COMUNE DI

PLESIO

PROVINCIA DI COMO

- *DOCUMENTO DI PIANO*
- *PIANO DELLE REGOLE*
- *PIANO DEI SERVIZI*
- *V.A.S.*

P. G. T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

adozione delibera	C. C. n°	del	.2011
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2011

il tecnico — dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco — Avv. Fabio Conti

resp. area tecnica — Geom. Fabio Sala

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - v. Roma, 3 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

Si ringrazia il Sindaco , Avv Fabio Conti , che ho avuto modo di apprezzare e stimare per le notevoli doti umani e professionali che si sono tradotte nelle indicazioni programmatiche che costituiscono l'impalcato politico del documento di piano.

Un particolare ringraziamento al Geom. Piero dell'Avo, che ha apportato un fondamentale contributo per l'approfondita conoscenza che ha del territorio comunale, oltre alla passione che nutre per gli eventi storici che costituiscono oggi elementi simbolici di fondamentale importanza.

Infine, ma non per ultimo un sentito ringraziamento al Tecnico Comunale Geom. Fabio Sala, per il lavoro di affiancamento inerente le fasi preliminari di raccolta della documentazione che hanno aggravato il suo già notevole impegno istituzionale presso il comune.

1- I CONTENUTI DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

La Regione Lombardia, con la " Legge per il governo del territorio", (L.R. n° 12 del 11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni) da un lato ha ordinato in un testo unico la produzione legislativa in materia di pianificazione e gestione del territorio degli ultimi anni, e dall'altro ha riformato il quadro degli strumenti urbanistici comunali sostituendo al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) il Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) ed ha introdotto un elemento di novità ossia ha attribuito una maggior responsabilizzazione delle Amministrazioni Comunali nelle scelte per il governo del territorio.

Il Piano del Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre documenti , autonomi ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione:

Documento di Piano il quale individua gli obbiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione della città.

I contenuti espressi in tale documento sono:

- Quadro conoscitivo
- Recepimento delle istanze dei cittadini
- Linee di sviluppo e conservazione
- Le quantità insediabili
- Le compatibilità con le politiche di altri settori e livelli decisionali
- La coerenza con le risorse economiche
- Infrastrutture
- Obbiettivi quantitativi
- Aree di trasformazione
- Aree di espansione nel tessuto urbano consolidato o in ambiti di frangia rispetto al medesimo in attuazione del concetto espresso in tutte le pianificazioni sovraordinate e nella sostenibilità urbanistica moderna del contenimento dell'uso del suolo.
- Fissa i criteri di compensazione e perequazione

Coerenza degli obiettivi e degli atti di programmazione

- Recepisce delle previsioni del Piano Territoriale Regionale con contenuti paesistici e del Piano Provinciale di Como.

Documenti di indirizzo ed orientamento

Piano dei servizi il quale è finalizzato ad assicurare un'adeguata dotazione di servizi pubblici o di interesse generale

- Determina la popolazione esistente e da insediare sul territorio
- Prevede la redazione di un Piano del sottosuolo
- Individua i servizi privati (spazi a parcheggio e verde per funzioni industriali e commerciali e parcheggi privati di uso pubblico funzionali alla residenza)
- Verifica una dotazione di aree pubbliche pari a 18 mq/ab
- Individua le aree da sottoporre ad espropriazione e quelle previste nel piano triennale delle opere pubbliche.
- Verifica rispetto ai servizi in merito alla qualità, fruibilità, accessibilità

Il Piano delle Regole il quale norma gli interventi sui tessuti urbani consolidati

- Regola il costruito ossia fissa le norme sulle aree urbane consolidate (allineamenti, altezze, usi non ammissibili)
- Recepisce gli aspetti geologici con valenza sismica e del Reticolo Idrico Minore
- Individua le aree agricole, le aree paesaggistiche, le aree non soggette a trasformazione, i centri storici ed i nuclei minori di impianto storico.

L'attuazione degli interventi di trasformazione e di sviluppo indicati nel Documento di Piano avviene nelle zone individuate quali ambiti di trasformazione o ambiti di completamento ed espansione nel tessuto urbano consolidato o in aree di frangia rispetto al medesimo in attuazione del concetto espresso in tutte la pianificazione sovraordinata e nella sostenibilità dell'urbanistica.

Il Documento di Piano possiede contemporaneamente una dimensione strategica, che si esprime in una visione complessiva della città e del suo sviluppo, e una dimensione operativa, che si esplicita nell'individuazione degli obiettivi e degli ambiti di trasformazione urbanistica.

Nel Documento di Piano sono definiti: il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento,il quadro conoscitivo locale con l'individuazione dei sistemi territoriali, delle tutele e delle invarianti, gli obiettivi quantitativi di sviluppo e le politiche di intervento settoriale (mobilità, residenza, attività produttive e commerciali); le parti del territorio comunale da trasformare; ed i criteri di eventuale perequazione, compensazione ed incentivazione.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale, è sempre modificabile, e non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. La conformazione dei suoli avviene attraverso gli strumenti della pianificazione comunale : Il Piano dei Servizi, l Piano delle regole, i Piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Documento di Piano può avvalersi di meccanismi perequativi e di incentivi (premi volumetrici, riduzione mirata degli oneri, tassazioni ad hoc) per assicurare uno stretto collegamento tra lo sviluppo immobiliare e la copertura dei fabbisogni, progressi e insorgenti, di infrastrutture e servizi.

Il Piano dei Servizi concorre a realizzare gli obiettivi di governo del territorio in merito alla dotazione delle aree, attrezzature e servizi pubblici. Il disegno della città pubblica diviene elemento centrale nella organizzazione della struttura urbana.

Il concetto di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale è esteso a comprendere tutti i servizi e le attrezzature, in quanto concorrenti ad assicurare la qualità degli spazi urbani, non piu' dunque solo in termini quantitativi , dimostrati attraverso la contabilità delle aree destinate a tali funzioni in riferimento ad uno standard di legge pari a 18 mq./ab, ma anche attraverso criteri qualitativi e valutazioni di funzionalità, fruibilità ed accessibilità .

Il piano dei servizi, affiancato da un solido disegno infrastrutturale ed ambientale, determina le condizioni urbanistiche necessarie per realizzare trasformazioni sostenibili. Il piano dei servizi non ha termini di validità e contiene previsioni a carattere prescrittivo e vincolante limitatamente alle aree preordinate all'espropriazione.

Al piano delle regole è prevalentemente attribuito il compito di definire la disciplina per la città consolidata e per le aree agricole e di interesse ambientale, ma anche l'applicazione delle eventuali modalità perequative, compensative e di incentivazione.

Il piano delle regole identifica a norma: gli ambiti del tessuto consolidato e nuclei storici, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico, e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed ha una valenza prescrittiva con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il rinnovato contesto legislativo regionale sottolinea infine la centralità degli ambiti di trasformazione ed espansione strettamente legati alla pianificazione concertata, che, con il Piano di Governo del Territorio, costituiscono gli strumenti di pianificazione comunale.

Gli interventi esecutivi urbanistici sono da intendersi quale snodo tra pianificazione ed operatività, tra scenari pubblici ed interventi privati, il precipitato locale delle strategie generali.

Il Documento di Piano formula lo *SCENARIO STRATEGICO DI RIFERIMENTO*.
In primo luogo viene redatto il Quadro orientativo composto da:

- Quadro ricognitivo: indagine sul sistema socioeconomico, programmazione comunale, vincoli amministrativi vigenti, raccolta delle istanze proposte provenienti dai cittadini
- Quadro conoscitivo: sistema delle infrastrutture e della mobilità, sistema urbano, aree e beni di particolare rilevanza
- Aspetto geologico, idrogeologico e sismico

Vengono inoltre esaminati gli obbiettivi strategici : sviluppo- miglioramento- conservazione e le azioni politiche

Si determina pertanto a fronte della valutazione delle dinamiche, criticità, potenzialità ed opportunità *LO SCENARIO STRATEGICO E LE DETERMINAZIONI DI PIANO* attraverso:

- L'individuazione degli obbiettivi di sviluppo e miglioramento e conservazione a valenza strategica
- Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.
- Determinazione delle politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali
- Dimostrazione delle compatibilità e delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione comunale
- Individuazione degli ambiti di trasformazione
- Determinazione delle modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovraccomunale
- Definizione degli eventuali criteri di compensazione, di perequazione di incentivazione.

Tutto quanto premesso dovrà avvenire nei limiti e condizioni di SOSTENIBILITA' AMBIENTALE e della valutazione della COERENZA co la pianificazione sovraccomunale.

L'intera pianificazione comunale è inoltre condivisa secondo un sistema integrato territoriale SIT:

La L.R. 12/2005 – all'art. 4- sottopone a VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA il Documento di Piano del P.G.T., con la finalità di promuovere uno sviluppo sostenibile ed assicurare un livello di protezione dell'ambiente, in attuazione della Direttiva CEE/2001/42.

Compito della VAS è di integrare, rendendolo coerente, il processo di pianificazione urbanistica, orientandolo verso la sostenibilità.

Si definisce sviluppo sostenibile la gestione di una risorsa se, nota la sua capacità di riproduzione, non si eccede nel suo sfruttamento, oltre una determinata soglia.

Vi sono tre principi guida per lo sviluppo sostenibile: l'integrità dell'ecosistema, l'efficienza economica e l'equità sociale.

Il concetto si sviluppo sostenibile proposto dalla Commissione Europea (CE 1999) fa riferimento ad una crescita che risponde alle esigenze del presente, senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni, attraverso l'integrazione delle componenti: ambientali, economiche e sociali.

La Regione Lombardia con una prima deliberazione D.C.R. N° VII/35 DEL 13.03.2007 – BURL N°14 DEL 02.04.2007 " Indirizzi generali per la Valutazione di Piani e Programmi (art. 4, comma1, l.r. 11 marzo 2005 , n°12) ", individua l'ambito di applicazione della direttiva CEE , per la redazione della valutazione strategica di Piani e Programmi , precisando le casistiche nelle quali è necessario procedere al processo di valutazione ambientale ed alternativamente i casi in cui può essere effettuata la verifica di esclusione o addirittura non debba nemmeno essere presa in considerazione la valutazione ambientale strategica trattandosi di varianti urbanistiche di minore rilevanza.

Nell' ambito della predetta deliberazione viene esplicitato uno schema procedurale che deve essere seguito , qualora si renda necessario procedere alla redazione della VAS , riferita al piano o al programma.

Con successiva D.G.R. N° 8/ 6420 DEL 27.12.2007 – BURL N°4 – supp lemento straordinario del 24.01.2008 " Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS (art.4, L.R. n° 12/2005 ; d.c.r. n° 351/2007)", la Regione Lombardia esplica, nelle diverse casistiche, la metodologia che deve essere utilizzata per la redazione della valutazione ambientale strategica di piani o programmi in particolare il modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) del documento di Piano del P.G.T..

Di recente è la Regione Lombardia ha nuovamente rettificato le predette disposizioni normative con la D.G.R. N° 8/10971 DEL 30.12.2009 – BURL N° 5 DEL 01.02.2010 " Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n° 12/2005; dcr n° 351/2007)- Recepimento dell e disposizioni di cui al d.lgs 16.01.2008, n° 4 modifica, integrazione e inclusione dei nuovi modelli.

L'ultima determinazione di Giunta Regionale in materia di VAS , puntualizza gli schemi già inseriti nella precedente determinazione, integrandoli e rettificando in parte i termini nell'ambito delle diverse procedure, specificando meglio, in materia di VAS del P.G.T. l'interfaccia della VAS con il P.G.T. nelle differenti fasi.

2- LE DETERMINAZIONI DEL PIANO

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della stesura degli indirizzi programmatici aveva già formalizzato degli indirizzi di politica urbanistica che hanno anticipavano i contenuti degli indirizzi strategici del P.G.T.. Tali indicazioni di carattere generale vengono a seguito riportate.

Gli **obiettivi principali,** in via generale, possono essere così sintetizzati :

- la tutela dei caratteri significativi paesaggistici e ambientali del territorio e promozione della loro fruizione quali le visuali paesaggistiche significative sul lago di Como, la sentieristica anche di interesse sovraccomunale (Sentiero Italia e la Via dei Monti Lariani)
- valorizzazione delle peculiarità del territorio comunali attraverso anche una fruizione turistico – ricettiva quali: grotte naturali, sorgenti, cava di marmo (oggi dismessa), lavatoi e fontane di valenza storico – simbolica (50 fontane in comune di Plesio) , masso avello, tombe romane, roccoli , cappelle votive
- valorizzazione dell' Oasi di Varoo - protezione faunistica , degli alpeggi, delle vecchie mulattiere e del vecchio tracciato Antica Regina oltre che del Bosco Impero
- riqualificazione ed utilizzo a fini turistico ricettivi e di conservazione dell'immagine del paesaggio dei rifugi , degli edifici di architettura rurale montana e vecchi nuclei montani
- la salvaguardia delle aree boschive e di quelle prettamente agricole, nonché dei corridoi ecologici;
- il miglioramento della qualità urbana e la promozione della qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici , un esempio sono la dotazione di spazi a parcheggio al servizio dei centri storici
- valorizzazione dei centri storici attraverso la redazione di uno studio particolareggiato e delle frazioni e dei nuclei montani

- qualificazione delle aree di prima espansione;
- sviluppo delle strutture, dei comparti e delle attività legate al settore turistico ricettivo;
- integrazione e potenziamento dei servizi alla persona, di interesse pubblico o generale : servizi di accompagnamento alla persona per visite mediche o spesa, assistenza ambulatoriale e sportello bancario
- la partecipazione dei soggetti privati nella realizzazione e/o gestione di servizi e opere pubbliche, anche con l'attivazione di risorse finanziarie private;
- incentivare forme associative per la gestione dei servizi a livello intercomunale.

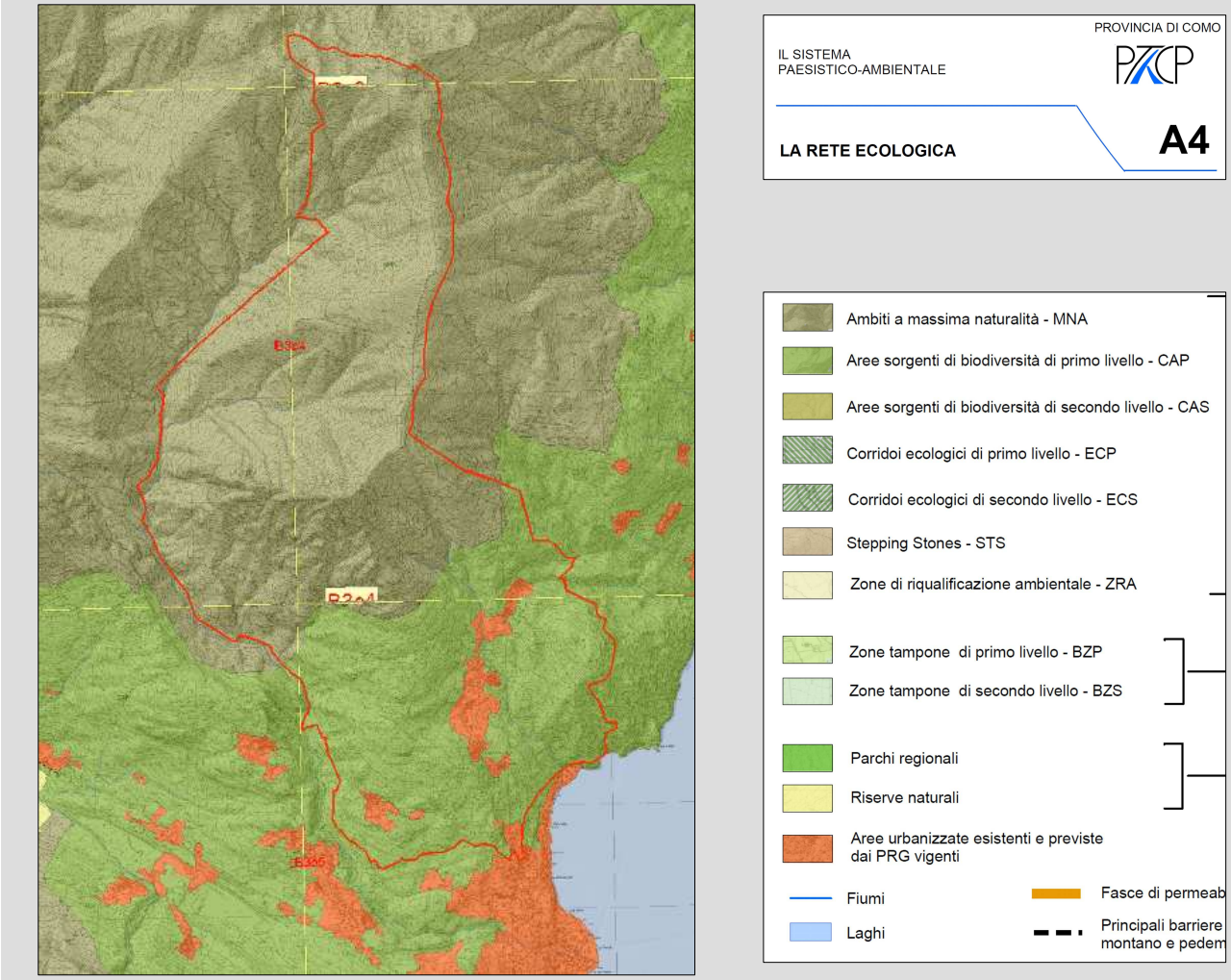
Gli **obiettivi strategici** da perseguire a breve termine riguardano lo sviluppo e il miglioramento del tessuto urbano, che ha ricadute dirette e immediate sui cittadini, nonché la riqualificazione ed il miglioramento ambientale, necessari per una miglior qualità della vita degli abitanti.

Essi riguardano in particolare :
- gli ambiti del territorio urbanizzato ed edificato da riqualificare, il riutilizzo e la riconversione di strutture dismesse privilegiando il recupero degli edifici aventi caratteri architettonici di qualità;
- le aree e strutture da acquisire per uso pubblico;
- le opere da realizzare per servizi di interesse pubblico, in relazione a carenze e fabbisogni riscontrati;
- la permanenza o incentivazione all'avviamento di esercizi commerciali di vicinato nelle zone residenziali, centrali all'abitato e l'apertura di negozi per promuovere la vendita di prodotti tipici locali ;
- sistemazione della viabilità e messa in sicurezza dei pedoni ed incentivazione dei percorsi ciclopedonali per i collegamenti urbani e con le aree a fruizione ambientale e paesaggistica;
- sistemazione degli spazi pubblici per parchi e giardini.
- Riqualificazione ed incentivazione del recupero dei centri storici attraverso interventi viabilistici e di spazi con destinazione a parcheggio esterne al servizio degli stessi.

2.1 – LE INDICAZIONI STRATEGICHE DEL P.G.T. E LA SOSTENIBILITA' INIZIALE DELLA VAS

Nell'affrontare la stesura degli **indirizzi strategici** contenenti sia le volontà politiche che le strategie di urbanistica territoriale è necessario avere come riferimento l'inquadramento preliminare del territorio comunale oltre alle procedure legislative previste dalla L.R. 12/2005 per la stesura dei Piani del Governo del Territorio e della relativa Valutazione Ambientale Strategica.

Nell'ambito di questi indirizzi strategici vengono coniugati i desiderata espressi dall'Amministrazione Comunale con la situazione urbanistica derivante dalle indicazioni fornite dalla Pianificazione sovraordinata (Piano territoriale Paesistico Regionale – Piano Territoriale Provinciale) oltre che dalla situazione della realtà del territorio comunale dando luogo, nelle diverse aree tematiche a indirizzi di politica – urbanistica i quali costituiranno la base e gli obbiettivi per la costruzione del Piano del Governo del Territorio.



AMBIENTE

OBBIETTIVO GENERALE: GARANTIRE LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

1. Riqualificazione e valorizzazione dei percorsi e sentieri agrosilvopastorali , tra cui anche sentieristica di interesse sovraccomunale quali la Pista San Domenico ed il Sentiero Italia n°3, via dei Monti Lariani e il Sentiero delle 4 v alli
2. Riqualificazione dei percorsi storici di collegamento tra le frazioni quali la vecchia via Regina Alta e le mulattire
3. Salvaguardia e promozione degli ambiti boscati e montani con recupero ambientale e paesaggistico degli edifici e dei nuclei rurali montani
4. Valorizzazione dei Rifugi: Rifugio CAI Menaggio, Colonia Luisardi Annetta (proprietà del comune di Menaggio) , Rifugio Cacciatori (bivacco che necessita di adeguamento)
5. Valorizzazione e recupero della Cava di marmo, oggi dismessa e del sentiero per raggiungerla oltre che delle Grotte naturali Tana del Orc
6. Valorizzazione delle risorse idriche: Sorgenti Chiarella e sorgenti diffuse sul Territorio
7. Recupero degli Alpeggi : oggi ci sono due alpeggi funzionanti di cui 1 Varoo privato gestito da un'associazione di volontari , 1 pubblico Nesdale e due diroccati l'Alpe Barna e l'Alpe Ballerona. Uno degli obbiettivi del comune è il recupero di quest'ultimo anche come rifugio.
8. Valorizzazione dell'Oasi di Varoo protezione faunistica della selvaggina della zona : cinghiali, cervi , caprioli,lepri, volpi, tassi, faine, aquile, fagiani, galloforcello, coturnici, camosci.
9. Sostenere e regolamentare interventi per il risparmio energetico e per la riduzione di emissioni di inquinanti (realizzazione di costruzioni ecosostenibili)
10. Tutela e valorizzazione delle aree boscate come risorsa ambientale , un esempio sono il Bosco Impero (caratterizzato da essenze tipo Pini) e il Bosco Varoo (Oasi) . Gli ambiti boscati nel comune sono caratterizzati dalla presenza di essenze quali Carpini, Robinie, faggi, betulle, castani, tigli, noccioli.



Alpeggio Nesdale



Rifugio Menaggio

VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI (PRINCIPI GUIDA E RISULATATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)

AMBIENTE NATURALE

1. Conservazione e valorizzazione quale risorsa ambientale le aree boscate ed agricole oltre che degli ambiti caratterizzati da alti livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi(flora, fauna), corridoi ecologici.
2. Analisi dettagliata degli ambiti naturali, con valore paesaggistico al fine di una definizione puntuale degli ambiti di elevata naturalità individuati nel P.T.C.P. Provinciale, con le finalità di una corretta interpretazione ed attuazione dei principi guida in esso contenuti
3. Valorizzazione delle aree montane al fine dello sfruttamento di una risorsa oggi ancora molto ricca in un territorio comunale povero nell'ambito degli altri settori , nel rispetto delle proprie caratterizzazioni tra cui l'Oasi Faunistica di Varoo e altri elementi di pregio e valore paesaggistico ed ambientale

I PERCORSI

La previsione del P.G.T di riqualificare i percorsi montani ed agrosilvopastorali, i percorsi nell'ambito del territorio urbanizzato alla creazione di percorsi culturali indirizzati verso una valorizzazione turistico – ricettiva del territorio comunale, consentendo alla popolazione residente e alla popolazione turistica una maggior vivibilità e fruibilità del territorio e di godere degli elementi di valore ivi presenti oltre che delle visuali paesaggistiche sul lago di Como con viste anche sul Ramo di Lecco e della punta di Bellagio.
Il presente indirizzo di piano è sostenuto dalla VAS poiché prevede un potenziamento della fruibilità del sistema ambientale comunale.





IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'AMBIENTE

L'attivazione da parte del P.G.T. di azioni indirizzate verso la realizzazione di costruzioni ecosostenibili , volte al risparmio energetico e la riduzione di emissioni di inquinanti è in linea con gli indirizzi di sosteibilità ambientale a livello europeo, già recepito in alcune recenti normative nazionali per la determinazione della classe energetica degli edifici pertanto è anche tra gli obbiettivi posti dalla VAS per il P.G.T. di Plesio. Una particolare attenzione deve essere posta nella regolamentazione dell'utilizzo dei materiali ecosostenibili, nella gestione di un futuro smaltimento degli stessi quali rifiuti e accortezze nella loro localizzazione, per una visione paesistica dell'ambiente.

AREE AGRICOLE

OBBIETTIVO GENERALE:

MANTENERE LE REALTA' AGRICOLE LOCALI DI USO PRIVATO A PRESIDIO DEL TERRITORIO MONTANO VALORIZZAZIONE DELLE COLTURE STORICAMENTE PRESENTI SUL TERRITORIO

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

1. Mantenimento delle attività agricole caratterizzate da una tipologia di allevamento o coltivazioni strettamente di uso privato , anche se molto diffuso ; quale presidio, mantenimento ed uso delle aree agricole.
2. Mantenimento dei pochi prati da sfalcio utilizzati ai fini agricoli da aziende non facenti parte del territorio comunale , poiché non vi sono azinde agricole con sede in Plesio.
3. Rivalutazione delle colture agricole storicamente caratteristiche quali : la vite , l'uso delle castagne sia come alimento per gli animali che per uso alimentare umano (farina di castagne e castagne essiccate), apicoltura e produzione di miele, anche ai fini della vendita, come risorsa da rivalutare.
4. Mantenimento e valorizzazione dei roccoli per la cattura degli uccelli , oggi tutti di proprietà privata.
5. Incrementare l'utilizzo agrosilvopastole delle piste forestali quale presidio del territorio e manutenzione dei percorsi montani.
6. Promozione degli alpeggi : Alpeggio Nesdale oggi l'unico dell'alto lago e del Porlezzese affittato dal comune oggi utilizzato da un'azienda di Garzeno, il secondo alpeggio Ballerona , oggi diroccato con una futura destinazione a rifugio.
7. Rivalutazione delle percorrenze storiche verticali del territorio comunale



Alpeggio Nesdale



Altopiano a 1.600 m. con Nesdale sul fondo

VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI
(PRINCIPI GUIDA E RISULATATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)

MANTENERE LE REALTA' AGRICOLE LOCALI DI USO PRIVATO A PRESIDIO DEL TERRITORIO MONTANO VALORIZZAZIONE DELLE COLTURE STORICAMENTE PRESENTI SUL TERRITORIO

1. Nell'ambito delle aree agricole, la VAS attende dal P.G.T. una pianificazione territoriale e ambientale delle zone agricole in coerenza con il sistema socioeconomico, ossia gli approfondimenti delle analisi , andranno ad evidenziare la vocazione proprie delle singole aree agricole e dovrà essere tutelato il mantenimento dell'utilizzo della zona agricola, seppur ad uso privato a presidio delle aree montane, risorsa di valore presente sul territorio comunale.
   Le aspettative pianificatorie consistono in una progettazione urbanistica attenta alle indicazioni del P.T.C.P. provinciale in merito alla gestione ed utilizzo di tali ambiti ed una programmazione che interpreti nel miglior modo la valenza delle singole aree rispetto al contesto urbano e paesaggistico, circostante , tenendo in considerazione anche l'importanza del paesaggio agricolo rispetto al contesto circostante.
2. Il reinserimento e la valorizzazione di colture storiche quali la vite, il castano per la produzione di castagne, l'apicultura, non solo incrementano lo svolgimento dell'attività agricola,oggi pressoché scomparsa, ma anche rivalutano delle risorse storiche e culturali.
3. La manutenzione e la realizzazione di collegamenti intervallivi con realizzazione di viabilità agrisilvopastorale , oltre che il recupero dei tracciati storici esistenti, consente un miglioramento dello "stato di salute" del territorio montano, pertanto costituisce un aspetto positivo per le valutazioni della VAS.


Alpe Ballerona


Bivacco Cacciatori

SISTEMA IDROGEOLOGICO

OBBIETTIVO GENERALE: GARANTIRE LA TUTELA IDROGEOLOGICA ATTRAVERSO UNA PIANIFICAZIONE SPECIFICA

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

1. Tutela degli elementi geomorfologici rilevanti e peculiari : la zona montana , i corsi d'acqua , le sorgenti diffuse
2. Coordinamento della pianificazione urbanistica con quella idrogeologica e sismica anche a livello sovraccomunale
3. Garantire attraverso una adeguata pianificazione locale, la tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee.
4. Salvaguardia delle criticità derivanti da problematiche idrogeologiche sopra Breglia e in prossimità della sorgente Chiarella, e opere volte alla pulizia dei valletti quale azione preventiva dei rischi idrogeologici.

VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI
(PRINCIPI GUIDA E RISULATATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)

La attenzione e valorizzazione degli elementi geomorfologici che costituiscono emergenze quali le zone ambientali, i corsi d'acqua,le emergenze rocciose, la tutela delle risorse idriche superficiali e sotterraneee è una delle finalità che si deve raggiungere in una pianificazione sostenibile.

E' particolamerte apprezzato la volontà espressa di coordinare la pianificazione urbanistica con quella idrogeologica e sismica, ponendosi come obbiettivo finale la protezione dell'ambiente.



Lavotoio Breglia

PAESAGGIO

OBBIETTIVO GENERALE:
RICONOSCERE E VALORIZZARE GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

1. Conservare , recuperare e valorizzare i beni storici – architettonici appartamenti alla tradizione locale quali emergenze di una tutela paesistica diffusa che salvaguardi l'identità complessiva del territorio;

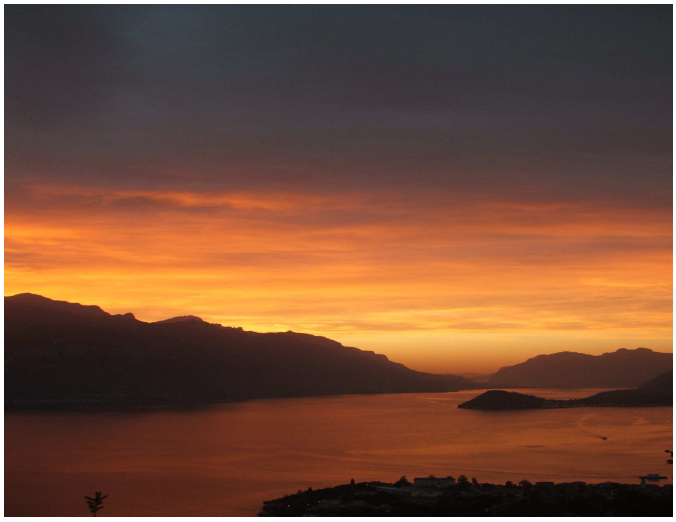
2. Garantire attraverso opportuni indirizzi di inserimento paesistico, l'impatto degli interventi rispetto al paesaggio affinché possano contribuire al miglioramento dell'immagine dell'edificazione esistente.

3. Valorizzazione dei centri storici e riqualificazione dei nuclei montani, quali un esempio è il nucleo di Tampiglia raggiungibile tramite una strada agrosilvopastorale e degli edifici rurali montani sparsi nel territorio.

4. Salvaguardia dei coni di visuale paesaggistica con vista sul lago di Como, Bellagio e sul ramo di Lecco, in particolare sulla strada che porta alla frazione di Barna, la strada provinciale a scende verso Menaggio, e i punti di visuali significativi in località Chiarella.

5. Valorizzazione delle presenze sul territorio quali i lavatoi e le fontane, anche di valore storico – simbolico, il masso avello, le cappelle votive, il Santuario della Madonna di Breglia, i dipinti sui muri risalenti al 500-600 nelle frazioni di Barna, Breglia e Plesio





VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI (PRINCIPI GUIDA E RISULATATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)

Tra i criteri stabiliti dalla CEE per una sviluppo sostenibile vi è la conservazione ed il miglioramento delle risorse storiche e culturali e lo stato del paesaggio.
Bisogna premettere che una buona parte del patrimonio edilizio esistente del comune di Plesio e delle sue innumerevoli frazioni e località è costituito da nuclei storici di antica formazione oltre che da nuclei di architettura rurale ed edifici sparsi. Si deve inoltre sottolineare che l'intero territorio comunale ha un elevato grado di sensibilità paesistica.

Gli indirizzi del P.G.T. contengono indicazioni che presuppongono un attento utilizzo del territorio al sistema ambiente, la VAS porterà particolare attenzione, alle azioni di piano per :

- Valorizzazione dei nuclei storici e del ricco patrimonio rurale montano.
- Salvaguardia dei coni di visuale paesaggistici, valutando con attenzione l'inserimento dei nuovi interventi edilizi in sintonia con la conformazione ambientale del territorio e ove necessario l'inserimento di elementi mitigatori degli impatti.
- La rivalorizzazione della località di Tampiglia, ubicata nel territorio montano esempio di manuale di nucleo di architettura rurale montana.
- Di particolare importanza, da un punto di vista ambientale è la previsione di salvaguardia delle visuale verso il Lago di Como e i punti di vista di valore paesistico verso i paesaggi montani.

Viene considerato elemento estremamente positivo dalle VAS la volontà espressa nelle azioni di piano di recupero dell'impianto storico di utilizzo del territorio ai fini agricoli e del patrimonio montano di cui un esempio sono gli alpeggi e i rifugi

Un ulteriore aspetto che riscontra gli indirizzi della CEE per la redazione di un piano sostenibile è l'azione volta al recupero di tutti gli elementi simbolici anche di valore storico presenti sul territorio ai fini del proprio inserimento in un percorso culturale e di pubblicizzazione turistico – ricettiva del territorio comunale.





MOBILITA'

OBBIETTIVO GENERALE:
RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA ESISTENTE E DELLE AREE DI SOSTA

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

1. Prevedere nuove aree a parcheggio, nei punti critici ossia in prossimità dei centri storici delle strutture pubbliche che ne sono carenti quali il municipio.
2. Razionalizzazione della viabilità nelle frazioni ed in particolare nei nuclei storici, rivalutando la viabilità di accesso oltre che ad un miglioramento delle pavimentazioni con materiali più consoni all'ambiente del centro storico, tra cui un esempio è la tangenziale della frazione di Barna.
3. Valorizzazione dei percorsi ciclopedonali per un loro utilizzo ai fini turistici.
4. Previsione di una soluzione di miglior accesso carraio ai centri storici , anche con la previsione di demolizione di edifici, con scarso valore storico, ubicati in zone strategiche.
5. Incentivazione della realizzazione di percorsi intervallivi agrosilvopastorali quali Breglia – Carcente frazione del comune di San Siro ed il collegamento Barna – Grandola
6. Riqualificazione e valorizzazione dei centri storici attraverso la localizzazione di parcheggi esterni e razionalizzazione della viabilità tangenziale , un esempio di criticità sono le frazioni di Barna e Calveseglio.
7. Risposta all'esigenza di potenziamento del parcheggio dei Monti di Breglia finalizzato alla partenza delle escursioni montane.
8. Valorizzazione dell'Anello di San Domenico , pista sterrata che lambisce La chiesa della Madonna di Breglia e giunge sopra Menaggio in località San Domenico ove vi è una cappelletta.



Fontana Piazza a Barna

VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI (PRINCIPI GUIDA E RISULATATI ATTESI AI FINI DELLA SISTENIBILITA' DEL P.G.T.)

Nell'ambito del sistema viario locale e sovraccomunale, pur non essendoci una rete viaria importante, il P.G.T. si pone l'obbiettivo, attraverso la realizzazione anche di interventi puntuali ,di razionalizzare la viabilità esistente.

Le problematiche viabilistiche emergenti sono chiaramente evidenti da chiunque transiti nel territorio comunale e si concretizzano in particolare nel difficile accesso alle frazioni ed ai centri storici costituente la maggior parte del patrimonio edilizio esistente e pertanto l'esigenza di creare delle tangenziali viarie e dei punti di snodo all'ingresso con formazione di aree a parcheggio.

Un secondo punto è il recupero della sentieristica con fini turistico ricettivi che la creazione di percorsi intervallivi con fini di presidio del territorio agricolo.

Le indicazioni poste in essere in via preliminare dal P.G.T. non possono che essere condivise dalla VAS , poichè volte ad un miglioramento della qualità delle vita dei centri storici ed ad un recupero del patrimonio edilizio esistente.
Vi è inoltre un miglioramento della fruizione del territorio comunale ed uno sviluppo di una risorsa sostenibile quale quella turistico- ricettiva.



Centro storico di Barna



Centro storico di Logo

URBANISTICA

OBBIETTIVO GENERALE:
PIANIFICAZIONE RAZIONALE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE SUL TESSUTO CONSOLIDATOE SULLE NUOVE ESPANSIONI
(NEL RISPETTO DEI VALORI PAESISTICI)

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

1. Riqualificazione dei centri storici (riconoscendo anche agevolazioni fiscali) e dei nuclei di antica formazione.
2. Riconoscimento dell'individualità dei nuclei montani e degli edifici sparsi di architettura rurale
3. Identificazione di ambiti di espansione con un corretto inserimento rispetto al paesaggio circostante
4. Contenimento dell'uso del suolo e corretto inserimento della nuova edificazione.
5. Salvaguardia delle visuali paesaggistiche verso il lago e della montagna attraverso l'inserimento di nuova edificazione che ben si inserisca rispetto al contesto ambientale circostante
6. Valorizzazione del settore turistico – ricettivo con incremento di insediamenti alberghieri e strutture per agriturismi, bed and breakfast, affittacamere
7. Valutazione di sistemi di compensazione, perequazione .



Monti Tampilia



Chiesa S. Amata altezza 1.600 m.

VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI
(PRINCIPI GUIDA E RISULATATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)

SVILUPPO CONTROLLATO E SOSTENIBILE DELL'AMBIENTE URBANIZZATO

La VAS condivide le finalità espresse negli obbiettivi del P.G.T. per uno sviluppo cittadino controllato e che garantisca una qualità urbana di vivibilità e un valore architettonico e paesaggistico d'insieme.

In particolare l'azione che pone attenzione all'utilizzo ed al consumo di suolo, preferendo interventi di recupero nel centro storico , anche in attuazione con i criteri calmierati introdotti nelle N.T.A. del P.T.C.P. nella sua attuazione è premiante poiché riduce l'utilizzo della risorsa suolo, bene non riproducibile.

La VAS richiede che nella fase valutativa di progettazione del P.G.T. venga posta particolare attenzione, vista la sensibilità ambientale, paesistica del territorio nella localizzazione dell'espansione territoriale comunale, indipendentemente dalle scelte operate nell'ambito del P.R.G. vigente ed oggi non ancora attuate.

L'inserimento e l'attuazione dei criteri di compensazione e perequazione dovranno essere finalizzati ad un miglioramento della qualità urbana e degli spazi pubblici.

Il P.G.T. dovrà riconoscere l'identità delle frazioni e località , presenti in numero considerevole sul territorio comunale, garantendo loro i servizi necessari, pur facendo parte dell'unico comune di Plesio.

In considerazione della valenza turistica del territorio comunale, si sostiene l'azione di sviluppo della risorsa turismo, attraverso l'incremento delle strutture già presenti sul territorio comunale ed una loro incentivazione affinché si possa raggiungere anche una sostenibilità economica sia dell'esistente che di quanto previsto di nuovo.



Chiesa San Sebastiano a Logo



Croce S. Amato

SISTEMA DEI SERVIZI

OBBIETTIVO GENERALE:
GARANTIRE UN SISTEMA DI SERVIZI ANCHE A LIVELLO SOVRACCOMUNALE

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

1. Valutazioni relativamente alle strutture sportive esistenti ed un loro eventuale ampliamento e le strutture scolastiche anche in funzione della fruizione da parte degli abitanti di Plesio di servizi dei comuni contermini in particolar modo Menaggio e delle strutture ospedaliere con utilizzo da parte degli abitanti di Plesio dell' Ospedale di Gravedona.

2. Previsione di garantire un servizio adeguato, seppur minimo, con lo spostamento degli ambulatori nell'edificio antistante il comune e sportello bancario (tesoreria comunale) due giorni la settimana.

3. Miglioramento del servizio alle persone anziane attraverso l'organizzazione di un sistema di accompagnamento per le visite sanitarie o servizi medici, gli acquisti alimentari , farmaceutici ed altri beni.

VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI
(PRINCIPI GUIDA E RISULATATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)

ATTENZIONE ALLA PERSONA - FRUIBILITA' ACCESSIBILITA' E QUALITA' DEI SERVIZI

Anche a fronte delle carenze ed esigenze delle popolazione , già fatte proprie dall'amministrazione comunale nell'ambito degli indirizzi strategici, la VAS richiede ulteriori approfondimenti in sede di indagini conoscitive al fine di garantire un miglioramento della qualità di vita del paese.

Individuazione di aree consone alla realizzazione di strutture di servizio pubblico comunali, in relazione alla carenza dei bisogni riscontrati, anche in considerazione dell'utilizzo da parte della popolazione di Plesio dei Servizi sovraccomunali dei vicini comuni di Gravedona e Menaggio.

Nell'ambito delle azioni di piano dovranno essere concretizzate atti volti alla creazione di una rete di assistenza alle persone anziane finalizzate ad un miglioramento della qualità della vita derivante dalla carenza nel paese di esercizi di vicinato, ed essendo la popolazione residente ubicata in prevalenza nei nuclei storici sparsi in un territorio di estensione territoriale considerevole.

Prevedere nell'ambito del Piano dei Servizi l'incremento delle aree a parcheggio nei punti rilevati critici del territorio comunale, sia per la fruizione locale che per l'accesso da parte della popolazione sovralocale turistica ed il completamento delle strutture sportive già esistenti con la realizzazione di un campo da calcio a miglioramento del sistema dei servizi locali.

Le azioni concrete già evidenziate in questa fase preliminare non possono che essere condivie dalla Valutazione Ambientale Strategica.

CULTURA

OBBIETTIVO GENERALE:
MANTENERE E INCREMENTARE LE INIZIATIVE CULTURALI GIA' ESISTENTI

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

1. Realizzare nell'ambito del comune un sistema di percorsi culturali, anche di interesse sovraccomunale che abbia come punti di sosta ambiti o elementi di valore storico e simbolico presenti sul territorio comunale : vecchi lavatoi vi sono circa 50 fontane all'interno del comune tra cui le piu' significative sono tre fontane ad arco risalenti al 1500, vecchie fornaci di calce, masso avello , tomba romana al cimitero di Breglia ecc
2. Promozione dei percorsi turistici con cartellonistica e cartine , anche con funzione didattica per le scuole
3. Sviluppo del sito internet e diffusione di materiale volta alla promozione turistica del territorio
4. Valorizzazione del vecchio mulino, oggi dismesso , in località frazione Molino della Verunesa.

VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI
(PRINCIPI GUIDA E RISULATATI ATTESI AI FINI DELLA SISTENIBILITA' DEL P.G.T.)

MANTENERE ED INCREMENTARE LE INIZIATIVE CULTURALI GIA' ESISTENTI

Le finalità poste dal P.G.T. nel settore culturale, sono condivise e sostenute dalla VAS, poiché rispecchiano i contenuti espressi nel manuale CEE per la sostenibilità di Piani e Programmi.
Una particolare attenzione deve essere posta nella programmazione delle azioni che porteranno al raggiungimento di tali obbiettivi al fine di non compromettere nella fruizione e nella valorizzazione di beni storico ambientali di grande pregio, il sistema dell'ambiente naturale.


Monte Grona


Val Sanagra

SISTEMA SOCIALE

OBBIETTIVO GENERALE:
VALUTAZIONE DELLE ESIGENZE DELLA POPOLAZIONE GIOVANE E ANZIANA

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

1. Valutazione delle esigenze delle persone anziane e giovani relativamente alla disponibilità di alloggi.

2. Valutare le esigenze dei giovani e degli anziani in merito a luoghi di incontro, attività sociali, ludiche e di associativismo;

3. Valutare esigenze di assistenza per gli anziani e di opportunità lavorative per i giovani

4. Previsione di realizzazione di una struttura sportiva (campo da calcio) in prossimità dell'esistente centro polifunzionale ove attualmente hanno anche sede le associazioni la pro loco ecc…

VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI (PRINCIPI GUIDA E RISULATATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)

Il comune di Plesio, è un comune con elevata valenza ambientale e paesaggistica oltre ch potenzialità turistico – ricettiva. In prevalenza l'attitudine del paese è un forte legame storico – culturale con il territorio montano, tuttavia gode di significative visuali paesaggistiche sul lago di Como.

Da un punto di vista dei servizi gode di una forte dipendenza dal vicino comune di Menaggio e Gravedona, in particolare per il settopre ospedaliero.

La caratterizzazione del territorio composto da piu' frazioni diffuse sul territorio, crea significative problematiche relativamente al garantire i servizi minimi in particolare alle persone anziane.

Al fine di poter dare sviluppo e rinnovare la vitalità del paese è necessario puntare sulle risorse ivi presenti che sono naturalistiche, storiche e paesaggistiche.
Lo sviluppo del settore turistico ricettivo risulta trainante anche per poi una sviluppo concreto in loco di servizi quali esercizi di vicinato ed occupazione per i giovani .

La caratterizzazione della cultura sociale del territorio garantisce una accesa solidarietà nel servizio domiciliare alle persone anziane che ancora oggi possono contare sull'aiuto della famiglia o su parenti e amici.
L'esigenza emersa è quella di dare un contributo operativo e logistico di spostamento al fine di garantire il raggiungimento dei servizi presso i comuni contermini.

Non necessita un patrimonio immobiliere convenzionato per giovani ed anziani , se non in minima parte poiché già in possesso di un patrimonio immobiliare famigliare.

SISTEMA ECONOMICO

OBBIETTIVO GENERALE:VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA TURISTICO RICETTIVO E MANTENIMENTO DELLA STRUTTURA INDUSTRIALE ESISTENTE

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

1. Valorizzazione ed incremento del sistema turistico ricettivo;
2. Valutazioni in merito alle piccole attività commerciali presenti nel territorio.
3. Mantenimento dell'unica attività industriale acqua minerale Chiarella

VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI (PRINCIPI GUIDA E RISULATATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)

Il sistema economico del comune di Plesio è basato sulla presenza di un'unica attività industriale acque minerale Chiarella ed ha poi delle potenzialità turistico – ricettive oggi in parte presente attraverso attività insediate e presenza di seconde case. Non vi è presenza di attività agricola, se non a livello famigliare.

La presenza delle predette attività economiche deriva dalla conformazione propria del territorio comunale che non consente lo sviluppo di attività differenti da quelle oggi insediate. L'unica attività industriale presente lo è per l'utilizzo di una risorsa idrica che è la sorgente per la produzione di acqua minerale, per il resto il territorio si presta allo sviluppo di attività economica turistico – ricettiva.

Le finalità poste dalla VAS , rispetto agli orientamenti del P.G.T. si indirizzano verso un consolidamento e un migliore sfruttamento delle attività già insediate e prevedono un corretto inserimento, anche da un punto di vista ambientale di sviluppo, secondo le esigenze economiche di sostenibilità e alle indagini preliminari di settore.

Di fondamentale importanza la verifiche delle esigenze del settore turistico , in merito alle attività insediate e alle esigenze della popolazione turistica di Plesio per l'insediamento di nuove attività e strutture a supporto del settore (ristoranti, bad and brekfast ecc…)

In attuazione dei dispositivi contenuti anche nel P.T.C.P. provinciale , una piu' puntuale analisi in merito alla presenza di attività agricole, nelle diverse forme e il mantenimento della loro presenza sul territorio comunale.

COMUNICAZIONE

OBBIETTIVO GENERALE:
INFORMAZIONE DELLE POSSIBILITA' E ATTIVITA' ANCHE A LIVELLO SOVRACCOMUNALE

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

1. Promuovere iniziative e ampliare la comunicazione verso i cittadini;

2. Rendere maggiormente attivo il sito web;

3. Prevedere la possibilità da parte dei cittadini di accedere a servizi web con la messa a disposizione di locali con computer che consentano l'accesso ad internet;

4. Ampliare e rendere maggiormente accessibili gli spazi per l'informazione inserendo in più punti del territorio comunale albi pretori di dimensioni più piccole

VAS – SOSTENIBILITA' DEGLI ORIENTAMENTI INIZIALI
(PRINCIPI GUIDA E RISULATATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL P.G.T.)

La VAS , unitamente agli obbiettivi posti dal P.G.T. pone tra le finalità poste alla base delle scelte politiche e tecniche operate sul territorio, un contributo costante ed un dialogo con i cittadini di Plesio , così che le scelte possano avere una condivisione.

Gli indirizzi posti dal P.G.T. e condivisi anche dalla VAS sono: una miglior comunicazione con i cittadini, una informazione sul sito Web comunale, una maggior accessibilità agli spazi di informazione.

Diversi saranno i momenti , durante la stesura di P.G.T. e VAS che vedranno un confronto con i cittadini di Plesio , con il Consiglio Comunale, con gli Enti, Associazioni ed Istituzioni che operano sul territorio ed enti superiori per competenza territoriale quali la Provincia, l'ASL ecc…….

3- IL QUADRO RICOGNITIVO

3.1 – LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E I VINCOLI

Il quadro della pianificazione sovraccomunale deriva dagli strumenti di tale livello, costituiti dal Piano Territoriale Regionale con effetti di Piano Paesistico, approvato nel febbraio 2010, nonché dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como , approvato nel 2006, dei quali si riportano di seguito gli elementi principali riguardanti il contesto territoriale in cui è collocato il Comune di Plesio.

3.1 a – PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE – P.T.P.R.

Di seguito vengono indicati i contenuti di riferimento per il Comune di Plesio evidenziati nel Piano Territoriale Regionale, approvato dal Consiglio della Regione Lombardia in via definitiva con deliberazione del 19 gennaio 2010, n. 951, pubblicata sul BURL n. 6, 3° Supplemento Straordinario, dell'11 febbraio 2010. Il Piano ha acquistato efficacia dal 17 febbraio 2010, per effetto della pubblicazione del'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7 del 17 febbraio 2010.

Il P.T.C.P. inserisce il territorio del comune di Plesio nell'ambito di "fascia prealpina" ed in particolare il territorio comunale è compreso nell'ambito geografico: lario comasco.

Vengono inoltre evidenziati, nella tavola rappresentativa degli elementi identificativi del paesaggio la presenza di alcuni tracciati viari di importanza paesaggistica e storica quali: l'Alta Via dei Monti Lariani, la Via dei Monti Lariani, il Sentiero 4 Valli e l'Antica Via Regina, oltre che le visuali sensibili: Vetta del Costone del Bregagno, Belvedere di San Domenico a Breglia

PIANO PAESAGGISTICO "Abaco principali informazioni paesistico – ambientali per Comuni – Volume 1 – Appartenenza ad ambiti di rilievo paesaggistico regionale".

Art. 19 comma 2, "Appartenenza agli ambiti di salvaguardia dello scenario lacuale dei laghi Maggiore, di Lugano, di Como, d'Iseo, d'Idro e di Garda come individuata nella tavola "D" e nelle tavole "D1a", "D1b", "D1c" e "D1d". Il comma richiamato delinea una serie di indirizzi per la pianificazione e l'azione locale (riferimenti: tavole D, D1a, D1b, D1c e D1d. Normativa articolo 19).

Art. 19 commi 5 e 6, "Appartenenza agli ambiti di specifica tutela paesaggistica dei laghi Insubrici, come individuati nelle tavole D, D1a, D1b, D1c e D1d. I commi richiamati forniscono la precisa individuazione di detti ambiti e le disposizioni immediatamente efficaci, i successivi commi 7, 8 e 9 definiscono invece le disposizioni transitorie di salvaguardia in attesa della revisione degli strumenti urbanistici. Obbligo di invio dei PGT alla Regione (riferimenti: tavole D, D1a, D1b, D1c e D1d. Normativa articolo 19).

Di seguito viene riportato, limitatamente al Comune di Plesio, l'estratto dell'art. 19 "*Tutela e valorizzazione dei laghi Lombardi*" della Normativa del Piano Paesistico Regionale, facente parte del Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia.

Art. 19 "*Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi*".

1. Ai fini della tutela del paesaggio lombardo, assumono specifica rilevanza la ricchezza e diversa connotazione dei numerosi laghi presenti sul territorio regionale. In riferimento alle diverse tipologie di specchio lacuale e relativi contesti, con specifico riferimento alle procedure di legge per la tutela dei territori contermini, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/04, valgono le seguenti indicazioni paesaggistiche:

- Laghi alpini. La priorità paesaggistica è la preservazione dell'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre e delle aree contermini. Vanno in tal senso attentamente considerati interventi di prelievo idrico e interventi di trasformazione delle sponde e dell'immediato intorno, tenendo conto anche delle indicazioni di cui al punto 1.1 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano.

- Laghi prealpini e collinari. Le priorità paesaggistiche sono la preservazione dall'elevato grado di naturalità e la valorizzazione delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche, con specifico riferimento al sistema di insediamenti di interesse storico e delle presenze archeologiche che li caratterizza. Assume specifico rilievo, in termini di valorizzazione paesaggistica, la promozione di forme di fruizione compatibili con l'ambiente, correlate alla valorizzazione dei beni culturali locali. Le province e i parchi tramite la definizione dei contenuti paesaggistici dei propri P.T.C. valutano in tal senso le migliori modalità di correlazione e messa a sistema dei predetti ambiti con la previsioni di rete verde e percorsi di fruizione paesaggistica.
- Laghetti di cava (…omissis…).

2. I Laghi di Mantova (…omissis…).

3. **I grandi laghi insubrici**, Maggiore, **Como** e Lecco, Lugano, Iseo, Idro e Garda, costituiscono individualmente e nel loro insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovraregionale. La Regione persegue l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi secondo quanto indicato nei successivi commi.

4. A tutela dei singoli laghi di cui al comma 3, viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, come indicato nella tavola D, definitoprioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del *bacino idrografico* e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., **e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi**:

- La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati,

- La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato,

- Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell' edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano,

- Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze- coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio,

- L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;

- L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall-intero bacino, e della necessità, sopra evidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze- coltivi;

- La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;

- La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;

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

- La tutela organica delle sponde e dei territori contermini come precisato nel successivo comma 5;

- Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell‟articolo 138 del D. Lgs. 42/04. 5. I territori contermini ai laghi di cui al precedente comma 3, come definiti dalla lettera b) dell‟articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l‟ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l‟integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini ai fini salvaguardare l‟unitarietà e la riconoscibilità del lungolago, la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province **ed i P.G.T.,** e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato al precedente comma 4:

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;

- conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;

- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all‟integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;

- valorizzazione del sistema fruizione pubblica del paesaggio lacuale costituito da accessi a lago, percorsi e punti panoramici a lago correlato all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;

- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del presente piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;

- recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago,prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;

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

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

6. Nei territori di cui al comma 5:

- è comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;

- la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica nei P.T.C. di parchi e province con riferimento alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, parchi, comuni interessati e contermini, consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi, al fine di verificarne l'accettabilità dell'impatto rispetto alle indicazioni di cui al precedente comma 5, nonché la coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, porto o approdo e aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante;

- tutti i comuni anche solo marginalmente interessati dalla specifica tutela dei laghi di cui all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, devono seguire, ai fini dell'approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio (PGT), la procedura indicata al comma 8 dell'art. 13 della l.r. 12/2005, per la verifica regionale sul corretto recepimento delle indicazioni e disposizioni del presente articolo.

7. Nei territori di cui al precedente comma 5, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica sulla base delle indicazioni dei commi 4, 5 e 10 del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici e territoriali vigenti esclusivamente in riferimento ai territori di cui alle successive lettere a) e b), assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti nella d.g.r. 2121/06 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12":

a) ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fineperimetrate dai comuni;

b) previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano.

8. Nei territori di cui al precedente comma 5, inoltre, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica, al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b), del precedente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo gli interventi di seguito indicati, che dovranno comunque attenersi agli indirizzi progettuali contenuti nella d.g.r. 2121/2006 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12":

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti non superiori al 10%, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità morfologiche e stilistiche dell'insediamento storico e/o tradizionale in cui si inseriscono;

- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;

- utilizzazione agro – silvo - pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;

- opere relative alla bonifica, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;

- opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;

- eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 4,50.

9. Negli ambiti di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 7, sono comunque sospesi, fino all'approvazione del PGT, tutti i piani attuativi non ancora adottati che non siano specificamente finalizzati al recupero o alla riqualificazione di ambiti urbanizzati esistenti, secondo principi compositivi di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri propri del tessuto edificato storicamente consolidato e di attenta ricostruzione e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità.

10. Per i singoli laghi di cui al comma 3, fatte salvo quanto previsto ai precedenti commi 4 e 5, vengono di seguito indicate alcuni sistemi ed elementi e specifiche connotazioni da assumere quale ulteriore riferimento per la tutela e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche che li distinguono:
    Lago Maggiore: (…omissis…)
    Lago di Lugano: (…omissis…)

Lago di Lecco e Como:

- Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, che costituisce un carattere distintivo di ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, e segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell' elevata naturalità;

- Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti; in considerazione della rilevanza regionale ai sensi del successivo articolo 26 si ricordano: il Percorso del Viandante, l" Antica Strada Regina, la Dorsale Orobica lecchese, la Via Regia;

- Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici di cui al successivo articolo 27, che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico e celebrativo a livello sovraregionale, che integra e valorizza ulteriormente il sistema dei percorsi al punto precedente, si ricordano: Brunate, Monte Bisbino, Madonna del Ghisallo;

- Salvaguardia del sistema delle ville, anche minori, e dei grandi alberghi che testimonia la qualificata attrattività turistica del Lario, sistema interessato da unità culturali complesse costituite da ville, edifici di servizio, parchi e giardini, darsene e approdi, che intrattengono un interessante rapporto con gli elementi paesaggistici di contesto, quali borghi e percorsi storici, aree boscate e coltivate. Gli interventi di recupero e valorizzazione di questo ingente patrimonio culturale e paesaggistico devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche dell' intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali.
  Lago d"Iseo: (…omissis…)
  Lago d"Idro: (..omissis…)
  Lago di Garda: (…omissis…)

3. 1 b - PREVISIONI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO PROVINCIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale evidenzia, per il Comune di Plesio, i seguenti elementi areali:

- A10.3, parete di valenza paesaggistica, Monte Grona,
- P1.4, albero monumentale,
- P1.5, albero monumentale,
- P16.37, punto panoramico, Monte Grona,

- vedi tavv. “A2 – Il Paesaggio”, “A2a – Il Paesagio” e “A10 – Il sistema del verde” allegate al PTCP della Provincia di Como.

Sono inoltre individuati dal PTCP, a Plesio, i seguenti punti panoramici:

- P16.35, Monte Bregagno,
- P16.36, Sant’Amate,
- P16.37, Monte Grona,
- P16.38, Rifugio Menaggio,
- P16.39, Madonna di Breglia.

UNITA’ TIPOLOGICA DI PAESAGGIO N°10 – VAL SANAGRA.

SINTESI DEI CARATTERI TIPICIZZANTI

Paesaggisticamente integra , anche grazie alla particolare orografia che ne ha sempre reso difficoltoso l’accesso, è la Val Sanagra, una piccola perla del paesaggio lariano incastonata tra la Valle del Rozzo ed il costone del Bregagno. Gli affioramenti rocciosi della valle possono essere riferiti a due principali unità litologiche: rocce metamorfiche nell’alta valle e rocce calcareo – dolomitiche a meridione. Al contatto tra i due affioramenti sono presenti rocce sedimentarie risalenti a circa 300 milioni di anni fa, che ospitano l’importante giacimento fossilifero dell’Alpe Logone.
La Val Sanagra , solcata dal torrente omonimo, è ricca di acque ed ospita numerose specie animali, attualmente tutelate dall’oasi di protezione faunistica Bosco di Varò. E’ peraltro in fase avanzata la proposta istitutiva di un parco locale di interesse sovra comunale , nonché la realizzazione di un museo naturalistico della valle a Grandola.
Nuclei perennemente abitati sono presenti in valle unicamente a quote inferiori a 700 m slm , ove la morfologia digrada dolcemente verso la valle Menaggina; più oltre, in un campo visivo dominato dai rocciosi contrafforti della Grona, permangono solo monti ed alpeggi dispersi all’interno o al margine superiore di estesi complessi boscati dominati da faggi ed abeti. Una menzione a se merita la rovere denominata Rogolone, che costituisce la più vecchia quercia oggi vivente in Italia.
Lungo le sponde del torrente Sanagra si trovano testimonianze di attività preindustriali , quali mulini, fornaci e fabbriche legate allo sfruttamento dell’acqua.

L'unità tipologica di paesaggio è attraversata dal sentiero delle Quattro Valli e per un breve tratto dalla Via dei Monti Lariani.

LandmarKs di livello provinciale

- Profilo pareti del Monte Grona,
- Paesaggi naturali dell'alta Val Sanagra,
- Testimonianze preindustriali lungo il torrente Sanagra,
- Rogolone,
- Villa Vigoni (a Menaggio)
- **Madonna di Breglia (a Plesio).**

Principali elementi di criticità

Semplificazione del paesaggio determinata dall'abbandono delle pratiche agricole e pastorali. Perdita di valore del paesaggio per l'abbandono di percorsi a manufatti storici.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Como individua, nell'Ambito 2 (al quale appartiene il Comune di Plesio) il comune di Porlezza ed il Comune di Menaggio quali centro urbano di rilevanza sovraccomunale - polo attrattore. I comuni polo attrattore vengono definiti quei comuni che per il loro ruolo di "centralità" storica , per condizioni di accessibilità e dotazione di funzioni e servizi esistenti e potenziali (sedi di ospedali, pubblica amministrazione, università, poli scolastici, espositivi, ecc..) rappresentano una " polarità" rispetto all'ambito territoriale di riferimento.

3.2 – IL SISTEMA SOCIECONOMICO

Il comune di Plesio è ubicato territorialmente nella porzione montana posta sopra il comune di Menaggio ed è composto da piu' frazioni che danno luogo all'intero comune . la popolazione stabile è intorno ai 806 Abitanti, mentre la popolazione turistica è stimabile in circa 1.500 abitanti nei mesi estivi da metà luglio a metà settembre.

La risorsa piu' importante di cui dispone il comune è il paesaggio in ogni suo aspetto ambientale, naturalistico, simbolico , presenze storico e monumentali, visuali paesaggistiche significative.

Attualmente il settore turistico – ricettivo vede la presenza nel comune di due strutture alberghiere ed alcuni ristoranti, in prevalenza il visitatore si appoggia alle strutture presenti nel vicino comune di Menaggio.

La finalità primaria che si pone il P.G.T. è la valorizzazione ai fini turistici dell'intero territorio comunale, nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio.
Il progetto di piano individua tutti gli elementi di valore storico- simbolico architettonico ed ambientale per la creazione di un circuito turistico- culturale e inserirà una normativa che consenta l'opportunità di insediamento, qualora se ne presenti l'opportunità di strutture agrituristiche o bad and breakfast a supporto del settore stesso.

Da un punto di vista economico l'unica attività industriale insediata che riveste un significativo rilievo è la ditta " Chiarella" produttrice di acque minerale, la quale utilizza le sorgenti resenti n numero importante nel territorio comunale.

Un ulteriore settore rilevante in considerazione della sua rarità è quello agricolo con la presenza di alpeggi oggi ancora attivi attraverso il loro utilizzo da parte di aziende agricole provenienti da altri comuni , oltre che un utilizzo del territorio montano sempre ai fini agricoli .

Il P.G.T, oltre a riconoscere ai sensi di legge le attività agricole insediate e l'uso ai fini agricoli del territorio andrà a definire una normativa di dettaglio per tutti gli elementi presenti nel territorio montano quali il recupero degli edifici rurali dismessi, le colonie estive, le percorrenze agrosilvopastorali, le presenze storico – simboliche.

4- IL QUADRO CONOSCITIVO

4.1 a - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio di Plesio è localizzato a 44 km. dal capoluogo Como e comprende le frazioni di Breglia, Claveseglio, Ligomena, Barna, Logo e Piazzo.
Il comune è ubicato su un terrazzo panoramico unico che si affaccia sul centro lago di Como.

La viabilità principale è costituita dalla ex S.S. n° 340 Regina, che collega il Comune coi principali centri limitrofi.

I mezzi pubblici di comunicazione o di interesse pubblico:

- Linee automobilistiche: " Menaggio – Lugano / Menaggio – Cavargna/ San Fedele – Porlezza/ Porlezza – Val Rezzo.
- Servizio Taxi a Menaggio

Il Comune confina coi territori di Cremia, Garzeno, Grandola ed Uniti, Menaggio, Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico. Fa inoltre parte della Comunità Montana "Valli del Lario e del Ceresio", istituita il 1 settembre 2009 dalla fusione della Comunità Montana "Alpi Lepontine" e della Comunità Montana "Alto Lario Occidentale".

Il Comune di Plesio è situato sulle alture poste ad ovest del lago di Como, sopra il Comune di Menaggio, dal quale si transita per giungere a tutte le frazioni.

Il Comune è caratterizzato dalla presenza di numerose frazioni: Breglia, Claveseglio, Ligomena, Barna, Logo e Piazzo, oltre ovviamente a Plesio.

L’abitato di Plesio (dal quale il Comune prende il nome) è situato a circa 595 m slm, sul pendio del Monte Grona, e conserva quasi integra la struttura medievale. Infatti alcune abitazioni mostrano ancora, sulle facciate, affreschi di carattere religioso e portali recanti gli stemmi delle famiglie.
Breglia è la frazione più elevata, coi suoi 797 m. slm e quella più a nord, ai confini coi territori di S.Abbondio e S.Maria Rezzonico. Originariamente Comune autonomo fino al 1928, quando fu inglobato in Plesio, il borgo è certamente uno dei più antichi della zona: da qui passava la variante alta dell'antica Via Regina e, inoltre, vi sono state rintracciate le misteriose e ancora indecifrabili "*coppelle*" nonché una tomba tardo romana datata al VI° sec. d.C. Nella parrocchiale di S. Gregorio Magno, ricostruita nel 1873, si conservano alcuni oggetti provenienti dall'edificio preesistente del XVI sec., mentre nel più noto Santuario della Madonna di Breglia è conservata una statua della Madonna, da oltre due secoli oggetto di venerazione.

La frazione di Calveseglio è posta a 561 m. slm ed è situata in posizione epicentrica rispetto alle altre frazioni. Qui, trovano sede il Municipio, le scuole (materna ed elementare), l'ufficio postale, l'ambulatorio medico, la biblioteca, la palestra ed il centro polifunzionale presso il quale si svolgono quasi tutte le manifestazioni ricreative organizzate dalla Pro Loco e dalle altre associazioni attive sul territorio. È in località “Passèra”, ai margini della strada, variante "Chiarella", che nel 1908, è stato scoperto il masso-avello: un reperto (II sec. d. C.) di eccezionale interesse storico.

Ligomena è la frazione che vanta il maggior numero di abitanti. E’ situata ad un'altezza di 581 m., sorge a ovest di una vasta conca di dolomie, circondata da boschi di betulle e secolari castani. Il nucleo urbano, pur con tutte le ristrutturazioni apportate per soddisfare le moderne esigenze abitative, conserva tuttora le caratteristiche del borgo agricolo d’inizio secolo. Poco distante dall'abitato è ancora visibile ciò che rimane della cava di marmo in attività fino agli anni '60, da dove estraevano un pregiato marmo con striature rosse. Due gli oratori di interesse storico: S.Bernardo, eretto nel XVII sec., per merito dei "frazionisti" locali e S. Rocco, che sorge ai confini della parrocchia di Plesio con quella di Barna, edificato in occasione della pestilenza del 1648/49 che funestò l'intera vallata.

La frazione Logo è situata a 496 m. di quota, conserva più di ogni altra frazione la struttura antica con i tortuosi e angusti vicoli acciottolati e le case a più piani. Attorno, rari campi coltivati ed alcuni vigneti esposti verso il lago ricordano le attività agricole in uso fino a pochi decenni addietro. Il vecchio lavatoio, tuttora funzionante, e l'oratorio di S. Sebastiano, considerato il più antico di tutta la parrocchia, ben meritano una visita. Il borgo è attraversato, longitudinalmente, dalla vecchia Via Regina (variante alta) che porta a Plesio e a Breglia scendendo, poi, fino a S. MariaRezzonico.
Piazzo (437 m), il nucleo di recente costituzione, è situato ai margini sud del territorio comunale, ai confini con quelli di Menaggio.

Barna, situata a 563 m. di quota, occupa la parte occidentale del territorio comunale, in posizione dominante la Val Menaggio e la Val Sanagra. Conserva l'originale struttura del borgo, probabilmente di origine spagnola, con le tortuose stradine e gli edifici che ancora mostrano, nei ricchi portali e nelle decorazioni pittoriche, l'importanza e il ceto sociale dei proprietari dell'epoca. La scenografica piazza, l'unica fra tutte le frazioni, ospita al centro la bellissima fontana donata dalla nobile famiglia Manzi. La chiesa eretta a parrocchiale nel 1635, dedicata a S. Maria Maddalena, presenta l'interno ad una sola navata, con tre cappelle laterali. Vi sono conservati, oltre ai vari dipinti di scuola lombarda, un prezioso crocifisso ligneo del seicento e, un organo (Carcano) del 1851 e un altare in legno dorato del 1886. (fonte: sito web Comune di Plesio).

Quanto sopra esposta porta a sostenere che il Comune di Plesio, al contrario di altri centri limitrofi, ha avuto una contenuta espansione residenziale; di talché non ha perso le caratteristiche di borgo che costituiscono elemento paesaggistico rilevante del Lario.

La destinazione delle aree edificate è per la maggior parte residenziale, con sporadica presenza di funzioni turistico - ricettive, oltre a poche attività commerciali di vicinato.

Le attività artigianali ed industriali sono limitate, anche se si registra la presenza di una nota industria d'emungimento e d'imbottigliamento di acqua minerale.

Il territorio comunale ha un notevole valore ambientale e paesaggistico derivante dalla conformazione geomorfologica e dalla presenza di emergenze ambientali quali, ad esempio, le aree boscate e montane, il lago di Como , i pianori rurali, gli elementi di valore architettonico ambientale, costituiti dai centri storici e da edifici religiosi di pregio architettonico.

il Comune di Plesio è un comune che pur avendo un posizione emergente rispetto al Lago di Como, ha una prevalente dipendenza territoriale con i territori di mezzacosta e montani circostanti.

4.1.b – LA STORIA DEL COMUNE – CENNI STORICI

Note introduttive

…

"Una leggenda, assai diffusa e di stampo vecchio, narra come Iddio, creato l'orbe terraqueo, si trovò in avanzo una gerla di sassi la quale ordinò a San Pietro di scaricarla ove più gli piacesse. Questi la vuotò sur un dosso erboso in vista d'un lago e gli diede per nome Grona. A tutt'oggi, da quei primordiali giorni della creazione, il monte mostra ancora il suo disordine sassoso che però da lontano da l'impressione d'un buon lavoro a guglie e a merletti e guarda "quel ramo del lago di Como che volge a mezzogiorno". Ma a mano a mano che discende si modula in valli, dossali, colline, prati e terrazzi e a metà discesa s'apre in un'ubertosa conca spingendo, a sinistra e a destra, verso il lago, come due muraglioni a difesa. In questa conca, sparsi qua la qual greggi pascenti, stanno i caratteristici paeselli " …

Plesio è un paese con antichissime origini. Dall'etimologia della parola e dai pochi cenni storici è possibile desumere che sia uno dei paesi più antichi del lago, una delle prime colonie che fiorirono parecchi secoli prima di Roma, con la lenta e continua penetrazione ellenica. Alcuni storici fanno derivare il nome "Plesio" dal greco che significa "vicino", spiegandolo con la sua vicinanza a Lenno anch'esso di fondazione ellenica. Altri lo fanno derivare da "Pleso" (Laride) piccola borgata della Grecia.

Le due spiegazioni etimologiche sono entrambe attendibili e a confermare le tesi, di Plesio colonia greca, abbiamo la stessa etimologia delle frazioni che circondano Plesio tutte pure di origine ellenica.

Nel periodo preistorico, il terreno ricco di selvaggina, ospitava bande di cacciatori nomadi che vivevano in grotte o capanne di legno.

Coloni greci portati dai romani al tempo di Giulio Cesare, si ipotizza, arrivarono in Plesio ed iniziarono a dissodare i pendii del Monte Grona. Sorti quasi tutti dopo il Mille, sui monti liberati dai boschi e imbrigliati da ciclopici muri per creare fertili terrazzi utili all'agricoltura, i villaggi montani ancora alla fine dell'800 si presentavano come delle vere e proprie fortezze. Gli ingressi dei paesi erano generalmente tre: una strada giungeva da un vicino villaggio, una seconda usciva dal lato opposto per proseguire verso un altro, una terza saliva ai monti. L'imbocco dell'abitato, posto tra due case, veniva sbarrato alla sera da portoni di legno alti due metri con un grosso catenaccio per impedire ai lupi affamati e ai malintenzionati di entrare. Le viuzze interne dei borghi erano assai strette ed oscure. Per lo più acciottolate, lastricate solo dove si disponeva di piode, con un canale laterale lungo il quale colava il liquame che usciva dalle stalle, quando vi stazionava il bestiame. Le case, addossate l'una all'altra, costruite con pietre di torrente legate da poca calce, con tetti piodati, a volte coperti da paglia compressa. Intonacate erano la chiesa, la scuola e le case padronali che recavano decorazioni e pitture con motivi religiosi.

Oggi, pur con le necessarie migliorie apportate al sistema viario ed alle strutture urbane, molti di quei valori, fortunatamente, sono rimasti a testimonianza del passato. Gli stemmi su alcuni portali, recanti la data dell'edificazione e il simbolo riferito al casato ci ricordano le famiglie più importanti (a Plesio: i Saglio, i Bertarelli, i Fiocchi, i Petazzi; a Barna: i Bolza, i Polti-Petazzi, i Manzi; a Ligomena: i Todeschi e a Logo i Canavali) e i diversi periodi storici (dal sec. XIV al XIX) caratterizzati dalla presenza di spagnoli, francesi ed austriaci. Le chiese, poi, con meravigliosi altari intarsiati e tele policrome, gli affreschi dei madonnari, gli oratori e le numerose cappelle poste ai margini delle antiche mulattiere, documentano in modo straordinario la religiosità degli abitanti.

La Preistoria

E' un fatto indubbio, ormai, che nella insenatura del Monte Grona ove oggi si trovano gli abitati del comune, abbiano vissuto genti remotissime. A sostegno di ciò sono due olle rinvenute il 20 marzo 1900, una delle quali vuota l'altra con alcuni oggetti di bronzo e un anello di ferro che, secondo lo studioso Gian Paolo Lucini, sia per la loro struttura come il particolare carattere, li fanno ascrivere al periodo etrusco.
Un altro monumento è stato scoperto più tardi, il 22 dicembre 1908 in località Passera.

In seguito a lavori di sterro si è rinvenuta una tomba scavata in un masso. L'ingegnere Antonio Giussani accorso sul luogo non trovò che avanzi di piccole ossa e cinque denti umani. Il Giussani in linea d'ipotesi li ascrive a qualcuno dei popoli che occuparono il territorio nel periodo che va dalla seconda età del ferro alla conquista di Roma.
Non si hanno dati sufficienti per stabilire a quali popoli e a quale periodo storico si debbano attribuire questi monumenti, ma è pur certo il fatto che in questo piccolo paese in un'epoca lontana si trovarono e si sovrapposero popoli con diversi caratteri etnici, con diverse civiltà, con diversa religione, con diversa lingua.

Il Medioevo

Alle insufficienti reliquie dell'età antica, il Medioevo contrappone qualcosa di più certo. Poco però è affidato ai documenti, è la tradizione orale che è giunta ad oggi ad informarci sul passato del comune.

Plesio affiora verso la fine del 500 in un diploma del longobardo re Agilulfo ove vien concessa feudo al vescovo di Pavia la *Curtem Menaxii* con Plesio e San Siro.
Alcuni, errando, sostengono che questo periodo fosse un periodo di miserie per le genti del luogo. In realtà questo fu il periodo del titanico lavoro dell'uomo per piegare la natura alle proprie esigenze; è in questo periodo che i costoni del Monte Grona vengono dissodati. Questi sono inoltre i secoli di conversione al cristianesimo. A cavallo dei due contrafforti montani del Monte Grona e del Monte Bregagno fu infatti innalzata una cappella al beato Mammete, un santo pastore orientale. La chiesetta più volte rovinata e sempre riedificata successivamente prese il nome di Sant'Amà. (Mammes – Mammas – San Mamma – Sant'Amma – Sant'Amàa).

Verso il mille si formarono altre due frazioni: Breglia e Logo. Breglia, più volte distrutta da frane, si suppone sia stata originata da boscaioli stabilitisi nel luogo per l'esigenza del mestiere; difatti il nome Breglia deriva da *breil* che trae la radice da *brolio*, vocabolo in uso nel Medioevo per indicare un grande bosco. Anche il Monte Grona un tempo era interamente coperto da boschi, non nudo ed arido come si presenta oggi. *Grona*, parola si suppone d'origine teutonica, stava infatti ad indicare un luogo umido. La storia locale racconta che alle rocce del monte erano attecchiti specie di pini nani ma che in un tempo imprecisato l'intero monte prese fuoco per otto giorni ed otto notti lasciando completamente brulla l'emergenza rocciosa.

Nel 1169 alcuni fuggiaschi dell'Isola Comacina con dei monaci Cistercensi si rifugiarono a Plesio dopo che le armate del Barbarossa avevano messo a ferro e fuoco l'isola. I monaci edificarono un convento ove oggi sono i ruderi delle case chiamate ancora "il convento". Secondo la tradizione orale parecchi altri ne seguirono: uno a Breglia e Calveseglio, un altro a Ligomena, due a Barna (uno per le monache ed un altro per i frati). Probabilmente furono gli stessi monaci ad avviare la costruzione, lungo le antiche strade di collegamento, di edicole sacre, cappelle votive e chiesette che, in gran numero, sono ancora visibili nel territorio.

Il cognome Bertarelli, qualcuno sostiene, risale a questi profughi che, esercitando il mestiere della pesca, erano chiamati con il nome dello strumento da pesca detto *bertuel* e ai pochi documenti dai quali risulta come la più antica famiglia che ancora vive in paese.

La frazione di Barna, di origine spagnola, si forma intorno al 1400. Fin dal principio del 1500 è in combutta con Loveno e Ligomena per i diritti di pascolo nei monti "*de Madra et Adempulia*". Nel 1634 i parrocchiani di Barna con domanda alla Curia Vescovile avallano la controversia per la separazione della parrocchia scrivendo al vescovo che " (…) la terra di Barna dista un miglio e mezzo da quella di Plesio e specialmente nei cattivi tempi perdono la Messa e li Divini Sacramenti i vecchi, e putti e i malestanti." Il 22 maggio del 1635 ottiene di staccarsi dalla matrice erigendosi in parrocchia a sé stante di Santa Maria Maddalena, consacrata nel 1690.

L'Età Aurea

Potrebbe definirsi tale il periodo storico che corre dal 1550 al 1750, due secoli di prosperità e di benessere per il paese. Alcune famiglie raggiunsero in questo tempo una tale prosperità da assegnarle al rango dei signori del tempo, e costruirono le loro dimore, che furono dette case padronali, ai lati del paese (Plesio) così da formare come dei fortini la cui guarnigione era fornita dai lavoratori dei campi o "*massee*" che abitavano nella stessa casa.

Man mano che i borghi si ingrandirono vennero edificate le chiese: San Fedele a Plesio, San Gregorio Magno a Breglia e Santa Maria Maddalena a Barna. Pare interessante precisare che storicamente la *comunità* non era concepita disgiunta dalla chiesa, anzi, una derivazione d'essa e quindi le stesse persone elette a cariche amministrative espletavano le mansioni di amministrazione. Il parroco, anche per la profonda influenza che il suo abito esercitava, inizialmente fungeva da segretario tenendo i registri. Successivamente, Giuseppe Magatti (1730-1772) secondo priore di Plesio, stabilì le prescrizioni e gli obblighi del parroco verso la popolazione.

…

"Capitoli da osservarsi dal parroco del priorato di San Fedele di Plesio, già stati praticati per il passato et osservato da tutti li suoi antecessori e sono come segue.

Il suddetto nostro parroco sia tenuto far scola continua e ben regolata alli figlioli del priorato et educati a leggere e scrivere con qualche pochi conti, con il stipendio, a quelli che solo leggono, di soldi dieci al mese e quelli che leggono e scrivono con qualche pochi conti, soldi quindici al mese." …

Anche nelle altre frazioni i cappellani avevano obbligo di insegnamento.

…

"A Ligomena il cappellano deve insegnare a leggere e a scrivere a n° 6 figliuoli dei può poveri di dett a terra. (…) Domenico Gallo, che è curato di Breglia, nel 1778 istituisce lassù un collegio-ginnasio."

CHIESA DI SAN FEDELE

Eretta nel 1585, originariamente, questa costruzione non era come si presenta oggi, aveva infatti la seguente disposizione: la facciata verso Plesio era di ordine corinzio a tre navi non troppo alta e il suo basamento era un solido blocco in calcestruzzo senza fondamenta. Il rialzamento fu realizzato dal primo priore nel 1716. Ove si trova l'attuale facciata vi era il cimitero, cintato di mura e ombreggiato da cipressi.
Non poteva dunque definirsi un monumento d'arte.

La Colonna della Peste, posta ora al principio del sagrato, ricorda la grave calamità che imperversò anche su Plesio: la peste bubbonica del 1636–1637, l'atroce morbo che funestò tutta la val Menaggio.

SANTUARIO DELLA MADONNA DI BREGLIA

Il superbo vanto dei bregliesi sta nel Santuario alla Vergine. Comunemente chiamato Madonna di Breglia. La vera storia di questo Santuario che domina la valle e il centro lago, è ormai avvolta nella legenda.
" (…) La statuetta della Vergine con il Bambino, realizzata in alabastro ed oggi venerata nel santuario, era stata collocata nella chiesa parrocchiale di Plesio, dono di una famiglia del posto che era scampata alla peste. Ma la statuetta scomparve subito dopo. Non passò molto tempo che la statuetta venne ritrovata da un uomo della frazione Ligomena nella piccola grotta che si apre sotto l'attuale santuario. L'uomo, presa la statua, la portò nella sua casa, ma essa sparì nuovamente per riapparire nella grotta. Così anche una seconda ed una terza volta. Al terzo tentativo di recupero, l'uomo con la statua in mano, nei pressi delle case di Maggino venne colto da un'improvvisa cecità. Comprese allora la volontà della Madonna, ritornò alla grotta, vi ricollocò la statua e riebbe la vista. Nella seconda metà del Settecento venne costruito il santuario consacrato nel 1781. Nell'Ottocento il santuario venne abbellito ed ampliato, assumendo l'aspetto che conserva ancora oggi."
" (…) Nel 1815 le cappellette dei Misteri furono sostituite da 14 capitelli in granito con discreti dipinti ad olio su rame. Dal 1851 al 1856 fu costruito l'atrio per il riparo della porta e comodità dei pellegrini che sempre più affluivano dalla vallata. Nel 1856 si incominciò ad acciottolare la strada, s'ampliò il sagrato, fu costruita l'ampia gradinata che sale al colle e si comperò l'organo e nel 1878 si rinnovarono le campane con un bel concertino."

Conosciuto anche con il nome di Santuario della Vergine del Rosario, sorge su un monticello, il Gordola, in una eccezionale posizione visibile da tutto il Centro Lario. Non è certo tra i santuari più antichi del Lario, risalendo alla secona metà del 1700 e consacrato nel 1781. Nell'Ottocento venne abbellito ed ampliato assumendo l'aspetto che conserva ancora oggi. Vi si accede attraverso una passeggiata che parte dalla frazione di Breglia: si tratta di un'ampia strada tra gli alberi, quasi una scalinata che supera un dislivello di poche decine di metri, fiancheggiata da 14 pilastrini di pietra che vogliono simboleggiare i Misteri del Rosario. All'interno dell'edificio è conservata la statua marmorea della Vergine che sarebbe di fattura settecentesca, proveniente dalla zona di Volterra in toscana e probabilmente acquistata a Genova da un Tatti di Plesio che vi era emigrato. Grande la frequenza ancora oggi.



Santuario della Madonna di Breglia.



Particolare della facciata del Santuario della Madonna di Breglia.



Targa dedicata al fondatore del Santuario.



Particolare dell'interno del Santuario.

▪ ***Chiesa di Sant'Amate***

Conosciuta anche con il nome di Sant'Amaa è posizionata sul crinale fra la Grona ed il Bregagno. Una chiesetta dalla quale si vedono altre chiesette: ad oriente, quelle di San Sfirio, San Grato e San Girolamo, ad occidente San Lucio e a settentrione Sant'Iorio.
La tradizione popolare racconta di un eremita che viveva sui monti di Plesio con poche pecore, che convivevano con gli animali feroci ai quali il santo aveva insegnato la carità evangelica. La stessa legenda racconta che, mancando l'acqua, il santo la fece miracolosamente sgorgare dissetando armenti e fiere. Per questo il santo è circondato dalla fama di ottenere la pioggia dal cielo. Continuano a rivolgersi a lui anche i pastori, chiedendo la prosperità delle proprie greggi, e le donne, che invocano latte sufficiente per nutrire i propri figli.La devozione è ancora viva: la notte della vigilia della festa, la prima domenica di agosto, il fuoco acceso vicino alla chiesetta ricorda agli altri fratelli eremiti che il loro ricordo è ancora vivo nel cuore della gente.



Chiesetta di Sant'Amate, 1600 metri s.l.m.

L'Ottocento

…

"Il secolo principia un poco con turbamento. La rivoluzione francese è penetrata anzi ci sono i francesi con Napoleone che la insegnano. Questi paeselli avevano appena imparato a camminare da soli, a non più bisticciarsi tra loro, che subito c'è qualche altro che insegna un altro ardire. Tanti approfittano di queste circostanze per lanciarsi alla più avventurosa vita del brigantaggio. (…) Plesio annovera uno dei massimi briganti: il Carciocchi o Carcini da Ligomena, che mena vanto di proteggere i poveri e sabotare i ricchi."

4.1c - L'AMBIENTE E IL PAESAGGIO - VINCOLI

I **vincoli di carattere paesistico – ambientale** che interessano il territorio comunale di Plesio sono i seguenti :

VINCOLI SOVRAORDINATI

ELEMENTI IDENTIFICATIVI P.T.C.R. REGIONE LOMBARDIA
(D.C.R. N°VIII/951 DEL 19.01.2010 BURL SERIE INSE RZIONI DEL 17.02.2010)

- FASCIA: FASCIA PREALPINA
- Art. 19 commi 5 e 6, "Appartenenza agli ambiti di specifica tutela paesaggistica dei laghi Insubrici
- Art. 19 comma 2, "Appartenenza agli ambiti di salvaguardia dello scenario lacuale dei laghi Maggiore, di Lugano, di Como, d'Iseo, d'Idro e di Garda"
- Visuale Sensibili : Vetta del Costone del Bregagno, Belvedere di San Domenico a Breglia
- l'Alta Via dei Monti Lariani, la Via dei Monti Lariani, il Sentiero 4 Valli e l'Antica Via Regina.

Decreto Legislativo n°42/2004

- Fascia di rispetto delle acque pubbliche
  (D. Lgs. n°42/2004, art. 142, comma1, lettera c, 150 mt.)
  - Torrente Sanagra (n°300)
  - Valle Varò (n°303)
  - Torrente Val Fiume (n°304)
  - Valle d'Acquaseria (n°305)

- Area di rispetto Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il laghetto di Piona (n° 194)
  (D. Lgs. n°42/2004, art. 142 , comma1, lettera c, 300 mt.)

- Aree Boscate
  (D. Lgs. n°42/2004, art. 142, comma1, lette ra g)

- Decreto Legislativo D.lgs n°42/2004 tutela arche ologica

  - Fondo Petazzi, a valle di un torrente, lungo la strada Plesio – Calvasoglio : tombe dell'età del ferro
  - Frazione Calvaseglio , Fondo Bertarelli : masso avello
  - Frazione Breglia , località cimitero : Tomba alto medioevale

- Decreto Legislativo D.lgs n°42/2004 tutela monum entale

  - Frazione Passera – masso Avello (vincolo n°372 del 26.07.1914)

- Decreto Legislativo D.lgs n°42/2004 protezione b ellezze naturali

  - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Plesio (Decreto ministeriale . 27.04.1974 – GU. N° 267)
  - Santuario della Madonna di Breglia

- vincolo idrogeologico ex R.D.L. 30.12.1923 n°326 7
  art. 1 L.R. 05.04.1976 n°8

- Aree di primo appoggio – territorio sopra i 1.000 metri s.l.m.
- Aree di secondo appoggio – territorio sopra i 1.500 metri s.l.m.

VINCOLI STRUTTURALI

- punti di captazione acqua potabile e relative zone di rispetto
  (D.Lgs. n°258/2000): zona di tutela assoluta (10 m .) e zona di rispetto (200 m.) :

- STUDIO DEL RETICOLO IDRICO MINORE (fascia 10/4 metri)

- STUDIO GEOLOGICO COMUNALE

- PERIMETRO CENTRO ABITATO
  D.Lgs n°285 del 30 .4 1992 e s.m.i.
  Deliberazione Giunta Comunale n° 724 del 30.12.19 93

- PERIMETRO CENTRO EDIFICATO (art. 18, Legge n°865/71)
- FASCIA DI RISPETTO E LINEA DI ARRETRAMENTO STRADALE

4.1d - L'ANALISI PAESISTICA DEL TERRITORIO E LE AZIONI DI PIANO A TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

VALUTAZIONE MORFOLOGICO STRUTTURALE

Il territorio del comune di Plesio offre una sorprendente varietà di contesti storici ed ambientali. Collocato nella fascia pedemontana gode sia dei benefici derivanti dalla favorevole posizione rivierasca che dalla ricchezza vegetativa e faunistica propria delle Prealpi Lombarde. Plesio, la cui altitudine spazia dai 300 metri s.l.m. fino alla vetta del Bregagno (2107 m), assomma in sè tutte le caratteristiche di luogo montano e lacustre, avvalorate dalla felice posizione che consente una vista di notevole effetto sul centro Lario.

MORFOLOGIA

Il territorio comunale di Plesio, da un punto di vista geomorfologico, può essere suddiviso in due grandi aree separate da un'importante "linea tettonica" chiamata "Linea della Grona". Si tratta di un'importantissima faglia che mette in contatto i materiali del basamento cristallino (a nord) con le formazioni più recenti calcareo dolomitiche a sud. Questa linea, ben visibile anche sul lato lecchese del Lario, parte dall'abitato di S. Abbondio, sul lago, per risalire direttamente al Costone del Bregagno. Su quest'ultimo è semplice identificare il punto di passaggio della linea perché è sottolineato dalla diversa morfologia dei due materiali: il costone è uniforme e ricoperto da un prato, verso nord (basamento metamorfico), mentre è appuntito e roccioso verso sud (rocce calcareo-dolomitiche, di quota 1.728).Nel cuore del territorio comunale è presente un'emergenza rocciosa di rilevanza paesaggistica, un elemento significativo del paesaggio, segnalato anche dal P.T.C.P. della Provincia di Como: il Monte Grona.Il Monte Grona, o più confidenzialmente la Grona, è una montagna delle Prealpi Luganesi alta 1.736 metri. Sebbene di modesta altezza, il panorama che si gode dalla vetta è veramente notevole: si vedono il centro e l'Alto Lario, il Lago di Piano ed anche il ramo orientale del Ceresio.Il Monte Grona si congiunge con una lunga cresta al più famoso Monte Bregagno. La sua conformazione morfologica e geologica è però molto dissimile dal suo vicino Bregagno. Quest'ultimo composto di rocce cristalline, il primo nettamente calcareo. Il Bregagno uniforme nel suo dilungarsi da nord a sud, il Grona frastagliato, ricco di guglie e gole.



Emergenze geomorfologiche – Vista del Monte Grona.

AREE BOSCATE E AREE A PASCOLO

La fascia boschiva vera e propria che si colloca intorno ai 500-800 metri è caratterizzata da macchie di castagneti, roveri, carpinie e in minor misura noccioli, ciliegi selvatici, tigli, ontani e faggi.
In prossimità dei monti di Breglia si trova un lariceto, risultato di una riforestazione operata dal Corpo Forestale dello Stato.
Verso i 1000 metri è presente la fascia boschiva delle betulle.
Le conifere sono presenti in Val Sanagra dove si trovano abeti, pini e sui dirupi calcarei del Monte Grona, il pino mugo.
Fra gli arbusti si segnala la presenza di ginepro, biancospino e mirtillo. Infine, per quanto riguarda la flora che colora il sottobosco e i pascoli alpini, sono presenti più di cento generi e un migliaio di specie fra cui diverse hanno proprietà medicinali e farmacologiche con frutti nutritivi, rinfrescanti, lassativi e calmanti.

Per quanto riguarda la fauna locale, le principali specie che si possono incontrare sono: fra mammiferi, la volpe, la martora, il tasso e il riccio. In Val Sanagra è possibile incontrare cervi, caprioli, camosci e cinghiali. Sul crinale del Bregagno le marmotte. I volatili, ancora presenti in buon numero, annoverano il cuculo, il picchio nero, la rondine, la cincia, il merlo, il passero, il pettirosso, il fringuello, le ballerine, i corvi imperiali e la coloratissima upupa. Tra i rapaci si trovano: l'aquila reale, il nibbio, la poiana, l'astore, l'allocco e la civetta capogrosso.

Fino a quote alte si possono trovare la vipera comune e il marasso, la lucertola, il ramarro e l'orbettino.

I CORSI D'ACQUA

Il territorio comunale di Plesio è ricco di corsi d'acqua. Il principale, che interessa se pur marginalmente il territorio comunale, è il Torrente Sanagra che ha origine lungo il Costone del Bregagno ad una quota di circa 1900 metri s.l.m. ed il cui letto rappresenta il confine occidentale del territorio comunale. Dopo un primo tratto iniziale ad orientazione NE-SO, il torrente cambia direzione e, dopo un percorso di circa 12 chilometri, sbocca nel Lago di Como in corrispondenza dell'abitato di Menaggio. La pendenza media è pari al 15% circa.
In passato venivano attribuite proprietà miracolose alle sue acque, il suo nome si riteneva originasse etimologicamente dal latino "*sanat aegros*", cioè "*guarisce gli ammalati*".
Oltre al Torrente Sanagra, non esistono altri corsi d'acqua di tale importanza e portata. L'idrografia superficiale, infatti, è caratterizzata da alcuni torrenti di limitata estensione, che hanno origine dalle pendici del monte Grona e si immettono abbastanza rapidamente nello stesso Sanagra o nel Lago di Como.
Lungo il versante settentrionale del rilievo della Grona, infatti, è presente la Valle Varò che rappresenta uno dei principali affluenti del Sanagra, nel quale confluisce dopo un decorso orientato est-ovest. L'estremo settore settentrionale del territorio comunale di Plesio è interessato da un sistema di vallette che hanno origine dal Costone del Bregagno e che, dalla loro confluenza, originano il torrente Sanagra.

Data l'importanza che le acque pubbliche rivestono rispetto agli aspetti di pianificazione del territorio, sono stati adeguatamente indicati in cartografia (Tav. 5 – vincoli) i percorsi dei corsi d'acqua superficiali con le relative fasce di rispetto individuati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera c, ossia:

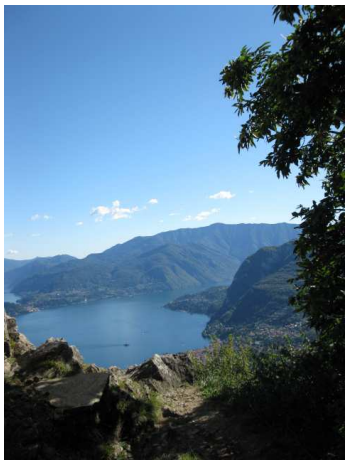
- Torrente Sanagra (n°300)
- Valle Varò (n°303)
- Torrente Val Fiume (n°304)
- Valle d'Acquaseria (n°305)

L'approvvigionamento idrico del comune di Plesio è attualmente garantito da una serie di sorgenti, totalmente ubicate all'interno del territorio comunale.
Di queste, preme sottolineare la presenza di un gruppo di importanti sorgenti ubicate lungo la Valle Miro ed una valletta laterale secondaria, per le quali la Società Acque Minerali Val Menaggio s.p.a. dispone una concessione di sfruttamento minerario (sorgenti Chiarella e Fontelaura; sorgente Resega, sfruttata dall'acquedotto comunale).

Le sorgenti captate, così come una serie di sorgenti non captate distribuite sul territorio indagato, sono state anch'esse rappresentate nella tavola sopracitata.

VALUTAZIONE VEDUTISTICA

In considerazione dell'elevata naturalità e valore paesaggistico attribuibile al territorio comunale numerosi sono gli scorci panoramici dai quali è possibile godere di suggestive visuali del lago di Como.
Di questi due sono le "Visuali Sensibili" individuate dal P.T.C.R. della Regione Lombardia meritevoli di tutela: la Vetta del costone del Bregagno e il Belvedere di San Domenico a Breglia. Ben cinque sono inoltre i "Punti Panoramici", individuati dal P.T.C.P. della Provincia di Como, dai quali è possibile godere di scorci panoramici di rara bellezza: Monte Bregagno, Sant'Amate, Monte Grona, Rifugio Menaggio e Santuario della Madonna di Breglia.



Panorama del centro Lario dalla chiesetta di San Domenico a Breglia.



Panorama del centro Lario dal Santuario della Madonna di Breglia.

Suggestivi sono anche gli scorci che si riescono a vedere semplicemente percorrendo la strada che porta a Plesio, come quello nella foto sottostante,



così come alcune visuali da punti di vista interni agli abitati storici:



Vista dal centro storico di Breglia.



Vista di Bellagio dalla frazione di Logo.

I SENTIERI E GLI ITINERARI STORICI

Alta Via dei Monti Lariani : L'alta Via dei Monti Lariani è stata ideata e realizzata nel 1980 dalla sezione di Dongo del Club Alpino Italiano che ha ripristinato e collegato vecchi sentieri della tradizionale attività pastorizia o di contrabbando, ha tracciato nuovi tratti per consentire la traversata in quota della catena dei "Muncech". Il punto di partenza dell'Alta Via è vicino alla chiesetta di San Bartolomeo (1200 metri), sulle falde del Monte Berlinghiera, e quello di arrivo è nei pressi dei monti di Breglia (950 metri) sulle pendici della Grona. La massima quota si raggiunge a 2445 metri presso l'intaglio del monte Ledù. L'itinerario, che si snoda su una quota variabile tra i 1600 ed i 2300 metri, è riservato a camminatori allenati ed esperti. Infatti, pur non presentando significative difficoltà alpinistiche, attraversa vallate selvagge, non facilmente e velocemente accessibili dai centri abitati, poco servite di strutture dove sostare o trovare riparo. L'escursione è consigliabile nel periodo compreso tra giugno ed ottobre, quando anche i versanti nord sono liberi da neve e ghiaccio.

Il percorso può essere schematicamente suddiviso in tre tappe: la prima tappa, la più impegnativa, va da San Bartolomeo (1200 m) alla Capanna Como (1790 m) e prevede un tempo medio di percorrenza di 10 ore per 16.2 chilometri; la seconda tappa di 15 chilometri va dalla Capanna di Como al Rifugio Giovo (1709 m) in circa 9 ore di cammino; l'ultima tappa è quella che interessa più da vicino il territorio comunale di Plesio. Giungendo in prossimità dei monti di Breglia a quota 959 metri è la più lunga, ben 22.3 chilometri, ma il suo andamento è meno tormentato svolgendosi in un ambiente ormai prealpino, meno selvaggio, severo ed aspro delle prime due che appunto attraversano il tipico paesaggio dell'alta montagna. In quest'ultimo tratto, infatti, i sentieri sono più evidenti e si snodano fra facili creste, pascoli e declivi erbosi e gli alpeggi si susseguono a intervalli
regolari. Le vallate sono più dolci e percorse da mulattiere, i rifornimenti di acqua freschissima sono più frequenti e agevoli. Anche in questo tratto non mancano però panorami mozzafiato come quello che si può ammirare dalla chiesetta di Sant'Amate (1617 m) o dal Rifugio Menaggio.

Via dei Monti Lariani : La Via dei Monti Lariani è un lungo sentiero escursionistico che si snoda per 130 chilometri lungo il versante occidentale del Lario, da Cernobbio fino a Sorico. Attuato dall'Ente provinciale del turismo e dalla Camera di Commercio di Como, il tracciato di questo trekking ha richiesto oltre due anni di lavoro alle sezioni e sottosezioni del Club Alpino Italiano di Moltrasio, Menaggio, Dongo e Gravedona per realizzare gli interventi di pulitura e sistemazione dell'antica rete di sentieri e disporre la segnaletica a bandierine rosse-bianche-rosse. La via è praticabile tutto l'anno e ad ogni stagione offre immagini e suggestioni diverse.

Nel tratto che attraversa il comune di Plesio, raggiungibile mediante altri percorsi interni, si incontrano i caratteristici roccoli, piccole costruzioni per la caccia agli uccelli in genere di tre piani mimetizzati da piante rampicanti, e le vecchie fornaci, altre costruzione tipiche del paesaggio locale.

Il sentiero delle Quattro Valli: Si tratta di un trekking lungo 45 chilometri, così chiamato perchè attraversa quattro valli: Val Sanagra, Val Cavargna, Val Rezzo e Valsolda.
Per compiere questo itinerario, che congiunge il Lario al Ceresio, sono previsti tre giorni di cammino. E' un itinerario altamente panoramico che, attraverso appunto le quattro valli, porta a Dasio, sopra il lago di Lugano.
Nel tratto che attraversa il territorio comunale, ricco di corsi d'acqua, si incontrano alpeggi (Alpe Varo, Alpe Leveia), rustici sparsi e cascine.



L'affascinante tema degli itinerari storici sta assumendo un'importanza sempre crescente. La consapevolezza che le antiche vie di comunicazione rappresentano dei beni storici, con un proprio valore culturale e paesaggistico meritevole di tutela e valorizzazione, è un dato che trova ampi consensi. Le sottili trame viarie che, in ogni periodo storico, hanno collegato gli antichi insediamenti, rappresentano l'espressione fisica del desiderio dell'uomo di stanziarsi in quel territorio. Appare dunque evidente l'importanza che le infrastrutture stradali hanno avuto nella costruzione del territorio e del paesaggio così come nello sviluppo economico. Non solo, l'antica viabilità costituisce anche una straordinaria risorsa per il recupero e la rivitalizzazione dell'ambiente. Nelle vicinanze del territorio oggetto di studio, ad est del confine comunale, è la Strada regina a fare da protagonista.

Antica Via Regina: La strada Regina si snoda non lontano dalla sponda del lago di Como. La tradizione vuole che questa strada fu fatta costruire dalla Regina Teodolinda, tanto famosa in Lombardia che le furono attribuite chiese e strade anteriori o posteriori a lei. Un documento del 1200 però, un rotolo di pergamena lungo sette metri che viene conservato nella Biblioteca Imperiale di Vienna, testimonia come nella realtà questa strada sia ben più antica del tempo in cui visse la famosa regina longobarda. Un monaco tedesco vi riprodusse un itinerario che collegava Milano a Chiavenna passando da Como e proseguendo lungo la sponda occidentale del lago: la Strada Regina appunto. La stessa fu quindi costruita in epoca romana e lo scopo era quello di permettere rapidi spostamenti alla truppe verso la Alpi da dove i barbari minacciavano le invasioni. Da strada militare, pur non avendo né l'aspetto né la struttura delle grandi vie consolari, divenne poi con il passare del tempo un'importantissima via commerciale alla quale si collegavano le strade minori. Nel Medioevo il significato originario di strada "regia" venne perso e questo aggettivo si modificò in quello di "regina" in onore di Teodolinda.
L'attuale percorso della strada statale n. 340 segue fondamentalmente il tracciato originario della strada romana, consolidato nel corso del Medioevo.

Diversi sono inoltre i sentieri di valore paesaggistico - ambientale ed i sentieri agro-silvo-pastorali che nel territorio comunale intessano una sorta di ragnatela che si ricollega ai precedenti sentieri.

VALUTAZIONE SIMBOLICA

Gli insediamenti storici ed i manufatti caratterizzanti il paesaggio che ne costituiscono un simbolo poiché mantengono oggi un significato della cultura storica della tradizione agricola e culturale dei luoghi sono a seguito indicati.

I centri storici

Il comune di Plesio, al contrario di altri centri limitrofi, ha avuto una contenuta espansione residenziale non perdendo così le caratteristiche di borgo che costituiscono elemento paesaggistico rilevante del Lario.
Le dimore sorgono per lo più raggruppate a formare aggregati di piccola e media dimensione per lo più raccolti attorno ad una chiesa.

Le costruzioni, nei nuclei storici, sono costruite serrate le une alle atre, affacciate su stradine che si intersecano su vari piani. Questa particolare struttura e l'atmosfera di tranquillità e pace che si respira camminando nel cuore degli abitati porta il "visitatore" a fare un viaggio a ritroso nel tempo.

GLI INSEDIAMENTI MONTANI

Gli insediamenti montani sono costituiti per lo più da dimore rurali montane e si trovano sparsi nell'ampio territorio comunale.
Tra i principali e più caratteristici si ricordano, a titolo di esempio, i Monti Madri e i Monti Tampiglia.

MONTI MADRI

Contrada di case rurali utilizzate solo stagionalmente dagli allevatori prima di portare il bestiame nei pascoli sommitali. Madri era un punto fondamentale per sfruttare le praterie di media valle, qui si trovano le tipiche unità abitative che caratterizzano i "mùunt" (insediamenti temporanei primaverili – autunnali). Questi edifici erano costruiti su due livelli: la stalla (piano inferiore) e il fienile (piano superiore) o la camera per essicare le castagne (graa). Le stanze, prive di camere da letto, erano utilizzate come deposito di attrezzi utili al boscaiolo e non mancava il focolare per riscaldare gli inverni rigidi.
In fondo a Madri un ponte in legno di recente costruzione consente di attraversare il Torrente Sanagra.

MONTI TAMPIGLIA

A 950 metri di altezza, alle falde del Monte Grona, si trova la località Tampiglia: prati sfalciati e baite in sasso, una zona tenuta in perfetto ordine dai privati che li hanno delle proprietà.
Questa zona, rivolta verso sud e quindi sempre ben soleggiata, un tempo era considerata l'alpe di Loveno, poi intorno al 1840 gli abitanti di Ligomena comprarono questo territorio, costruendo numerose stalle e cascinali.



I LAVATOI

I lavatoi contribuiscono a mettere in luce e a mantenere vivo un patrimonio di tradizioni e di memorie. Il lavatoio viene identificato nel comasco con il termine “funtana” e, per gli abitanti dell’Alto Lario, anche come “puzz” o “pozz” (pozzo). L’uso di questi termini riporta all’origine di questo manufatto che nasce per assolvere la funzione primaria di dispensare acqua per gli usi domestici (fonte), per erogare quella estratta dalle falde o condotta attraverso tubature (pozzo), e si trasforma nel tempo secondo altre finalità quale quella di abbeveratoio per i capi di bestiame e, con l’aggiunta spesso di una vasca supplementare, diventa anche luogo destinato al lavare.

Nella sua struttura più semplice il lavatoio è costituito da una vasca in pietra “con bordi alti circa 60-70 centimetri, con la parte superiore caratterizzata da un piano inclinato largo circa 40 centimetri, su cui la lavandaia si accingeva a lavare, in posizione eretta, fianco a fianco con altre intente alla stessa necessità” come racconta G. Pagano in “Lavatoi”.

Attorno al lavatoio si svolgeva una parte importante della vita della comunità paesana. Fare il bucato costituiva un atto di socializzazione.

Passeggiando per le vie del comune di Plesio ci si imbatte in innumerevoli varianti: piccoli e grandi, con una sola vasca o più di una, etc. Nessuno è uguale a un altro. Alcuni non vengono più utilizzati, come quello in località Piazzo, in altri invece, come quello in frazione di Barna, l’affluenza per l’utilizzazione è tuttora frequente.



Lavatoio di Breglia del 1944.



Lavatoio di Barna. E’ considerato uno dei più bei lavatoi della Provincia di Como. E’ tra i più antichi



Lavatoio di Piazzo. Non ha più alcuna utilizzazione.



Lavatoio di Calveseglio. Si trova in una posiziona isolata, servita da un sentiero erboso.

I ROCCOLI

Nel territorio comunale numerosa è la presenza di roccoli. Per roccolo viene comunemente intesa una piccola costruzione per la cattura degli uccelli, in genere di tre piani, mimetizzata da piante rampicanti, in cui stanno gli uccellatori durante l'attività di caccia.
Un elemento da tener presente per comprendere il significato pieno dei roccoli, oltre all'aspetto venatorio, è l'ingegno usato dall'essere umano per raggiungere i suoi scopi.
Gli elementi strutturali di questo particolare impianto di cattura sono essenzialmente due: le opere murarie e la vegetazione. L'insieme di queste due componenti crea un complesso unico, inserito nell'ambiente montano. Le piante hanno la duplice funzione di nascondere le opere di cattura e al contempo servono da richiamo per gli uccelli di passo. Per questo non tutte le specie arboree vanno bene, occorre conoscerle, saperle coltivare e, soprattutto, potarle in maniera adeguata. E' nata, per questo motivo, un'arte particolare, che al di la dell'azione cruenta della cattura degli animali, merita di essere ammirata e conosciuta, al pari di altre opere o azioni umane.
L'impianto, attorno a cui verte tutta la struttura del roccolo, è il casello (*casel*), la torretta coperta e nascosta da un insieme di piante. Essa si compone di un locale al piano terra dove sono riposti gli uccelli catturati (*stansa fosca*). Al primo piano è posto l'alloggio del rocco latore che segue giorno e notte l'attività del roccolo. In alto c'è il locale dove si opera (*stansa dell'useladùr*), che è costituito da una finestra con spioncino (*spiunerà*) da cui, l'uomo, osserva i movimenti esterni. Accanto o nella stessa finestra è ricavata un'altra apertura da cui il rocco latore interviene per effettuare la cattura degli animali (*sbrofadura*).
All'esterno si trova l'insieme delle piante che nascondono le reti e le pertiche che le sostengono, (*sigaler*) di forma tondeggiante. Oltre a questo impianto principale corre una fila di reti esterne, posta linearmente o a semicerchio dette *pasadà*, utili per la cattura degli uccelli erranti. Fra gli alberi, appositamente tagliati, emerge una pianta con fronde secche (*la broca*) che serve da richiamo per gli uccelli che non amano le fronde. Su un pezzo prativo piano o posto sopra un'apposita impalcatura, è posto lo zimbello (*ol sambel*). Serve, questo impianto corredato da alcuni uccelli vivi, legati ad uno spago, da richiamo per lo stormo in avvicinamento. Altra struttura di richiamo è una grande gabbia, posta per terra, con all'interno degli uccelletti che si muovono in continuazione. Il mezzo di richiamo per eccellenza è costituito dalle gabbie, appese alle piante, con all'interno un uccello che canta. A volte questi richiami sono integrati da zufoli (*i sifoi*), che imitano il canto di alcuni volatili.Un attrezzo caratteristico del roccolo è lo spauracchio (*sbroff*), costituito da un bastone intessuto con rametti di salice a formare una sorta di racchetta. Per ultime, indispensabili, le reti che, secondo il diametro della maglia prendono nomi diversi.
La cattura degli uccelli non è, comunque, una cosa facile, nonostante gli attrezzi e gli artifici dell'uomo sopra descritti. L'uccellatore o rocco latore è una persona dotata di molta pazienza, sa attendere fermo ed in silenzio per ore. A volte l'attesa è inutile perché non passano gli uccelli oppure è vanificata dal sopraggiungere di persone che spaventano gli animali.
L'atmosfera del roccolo, anche se oggi non sono più attivi, è sempre accattivante. Il luogo, quasi sempre dominante sulle valli, il verde che li circonda, il silenzio che regna tutt'intorno, creano una poesia unica, da vivere direttamente.

Roccolo Mantegazza.
Tipico roccolo del comune di Plesio, vicino alla frazione di Breglia.







Roccolo ristrutturato in zona Calveseglio con veduta sull'area verde piantumata corrispondente.



LE VECCHIE FORNACI

Le fornaci furono incentivate da appositi provvedimenti delle autorità che, a partire dal XII-XIII secolo, per prevenire gli incendi che frequentemente devastavano gli agglomerati fecero obbligo di coprire le case non più con paglia ma con coppi.





GLI ALPEGGI

Un tempo gli alpeggi erano il fulcro dell'economia rurale che coinvolgeva la maggior parte degli abitanti.
Nel territorio comunale di Plesio, nel paesaggio dell'Alta Val Sanagra al di sopra della linea della Grona, sono ancora presenti malghe in attività come l'Alpe di Nesdale. Alcuni alpeggi, invece, sono ormai abbandonati o in via di abbandono: l'Alpe Leveia, l'Alpe Pesnira e l'Alpe Bellarona. Altre ancore hanno subito parziali ristrutturazioni per adattarle ad uso ricettivo: Alpe Leveia e alpe Varoo.

ALPE NESDALE

Sotto il costone del Bregagno, a 1650 metri d'altezza, si trova l'Alpe Nesdale.
Le coperture in lamiera sono nuove e a caratteri cubitali è stato scritto il nome dell'alpe che, in questo modo, si annuncia anche a chi non la conosce.
I fabbricati sono disposti intorno alla "corte" chiusa da un muro sul lato a valle.
Di recente si sono conclusi i lavori della strada che porta all'Alpe Nesdale; il tratto che rende possibile l'accesso all'alpeggio è nato grazie al finanziamento dell'Unione Europea con il "Piano di sviluppo rurale 2007-2013". Il tratto stradale rende più semplice la pulitura della zona boschiva limitrofa, l'arrivo del bestiame ad alta quota e di conseguenza la produzione di prodotti locali, come i formaggi tipici dell'Alpe.
Circa un secolo fa all'Alpe Nesdale erano presenti circa 100 vacche lattifere, 120 bovini asciutti e 27 capre.
Attualmente l'Alpe è gestita da una famiglia di Germasino che racconta così una loro giornata tipo:
"Con questo lavoro è normale fare dei sacrifici. Alle 4.45 suona la sveglia: con l'aiuto di due aiutanti esterni si inizia la giornata con la mungitura delle mucche prima di colazione. Le capre intanto vengono portate al pascolo perché prima di pranzo viene prodotta la ricotta fresca. Il formaggio all'alpe, infatti, si fa due volte al giorno: la ricotta, prodotta dalle capre, viene portata in giornata nei paesi a valle per essere venduta. Oltre alla ricotta vengono prodotte anche moltissime forme di formaggio grasso, burro e formaggio magro. L'intensa giornata lavorativa si conclude la sera intorno alle ore 20."
Oggi all'alpeggio si trovano 75 mucche, in maggior parte di razza Bruna e una decina di Frisone; una ventina di maiali e un centinaio di capre.





ALPE DI VAROO

Posta a circa 1.100 metri di altezza in un'area di tre ettari, raggiungibile in circa due ore da Plesio, l'alpe di Varoo è accessibile, su richiesta ai soci, a tutti gli appassionati escursionisti.
L'alpeggio ha trovato nuova vita grazie alle attività dell'Associazione Amici di Varoo. L'associazione, di decennale storia, è stata infatti costituita per riqualificare, valorizzare e gestire l'alpeggio di Varoo che fino ai primi anni '80 del secolo scorso si trovava in stato di abbandono. I soci ed i simpatizzanti si organizzano in giornate di volontariato per la cura e la manutenzione dell'alpeggio e del territorio circostante. Ogni anno, la prima domenica dopo la festa di S. Amaa, gli Amici di Varoo si ritrovano per procedere allo sfalcio di tutta la vasta area.

Le costruzioni un tempo adibite al ricovero degli animali e dei casari, oltre che alla lavorazione del latte, oggi sono state recuperate e rivitalizzate. I lavori fino ad oggi eseguiti sono: il recupero della sostra con adattamento di un porticato, un vano servizi e una stanza per gli ospiti, la ristrutturazione del vecchio edificio, adibito anche alla lavorazione del latte, dal quale si è ricavato un unico grande ambiente con uno spazio cucina e 15 posti letto a castello.

ALPE LEVEIA

L'Alpe Leveia o Leveja è un ex alpeggio adibito a scopi escursionistici, ricreativi e a rifugio alpino. E' ubicato a 1317 metri di altitudine in uno scenario incorniciato da fitti boschi di abete rosso e abete bianco. L'alpeggio è stato ristrutturato alla fine degli anni '80 dal gruppo di volontari di Grandola ed Uniti ed, ogni anno, a metà luglio, ospita la festa sezionale degli alpini.
Tra l'Alpe Leveia e l'Alpe Nesdale si trova un fitto bosco di abete bianco (*Abies alba*) la cui presenza è dovuta al clima fresco umido e all'altitudine.



Alpe Bellarona.

MASSO AVELLO

I massi avelli sono massi erratici scavati a tomba nella loro parte superiore a guisa di sarcofago. Risalgono all'epoca romana, attorno al II-III secolo dopo Cristo e sono caratteristici della regione lariana dove, nel corso del Novecento, ne sono stati trovati trentacinque. Il Masso Avello di Plesio, risalente al II secolo dopo Cristo e ricavato da un trovante, fu rinvenuto nel 1908, reinterrato ed infine riscoperto nel 1976 dal Centro Studi Storici Val Menaggio. Si tratta di un grosso trovante di gneiss, con un incavo rettangolare di metri 1.92 di lunghezza e metri 0.87 di larghezza per una profondità di 0.43 metri, con un rialzo ad una estremità del fondo a formare un cuscino. La forma a tetto del coperchio, un lastrone di beola rinvenuto scivolato a fianco, dimostra che la tomba doveva rimanere allo scoperto. Frammenti di ossa umane ritrovate al suo interno rappresentano la testimonianza del fatto che in epoca romana, nella regione lariana, oltre alla sepoltura ad incinerazione veniva usata anche la sepoltura ad inumazione. La sua posizione, un centinaio di metri dallo stabilimento Chiarella, in località Passera, sotto la strada, è spiegata con la consuetudine in età romana di posizionare i sepolcri lungo le strade in modo tale che venisse tenuto vivo il ricordo del defunto. Nella stessa zona sono state ritrovate le tombe dell'età del ferro con il ricco corredo di monili di bronzo, cosa che fa pensare che proprio li ci fossa la necropoli di questo centro.
Attualmente il coperchio della tomba è depositato nel box-magazzino comunale di Plesio in frazione Calveseglio.







Allo stato attuale, il Masso Avello, si trova purtroppo in stato di abbandono come dimostrano le foto scattate nel mese di Settembre 2010 dopo alcune giornate di pioggia.

Posta nell'antistante piazzetta del cimitero di Breglia si trova la tomba tardo – romana datata VI secolo dopo Cristo scoperta nel 1986 durante i lavori di ampliamento del cimitero.

L'originaria posizione non era casuale. Da Breglia, infatti, passava il più antico tracciato della Via Regina che si snodava sulla sponda occidentale del Lago e collegava Como ai passi alpini.





AMBIENTE NATURALE

OASI DEL VAROO

Nota anche con il nome di Bosco di Varò è una ZRC – zona di ripopolamento e di cattura per la protezione faunistica della selvaggina della zona costituita da: cinghiali, cervi, caprioli, lepri, volpi, tassi, faine, aquile, fagiani, galloforcello, coturnici e camosci.

PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE: P.L.I.S. VAL SANAGRA

Il P.L.I.S. è stato riconosciuto dall'Amministrazione Provinciale di Como con delibera n°183/27914 del 30 giugno 2005.
Istituito dai comuni di Menaggio e Grandola ed Uniti nel 2005 è nato con l'intento di salvaguardare gli aspetti naturalistici, storici e le attività tradizionali legate alla presenza del Torrente Sanagra. L'area compresa nel Parco include diversi elementi di valenza naturalistica, primi tra tutti la flora, la fauna e gli aspetti geologici e paleontologici legati alla presenza della "Linea della Grona", una spaccatura di notevole estensione.
Il Parco della Val Sanagra non interessa in modo diretto il comune di Plesio ma trovandosi al suo confine è sembrato opportuno sottolinearne la presenza.

BOSCO IMPERO

Il bosco impero è un bosco artificiale creato intorno agli anni 20-30 del novecento con le Feste dell'Albero: ogni ragazzo piantava un albero, di solito una conifera o querce rosse, su terreno comunale generalmente ripido e poco fertile a scopo di protezione idrogeologica.
Il toponimo deriva dal fatto che l'Italia, in quegli anni aveva conquistato le sue Colonie, fondando appunto un impero.

Il Bosco impero ospita molte specie animali, caratteristiche dei diversi ambienti ove si trovano ed è localizzato a nord-ovest dell'abitato di Breglia.

LE AREE BOSCATE

FLORA

Gli ambiti boscati nel comune oggetto di studio sono caratterizzati dalla presenza di essenze quali carpinie, robinie, faggi, betulle, castagni, tigli e noccioli.
I complessi boscati più significativi sotto il profilo morfologico ed ecologico si ritiene siano quelli situati nella parte alta della Val Sanagra che si attestano nella zona tra l'Alpe Varoo, l'Alpe Nesdale, l'Alpe Leveia, l'Alpe Pisnera e l'Alpe Erba e comprendono i boschi misti-faggete con abete bianco (Abetina particolarmente importante per caratteristiche ecologiche e forestali presente tra l'Alpe di Leveia e l'Alpe di Nesdale) e con abete rosso (l'Abete rosso è stato immesso in modo massiccio alla destra ed alla sinistra del torrente Sanagra a valle dell'Alpe Nesdale). La faggeta ha la sua massima espansione nella Valle di Varoo. Nella parte inferiore della Val Sanagra, invece, a quote intorno ai 600 metri s.l.m. c'è l'esclusiva presenza di latifoglie dove prevalgono i querceti (roverella) con presenza di carpino nero e frassino. Queste associazioni si collocano accanto a boschi dove prevale il carpino, la farnia, il frassino e l'olmo.
Nelle zone più fresche prevalgono i castagneti.
Nelle alte zone rocciose (Grona) si registra la presenza di alcune specie endemiche che in alcune zone ed in particolari periodi stagionali danno anche un particolare "colore" al paesaggio di queste zone come è il caso di alcune Campanule (Campanula dell'Arciduca, Campanula dei Ghiaioni).

FAUNA

Le pendici del Monte Grona vengono segnalate come gli ambienti di maggior interesse faunistico per la presenza di ungulati (cervi, camosci e caprioli) e tatraonidi (gallo forcello, cuturnice, francolino di monte

4.1 e - GLI AMBITI URBANIZZATI RICONOSCIUTI ANCHE DAL P.T.C.P. E LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Nell'ambito della definizione degli ambiti urbanizzati del P.T.C. provinciale si è provveduto alla rettifica comprendendo tutti gli ambiti azzonati nell'ambito del P.R.G. vigente.

Sono inoltre stati effettuati dei piccoli adeguamenti derivanti dalla lettura del territorio con riconoscimento di ambiti urbanizzati ai sensi della L.R. 12/2005 poiché , tali zone, hanno tutte le caratteristiche per essere definite urbanizzate e non costituiscono elemento premiante aggiuntivo per la rete ecologica provinciale.

Relativamente alla rete ecologica provinciale sono stati effettuati gli adeguamenti necessari al fine di delimitare in modo consono rispetto al tessuto consolidato esistente.

Gli approfondimenti in merito ai singoli ambiti di rete ecologica sono stati effettuati nell'ambito del Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

4.1f – IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Come già accennato, il sistema della mobilità che interessa il territorio comunale è costituito dalla **viabilità principale** :

- S.P. e S.S. n°340 Regina ,

La parte edificata del territorio è inoltre interessata dalle **linee automobilistiche** del servizio pubblico S.P.T.

Nell'ambito della parte montana vi sono diversi sentieri, alcuni di interesse sovraccomunale tra cui il tracciato Sentiero Italia e la via dei Monti Lariani , oltre a tracciati agrosilvopastorali esistenti ed alcuni in corso di realizzazione quali il collegamento intervallivo Breglia – Carcente (località in comune di San Siro)

4.1g – IL SISTEMA SOCIOECONOMICO LOCALE

Il contesto socioeconomico di riferimento comunale è in sintesi descritto a seguito e meglio illustrato nelle tabelle illustrative allegate al presente documento.

Analizzando i dati relativi alla popolazione residente nel comune negli ultimi 20 anni, si rileva una discontinua e scostante crescita nel numero di abitanti che si regolarizza solo a parte dal 2001.

La comparazione con i comuni circostanti dei dati ai vari censimenti, a partire dal 1871, indica andamenti simili con incrementi discontinui e sconstanti della popolazione residente, ad eccezione del comune di Garzeno, che a partire dal 1951 ha iniziato a registrare una continua diminuzione della popolazione.

Per Plesio l'incremento di popolazione dovuto al saldo naturale (nati – morti) ha registrato una diminuzione consistente a partire dal 2005, si manifesta infatti un calo medio del 1,55%. Più consistente resta comunque il saldo migratorio (immigrati – emigrati), in media n° 29,2% individui in più all'anno.

Osservando l'andamento demografico si evince che anche negli ultimi anni non si sono registrati incrementi significativi della popolazione residente. Il comune di Plesio infatti ha mantenuto nel corso degli anni un aumento pressoché costante della popolazione che ha raggiunto alla data del 31.12.2010 un numero di abitanti pari a n°853

Per quanto riguarda la suddivisione della popolazione residente tra maschi e femmine, si rileva la prevalenza della popolazione femminile (395 M contro 410 F, al censimento 2001).

Essa è distribuita per fasce d'età che vedono il 12,43% sotto i 14 anni, 63,1% tra i 15-65 e il 11,47% tra 60-75 anni; i più anziani (over 85 anni) che sono in maggior parte femmine (68,75%), sopra i 75 anni raggiungono complessivamente il 12,92% e, sopra gli 85 anni, l'3,98%.

L'indice di **natalità** relativo agli ultimi dieci anni registra un minimo costante incremento, con una media di 7,05 nati all'anno.

Ai fini della **scolarità** sono da considerare il 4,47% da 0 – 4 anni, il 3,98% da 5–9 anni, il 3,98% da 10 – 14 anni e il 5,09% da 15 – 19 anni, il 4,60% da 20 – 24 anni, che può essere interessato da corsi universitari.

Sulla base delle classi di età si possono ricavare i seguenti indici significativi:

L'indice di vecchiaia misura il grado di invecchiamento della popolazione ed è ricavato dal rapporto tra la popolazione oltre i 65 anni e quella al di sotto dei 14 anni. Valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai giovanissimi.

- popolazione sopra i 65 anni = 24,47%
- popolazione inferiore a 14 anni = 12,43 %
- indice di vecchiaia 24,47% : 12,43% = 1,97%

Tale valore indica che la presenza degli anziani è superiore a quella dei giovani.

L'**indice di dipendenza** misura il livello di autosufficienza della popolazione, con riferimento alla possibilità di produzione di reddito, ed è ricavato dal rapporto tra le classi di età considerate improduttive (0 – 14 anni e sopra i 65 anni) e le classi che possono essere attive a tale fine (tra 15 e 65 anni) :

- popolazione sotto i 14 anni e sopra i 65 anni = 36,90%
- popolazione tra i 15 anni e i 65 anni = 63,10%
- indice di dipendenza 36,90% : 63,10% = 0,58%

che indica il livello positivo di autosufficienza della popolazione per quanto riguarda la produzione di reddito, essendo la popolazione teoricamente attiva più del doppio di quella non attiva.

L'**indice di ricambio** della popolazione attiva misura la potenzialità di turn-over occupazionale, attraverso il rapporto tra popolazione prossima ad uscire dal mercato del lavoro (60 – 64 anni) e quella prossima ad entrarvi (15 – 19 anni) :

- popolazione tra 60 - 64 anni = 6,83%
- popolazione tra 15 -19 anni = 5,09%
- indice di ricambio 6,4% : 4,6% = 1,34%

che denota una possibilità di ricambio in relazione alla minor popolazione in attesa di entrare nel mondo del lavoro, rispetto a quella che sta per uscire.

La **presenza di stranieri** è contenuta nella percentuale dell' 1,37% dalla intera popolazione residente.

Le abitazioni

Le abitazioni rilevate ai censimenti indicano uno sviluppo da n° 559 nel 1971, a n° 833 nel 1981, a n°992 nel 1991 e n°1248 nel 2001.

Le abitazioni occupate al 2001 risultano n° 359 (28 ,77%), con n° 1296 stanze, stanze occupate per residente 3.61.

Le abitazioni non occupate al 2001 risultano n°889 (71,23%), con n°3212 stanze.

In relazione alle epoche del patrimonio abitativo esistente, si rileva che più della metà è piuttosto antico; infatti il 50,06% degli edifici ha più di 90 anni di vita, essendo stato realizzato prima del 1919, mentre solo il 2,16% ha 20 anni di vita, essendo stato realizzato dopo il 1991.

Le abitazioni più vecchie, realizzate prima del 1919, rappresentano il 50,06% e quelle realizzate nel periodo 1920 – 1945 sono pari al 17,25%. Le costruzioni effettuate a partire dal 1946 al 1991 sono pari al 32,69%.

Il censimento dell'Agricoltura

Dal 4° censimento dell'agricoltura del 2000 risulta che il territorio comunale è interessato da attività agricole con seminativi pari a 1,29 Ha e 57,36 Ha di prati per raggiunger un totale di 58,65 Ha, ai quali si aggiungono 107,65 Ha di boschi, più 3,27 Ha di superficie non utilizzata.

La densità di popolazione

Dai dati dei censimenti 1981 – 2001 si rileva anche il dato della densità di popolazione, cioè degli abitanti residenti per kmq. di superficie territoriale.

La densità è pari a 49 abitanti / kmq, nel 1981, e diminuisce sino a 47 abitanti / kmq nel 2001, con una riduzione pari a 4.08%

4.2 - L'ASSETTO DELLE AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESISTICO

4.2 a Le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema

E' stato effettuato un accurato rilievo approfondito dell'uso del suolo urbanizzato ed agricolo oltre che degli habitat che sono state riportate nelle tavoli di analisi ed hanno costituito il quadro di partenza per la definizione sia degli ambiti agricoli che del sistema della rete ecologica comunale.

In apposita cartografia sono state individuate le particelle SIARL provenienti dalla banca dati in cui è possibile identificare gli ambiti territoriali che sono stati oggetto di finanziamenti regionali per l'utilizzo dei suoli ai fini agricoli, oltre che la presenza di aziende agricole sul territorio comunale.

Il rilievo dell'ambiente naturale e degli habitat naturalistici e forestali ha analizzato rispetto al territorio comunali gli elementi e caratterizzazioni a seguito riportate con il contributo delle indagini agronomiche già svolte e a disposizione del comune oltre che dal contributo di un agronomo del luogo.

L'analisi dettagliata ha consentito di fornire gli elementi per una valutazione delle scelte operate da parte della Valutazione Ambientale Strategica all'interno del Rapporto Ambientale oltre che definire la parte progettuale del P.G.T.

La Provincia di Como, in attuazione dei contenuti dell'art. 15 comma 2 delle N.T.A del P.T.C.P. – Delibera di Consiglio Provinciale del 02.08.2006 – D.G.R. n° 59- 35993 – BURL n° 38 del 20.09.2006 ha definito i criteri per l'individuazione delle aree agricole.

Con il contributo tecnico di settore dell'agronomo e degli studi di settore a disposizione , nella tavola 3.2 , si è proceduto alle identificazione delle aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola, delle aziende agricole, delle colture agricole specializzate e dei diversi usi del territorio.

Contemporaneamente si è proceduto a meglio definire, a livello comunale, la rete ecologica provinciale.

Nella Tavola 4.1 è stata rappresentata sulla foto area la rete ecologica provinciale e i collegamenti di sistema.

La rappresentazione della foto aerea ben rappresenta il sistema del verde rispetto al costruito ed urbanizzato, consente inoltre di avere una visione d'insieme del sistema ecologico anche rispetto alle aree verdi dei comuni contermini, al fine poi di creare dei collegamenti progettuali, sia all'interno del territorio comunale che rispetto ai comuni contermini.

4.2 b - Le presenze di interesse paesaggistico, storico, monumentale

L'analisi paesistica del territorio comunale ha identificato gli elementi costituivi dei piani sovraordinati che già hanno ben identificato le valenze paesistiche presenti sul territorio comunale.

L'analisi urbanistica e territoriale del P.G.T. ha approfondito i contenuti paesistici della pianificazione sovraordinata.

L'analisi del tessuto urbanizzato di Plesio ha consentito di individuare i centri storici , corrispondenti alle singole frazioni, i nuclei storici montani oltre agli edifici di architettura rurale sparse, per i quali sono state condotte delle analisi particolareggiate finalizzate alla definizione di una normativa di dettaglio contenente specifiche modalità di intervento volte alla salvaguardia del patrimonio storico, architettonico ed ambientale.

Sono state inoltre individuati i punti panoramici ed i coni di visuale paesaggistica, i percorsi ciclopedonali esistenti ed in previsione, i percorsi di valenza storica e quelli di interesse sovraccomunale, gli elementi simbolici e storici presenti sul territorio comunale.

4.2c – La sintesi dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico

Il comune di Plesio è già dotato di studio del Reticolo Idrico Minore in fase di approvazione.
Vi è inoltre lo Studio Geologico anch'esso già approvato, in fase di completamento in quanto quello approvato analizzava solamente la parte di territorio azzonato nel P.R.G. vigente.
Dalla lettura della carta di sintesi redatta dal geologo dott. Walter Trentini relativamente alla Fattibilità Geologica ed al Reticolo Idrico Minore redatta dai dottori Geologo Sergio Ghilardi e Dott. Ing. Francesco Ghilardi emergono le seguenti caratteristiche:

Gran parte del territorio comunale ricade in classe di fattibilità geologica III° (fattibilità con consistenti limitazioni) e IV° (fattibilità con gravi limitazioni), la restante parte in classe II° (fattibilità con modeste limitazioni). Alla II° classe appartiene la porzione di territorio comunale urbanizzato, comprendendo, partendo da sud-ovest, le frazioni di Barna, San Rocco, salendo verso nord, Ligomena e Calveseglio ed in fine il centro di Plesio; alla classe III° corrispondono le aree comunali urbanizzate e non, comprendendo, partendo da sud-ovest, una porzione considerevole di territorio a nord del centro abitato di Barna e San Rocco, la frazione di Piazzo, Logo e la porzione di territorio comprendente il centro abitato di Breglia e i Monti Breglia; mentre appartengono alla classe di fattibilità geologica IV° le strisce di terreno comprendenti i corsi del Torrente Sanagra, Val di Miro e Val Pessina, Val di pezzo; le sorgenti captate Chiarella, Resega, Fontelaura, Calveseglio e Petazzi; le aree boschive a nord e limitrofe al tessuto urbanizzato.

Per quanto riguarda l'analisi sul Reticolo Idrico Minore, nello studio idrogeologico sono state individuate due fasce di rispetto: la Fascia di rispetto 1 e la Fascia di rispetto 2.

Fascia di rispetto 1

Questa fascia è stata individuata in base a ragioni di interesse generale e di tutela della pubblica incolumità. Comprende uno o più dei seguenti elementi:

- Aree di stretta pertinenza fluviale, individuate con criterio geomorfologico, da mantenere a disposizione per consentire l'accesso durante interventi di manutenzione del corso d'acqua e per la realizzazione di interventi di difesa idraulica;

- Aree non idoneamente protette da interventi di difesa idraulica e per questo soggette a fenomeni di erosione spondale o franamenti;
- Aree inondabili, o potenzialmente inondabili, in occasione di eventi meteorici eccezionali, individuate con criteri geomorfologici.

Tale fascia si trova in corrispondenza di tutti i corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore ed ha un raggio di 10 metri.

Fascia di rispetto 2

Questa fascia è stata individuata in base a ragioni di interesse generale e di tutela della pubblica incolumità e comprende le aree con presenza di emergenze idriche diffuse (fontanili, sorgenti, venute d'acqua) strettamente correlate con il reticolo idrografico.

Sono due le aree individuate nel territorio comunale con tali caratteristiche. Quella di maggiori dimensioni si trova in prossimità del confine ovest in corrispondenza del Torrente Sanagra e ad est del confine in corrispondenza del corso di Val di Miro e Val Pessina quella di minor dimensioni.

Nella tavola di sintesi sono stati inoltre evidenziati aspetti geomorfologici, geologici e nivologici. I primi comprendono la localizzazione dei massi erratici significativi, le doline, cave, scarpate di cave, discariche ubicate in prossimità della frazione di Piazzo, Ligomena e Plesio; i secondi comprendono la localizzazione del substrato roccioso, le faglie, le aree interessate da dissesti attivi e caduta di massi ed infine aree soggette a rischio da parte di colate detritiche ubicate a sud del comune in prossimità del territorio urbanizzato; i terzi (aspetti nivologici) comprendono le valanghe e le aree pericolose maggiormente localizzate a nord del comune in zona boschiva.

Gli aspetti idrologici comprendono la localizzazione delle aree a rischio di esondazione da parte dei corsi d'acqua minori ubicate nel centro di Barna e a nord del centro di Breglia; le sorgenti captate e non captate con le loro fasce di rispetto.
Sorgenti captate: partendo da sud

- Petazzi
- Calveseglio
- Fonte laura
- Resega
- Chiarella
- Val Pessina
- Palira
- Val di Grona bassa
- Camozzi
- Val di Grona centro
- Val di Grona alta
- Cumba

5 – IL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Il comune di Plesio è ubicato in prossimità della S.S. Regina n°340 che da sud a nord collega Menaggio con Gravedona mentre in senso longitudinale, da est verso ovest, conduce al comune di Porlezza. I predetti comuni sono stati individuati dal piano provinciale come comuni polo attrattore, ossia quei comuni ove sono già presenti, e con i nuovi P.G.T. potranno essere localizzati, servizi di interesse sovraccomunale.

Il comune di Plesio, unitamente ai comuni contermini fa parte della Comunità Montana "Valli del Lario e del Ceresio" istituita il 1 settembre 2009 dalla fusione della Comunità Montana !Alpi Lepontine" e della Comunità Montana "Alto Lario Occidentale".

L'analisi del quadro sovraccomunale ha interessato anche i rapporti di fruizione dei servizi contermini, approfondendo l'utilizzo dei servizi presenti nel comune di Plesio da parte dei comuni contermini e viceversa ossia l'utilizzo da parte di persone residenti in Plesio di servizi presenti in comuni contermini.

Bisogna inoltre sottolineare la presenza nel comune di Plesio di alcune presenze significative di carattere ambientale con interesse sovraccomunale quali il Bosco Impero, ambito boscato di interesse naturalistico e didattico, l'Oasi di Varoo, il Monte Grona (A10.3 - Parete di rilevanza paesaggistica – PTCP) e il PLIS della Val Sanagra.
Sono inoltre presenti 2 punti di "visuale sensibili", così classificati dal PTCR, (Vetta del Costone del Bregagno, Belvedere di San Domenico a Breglia) e 5 "punti panoramici" così classificati dal PTCP della Provincia di Como: Monte Bregagno, Sant'Amare, Monte Grona, Rifugio Menaggio, Madonna di Breglia.

Un' ulteriore analisi ha interessato la ricognizione puntuale, con la valutazione dello stato e della qualità delle strutture e dei servizi esistenti a seguito elencate e propedeutiche alla stesura della parte progettuale del P.G.T.

STRUTTURE PER L'ISTRUZIONE

- Scuola primaria – Aldo Moro – Fraz. Calveseglio
- Scuola materna – Aldo Moro – Fraz. Calveseglio
- Ex- asilo – Fraz. Calveseglio (in disuso)
- Colonia Montana Lusardi – Località Ponte

STRUTTURE SANITARIE

- Ambulatorio con sede nell'edificio della scuola elementare Aldo Moro di Calveseglio

INTERESSE COMUNE

- Lavatoi: Breglia, Plesio, Calveseglio, Logo, Barna, Piazzo.
- Museo del Torchio: Plesio.
- Vecchi torchi: Plesio, Ligomena.
- Ufficio Postale: Calveseglio.
- Teatro: Calveseglio. (adiacente nonché comunicante, con una porta interna di servizio, con l'ex asilo).
- Masso Avello: Calveseglio.
- Ex-cooperativa: Calveseglio.
- Municipio: Calveseglio.
- Biblioteca: Calveseglio.
- Box-magazzino comunale: Calveseglio.
- Palazzetto Polifunzionale: Calveseglio.

ATTREZZATURE SPORTIVE

- Campo da calcio : Plesio.

PARCHEGGI PUBBLICI:

- Breglia (3), Molino Spinsi (1), Plesio (5), Calveseglio (2), Ligomena (5), Logo (1) Barna (5), Piazzo (1).

PARCHEGGI PRIVATI:

- Breglia (1), Ligomena (1), San Rocco (2).

ATTREZZATURE RELIGIOSE - CIMITERI

- Chiesa di Sant'Amate
- Chiesa di San Gregorio (Breglia)
- Santuario della Madonna di Breglia (Breglia)
- Chiesa dei Santi Fedele e Gregorio (Plesio)
- Chiesa di San Domenico (Breglia)
- Chiesa di San Bernardo (Ligomena)
- Chiesa di San Sebastiano (Logo)
- Chiesa di San Rocco (San Rocco)
- Chiesa di Santa Maria Maddalena (Barna)
- Oratorio: Casa della Gioventuù (Plesio)
- Casa parrocchiale (Plesio)
- Cimiteri: Plesio, Barna, Breglia.

IMPIANTI TECNOLOGICI

- Oasi ecologica: Calveseglio (1), tra Ligomena e Logo (1).
- Centrale Telecom: Calveseglio

VERDE

- Parco giochi attrezzato : Breglia (1), Plesio (1), Barna (1).
- Area Verde : Breglia (1).

Sul territorio operano attivamente le seguenti **associazioni:**

1. Pro-loco di Plesio
2. Gruppo sportivo
3. Polisportiva Plesio
4. Gruppo Alpini
5. Associazione Cacciatori
6. A.I.B. (associazione antincendi boschivi)
7. Amici di Varoo
8. Associazione " I Tacui"

Il **PROGETTO DEI SERVIZI** prevede :

- La riconferma della previsione di una struttura assistenziale per anziani (casa albergo ecc..) nella frazione di Barna , prendendo attraverso un piano di recupero la riconversione dei volumi attualmente esistenti e dismessi , riducendo significativamente l'area interessata dal'intervento alle strette pertinenze necessarie per la realizzazione degli spazi a parcheggio e degli accessori funzionali alla nuova struttura, diversamente si esclude la possibilità di realizzazione di nuovi volumi.

- La previsione di ampliamento della zona sportiva già esistente.

I maggiori interventi pubblici si concentrano in particolar modo nella razionalizzazione della rete viaria con la realizzazione di nuovi tratti stradali soprattutto in prossimità dei centri storici della frazioni con la finalità di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'allocazione di spazi per il parcheggio funzionali sempre agli interventi di recupero o alle strutture ricettive e ai servizi pubblici.

Un importante impegno economico è indirizzato anche al recupero dei percorsi agrosilvopastorali con la finalità di creare dei collegamenti in costa tra i comuni contermini e collegare le valli nella porzione montana del territorio.

6 – LE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI : LE AZIONI DEL P.G.T.

La costruzione del Piano del Governo del Territorio del comune di Plesio ha posto alla base il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata Piano Territoriale Regionale con contenuti paesaggistici, approvato nel febbraio 2010, Piano Territoriale della Provincia di Como.

Dal quadro conoscitivo sovraesposto ed in base alle risultanze dei diversi studi di settore, si è rilevato l'esigenza, ancora più pressante in un territorio con le caratterizzazioni come quello di Plesio, di procedere alla pianificazione urbanistica ed ambientale del territorio con il contributo anche degli esperti di settore che hanno apportato delle consulenze al fine di pianificare al meglio il territorio, rendendo il progetto di P.G.T. sostenibile da un punto di vista di Valutazione Ambientale Strategica.

In una fase preliminare l'Amministrazione Comunale ha data delle indicazioni in merito agli indirizzi strategici posti alla base del P.G.T. , ora nella fase progettuale tali indirizzi si concretizzano in azioni che vedranno la loro attuazione in parte nell'ambito della pianificazione urbanistica ed ambientale, in parte nei diversi piani di settore complementari del P.G.T.

La finalità principale e la maggiore attenzione posta nella progettazione del P.G.T. è rivolta alla pianificazione urbanistica paesistica e naturalistica del territorio montano per la maggior parte identificato anche nell'ambito del P.T.C. Provinciale come zona MNA a massima naturalità.

Il territorio comunale di Plesio è funzionalmente legato all'utilizzo della risorsa montana, poiché " la montagna" ha sempre costituito nel corso degli anni ed attualmente costituisce un importante elemento nell'economia del piccolo paese. Ancora oggi gli alpeggi vengono utilizzati da aziende agricole esterne al paese ; gli ambiti boscati forniscono la legna quale fonte energetica e vi è un vero e proprio uso quotidiano del territorio montano anche da parte dei privati . La quotidiana manutenzione dell'ambiente montano determina un importante elemento di presidio di un vasto ambito territoriale che diversamente sarebbe dismesso e votato all'incuria.

Un importanza fondamentale da un punto di vista paesistico- ambientale è la forte presenza della significative visuali verso il Lago; queste ultime costituiscono elemento pregnante in un comune che ha investito in un progetto di valorizzazione turistico ricettiva del territorio comunale.

Il P.R.G. vigente prevede che l'espansione territoriale del comune avvenga attraverso la strumentazione del piano di lottizzazione, nel corso degli anni non si è dato corso alla attuazione degli interventi in taluni casi poiché le proprietà coinvolte non hanno manifestato interesse ad edificare, mentre diversamente altre avrebbero proseguito nell'attuazione dell'edificazione sul proprio lotto; in altri casi si reso manifesto l'interesse della proprietà a non voler realizzare gli interventi edilizi e mantenere la zona con destinazione agricola.

La scelta del P.G.T. è stata quella di rivedere la pianificazione vigente introducendo una strumentazione attuativa maggiormente consona quale la modalità del permesso di costruire convenzionato, nei casi di lotti interclusi o lotti posti in continuità dell'edificazione esistente e, dove oggettivamente si è reso necessario, è stato introdotto a titolo di perequazione l'obbligo di realizzazione di tratti viari o aree ed attrezzature di uso pubblico – parcheggi.

Nelle fattispecie in cui non vi era l'esigenza sul luogo è stato inserito il criterio della compensazione monetaria per cui vi una monetizzazione delle aree di interesse pubblico e generale e gli introiti derivanti da queste ultime verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e generale previste nell'ambito del Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.

Vi è inoltre una riduzione della previsione di espansione degli ambiti sottoposti a piani di lottizzazione limitando esclusivamente a due ambiti nella frazione di Barna.

L'indirizzo di politica urbanistica principe del P.G.T. è quello di una " ristrutturazione" del tessuto consolidato attraverso la messa a punto di una norma volta principalmente al recupero del centro storico ed una espansione limitata a lotti interclusi o prossimi al tessuto consolidato per il miglioramento della qualità dei servizi pubblici o alla razionalizzazione della rete viaria.

7 – LE SCELTE DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE

I capisaldi posti alla base della progettazione urbanistica del Piano del Governo del Territorio sono:

- Pianificazione urbanistica piu' snella con una riduzione degli indici edificatori con la finalità di realizzazione di interventi maggiormente uniformi alle tipologie architettoniche proprie e con un corretto inserimento rispetto all'ambiente circostante.

- Revisione di alcuni comparti già identificati nell'ambito del P.R.G. vigente quali ambiti sottoposti a piano di lottizzazione con l'introduzione della procedura del Permesso di Costruire Convenzionato e la previsione della realizzazione di opere pubbliche in loco o nell'ambito del Piano dei Servizi o del piano triennale delle opere pubbliche.

- Nuova progettazione di aree interne al tessuto consolidato o espansioni che interessano piccole aree attraverso lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato al fine di poter rendere attuabili gli interventi sempre con l'introduzione di criteri di perequazione.

- Inserimento di Piani di Recupero del patrimonio edilizio o in corso di realizzazione da diversi anni e poi dismesso con la previsioni di diverse funzioni (residenziali – uffici-commerciali- casa albergo)

- Inserimento di norme speciali per l'area industriale la " Chiarella" , unica risorsa di settore presente nel territorio comunale ai fini di una disposizione normativa consona alle esigenze funzionali ed attuali dell'azienda.

- Conferma delle strutture ricettive – alberghiere esistenti e introduzione di disposti normativi che incentivi la realizzazione di bad and breakfast o agriturismi a sostegno dello sviluppo turistico del comune.

- Analisi degli standard esistenti con riconoscimento delle proprietà comunali con possibilità di attribuire ai singoli interventi la realizzazione ed integrazione della rete viaria necessaria per la razionalizzazione del sistema viario stesso ed il suo completamento con l'inserimento di spazi pubblici con destinazione a parcheggio. Utilizzo delle risorse economiche derivanti dalla perequazione per incremento delle strutture sportive , degli interventi sulle strade agrosilvopastorali oltre che delle opere indicate nell'ambito del piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche.

- Individuazione delle aree agricole prevalenti e delle zone umide, secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Provinciale, , con caratterizzazione delle tipologie di aziende agricole e colture agricole presenti, oltre che degli alpeggi in zona montana. Nella determinazione degli ambiti agricoli ed ambiti agricoli prevalenti si sono prese in considerazione le particelle SIARL.

- Individuazione delle visuali paesaggistiche significative presenti sul territorio comunale.

LA FINALITÀ CHE SI PONE IL P.G.T. È UNO SVILUPPO QUALITATIVO

Le soluzioni progettuali introdotte nel P.G.T. sono indirizzate ad uno sviluppo di qualità quali :

- La riqualificazione viabilistica interna delle singole frazioni
- Una riduzione degli indici edificatori, nell'ambito dei comparti di espansione, al fine del mantenimento di una tipologia architettonica piu' consona al territorio in cui è inserita (villa o edificio bifamigliare con giardino)
- Mantenimento delle visuali e dell'ambiente verde attraverso un inserimento coerente del costruito rispetto al contesto ambientale circostante.
- Valorizzazione del territorio ai fini turistico ricettivi
- Pianificazione paesistica – urbanistica del territorio montano con una salvaguardia e valorizzazione con finalità turistiche .
- Riduzione delle aree edificabili rispetto a quanto previsto dal P.R.G. vigente con una nuova progettazione urbanistica maggiormente aderente alla realtà (con la procedura dei Piani di Recupero- Permessi di Costruire Convenzionati e limitando a soli due P.L. nella frazione di Barna in cui è manifesta la necessità di realizzare una nuova viabilità tangenziale , oltre al P.I.I. , già previsto dal Documento di Inquadramento che attua il proseguo della tangenziale di Barna)
- Redazione di una Norma Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole e di un Regolamento Edilizio con una puntuale definizione delle possibilità di intervento, anche rispetto all'edilizia minore quali manufatti o accessori che nell'insieme determinano una visuale disordinata del territorio (cartellonistica, antenne, manufatti accessori annessi alla residenza o all'agricoltura) oltre che disposizioni normative relative al contenimento energetico degli edifici (in attuazioni delle disposizioni normative vigenti in materia).
- Interventi puntuali nel tessuto consolidato su aree e strutture pubbliche esistenti al fine di migliorare la fruibilità e l'aspetto qualitativo .

OBBIETTIVI CHE SI PONE IL P.G.T.

1a – Salvaguardia degli ambiti montani sottoposto a tutela ambientale

Previsione progettuale del P.G.T. relativamente agli ambiti di valore ambientale - paesistico e naturale, degli elementi antropici e simbolico culturali, degli elementi di valore paesistico - ambientale.

1b – Valorizzazione della rete ecologica provinciale

(aree a MNA Ambiti di Massima Naturalità - CAP- Sorgentri di Biodiversità di 1^ livello)

2 – Utilizzo minimo degli indici di possibilità di consumo di suolo ammessi dal Piano Provinciale

Consumo di suolo ammesso per il comune di Plesio	mq. 20.059,00
Superficie destinata a consumo di suolo nel P.G.T.	mq. 8.679,00

8 – LA PROGETTAZIONE DEL P.G.T. ED I CRITERI DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

Il territorio comunale di Plesio è suddiviso in diverse frazioni le quali hanno una strutturazione urbanistica che vede la presenza di un centro storico importante attorno al quale si poi sviluppata l'edificazione residenziale.

I criteri posti alla base delle scelte operate nell'ambito del P.G.T. per la determinazione degli ambiti di trasformazione ed espansione sono stati quelli innanzitutto di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso la realizzazione di piani di recupero di volumi già presenti sul territorio , successivamente di inserire ambiti di completamento soprattutto nelle zone del territorio comunale poste piu' a sud a confine con il comune di Menaggio e limitare la nuova edificazione negli altri nuclei al solo completamento del tessuto residenziale consolidato esistente.

Il P.G.T. ha previsto l'eliminazione di diverse aree edificabile sottoposte a piano di lottizzazione con la loro trasformazione in zona agricola non edificabile, a volte limitando la parte edificabile a piccoli ambiti interclusi o prossimi al tessuto consolidato.

Nella determinazione degli ambiti da sottoporre a trasformazione ha rivestito una significativa importanza la limitazione del consumo di suolo e degli indici volumetrici oltre che la realizzazione delle opere pubbliche migliorative dell'assetto generale dei servizi di interesse locale e sovra locale oltre che dell'incentivazione del ricco patrimonio di edilizia storica anche di architettura rurale montana , per una sviluppo turistico ricettivo sostenibile del territorio comunale.

FRAZIONE DI BARNA

Il centro storico di Barna riveste una valenza significativa vista la presenza di : edifici di valore storico ed architettonico quali una villa storica con parco con elementi arborei monumentali indicati anche nel Piano Provinciale ; edifici pubblici storici ed edifici con dipinti in facciata; di una viabilità interna quasi totalmente in acciottolato e con esigui calibri non consente il transito degli autoveicoli , la Chiesa con antistante sagrato di importanza storico monumentale.

Al fine di incentivare gli interventi di recupero del centro storico ha predisposto il Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento al fine di inserire un comparto da sottoporre a Programma Integrato di Intervento . La pianificazione attrattiva è stata presentata al comune entro il 31.03.2010 e ad oggi sta seguendo il proprio iter burocratico amministrativo . L'intervento edilizio che ben si integra rispetto all'adiacente impianto del centro storico prevede quale perequazione la realizzazione della razionalizzazione viaria tangenziale nord-ovest del Centro Storico di Barna con realizzazione di posti auto pubblici e box auto con possibilità di prelazione di vendita agli interventi di recupero del centro storico.
Si prevede inoltre l'introduzione di esercizi di vicinato proprio a supporto della popolazione della frazione.

Il P.R.G. vigente destinava una vasta area a sud della frazione di Barna per la realizzazione di una Casa di Riposo , la previsione di Piano, maggiormente contenuta prevede il recupero dell'edificazione esistente oggi con destinazione agricola dismessa attraverso l'attuazione di un Piano di Recupero , limitando il consumo di suolo alle sole aree di pertinenza necessarie e funzionali alla nuova struttura.

Il P.G.T. riconferma i due piani di lottizzazione posti all'ingresso di Barna a sud della via per Barna accogliendo in parte le osservazioni delle proprietà già oggetto di due ricorsi al TAR ed assegnando un nuovo perimetro al comparto con l'esclusione delle aree di pertinenza delle abitazioni esistenti e delimitando la divisione tra i due P.L. secondo le proprietà catastali.
Si limita l'estensione dei P.L. alla zona boscata sottostante inserendo quale elemento perequativo la conferma della realizzazione della tangenziale a sud la quale dovrà essere progettata in modo unitario e la realizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico dovute in particolar modo gli spazi a parcheggio a servizio della frazione oltre che la realizzazione di un viale alberato lungo la nuova viabilità.

Gli altri interventi previsti lungo la via per Barna in ingresso al paese sono costituiti da piccoli lotti in ambiti totalmente urbanizzati per cui si prevede la modalità del Permesso di Costruire Convenzionato con un criterio perequativo che vede la monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche nell'ambito del Piano dei Servizi o di opere previste nel Piano Triennale delle opere pubbliche.

LOCALITA' PIAZZO

Nella località Piazzo , ambito urbanizzato a confine con il Comune di Menaggio viene riconfermato un Permesso di Costruire Convenzionato già in fase di attuazione e, in alternativa a Piani di lottizzazione già indicati nel P.R.G. vigente sono stato inseriti degli ambiti sempre sottoposti a permesso di Costruite Convenzionato dato atto che trattasi di comparti di dimensioni esigue per lo piu' interclusi o in continuità del tessuto urbano consolidato.

FRAZIONE LOGO

In località Logo è stato inserito un piccolo lotto di espansione residenziale in prosecuzione dell'edificazione esistente al fine di sanare un contenzioso in essere tra il privato e l'amministrazione comunale per la cessione di un tratto di strada e un parcheggio ad uso pubblico.

FRAZIONE LIGOMENA

Lungo la strada provinciale che attraversa il comune vi è una realtà presente da diversi anni di una struttura incompiuta che rappresenta un elemento di contrasto verso il paesaggio circostante e le visuali significative .
Il P.G.T. ha inserito un Piano di Recupero al fine di rendere possibile il completamento della struttura esistente e migliorare la visione del paesaggio rispetto ad una visuale sensibile.

FRAZIONE CALVASEGLIO

Il P.G.T. prevede il recupero di un fabbricato già esistente, ubicato ai margini del centro storico , realizzato diversi anni fa e mai completato . L'edificio posto lungo la via per Calvaseglio oggi si pone in contrasto rispetto all'adiacente realtà del centro storico .
Si prevede inoltre la conservazione di una limitata area edificabile prossima al tessuto consolidato e funzionale alla realizzazione della viabilità e degli spazi a parcheggio e trasformando la restante porzione oggi edificabile con P.L. in zona agricola.

FRAZIONE DI PLESIO

Il P.G.T. prevede un nuovo disegno urbanistico per ambiti interclusi del territorio urbanizzato al fine di individuare già in questa fase la realizzazione della viabilità di progetto e degli spazi a parcheggio secondo le esigenze del nucleo oltre a consentire l'edificabilità dei singoli lotti attraverso la strumentazione operativa del Permesso di Costruire Convenzionato

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO

P.I.I. – LOCALITA' BARNA

Descrizione dell'area

Il comparto interessa un ambito già oggi in parte utilizzato come parcheggio sterrato ed in parte come area verde agricola. Il P.I.I. è già depositato agli atti del comune quale procedimento in corso entro il 31.03.2010 in attuazione del Documento di Inquadramento predisposto ed approvato dal Comune di Plesio.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie catastale : 4.850,00 mq.
- Volume assegnato : residenziale 4.820,00 mc.
  commerciale 1.180,00 mc.
  totale 6.000,00 mc.
- Superficie coperta complessiva : 1.242,00 mq.
- Superficie piazze e viabilità pedonale. 782,00 mq
- Superficie a verde piantumato 962,00 mq.
- Superficie a parcheggio scoperto e viabilità connessa 1.800,00 mq.
- Superficie a parcheggio coperto interrato 1.178,00 mq.
- Tipologia edilizia : vedi progetto plani volumetrico
- Vincoli: il 20% delle unità immobiliari (circa 4 unità immobiliari) saranno vincolate all'assegnazione a prezzi convenzionati a nuclei famigliari aventi i requisiti dei fruitori dell'E.E.P. , per il periodo di 12 mesi dall'agibilità; al termine del predetto periodo nel caso non vi fosse stata assegnazione alcuna, gli alloggi rimasti potranno essere venduti a prezzo di mercato
- Piani Fuori Terra : 2 piani fuori terra ; 3 piani fuori terra edificio E del planivolumetrico
- Altezza : 6 metri , 9 metri edificio E del planivolumetrico
- Destinazioni ammesse : residenziale con attrezzature sportive(piscine) di pertinenza, strutture commerciali di vicinato per la somministrazione di alimenti e bevande
- Aree di uso pubblico o generale :

  Dovrà essere realizzata una superficie pari a 1.600 mq. aree a parcheggio da ubicarsi lungo la viabilità e un parcheggio pubblico di servizio all'abitato di Barna e sottoservizi necessari all'insediamento
  Standard in cessione 1.800,00 mq

- Parcheggi coperti e box :

  Parcheggi coperti /box di pertinenza delle residenze e delle strutture commerciali secondo quanto previsto per legge; il 20% dei posto auto coperti (circa 7 posti auto coperti) saranno assegnati a prezzi convenzionati ai residenti in loco ; i posti auto che nell'arco di 12 mesi non fossero stati assegnati alle predette condizioni , potranno essere posti in vendita a prezzi di mercato.

- Perequazione compensativa :

  Contributo economico pari ad € 300.000,00 per la realizzazione di opere infrastrutturali tangenziale di Barna.

Regime vincolistico

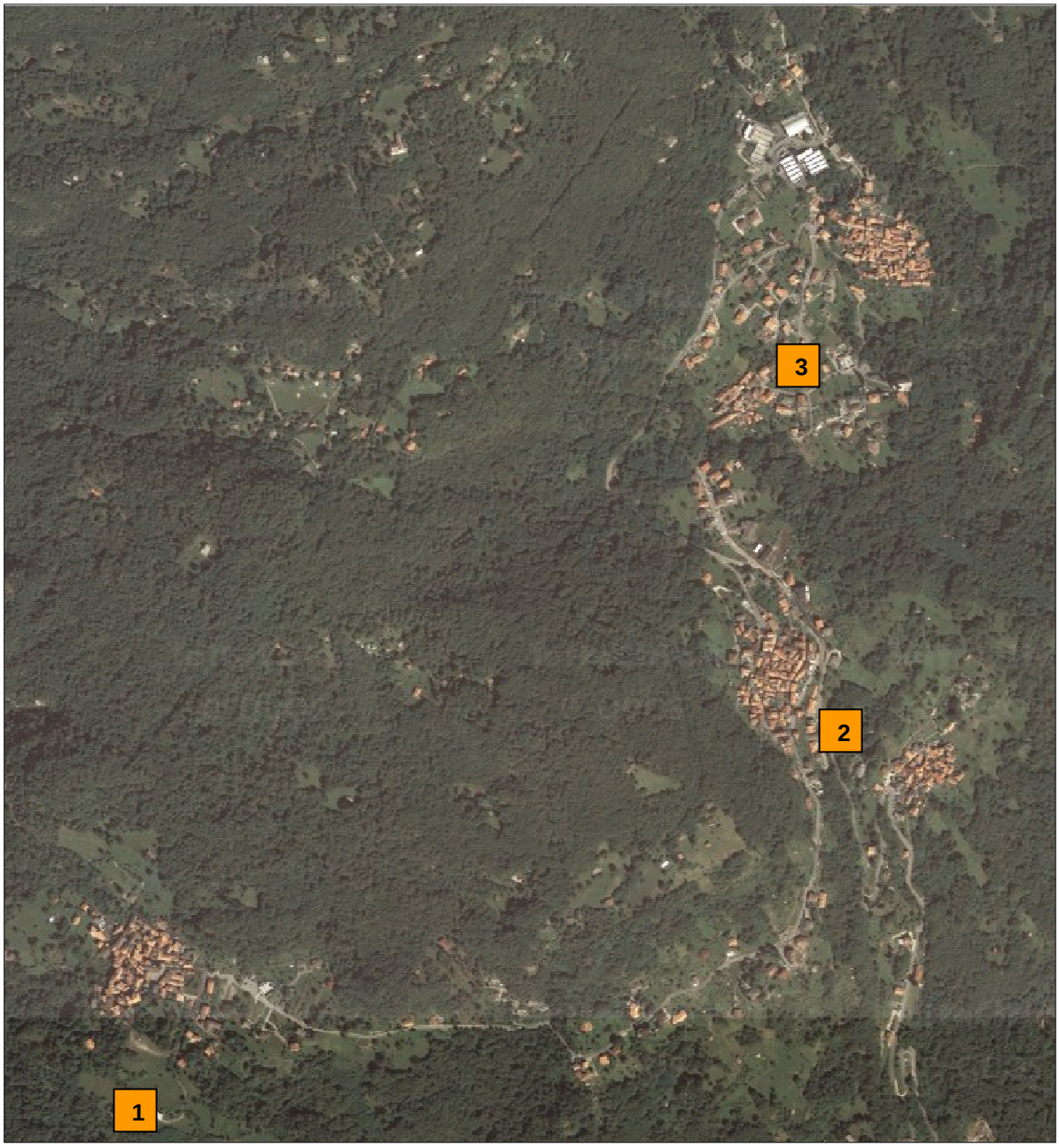
- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


1





PIANI DI RECUPERO



P.R. 1 – AREE E ATTREZZATURE ASSISTENZIALI - FRAZIONE BARNA

Descrizione dell'area

Il comparto interessa degli edifici agricoli dismessi per cui si prevede la riconversione in casa albergo- casa anziani. L'intervento è limitato al costruito esistente e alle aree di relativa pertinenza.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 5.600,00 mq.
- Volume : recupero del volume esistente circa 3.900,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici in linea ; edifici di pianta a corte in armonia con il plani volumetrico di P.I.I. e del centro storico.
- Prescrizioni Paesaggistiche : Si prescrive un corretto inserimento paesistico nel rispetto dell'edificazione e del paesaggio circostante
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : casa albergo - struttura sanitario assistenziale per anziani
- Aree di uso pubblico o generale . realizzazione di spazi per il parcheggio funzionali alla destinazione del piano.
- Perequazione economica compensativa:Si prescrive di indicare in apposita convenzione un numero di posti letto , secondo le esigenze manifestate dai servizi sociali comunali, per i residenti del comune.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); esterno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


1







P.R. 2 – FRAZIONE LIGOMENA

Descrizione dell'area

Il comparto interessa un edificio parzialmente realizzato sino alla struttura , oggi abbandonato il quale determina elemento di disturbo generale rispetto ad una viabilità ad elevata percorrenza sensibile.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 1.380,00 mq.
- Volume residenziale – uffici 386,00 mq. s.l.p.
  uffici - artigianale di servizio 435,00 mq. s.l.p.
- Tipologia edilizia : struttura già esistente
- Prescrizioni Paesaggistiche : la composizione architettonica dell'edificio dovrà prestare una particolare attenzione al contesto ambientale nel quale è inserita attraverso l'introduzione di cortina vegetale avente la finalità di mascherare le visuali caratterizzate da maggior criticità.
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : come da struttura esistente
- Destinazioni ammesse : residenziale ; uffici - artigianato di servizio
- Aree a parcheggio privato : Si prevede la localizzazione delle aree destinate a parcheggio privato secondo la percentuali delle funzioni insediate .
- Perequazione economica compensativa : Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale , dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche

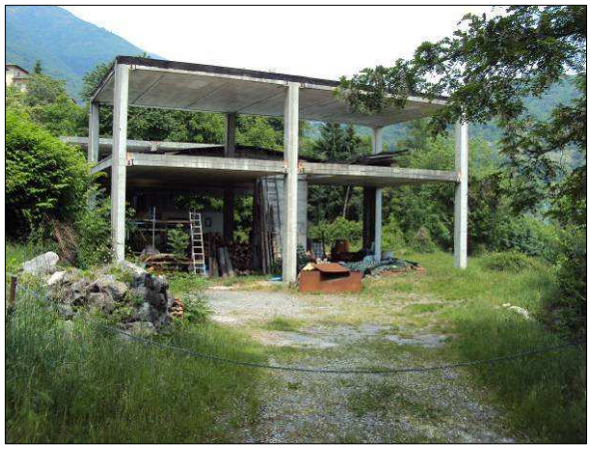
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; esterno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


2







P.R. 3 – CENTRO STORICO CALVASEGLIO

Descrizione dell'area

Il comparto prevede il recupero di un edificio realizzato anni fa , la cui consistenza è ben definita ma mai ultimato . Si prevede il recupero funzionale dei volumi anche visto l'importanza della vicinanza rispetto al centro storico adiacente.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 966,00 mq.
- Volume : esistente circa residenziale 5.600,00 mc.
  commerciale (esercizi di vicinato) 500 ,00 mc.
- Tipologia edilizia : recupero edificazione già esistente
- Prescrizioni Paesaggistiche : le finiture architettoniche e lo spostamento dei volumi dovrà dare luogo ad un edificio che si inserisca in armonia con il contesto ambientale e alla tipologia e morfologia del centro storico circostante.
- Piani Fuori Terra : esistente
- Altezza : esistente
- Destinazioni ammesse : residenziale - commerciale esercizi di vicinato
- Aree a parcheggio privato : Si prevede la localizzazione delle aree destinate a parcheggio privato secondo la percentuali delle funzioni insediate .
- Perequazione economica compensativa : Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Maggior parte dell'area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


3





PIANI DI LOTTIZZAZIONE

P.L. 1 – BARNA

Descrizione dell'area

La previsione urbanistica riconferma rettificando in parte le indicazioni urbanistiche del P.R.G. vigente, anche in funzione delle esigenze rese manifeste dei lottizzanti e dalle reali possibilità, stante lo stato dei luoghi di realizzazione degli interventi. Il piano di lottizzazione è oggetto di due ricorsi pendenti presso il TAR Lombardia. Trattasi di aree libere prative poste a sud della via per Barna

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 7.800,00 mq.
- Area da destinarsi alla viabilità 820,00 mq.
- Superficie fondiaria 7.000,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 4.680,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree di uso pubblico o generale : 18 mq./ab

  Deve essere garantita una dotazione minima di aree a parcheggio pari ad 1 posto auto ogni nuova unità abitativa oltre a 1 posto auto per disabili , la restante parte di aree ed attrezzature di uso pubblico e generale potrà essere monetizzata.
  Nell'ambito delle predette aree trovano verifica anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto ogni nuova unità abitativa.

- Perequazione economica compensativa : a carico del Piano di lottizzazione vi è l'importo per la realizzazione della viabilità tangenziale sud oltre che della progettazione dell'opera pubblica in coordinamento con il tratto facente parte del P.L. 2. Si prevede inoltre la realizzazione lungo la strada di un viale alberato realizzato con essenze scelte tra quelle autoctone al fine di garantire il miglior attecchimento.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); ricompreso in parte nel centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti







P.L. 2 – BARNA

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 6.700,00 mq.
- Area da destinarsi alla viabilità 1.400,00 mq.
- Superficie fondiaria 5.300,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 4.020,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree di uso pubblico o generale : 18 mq./ab

  Deve essere garantita una dotazione minima di aree a parcheggio pari ad 1 posto auto ogni nuova unità abitativa oltre a 1 posto auto per disabili , la restante parte di aree ed attrezzature di uso pubblico e generale potrà essere monetizzata.
  Nell'ambito delle predette aree trovano verifica anche i parcheggi privati dovuti nella misura di un posto auto ogni nuova unità abitativa.

- Perequazione economica compensativa : a carico del Piano di lottizzazione vi è l'importo per la realizzazione della viabilità tangenziale sud oltre che della progettazione dell'opera pubblica in coordinamento con il tratto facente parte del P.L. 2. Si prevede inoltre la realizzazione lungo la strada di un viale alberato realizzato con essenze scelte tra quelle autoctone al fine di garantire il miglior attecchimento.

Regime vincolistico

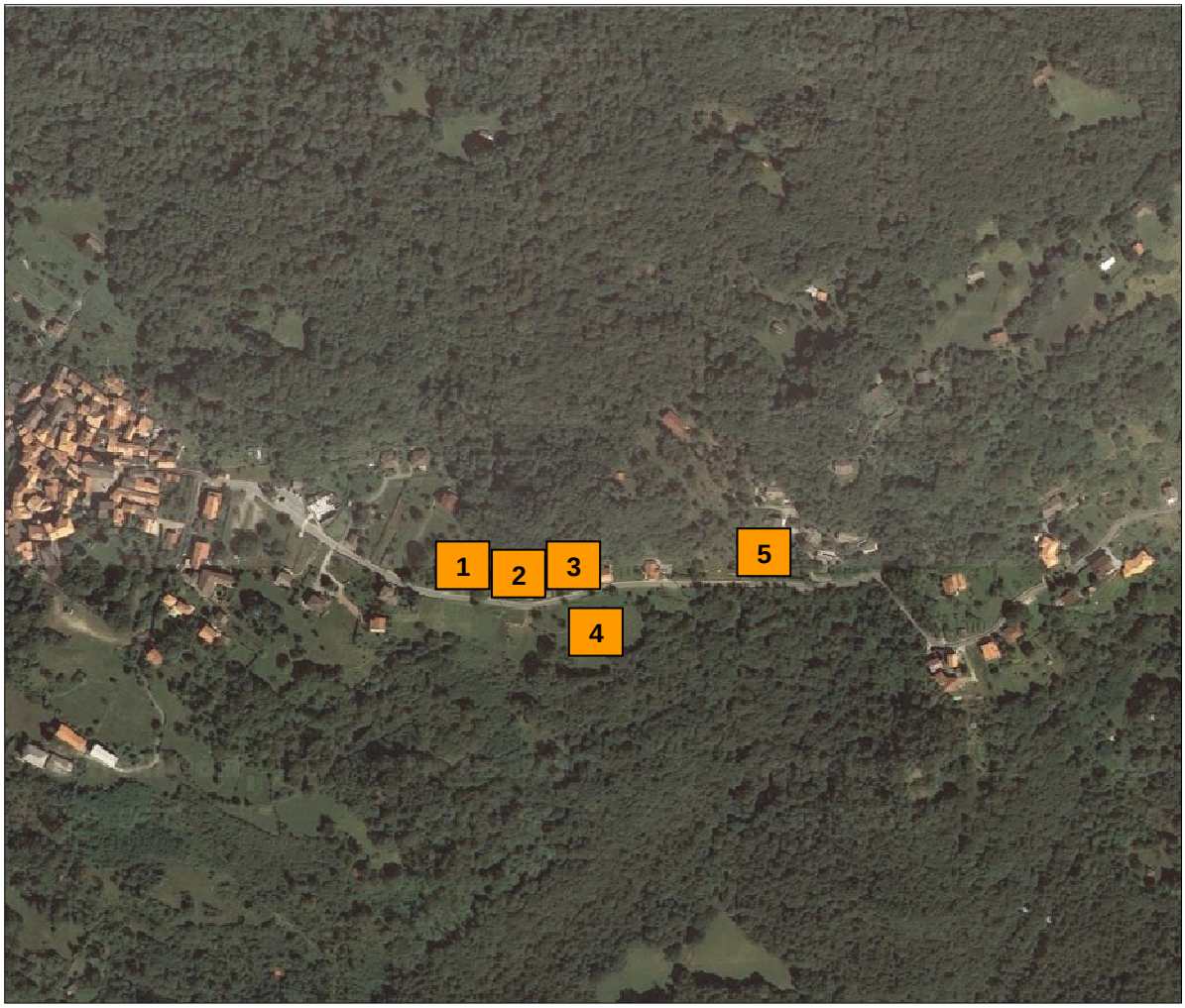
- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); quasi interamente sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; quasi interamente esterna al centro abitato, presenza di coni di visuale paesaggistica lungo la strada esistente
- Classe di fattibilità geologica: classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


PL2





PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI



P. d. C n°1 – 2 - 3 - 4 - 5 VIA PER BARNA

P.d.C n°1

Descrizione dell'area

Trattasi di aree prative libere poste lungo la viabilità principale in ingresso alla frazione di Breglia.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 840,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 504,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


1





P.d.C n°2

Descrizione dell'area

Trattasi di aree prative libere poste lungo la viabilità principale in ingresso alla frazione di Breglia.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 600,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 360,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; esterno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


2





P.d.C n°3

Descrizione dell'area

Trattasi di aree prative libere poste lungo la viabilità principale in ingresso alla frazione di Breglia.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 1.550,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 930,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; esterno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte dell'area in classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni, la restante parte in classe 3°- fatti bilità con consistenti limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


3





P.d.C n°4

Descrizione dell'area

Trattasi di aree prative libere poste lungo la viabilità principale in ingresso alla frazione di Breglia.

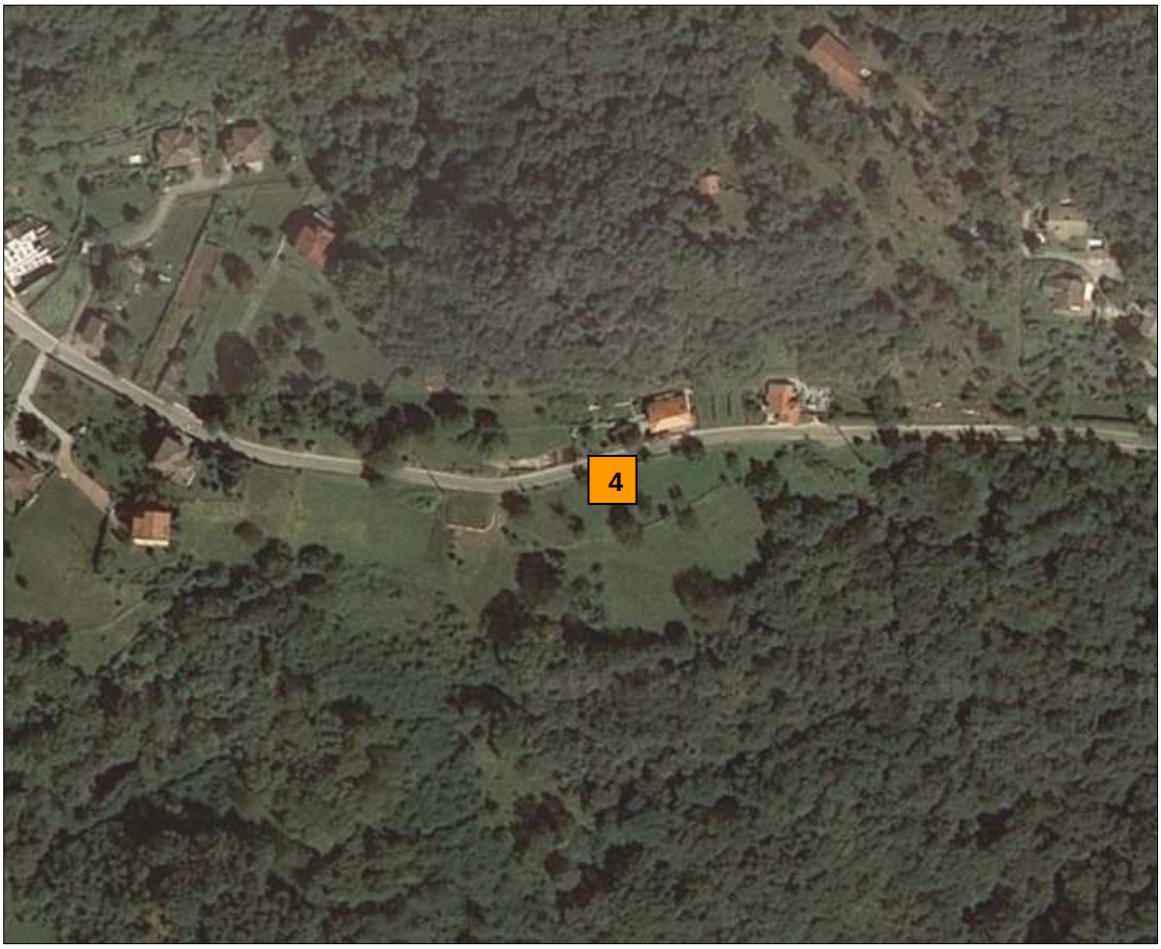
Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 940,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 564,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; esterno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


4





P.d.C n°5

Descrizione dell'area

Trattasi di aree prative ed in parte alberate , poste lungo la viabilità principale in ingresso alla frazione di Breglia.

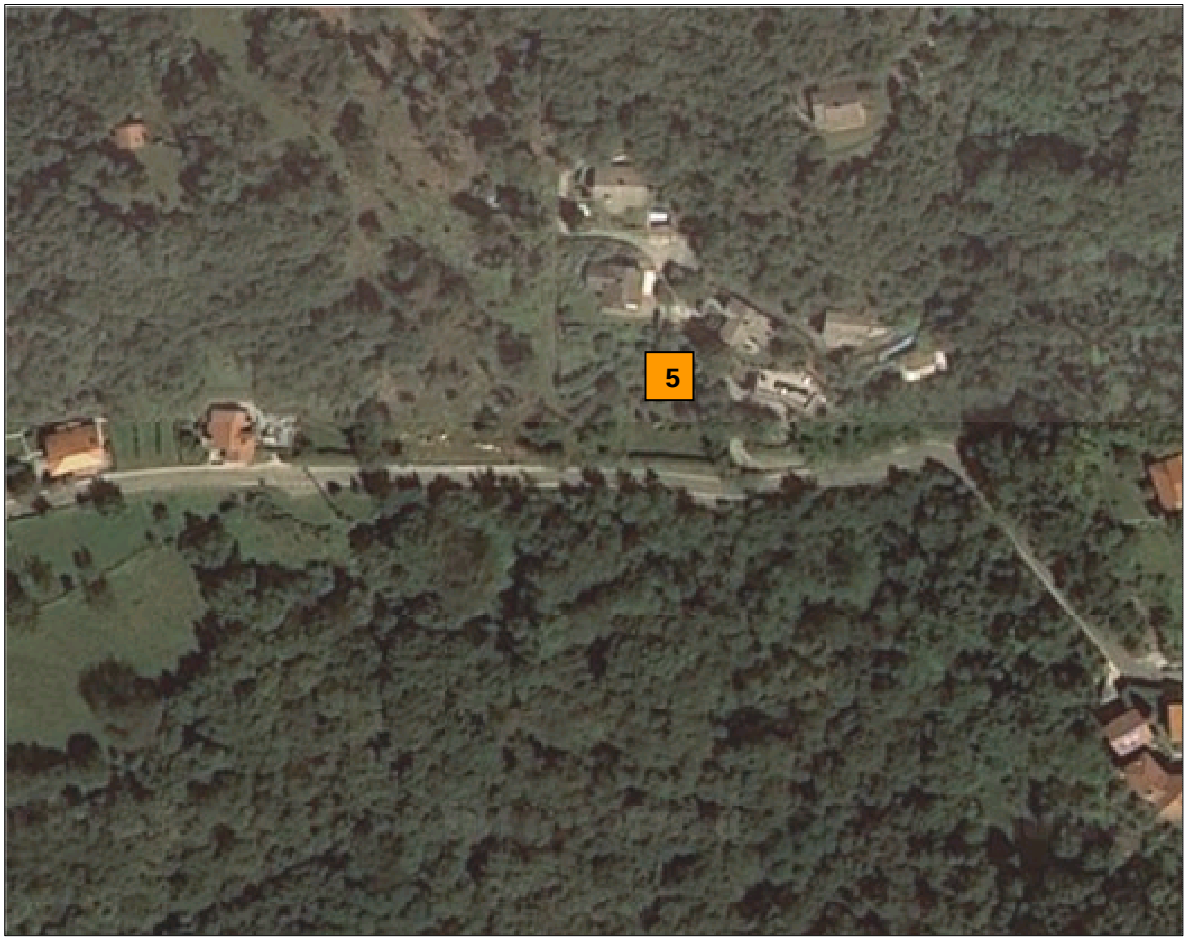
Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 1.900,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 1.140,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Si prevede inoltre di valutare in ambito progettuale il permanere delle essenze arboree di pregio o la loro ripiantumazione
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : Si prevede la realizzazione e cessione dell'area a parcheggio pubblico posta a sud della via per Breglia ., pari a mq.280,00, oltre che alla progettazione dell'opera pubblica e frazionamento dell'area.

Regime vincolistico

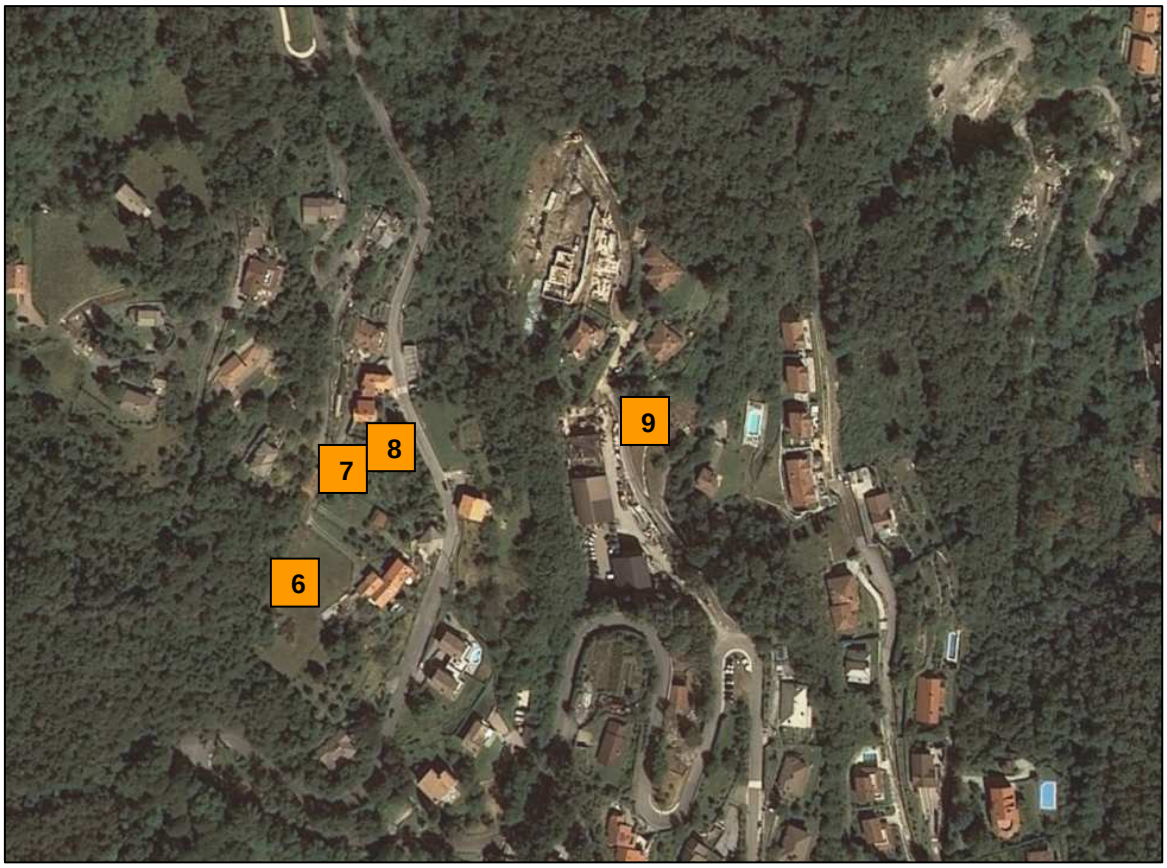
- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; parzialmente interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte dell'area in classe 3°- fattibilità con consistenti limitazioni, la restante parte in classe 4°- fattibilità con gravi limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : CAP – Aree e sorgenti di biodiversità di primo livello


5





P. d. C n°6 - 7 - 8 - 9 PIAZZO - VIA PER LA GRONA



P. d. C n°6 - 7 - 8 - 9 PIAZZO - VIA PER LA GRONA

P.d.C n°6

Descrizione dell'area

Trattasi di ambito prativo prossimo al tessuto residenziale già esistente

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 2.080,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 1.248,00 mc.
- Attribuzione della volumetria alle proprietà: le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
  Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; esterno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 3° - fattibilità con consistenti limitazion i
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


6





P.d.C n°7

Descrizione dell'area

Trattasi di ambito intercluso al tessuto consolidato esistente caratterizzato oggi dalla presenza di diversi fabbricati accessori tettoie che determinano elemento di disordine e si pongono in contrasto rispetto all'ambiente circostante.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 800,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 480,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 3° - fattibilità con consistenti limitazion i
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


7





P.d.C n°8

Descrizione dell'area

Trattasi di lotto libero in ambito totalmente urbanizzato già oggetto di intervento in corso di attuazione.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

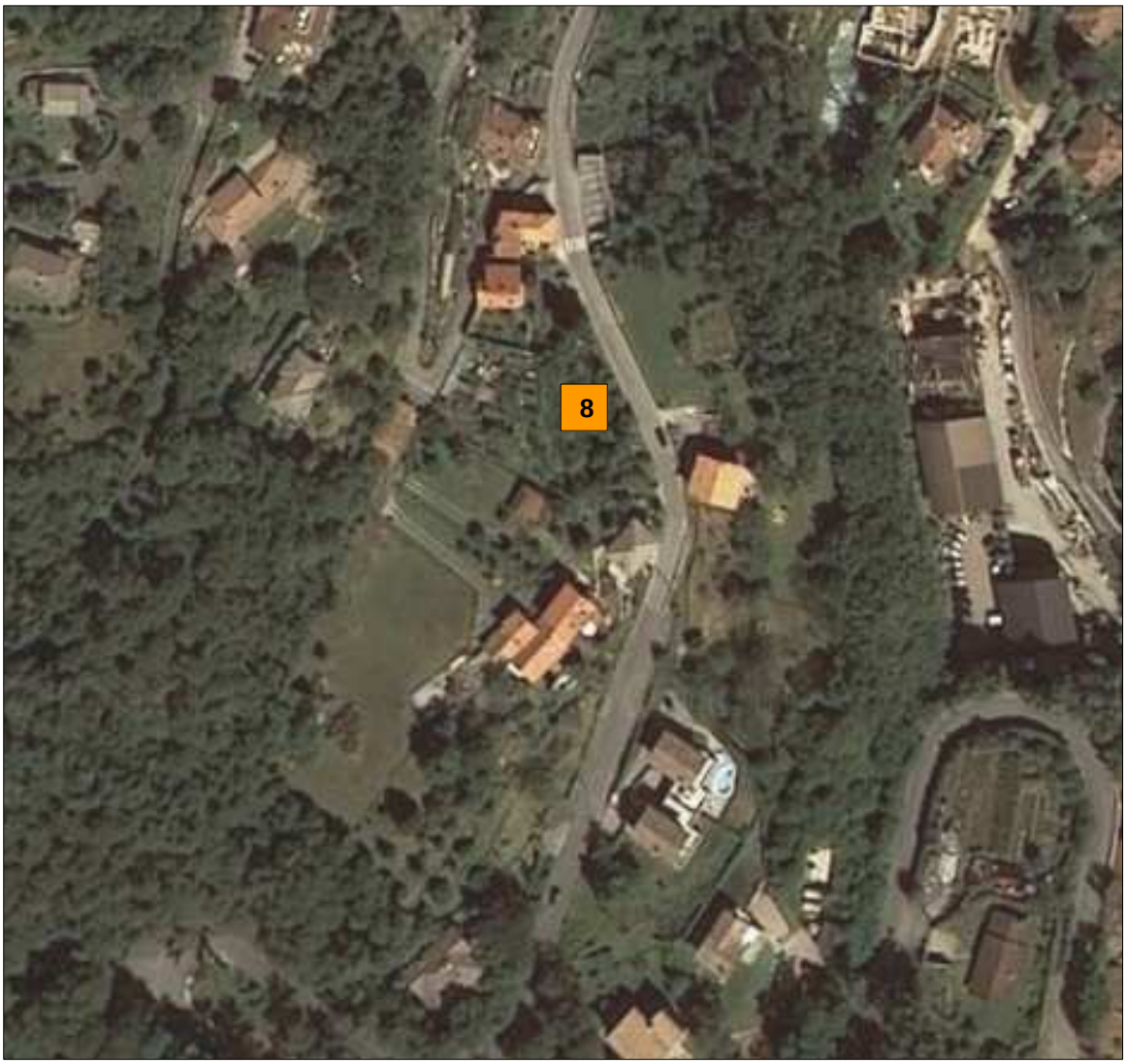
- Superficie territoriale : 750,00 mq.
- Indice 1,00 mc/mq - volume: 750,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.

- Perequazione economica compensativa : Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, oltre che per la dotazione degli spazi a parcheggio privati previsti dal P.R.G. vigente esterni per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche . Si prevede inoltre la cessione del box auto con all'interno la fontana, lo spostamento dell'edicola della Madonna e la predisposizione dei sottoservizi per lo sviluppo dell'area sovrastante.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 3° - fattibilità con consistenti limitazion i
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


8





P.d.C n°9

Descrizione dell'area

L'area in oggetto è caratterizzata dalla presenza di ambiti prativi e cespugli verdi in un ambito morfologico a gradoni.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 1.900,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 1.140,00 mc.
- Attribuzione della volumetria alle proprietà: le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
  Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
  Si prescrive una particolare attenzione all'inserimento degli edifici rispetto alla morfologia dei luoghi a gradoni
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: maggior parte dell'area in classe 4°- fattibilità con gravi limitazioni, la restante parte in classe 3°- fatti bilità con consistenti limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : maggior parte dell'area in fascia CAP – Aree e sorgenti di biodiversità di primo livello


9





P. d. C n°10 - LOGO

Descrizione dell'area

Trattasi di zona prativa posta in adiacenza del centro storico. La previsione urbanistica è compensativa rispetto ad un contenzioso con il comune per la cessione di un tratto stradale e di viabilità

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 660,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 396,00 mc.
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : si prevede la cessione delle aree pubbliche e di interesse pubblico e generale , come da accordo con l'Amministrazione Comunale

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; parzialmente interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 3° - fattibilità con consistenti limitazion i
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : maggior parte dell'area in fascia CAP – Aree e sorgenti di biodiversità di primo livello


10





P. d. C n°11-12 a/ 12b/13/14



P.d.C n°11

Descrizione dell'area

Trattasi in prevalenza di aree prative con isolate presenze arboree di minor valore poste in prossimità di edificazione già esistente , residua parte di un piano di lottizzazione di maggiormente vaste dimensione la cui previsione urbanistica è stata stralciata.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 3.200,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 1.920,00 mc.
- Superficie fondiaria 2.485,00 mq.
- Attribuzione della volumetria alle proprietà: le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
  Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : Si prevede la realizzazione delle aree a parcheggio localizzate a sud del comparto per una superficie pari a mq.575,00 e la viabilità di accesso allo stesso per una superficie pari a 140 mq.. A carico dell'intervento vi è anche la progettazione dell'opera pubblica ed il relativo frazionamento.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Maggior parte dell'area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


11









P.d.C n°12a

Descrizione dell'area

Trattasi in prevalenza di aree prative con isolate presenze arboree di minor valore intercluse e poste in continuità di edificazione residenziale già esistente.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 700,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 420,00 mc.
- Attribuzione della volumetria alle proprietà: le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
  Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Maggior parte dell'area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


12a





P.d.C n°12b

Descrizione dell'area

Trattasi in prevalenza di aree prative con isolate presenze arboree di minor valore intercluse e poste in continuità di edificazione residenziale già esistente.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 690,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 414,00 mc.
- Attribuzione della volumetria alle proprietà: le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
  Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : Si prevede una perequazione compensativa pari a € /mq.60,00 per la monetizzazione delle aree pubbliche o di uso pubblico e generale, dovute per legge, per la realizzazione di opere pubbliche indicate nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Maggior parte dell'area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


12b





P.d.C n°13

Descrizione dell'area

Il comparto interessa un ambito prativo intercluso e circondato da edificazione di tipo residenziale.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 2.950,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 1.770,00 mc.
- Superficie fondiaria 1.875,00mq.
- Attribuzione della volumetria alle proprietà: le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
  Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : Si prevede la realizzazione delle aree a parcheggio localizzate nel comparto per una superficie pari a mq. 695,00 e la viabilità di accesso allo stesso per una superficie pari a 380,00 mq. . A carico dell'intervento vi è anche la progettazione dell'opera pubblica ed il relativo frazionamento.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); Maggior parte dell'area sottoposta a salvaguardia dello scenario lacuale (art 19, comma 4) Piano Paesaggistico Regionale; interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2°- fattibilità con modeste limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


13





P.d.C n°14

Descrizione dell'area

Trattasi di area prativa in fregio alla viabilità principale a completamento di una zona totalmente industriale.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale : 1.700,00 mq.
- Indice 0,6 mc/mq - volume: 1.020,00 mc.
- Superficie fondiaria 1.113,00 mq.
- Attribuzione della volumetria alle proprietà: le singole proprietà potranno realizzare il volume dovuto secondo i millesimi di proprietà e riferiti alle superfici catastali.
  Le proprietà dovranno partecipare in quota alla realizzazione delle opere pubbliche secondo i millesimi di proprietà
- Tipologia edilizia : edifici mono- bifamigliari .
- Prescrizioni Paesaggistiche : la volumetria dovrà essere sviluppata , sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale
- Piani Fuori Terra : 2 piani
- Altezza : 6 metri
- Destinazioni ammesse : residenziale
- Aree a parcheggio privato :

  Deve essere garantita la superficie a parcheggio privato come da normativa vigente.
- Perequazione economica compensativa : Si prevede la realizzazione delle aree a parcheggio localizzate a nord del comparto per una superficie pari a mq. 587,00 A carico dell'intervento vi è anche la progettazione dell'opera pubblica ed il relativo frazionamento.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela ex L. 1497 del 1939 (bellezze d'insieme); interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Maggior parte dell'area in classe 2°-fattibilità c on modeste limitazioni, la restante parte in classe 3° - fattibilità con consistenti limitazioni
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : Aree urbanizzate esistenti e previste dai P.R.G. vigenti


14





9 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

A1) EDIFICAZIONE RESIDUA TESSUTO CONSOLIDATO - LOTTI LIBERI – P.G.T.

A1.1) Centro Storico	volume previsto
• Recupero edifici rurali	mc. 6.051,60
Totale A1.1)	mc. 6.051,60

A1.2) Ambito R (1,00 mc/mq)	volume previsto
• Lotti liberi mq. ……. x 1,00 mc/mq	mc. 13.600,00
Totale A1.2)	mc. 13.600,00

Totale A1.1)+ A1.2) mc. 19.651,60

A2) AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED ESPANSIONE – P.G.T.

A2.1) Programmi Integrati di Intervento volume previsto

• P.I.I. *in corso di attuazione*	volume residenziale	mc.	4.820,00
	volume commerciale		
	esercizi di vicinato	mc.	1.180,00
	totale	mc.	6.000,00
Totale A2.1)	volumi residenziali	mc	4.820,00

A2.2) Piani di Recupero (P.R.) volume previsto

• P.R.1- AREE E ATTREZZATTURE ASSISTENZIALI - FRAZIONE DI BARNA			
	volume sanitario assistenziale	mc.	3.900,00
• P.R.2- FRAZIONE LIGOMENA			
	volume residenziale - uffici	mc.	1.158,00
	volume uffici- artigianale	mc.	1.305,00
• P.R.3- CENTRO STORICO CALVASEGLIO			
	volume residenziale	mc.	5.600,00
	volume commerciale	mc.	500,00
Totale A2.2)	volumi residenziali	mc	6.758,00

A2.3) Piani di Lottizzazione (P.L.) volume previsto
in corso ricorso TAR Lombardia

• P.L.1	volume residenziale	mc.	4.680,00
• P.L.2	volume residenziale	mc.	4.020,00
•			
Totale A2.2)	volumi residenziali	mc	8.700,00

A2.4) Permessi di Costruire Convenzionati (P.d. C)		volume previsto	
• PdC. 1	volume residenziale	mc.	504,00
• PdC. 2	volume residenziale	mc.	360,00
• PdC. 3	volume residenziale	mc.	930,00
• PdC. 4	volume residenziale	mc.	564,00
• PdC. 5	volume residenziale	mc.	1.140,00
• PdC. 6	volume residenziale	mc.	1.248,00
• PdC. 7	volume residenziale	mc.	480,00
• PdC. 8 *in corso di attuazione*	volume residenziale	mc.	750,00
• PdC. 9	volume residenziale	mc.	1.140,00
• PdC. 10	volume residenziale	mc.	396,00
• PdC. 11	volume residenziale	mc.	1.920,00
• PdC. 12a	volume residenziale	mc.	420,00
• PdC. 12b	volume residenziale	mc.	414,00
• PdC. 13	volume residenziale	mc.	1.770,00
• PdC. 14	volume residenziale	mc.	1.020,00
Totale A2.4)		mc.	13.056,00
Totale A2.		**mc.**	**33.334,00**
Totale A1)+ A2)		**mc.**	**52.985,60**

SINTESI CAPACITA EDIFICATORIA DEL PIANO

- Abitanti residenti al 31.12.2010 853 abitanti

  nota : viene utilizzato un parametro di 200 mc./abitanti a seguito delle analisi svolte sul patrimonio edilizio esistente che di media utilizza un quantitativo volumetrico pro - capite superiore rispetto alla media degli altri comuni stimata a circa 150 mc./ab.

- Abitanti derivanti dai volumi residui da P.R.G. / Documento di Inquadramento dei P.I.I. e progetti in itinere
  mc. 33.921,60 : 200,00 mc/ab = 170 abitanti

- Ambiti di trasformazione – espansione con perequazione
  mc. 19.064,00 : 200 mc./ab = 95 abitanti

  Totale abitanti aggiuntivi 265 abitanti

Nell'ambito dei volumi di espansione previsti dal P.G.T. sono comprese le eventuali volumetrie da destinarsi a bad and breakfast o agriturismi ai fini dello sviluppo turistico ricettivo del territorio.
Le previsioni di piano inerenti le espansioni residenziali si dovranno realizzare nell'arco dei prossimi dieci anni.

TOTALE capacità insediativa di piano 1.118 abitanti

VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE

- Aree di uso pubblico e generale dovute popolazione residente
  1.118 abitanti x 18 mq./ ab = 20.124,00 mq.

- Aree di uso pubblico e generale dovute popolazione turistica
  (da metà luglio a metà settembre)
  1.500 abitanti x 5 mq./ ab = 7.500,00 mq.
  nota : il quantitativo di 5 mq/ab è simbolico in considerazione della permanenza della fluttuazione turistica che gode principalmente degli ambiti a verde appartenenti al territorio comunale e solo marginalmente dei servizi pubblici .Si sottolinea inoltre che la permanenza di un afflusso significativo si concentra nei mesi estivi diversamente il turista negli altri periodi dell'anno ed in inverno fruisce dei luoghi giornalmente o al massimo il week- end

Totale dovuto 27.624,00 mq.

- Aree di uso pubblico e generale esistenti (non private) 31.495,00 mq.
- Aree di uso pubblico e generale in progetto 11.170,00 mq.

Totale 42.665,00 mq.

Aree di uso pubblico localizzate 42.665,00 mq. > Aree di uso pubblico dovute 27.624,00 mq. con una differenza di maggior dotazione di aree standard pari a 15.041,00 mq.

- Pari ad una dotazione di 31,45 mq/ ab > 18 mq/ab.

VERIFICA CONSUMO DI SUOLO RISPETTO AI LIMITI DEL PIANO PROVINCIALE

- Superficie ammissibile delle espansioni: **S.A.E**. = 20.059,00 mq.
- Totale consumo di suolo non urbanizzato previsto da **PGT** = 8.679,00 mq.

Si dà atto che nella stesura del PGT non sono stati usati i criteri premiali che saranno utilizzati successivamente.
I confini comunali sono in corso di definizione con la provincia di Como e con i comuni contermini.