIONE	pag. 3
2. METODOLOGIA DI STUDIO	pag. 4
3. OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	pag. 5
4. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMPATTI GENERATI DALLE AZIONI DI PIANO	pag. 5
4.1 IMPATTI DIRETTI	pag. 6
4.2 IMPATTI INDIRETTI	pag. 7
5. VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ AMBIENTALE DEL TERRITORIO COMUNALE	pag. 8
6. VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ AMBIENTALE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE n1 - 2	pag. 10
6.1 AREA DI TRASFORMAZIONE TURISTICO-RICETTIVA (EX MIRALAGO) - n.1	pag. 10
6.2 AREA DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN VIA GIOVANNI FOLCI - n.2	pag. 10
7. VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE	pag. 11
7.1 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA: AREA DI TRASFORMAZIONE TURISTICO-RICETTIVA (EX MIRALAGO) - n.1	pag. 13
7.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA: AREA DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN VIA GIOVANNI FOLCI - n.2	pag. 18
8. MISURE DI MITIGAZIONE	pag. 23
9. MONITORAGGIO	pag. 24
10. SINTESI NON TECNICA	pag. 25
ALLEGATO	pag. 27
Tabella n.2 “Matrice delle sensibilità ambientali”	

PREMESSA

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

Pertanto nella presente relazione e in quella del Documento di Piano saranno frequenti rimandi l'una dell'altra e viceversa.

1. INTRODUZIONE

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) è uno strumento finalizzato all'integrazione della dimensione ambientale all'interno di piani e programmi e alla valutazione degli effetti che questi strumenti producono sull'ambiente, promuovendo lo sviluppo sostenibile e garantendo un elevato livello di protezione dell'ambiente.

Introdotta a livello europeo con la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001, la V.A.S. è stata recepita, nella normativa nazionale all'interno del D.Lgs 156/2006 "Testo unico ambientale" ed in Lombardia dall'art. 4 della L.R. 11 marzo 2005 n°12 "Legge per il governo del territorio" che sottopone alla valutazione, oltre al piano territoriale regionale, ai piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciale, il Documento di Piano.

La valutazione, che deve inserirsi il più a monte possibile all'interno del processo decisionale (durante la fase preparatoria del piano e anteriormente alla sua adozione o dell'avvio della relativa procedura di approvazione, come specificato dall' art. 4 comma 2 L.R. 12/05 e paragrafo 3.1 secondo punto "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" emanati dal Consiglio Regionale con D.C.R. 13 marzo 2007 n° VIII/351) e svilupparsi durante l'intero iter di elaborazione del piano, si configura come uno strumento di supporto alle decisioni, differenziandosi dalla Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) che verifica la compatibilità del progetto di una singola opera con il contesto territoriale in cui verrà inserita.

Caratterizzandosi come processo in itinere, la V.A.S. si sviluppa parallelamente alle principali fasi di elaborazione del piano.

- 1) Avvio del procedimento. La pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di avvio del procedimento di V.A.S., finalizzato, coerentemente con la Convenzione di Aarhus del 1998, ratificata con legge 16 marzo 2001 n. 108, alla partecipazione concreta e propositiva al processo di pianificazione e programmazione di tutti i soggetti interessati, sia cittadini che enti e categorie di settore.
- 2) Orientamento e impostazione. Questa fase si concretizza con l'elaborazione del quadro conoscitivo facendo riferimento alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito di influenza del piano. Tale analisi, finalizzata anche alla costruzione del probabile scenario di evoluzione del contesto senza l'attuazione del piano (alternativa zero), corrispondente all'evoluzione del territorio prevista dal P.R.G. vigente, comprende l'individuazione delle disposizioni preordinate dagli enti superiori (Provincia e Regione), dei vincoli territoriali e paesistico- ambientali con finalità di raccordo con altre procedure. Non essendo state emanate, né a livello regionale che nazionale e comunitario, delle specifiche indicazioni sul metodo con il quale condurre la valutazione ambientale, all'interno di questa fase viene individuato il percorso metodologico di valutazione appropriato alla tipologia di piano e al contesto su cui insiste.
- 3) Elaborazione e gestione. Sulla base del quadro conoscitivo generale e dalla raccolta di proposte provenienti dai cittadini e dagli attori interessati, sono individuati gli obiettivi generali e le conseguenti azioni specifiche attraverso le quali il piano esercita una effettiva influenza sul territorio. Rientra anche in questa fase l'individuazione e la misurazione degli impatti (positivi e negativi, diretti e indiretti) generati dalle azioni di piano e, nel caso emerga la possibilità che si verifichino effetti negativi, sono individuate le relative misure di mitigazione. Esse possono essere contenute direttamente nel progetto di piano o demandate alla pianificazione attuativa attraverso regole puntuali da inserire nelle norme di attuazione del piano.

La redazione del **Rapporto Ambientale** è l'esito delle informazioni raccolte e delle analisi effettuate nelle fasi di orientamento-impostazione ed elaborazione-gestione e costituisce la sintesi tecnica della valutazione ambientale strategica. Ai sensi dell'art. 5 della Direttiva 2001/41/CE il rapporto ambientale deve anche contenere una sintesi non tecnica con la finalità divulgative coerentemente con gli obiettivi di informazione e partecipazione.

- 4) Consultazione, adozione e approvazione. Gli attori coinvolti nella fase iniziale (cittadini, enti e categorie di settore) devono valutare il percorso compiuto attraverso verifiche sul Documento di Piano e sul Rapporto Ambientale. Tramite una **Dichiarazione di Sintesi** vengono illustrati gli obiettivi ambientali, gli effetti attesi, le ragioni della scelte effettuate all'interno del piano, il sistema di monitoraggio, il modo con cui sono stati presi in considerazione i pareri espressi durante le consultazioni ed infine le ragioni dell'accoglimento o del mancato accoglimento delle osservazioni, delle proposte e delle critiche avanzate alle scelte di piano.
- 5) Attuazione, gestione e monitoraggio. Al fine di individuare gli effetti negativi imprevisi ed essere in grado di adottare le opportune misure mitigative, la valutazione ambientale strategica deve continuare anche successivamente all'approvazione del piano attraverso la misurazione degli effetti ambientali significativi dovuti all'attuazione dello strumento di governo del territorio. Il monitoraggio, individuato durante la fase di elaborazione e gestione, viene effettuato, secondo la prassi, dall'amministrazione responsabile dell'attuazione del piano.

2. METODOLOGIA DI STUDIO

Lo studio di valutazione ambientale delle azioni contenute nel Documento di Piano del Comune di Ossuccio, proceduto parallelamente all'elaborazione dello strumento di governo del territorio, ha operato su due diverse scale, una afferente all'intero territorio comunale e l'altra agli ambiti di trasformazione individuati nel piano, seguendo metodologie di indagine e valutazione con diversi gradi di approfondimento.

- *Livello comunale*. Per l'intero territorio comunale è stata effettuata una valutazione della sensibilità ambientale seguendo una metodologia di tipo giuridico – amministrativo, basata sull'individuazione dei vincoli ambientali, paesistici e urbanistici ricadenti su di esso che pongono diversi limiti alla trasformazione del territorio. I vincoli presi in considerazione sono quelli indicati all'interno della lista delle aree sensibili pubblicata sul Quaderno di Valutazione Ambientale 2003/03 dell'Associazione Analisti Ambientali. (vedi Capitolo 5)
- *Livello locale*. Per ogni comparto di trasformazione individuato nel Documento di Piano è stata effettuata una valutazione della sensibilità paesaggistica dell'area. Come è illustrato nel successivo paragrafo 6, il paesaggio è la componente a più rischio di impatto. Tale valutazione è stata condotta seguendo i criteri emanati dalla Regione Lombardia ai sensi dell'art. 30 delle N.T.A. del P.T.P.R. e contenute nel documento "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvato con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045. (vedi Capitolo 7)

3. OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Sulla base delle caratteristiche territoriali sono stati individuati gli obiettivi di sostenibilità ambientale sui quali il processo di valutazione ambientale si è basato, sia per l'impostazione della metodologia di studio sia per la misurazione degli impatti e la definizione degli interventi di mitigazione e di monitoraggio.

Il Documento di Piano e la Valutazione Ambientale Strategica, date le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del territorio di Ossuccio, si sono posti come obiettivo la *difesa del suolo* intesa come *prevenzione del rischio geologico ed idrogeologico* e conseguentemente la diminuzione dell'esposizione.

L'articolo 1 delle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) stabilisce che *la Regione e gli Enti locali lombardi nell'ambito delle rispettive responsabilità e competenze, perseguono le seguenti finalità:*

- a) *la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;*
- b) *il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio.*

Gli stessi obiettivi sono stati ripresi dall'amministrazione provinciale come da art. 10 delle N.T.A. del PTCP che reca "Gli indirizzi generali di tutela".

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMPATTI GENERATI DALLE AZIONI DI PIANO

La normativa regionale, sulla base di quella comunitaria, stabilisce quali informazioni il Rapporto Ambientale deve fornire e tra queste sono compresi i "possibili effetti significativi sull'ambiente" (punto f) Allegato I della Direttiva 2001/42/CE) con particolare riferimento alla biodiversità, alla popolazione, alla salute umana, alla flora e alla fauna, al suolo, all'acqua, all'aria, ai fattori climatici, al patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico e il paesaggio.

Per ogni previsione di trasformazione contenuta nel piano:

1. Area di trasformazione turistico-ricettiva (ex Miralago), via SS Regina;
2. Area di trasformazione a prevalente destinazione residenziale via Don Giovanni Folci;
3. Lotti di completamento a prevalente destinazione residenziale, via Provinciale tra via N.B. Vanini e via A. Castelli;
4. Conferma dei Piani Attuativi non ancora attuati.

Sono stati individuati i relativi impatti diretti e indotti all'interno delle tabelle n. 1a "Matrice degli impatti diretti" e n. 1b "Matrice degli impatti indiretti" riportate di seguito, intendendo per impatti diretti gli effetti generati da una azione di piano, mentre per impatti indotti quelli derivanti da un azione di piano.

Per ogni impatto viene attribuito un giudizio sulla sua entità e sulla possibilità di misurazione in questa sede:

- *impatto di entità trascurabile (T)*, quando l'effetto, positivo o negativo, generato da una azione di piano è contenuto e non necessita di successive valutazioni.;
- *impatto di entità significativa (S)*, positivo o negativo, comporta delle trasformazioni che incidono in modo significativo sull'ambiente e deve essere valutato;
- *impatto da verificare (V)*, caratterizzato dall'impossibilità all'interno di questo contesto di essere valutato per mancanza di indicazioni progettuali specifiche ma che potrebbe avere effetti contrastanti in relazione al progetto che verrà realizzato.

4.1 IMPATTI DIRETTI

Intendendo come diretto l'effetto che si manifesta nello stesso tempo e nello stesso luogo dell'azione che lo ha causato, ed indicando con il simbolo + e – rispettivamente l'effetto positivo e negativo sulla componente impattata, sono stati individuati i seguenti impatti:

IMPATTI DIRETTI					
d.1	Peggioramento del paesaggio	S	S	T	T
d.2	Aumento dell'esposizione a fenomeni di dissesto geologico	S	S	T	T
d.3	Consumo di suolo: perdita aree fertili da destinare all'agricoltura	T			
d.4	Consumo di suolo: perdita ambiti di territorio a valenza ambientale ed ecologica	T			
d.5	Aumento/diminuzione del traffico veicolare	T	T	T	T
d.6	Aumento dell'offerta turistica	S			
d.7	Aumento dei posti di lavoro	S			
		1	2	3	4
		AZIONI DI PIANO			

Tabella n. 1a “Matrice degli impatti diretti”

d.1 Peggioramento del paesaggio

Le azioni del Documento di Piano relative alle aree in via Provinciale e in località Spurano potrebbero avere degli impatti significativi sul contesto paesaggistico in cui si inseriscono e che contraddistinguono Ossuccio, dal momento che si pongono al limite del tessuto consolidato in rapporto diretto con il paesaggio non urbanizzato. Va pertanto effettuata per questi ambiti una valutazione della sensibilità paesistica. Ciò non risulta necessario per le restanti aree, che risultano di completamento del tessuto residenziale esistente.

d.2 Aumento dell'esposizione a fenomeni di dissesto geologico

Come emerge dallo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica gran parte del territorio comunale di Ossuccio è interessato da fenomeni di dissesto e rischio idraulico. L'area a destinazione turistico-ricettiva e l'area a destinazione residenziale in località Garzola sono caratterizzate da una classe di fattibilità geologica *3b'* che prevede l'edificazione se subordinata alla realizzazione parziale o completa d'interventi di protezione. I lotti di completamento in via Provinciale e le aree corrispondenti ai piani attuativi, appartenenti al tessuto urbano consolidato e alla classe di fattibilità *2a* e *2b*, non presentano limitazioni consistenti, a meno della salvaguardia dell'acquifero e della presenza di terreni fini superficiali.

d.3 Consumo di suolo: perdita di aree fertili da destinare all'agricoltura

Prendendo in considerazione i dati forniti dal SIARL, l'anagrafe delle imprese agricole e agro-industriali della Regione Lombardia, le aree di trasformazione residenziale, piani attuativi compresi, non appartengono ad aziende agricole. Invece l'ambito oggetto di intervento a Spurano, inserito in parte in un'area urbanizzata ed in parte in un'area di espansione adiacente ad aree urbanizzate, comprende per una porzione un mappale appartenente ad una azienda agricola operante sul territorio comunale, di circa 6.000 mq, superficie inferiore a 9 ha, valore minimo indicato nel PTCP per la determinazione della significatività dimensionale dei comparti agricoli nei comuni classificati dall'ISTAT di “montagna”.

d.4 Consumo di suolo: perdita ambiti di territorio a valenza ambientale ed ecologica

Le aree di trasformazione di Garzola, di via Provinciale e dei piani attuativi non ancora attuati sono inserite all'interno del territorio urbanizzato esistente e previsto da PRG vigente come individuato nella tavola 4 "Rete ecologica" del PTCP

Il comparto di Spurano comprende in parte l'area urbanizzata dell'ex albergo Miralago ed in parte un'area di espansione che non presenta una particolare valenza ambientale ed ecologica essendo situata in continuità con aree urbanizzate esistenti.

d.5 Aumento/diminuzione del traffico veicolare

La programmazione delle aree di trasformazione residenziale prevede la realizzazione di una nuova viabilità di supporto agli ambiti di progetto, per non gravare sul sistema viabilistico esistente e parcheggi a servizio degli insediamenti esistenti e futuri.

Il PTCP prevede inoltre la realizzazione di una variante alla SS 340 che porterà alla riduzione di gran parte del traffico veicolare di passaggio non solo lavorativo ma anche turistico transitante per tale strada.

d.6 Aumento dell'offerta turistica

Attualmente nel comune di Ossuccio non sono presenti strutture ricettive. Il PRG vigente individua un'area turistico - ricettiva lungo la SS 340 che comprende l'area dell'ex albergo Miralago, il cui recupero non ha mai avuto luogo. Il Documento di Piano, ponendosi l'obiettivo di incrementare l'offerta turistica del territorio, ha individuato una nuova area di trasformazione che comprende l'area dell'albergo dismesso ed un'area d'espansione sovrastante adiacente ad aree già urbanizzate.

d.7 Aumento dei posti di lavoro

La struttura turistico-ricettiva costituirà fonte di nuovi posti di lavoro.

4.2 IMPATTI INDIRETTI

Nella Tabella n. 1b "Matrice degli impatti indiretti" sono riportati gli impatti indotti ovvero quelli generati dagli impatti diretti. Tali effetti, per i quali è possibile in questa sede fare valutazioni esclusivamente di tipo qualitativo, sono:

IMPATTI INDIRETTI								
i.1	Peggioramento/miglioramento della qualità della vita	V			V	V		V
i.2	Aumento dell'attrattività di Ossuccio	V					V	V
		d.1	d.2	d.3	d.4	d.5	d.6	d.7
		IMPATTI DIRETTI						

Tabella n. 1b "Matrice degli impatti indiretti"

i.1 Peggioramento/miglioramento della qualità della vita

Il peggioramento del paesaggio ed in particolare la perdita di ambiti di territorio a valenza ambientale ed ecologica attraverso il consumo di suolo e l'aumento del traffico veicolare potranno incidere sulla qualità della vita, dovendo coinvolgere, con tempi e modalità differenti, il sistema ambientale. Risulta attualmente difficile effettuare una stima di tale impatto, strettamente legato alla qualità tipo-morfologica dell'intervento urbanistico-architettonico. Si rimanda perciò alla fase di monitoraggio il compito di contenere gli impatti negativi derivanti dall'intervento stesso (vedi Capitolo 9).

Il miglioramento della qualità della vita degli abitanti di Ossuccio, da un punto di vista economico, potrà essere promosso dalla creazione di nuovi posti di lavoro derivanti dalla riapertura di una struttura ricettiva.

i.2 Aumento dell'attrattività di Ossuccio

Un eventuale peggioramento del paesaggio potrebbe incidere sull'attrattività del comune dovuta alle sue attuali peculiarità paesaggistiche. Di contro la crescita di strutture funzionali al turismo costituisce elemento catalizzatore di turisti da una parte e di richiesta di manodopera a loro servizio dall'altra.

A seguito dell'individuazione degli impatti diretti e indiretti che le azioni di piano possono generare sul sistema territoriale di Ossuccio ne consegue che è necessario condurre una valutazione su due delle diverse aree di trasformazione individuate: l'area di trasformazione turistico-ricettiva in località Spurano (area 1) e l'area a prevalente destinazione residenziale in località Garzola (area 2).

Quest'ultime infatti generano sull'ambiente, e conseguentemente sul sistema socio-economico del comune, impatti di entità significativa che è necessario analizzare più nello specifico per poter essere gestite o contenute.

5. VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' AMBIENTALE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il primo livello di valutazione, già citato nel paragrafo 3 "Metodologia di studio", ha interessato l'intero territorio comunale e si è basato sulla una ricognizione delle sensibilità ambientali che lo caratterizzano attraverso l'individuazione di porzioni di territorio aventi caratteristiche omogenee (unità cartografiche) sotto l'aspetto della fattibilità geologica e della vulnerabilità dei corpi acquiferi sotterranei (tavola VA1 "Unità cartografiche e uso del suolo. Individuazione delle aree di trasformazione"). In particolare:

- *Classe di fattibilità geologica.* E' stato preso in considerazione lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi della L.R. 12/05 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/1556/05 ed in particolare la tavola 9a "Fattibilità geologica" e 10 "Fattibilità geologica del centro urbano".
Per la descrizione delle classi di fattibilità, il parere sull'edificabilità e sulle opere ammissibili si rimanda allo studio sopra citato.
- *Vulnerabilità della falda.* Anche questo dato è stato fornito dallo studio geologico, in particolare dalla tavola 2 "Caratteri idrogeologici e di vulnerabilità" che individua le aree con una vulnerabilità della falda estremamente elevata (EE), elevata (E), media-alta (MA), bassa (B) e molto bassa (BB).

Per ogni unità cartografica sono stati individuati gli usi del suolo così come riportati dal progetto DUSAF elaborato dall'ERSAF. I dati relativi alla classe di fattibilità geologica, di vulnerabilità della falda e di uso del suolo di ciascun ambito omogeneo sono stati riportati all'interno della Tabella n. 2 "Matrice delle sensibilità ambientali" allegata al presente Rapporto Ambientale.

Attraverso quest'ultima tabella è stata condotta una ricognizione delle sensibilità ambientali di ciascuna unità cartografica. Tale studio ha seguito un approccio di tipo giuridico – amministrativo basato sulla ricognizione dei vincoli urbanistici ed ambientali disposti sia per legge che da decreti (vedi tavola DP2 Vincoli urbanistici e ambientali). Dal confronto tra la tavola VA1 Unità cartografiche ed uso del suolo. Individuazione delle aree di trasformazione e la tavola DP2 Vincoli urbanistici e ambientali, per ogni unità cartografica sono stati quindi individuati i vincoli che su di essa ricadono in modo totale o parziale e riportati sempre nella Tabella n. 2 "Matrice delle sensibilità ambientali".

I vincoli considerati al fine della compilazione della matrice sono:

- fasce di rispetto del reticolo idrico minore (d.g.r. 7/ 7868 del 25-01-02)

- zona di rispetto di pozzi e sorgenti captate a scopo idropotabile (d.p.r. 236/88 – d.lgs. 152/99)
- vincolo idrogeologico (ex r.d. 3267/1923)
- territori contermini ai laghi (art. 142 lett.b) d.lgs. 42/04 s.m.i.)
- fiumi torrenti e corsi d'acqua (art. 142 lett. c) d.lgs. 42/04 s.m.i.)
- bellezze d'insieme (ex L. 1497/39)
- ambiti di elevata naturalità (art. 17 N.T.A. del P.T.P.R.)
- vincolo cimiteriale (LR 166/02 art. 28)

Oltre ai vincoli è stato espresso per ogni uso del suolo un giudizio di tipo qualitativo sulla base del punteggio sintetico Sin., valore rappresentativo dei livelli di biodiversità che il PTCP ha attribuito a ciascun uso del suolo.

Uso del suolo D.U.S.A.F.	Uso del suolo PTCP
S1 – S2	Aree agricole
L2	Legnose agrarie
P4-P4a	Prati e pascoli
B1 - B1d	Boschi di latifoglie
B4	Boschi di conifere
B5d	Boschi misti di conifere e latifoglie
N8t	Incolto arbustivo

S.I.N.	Uso del suolo PTCP
1,0	Aree agricole
1,3	Legnose agrarie
1,8	Prati e pascoli
3,2	Boschi di latifoglie
3,5	Boschi di conifere
3,2	Boschi misti di conifere e latifoglie
1,7	Incolto arbustivo

I valori del Sin sono stati raggruppati in tre classi che corrispondono a un giudizio di qualità alto, medio e basso:

alto: Sin ≥ 3

medio: $2 \leq \text{Sin} \leq 2,9$

basso: Sin $\geq 1,9$

Alle aree R4 (aree sterili) individuate dal D.U.S.A.F. è stato attribuito un giudizio di qualità bassa, mentre alle aree N8b una qualità media poiché sono delle aree incolte arbustive (qualità bassa) in avanzata evoluzione verso forme forestali (qualità alta).

6. VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ AMBIENTALE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE n1 - 2

6.1 AREA DI TRASFORMAZIONE TURISTICO-RICETTIVA (EX MIRALAGO) - n.1

Descrizione dell'area

Il comparto di trasformazione turistico-ricettiva in via SS Regina, avente una dimensione di 4.250 mq, è situato in parte all'interno dell'area urbanizzata esistente e prevista da PRG vigente (Tavola 4 "Rete ecologica" del PTCP) corrispondente all'area dell'ex albergo Miralago ed in parte si estende fino al limite del tessuto urbanizzato circostante.

Dal punto di vista delle urbanizzazioni l'area è servita dalle reti elettriche, dell'acquedotto fognarie e del metano.

Sensibilità ambientale dell'area

L'area è ricompresa nelle unità cartografiche n. 4, 6, 7 che dal punto di vista della fattibilità geologica rientrano nella classe 3b e nell'unità cartografica 10 che appartiene alla classe 3b'. L'ambito, posto esternamente al perimetro dell'edificio, ricadente nell'unità cartografica 10 presenta un livello di vulnerabilità della falda basso.

Per la classe 3b "Versanti acclivi" lo studio geologico dà un parere favorevole ma con consistenti limitazioni legate alla dinamica gravitativa e prevede come opere edificatorie ammissibili quelle previste dall'art. 9 comma 3 delle norme di attuazione del PAI.

Il parere sull'edificabilità è favorevole anche nella classe 3b' ed è subordinata alla realizzazione parziale o completa degli interventi di protezione e limitata a quanto previsto dall'art. 9 comma 3 delle norme del PAI.

Dal punto di vista della sensibilità ambientale, valutata con il metodo esposto nel precedente paragrafo, l'area è in parte interessata dal vincolo ambientale (ex l.1497/39 – D.M. 21.6.1961), dei territori contermini ai laghi (d.lgs 42/04 s.m.i. art. 142 lett. b), in parte dei fiumi torrenti e corsi d'acqua (d.lgs. 42/04 s.m.i art. 142 lett. c) ed in parte nella zona di rispetto di pozzi e sorgenti captate a scopo idropotabile (d.p.r. 236/88 – d.lgs. 152/99).

L'area non urbanizzata è interessata da colture agricole appartenenti alla categoria S2 "Seminativo arborato" del DUSAF.

6.2 AREA DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN VIA GIOVANNI FOLCI - n.2

Descrizione dell'area

L'area di trasformazione a prevalente destinazione residenziale situata a Garzola ha una superficie di 5.485 mq ed è interamente compresa all'interno del perimetro delle aree urbanizzate esistenti e previste da PRG vigente (tavola 4 "Rete ecologica" PTCP). A questo intervento si accompagna la realizzazione di un parcheggio pubblico e di una strada di accesso a tale area a servizio non solo del nuovo insediamento ma dell'intera frazione.

L'area è inoltre servita dalle reti tecnologiche dell'acquedotto, del metano, elettriche e fognarie.

Sensibilità ambientale dell'area

Questa area di trasformazione, ricade prevalentemente nella unità cartografica 10 e marginalmente nelle unità 8 e 9 tutte e tre appartenenti alle classi di fattibilità 3b' in cui l'edificazione è favorevole ma subordinata alla realizzazione parziale o completa di interventi di protezione e limitata a quanto previsto dall'art 9 comma 3 delle norme di attuazione del PAI. Dal punto di vista della vulnerabilità della falda la maggior parte dell'area (u.c. 10) ha una sensibilità bassa.

L'area è parzialmente interessata dal vincolo ex L. 1497/39 – D.M. 23.10.1961 che ricade sull'area circostante il santuario della Beata Vergine del Soccorso.

L'uso attuale del suolo è a prato e pascolo con presenza di essenze arboree (P4a classificazione DUSAF) e a seminativo arborato (S2 classificazione DUSAF).

7. VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Gli interventi di trasformazione 1 e 2 (area a destinazione turistico-ricettiva a Spurano e area residenziale a Garzola), presentano un grado di incidenza sul territorio che va valutato anche in relazione alla sensibilità dei siti all'interno dei quali si inseriscono.

Con l'obiettivo di supportare ed integrare le scelte di governo del territorio, in questa sede è stato condotto, secondo la metodologia prevista al paragrafo 3 del documento "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvato con D.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045, uno studio finalizzato alla determinazione del livello di sensibilità paesistica dei siti oggetto degli interventi di trasformazione.

Il metodo regionale prevede tre differenti criteri di valutazione articolati sia alla scala sovralocale che locale.

Il criterio *morfologico – strutturale* considera la sensibilità del sito in relazione alla sua appartenenza a uno o più «sistemi» che strutturano l'organizzazione del territorio dal punto di vista geo - morfologico, naturalistico e storico - insediativo. A livello sovralocale sono valutate le relazioni del sito d'intervento con elementi significativi di un sistema più ampio. A livello locale è invece considerata l'appartenenza o la contiguità del sito d'intervento con elementi propri dei sistemi che qualificano quel luogo specifico.

Il criterio *vedutistico* valuta le caratteristiche percettive del sito in relazione ad un rapporto di significativa fruizione visiva per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito, per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi. Alla scala sovralocale vengono considerate le relazioni tra il sito e un contorno territoriale più ampio, riconoscendo una variabile ampiezza a seconda della situazione morfologica del territorio. A livello locale la valutazione si riferisce principalmente a relazioni percettive che caratterizzano quel luogo.

Il criterio *simbolico* prende in considerazione il valore simbolico che le comunità locali e sovralocali attribuiscono al luogo. A livello sovralocale vengono valutati i valori che sono attribuiti da una collettività più ampia rispetto alla popolazione insediata, mentre a livello locale considera quei luoghi che rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale.

La valutazione è articolata in due giudizi:

- uno *sintetico* della classe di sensibilità paesistica del sito rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse scale territoriali (chiavi) di lettura espressa in sensibilità paesistica molto bassa, bassa, media, alta, molto alta.
- uno *complessivo* che tiene conto delle valutazioni effettuate in merito ai tre criteri e alla scale di lettura considerate. La classe di sensibilità paesistica va espressa in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = sensibilità paesistica molto alta

Le linee guida emanate dalla regione Lombardia forniscono anche dei criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto.

Infatti l'impatto sul paesaggio degli interventi di trasformazione previsti all'interno del Documento di Piano sono correlati non solo alla sensibilità del contesto in cui si collocano, ma anche alle caratteristiche dimensionali e compositive del progetto e all'incidenza sul territorio sia a livello locale che sovralocale. La Regione fornisce delle indicazioni in merito anche a questa tipologia di valutazione. In particolare del progetto va esaminata sia a livello locale che sovralocale:

- l'incidenza morfologica e tipologica
- l'incidenza linguistica (stile, materiali, colori)
- incidenza visiva
- incidenza ambientale
- incidenza simbolica

Tale valutazione deve essere espressa in:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

La metodologia di studio proposta dalla Regione prevede in ultimo la determinazione del livello di impatto paesistico dato dall'incrocio all'interno della tabella contenuta delle linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti e di seguito riportata dei valori di sensibilità del sito e di incidenza del progetto emersi durante la valutazione.

La determinazione del livello di impatto paesistico del progetto deriva dall'incrocio del giudizio complessivo relativo alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto. La soglia di rilevanza è pari a 5 mentre la soglia di tolleranza a 16.

Impatto paesistico = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

 Impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

 Impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

 Impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

In mancanza di indicazioni progettuali precise, la valutazione effettuata individua la classe di sensibilità del sito ed il livello di incidenza paesistica tollerabile.

7.1 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA: AREA DI TRASFORMAZIONE TURISTICO-RICETTIVA (EX MIRALAGO) - n.1

Modo di valutazione morfologico – strutturale

Chiave di lettura sovralocale

- *Strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione dei contesti paesistici: crinali, orli, terrazzi, sponde fluviali, lacuali...*
L'ambito in esame si affaccia sulla sponda occidentale del Lago di Como in quel tratto di costa, appartenente all'area della Tremezzina, che si contraddistingue per alcune emergenze morfologiche e paesistiche: l'Isola Comacina, l'unica isola del lago di Como situata di fronte Ossuccio, ed il boscato Dosso di Lavedo, promontorio meglio conosciuto come Punta della Villa del Balbianello, patrimonio mondiale dall'UNESCO.
- *Aree o elementi di rilevanza ambientale che intrattengono uno stretto rapporto relazionale con altri elementi nella composizione di sistemi di maggiore ampiezza: componenti dell'idrografia superficiale, corridoi verdi, aree protette, boschi, fontanili...*
Il comparto è in parte inserito in un'area già urbanizzata in cui attualmente sorge la struttura alberghiera dismessa dell' ex hotel "Miralago". All'interno di essa e nella parte di nuova urbanizzazione non sono stati rilevati elementi di connessione naturali che potrebbero alterare il sistema ambientale del territorio.
- *Componenti proprie dell'organizzazione del paesaggio agrario storico: terrazzamenti, maglie poderali segnate da alberature ed elementi irrigui, nuclei e manufatti rurali distribuiti secondo modalità riconoscibili e riconducibili a modelli culturali che strutturano il territorio agrario..*
Sono riconoscibili in alcuni tratti terrazzamenti propri della struttura agraria tradizionale fondata sulla coltura dell'olivo (Zoca de l'Oli).
- *Elementi fondamentali nella struttura insediativa storica: percorsi, canali, manufatti e opere d'arte, nuclei, edifici rilevanti (ville, abbazie, castelli, fortificazioni...)*
A livello sovralocale l'area di trasformazione appartiene al compendio territoriale della Tremezzina, territorio ricco di ville e di strutture alberghiere, testimonianza di uno sviluppo turistico risalente ai primi anni del novecento.
In particolare, all'interno della struttura insediativa storica del comune di Ossuccio, articolata nei nuclei di Ossuccio, Spurano, Isola, Molino, ed Ospitaletto, si individuano numerose emergenze architettoniche tra cui la chiesa di Santa Maria Maddalena, la chiesa di San Giacomo, la chiesa di Santa Eufemia, costruite tra il XI e il XII secolo in stile romanico, i complessi religiosi del Monastero di San Benedetto in Val Perlana e del Santuario della Beata Vergine del Soccorso (quest'ultimo tutelato come patrimonio mondiale dall'UNESCO) e la torre medioevale.
L'area in oggetto è interessata da rapporti di prossimità con la torre medioevale e la chiesa di San Giacomo.
- *Testimonianze della cultura formale e materiale caratterizzanti un determinato ambito storico – geografico (per esempio quella valle o quel tratto di valle): soluzioni stilistiche tipiche e originali, utilizzo di specifici materiali e tecniche costruttive (l'edilizia in pietra o in legno, i muretti a secco..), il trattamento degli spazi pubblici.*
Non sono riconoscibili soluzioni stilistiche tipiche che contraddistinguono l'ambito storico geografico di riferimento.

Chiave di lettura locale

- *Segni della morfologia del territorio: dislivello di quota, scarpata morfologica, elementi minori dell'idrografia superficiale...*

L'ambito di intervento si sviluppa su una area degradante, posta tra la curva di livello dei 240 m s.l.m., la quale costituisce il limite del tessuto urbanizzato circostante, e la quota di 207 m s.l.m. in corrispondenza della strada statale Regina.

- *Elementi naturalistico – ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde locale...*

La zona situata al di sotto della torre medioevale è caratterizzata dalla presenza di prati, punteggiati prevalentemente da alberi di ulivo, che conferiscono all'area un interessante valore naturalistico ed ambientale. L'ambito oggetto di intervento, parzialmente inserito in un'area già edificata (ex albergo Miralago), si espande fino al limite del tessuto urbanizzato circostante, in un'area che si distingue da quella adiacente per la presenza più rada di specie arboree.

- *Componenti del paesaggio agrario storico: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli...), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali...*

L'area che circonda l'ambito di intervento è segnata dalla presenza di alberi di ulivo, la cui coltivazione è riconducibile alla tradizione agraria locale (Zoca de l'Oli), attualmente quasi irrilevante per l'economia locale.

- *Elementi di interesse storico – artistico: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche...*

L'area si estende al di sotto della torre medioevale e nelle immediate vicinanze della chiesa di San Giacomo.

- *Elementi di relazione fondamentali a livello locale: percorsi anche minori che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari – verdi o d'acqua – che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico – ambientali significative, «porte» del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria*

Non sono stati rilevati elementi di connessione o percorsi che mettono in relazione spazi e edifici di rilevanza pubblica o d'interesse storico artistico.

Va segnalata però la presenza di alcuni percorsi storici: l'antica via Regina, tracciato pedonale che collega Sala Comacina ed Ossuccio, che lambisce l'ambito di intervento, e il percorso comunale dei Ronchi che invece lo attraversa.

VALUTAZIONE SISTEMICA		SI	NO
LIVELLO SOVRALocale	Partecipazione a sistemi paesistici sovrallocali di:		
	• interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo)	X	
	• interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale)		X
	• interesse storico insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario)	X	
	Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (siti, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali, di un particolare ambito geografico)		X
LIVELLO LOCALE	Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale:		
	• di interesse geo – morfologico		X
	• di interesse naturalistico	X	
	• di interesse storico-agrario		X

	• di interesse storico-artistico	X	
	• di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)		X
	Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine		X

Tabella n. 3 “Valutazione sistemica dell’area 1”

Modo di valutazione vedutistico

Chiave di lettura sovralocale

- *Siti collocati in porzioni morfologicamente emergenti e quindi visibili da un ampio ambito territoriale (l'unico rilievo in un paesaggio agrario di pianura, il crinale, l'isola, o il promontorio in mezzo al lago...)*
Il comparto in oggetto, così come la maggior parte del tessuto edificato di Ossuccio che si sviluppa prevalentemente lungo un pendio degradante verso la sponda del lago, è visibile da un ampio ambito territoriale ma non occupa una posizione emergente all'intero del contesto fisico-morfologico in cui è inserito.
- *Il sito si trova in continuità con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà, di intensa fruizione, e si colloca in posizione strategica rispetto alla possibilità di piena fruizione panoramica*
Il sito si affaccia sulla SS. Regina, tracciato di intensa fruizione che collega Como con i comuni dell'alto lago. Spostandosi lungo tale strada provenendo da Lenno, l'area è visibile nel suo insieme. Arrivando invece da Sala Comacina, il tracciato stradale si sviluppa in modo curvilineo e l'area non risulta visibile.
- *Appartenenza del sito ad una veduta significativa per integrità paesistica, e/o per notorietà (la sponda del lago, il versante della montagna, la vista verso le cime...)*
Il sito è collocato lungo il versante montano che si affaccia sulla sponda occidentale del Lario che nel corso degli anni, conseguentemente a fenomeni di espansione dell'abitato, è stato oggetto di progressivi interventi di trasformazione prevalentemente di tipo residenziale.
- *Percepibilità del sito da tracciati (stradali, ferroviari, di navigazione, funivie...) ad elevata percorrenza*
Il sito è percepibile dalle direttrici di navigazione lacuale e dalla statale Regina provenendo da Lenno.

Chiave di lettura locale

- *Il sito interferisce con un belvedere o uno specifico punto panoramico*
L'area, essendo caratterizzata da un territorio degradante non interferisce con la visuale verso il lago.
- *Il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico – ambientale (il percorso vita nel bosco, la pista ciclabile lungo il fiume, il sentiero naturalistico)*
La porzione attualmente occupata dall'ex albergo “Miralago” è lambita dalla antica strada Regina, percorso pedonale che collega Ossuccio con Sala Comacina, alla quale si ricollega via dei Ronchi, strada comunale che attraversa l'area di intervento.
- *Il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio (il cono ottico tra santuario e piazza della chiesa, tra rocca e municipio, tra viale alberato e villa...)*
Non sono state rilevate interferenze visuali appartenenti a questa tipologia.

- *Adiacenza a tracciati (stradali e ferroviari) a elevata percorrenza*
L'area, accessibile dalla S.S. 340, è visibile provenendo da Lenno.

VALUTAZIONE VEDUTISTICA		SI	NO
LIVELLO SOVRA-LOCALE	Percepibilità da un vasto ambito territoriale	X	
	Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale	X	
	Inclusione in una veduta panoramica		X
LIVELLO LOCALE	Interferenza con punti di vista panoramici		X
	Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico - ambientale	X	
	Interferenze con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc.)		X

Tabella n. 4 “Valutazione vedutistica dell’area 1”

Modo di valutazione simbolica

Chiave di lettura sovralocale:

- *Siti collocati in ambiti oggetto di celebrazioni letterarie (ambientazioni sedimentate nella memoria culturale, interpretazioni poetiche di paesaggi, diari di viaggi...) o artistiche (pittoriche, fotografiche, cinematografiche) o storiche (luoghi di celebri battaglie)*
Il contesto territoriale in cui si inserisce è stato celebrato in numerose opere pittoriche e letterarie. L'Isola Comacina è stata inoltre teatro di avvenimenti storici tra i quali vanno ricordati i conflitti tra Como e Milano.
- *Siti collocati in ambiti di elevata notorietà e di forte richiamo turistico, per le loro qualità paesaggistiche (citazioni in guide turistiche)*
Ossuccio appartiene al compendio territoriale della Tremezzina area di forte richiamo turistico.

Chiave di lettura locale

- *Luoghi che pur non essendo oggetto di (particolari) celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale, possono essere connessi sia a riti religiosi (percorsi processuali, cappelle votive...) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata)*

Non sono stati riscontrati elementi afferenti a questa tipologia riferibili all'area oggetto di trasformazione.

VALUTAZIONE SIMBOLICA		SI	NO
LIVELLO SOVRALocale	Appartenenza ad ambiti di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche	X	
	Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)	X	
LIVELLO LOCALE	Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)		X

Tabella n. 5 “Valutazione simbolica dell’area 1”

Modo di valutazione	Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello sovralocale		Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale	
Morfologico strutturale	L’area è inserita all’interno del compendio territoriale della Tremezzina che si contraddistingue per le sue peculiarità geomorfologiche, paesistiche e naturalistiche. Sono anche riconoscibili alcuni elementi legati alla storia agraria locale (Zoca de l’Oli).		L’area posta ai piedi della torre medioevale presenta elementi qualificanti sotto l’aspetto naturalistico ed ambientale. Lo stesso livello qualitativo non è riscontrato nell’ambito oggetto di trasformazione, che è in parte inserito nel tessuto edificato ed in parte si estende fino al margine del tessuto urbanizzato circostante in un’area che, diversamente da quella adiacente punteggiata da alberi di ulivo, non presenta particolari elementi riconducibili alla storia agraria locale. La vecchia strada Regina e la strada comunale dei Ronchi costituiscono invece elementi di connessione aventi anche valenza storica. Sotto l’aspetto geomorfologico L’area non è situata in una posizione emergente rispetto al contesto.	
Vedutistico	Così come la maggior parte del territorio edificato di Ossuccio, l’area si estende su un pendio degradante verso la sponda del lago. Dal punto di vista fisico-morfologico tale posizione lo rende percepibile, ma non emergente rispetto l’intero contesto territoriale.		A livello locale l’area è percepibile spostandosi lungo la S.S. 340 “Regina”, provenendo da Lenno ma non da Sala Comacina.	
Simbolico	L’area appartiene ad ambiti di celebrazioni storiche ed artistiche oltre che di richiamo turistico.		Non sono state riscontrate interferenze con luoghi simbolo dell’identità locale.	
Giudizio sintetico	L’area di trasformazione è inserita in un ambito territoriale avente una forte connotazione dal punto di vista naturalistico e geomorfologico, ma sotto quest’ultimo punto di vista in una posizione percepibile	Molto bassa Bassa Media X Alta Molto alta	A livello locale l’area presenta un grado di sensibilità paesistica media, dovuta prevalentemente alla sua visibilità dalla SS. n. 340 provenendo da Lenno e alla sua vicinanza ad aree di valore naturalistico e storico agrario.	Molto bassa Bassa Media X Alta Molto alta

	ma emerge rispetto al contesto.		
Giudizio complessivo	Il sito presenta una sensibilità paesistica media in relazione alla sua posizione che la rende percepibile ma non emergente rispetto l'intero contesto territoriale. L'ambito di trasformazione, infatti, si estende in parte in un'area edificata e in parte in un'area di espansione, in continuità con quella urbanizzata circostante, che non presenta particolari caratteristiche di valore naturalistico e storico agrario. Al fine di preservare le caratteristiche naturalistiche e ambientali dell'area immediatamente sotto la torre e di creare una connessione con questo elemento di interesse storico, all'interno del progetto di trasformazione dovrà essere inserito un corridoio verde di larghezza non inferiore a 10 m posto a lato del comparto ed in diretta continuità con la torre. Dovrà inoltre essere prevista la tutela e la valorizzazione dei percorsi storici dell'antica strada Regina e della strada comunale dei ronchi in modo tale da garantire delle connessioni orizzontali con il tessuto circostante.	1. Molto bassa 2. Bassa 3. Media 4. Alta 5. Molto alta	X

Tabella n. 6 “Sintesi della sensibilità paesistica dell’area 1”

7.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA: AREA DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN VIA GIOVANNI FOLCI - n.2

Modo di valutazione morfologico – strutturale

Chiave di lettura sovralocale

- *Strutture morfologiche di particolare rilevanza nella configurazione dei contesti paesistici: crinali, orli di terrazzi, sponde fluviali, lacuali*
L'ambito in esame si affaccia sulla sponda occidentale del Lago di Como in quel tratto di costa, appartenente all'area della Tremezzina, che si contraddistingue per alcune emergenze morfologiche e paesistiche: l'Isola Comacina, l'unica isola del lago di Como situata di fronte Ossuccio, ed il bosco Dosso di Lavedo, promontorio meglio conosciuto come Punta della Villa del Balbianello, patrimonio mondiale dall'UNESCO.
- *Aree o elementi di rilevanza ambientale che intrattengono uno stretto rapporto relazionale con altri elementi nella composizione di sistemi di maggiore ampiezza: componenti dell'idrografia superficiale, corridoi verdi, aree protette, boschi, fontanili...*
Il sito è collocato in un'area urbanizzata.
- *Componenti proprie dell'organizzazione del paesaggio agrario storico: terrazzamenti, maglie poderali segnate da alberature ed elementi irrigui, nuclei e manufatti rurali distribuiti secondo modalità riconoscibili e riconducibili a modelli culturali che strutturano il territorio agrario..*
Non sono riconoscibili in questa area elementi riconducibili alla struttura agraria tradizionale legata alla coltura dell'olivo (Zoca de l'Oli) che caratterizza invece alcuni tratti del contesto sovralocale in cui è inserita.
- *Elementi fondamentali nella struttura insediativa storica: percorsi, canali, manufatti e opere d'arte, nuclei, edifici rilevanti (ville, abbazie, castelli, fortificazioni...)*
A livello sovralocale l'area di trasformazione appartiene al compendio territoriale della Tremezzina, territorio ricco di ville e di strutture alberghiere, testimonianza di uno sviluppo turistico risalente ai primi anni del novecento.
In particolare, all'interno della struttura insediativa storica del comune di Ossuccio, articolata nei nuclei di Ossuccio, Spurano, Isola, Molino, ed Ospitaletto, sono distribuite numerose emergenze architettoniche tra cui la chiesa di Santa Maria Maddalena, la chiesa di San Giacomo, la chiesa di Santa Eufemia costruite tra il XI

e il XII secolo in stile romanico, i complessi religiosi del Monastero di San Benedetto in Val Perlana e del Santuario della Beata Vergine del Soccorso (quest'ultimo tutelato come patrimonio mondiale dall'UNESCO) e la torre medioevale.

L'area in oggetto è situata ai piedi del Santuario della Beata Vergine del Soccorso e nelle vicinanze del percorso della via Crucis.

- *Testimonianze della cultura formale e materiale caratterizzanti un determinato ambito storico – geografico (per esempio quella valle o quel tratto di valle): soluzioni stilistiche tipiche e originali, utilizzo di specifici materiali e tecniche costruttive (l'edilizia in pietra o in legno, i muretti a secco...), il trattamento degli spazi pubblici.*

Non sono riconoscibili soluzioni stilistiche tipiche che contraddistinguono l'ambito storico geografico di riferimento.

Chiave di lettura locale

- *Segni della morfologia del territorio: dislivello di quota, scarpata morfologica, elementi minori dell'idrografia superficiale...*

Sono presenti dislivelli di quota.

- *Elementi naturalistico – ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde locale...*

Non sono presenti elementi naturalistico - ambientali significativi per quel luogo.

- *Componenti del paesaggio agrario storico: filari elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli...), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali...*

Non sono stati rilevati componenti del paesaggio agrario storico.

- *Elementi di interesse storico – artistico: centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche...*

L'area è situata ai piedi del Santuario della Beata Vergine del Soccorso.

- *Elementi di relazione fondamentali a livello locale: percorsi anche minori che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari – verdi o d'acqua – che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico – ambientali significative, «porte» del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria*

L'area è situata in prossimità del percorso della Via crucis che giunge al Santuario della Beata Vergine del Soccorso.

VALUTAZIONE SISTEMICA		SI	NO
LIVELLO SOVRALocale	Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di:		
	• interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo)	X	
	• interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale)		X
	• interesse storico insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario)	X	
	Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (siti, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali, di un particolare ambito geografico)		X
LIVELLO LOCALE	Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale:		
	• di interesse geo – morfologico		X
	• di interesse naturalistico		X
	• di interesse storico agrario		X

	• di interesse storico-artistico		X
	• di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)		X
	Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine		X

Tabella n. 7 “Valutazione sistemica dell’area 2”

Modo di valutazione vedutistico

Chiave di lettura sovralocale

- Siti collocati in porzioni morfologicamente emergenti e quindi visibili da un ampio ambito territoriale (l'unico rilievo in un paesaggio agrario di pianura, il crinale, l'isola, o il promontorio in mezzo al lago...)*
L'area non è collocata in una posizione morfologica emergente.
- Il sito si trova in continuità con percorsi panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà, di intensa fruizione, e si colloca in posizione strategica rispetto alla possibilità di piena fruizione panoramica*
L'area non è situata lungo percorsi panoramici di spiccato valore, pertanto non è presente il rischio di occlusione.
- Appartenenza del sito ad una veduta significativa per integrità paesistica, e/o per notorietà (la sponda del lago, il versante della montagna, la vista verso le cime...)*
Il sito non appartiene ad una veduta significativa di conseguenza non si verifica il rischio di intrusione.
- Percepibilità del sito da tracciati (stradali, ferroviari, di navigazione, funivie...) ad elevata percorrenza*
L'area non è percepibile da tracciati ad elevata percorrenza.

Chiave di lettura locale

- Il sito interferisce con un belvedere o uno specifico punto panoramico*
L'area non interferisce con punti panoramici.
- Il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico – ambientale (il percorso vita nel bosco, la pista ciclabile lungo il fiume, il sentiero naturalistico)*
Il sito è situato in prossimità del cammino della Via Crucis che conduce al Santuario della beata Vergine del Soccorso, ma da tale percorso non risulta visibile.
- Il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio (il cono ottico tra santuario e piazza della chiesa, tra rocca e municipio, tra viale alberato e villa...)*
Il sito non interferisce con relazioni visuali storicamente consolidate.
- Adiacenza a tracciati (stradali e ferroviari) a elevata percorrenza*
L'area non è adiacente a tracciati stradali di elevata percorrenza.

VALUTAZIONE VEDUTISTICA		SI	NO
LIVELLO SOVRA-LOCALE	Percepibilità da un vasto ambito territoriale		X
	Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale		X
	Inclusione in una veduta panoramica		X

LIVELLO LOCALE	Interferenza con punti di vista panoramici		X
	Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico - ambientale		X
	Interferenze con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc.)		X

Tabella n. 8 “Valutazione vedutistica dell’area 2”

Modo di valutazione simbolica

Chiave di lettura sovralocale

- Siti collocati in ambiti oggetto di celebrazioni letterarie (ambientazioni sedimentate nella memoria culturale, interpretazioni poetiche di paesaggi, diari di viaggi...) o artistiche (pittoriche, fotografiche, cinematografiche) o storiche (luoghi di celebri battaglie)*
Il contesto territoriale in cui si inserisce è stato celebrato in numerose opere pittoriche e letterarie. L’Isola Comacina è stata inoltre teatro di avvenimenti storici tra i quali vanno ricordati i conflitti tra Como e Milano.
- Siti collocati in ambiti di elevata notorietà e di forte richiamo turistico, per le loro qualità paesaggistiche (citazioni in guide turistiche)*
Ossuccio appartiene al compendio territoriale della Tremezzina, area di forte richiamo turistico.

Chiave di lettura locale

- Luoghi che pur non essendo oggetto di (particolari) celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell’identità locale, possono essere connessi sia a riti religiosi (percorsi processuali, cappelle votive...) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata)*
Non è stato rilevato un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell’identità locale anche se va segnalata la prossimità al percorso della via Crucis.

VALUTAZIONE SIMBOLICA		SI	NO
LIVELLO SOVRA-LOCALE	Appartenenza ad ambiti di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche	X	
	Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)	X	
LIVELLO LOCALE	Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)	X	

Tabella n. 9 “Valutazione simbolica dell’area 2”

<i>Modo di valutazione</i>	<i>Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello sovralocale</i>		<i>Valutazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura a livello locale</i>	
Morfologico strutturale	L'area è inserita all'interno del compendio territoriale della Tremnezzina che si contraddistingue per le sue peculiarità geo-morfologiche e paesistiche. A livello naturalistico non si rilevano interferenze con il sistema ambientale circostante essendo l'area interclusa nel tessuto urbanizzato		A livello locale il sito non appartiene a particolari sistemi di interesse di interesse geo-morfologico, naturalistico, storico agrario essendo inserito in un'area urbanizzata a margine del tessuto edificato.	
Vedutistico	Non sono state rilevate particolari relazioni percettive tra il sito e il contesto più ampio.		Non sono state rilevate interferenze dal punto di vista della fruizione visiva.	
Simbolico	L'area appartiene ad ambiti di celebrazioni storiche e di richiamo turistico.		Il sito è collocato nelle immediate vicinanze del percorso processuale che conduce al santuario della Beata Vergine del Soccorso.	
Giudizio sintetico	Il sito è collocato all'interno di un territorio che presenta una forte connotazione dal punto di vista morfologico e paesistico.	Molto bassa Bassa Media X Alta Molto alta	A livello locale non sono riscontrabili particolari interferenze vedutistiche o con il sistema morfologico strutturale.	Molto bassa Bassa X Media Alta Molto alta
Giudizio complessivo	Anche se rientra all'interno di un contesto sovralocale di particolare valore morfologico e simbolico, l'area in esame non presenta particolare caratteristiche di sensibilità in quanto non sono state riscontrate particolari relazioni percettive. E' infatti inserita in un'area urbanizzata a margine del tessuto edificato.		1. Molto bassa 2. Bassa X 3. Media 4. Alta 5. Molto alta	

Tabella n. 10 “Sintesi della sensibilità paesistica dell’area 2”

8. MISURE DI MITIGAZIONE

Essendo l'impatto paesistico determinato sia dal livello di sensibilità del sito in cui si colloca l'intervento di trasformazione sia dal grado di incidenza del progetto e, non potendo determinare in questa sede quest'ultimo parametro, è stato ritenuto opportuno individuare delle misure di mitigazione, che verranno recepite all'interno delle Regole Tecniche di Attuazione del PGT, per contrastare eventuali effetti negativi.

Tali misure riguardano in modo particolare il comparto di trasformazione turistico-ricettiva che, dall'analisi della sensibilità paesistica, si colloca nella classe di sensibilità 3 (media) dovuta principalmente alla sua posizione che lo rende percepibile ma non emergente rispetto al contesto territoriale in cui si colloca.

I volumi pertanto dovranno essere disposti in modo tale da inserirsi nel contesto paesistico; dovrà essere garantito un corridoio verde in direzione della Torre Medioevale di Spurano con lo scopo di creare una connessione con questa emergenza architettonica e l'area ad essa circostante che presenta caratteristiche naturalistiche e ambientali di pregio. Gli edifici non potranno superare i tre piani fuori terra fino alla quota di 224 m s.l.m. e oltre tale quota i due piani fuori terra. Dovrà essere privilegiato il recupero dell'esistente e comunque la volumetria realizzabile (comprensiva di quella esistente) non potrà essere superiore a 6.700 mc.

Il progetto deve inoltre prevedere la tutela e la valorizzazione dei percorsi storici della antica strada "Regina" e della via dei Ronchi in modo da garantire la permeabilità con il tessuto circostante in senso trasversale.

9. MONITORAGGIO

All'interno della delibera del consiglio regionale del 13 marzo 2007 n. VIII/351 è indicata come ultima fase del ciclo di vita della valutazione ambientale l'attuazione, la gestione e il monitoraggio del piano. Il monitoraggio è finalizzato a fornire le informazioni necessarie per valutare gli effetti sull'ambiente delle azioni del Piano di Governo del Territorio e ad individuare tempestivamente gli effetti negativi inattesi.

Per il monitoraggio ambientale sono individuati degli indicatori di controllo derivati dalle principali azioni di piano:

- potenziamento dei servizi alla collettività
- potenziamento della struttura turistico-ricettiva del territorio
- contenimento dell'espansione residenziale attraverso il solo completamento del tessuto urbano
- tutela della cultura materiale dei nuclei storici e dei percorsi di connessione tra i nuclei e il paesaggio naturale

In particolare il set di indicatori sono suddivisi in relazione all'ente attuatore e ai tempi di verifica.

Si avrà perciò un monitoraggio direttamente attivato dal Comune su base annuale, un monitoraggio direttamente attivato dal Comune su base triennale e un monitoraggio effettuato dall'Unione dei comuni della Tremezzina su base triennale, come mostra la successiva tabella:

Azioni di piano	Indicatori	Classe di monitoraggio
Potenziamento dei servizi alla collettività	Grado di acquisizione dei servizi alla collettività	MCA*
	Grado di soddisfazione generale dei cittadini in relazione alle politiche territoriali previste	MCP**
Potenziamento della struttura turistico-ricettiva del territorio	Grado di soddisfazione dell'utenza turistica gravitante sul comparto della Tremezzina	SEP***
	Aumento dell'occupazione locale	
Contenimento dell'espansione residenziale	Uso del suolo: cambiamento da area naturale a edificata	MCA*
Tutela della cultura storico-architettonica	Grado di recupero e conservazione dei nuclei storici	MCA*
	Grado di recupero e conservazione dei percorsi urbani ed extraurbani	MCA*

*MCA = monitoraggio direttamente attivato dal Comune su base annuale

**MCP = monitoraggio direttamente attivato dal Comune su base triennale

***SEP = monitoraggio effettuato dall'Unione dei comuni (Soggetto Esterno) su base triennale

10. SINTESI NON TECNICA

Parallelamente all'elaborazione del Documento di Piano del comune di Ossuccio è stata avviata una procedura di valutazione ambientale coerentemente con quanto disposto dall'art. 4 della legge regionale 12/05 "Legge per il governo del territorio" e della Direttiva n. 42, emanata dalla Comunità Europea nel 2001. Il metodo secondo il quale è stata condotta la valutazione, che in più momenti è andata ad integrare e supportare le scelte contenute nel Documento di Piano, è articolato in quattro fasi.

FASE 1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI GENERALI DI SOSTENIBILITA'

La valutazione, finalizzata alla sostenibilità ambientale delle scelte pianificatorie, ha assunto come obiettivi principali la tutela del paesaggio e la difesa del suolo, componenti che, date le caratteristiche del territorio, risultano particolarmente sensibili.

FASE 2 – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMPATTI

Per ogni previsione di trasformazione contenuta nel Documento di Piano sono stati individuati gli impatti che si producono sull'ambiente, sia quelli contestuali alla realizzazione del progetto (impatti diretti) e quelli generati dagli effetti diretti del progetto stesso (impatti indiretti).

L'entità dell'impatto è stata considerata *trascurabile* quando si è ritenuto irrilevante l'effetto e non necessarie ulteriori verifiche; *significativa* quando l'azione è in grado di incidere sull'ambiente con una certa intensità ed infine *da valutare* quando non è stato possibile effettuare, in questa sede, una valutazione delle scelte di piano poiché in assenza di dettagliati riferimenti progettuali.

FASE 3 – LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI E L'INDIVIDUAZIONE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE

Nella prima fase di studio è stata effettuata una ricognizione delle sensibilità del territorio comunale attraverso:

- a) il recepimento di quanto contenuto all'interno dello studio geologico, idrogeologico e sismico redatto ai sensi della L.R. 12/05 e dei criteri della D.G.R. n. 8/1566/05, in particolare in merito alla fattibilità geologica e alle caratteristiche di vulnerabilità della falda
- b) la ricognizione dei vincoli urbanistici, ambientali e paesistici ricadenti sull'intero territorio comunale.

Dal punto di vista geologico il comparto turistico-ricettivo è inserito in parte in classe *3b* che consente l'edificazione, ed in parte in classe *3b'* nella quale l'edificazione è consentita ma subordinata alla realizzazione di interventi di protezione. Il comparto a prevalente destinazione residenziale rientra invece nella classe di fattibilità *3b'*.

In una seconda fase è stata effettuata una valutazione puntuale degli ambiti di trasformazione che ha indagato sulle caratteristiche paesistiche dei siti in cui si collocano. Da quest'ultima analisi è emersa una sensibilità paesistica media per quanto concerne l'ambito di trasformazione turistico-ricettiva di Spurano e una sensibilità bassa per il comparto a prevalente destinazione residenziale di Garzola. Data la sensibilità paesistica media del sito in cui si colloca il comparto di Spurano sono state individuate delle indicazioni progettuali, che verranno recepite dal PGT, che prevedono una volumetria massima realizzabile pari a 6.700 mq (comprensiva della eventuale volumetria recuperata), una altezza massima di tre piani fuori terra fino alla quota di 224 m s.l.m. e al di sopra di essa di due piani. Dovranno inoltre essere tutelati e valorizzati i percorsi orizzontali della antica strada "Regina" e della via dei Ronchi oltre ad un corridoio verde di collegamento con la torre medioevale di Spurano e l'area circostante.

FASE 4 – MONITORAGGIO

Il monitoraggio degli effetti provocati dalle scelte di piano, che dovrà avvenire nella fase attuativa di trasformazione, è demandato all'amministrazione comunale e a soggetti esterni.

ALLEGATO

Tabella n. 2 "Matrice delle sensibilità ambientali"

UNITA' CARTOGRAFICA	CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	VULTENARIBILITA' FALDA	STATO DELLA VEGETAZIONE		FASCE DI RISPETTO RETICOLO IDRICO MINORE (d.g.r. 7/7868 del 25-01-02)	ZONA DI RISPETTO DI POZZI E SORGENTI CAPTATE A SCOPO IDROPOTABILE (d.p.r. 236/88 - d.lgs. 152/99)	VINCOLO IDROGEOLOGICO (ex r.d. 3267/1923)	TERRITORI CONTERMINI AI LAGHI (d.lgs. 42/04 s.m.i. art. 142 lett. b)	FIUMI TORRENTI E CORSI D'ACQUA (d.lgs. 42/04 s.m.i. art. 142 lett. c)	BELLEZZE D'INSIEME (ex. L. 1497/39)	AMBITI DI ELEVATA NATURALITA' (art. 17 N.T.A. del P.T.P.R.)	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE (L.R 166/02 ART. 28)
			Uso*	Qualità (uso prevalente)								
1	2a	MA	U,S1,S2,N8t	bassa		X		X		X		X
2	2b	EE	U,S2,B1d	bassa		X						
3	3a	EE	U,S2	bassa		X		X	X	X		X
4	3b	EE	U,P4a	bassa		X		X	X	X		
5	3b	E	S2,U,P4a, N8t	bassa					X	X		
6	3b	MA	S2,P4a,U	bassa	X	X		X	X	X		
7	3b	B	P4a,B1d, S2,U	bassa				X		X		
8	3b'	EE	U	bassa								
9	3b'	MA	P4a, U	bassa						X		
10	3b'	B	P4a, U	bassa		X		X		X		
11	3c	EE	U, S2	bassa					X			
12	3c	MA	U, S2	bassa		X		X				X
13	3d	E	B1d,B4,N8b,P4 ,U,R4,P4a	alta	X	X	X	X	X	X	X	
14	3e	EE	U,S2	bassa		X			X			X
15	3e	MA	S2,U	bassa		X		X	X			X
16	3e	B	U	bassa	X				X			
17	4a	EE	U,B1d	bassa	X	X		X	X	X		
18	4b	EE	U,P4a	bassa	X	X		X	X	X		
19	4b	MA	U	bassa		X		X		X		
20	4c	EE	S2, U	bassa					X			X
21	4c	B	U	bassa	X				X			
22	4d	E	B1d,P4	alta	X	X	X	X	X	X	X	
23	4d	B	B1d	alta	X	X	X	X	X			
24	4di	E	B1d,P4,P4a, N8t,U	alta	X	X	X	X	X	X	X	
25	4di	B	B1d,P4a,S2	bassa		X	X	X				
26	4e	EE	U, S2	bassa					X			
27	4e	MA	U, S2	bassa					X			X
28	4f	EE	U	bassa	X			X	X	X		

N.B.: * L'uso del suolo prevalente è evidenziato in neretto

LEGENDA

Vulnerabilità' della falda

(fonte: studio geologico comunale
tav. 2 "Caratteri idrogeologici e di vulnerabilità")

EE

estremamente elevata

E

elevata

MA

medio alta

B

bassa

Stato della vegetazione: uso

(fonte: progetto "D.U.S.A.F.")

U

urbanizzato

S1

seminativo semplice

S2

seminativo arborato

B1d

bosco di latifoglie governato a ceduo

B4

bosco di conifere

B5d

bosco misto di coniferere e latifogli egovernato a ceduo

P4

prati e pascoli

P4a

prati e pascoli con presenze di essenze arboree

N8b

vegetazione arbustiva e cespuglieti in avanzata evoluzione verso forme forestali

N8t

vegetazione incolta (aree agricole abbandonate)

R4

ambito degradato soggetto ad usi diversi (aree in trasformazione)