RegioneLombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Comune di Dervio

Provincia di Lecco

- APPROVATO -

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI

ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Bruno Comi
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 **Chiavenna** (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail:infoch@studioquattro.it

22015 **Gravedona** (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail:infogr@studioquattro.it

P.IVA 00145020145

Progettista:

Sindaco:

Segretario:

Adottato dal C.C. con delibera	n° 8	del 14.04.2009
Provvedimento di compatibilità con il PTCP	n° 216	del 28.07.2009
Approvato dal C.C. con delibera	n° 44	del 01.12.2009

- DOCUMENTO DI PIANO -

RELAZIONE TECNICA

commessa: 288/CH

allegato: A_1

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev:
COPERTINE	Mrazo '09	ADOZIONE	AT	SM	SM	0
COPERTINE	Dicembre '09	APPROVAZIONE	AT	SM	SM	1

STUDIOQUATTRO
ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

A – PREMESSA

A.1 – IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La Regione Lombardia ha riformato nel 2005 il quadro normativo in materia di governo del territorio, mediante l'approvazione della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 denominata"Legge per il governo del territorio" (B.U.R.L. n. 11 del 16 marzo 2005, 1° s.o.).

Questa legge ha modificato le norme di riferimento della pianificazione comunale sostituendo il vecchio Piano Regolatore Generale (PRG) con il Piano di Governo del Territorio (PGT), che si articola in tre diversi documenti:

- *Documento di Piano*
- *Piano dei Servizi*
- *Piano delle Regole*

A questi tre documenti viene affiancata la VAS (Valutazione Ambientale Strategica), esplicitamente trattata all'art. 4 della nuova legge lombarda, processo sistematico volto a valutare le conseguenze sulle tematiche ambientali delle azioni proposte (politiche, piani o iniziative nell'ambito di programmi nazionali, regionali e locali, ecc.) in modo che queste siano incluse e affrontate, alla pari delle considerazioni di ordine economico e sociale, fin dalle prime fasi (strategiche) del processo decisionale.

I criteri ispiratori, come esplicitato all'art.1, sono quelli di sussidiarietà, di adeguatezza, di differenziazione, di sostenibilità, di partecipazione, di collaborazione, di flessibilità, di compensazione ed efficienza.

Il nuovo metodo pianificatorio presuppone inoltre la trasparenza, la pubblicità e la partecipazione; il coinvolgimento di tutti i soggetti e di tutte le autorità con competenza sul territorio deve essere estesa a tutto il processo di pianificazione, divenire parte integrante del percorso di Valutazione Ambientale e fattore di legittimazione delle scelte di Piano.

È un procedimento nuovo rispetto alla valutazione/osservazione che si attuava unicamente dopo l'adozione del P.R.G., segno anch'esso dal cambiamento radicale che è stato introdotto nella materia pianificatoria.

In particolare sui contenuti del **Documento di Piano** recita l'art 8 comma 2 :

[il documento di piano] "individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;

determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della

minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;"

Al Documento di Piano viene dunque assegnato il compito di delineare gli obiettivi della pianificazione comunale e di fissarne i limiti dimensionali; la novità importante è che tra i criteri dimensionali, tra i fabbisogni di una comunità, vengano inseriti anche quelli connessi con la garanzia di adeguate condizioni di sostenibilità.

Il Documento di Piano, che tra i tre atti del PGT è quello soggetto sia a VAS che a verifica di compatibilità rispetto al PTCP, diventa di fatto il punto di riferimento e di snodo tra la pianificazione comunale e quella di vasta area.

Un'efficace articolazione degli aspetti quantitativi e di sostenibilità nel Documento di Piano permette di creare un valido riferimento ed una guida per lo sviluppo degli altri due atti del PGT, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, e della pianificazione attuativa e di settore; permette inoltre di evidenziare i temi che hanno rilevanza sovralocale e che devono essere segnalati dal Comune nei tavoli interistituzionali agli enti competenti territoriali o di settore.

I criteri per la pianificazione comunale, definiti dalla giunta Regionale, richiedono la definizione degli obiettivi quantitativi a qualitativi del Comune, prestando attenzione alle necessità di riqualificazione territoriale e dell'utilizzo ottimale delle risorse, orientando le scelte ad una minimizzazione di consumo del suolo libero.

Inoltre la definizione ed il dimensionamento degli obiettivi di sviluppo deve essere coerente con la logica dell'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali e con la distribuzione sul territorio del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico valutati anche alla scala sovraccomunale.

A.2 – L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

L'Amministrazione comunale di Dervio, rispondendo alle richieste ed ai contenuti di cui alla Legge Regionale n.12 del 2005, ha scelto di procedere alla redazione del nuovo strumento urbanistico definito Piano di Governo del Territorio.

Il procedimento di formazione del nuovo strumento di governo si è concretizzato il 20 settembre 2007, data in cui con Deliberazione della Giunta Comunale n. 91 ad oggetto: "Avvio del procedimento per la redazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi dell'art.13 comma 2 della Legge Regionale 11.03.2005 n.12", il Comune di Dervio ha scelto di dotarsi di un nuovo strumento di Pianificazione territoriale.

Del suddetto atto ha dato visibilità, secondo quanto previsto all'art.13 della L.R. 12/05, mediante la pubblicazione all'Albo Pretorio in data 25.09.07 e sul periodico "Giornale di Lecco" in data 15.10.07, sollecitando e invitando la cittadinanza alla presentazione di istanze ed intendimenti, dando così l'avvio a quel percorso partecipativo che sta alla base del nuovo atto di pianificazione.

Sono stati incaricati l'Arch. Silvano Molinetti della redazione del Piano di Governo e della Valutazione Ambientale Strategica ed il Geol. Peppino Volpatti per l'aggiornamento dello Studio Geologico di supporto alla pianificazione e per l'analisi del rischio sismico e geologico.

A.3 – SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Dervio è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale n° 5798 del 27.07.2001.

Nel corso del 2005 è stata introdotta una variante parziale al PRG volta ad elaborare il Piano dei Servizi, ad adeguare il PRG ai regolamenti della legge regionale 14/1999 per il settore del commercio e ad integrare le Norme Tecniche di Attuazione sulla scorta delle nuove disposizioni di legge intervenute sia a livello regionale, che nazionale (Testo Unico disposizioni intervenute con l'entrata in vigore del Testo Unico, D.P.R. 380/2001.

Sono state inoltre riportate su tavola informatizzata le classi di destinazioni d'uso del territorio previste dal Piano di zonizzazione acustica vigente, redatto ai sensi della Legge Regionale n° 13/2001 e della successiva Delibera della Giunta Regionale n° 7/9776 del 12.07.2002.

Nel corso del 2007 l'Amministrazione Comunale ha ritenuto indispensabile procedere all'elaborazione del Piano di Governo del Territorio, secondo i tempi ed i modi previsti dalla

L.R.12/95, riconoscendo in questo strumento il mezzo per una gestione più moderna e completa del territorio.
Il PGT consentirà di riprendere ed aggiornare i contenuti già introdotti nel PRG, identificando gli obbiettivi primari del futuro sviluppo del territorio, adottando una metodologia di gestione degli aspetti paesistici e territoriali completamente integrata al processo di pianificazione, sfruttando anche i nuovi strumenti di compensazione, di perequazione e di incentivazione urbanistica introdotti dalla nuova legge (art.11 della L.R.23/97).

A.4 – METODOLOGIA UTILIZZATA

Il piano di Governo del territorio è stato elaborato seguendo gli indirizzi e le modalità per la pianificazione comunale contenuti nelle specifiche delibere della Giunta Regionale assunte in attuazione alla Legge 12/2005.

La valutazione dello stato di fatto e l'acquisizione degli elementi conoscitivi del territorio è avvenuta attraverso una ricognizione sistematica degli elementi economico-sociali del comune di Dervio ed approfondendo di volta in volta le analisi degli aspetti territoriali in esso contenuti

Il comune ha predisposto un aggiornamento cartografico completo che ha permesso di disporre di cartografie in scala 1:2000 ed 1:5000 aggiornate quale supporto delle carte di analisi e di progetto sia del Documento di piano che del Piano dei servizi e del Piano delle Regole.

La analisi territoriali sono contenute sia nel presente documento coni sui allegati che nelle cartografie del documento di piano che hanno riassunto in forma sintetica di facile consultazione le risultanze del corposo lavoro di analisi effettuato.

Il Piano di Governo del Territorio è stato articolato come indicato dalla Legge Regionale 12/2005 nei tre distinti atti:

a) ***Documento di Piano***

b) ***Piano dei servizi***

c) ***Piano delle regole***

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Dervio è articolato nei seguenti elaborati:

A - DOCUMENTO DI PIANO -

QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO

All. A_1 – Relazione tecnica

TAV. 1A: Inquadramento geografico - Ambito territoriale	Scala 1:25000
TAV. 2A: Uso del suolo ad orientamento vegetazionale - Tav.generale	Scala 1:5000
TAV. 3A: Previsioni urbanistiche vigenti ed istanze pervenute Tav.generale	Scala 1:5000
TAV. 4A: Stato di fatto - Dervio/Corenno	Scala 1:2000
TAV. 5A: Densità edilizia - Dervio/Corenno	Scala 1: 2000
TAV. 6A: Soglie storiche - Dervio/Corenno	Scala 1: 2000
TAVV. 7Aa-7Ab: Analisi centri storici – Stato di conservazione	Scala 1: 500
TAVV. 8Aa-8Ab: Analisi centri storici – Destinazione d'uso	Scala 1: 500
TAV. 9A: Vincoli ed aree protette - Tav.generale	Scala 1:5000
TAV. 10A: Indicazioni territoriali sovraordinate - Tav.generale	Scala 1:5000

LE CARTE DEL PAESAGGIO

TAV. 11A: L'ambiente ed il paesaggio - Tav.generale	Scala 1:5000
TAV. 12A: Sensibilità paesistica dei luoghi - Tav.generale	Scala 1:5000

DETERMINAZIONI DI PIANO

TAV. 13Aa- 13Ab: Previsioni ed obbiettivi di piano – Tav.generale/Dervio/Corenno	Scala 1:5000/2000

- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL DOCUMENTO DI PIANO

All. 1 – Rapporto ambientale

B - PIANO DEI SERVIZI -

All. B_1 – Relazione tecnica e schede

All. B_2 –Norme Tecniche

TAVV. 1Ba-1Bb: Tavola di progetto Tav.generale, Dervio/Corenno	Scala 1:5000/2000

C - PIANO DELLE REGOLE -

All. C_1 – Relazione tecnica

All. C_2 – Norme Tecniche

All. C3 – Norme Geologiche

TAVV. 1Ca-1Cb: Tavola di progetto - Tav.generale, Dervio/Corenno	Scala 1:5000/2000
TAVV. 2Ca-2Cb: Centri storici-Gradi di intervento	Scala 1:500
TAV. 3Ca: Carta della fattibilità geologica	Scala 1:5000
TAV. 3Cb: Carta della fattibilità geologica Zone di interesse urbanistico – Parte Nord	Scala 1:2000
TAV. 3Cc: Carta della fattibilità geologica Zone di interesse urbanistico – Parte Sud	Scala 1:2000

B – QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO

B.1 – INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Il territorio del comune di Dervio è situato nella parte nordest del lago di Como, in provincia di Lecco, tra i Comuni rivieraschi di Bellano e Dorio; alle spalle della penisola di Dervio è immediatamente riconoscibile il profondo solco orografico prodotto dal fiume Varrone che dà il nome all'omonima valle; amministrativamente Dervio ricade nel comprensorio della Comunità Montana Valsassina, Valvarrone, Val d'Esino e Riviera.

Immediatamente prospiciente alla penisola di Dervio, a poco meno di 1.5 km in linea d'aria, sulla sponda opposta del Lago si trova il Comune di S. Siro.

Posta ai piedi del Legnone e del Legnoncino, la penisola di Dervio, la più estesa dell'intero lago di Como, è divisa longitudinalmente dal fiume Varrone, che scendendo dall'omonima valle, ha nel corso dei millenni trascinato a valle enormi cumuli detritici strutturando così l'ampia conoide di deiezione.

Il territorio del Comune di Dervio ha i seguenti dati dimensionali:

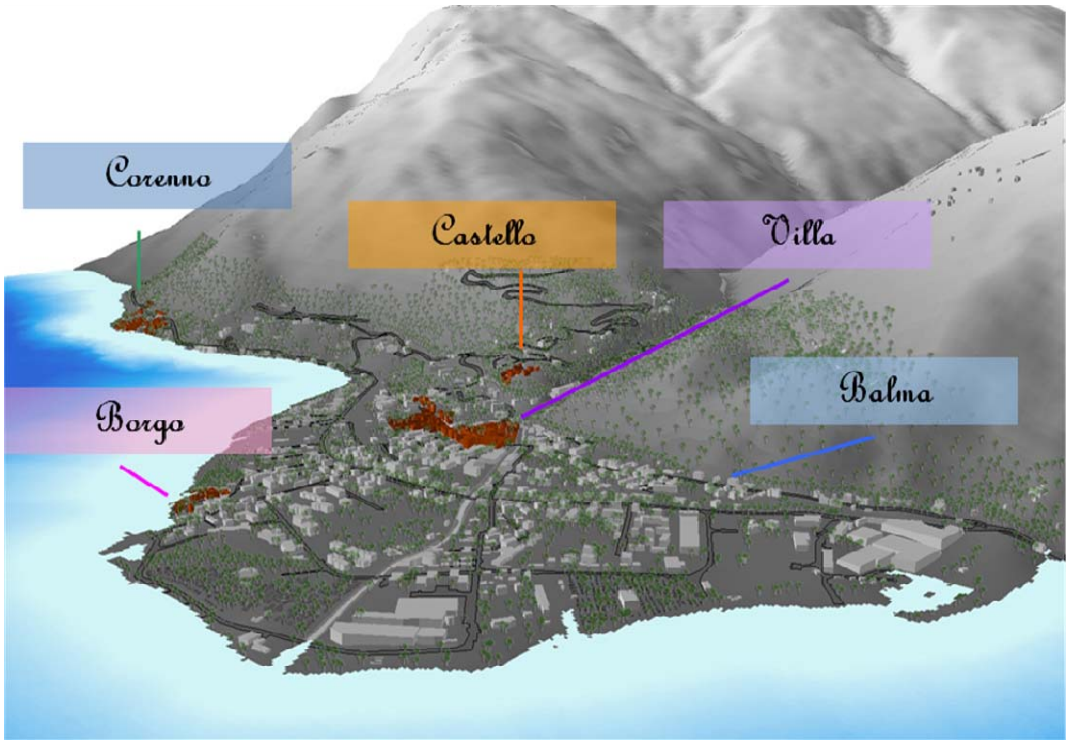
- Kmq. 11,70 in base ai dati censuari ISTAT

- Kmq. 11,36 in base ai dati risultanti dalla cartografica tecnica del comune utilizzata quale base cartografica per la redazione degli elaborati di piano, di cui 6,86 Kmq. di terra emersa e 4,50 Kmq di superficie occupata dal lago.

La quota altimetrica minima si registra a 199 m.slm. nella parte rivierasca, mentre la massima è pari a 1190 m.slm. presso l'Alpe di Pratolungo, al confine con il Comune di Vendrogno.

Il Comune è orograficamente distinguibile in tre ambiti geografici ben strutturati e connotabili sia da un punto di vista morfologico che paesaggistico; il primo, come sopra anticipato, è l'ampio conoide pianeggiante, attualmente quasi interamente urbanizzato, che nel corso dei secoli ha subito le trasformazioni più rilevanti, ospitando i maggiori insediamenti umani; qui ancora in parte distinguibili i cinque rioni storici di Corenno Plinio, Castello, Villa, Balma e Borgo anche se il repentino processo insediativo del '900 ha saturato, spesso anche in modo poco razionale, quasi per intero le parti piane della penisola.

Nota a parte merita il nucleo di Corenno che, fatto salvo per alcuni limitati interventi di ristrutturazione eseguiti con materiali e forme improprie, ha in gran parte conservato l'impianto e le caratteristiche originarie.



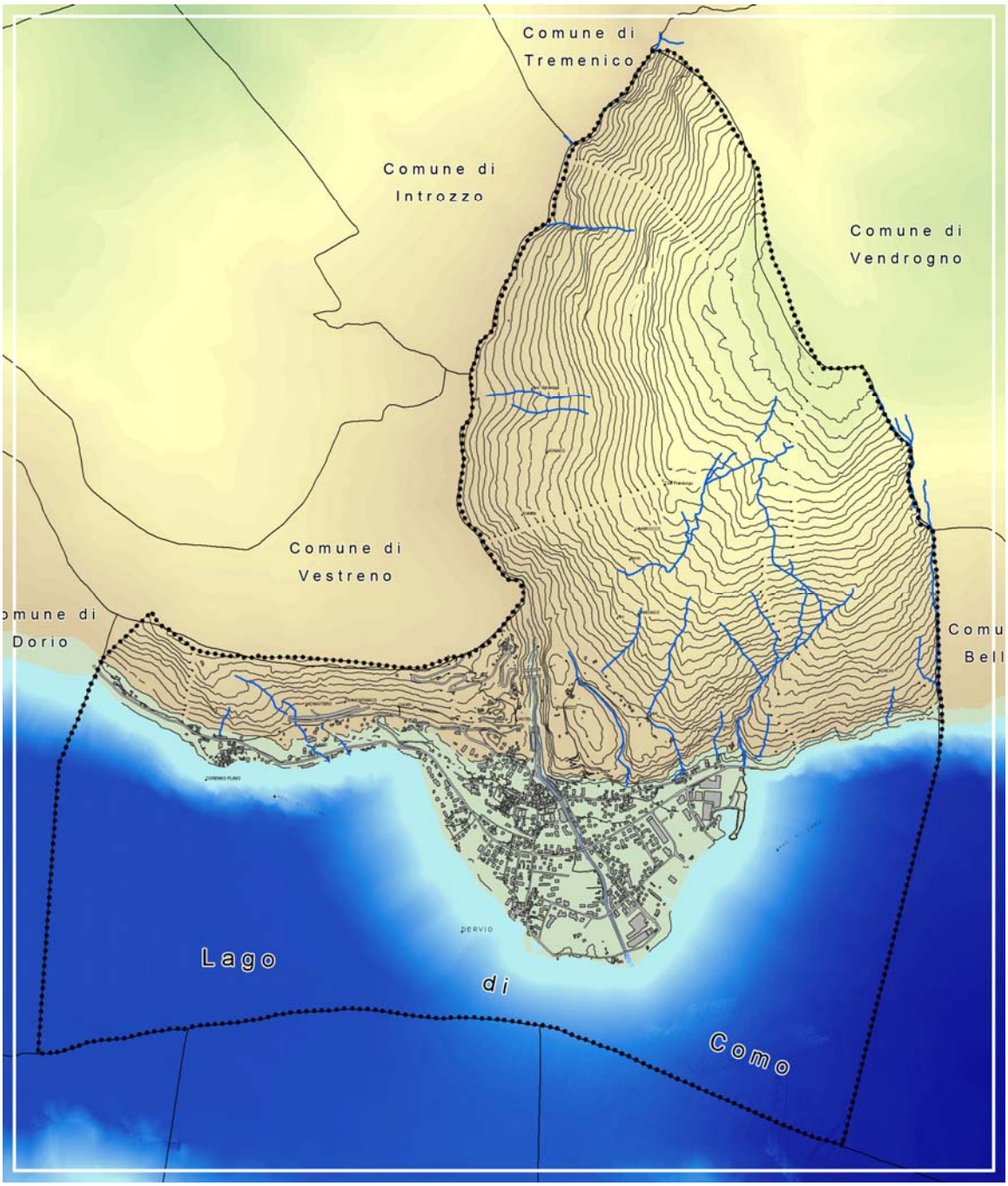
- I cinque rioni storici -

Il secondo ambito è quello della porzione pedemontana che si erge sopra il nucleo di Corenno e si estende fino al Varrone, comprendendo anche il poggio su cui si è strutturata la frazione di Castello; tale ambito racchiude le località di Chiari e di Monastero mentre, all'imbocco della Valvarrone, il paesaggio è segnato dalla tortuosa strada carrozzabile che conduce alla Valle.

La terza porzione omogenea di territorio è l'ampio versante montano posto sulla sponda orografica sinistra del Varrone, prevalentemente ricoperto da boschi, che presenta le peculiarità tipiche delle prealpi lariane; lungo il versante si incontrano vari nuclei rurali, sul pianoro posto appena sopra l'abitato, i nuclei di Pianezzo e di Mai, più in alto i nuclei montani di Cangiago, Lambrecco e Vignago, più su ancora l'alpe di Pratolungo.

La penisola di Dervio è attraversata per intero dalla linea ferroviaria Lecco-Colico e dalla Strada Provinciale n. 72, due infrastrutture che delineano e condizionano la struttura

dell'abitato; in due tratti ridotti sono visibili anche i viadotti della S.S. 36, mentre la rimanente parte di tracciato insistente sul territorio comunale risulta essere completamente in galleria.



- Il Comune di Dervio -

B.2 – CENNI STORICI

Il territorio di Dervio, grazie ad una posizione geografica indubbiamente favorevole, ha assunto fin dall'antichità un ruolo strategico nello scenario territoriale dell'alto Lago di Como e delle vallate del versante orobico, prima fra tutte la Valvarrone.

Oggi si pensa a Dervio solo come all'ampia conoide che si affaccia sul Lago di Como, mentre in passato il territorio di influenza si estendeva anche agli attuali Comuni di Dorio, Introzzo, Sueglio, Tremenico e Vestreno, unificando cosi l'intera parte rivierasca e l'estesa porzione montuosa alle pendici del monte Legnoncino e del Monte Muggio.

Posto lungo la direttrice che collega Milano alla Valtellina ed al nord Europa, Dervio si costituì quale borgo fortificato già in epoca romana, ma il ritrovamento di alcuni reperti databili all'età del bronzo, fanno ipotizzare che questi luoghi fossero frequentati in epoca ben più remota da popoli nomadi, probabilmente di origine ligure o celtica.

E' ormai univocamente condivisa la teoria per la quale prima dell'inizio del dominio romano (IlI-1I sec. a.c.) il territorio circostante il lago di Como era popolato da etnie nomadi, tendenzialmente popolazioni liguri lungo la sponda occidentale e celtiche lungo la sponda orientale.

L'etimologia stessa del nome di Dervio è rintracciabile sia in un vocabolo avente radice gallese sia in uno di origine bretone, entrambi traducibili come quercia.

In questa fase storica il territorio era abitato quindi da piccoli nuclei di popolazioni nomadi che trovavano nel lago e nei territori boscati le necessarie fonti di sopravvivenza e si strutturavano socialmente attorno a povere capanne provvisorie che fungevano da riparo durante le fasi stanziali.

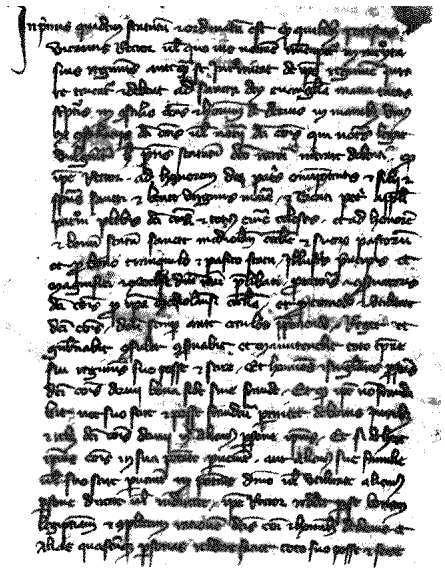
In seguito alla conquista romana, risalente al II secolo a.c., si andò invece sviluppando anche in questi luoghi una civiltà decisamente più evoluta definita "gallo-romana", la cui struttura sociale e di comando si articolava nella costituzione giuridica dello stato romano.

Nei secoli che seguirono, specialmente durante il periodo imperiale (IV sec. d.C), i romani fortificarono i passaggi obbligati delle valli, ritenendoli strategici per il controllo del territorio e per l'installazione di punti di segnalazioni e comunicazione a vista; con questa funzione ed a questa epoca si fa risalire "Castelvedro", l'antica struttura fortificata (V-VI sec.) posta in località Mai di cui sono ancora riconoscibili i resti.

Dopo la caduta dell'impero, iniziarono gli anni bui delle migrazioni dei popoli barbari provenienti da nord; i Goti ed i Longobardi divennero i nuovi dominatori di queste terre e, dovendo resistere alle forti pressioni ed agli assedi portati dalle numerose orde di invasori, rafforzarono il sistema difensivo lasciato in eredità dall'impero romano. La diffusione del cristianesimo trasformò in "pievi" gli antichi centri di comando, tra cui quella di Dervio che passò sotto la giurisdizione della chiesa di Milano.

I Longobardi avviarono inoltre una politica di stampo feudale che ebbe il suo pieno sviluppo sotto i Franchi; le terre della Valvarrone e Valsassina furono concesse ai conti di Lecco fino a quando la politica degli imperatori tedeschi (Ottoni) cominciò a contrastare lo strapotere dei feudatari e la concessione dei feudi passò ai vescovi.

Attorno all'anno mille, il territorio divenne diritto dell'arcivescovo di Milano, che lo concesse alla famiglia Della Torre, divenendo poi il teatro della guerra contro le "tre pievi" (Dongo Gravedona e Sorico) e di quella decennale tra Como e Milano caratterizzata da numerose battaglie nelle acque del Lario.



Nel Medioevo Dervio e Corenno assunsero il titolo di "borgo", in quanto cinti da mura e governati come liberi comuni. E' proprio in quest'epoca, e più precisamente negli anni 1384-1389, che furono redatti gli Statuti di Dervio e Corenno, che dettavano regole precise sulla vita civile e sociale del borgo e che rimasero in vigore per quasi quattro secoli; questo prezioso documento, giunto praticamente intatto fino ad oggi, è stato tradotto in italiano e pubblicato fornendo preziose e fedeli notizie sulla struttura economica e sociale dell'epoca.

La comunità di Dervio, come anticipato in premessa, aveva fino ad allora racchiuso politicamente in se anche i territori rivieraschi degli attuali Corenno e Dorio, nonché quelli della Valvarrone ovvero Vestreno, Introzzo, Sueglio e Tremenico giungendo così ad occupare una superficie territoriale quasi quadrupla rispetto a quella attuale. E' pur vero che questi territori non erano luoghi di residenza permanente, ma erano legati all'attività della pastorizia e per questo erano denominati *monti*; ancora nel 1355 i paesi posti sul versante alle spalle di Dervio erano segnalati e citati come *Monte di Dervio*.

Nella seconda metà del ‘400 i paesi della Valvarrone, ormai stabilmente abitati, si staccarono dalla giurisdizione politico amministrativa di Dervio e costituirono la comunità della Valle di Introzzo; nel 1452 fu la volta di Dorio, mentre nel 1520 fu Corenno ad ottenere autonomia.

Nel 1928 Dorio e Corenno ritornarono a far parte di Dervio, ma Dorio si staccò nuovamente nel 1948 e da allora ha conservato la propria autonomia giuridica di Comune.

Dalla fine del ‘300 fino ai primi decenni del ‘500 si susseguirono quali dominatori i Duchi di Milano, i Visconti prima e gli Sforza poi; furono anni in cui venne limitato il potere della Chiesa, si alternarono periodi di stabilità e benessere ad anni di lotte e divisioni, di saccheggi ed incendi, di vessazioni ed imposizioni di pagamenti.

Le cose non migliorarono sotto la dominazione spagnola che portò, tra il ‘500 ed il ‘700, ad un periodo di sostanziale decadenza; la tranquillità della vita quotidiana era spesso infranta dalle scorrerie di eserciti delle grandi potenze, che transitavano sul territorio distruggendo e facendo razzia; tra i molti invasori vale la pena ricordare Gian Giacomo Medici detto il Medeghino (1530), noto per-le frequenti scorrerie sul lago e nei paesi rivieraschi ed i Lanzichenecchi di manzoniana memoria che decimarono con la peste la popolazione residente.

I primi decenni del XVIII sec. videro un nuovo radicale cambiamento, agli spagnoli subentrarono gli austriaci che per tutto il secolo, fino a Maria Teresa d'Austria, furono i nuovi padroni di queste terre.

Sotto la dominazione austriaca fiorì l'industria del ferro e lo sfruttamento delle miniere dell’alto Marrone, che portò lentamente verso l'introduzione di attività di tipo industriale a complemento di un'economia fino ad allora fondata esclusivamente sull’agricoltura.

Durante l’800 e per quasi tutto il ‘900 nacquero a Dervio numerose industrie tanto da diventare il comune con maggior presenza di attività industriale dell’intero Alto Lago Orientale; esempio di insediamenti industriali storici furono la "Redaelli", che realizzava ombrelli, raggi e macchine industriali come trafile e cordatrici, la Italmineraria, per la lavorazione del Feldspato, il Cantiere Navale della "Lariana", a supporto del servizio di navigazione a vapore del Lago di Como, le "Officine Galperti", che si occupavano di forgitura e lavorazioni meccaniche varie, solo per citarne alcune.

I collegamenti migliorarono con la conclusione della strada dello Spluga (1834) e l'apertura del tratto ferroviario Bellano-Colico (1894), la costruzione della strada carrabile per la Valvarrone (1916-1917); Dervio trasse grande beneficio da questa apertura di rapporti e vie di comunicazione, rafforzando così un ruolo sempre più strategico nella realtà sociale ed economica dell'Alto Lario.

Il processo di industrializzazione sopracitato ha indotto come conseguenza un fortissimo sviluppo anche dei connessi insediamenti residenziali che, dall'immediato dopoguerra fino alla fine del secolo, ha comportato una progressiva e radicale trasformazione della struttura sociale e delle connotazioni del territorio; pur essendo presente il fenomeno del pendolarismo, da parte degli operai residenti nelle Valli laterali e nei comuni rivieraschi contermini, la richiesta di occupazione ha indotto una massiccia offerta di insediamenti residenziali concentrati per lo più nell'ampia conoide di deiezione del Torrente Varrone.

Gli ultimi decenni del XX sec. e questo inizio di millennio, sull'onda dei fenomeni di globalizzazione dell'economia, stanno facendo registrare un ulteriore cambiamento nell'economia di questo territorio, riducendo il ruolo e l'incidenza del comparto industriale a favore del settore turistico, specie quello legato alle attività connesse alla fruizione del lago. Le risorse e le peculiarità naturali, che avevano favorito i primi insediamenti abitativi in queste terre, tornano ad essere così il motore trainante per il futuro di questo territorio e della popolazione insediata.

B.3 – SITUAZIONE DEMOGRAFICA

Il Comune di Dervio presenta una situazione demografica storica in linea con la tendenza nazionale e regionale, con un'evoluzione che ha visto triplicare la popolazione dal 1961 ad oggi.

La crescita della popolazione del comune è stata condizionata dal ruolo baricentrico che il comune di Dervio ha rispetto ai limitrofi comuni dell'Alto Lago e della montagna, condizionato anche dalla storica presenza di attività industriali che costituirono una realtà economica essenziale per l'economia locale.

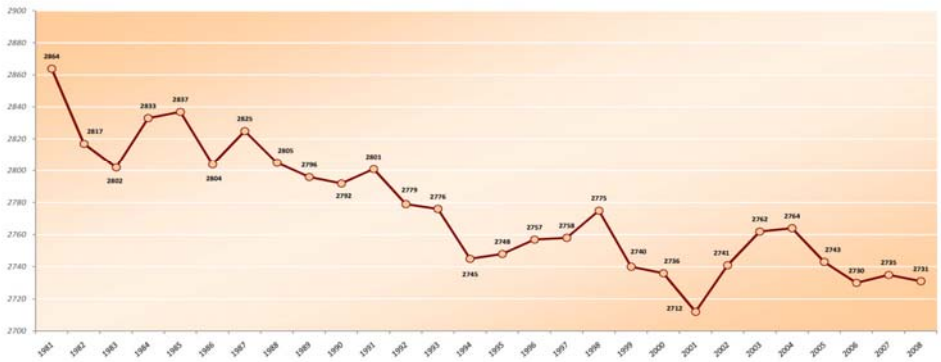
L'analisi dell'evoluzione storica, rappresentata nei dati contenuti nelle tabelle allegate, evidenzia che dai 966 abitanti presenti al primo censimento della popolazione del 1861, si passa rapidamente ai 1570 agli inizi del '900, con una successiva crescita stabile fino della seconda guerra mondiale, periodo nel quale gli abitanti si attestarono sulle 1800 unità. Al censimento del 1951 gli abitanti sono nuovamente in crescita, raggiungendo le 2168 unità, con un incremento naturale negli anni successivi, quando lo sviluppo economico del dopoguerra favorisce le attività economiche.

Contemporaneamente, svolgendo il ruolo di polo d'attrazione, nel comune di Dervio si insediano nuovi abitanti a seguito del fenomeno di spopolamento dei comuni montani, che porta soprattutto dai comuni della Valvarrone nuove forze lavorative alle attività economiche del comune.

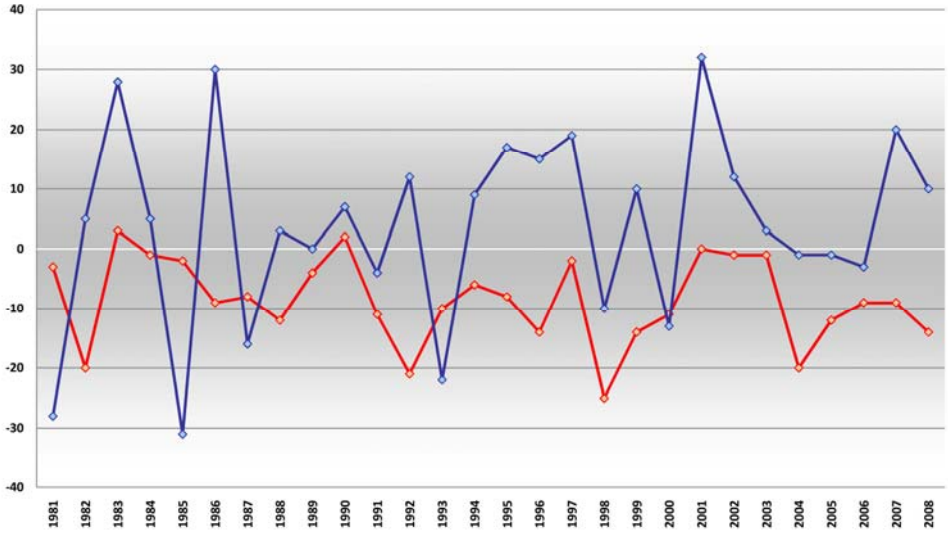
Nel 1981 si tocca il massimo storico della popolazione con 2817 abitanti.

La popolazione residente dal 1981 in poi inizia una fase decrescente, che porta al successivo censimento a 2782 unità ed alla fine del 2008 a 2731 unità; il dato è in linea con la tendenza regionale di stabilizzazione della popolazione in questi decenni.

Di fatto la situazione demografica degli ultimi 25 anni, riportata nel dettaglio specifico nella tabella allegata e nel grafico seguente, si presenta indicativamente assestata intorno alle 2750 unità.



La dinamica degli ultimi 25 anni riporta un saldo naturale costantemente negativo ed un saldo migratorio prevalentemente positivo, in particolare negli anni 1983, 1986 e 2001; negli anni 1985, 2000 e 2004 si registrano i saldi negativi totali maggiori.



	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
saldo naturale	-3	-20	3	-1	-2	-9	-8	-12	-4	2	-11	-21	-10	-6	-8	-14	-2	-25	-14	-11	0	-1	-1	-20	-12	-9	-9	-14
saldo migratorio	-28	5	28	5	-31	30	-16	3	0	7	-4	12	-22	9	17	15	19	-10	10	-13	32	12	3	-1	-1	-3	20	10

Si può in conclusione affermare che il Comune di Dervio si trova attualmente in una situazione sostanzialmente stabile riguardo la popolazione residente e che la tendenza a medio termine va nella stessa direzione.

B.4 – ATTIVITA' ECONOMICHE

Nel territorio del Comune di Dervio sono presenti numerose attività economiche operanti sia nel settore produttivo che terziario, molte delle quali costituiscono da decenni la fonte di attività ed occupazione principale del Comune.

Dagli inizi del ‘900, con l'insediamento storicamente più rilevante costituito dalla ditta "Redaelli" nel territorio comunale sono presenti attività industriali insediatesi spesso lungo il torrente Varrone con lo scopo di utilizzare l'energia delle acque.

La struttura geografica del Comune, sviluppata sulla penisola più estesa del lago di Como, ha favorito la possibilità di insediamento delle strutture produttive che sono divenute un riferimento economico ed occupazionale per l'intero comprensorio dell’Alto lago orientale.

Nei decenni più recenti, la graduale trasformazione della società e delle attività economiche a livello nazionale ed internazionale ha spesso messo in crisi le aziende manifatturiere, soprattutto se collocate in ambiti produttivi marginali rispetto al sistema produttivo principale. Nel caso del comune di Dervio è iniziata la trasformazione delle attività economiche e alla dismissione delle attività produttive si è in parte sostituita la prospettiva di sviluppo turistico, orientata alla fruizione del lago e delle attività economiche connesse.

Le indagini compiute, in sede di predisposizione del quadro conoscitivo del PGT, evidenziano la presenza di strutture commerciali e produttive elencate nelle tabelle allegate alla presente relazione e identificate nella tavola 4A - Stato di fatto.

Dai dati raccolti, risultano presenti nel territorio del comune di Dervio 23 esercizi commerciali, dei quali 9 relativi ad attività alimentari e 14 riguardanti le altre tabelle merceologiche.

Nel comune sono inoltre presenti 17 pubblici esercizi relativi a bar e servizi di ristorazione.

Per quanto riguarda le attività produttive, l'indagine messa a punto nella fase ricognitiva ha individuato 55 attività insediate su una superficie coperta complessiva di circa 21.000 mq. destinati alla produzione e 1438 destinate alle superfici e spazi di vendita all’interno delle aziende.

Le attività produttive, tra dipendenti e titolari delle azienda artigiane, creano occupazione per 416 unità, prevalentemente provenienti, oltre che dal comune di Dervio, dalla Valvarrone e dagli altri comuni del comprensorio. Dall’indagine è emersa una modesta necessità di espansione delle aziende prevalentemente localizzata presso le sedi esistenti.

B.5 – LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

B.5.1 Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il Consiglio Regionale della Lombardia, con delibera n. VII/197 del 6 marzo 2000, ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale, che costituisce:

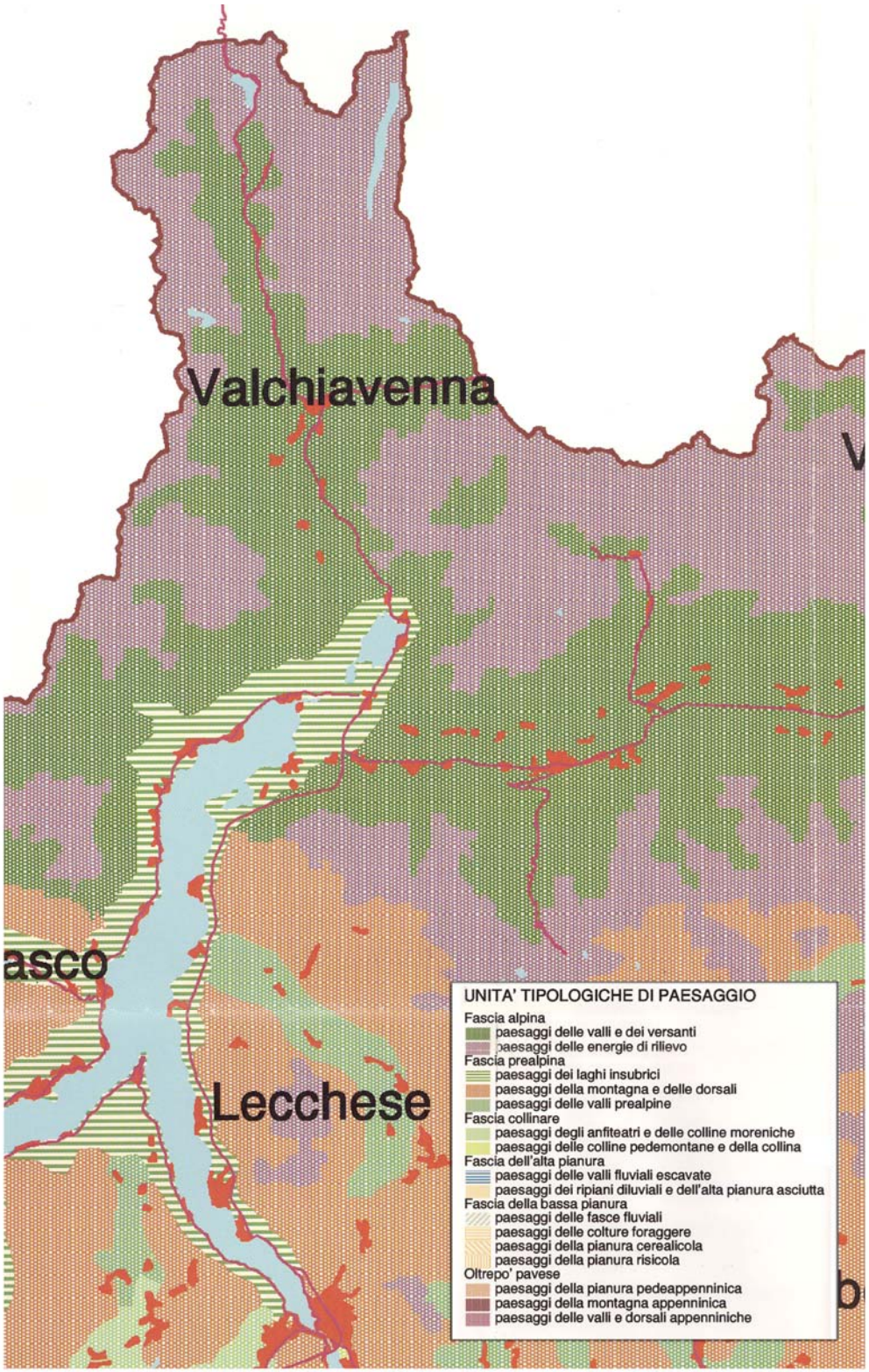
- quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio Lombardo
- strumento di disciplina attiva del territorio.

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Dervio fa proprie le indicazioni ed i contenuti di tutela del territorio e del paesaggio ed in particolare:

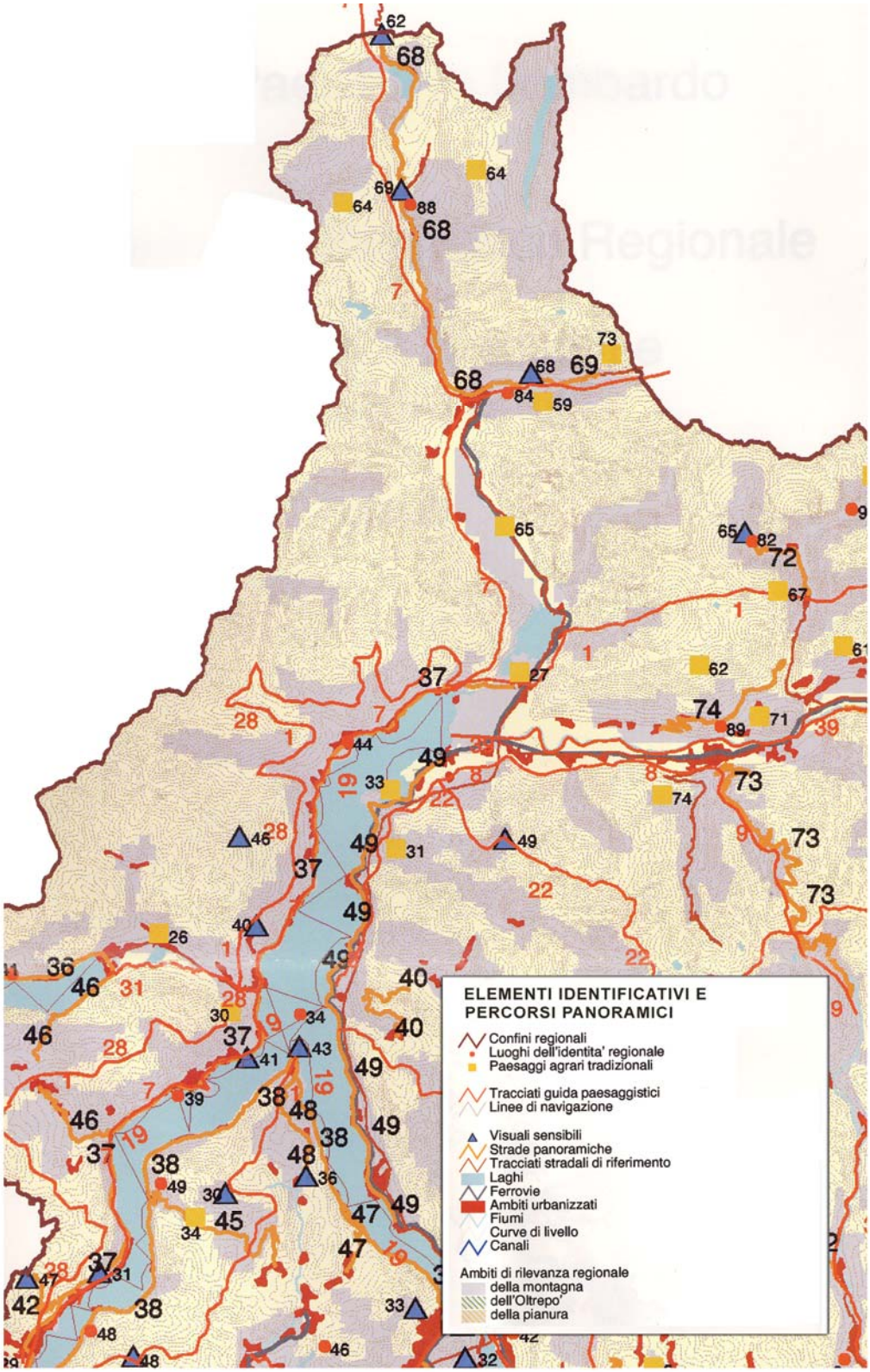
- Ha recepito le disposizioni di cui all'art. 19 delle norme di attuazione del PTPR in merito alla disciplina di tutela dei centri storici.
- Ha individuato la viabilità storica e di interesse paesistico come previsto dall'art. 20 delle NTA del PTPR.

In quanto strumento di salvaguardia e disciplina del territorio, tale piano è esteso all'intero territorio lombardo, ma nella logica di interrelazione e sussidiarietà con gli strumenti pianificatori provinciali e comunali, opera effettivamente laddove e fino a quando non siano vigenti atti a valenza paesistica di maggiore definizione; di conseguenza, in forza dell'approvazione del Piano di Coordinamento Provinciale da parte della Provincia di Lecco, quest'ultimo è divenuto il principale strumento di riferimento per la pianificazione locale, mentre il Piano Regionale è stato considerato quale quadro orientativo delle scelte.

Nella sua descrizione degli ambiti geografici, il PTPR comprende la Valvarrone nell'ambio definito Lecchese e lo identifica in modo semplificato come ambito territoriale di carattere prettamente prealpino.



Estratto Tav. A del PTPR



Estratto Tav. B del PTPR

B.5.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTPR)

Il quadro ricognitivo ha tenuto conto della pianificazione sovraordinata esistente ed in particolare del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che la provincia di Lecco ha approvato nel 2004, nonché le modifiche introdotte attraverso l'adeguamento del piano stesso alla L.R. 12/2005 di recentissima approvazione.

L'identificazione degli assetti insediativi e dei valori paesistici ed ambientali contenuti nel quadro strutturale sono divenuti elementi del Documento di Piano del PGT del comune, così come gli ambiti agricoli di interesse strategico che sono stati riportati nelle tavole di progetto.

Per quanto attiene agli elementi di scenario le unità di paesaggio del piano sono state ulteriormente declinate nella tavola 11A del PGT

La tavola 10A riassume gli elementi del quadro strutturale della rete infrastrutturale e della rete ecologica contenute nel PTCP della Provincia di Lecco e lo specifico allegato alla presente relazione riporta un estratto delle cartografie di maggiore interesse per il territorio del comune di Dervio.

B.6 – LE ISTANZE DEI CITTADINI

Alla data del 15.03.2007, prevista come scadenza per la presentazione di suggerimenti ed istanze da parte della cittadinanza, sono pervenute al Comune di Dervio n. 46 segnalazioni inerenti la formazione del nuovo PGT.

1	4878	12/10/2007	PANZERI Fausto Giuseppe Santa Maria Hoè,Via Giovanni XXIII, amministratore delegato della società IMMOBILIARE MA.NI s.r.l.	Fg. 14, Mapp. 5-794-193-3045	Richiesta di unico intervento per le proprietà della Società Immobiliare MA.NI - Non realizzazione dei parcheggi
2	4879	12/10/2007	CATTANEO Simonetta Via Foppa 4 – Dervio	Fg. 14, Mapp.804-806-807-143-3205-3206	Intervento esclusivamente sugli immobili di proprietà
3	5143	29/10/2007	CORTESI Alida Via Sottopassaggio 1/d – Mandello del Lario CORTESI Annita Viale Montegrappa 41 - Lecco	Fg. 8, Mapp.1599-1600	Ampliamento del fabbricato
4	5144	29/10/2007	CORTESI Alida Via Sottopassaggio 1/d – Mandello del Lario CORTESI Annita Viale Montegrappa 41 - Lecco	Fg. 8, Mapp.1598-1626	Inserimento in zona edificabile e con volumetria di 1500 mc.
5	5234	31/10/2007	TENDERINI Maddalena Via Crocetta 8 - Dervio	Fg. 4, Mapp.73	Inserimento in zona A vecchio nucleo
6	5272	02/11/2007	POZZI Giuseppina Via Foppa 13 – Dervio	Fg. 9, Mapp.155	Inserimento in zona residenziale di completamento
7	5273	02/11/2007	CIOCCHINI Adriana Via Cunella 4 – Dervio	Fg. 4, Mapp.389	Inserimento in zona A vecchio nucleo
8	5341	09/11/2007	BIANCHI BAZZI Walter Via alla Darsena 12 - Dervio	Fg. 1, Mapp.616-847	Inserimento in zona residenziale
9	5342	09/11/2007	BIANCHI BAZZI Walter Via alla Darsena 12 - Dervio	Fg. 1, Mapp.298-604-1135-1137	Inserimento in zona residenziale
10	5489	13/11/2007	POZZI Flavia e POZZI Maria Via Torchiedo 8 - Dorio	Mapp.172-177-179-181-592	Inserimento in zona residenziale
11	5487	14/11/2007	SIMONE NICOLO' e CRISTINA AGNESE	Fg.14, Mapp.179-2626	Intervento autonomo sull'immobile e aumento volumetrico
12	5493	16/11/2007	BUZZELLA Mario Via Cremona 9 - Crema	Fg.4, Mapp3485	Si mantenga la destinazione d'uso
13	5533	19/11/2007	CARIBONI Carlo Via Duca d'Aosta 15 - Dervio	Mapp.747	Usufruire della legge sul recupero dei sottotetti
14	5599	21/11/2007	RUSCONI Abramo Gera Lario	Società Esercizio Cave Feldspato s.r.l.	Recupero e riqualificazione mediante interventi edilizi con destinazione d'uso da valutare
15	5600	21/11/2007	CAMPAROLO Fausta Via Don Luigi Penati 7/c – Dervio BERI Tiziana Via Rimembranze 8/d - Dervio BERI Daniela Via Don Luigi Penati 7/c - Dervio	Fg.14, Mapp.3079/b-3080	Inserimento in zona residenziale con edificazione diretta
16	5628	22/11/2007	CANCLINI Claudio Via delle Vigne 37/a - Dervio	Fg.14, Mapp.417/c-3922	Aumento dell'indice di edificabilità a 1500 mc/ha
17	5717	22/11/2007	GALBERTI Maurina Via XX Settembre 1 - Dervio	Fg.14, Mapp.2642-2643-3222	Intervento edilizio diretto
			GALBERTI Mauro Via Mila 3 - Valfurva		
18	5689	23/11/2007	FASAN Enzo Via Valvarrone 29 - Dervio	Fg.4, Mapp.872-873-876-877-963/b-2353	Inserimento in zona residenziale

			FULLIN Gloria Via Valvarrone 29 - Dervio		
19	5692	23/11/2007	GERONIMI Emilia Via Plinio 22 - Milano	Fg.14, Mapp.3625	Si mantenga la destinazione d'uso con indici di cui alla zona B2
20	5693	23/11/2007	RUSCONI AMBROGINO Via Leonardo da Vinci 17 - Dervio	Fg.14, Mapp.3776	Si mantenga la destinazione d'uso con indici di cui alla zona B2
21	5697	23/11/2007	POZZI Igeo Via Pietro Badoglio 22 - Dervio	Fg.9, Mapp.114	Inserimento in zona omogenea con destinazione residenziale,terziario e turistico
22	5698	23/11/2007	POZZI Igeo Via Pietro Badoglio 22 - Dervio	Fg.9, Mapp.1118-1120-1122-1126-1127-1128-1129-1130-1132-1136-1138	Inserimento in zona residenziale con edilizia libera e recupero dei fabbricati esistenti
23	5699	23/11/2007	CALVI Ada	Fg.4, Mapp.2682 Sub1 e Sub2	Ampliamento di volume di almeno 50%
24	5700	23/11/2007	RAIMONI Donato,MILANI Attilia, BALBIANI Angela Via Marconi 23 - Dervio	Fg.14, Mapp.404-2214	Si mantenga la destinazione d'uso con indici di cui alla zona B2
25	5701	23/11/2007	SALA Vittorio Via Sedeia - Dervio MANENTI Daniele -Via al Monastero 79 – Dervio LORENZONI Fiorenzo Via alla Folla 2 – Dervio CURTI Fulvia Via alla Folla 2 - Dervio	Fg.14, Mapp.436 Sub 701 e Sub 702 Fg.14, Mapp.436 Sub703 Fg.4 e 14, Mapp.436 Sub 703 e Sub 704-2219-2220	Inserimento in zona residenziale con edilizia libera e rettifica alla zona con vincolo da reticolo maggiore
26	5702	23/11/2007	FUSI Giovanni Via Gandè - Vestreno	Mapp.818-2071	Inserimento dei beni con adeguata possibilità edificatoria a concessione diretta
27	5703	23/11/2007	MALISARDI Andrea Via Pacini 44 - Milano MALISARDI Debora - Piazza XI Febbraio 9 - Dervio	Fg.14, Mapp.445-448-446-440	Inserimento dei beni con adeguata possibilità edificatoria (indice B1 oB2)a concessione diretta
28	5711	21/11/2007	SILVETTI Giuliana Viale Rimembranze 23 – Dervio SILVETTI Maria Via alla Sedeia 4 – Dervio RUSCONI Enrica,SILVETTI Ilaria,SILVETTI Alessia Via Don Luigi Penati 8 - Dervio	Mapp.2711-2713	Incremento volumetrico sull'esistente o su edificazione nuova
29	5711	24/11/2007	SILVETTI Giuliana Viale Rimembranze 23 – Dervio SILVETTI Maria Via alla Sedeia 4 - Dervio RUSCONI Enrica,SILVETTI Ilaria,SILVETTI Alessia Via Don Luigi Penati 8 - Dervio	Mapp.4751 Mapp.315 Mapp.4748	Incremento volumetrico
30	5712	24/11/2007	RUSCONI Enrica Via Don Luigi Penati 8 - Dervio	Mapp.510	Implementare l'indice di edificazione da 10.000 mc/ha a 15.000 mc/ha
31	5713	24/11/2007	OGGIONI Federica e OGGIONI Francesco Via alla Darsena 5 - Dervio	Mapp.355-2584	Incremento volumetrico pari al 20%
32	5714	24/11/2007	MIOTTO Italo Legale della Parrocchia di Dervio Via Coloredo 26 - Gordona	Mapp.4652	Estensione del tipo di destinazione all'intero mappale
33	5715	24/11/2007	MIOTTO Italo Legale della Parrocchia di Dervio Via Coloredo 26 - Gordona	Mapp.260-261	Incremento volumetrico pari al 20%
34	5716	24/11/2007	MIOTTO Italo Legale della Parrocchia di Dervio Via Coloredo 26 - Gordona	Mapp.229-230	Inserimento in zona edificatoria

35	5717	23/11/2007	RIPAMONTI GUERINA Giovanna Via Paradiso – Gera Lario	Fg.4, Mapp.757-758	Mantenimento della destinazione urbanistica e della capacità edificatoria
36	5718	23/11/2007	BIANCHI BAZZI Erminio Viale Turati 81 - Lecco	Mapp.945-1034-1038-1102-1014-1015-1099-1097-771-773-517-1048-766-960-1018-1022-1016-496-497-494-495-480-1086-1081-482-483-1088	Mantenimento della destinazione urbanistica e della capacità edificatoria
37	5889	03/12/2007	RIGAMONTI Mario Via Giacomo Matteotti 19/A - Dervio	Fg.4, Mapp.3612-3613-3611-3616	Incremento dell'indice territoriale da 10.000 mc/ha a 15.000 mc/ha
			RIGAMONTI Danilo Calle renoir P.29 Brava - Dervio	Fg.4, Mapp.3610	
38	5999	06/12/2007	TURISPORT (Campeggio) Via Lungolago degli Ulivi 5 - Dervio		Cessione di un'area di 400 mq. Al posto di riportare alla funzione principale il resto della proprietà
39	1105	26/02/2008	ACERBONI Gianfranco e BERTARINI Conzia Paola Via Alla Folla 7 - Dervio	Fg.4, Mapp.428-2802-4744-4746	Conferma dell'edificabilità come attualmente prevista
40	1981	16/04/2008	VITALI Rosalba Via Mulin 2 - Colico	Mapp.3927	Conferma dell'edificabilità come attualmente prevista,la cancellazione del vincolo prescritto e la correzzione delle cartografie
41	2486	13/05/2008	MA.GI.GA. S.p.A. Via Roma 43 - Lecco		Reinserimento sulle proprietà limitrofe della volumetria pattuita a seguito della cessione di aree per la realizzazione dello svincolo di dervio sulla Ss36
42		16/05/2008		Mapp.214-215-216-217-218-…….	Riperimetrazione dell'ambito attuativo con esclusione delle proprietà non intenzionate a partecipare all'attuazione
43	2816	26/05/2008	MARIETTI ANDREANI Angelantonio Piazza S.Sepolcro 2 - Milano		Conferma di ricostruzione a fine abitativo dei ruderi insiti nel PA8b
44	2873	27/05/2008	RUBINI Domenico Via Plinio 14 - Dervio	Fg.9, Mapp.2062-2879	Inserimento in zona edificabile
45	3015	06/06/2008	MARIETTI ANDREANI Carlo Piazza S.Sepolcro 2 - Milano		Cambio di destinazione da turistico-ricettiva a residenziale a causa dell'ubicazione dell'immobile
46	5818	21/11/2008	Eredi BARI Liberato		Cambio di destinazione con possibiltà di edificare fabbricato bifamiliare su due piani

C – QUADRO CONOSCITIVO

C.1 – IL SISTEMA URBANO INSEDIATIVO

C.1.1 - Caratteristiche paesistiche, ambientali e territoriali del Comune

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

- Elevata sensibilità paesistica ed ambientale del territorio comunale sia in relazione alle presenze storiche architettoniche che relativamente allo stretto rapporto paesistico tra il territorio urbanizzato e il lago, elementi che costituiscono i caratteri naturali del paesaggio comunale.
- Presenza di aree acclivi le cui caratteristiche costituiscono elementi geomor-fologici di particolare rilevanza, tali da divenire ambiti in cui il rapporto tra l'architettura del paesaggio naturale e quella del paesaggio antropico divengono l'elemento peculiare da tutelare.
- Presenza di un paesaggio agrario naturale, nelle porzioni di territorio poste alla quota superiore, costituito prevalentemente da bosco naturale.
- Presenza di un tessuto urbano consolidato costituito prevalentemente da aree pianeggianti nelle quali si è storicamente sviluppato il Comune sia per quanto attiene gli insediamenti residenziali che per quelli relativi agli ambiti produttivi.

In un territorio rivierasco come quello in esame gli ambiti e gli scorci sensibili sono ampiamente diffusi, le peculiarità ambientali si intrecciano con le valenze storico-culturali, l'ambiente, il territorio, il patrimonio edilizio di pregio sono i beni primi da tutelare e da mettere al centro del futuro sviluppo del paese, nuovo motore economico e di sviluppo per l'intera comunità.

Le analisi territoriali compiute anche attraverso le **Carte del Paesaggio** Tav. 11A "L'ambiente ed il paesaggio" e la Tav. 12A "Sensibilità paesistica dei luoghi" hanno permesso una lettura sistemica e puntuale delle caratteristiche paesistiche del Comune ed una individuazione delle rilevanze storico ed architettoniche presenti.

Il Documento di Piano identifica 5 unità di paesaggio, costituenti ambiti con caratteristiche territoriali omogenee.

C.1.2 - Le unità di paesaggio

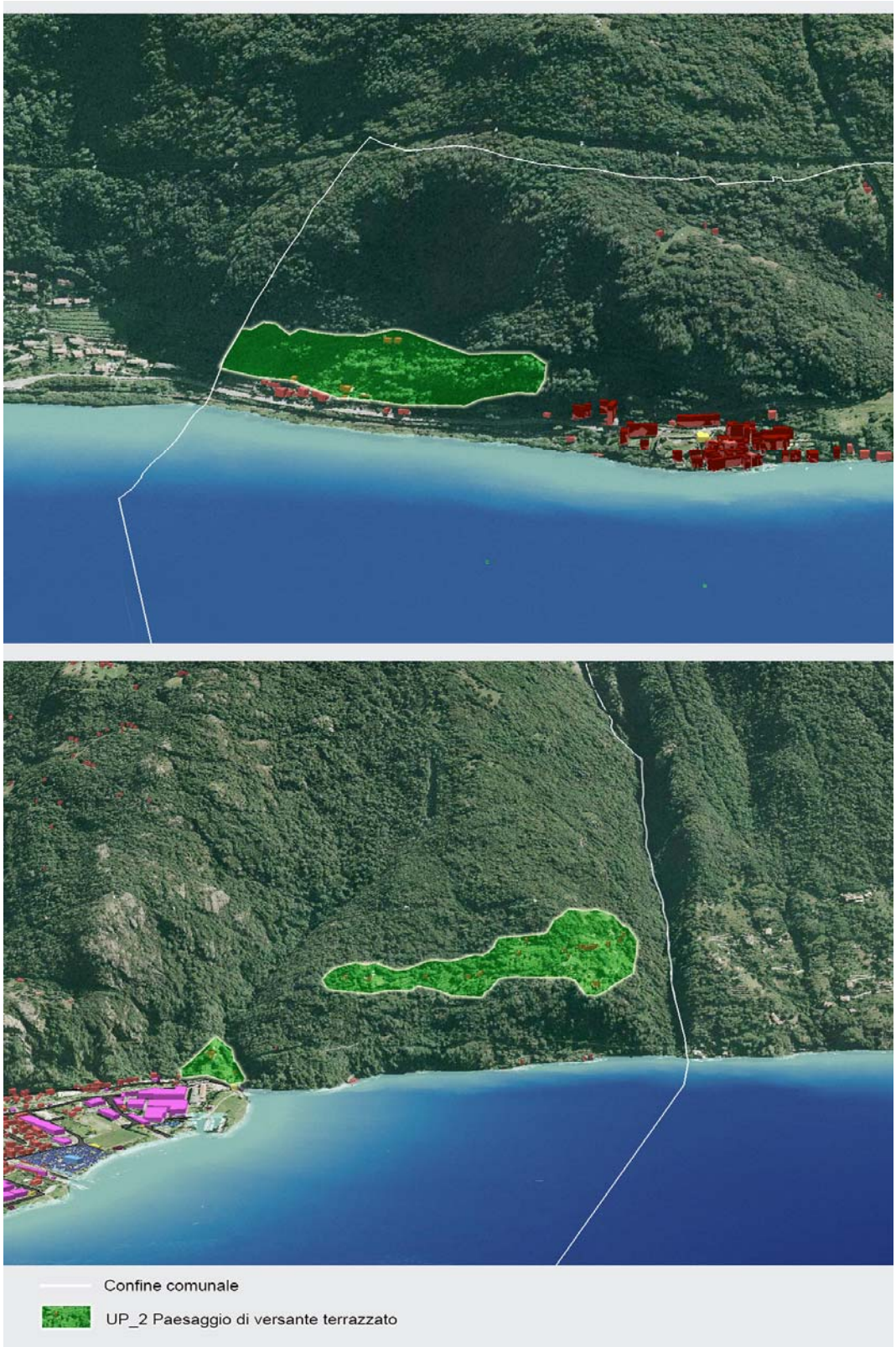
Unità 1 – Paesaggio di versante con bosco:

Ambiti del paesaggio agrario di versante dove è presente una elevata naturalità ed è preminente la presenza del bosco.

In tali ambiti la pressione antropica è ridotta e concentrata per lo più negli ambiti dei nuclei montani che punteggiano il versante e sono frequentati soprattutto stagionalmente, come i nuclei di Mai e Pianezzo, posti appena sopra l'abitato, o quelli di Cangiago, Lambrecco e Vignago già geograficamente in Valvarrone.

Unità 2 – Paesaggio di versante terrazzato

Ambiti del paesaggio agrario di versante dove è ancora leggibile la presenza del terrazzamento.



Unità 3 – Borgo storico ed aree contermini

Ambiti in cui è ancora riconoscibile e preminente l'impianto storico dei Nuclei di Antica Formazione.

Confine comunale

UP_3 Borgo storico ed aree contermini

Unità 4 – Paesaggio di versante urbanizzato

Ambiti acclivi di elevato valore paesistico il cui rapporto visivo entra in diretto contatto con l'intero paesaggio lacuale e con visuali attive e passive di particolare rilevanza anche sovralocale.

Tra queste, di particolare sensibilità e valore, risulta essere il tratto sovrastante il nucleo di Corenno Plinio fino al tracciato stradale che si abbarbica lungo il ripido versante che conduce in Valvarrone. Pur avendo subito pesanti interferenze dovute alla realizzazione del viadotto della S.S.36 ed a recenti interventi di edilizia residenziale, conserva scorci attivi e passivi di particolare pregio.

Unità 5 – Ambito pianeggiante urbanizzato

Ambiti di forte urbanizzazione con presenza di diverse tipologie costruttive, di destinazioni d'uso diversificate, di comparti aventi epoche costruttive molto diverse e spesso non ben relazionate tra loro.

In questo comparto particolare rilevanza assumono le ampie aree produttive, più o meno dismesse, prime tra tutte la "ex-Italmineraria" e la "Ex Redaelli", le due aree su cui insistono i campeggi, l'ambito ed il tracciato occupato dalla linea ferroviaria.

C.1.3 - La sensibilità paesistica dei luoghi

La stesura del P.G.T. è stata effettuata con una particolare attenzione agli aspetti riguardanti la tutela e la valorizzazione del paesaggio, concepito come valore ambientale ed economico.

Il lavoro svolto al riguardo, consiste nella valutazione puntuale della sensibilità paesistica dei luoghi, attivato ai sensi dell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, utilizzando allo scopo la traccia rappresentata dalla delibera n° 7/II045 della Giunta Regionale di approvazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

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

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

Le analisi sotto riportate, ricercano una classificazione puntuale della sensibilità dei luoghi, utilizzando la chiave di lettura fornita dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate dalla Regione, adattando l'articolazione esemplificativa ivi riportata alle caratteristiche del paesaggio in questione.

L'analisi è effettuata attraverso l'utilizzo delle tre differenti modalità di valutazione proposte dalla delibera sopra citata e più precisamente:

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

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

La valutazione *sistemica* evidenzia gli aspetti. geomorfologici naturalistici e storico insediativi più rilevanti sia in chiave di lettura locale che sovralocale riassunti e valutati nelle schede allegate nei quali si evidenzia la morfologia dei territori ed il rapporto tra gli stessi e la componenti storico insediativa del Comune.

La valutazione *vedutistica* coglie la percettibilità dei luoghi dal lago e dalla montagna con particolare riferimento anche ai percorsi panoramici che si sviluppano nel territorio comunale.

La valutazione dal *punto di vista simbolico* tiene conto dell'appartenenza ad un ambito di buona notorietà e richiamo turistico legati al rapporto con il Lago di Como e con le attività che vi si svolgo oltre che per le presenze storiche rilevanti in particolare a Corenno Pinio.

L'analisi che segue, volutamente sintetica, ricerca luoghi tra loro omogenei classificabili con diverse classi di sensibilità paesistica, dalla quale è scaturita in sede progettuale una destinazione d'uso che tiene conto dei valori del paesaggio.

Nelle tabelle è utilizzata una classificazione della sensibilità paesistica desunta dalla chiave di lettura fornita della "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", ritenuta idonea per la classificazione del paesaggio in questione.

La classificazione della *sensibilità paesistica* è la seguente:

- *sensibilità paesistica molto bassa* *
- *sensibilità paesistica bassa* **
- *sensibilità paesistica media* ***
- *sensibilità paesistica alta* ****
- *sensibilità paesistica molto alta* *****

La *Tavola 12A – Sensibilità paesistica dei luoghi* – riporta, su un sistema di ortofoto, gli elementi peculiari del paesaggio e gli ambiti di maggiore sensibilità paesistica sia attraverso una identificazione puntuale degli oggetti che mediante una classificazione complessiva areale relativa all'intero territorio. Queste analisi si integrano con la classificazione del paesaggio per unità omogenee e costituiscono un quadro di riferimento paesistico per le scelte progettuale e strategiche del piano.

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODALITA' DI VALUTAZIONE:	**SISTEMICA**	
Chiave di lettura: SOVRALOCALE	**Luoghi**	**Classificazione sensibilità paesistica**
Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: • interesse geomorfologico	*Ambito lacuale dell'Alto Lario*	****
	Conoide di Dervio	***
	Asta e forra del torrente Varrone	****
	Versante acclive da Dorio a Dervio	****
• interesse naturalistico	*Paesaggio montano in sponda orografica sinistra del torrente Varrone*	***
	Alpeggi di Pratolungo	****
• interesse storico insediativo	*Corenno Plinio*	*****
	Torre di Castello	*****
	Stabilimento ex-Redaelli	***
	Avello di Dervio	****
	Castelvedro	****
Partecipazione ad un sistema di testimonianza della cultura formale materiale:	*Paesaggio di versante terrazzato*	****

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODALITA' DI VALUTAZIONE:	**SISTEMICA**	
Chiave di lettura: LOCALE	**Luoghi**	**Classificazione sensibilità paesistica**
Appartenenza/contiguità ai sistemi paesistici di livello locale:	*Rocce a picco sopra la Balma*	***
	Forra del torrente Varrone	****
	Spazi aperti nel paesaggio di versante	***
	Rocca di Castello	*****
• interesse naturalistico	*Parco di Villa Ghislanzoni*	****
	Parco di Villa Capona	****
	Parco del residence Boldona	****
• interesse storico-agrario	*Terrazzamenti*	****
	Alpeggi di Pratolungo	***
• interesse storico-artistico	*Nuclei di antica formazione (Corenno P., Villa, Borgo e Castello)*	****
	Torre di Dervio, Castello e Arche Andreani, Chiesa di S.Tommaso, Castelvedro, Chiesa dei SS. Pietro e Paolo, Chiesa di SS. Quirico e Giolitta, Palazzo De Magni, Ponte di S. Quirico, Chiesa di San Gregorio, Corte di Giustizia, Villa Barelli-Mariani, Casa Andreani, Fattoria Andreani con porto, Casa Candiani, Villa Capona, Chiesa S.Cecilia, Chiesa S.Leonardo, Avello, ex Palazzo Comunale	*****
• di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)	*Corenno P. e territori circostanti*	*****
	Castello e territori circostanti	****
Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza tipologica, linguistica e dei valori di immagine.	*Nucleo di Corenno P.*	*****

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODALITA' DI VALUTAZIONE:	**VEDUTISTICA**	
Chiave di lettura: SOVRALOCALE	**Luoghi**	**Classificazione sensibilità paesistica**
Percepibilità da un ampio ambito territoriale (dal lago)	*Nucleo di Corenno P.*	*****
	Rocca di Castello	*****
	Sponde lacuali	****
	Paesaggio di versante verso il lago	****
	Paesaggio di versante verso la Valvarrone	****
Percepibilità da un ampio ambito territoriale (dalla montagna)	*Conoide di Dervio*	****
	Corenno Plinio	*****
	Castello	****
Percorsi panoramici di interesse sovralocale	*Linee di navigazione del Lago di Como*	*****
	Linea ferroviaria	
	Strada Provinciale 72	***
	Strada Provinciale 67 della Valvarrone	****
	Sentiero del viandante	****
Inclusione in una veduta panoramica	*Intero territorio comunale*	***
	Corenno Plinio ed aree contermini	*****

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODALITA' DI VALUTAZIONE:	**VEDUTISTICA**	
Chiave di lettura: LOCALE	**Luoghi**	**Classificazione sensibilità paesistica**
Punti di vista panoramici	*Castello*	*****
	Sentiero del viandante	****
	Strada della Valvarrone	****
	Pianezzo	*****
Percorsi di fruizione paesistico-ambientale	*Lungolago*	****
	Sentiero del viandante	****

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODALITA' DI VALUTAZIONE: **SIMBOLICA**		
Chiave di lettura: SOVRALOCALE	**Luoghi**	**Classificazione sensibilità paesistica**
Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie e artistiche o storiche:	*Corenno Plinio*	*****
Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico):	*Corenno Plinio*	*****
	Territorio comunale percepito come richiamo turistico	***
	Comune noto per manifestazioni veliche	****

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODALITA' DI VALUTAZIONE: **SIMBOLICA**		
Chiave di lettura: LOCALE	**Luoghi**	**Classificazione sensibilità paesistica**
Interferenza/continuità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale:	*Stabilimento ex-Redaelli*	

C.1.4 - Aree e beni di particolare rilevanza storico-paesaggistica

Il Comune di Dervio conserva parte dell'impianto storico del proprio edificato; il patrimonio edilizio esistente ha mantenuto solo in parte i valori e le peculiarità originarie compromettendo a volte in maniera irreversibile le valenze dei Nuclei di Antica Formazione.

Gli ambiti accuratamente analizzati, schedati e normati, come sopra anticipato, sono i seguenti:

- Corenno Plinio
- Borgo
- Dervio Centro (Villa)
- Castello

- Beni di interesse paesaggistico e storico culturale

Numerosi e diffusi sul territorio sono i beni aventi valore paesaggistico e storico culturale; tra questi ricordiamo:

- *Torre di Dervio* (struttura fortificata): struttura romanica ma in veste del '600, posta sul poggio sovrastante Dervio, presso la chiesetta di S.Leonardo, in località Castello; bene vincolato dalla L.1089/39.
- *Castello e Arche Andreani* (struttura fortificata): ampliato dagli Andreani in età viscontea, con merlature e ingresso attraverso una torre a vela, alle murature e alla chiesa sono addossate tre arche sepolcrali gotiche; posto nella località Corenno Plinio; bene vincolato dalla L.1089/39.
- *Chiesa di S. Tommaso di Canterbury* (bene storico/architettonico religioso): in veste barocca, mantiene gran parte dell'assetto medievale; nella navata sono affrescati Apostoli e santi del primo Trecento, altre scene del '300 e '400, in una galleria devozionale, legata alla storia degli Andreani, del 1538 è una Vergine luinesca; posta in località Corenno Plinio; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- *Castelvedro* (struttura fortificata): antica muraglia ad andamento trapezioidale, di cui sono visibili ancora alcuni resti; posta in località Mai, appena sopra Dervio; bene vincolato dalla L.1089/39.
- *Chiesa prepositurale dei SS. Pietro e Paolo* (bene storico/architettonico religioso): struttura con campanile e tre navate del 1618, decorate da L.Tagliaferri a fine '800; importanti intagli barocchi nell'altare maggiore e nel pulpito; altare del Rosario con

stucchi e dipinti su ardesia, 1753; posta nella località Borgo; bene non vincolato dalla L.1089/39.

- *Chiesa di SS. Quirico e Giulitta* (bene storico/architettonico religioso): oratorio signorile longobardo, fu ricostruito nel 1080, tempo cui appartiene il raffinato campanile romanico; nell'interno del '600, altare ligneo e pala di impronta veneta nell'ambito di Paolo Farinati; posta a Dervio; bene vincolato dalla L.1089/39.
- *Palazzo De Magni* (bene storico/architettonico urbano): dal portale gotico in cotto si passa alla corte chiusa, rielaborata a fine Cinquecento, mantenendo però il respiro rinascimentale, evocato dalla loggia che ha fregi marmorei di età sforzesca; posto a Dervio; bene vincolato dalla L.1089/39.
- *Ponte di S. Quirico* (bene storico/architettonico urbano): già esistente nel 1389, fu più volte ricostruito; entro le strutture del tardo Ottocento, permangono parti del 1607; posto a Dervio; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- *Chiesa di San Gregorio* (bene storico/architettonico religioso): riattata ai primi del '600, ed anche nel 1751, ha resti affrescati e un altare ligneo con tela del tardo Settecento, sul gusto del Cignaroli; posta nella località Borgo, vicino alla chiesa parrocchiale; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- *Corte di Giustizia* (bene storico/architettonico urbano): probabile sede della corte giudiziaria del pretore feudale e prima del podestà locale, sotto i rimaneggiamenti dell'800, mantiene portali trecenteschi decorati e un resto di torre mozzata; posta a Dervio; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- *Villa Barelli, Mariani* (bene storico/architettonico urbano): villa della metà del '600, edificata ortogonale al lago, è costruita su antichi bastioni ed ingentilita da portali e balconcini barocchetti; corte e giardino hanno affaccio sul lago; posta a Dervio; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- *Casa Andreani Sormani Marietti* (bene storico/architettonico urbano): ampio palazzo del 1693, che incorpora costruzioni più antiche; giardino verso sud; posta nella località Corenno Plinio; bene vincolato dalla L.1089/39.
- *Fattoria Andreani con porto* (bene storico/architettonico urbano): complesso fabbricato rustico, con pianta ad L, ottocentesco nella parte in fregio alla provinciale e secentesco nel lato che guarda verso il vasto parco, questo raggiunge la riva munita di un molo; posta nella località Corenno Plinio; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- *Casa Candiani* (bene storico/architettonico urbano): posta a Dervio; bene non vincolato dalla L.1089/39.

- *Villa Capona* (bene storico/architettonico urbano): costruita all'inizio del Novecento entro un bellissimo parco all'inglese, è stata radicalmente restaurata nel 1938 e ancora intorno al 1990, graffiti romantici nell'atrio porticato; posta a Dervio; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- *Chiesa S. Cecilia* (bene storico/architettonico religioso): eretta nella prima metà del 1600 sulla riva del lago, la tradizione vuole che durante la peste manzoniana divenisse lazzaretto per dar ricovero agli ammalati e, durante la prima guerra mondiale, dormitorio per i militari; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- *Chiesa S. Leonardo* (bene storico/architettonico religioso): l'oratorio mantiene parte del perimetro romanico, ma è costruzione del primo Seicento, con altare e tele barocche, oltre a un affresco del 1567; posta nella località di Castello; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- *Avello* (elemento archeologico e paleontologico): antico masso-avello di origine pre-romana, costituisce una traccia di origine rupestre; è una tomba a forma di vasca scavata in un masso erratico; posto a Dervio, bene non vincolato dalla L.1089/39.
- *Ex Palazzo comunale* (bene storico/architettonico religioso): costruito nel 1901, in fase di ristrutturazione, accoglierà la Biblioteca comunale; posto a Dervio; bene non vincolato dalla L.1089/39.
- *Alpe di Pratolungo* (bene storico/architettonico rurale): posta sul versante orografico sinistro del Varrone, al confine con i Comuni di Vendrogno e Bellano; bene non vincolato dalla L.1089/39.

C.1.5 - Impianto urbano e trasformazione territoriale

La parte urbana del territorio comunale comprende le aree relative agli insediamenti storici di Dervio e della frazione di Corenno Plinio, oltre che le aree destinate alle attività produttive ed ai servizi prevalentemente collocati nell'ampio conoide oggi quasi completamente urbanizzato.

L'insediamento storico riguarda porzioni di territori minimale, collocate in parte in prossimità del lago (Corenno Plinio ed il Borgo) e in parte in fianco al torrente Varrone, dove si sono sviluppate per altro anche le prime attività produttive di natura artigianale ed industriale, che tra l'800 ed il '900 hanno di fatto rivoluzionato il conoide di Dervio.

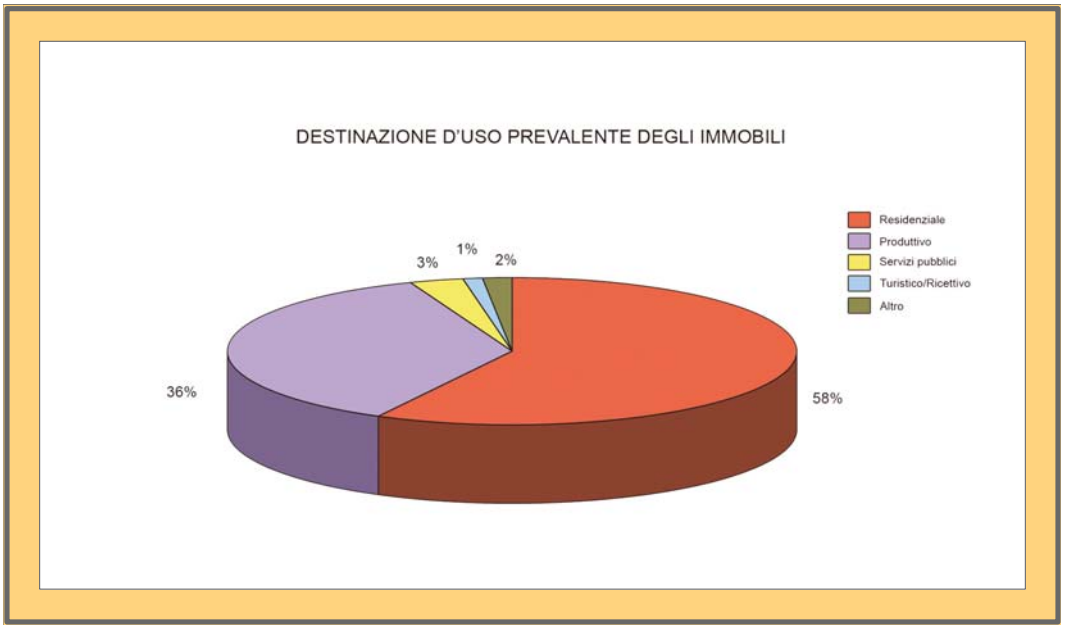
Da nucleo rurale con una struttura sociale ed economica incentrata prettamente sullo svolgimento dell'attività agricola e della pesca, grazie ad una posizione geografica e ad una connotazione territoriale particolarmente favorevoli, Dervio si è rapidamente trasformato, diventando centro nevralgico del processo di industrializzazione.

Il Comune di Dervio è stato per l'intero '900 il comune con maggior presenza di attività industriale dell'intero Alto Lago Orientale; vi sono nati e si sono sviluppati ad esempio insediamenti industriali storici quali la "ex Redaelli", che realizzava ombrelli, raggi e macchine industriali come trafile e cordatrici, la Italmineraria, per la lavorazione del Feldspato, il Cantiere Navale della "Lariana", a supporto del servizio di navigazione a vapore del Lago di Como, le "Officine Galperti", che si occupavano di forgiatura e lavorazioni meccaniche varie, solo per citarne alcune.

Dervio è divenuta di fatto polo d'attrazione per numerose attività produttive e di conseguenza ha subito un fortissimo sviluppo anche dei connessi insediamenti residenziali che, dall'immediato dopoguerra fino alla fine del secolo, ha comportato una progressiva e radicale trasformazione della struttura urbana e sociale; pur essendo presente il fenomeno del pendolarismo da parte degli operai residenti nelle Valli laterali e nei comuni rivieraschi contermini, la richiesta di occupazione ha indotto una massiccia offerta di insediamenti residenziali concentrati per lo più nell'ampia conoide di deiezione del Torrente Varrone.

Come è rilevabile dalla tavola relativa alle soglie storiche, l'espansione degli ambiti urbanizzati dal centro storico verso le sponde del lago è notevolmente cresciuta, occupando sostanzialmente la gran parte delle aree libere esistenti.

Il fenomeno è stato inoltre accresciuto dal realizzarsi negli ultimi decenni di insediamenti residenziali destinati alla seconda casa, a seguito dell'avvio del processo di trasformazione della struttura economica-sociale del Comune, da economia prettamente volta alla produzione artigianale ed industriale ad ambito di sviluppo e vocazione turistica.



C.1.6 - Il patrimonio edilizio esistente

Nella redazione del quadro conoscitivo relativo al Comune di Dervio particolare attenzione è stata dedicata all'analisi del patrimonio edilizio esistente, sia per quel che riguarda gli ambiti di interesse e valore storico e paesaggistico, sia per quel che riguarda le aree deputate agli insediamenti residenziali più recenti. La lettura dello stato di fatto ha consentito di disporre di un'analisi territoriale delle densità fondiarie medie suddivise nei diversi comparti, valutando anche lo stato di conservazione e le destinazioni d'uso e gli aspetti dimensionali dell'intero patrimonio edilizio del Comune.

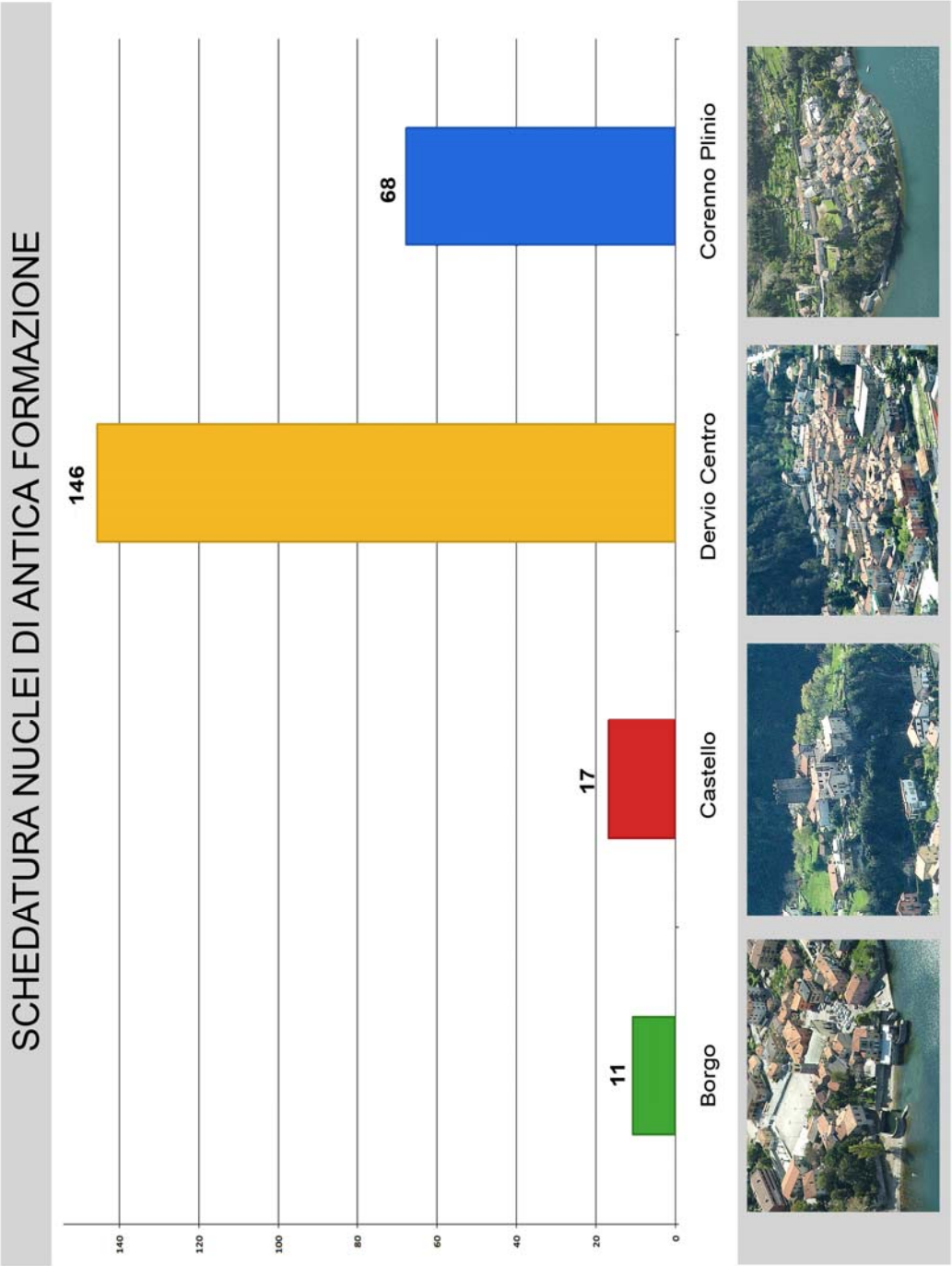
Tramite una approfondita ricerca d'archivio si è arrivati inoltre all'elaborazione di una tavola planimetrica riportante l'evoluzione storica dell'edificato, nell'arco di tutto il '900, secolo in cui la penisola di Dervio, parallelamente al rapido susseguirsi di nuove forme economiche e sociali, ha radicalmente mutato il proprio aspetto.

Il rapido processo di industrializzazione ha indotto la nascita e lo sviluppo di un tessuto edilizio sostanzialmente eterogeneo che, alla luce della attuale realtà economica e delle

prospettive di sviluppo future, appare piuttosto in contrasto specie per la disorganicità della localizzazione delle attività produttive.

Attenzione specifica e puntuale è stata poi rivolta all'analisi del patrimonio edilizio di interesse storico, al fine di conoscere le caratteristiche dei fabbricati e di prevedere modalità e tipologie di intervento atte a favorire il recupero funzionale degli immobili mediante interventi tesi a valorizzarne i peculiari aspetti architettonici e paesistici dei luoghi.

Una schedatura di dettaglio ha riguardato un totale di 242 edifici così suddivisi:



C.2 – IL SISTEMA INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

Il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Tirano-Milano che collega la Provincia di Sondrio al capoluogo regionale con la presenza di una stazione ferroviaria collocata in posizione centrale rispetto al tessuto urbano consolidato del comune.

L'area ferroviaria costituisce una linea di demarcazione netta e spesso invalicabile tra gli insediamenti storici del comune e le nuove aree di espansione, occupando un'area rilevante posta in posizione strategica ai margini del centro storico.

Dal punto di vista viabilistico, il comune è attraversato dalla Strada Provinciale n° 72 che percorre la sponda del Lario da Lecco a Colico (ex SS.36) e dalla nuova superstrada S.S.36 che, in prossimità di Dervio, ha uno svincolo di nuova realizzazione che consente l'ingresso e l'uscita dalla sola direzione Lecco.

Il sistema infrastrutturale relativo alla viabilità interna appare abbastanza esteso e ben strutturato, anche se la presenza della ferrovia che ne condiziona inevitabilmente i tracciati; i tratti maggiormente frequentati sono generalmente dotati di marciapiede, impianto di illuminazione pubblica e filari alberati.

Tra le principali priorità di natura viaria emerse dal quadro ricognitivo, la necessità di decongestionare la Via dei Martiri della Liberazione, centro amministrativo e sociale del Comune, dal flusso veicolare intenso prodotto dall'innesto con la S.P. 67 e dalla presenza del passaggio a livello.

C.3 – IL SISTEMA AGRICOLO

Il territorio del comune di Dervio non presenta ambiti agricoli di particolare rilevanza ai fini della produzione agricola, tanto che non esistono aziende agricole insediate.

Il territorio di versante è prevalentemente coperto da un bosco protettivo di latifoglie e gli ambiti tuttora utilizzati come prati rivestono una porzione marginale del territorio. Come è rilevabile dalla tavola 2A - Uso del suolo ad orientamento vegetazionale – predisposto sulla base dei dati Dusaf, sono presenti soltanto nelle quote più alte due alpeggi di discrete dimensioni, Alpe Pratolungo e Alpe Sasso Val Biondino, parzialmente raggiungibili dal Comune di Vendrogno, sulla basi di un tracciato di viabilità agro-silvo-pastorale. Nella tavola 2A sono inoltre identificati i tracciati della VASP – Viabilità agro-silvo-pastorale predisposti nel piano della Comunità Montana, che prevedono possibili collegamenti della viabilità esistente fino all'Alpe Pratolungo e alla località Lambrecco.

D – LO SCENARIO STRATEGICO

D.1 – OBIETTIVI DI CONSERVAZIONE E SVILUPPO DI VALORE STRATEGICO

La peculiarità del territorio del Comune di Dervio, caratterizzato da valori paesaggistici ed ambientali di rilievo, pone tra gli obiettivi primari della pianificazione territoriale la salvaguardia del patrimonio paesaggistico esistente, promuovendo azioni che inducono uno sviluppo economico e territoriale compatibile con i valori presenti.

I criteri e gli obiettivi individuati per la stesura del Piano di Governo del Territorio possono conseguentemente essere sinteticamente ed efficacemente riassunti come segue:

1- La **tutela e la conservazione delle caratteristiche** geografiche, geomorfologiche e paesistiche costituiscono il primo obiettivo di valore strategico che individua il territorio, le sue caratteristiche paesistiche ed ambientali bene primario per lo sviluppo futuro del Comune.

2- La valorizzazione della **vocazione territoriale del Comune** attraverso azioni che favoriscono il rapporto tra il lago e il territorio circostante, tese a valorizzare gli elementi di interesse socio-economico, che incentivano lo sviluppo turistico.

3- Conferma della **tendenza evolutiva** delle attività economiche del Comune, indirizzata alla lenta trasformazione verso le attività turistiche.

4- Tutela delle porzioni di territorio che presentano forte **sensibilità paesistica** e valorizzazione degli aspetti percettivi del paesaggio (vedi art. 24 P.T.P.R.).

5- Valorizzazione e tutela del patrimonio edilizio esistente attraverso azioni e metodologie di intervento che facilitano il **recupero del Patrimonio Edilizio Esistente,** nel rispetto dei valori architettonici esistenti.

6- Concezione del territorio quale bene primario per lo sviluppo delle attività economiche, con conseguente **mantenimento delle attività economiche esistenti** e possibile sviluppo nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

7- **Potenziamento delle attività turistiche** esistenti e **aumento della ricettività** e del sistema infrastrutturale di supporto con particolare riguardo ai centri velici esistenti ed al potenziamento delle possibilità di attracco .

8- **Riqualificazione dei campeggi** esistenti con l'obiettivo di potenziare la capacità ricettiva e la quantità di presenze turistiche in "rotazione", con la riduzione delle piazzole fisse; verifica del rispetto della normativa regionale.

9- **Riqualificazione degli ambiti di degrado urbano,** mediante interventi di riconversione delle attività produttive dimesse, anche orientati al cambio d'uso, in attuazione ai contenuti ed alle metodologie indicate dalla Legge Regionale 1/2007.

10- Definizione delle esigenze di **sviluppo residenziale** e collocazione delle aree di espansione e di trasformazione in ambiti che non interferiscono con la percezione visiva del paesaggio, favorendo lo sviluppo negli ambiti già antropizzati e gli insediamenti destinati alla prima casa, anche mediante la creazione di insediamenti di edilizia convenzionata.

11- Potenziamento del **sistema infrastrutturale** del Comune a servizio dello sviluppo turistico ed in particolare prevedendo l'ampliamento dei centri velici e il potenziamento del sistema e degli attracchi.

12- Previsione di interventi di **riqualificazione della viabilità** interna e potenziamento del sistema dei **parcheggi** in particolare a servizio dei Centri storici di Corenno Plinio e Dervio; realizzazione della bretella di collegamento tra lo svincolo della Valvarrone e la Strada Provinciale n° 72.

13- Creazione di un **percorso di Lungolago** e della **passeggiata** Dervio- Corenno.

D.2 – DETERMINAZIONI DI PIANO

Le azioni di piano costituenti le scelte orientative e strategiche del Documento di Piano sono state effettuate tenendo in considerazione gli obiettivi strategici di conservazione e sviluppo riportati nel paragrafo precedente.

In particolare la valorizzazione del territorio è avvenuta prevedendo per il futuro uno sviluppo compatibile con le caratteristiche paesaggistiche e vocazionali del comune cercando di porre in relazione le necessità di sviluppo anche degli ambiti produttivi esistenti con la volontà di tutela delle caratteristiche paesistiche.

Le scelte urbanistiche generali di carattere progettuale contenute nel Documento di Piano, orientato nel rispetto di quanto sopra indicato, sono riassumibili come segue.

D.2.1 - Recupero del patrimonio edilizio

Il comune di Dervio dispone di un importante patrimonio edilizio di interesse storico per il quale il P.G.T. propone procedure di intervento finalizzate al recupero, con modalità che semplificano gli interventi da parte dei privati.

L'analisi dettagliata, effettuata con i contenuti di cui all'art. 10 comma 2 della L.R. 12/2005, "fotografa" la situazione attuale del patrimonio edilizio attraverso un'indagine puntuale della situazione di fatto nei nuclei più importanti e più precisamente:

- Corenno Plinio
- Castello
- Borgo
- Dervio Villa

L'analisi ha permesso di conoscere i dati relativi ai seguenti elementi, per ogni singolo fabbricato:

- *Stato di conservazione complessivo e delle singole parti.*
- *Destinazione d'uso dei fabbricati.*
- *Grado di utilizzazione.*
- *Valenze architettoniche, tipologiche ed ambientali.*
- *Dotazione di impianti e servizi.*
- *Caratteristiche costruttive.*

Sono state successivamente predisposte le carte tematiche che riassumono i dati più significativi dell'indagine, riassumendo in particolare lo stato di conservazione dei fabbricati e la loro destinazione d'uso.

Dopo la fase di analisi e schedatura effettuata nella fase ricognitiva del documento di Piano, il P.G.T. propone nel Piano delle Regole una classificazione degli immobili, articolata con 5 diversi gradi di intervento, che forniscono indicazioni puntuali sulle modalità di intervento nei singoli fabbricati; la classificazione è la seguente:

1) Restauro	*- Categoria C1*
2) Risanamento conservativo	*- Categoria C2*
3) Ristrutturazione conservativa	*- Categoria C3*
4) Ristrutturazione edilizia	*- Categoria C4*
5) Ristrutturazione urbanistica	*- Categoria C5*

D.2.2 - La dotazione di servizi

Il Piano dei Servizi analizza dettagliatamente la dotazione dei servizi del Comune di Dervio, suddividendoli in sei grandi aree tematiche, all'interno delle quali ogni servizio è stato opportunamente valutato per quanto riguarda le condizioni di accessibilità, fruibilità, rilevando le eventuali criticità esistenti.

Il Comune di Dervio dispone di una buona dotazione di servizi riguardanti un bacino d'utenza di tipo sovraccomunale sia per quanto riguarda i servizi di interesse comune che per quelli relativi all'istruzione ed alle attrezzature ed infrastrutture di pubblica utilità.

Le analisi complete relative alla situazione di fatto e le previsioni progettuali sono contenute negli allegati planimetrici e nelle relazioni relative al Piano dei Servizi.

D.2.3 - Gli ambiti di trasformazione

Le scelte progettuali indicate negli obiettivi strategici del piano sono state orientate al recupero del patrimonio edilizio esistente ed alle attività produttive dimesse, con lo scopo di consentire trasformazioni urbane e capacità insediative future che hanno l'obiettivo di contenere il consumo di suolo, permettendo altresì di consentire uno sviluppo sostenibile del territorio.

La tavola 13A – Previsioni ed obiettivi di piano - individua gli ambiti di trasformazione contenuti nel Documento di Piano e valutati nel Rapporto Ambientale.

Al riguardo occorre precisare che le azioni di trasformazione sono prevalentemente contenute nel tessuto urbano consolidato e sono comunque identificati ambiti di trasformazione in quanto l'incidenza complessiva in termini insediativi è tale da configurare una effettiva trasformazione urbanistica.

Gli ambiti identificati sono i seguenti:

1- viabilità di raccordo tra la SS. 36 e SP 72

L'intervento infrastrutturale introduce nel PGT la scelta progettuale relativa al collegamento tra lo svincolo della Strada Statale e la Strada Provinciale, in un ambito all'interno del quale vengono consolidate alcune volumetrie già previste dal Piano Regolatore vigente.

2- Recupero e riconversione dell'area ex Feldspato

L'identificazione di questo comparto tra le aree di trasformazione costituisce una scelta qualificante del Documento di Piano in quanto la situazione attuale dell'area è tale da costituire un degrado urbano e paesistico in un ambito collocato nelle immediate vicinanze del centro storico. L'ipotesi di recupero che il PGT individua prevede la trasformazione in un ambito a destinazione plurima, nonché la formazione di una viabilità di collegamento al centro storico e la dotazione di parcheggi pubblici indispensabili per la riqualificazione complessiva della zona.

3- Aree ex Cartiera poste sul torrente Varrone

La trasformazione si rende necessaria per riqualificare parti di aree industriali dimesse che costituiscono un degrado urbano poste all'interno del centro storico. L'intervento di riqualificazione deve anche prevedere le modalità di eccesso al comparto e l'intervento può avvenrire mediante la suddivisione in due comparti tra loro correlati.

4- Area di trasformazione ex metallurgica

Si tratta anche in questo caso di un'attività industriale dimessa comprendente notevoli volumetrie, già prevista nel PRG vigente tra le zone di riqualificazione. Il PGT consente un intervento con indicazioni di volumetrie e modalità di intervento orientate al corretto inserimento ambientale del nuovo complesso edilizio.

D.2.4 - Gli obiettivi quantitativi di sviluppo – Dimensionamento del P.G.T.

Come evidenziato nei paragrafi precedenti e indicato negli obiettivi strategici del Piano, le scelte urbanistiche del Piano di governo del Territorio del Comune di Dervio sono indirizzate innanzitutto alla conservazione ed al recupero del patrimonio edilizio.

Al riguardo, le azioni di piano sono state fortemente orientate alla facilitazione delle modalità di recupero del patrimonio storico, nonché alla individuazione delle aree industriali dismesse che, per localizzazione all'interno del tessuto urbano consolidato, non si prestano al recupero produttivo e sono quindi destinabili ad una possibile trasformazione urbanistica.

Lo sviluppo, sia riferito all'edilizia residenziale che alle attività produttive e terziarie, è stato rivolto prevalentemente alla trasformazione urbana di ambiti posti all'interno del tessuto urbano consolidato, per permettere il recupero funzionale di aree degradate con un conseguente risparmio di territorio.

Le caratteristiche fisiche del comune e la grande trasformazione avvenuta negli ultimi decenni, non consentono politiche di intervento diverse da quelle sopra indicate, a causa della scarsa disponibilità di aree libere, aventi caratteristiche paesaggistiche tali da consentire uno sviluppo sostenibile da un punto di vista ambientale.

Ne consegue una capacità insediativa del Piano di Governo del Territorio basata su fabbisogni reali e dettagliatamente dimensionata nel Piano dei Servizi.

Il dimensionamento del Piano

Il dimensionamento complessivo del PGT del Comune di dervio risulta quindi dal conteggio sotto riportato, verificato rispetto ai contenuti prescrittivi del Piano delle regole ed alle quantificazione di dotazione di aree pubbliche contenute nel Piano dei Servizi.

a) Popolazione stabilmente residente:
- Abitanti residenti al 31.12.2008 = 2.731

b) Popolazione da insediare secondo le previsioni del Piano delle Regole e Documento di Piano:
Zone NA – Nucleo antica formazione

P.A. n. 3 – mc. 8.000 /150 = abitanti 53.33

Incrementi volumetrici art. 39 NTA Piano delle Regole

mc. 6.000 /150 = abitanti 40

Totale abitanti zona NA = 93.33

Zona T1 – Tessuto urbano saturo

P.A. n. 1 – mc. 10.000 /150 = abitanti 66.67

P.A. n. 2 – mc. 3.900 /150 = abitanti 26

Incrementi volumetrici art. 39 NTA Piano delle Regole

mc. 8.000 /150 = abitanti 53.33

Totale abitanti zona T1 = 146

Zona T2 – Tessuto urbano residenziale di completamento

P.A. n. 4 – mc. 2.921 /150 = abitanti 19.47

Lotti liberi – mq. 7.350 x 1.2 mc./mq. = mc. 8.820 /150 = abitanti 58.80

Incrementi volumetrici art. 39 NTA Piano delle Regole

mc. 10.000 /150 = abitanti 66.67

Totale abitanti zona T2 = 144.94

Zona T3 – Tessuto urbano in ambito con vincolo ambientale

P.A. n. 5 – mc. 8.294 /150 = abitanti 55.29

Lotti liberi – mq. 12.000 x 1.2 mc./mq. = mc. 14.400 /150 = abitanti 96

Incrementi volumetrici art. 39 NTA Piano delle Regole

mc. 12.000 /150 = abitanti 80

Totale abitanti zona T3 = 231.29

Zona T4 – Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde

Aree in località Chiari – mc.3.300 /150 = abitanti 22

Incrementi volumetrici art. 39 NTA Piano delle Regole o attribuzioni volumetriche puntuali

mc. 8.000 /150 = abitanti 53.33

Totale abitanti zona T4 = 75.33

Totale abitanti insediati dal Piano delle Regole = *690.89*

Totale generale capacità insediativa PGT - abitanti = ***3.421.89***

c) Popolazione gravitante nel territorio

Presenze turistiche temporanee o stagionali stimate dal comune	= ab. 300
Posti letto nelle strutture ricettive del comune	= ab. 500
Utenti dei servizi di rilievo sovracomunale	= ab. 200
Totale abitanti	***= ab. 1.000***
Totale numero di utenti dei servizi del P.G.T.	***= ab. 4.422***

Dotazione minima di aree pubbliche o di interesse pubblico

Abitanti	4.422 x 18 mq./ab.	= mq. 79.594
Aree a standards previste nel Piano dei Servizi:		
Attrezzature di interesse comune esistenti		= mq. 140.994
Attrezzature di interesse comune di progetto		= mq. 42.033
Totale area a standards previste dal Piano dei Servizi		**= mq. 183.027**

VERIFICA STANDARDS

La verifica sulla dotazione complessiva degli standards del Piano dei servizi riporta le seguenti conclusioni:

mq. area a standards previsti 183.027 / ab. = 4.422 = mq./ab. 41.39

Da questo dato risulta un dimensionamento degli standards in linea con la previsione dell'art. 9.3 della L.R. 12/2005

D.2.5 – Sostenibilità insediativa rispetto al PTCP

Le previsioni di sviluppo contenute nel Piano di Governo del territorio sono state verificate rispetto ai contenuti di cui all'art. 59 delle Norme di Attuazione del PTCP della Provincia di Lecco.

I valori di capacità insediativi residenziale contenuta nel PRG vigente sono pari a 4.077 abitanti, calcolati nell'ultima variante generale del Piano Regolatore.

La crescita della capacità insediativa prevista dal piano rimane tra gli interventi di rilevanza comunale in quanto ai sensi del V comma dell'art. 68 la crescita possibile rispetto al PRG vigente è la seguente:

- *Ambito territoriale Lario Orientale*

Crescita esogena (comprensiva della crescita endogena)

- Abitanti 2.731 x 3.6 x 5 = mc. 49.158

Totale **= mc. 49.158 / 150** **= 327.72**

Per quanto riguarda i valori di crescita della superficie urbanizzata il Piano di Governo del territorio non presenta incrementi in quanto le ipotesi di sviluppo non sono superiori a quelle individuate nel RRG vigente.

ALLEGATI:

DATI ANAGRAFICI

VARIAZIONE POPOLAZIONE RESIDENTE E MIGRATORIA										
Anno	**maschi**	**femmine**	**Popolazione inizio anno**	**nati**	**morti**	**Saldo naturale**	**immigrati**	**emigrati**	**Saldo migratorio**	**Saldo totale al 31.12**
1981	1390	1474	**2864**	29	32	*-3*	39	67	*-28*	**-31**
1982	1371	1451	**2817**	19	39	*-20*	48	43	*+5*	**-15**
1983	1358	1449	**2802**	28	25	*+3*	69	41	*+28*	**+31**
1984	1364	1469	**2833**	24	25	*-1*	71	66	*+5*	**+4**
1985	1358	1479	**2837**	20	22	*-2*	41	72	*-31*	**-33**
1986	1345	1459	**2804**	32	41	*-9*	75	45	*+30*	**+21**
1987	1353	1472	**2825**	21	29	*-8*	34	50	*-16*	**-24**
1988	1349	1456	**2805**	19	31	*-12*	65	62	*+3*	**-9**
1989	1340	1456	**2796**	28	32	*-4*	51	51	-	**-4**
1990	1334	1458	**2792**	28	26	*+2*	52	45	*+7*	**+9**
1991	1332	1469	**2801**	20	31	*-11*	64	68	*-4*	**-15**
1992	1328	1451	**2779**	13	34	*-21*	64	52	*+12*	**-9**
1993	1323	1422	**2776**	16	26	*-10*	46	68	*-22*	**-32**
1994	1323	1422	**2745**	23	29	*-6*	45	36	*+9*	**+3**
1995	1322	1426	**2748**	24	32	*-8*	57	40	*+17*	**+9**
1996	1320	1437	**2757**	24	38	*-14*	59	44	*+15*	**+1**
1997	1326	1432	**2758**	26	28	*-2*	69	50	*+19*	**+17**
1998	1339	1436	**2775**	17	42	*-25*	50	60	*-10*	**-35**
1999	1319	1421	**2740**	20	34	*-14*	74	64	*+10*	**-4**
2000	1317	1419	**2736**	15	26	*-11*	60	73	*-13*	**-24**
2001	1310	1402	**2712**	19	19	*0*	84	52	*+32*	**+32**
2002	1313	1428	**2741**	22	23	*-1*	68	46	*+12*	**+11**
2003	1322	1440	**2762**	21	22	*-1*	58	55	*+3*	**+2**
2004	1325	1439	**2764**	15	35	*-20*	72	73	*-1*	**-21**
2005	1320	1423	**2743**	20	32	*-12*	63	64	*-1*	**-13**
2006	1315	1419	**2730**	20	29	*-9*	75	78	*-3*	**-12**
2007	1325	1410	**2735**	20	31	*-9*	80	60	*+20*	**+11**
2008	1360	1391	**2731**	22	36	*-14*	64	54	*+10*	**-14**

** Dato assestato con censimento*

POPOLAZIONE RESIDENTE AI CENSIMENTI		
ANNO	**POPOLAZIONE RESIDENTE**	**NUMERI INDICI (1951=100)**
1881	Dervio 940 Corenno 230 Dorio 424	
1901	Dervio 1331 Corenno 239 Dorio 431	
1911	Dervio 1452 Corenno 244 Dorio 496	
1921	Dervio 1511 Corenno 264 Dorio 451	
1931	2296	
1936	2244	
1951	2168	**100**
1961	2285	
1971	2746	
1981	2817	
1991	2781	
2001	2741	

I dati si riferiscono al 31.12 di ogni anno.

ALUNNI <u>FREQUENTANTI</u> LE SCUOLE - ANNO SCOLASTICO 2007/'08

SCUOLA MATERNA				
Frazione				**TOTALE**
Alunni				**68**

SCUOLA ELEMENTARE				
Frazione				**TOTALE**
classe Prima				**29**
classe Seconda				**22**
classe Terza				**19**
classe Quarta				**24**
classe Quinta				**28**
TOTALE				**122**

SCUOLA MEDIA			
PRIMA	**SECONDA**	**TERZA**	**TOTALE**
32	**32**	**22**	**86**
(. . .) Alunni che attualmente frequentano in altro Istituto Scolastico			

ALUNNI CHE FREQUENTERANNO LE SCUOLE - ANNO SCOLASTICO 2008/'09

SCUOLA MATERNA				
Frazione				**TOTALE**
Alunni				**56**

SCUOLA ELEMENTARE				
Frazione				**TOTALE**
classe Prima				**20**
classe Seconda				**29**
classe Terza				**22**
classe Quarta				**19**
classe Quinta				**24**
TOTALE				**114**

SCUOLA MEDIA			
PRIMA	**SECONDA**	**TERZA**	**TOTALE**
28	**32**	**32**	**92**
(. . .) Alunni che attualmente frequentano in altro Istituto Scolastico			

ALUNNI <u>CHE FREQUENTERANNO</u> LE SCUOLE - ANNO SCOLASTICO 2009/'10

SCUOLA MATERNA				
Frazione				**TOTALE**
Alunni				

SCUOLA ELEMENTARE				
Frazione				**TOTALE**
classe Prima				
classe Seconda				**20**
classe Terza				**29**
classe Quarta				**22**
classe Quinta				**19**
TOTALE				

SCUOLA MEDIA			
PRIMA	**SECONDA**	**TERZA**	**TOTALE**
(+…)	**(+…)**	**(+…)**	**(+…)**
(. . .) Alunni che attualmente frequentano in altro Istituto Scolastico			

ATTIVITA' COMMERCIALI

PUBBLICI ESERCIZI

ELENCO ESERCIZI COMMERCIALI									
N°	**Denominazione**	**Num. Aut.**	**Data**	**Sede esercizio**	**mq. sup.**	**Alimentari**		**Non alimentari**	
						n.	**mq.**	**n.**	**mq.**
1	Alimentari Sala			Via alla Folla	250		250		
2	Chiappami			Via Corte di Giustizia	53		53		
3	Peccati di gola			Via Diaz	80		80		
4	Calzature Baraglia			Via Diaz	50				50
5	Bonazzola			Via Diaz	36		36		
6	Antica Farmacia			Via Matteotti	132				132
7	Galperti Ferramenti			Via Diaz	280				280
8	Maglia Giuliana			Via Diaz	50				50
9	Arredamenti Mastalli			Via Diaz	70				70
10	Antichi sapori di Mellero			Via Diaz	60		60		
11	Futre – Tabacchi			Via Diaz	56				56
12	Alimentari Paruzzi Angela			Via Diaz	100		100		
13	Gilardi Gabriella			Via Duca d'Aosta	54				54
14	Edicola Carboni Rita			Via Martiri Liberazione	54				54
15	Cassinelli			Via Martiri Liberazione	35				35
16	Coop			Via Martiri Liberazione	113		30		83
17	Pedretti Walter			Via Martiri Liberazione	133				133
18	Panificio Vitali			Via Martiri Liberazione	67		67		
19	Il Pellicano			Via Matteotti	370		150		220
20	Fiordelmondo – Fiorista			Via Matteotti	207				207
21	Orio Bianca			Via Matteotti	24				24
22	Articoli da regalo Bonazzola			Via Matteotti	45				45
23	Arredamenti Stumzi			Via Fermi, 2	52				52
	TOTALE								

ELENCO PUBBLICI ESERCIZI				
Num.	**Titolare esercizio**	**Sede esercizio**	**Tipo**	**Tot. Sup.**
1	Il Castello di Fumasoni snc	Via Badoglio, 3		64
2	Bar Circolo	Via Martiri Liberazione, 13		147,04
3	Teva e Brian	Via Santa Cecilia		210
4	Summy Bar	Viale degli Alpini		100
5	Free Time . Sunshine	Lungolago degli Ulivi		73.55
6	DLonge	Via Santa Cecilia-Angolo Via Marconi		73.55
7	Al Rustik di Petilli Nicola	Lungolago degli Ulivi, 5		253
8	Ottobar	Piazza Stazione, 1		47
9	Bar Trillo di Beretta Roberto	Via E. Fermi, 42		105
10	L'Oasi di Lorenzoni	Via alla Folla, 2		90
11	Bar Prealpi	Via Matteotti, 105		93
12	Bar Pavone	Via Valvarrone, 2		64
13	Bar L'Angolo di Tirinzoni	Via Matteotti		68
14	Il Pontile di Sandonini	Via alla Darsena, 16		46
15	Crotto del Cech	Via Duca d'Aosta, 59		90
16	Via Diaz 68	Via Diaz, 68		94
17	Bar Pin di Mamenti Corrado	Via Matteotti		378
18				
19				
20				
	TOTALE			

Legenda:
A - *Ristoranti*
B – *Bar*
C - *Esercizi in cui l'atto di somministrazione NON è prevalente (Discoteche,Cinema,Palestre,Ecc.)*

STRUTTURE RICETTIVE					
n°	**Esercizio**	**Località**	**Tipologia**	**Data**	**Posti letto**
1	Campeggio Turisport	Lungolago Ulivi	**Camping**		
2	Campeggio Europa	Via Marconi	**Camping**		
3	Orsa Minore Scuola di vela	Via Matteotti, 3	**Casa per Ferie**		25
4	Villa Stefy	Via Valvarrone, 28	**Bed & Brekfast**		7

ATTIVITA' ECONOMICHE INTERESSATE DALL'INDAGINE EFFETTUATA NEL QUADRO CONOSCITIVO														
DATI GENERALI RELATIVI ALLA DITTA									DATI DIMENSIONALI mq				RICHIESTE	
DENOMINAZIONE	SEDE (Via)	RAMO ATTIVITA' ECONOMICA	N° TITOLARI	N° DIPENDENTI	PROVENIENZA DIPENDENTI				Sup. AREA	Slp COPERTA ATTIVITA'	Slp UFFICI SPAZI VENDITA	Slp RESIDENZIALI	QUANTIFICAZIONE ESPANSIONE mq	NECESSITA' DI ESPANSIONE
					Dervio	Valvarrone	Dorio Bellano	Altri comuni						
OFFICINE NICOLAGALPERTI E FIGLIO s.p.a.	Enrico Fermi n.46	Esercizio officina per forgiatura e stampatura del ferro - produzione prodotti meccanici		58	26	2	14	16	20.238	9.718	80		25.000	Aggiunta di nuove linee produttive quali presse, laminatoi e spazi per la gestione logistica della materia prima in entrata ed il prodotto semilavorato in uscita
C.B.E.M. DI CAMOZZI s.n.c.	Galileo Galilei n.3	Riparazione e costruzione motori elettrici	2	6	5		1			196				
CARGASACCHI LUIGI	Marconi n.47	Riparazione costruzione e ricovero imbarcazioni nautiche	2						3.500	850	50		1.000	Superficie coperta per rimessaggio barche + spazi officina riparazione
PIRELLI MARMI GIUSEPPE E C. s.n.c.	Matteotti n.7	Lavorazione di marmi e graniti	2						260	241				
IMPRESA F.lli BONAZZOLA DI DUILIO E FIGLI SAMORO E PIETRO snc	Valvarrone n.4	Impresa di costruzioni edili	3	6	5	1					40			
FRATELLI VIGANO' DI ALBERTO VIGANE E C.S.A.O.	Marconi n.55	Produzione e commercio di bevande	3	3				3	800	800	70	130		

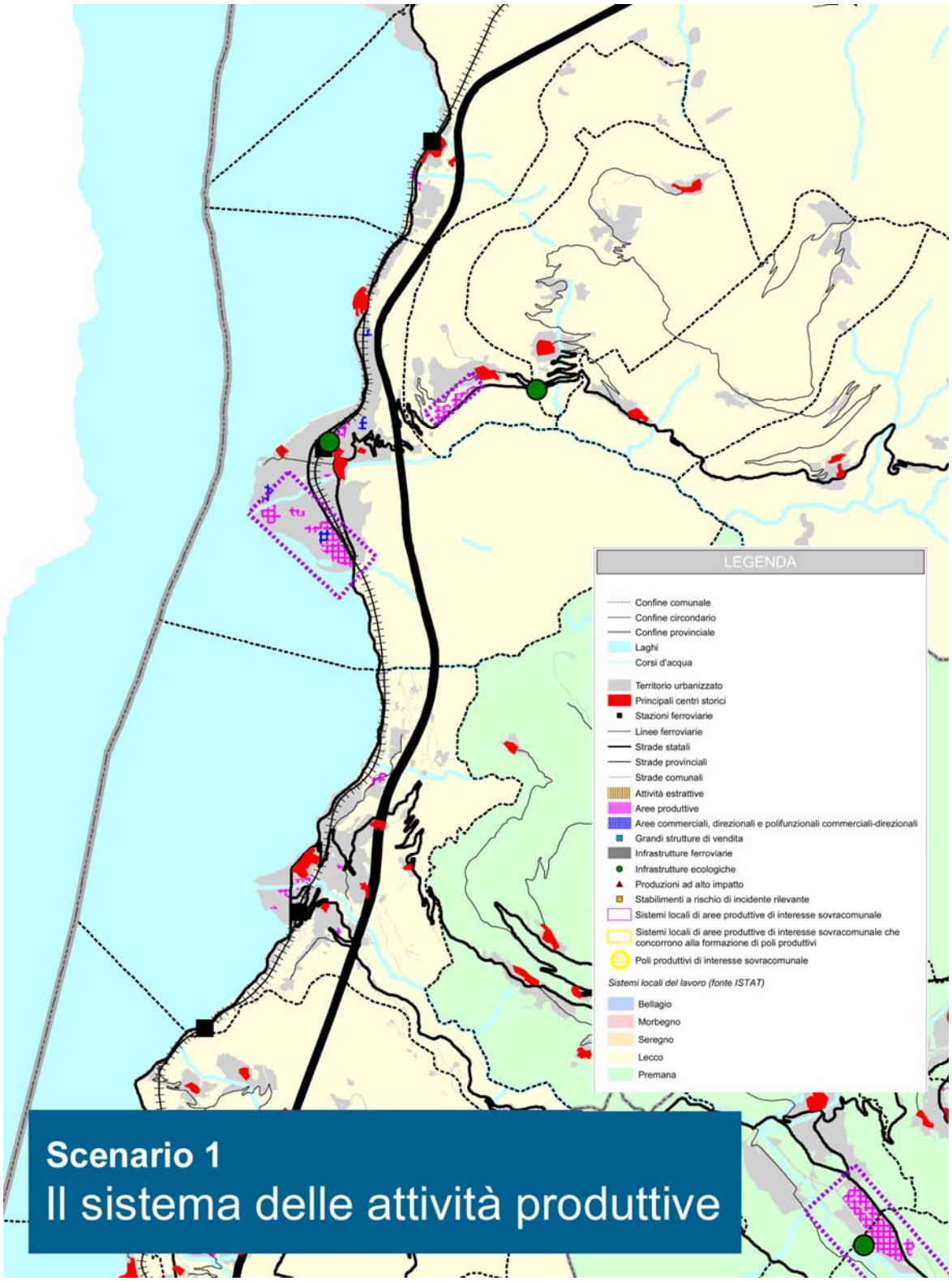
NATTA GRANITI s.n.c DI NATTA GIANCARLO	Alla Roggia n.13	Lavorazione di marmi e graniti	3	7	5			2		80				
PANATTI FLAVIO	Matteotti n.6	Carrozziere	2	1	3				180	280	20			
POZZI REMO E ANDREA F.LLI s.n.c.	Matteotti n.105	Officina meccanica	3	1	1				885	177	4			L'attività richiede l'espansione salvo permessi da ottenere
M+E MACCHINE + ENGINEER ING s.r.l.	Tommaso Grossi n.3	Progettazione-costruzione-vendita macchinari e impianti lavorazione fili metallici	4	27	7	1	6	13	1.767	1.413	354			
CARIBONI GIANFRANCO	Marconi n.47	Verniciatura e riparazione scafi	1						250	150				
BAZZI MARIA ROSARIA	Diaz n.54	Parrucchiera	2							48				
ROCCA PIETRO	Duca d'Aosta n.19	Assemblaggio componenti metallici	1	3	1			2		50				
ACERBONI LUCIANA	Delle Vigne n.35	Parrucchiera	1						57					
RUSCONI AMBROGIO	L. Da Vinci n.17	Autotrasporti e impresa	1	3			1							
REGINA CATENE CALIBRATE s.p.a.	S. Cecilia	Metallurgico	2	93						770	85			
BARUFFALDI COSTRUZIONI s.r.l.	Valvarrone n.7/A	Costruzioni edili	2		2						47			
RAVASIO GIOVANNI	Duca d'Aosta n.17	Costruzione e riparazione imbarcazioni	1						633,19	195,7				
F.lli VITALI MASSIMO & C. s.n.c.	Martiri della Liberazione n7	Panificio	2	2	1		1				38			

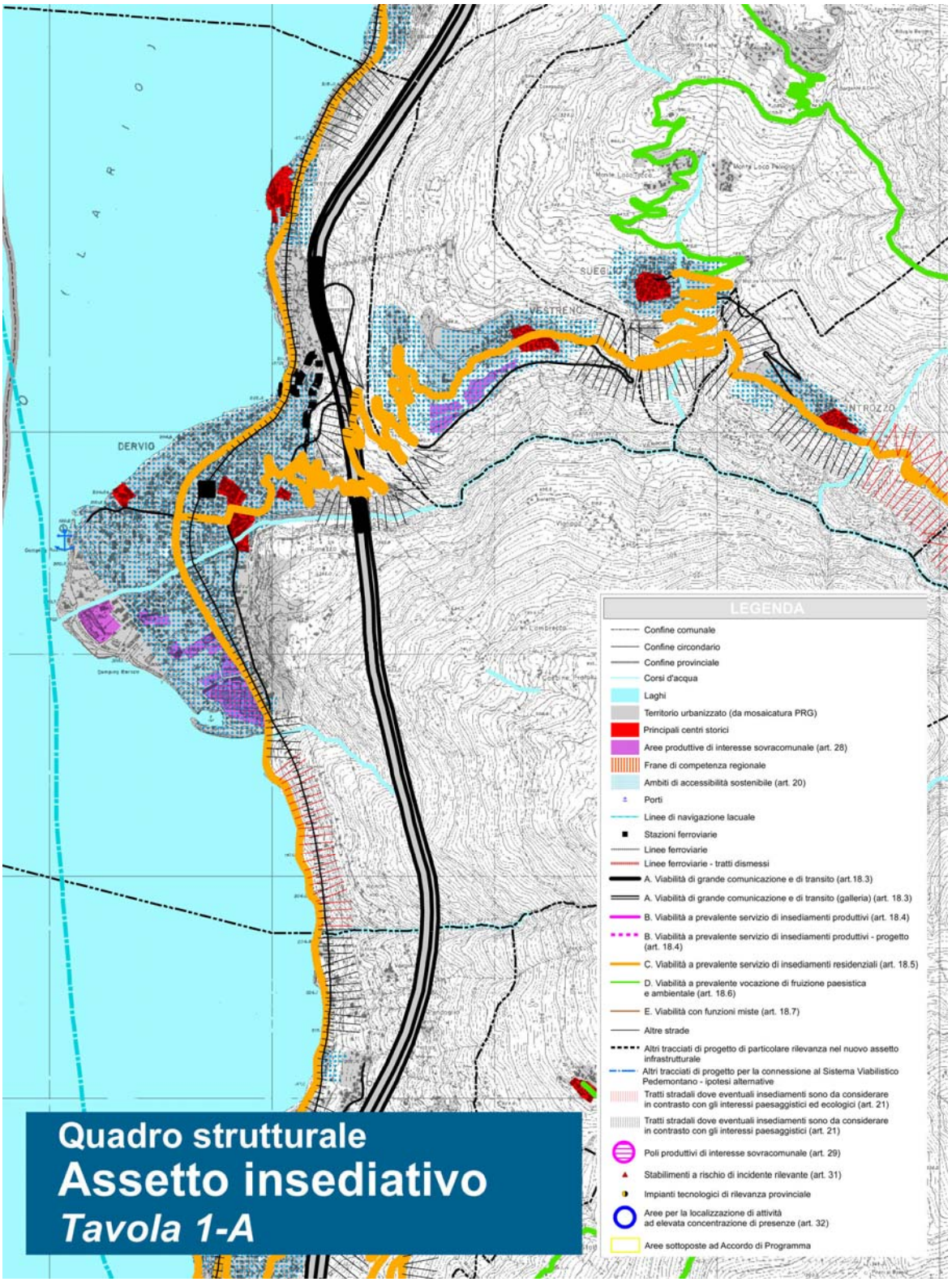
ERAMO ELIO	Duca d'Aosta n.1	Elettricista	1	1			1		20					
RIGAMONTI SIMONA	Matteotti n.29	Parrucchiera	1						45					
ROVETTA GIUSEPPE E FIGLI s.n.c.	Marconi n.9	Fabbro	1						200	200				
UBERTI GIUSEPPE E C. s.n.c.	Galileo Galilei n.2	Scavi + autotrasporti	2	1		1			380		16	100	2.500	mq.500 per realizzo capannone ricovero automezzi mq.2000 area per deposito materiali inerti e attrezzature
RUSCONI FERNANDO E C. s.n.c.	Matteotti n.23/A	Torneria meccanica	5	10	6	3	1		600	413	30		1.200	
BARTESAGHI BRUNO DI BARTESAGHI DOTT. FABIO E C. s.n.c.	E. Fermi n.27	Falegnameria	2	10	4		3	3	6.800	880	135			Aumento superficie coperta
GUANELLA ROMANO	alla Roggia n.7	Impresa edile	2											
CEREGHINI ARISTIDE E FIGLI s.n.c.	Matteotti n.2	Autoriparazioni	3						50					
VENINI PAOLO	Diaz n.15	Barbiere e Parrucchiere	1							30				
STUNZI E ARNOLDI s.n.c.	Fermi n.2	Commercio di mobili	3	1					200		200		300	Area per magazzino e laboratorio
BONAZZOLA PEPINO E FIGLIO DI BONAZZOLA GIUSEPPE E C. s.n.c.	Valvarrone n.42	Costruzioni edili	2	11	1	8		2	1.000	398	80			
RETIL NORD s.r.l.	Marconi n.55	Produzione e commercio accessori-articoli estetica	1	10	3		2	6	700	700	20			
SANDONINI SILVIO	Vignola n.11	Fotografo	1											

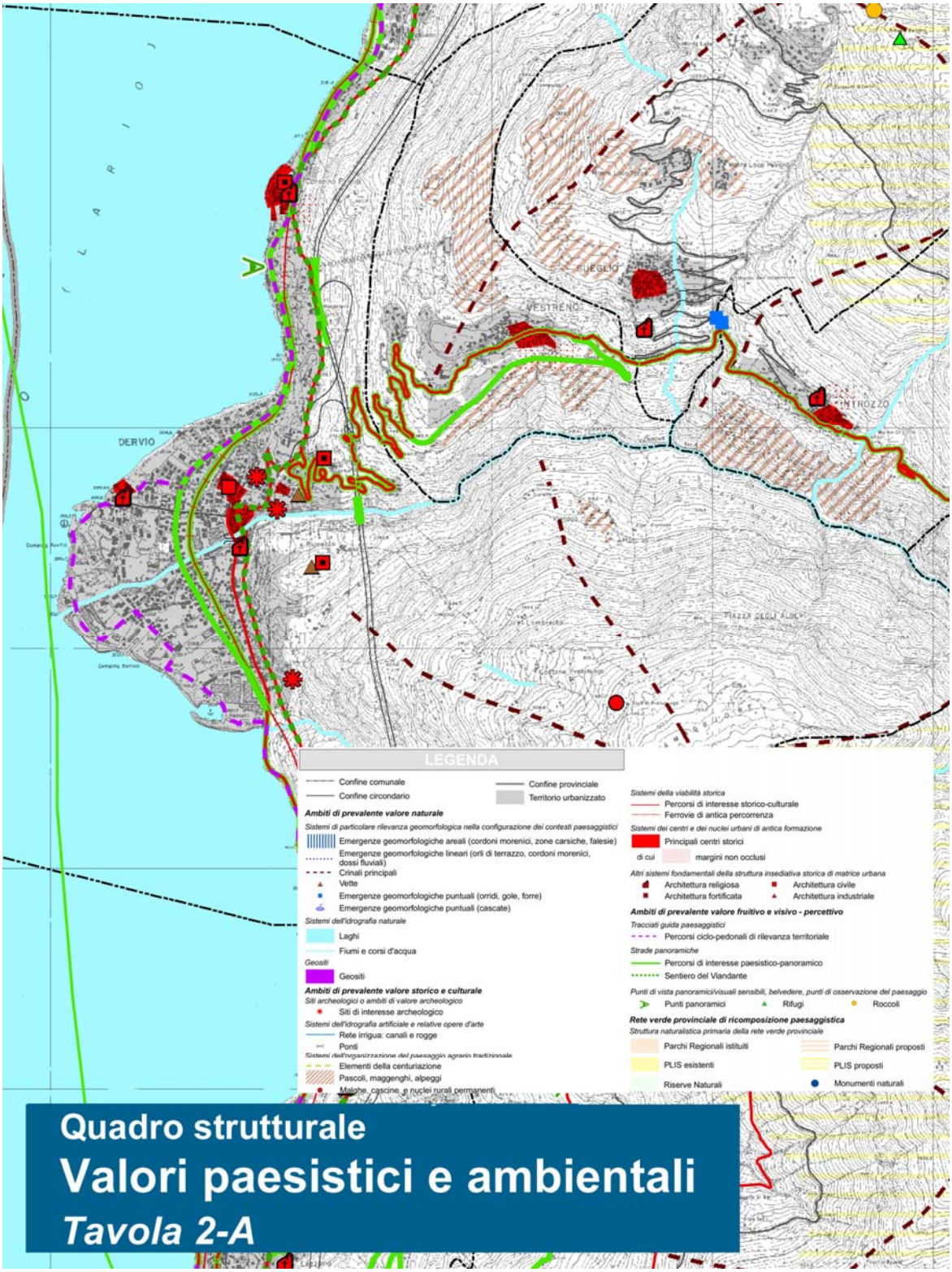
OFFICINA MECCANICA CEBA SNC DI LERDER E BALGERA	Santa Cecilia n.4	Officina meccanica	2	3	1		1	1		280				Il fabbricato è molto piccolo per l'attività svolta
ONGANIA ALDO	al Roccolo n.7	Artigiano edile	1											
RUBINI UGO	Plinio n.16	Lavori edili	2											
RAGAZZONI ENOS E C.S.N.C.	Matteotti n.19	Lavorazione del ferro	2	4			4		700	450	20		250	
ESTETICA DONNA S.A.S. DI PONCETTA PATRIZIA E C.	Martiri della libertà n.15	Estetista	1							45	5			
C.M.B. DI BONAZZOLA GIORGIO	S.Cecilia n.2	Costruzioni meccaniche	3						360	360				
VALCOFER DI COMPERTI E PETAZZI	Alla Roggia n.1	Carpenteria	2							140				Trasferimento capannone di Vestreno
B.A.M. s.r.l.	Duca d'Aosta n.53 / Via al Roccolo	Lavorazioni meccaniche	3	11	8		4	2		294			1.000	Unione due sedi produttive di via Duca d'Aosta e via Al Roccolo per ottimizzare logistica e possibilità ampliamento e sviluppo
BAI ALEX	XX Settembre n.9	Parrucchiere	1							40				
ARNOLDI MARCO	Marconi n.43	Elettricista	1	1			1							
RUBINI DOMENICO	Plinio n.14	Muratore (lavori edili)	1	1										
MATTIA E CECCO DI CONTREAS ENRICO	Santa Cecilia n.6	Produzioni imbarcazioni	1							80				
COLOMBO MARZIO ANTONIO	Don Invernizzi n.13	Imbianchino	1										200	Spazio da utilizzare come magazzino e piccole lavorazioni
M.A.L. MECCANICA ALTO LARIO S.R.L.	Santa Cecilia n.13/15	Produzione e lavorazioni macchine	1	30	22	2	5	1	605	235				
VITALI ARIANNA	Matteotti n.38	Parrucchiera	1	1		1				40				
VASSENA GABRIELE	Matteotti n.24	Muratore (lavori edili)												

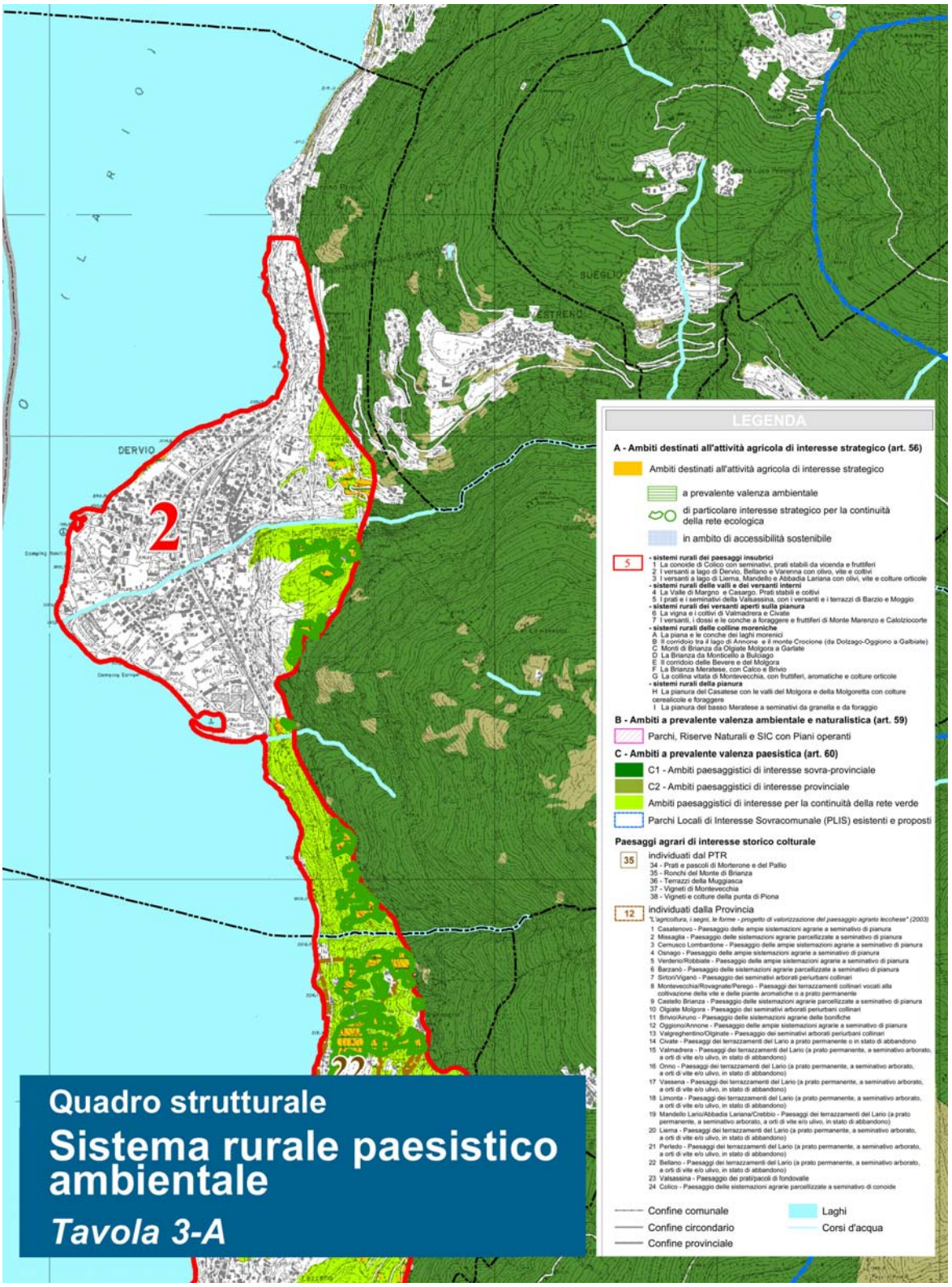
BAI ANTONELLO	S.Gregorio n.4/A	Muratore (lavori edili)	1											
FORTAREL P.E. FABIO	Fermi n.21/B	Impianti elettrici	1											
AUTORIPARAZIONI ALBARELLI ALESSANDRO	Duca d'Aosta n.62	Meccanico Autoriparatore	2						100	100	4		200	Per ampliare attività
B.N. DI BONAZZOLA NEVIO	alla Folla n.12	Idraulico	1											
NAUTICA KARAVI S.R.L.	Marconi n.55	Rimessaggio - piccole manutenzioni							970					Espansione subordinata a concessione comunale x realizzazione porto come da progetto ripresentato con osservazione al PGT. Senza questa possibilità l'espansione futura è totalmente compromessa
GALPERTI FLU SNC DI FOSCO E CRISTINA	Diaz n.87	Commercio ingrosso materiale edile	2	3	1			2	1.700				500	Aumentare lo spazio per depositare i materiali, avere la possibilità di raccogliere i materiali da risulta (macerie) e costruire capannoni e/o tettoie
GALPERTI FLU SNC DI FOSCO E CRSITINA	Diaz n.87	Commercio ingrosso materiale edile	2	3	1			2	1.100	500	140		500	Maggiore spazio per deposito merci, possibilità di costruire tettoie ed ampliamento generale dell'attività
MINISTERO DEI TRASPORTI E DELLA NAVIGAZIONE	Ariosto n.21	Trasporto lacuale		3	1		2		3.275	104				
VIVAI FIOR DEL MONDO SSA	Matteotti n.45	Florovivaismo	2	6	2		1	3	2.900	750				
		TOTALE	96	320	106	19	48	58	50.275	21.008	1.438	230	32.650	

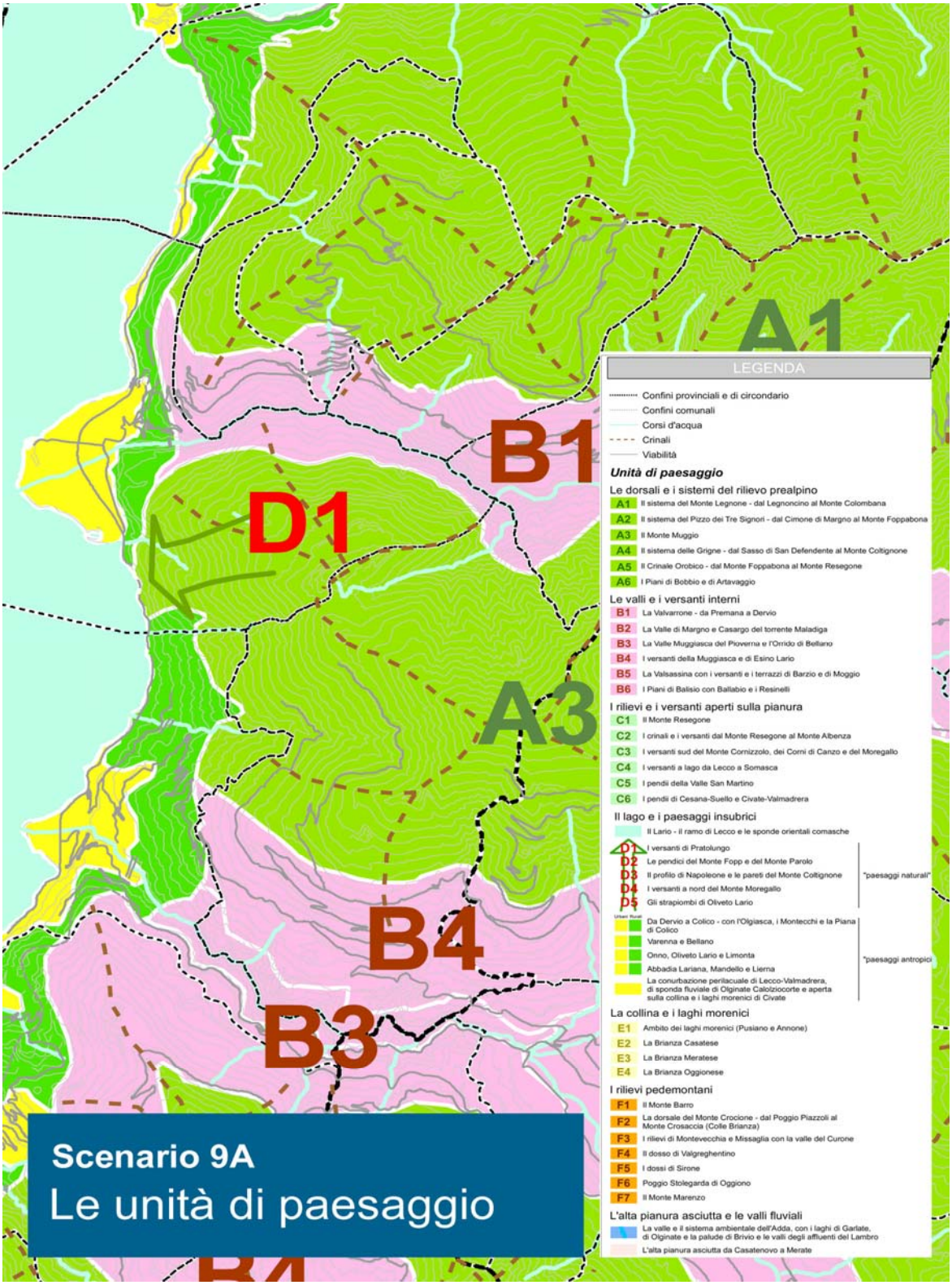
ESTRATTI TAVOLE P.T.C.P.

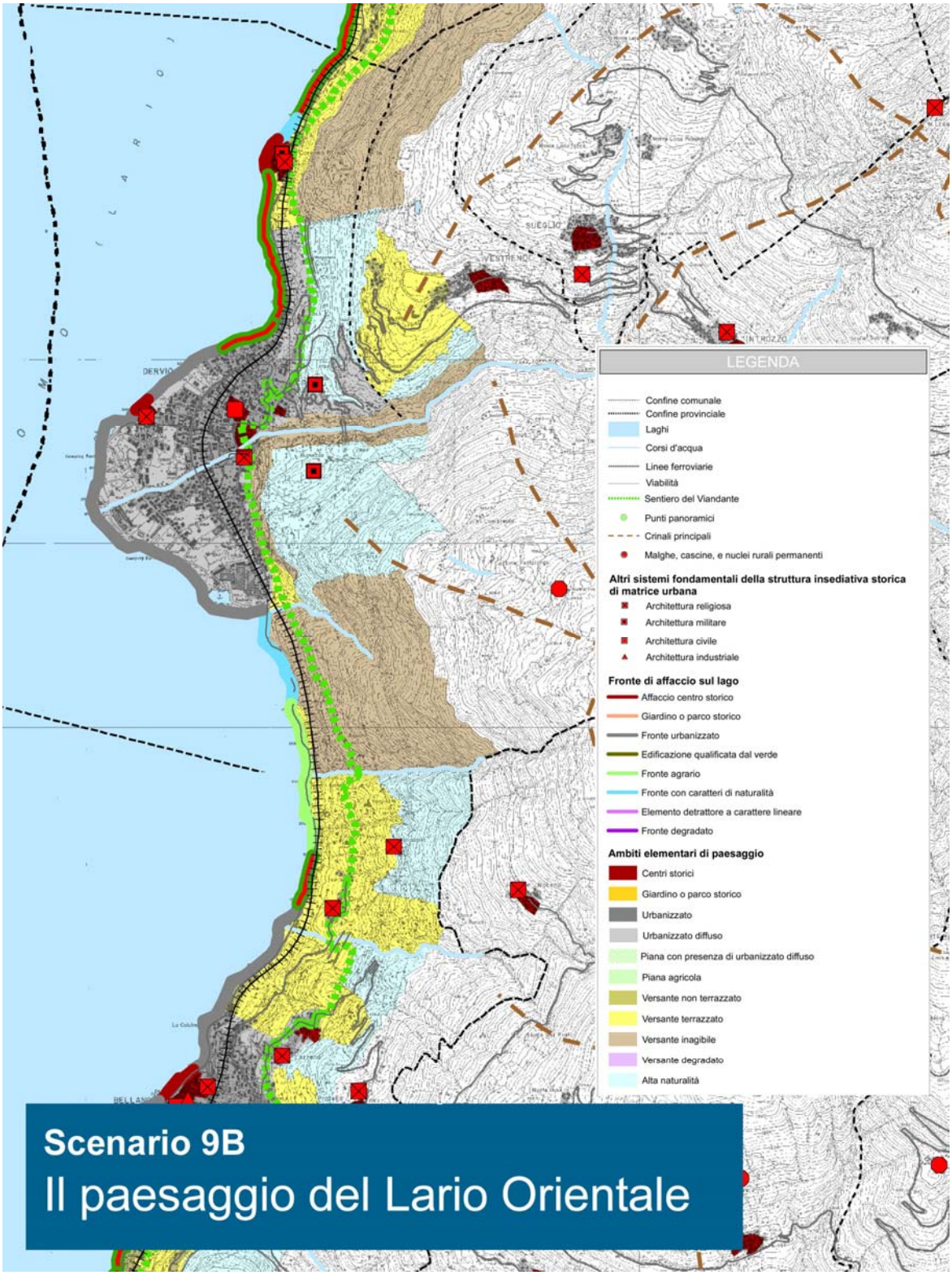

LEGENDA
Confine comunale
Confine circondario
Confine provinciale
Laghi
Corsi d'acqua
Territorio urbanizzato
Principali centri storici
Stazioni ferroviarie
Linee ferroviarie
Strade statali
Strade provinciali
Strade comunali
Attività estrattive
Aree produttive
Aree commerciali, direzionali e polifunzionali commerciali-direzionali
Grandi strutture di vendita
Infrastrutture ferroviarie
Infrastrutture ecologiche
Produzioni ad alto impatto
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante
Sistemi locali di aree produttive di interesse sovracomunale
Sistemi locali di aree produttive di interesse sovracomunale che concorrono alla formazione di poli produttivi
Poli produttivi di interesse sovracomunale
Sistemi locali del lavoro (fonte ISTAT)
Bellagio
Morbegno
Seregno
Lecco
Premana
Scenario 1
Il sistema delle attività produttive

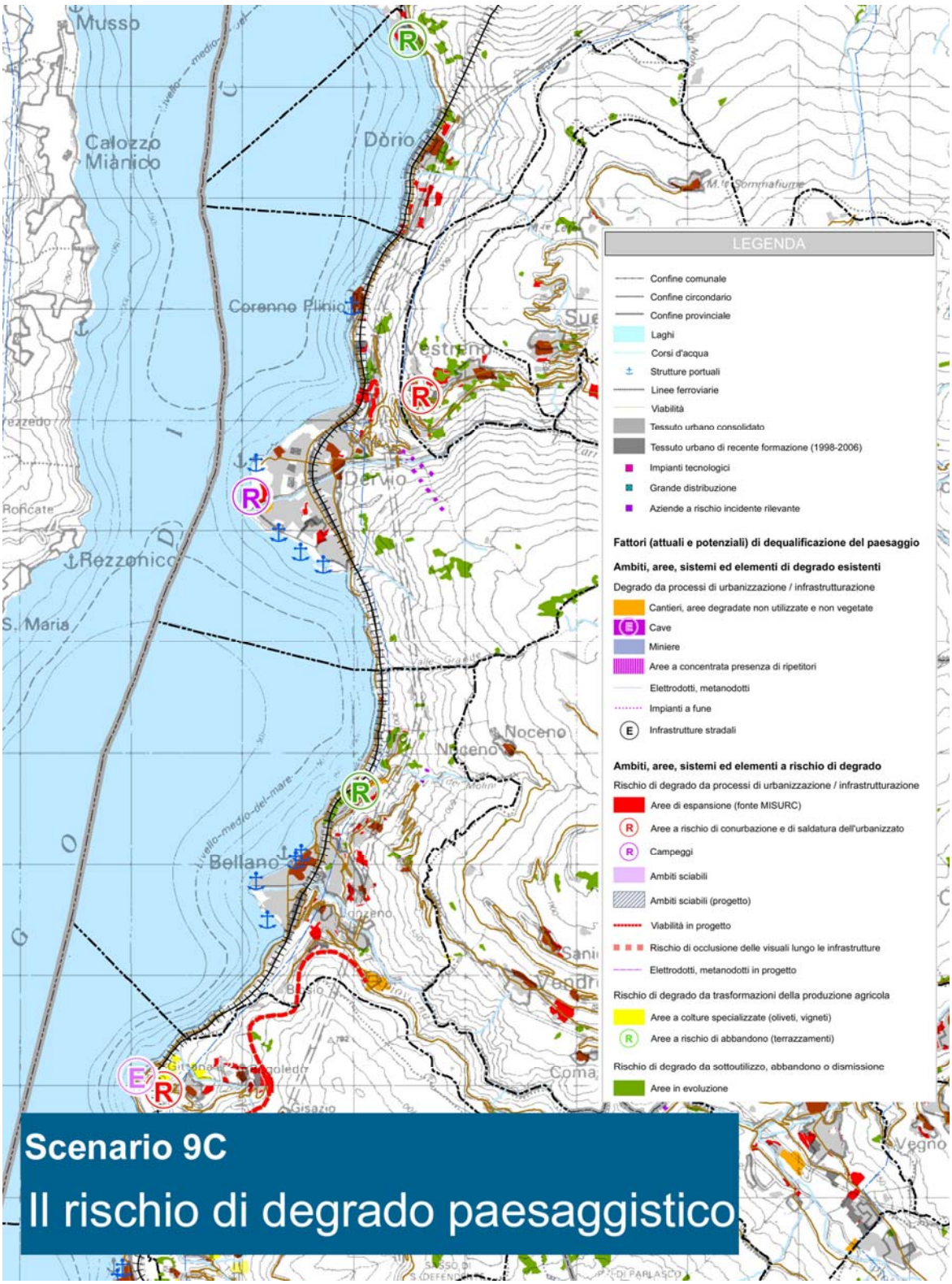

DERVIO
SUEGLIO
VESTRENO
INTROZZO
LEGENDA
Confine comunale
Confine circondario
Confine provinciale
Corsi d'acqua
Laghi
Territorio urbanizzato (da mosaicatura PRG)
Principali centri storici
Aree produttive di interesse sovracomunale (art. 28)
Frane di competenza regionale
Ambiti di accessibilità sostenibile (art. 20)
Porti
Linee di navigazione lacuale
Stazioni ferroviarie
Linee ferroviarie
Linee ferroviarie - tratti dismessi
A. Viabilità di grande comunicazione e di transito (art.18.3)
A. Viabilità di grande comunicazione e di transito (galleria) (art. 18.3)
B. Viabilità a prevalente servizio di insediamenti produttivi (art. 18.4)
B. Viabilità a prevalente servizio di insediamenti produttivi - progetto (art. 18.4)
C. Viabilità a prevalente servizio di insediamenti residenziali (art. 18.5)
D. Viabilità a prevalente vocazione di fruizione paesistica e ambientale (art. 18.6)
E. Viabilità con funzioni miste (art. 18.7)
Altre strade
Altri tracciati di progetto di particolare rilevanza nel nuovo assetto infrastrutturale
Altri tracciati di progetto per la connessione al Sistema Viabilistico Pedemontano - ipotesi alternative
Tratti stradali dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici ed ecologici (art. 21)
Tratti stradali dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici (art. 21)
Poli produttivi di interesse sovracomunale (art. 29)
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (art. 31)
Impianti tecnologici di rilevanza provinciale
Aree per la localizzazione di attività ad elevata concentrazione di presenze (art. 32)
Aree sottoposte ad Accordo di Programma
Quadro strutturale
Assetto insediativo
Tavola 1-A

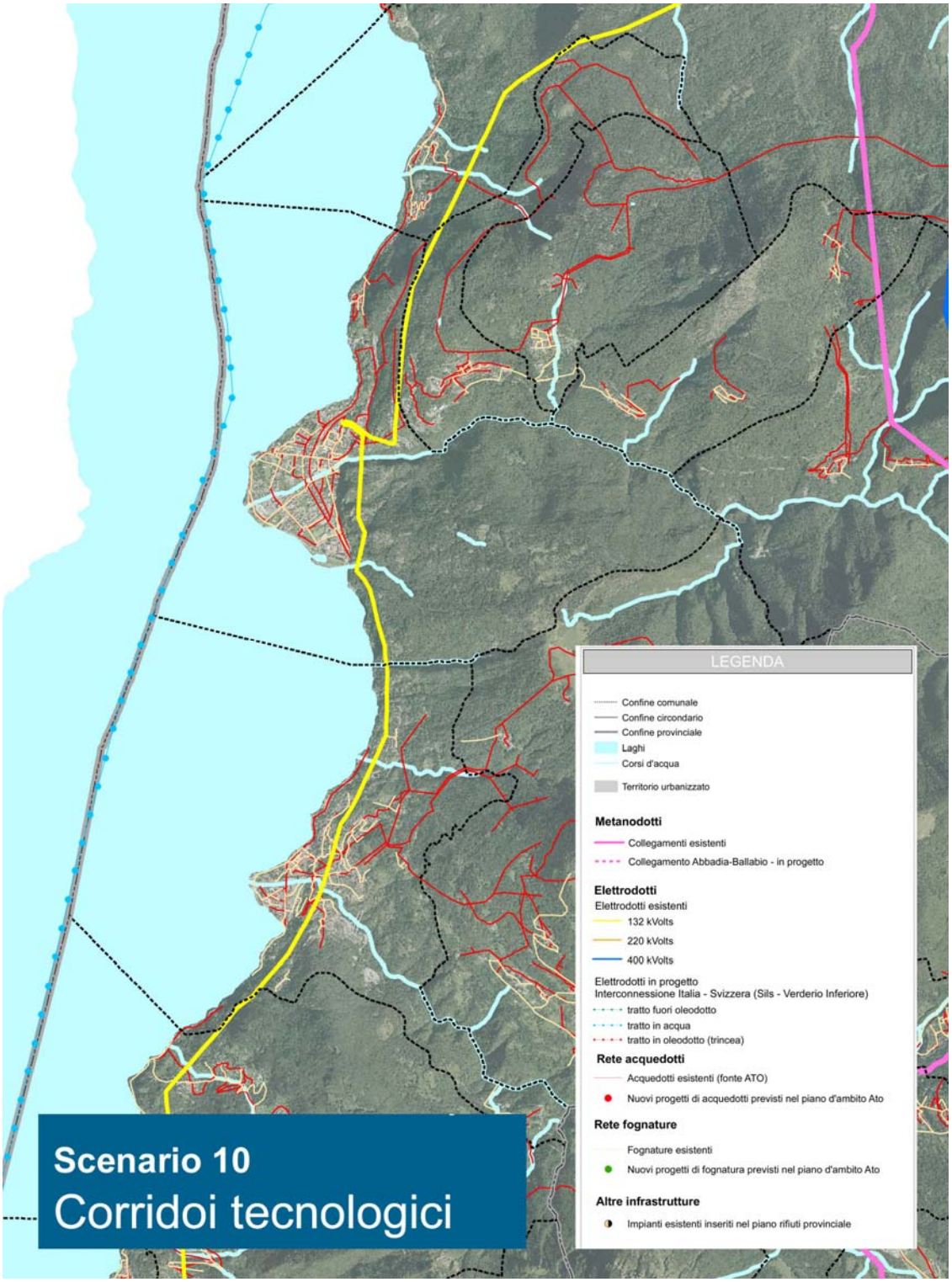

DERVIO
VESTRENO
INTROZZO
LEGENDA
Confine comunale
Confine circondario
Confine provinciale
Territorio urbanizzato
Ambiti di prevalente valore naturale
Sistemi di particolare rilevanza geomorfologica nella configurazione dei contesti paesaggistici
Emergenze geomorfologiche areali (cordoni morenici, zone carsiche, falesie)
Emergenze geomorfologiche lineari (orli di terrazzo, cordoni morenici, dossi fluviali)
Crinali principali
Vette
Emergenze geomorfologiche puntuali (orridi, gole, forre)
Emergenze geomorfologiche puntuali (cascate)
Sistemi dell'idrografia naturale
Laghi
Fiumi e corsi d'acqua
Geositi
Geositi
Ambiti di prevalente valore storico e culturale
Siti archeologici o ambiti di valore archeologico
Siti di interesse archeologico
Sistemi dell'idrografia artificiale e relative opere d'arte
Rete irrigua: canali e rogge
Ponti
Elementi della centuriazione
Pascoli, maggenghi, alpeggi
Malghe, cascine, e nuclei rurali permanenti
Sistemi della viabilità storica
Percorsi di interesse storico-culturale
Ferrovie di antica percorrenza
Sistemi dei centri e dei nuclei urbani di antica formazione
Principali centri storici
di cui margini non occlusi
Altri sistemi fondamentali della struttura insediativa storica di matrice urbana
Architettura religiosa
Architettura civile
Architettura fortificata
Architettura industriale
Ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo - percettivo
Tracciati guida paesaggistici
Percorsi ciclo-pedonali di rilevanza territoriale
Strade panoramiche
Percorsi di interesse paesistico-panoramico
Sentiero del Viandante
Punti di vista panoramici/visuali sensibili, belvedere, punti di osservazione del paesaggio
Punti panoramici
Rifugi
Roccoli
Rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica
Struttura naturalistica primaria della rete verde provinciale
Parchi Regionali istituiti
Parchi Regionali proposti
PLIS esistenti
PLIS proposti
Riserve Naturali
Monumenti naturali
Quadro strutturale
Valori paesistici e ambientali
Tavola 2-A

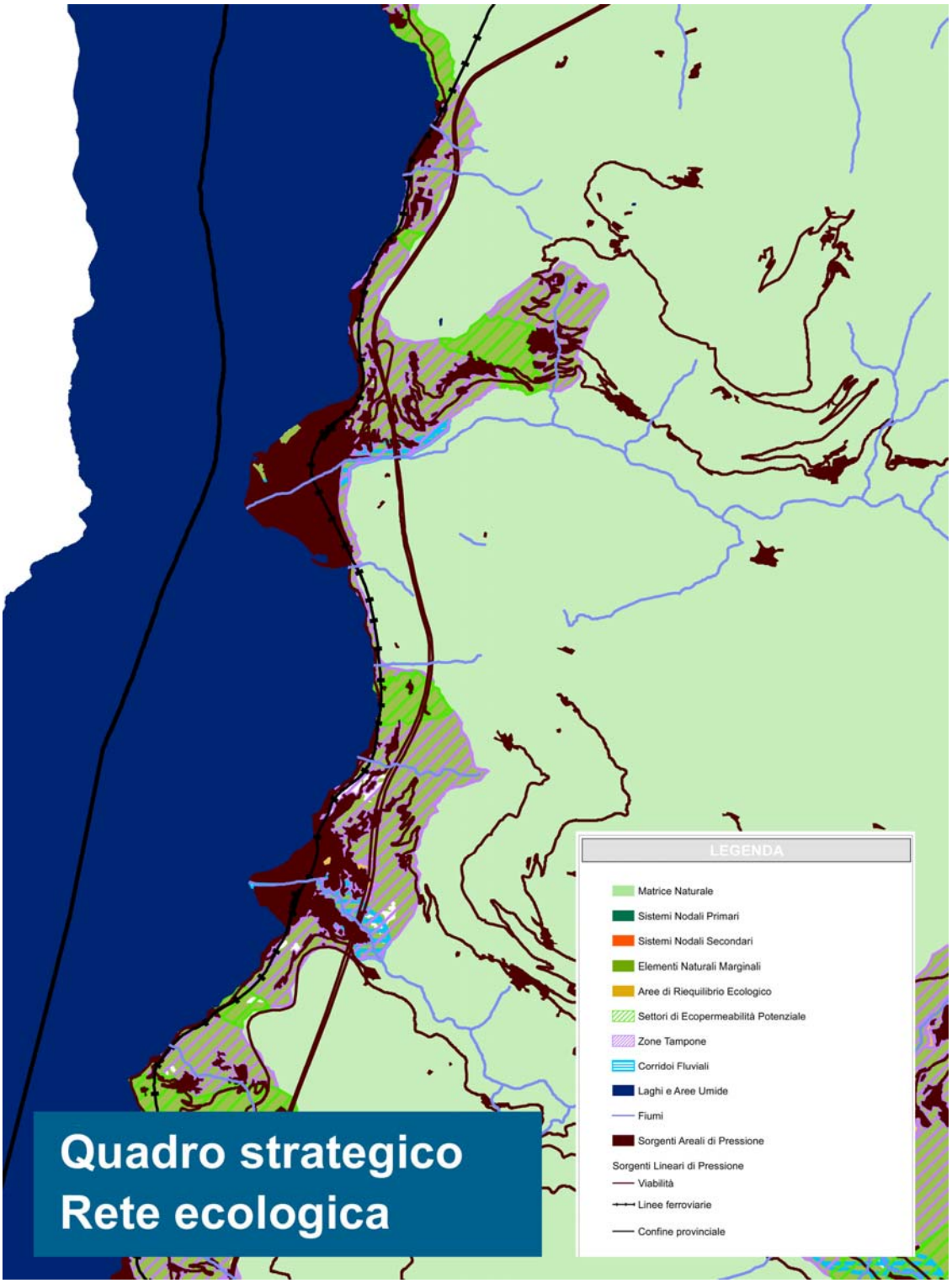

DERVIO
2
LEGENDA
A - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 56)
Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
a prevalente valenza ambientale
di particolare interesse strategico per la continuità della rete ecologica
in ambito di accessibilità sostenibile
5
- sistemi rurali dei paesaggi insubrici
1 La conoide di Colico con seminativi, prati stabili da vicenda e fruttiferi
2 I versanti a lago di Dervio, Bellano e Varenna con olivo, vite e coltivi
3 I versanti a lago di Lierna, Mandello e Abbadia Lariana con olivi, vite e colture orticole
- sistemi rurali delle valli e dei versanti interni
4 La Valle di Margno e Casargo. Prati stabili e coltivi
5 I prati e i seminativi della Valsassina, con i versanti e i terrazzi di Barzio e Moggio
- sistemi rurali dei versanti aperti sulla pianura
6 La vigna e i coltivi di Valmadrera e Civate
7 I versanti, i dossi e le conche a foraggiere e fruttiferi di Monte Marenzo e Calolziocorte
- sistemi rurali delle colline moreniche
A La piana e le conche dei laghi morenici
B Il corridoio tra il lago di Annone e il monte Crocione (da Dolzago-Oggiono a Galbiate)
C Monti di Brianza da Olgiate Molgora a Garlate
D La Brianza da Monticello a Bulciago
E Il corridoio delle Bevere e del Molgora
F La Brianza Meratese, con Calco e Brivio
G La collina vitata di Montevecchia, con fruttiferi, aromatiche e colture orticole
- sistemi rurali della pianura
H La pianura del Casatese con le valli del Molgora e della Molgoretta con colture cerealicole e foraggere
I La pianura del basso Meratese a seminativi da granella e da foraggio
B - Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica (art. 59)
Parchi, Riserve Naturali e SIC con Piani operanti
C - Ambiti a prevalente valenza paesistica (art. 60)
C1 - Ambiti paesaggistici di interesse sovra-provinciale
C2 - Ambiti paesaggistici di interesse provinciale
Ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde
Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) esistenti e proposti
Paesaggi agrari di interesse storico colturale
35
individuati dal PTR
34 - Prati e pascoli di Morterone e del Pallio
35 - Ronchi del Monte di Brianza
36 - Terrazzi della Muggiasca
37 - Vigneti di Montevecchia
38 - Vigneti e colture della punta di Piona
12
individuati dalla Provincia
"L'agricoltura, i segni, le forme - progetto di valorizzazione del paesaggio agrario lecchese" (2003)
1 Casatenovo - Paesaggio delle ampie sistemazioni agrarie a seminativo di pianura
2 Missaglia - Paesaggio delle sistemazioni agrarie parcellizzate a seminativo di pianura
3 Cernusco Lombardone - Paesaggio delle ampie sistemazioni agrarie a seminativo di pianura
4 Osnago - Paesaggio delle ampie sistemazioni agrarie a seminativo di pianura
5 Verderio/Robbiate - Paesaggio delle ampie sistemazioni agrarie a seminativo di pianura
6 Barzanò - Paesaggio delle sistemazioni agrarie parcellizzate a seminativo di pianura
7 Sirtori/Viganò - Paesaggio dei seminativi arborati periurbani collinari
8 Montevecchia/Rovagnate/Perego - Paesaggi dei terrazzamenti collinari vocati alla coltivazione della vite e delle piante aromatiche o a prato permanente
9 Castello Brianza - Paesaggio delle sistemazioni agrarie parcellizzate a seminativo di pianura
10 Olgiate Molgora - Paesaggio dei seminativi arborati periurbani collinari
11 Brivio/Airuno - Paesaggio delle sistemazioni agrarie delle bonifiche
12 Oggiono/Annone - Paesaggio delle ampie sistemazioni agrarie a seminativo di pianura
13 Valgreghentino/Olginate - Paesaggio dei seminativi arborati periurbani collinari
14 Civate - Paesaggi dei terrazzamenti del Lario a prato permanente o in stato di abbandono
15 Valmadrera - Paesaggi dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite e/o ulivo, in stato di abbandono)
16 Onno - Paesaggi dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite e/o ulivo, in stato di abbandono)
17 Vassena - Paesaggi dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite e/o ulivo, in stato di abbandono)
18 Limonta - Paesaggi dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite e/o ulivo, in stato di abbandono)
19 Mandello Lario/Abbadia Lariana/Crebbio - Paesaggi dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite e/o ulivo, in stato di abbandono)
20 Lierna - Paesaggi dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite e/o ulivo, in stato di abbandono)
21 Perledo - Paesaggi dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite e/o ulivo, in stato di abbandono)
22 Bellano - Paesaggi dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite e/o ulivo, in stato di abbandono)
23 Valsassina - Paesaggio dei prati/pascoli di fondovalle
24 Colico - Paesaggio delle sistemazioni agrarie parcellizzate a seminativo di conoide
Confine comunale
Confine circondario
Confine provinciale
Laghi
Corsi d'acqua
Quadro strutturale
Sistema rurale paesistico ambientale
Tavola 3-A


A1
B1
D1
A3
B4
B3
LEGENDA
Confini provinciali e di circondario
Confini comunali
Corsi d'acqua
Crinali
Viabilità
Unità di paesaggio
Le dorsali e i sistemi del rilievo prealpino
A1 Il sistema del Monte Legnone - dal Legnoncino al Monte Colombana
A2 Il sistema del Pizzo dei Tre Signori - dal Cimone di Margno al Monte Foppabona
A3 Il Monte Muggio
A4 Il sistema delle Grigne - dal Sasso di San Defendente al Monte Coltignone
A5 Il Crinale Orobico - dal Monte Foppabona al Monte Resegone
A6 I Piani di Bobbio e di Artavaggio
Le valli e i versanti interni
B1 La Valvarrone - da Premana a Dervio
B2 La Valle di Margno e Casargo del torrente Maladiga
B3 La Valle Muggiasca del Pioverna e l'Orrido di Bellano
B4 I versanti della Muggiasca e di Esino Lario
B5 La Valsassina con i versanti e i terrazzi di Barzio e di Moggio
B6 I Piani di Balisio con Ballabio e i Resinelli
I rilievi e i versanti aperti sulla pianura
C1 Il Monte Resegone
C2 I crinali e i versanti dal Monte Resegone al Monte Albenza
C3 I versanti sud del Monte Cornizzolo, dei Corni di Canzo e del Moregallo
C4 I versanti a lago da Lecco a Somasca
C5 I pendii della Valle San Martino
C6 I pendii di Cesana-Suello e Civate-Valmadrera
Il lago e i paesaggi insubrici
Il Lario - il ramo di Lecco e le sponde orientali comasche
D1 I versanti di Pratolungo
D2 Le pendici del Monte Fopp e del Monte Parolo
D3 Il profilo di Napoleone e le pareti del Monte Coltignone
D4 I versanti a nord del Monte Moregallo
D5 Gli strapiombi di Oliveto Lario
"paesaggi naturali"
Urbani Rurali
Da Dervio a Colico - con l'Olgiasca, i Montecchi e la Piana di Colico
Varenna e Bellano
Onno, Oliveto Lario e Limonta
Abbadia Lariana, Mandello e Lierna
La conurbazione perilacuale di Lecco-Valmadrera, di sponda fluviale di Olginate Calolziocorte e aperta sulla collina e i laghi morenici di Civate
"paesaggi antropici"
La collina e i laghi morenici
E1 Ambito dei laghi morenici (Pusiano e Annone)
E2 La Brianza Casatese
E3 La Brianza Meratese
E4 La Brianza Oggionese
I rilievi pedemontani
F1 Il Monte Barro
F2 La dorsale del Monte Crocione - dal Poggio Piazzoli al Monte Crosaccia (Colle Brianza)
F3 I rilievi di Montevecchia e Missaglia con la valle del Curone
F4 Il dosso di Valgreghentino
F5 I dossi di Sirone
F6 Poggio Stolegarda di Oggiono
F7 Il Monte Marenzo
L'alta pianura asciutta e le valli fluviali
La valle e il sistema ambientale dell'Adda, con i laghi di Garlate, di Olginate e la palude di Brivio e le valli degli affluenti del Lambro
L'alta pianura asciutta da Casatenovo a Merate
Scenario 9A
Le unità di paesaggio


LEGENDA
Confine comunale
Confine provinciale
Laghi
Corsi d'acqua
Linee ferroviarie
Viabilità
Sentiero del Viandante
Punti panoramici
Crinali principali
Malghe, cascine, e nuclei rurali permanenti
Altri sistemi fondamentali della struttura insediativa storica di matrice urbana
Architettura religiosa
Architettura militare
Architettura civile
Architettura industriale
Fronte di affaccio sul lago
Affaccio centro storico
Giardino o parco storico
Fronte urbanizzato
Edificazione qualificata dal verde
Fronte agrario
Fronte con caratteri di naturalità
Elemento detrattore a carattere lineare
Fronte degradato
Ambiti elementari di paesaggio
Centri storici
Giardino o parco storico
Urbanizzato
Urbanizzato diffuso
Piana con presenza di urbanizzato diffuso
Piana agricola
Versante non terrazzato
Versante terrazzato
Versante inagibile
Versante degradato
Alta naturalità
Scenario 9B
Il paesaggio del Lario Orientale


Scenario 9C
Il rischio di degrado paesaggistico
LEGENDA
Confine comunale
Confine circondario
Confine provinciale
Laghi
Corsi d'acqua
Strutture portuali
Linee ferroviarie
Viabilità
Tessuto urbano consolidato
Tessuto urbano di recente formazione (1998-2006)
Impianti tecnologici
Grande distribuzione
Aziende a rischio incidente rilevante
Fattori (attuali e potenziali) di dequalificazione del paesaggio
Ambiti, aree, sistemi ed elementi di degrado esistenti
Degrado da processi di urbanizzazione / infrastrutturazione
Cantieri, aree degradate non utilizzate e non vegetate
Cave
Miniere
Aree a concentrata presenza di ripetitori
Elettrodotti, metanodotti
Impianti a fune
Infrastrutture stradali
Ambiti, aree, sistemi ed elementi a rischio di degrado
Rischio di degrado da processi di urbanizzazione / infrastrutturazione
Aree di espansione (fonte MISURC)
Aree a rischio di conurbazione e di saldatura dell'urbanizzato
Campeggi
Ambiti sciabili
Ambiti sciabili (progetto)
Viabilità in progetto
Rischio di occlusione delle visuali lungo le infrastrutture
Elettrodotti, metanodotti in progetto
Rischio di degrado da trasformazioni della produzione agricola
Aree a colture specializzate (oliveti, vigneti)
Aree a rischio di abbandono (terrazzamenti)
Rischio di degrado da sottoutilizzo, abbandono o dismissione
Aree in evoluzione
Musso
Calozzo
Miànico
Dòrio
Coreno Plinio
Dervio
Rezzonico
S. Maria
Noceno
Bellano
Vegno


LEGENDA
Confine comunale
Confine circondario
Confine provinciale
Laghi
Corsi d'acqua
Territorio urbanizzato
Metanodotti
Collegamenti esistenti
Collegamento Abbadia-Ballabio - in progetto
Elettrodotti
Elettrodotti esistenti
132 kVolts
220 kVolts
400 kVolts
Elettrodotti in progetto
Interconnessione Italia - Svizzera (Sils - Verderio Inferiore)
tratto fuori oleodotto
tratto in acqua
tratto in oleodotto (trincea)
Rete acquedotti
Acquedotti esistenti (fonte ATO)
Nuovi progetti di acquedotti previsti nel piano d'ambito Ato
Rete fognature
Fognature esistenti
Nuovi progetti di fognatura previsti nel piano d'ambito Ato
Altre infrastrutture
Impianti esistenti inseriti nel piano rifiuti provinciale
Scenario 10
Corridoi tecnologici


Quadro strategico
Rete ecologica
LEGENDA
Matrice Naturale
Sistemi Nodali Primari
Sistemi Nodali Secondari
Elementi Naturali Marginali
Aree di Riequilibrio Ecologico
Settori di Ecopermeabilità Potenziale
Zone Tampone
Corridoi Fluviali
Laghi e Aree Umide
Fiumi
Sorgenti Areali di Pressione
Sorgenti Lineari di Pressione
Viabilità
Linee ferroviarie
Confine provinciale

INDICE

A – PREMESSA....1

A.1 – IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 1

A.2 – L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO.... 3

A.3 – SITUAZIONE URBANISTICA.... 3

A.4 – METODOLOGIA UTILIZZATA 4

B – QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO 6

B.1 – INQUADRAMENTO GEOGRAFICO 6

B.2 – CENNI STORICI 9

B.3 – SITUAZIONE DEMOGRAFICA.... 13

B.4 – ATTIVITA' ECONOMICHE 15

B.5 – LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.... 16

B.5.1 Piano Territoriale Regionale (PTR) 16

B.5.2 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTPR) 19

B.6 – LE ISTANZE DEI CITTADINI 20

C – QUADRO CONOSCITIVO....23

C.1 – IL SISTEMA URBANO INSEDIATIVO 23

C.1.1 - Caratteristiche paesistiche, ambientali e territoriali del Comune....23

C.1.2 - Le unità di paesaggio 24

C.1.3 - La sensibilità paesistica dei luoghi 29

C.1.4 - Aree e beni di particolare rilevanza storico-paesaggistica 36

C.1.5 - Impianto urbano e trasformazione territoriale....39

C.1.6 - Il patrimonio edilizio esistente....40

C.2 – IL SISTEMA INFRASTRUTTURE E MOBILITA'.... 43

C.3 – IL SISTEMA AGRICOLO 43

D – LO SCENARIO STRATEGICO 44

D.1 – OBIETTIVI DI CONSERVAZIONE E SVILUPPO DI VALORE STRATEGICO 44

D.2 – DETERMINAZIONI DI PIANO.... 46

D.2.1 - Recupero del patrimonio edilizio....46

D.2.2 - La dotazione di servizi....47

D.2.3 - Gli ambiti di trasformazione....47

D.2.4 - Gli obiettivi quantitativi di sviluppo – Dimensionamento del P.G.T. 49

D.2.5 – Sostenibilità insediativa rispetto al PTCP 51

ALLEGATI:....52

DATI ANAGRAFICI 52

ATTIVITA' COMMERCIALI....58

PUBBLICI ESERCIZI....58

ESTRATTI TAVOLE P.T.C.P.....67

INDICE....77