



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



## SINTESI NON TECNICA

adozione delibera C. C. n° 28 del 21.11.2011  
approvazione delibera C. C. n° del 21.05.2012

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Dott. 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

La sintesi non tecnica riporta sinteticamente le informazioni relative al Piano del Governo del Territorio e alla Valutazione Ambientale Strategica di Plesio.

Gli elementi fondamentali su cui soffermarsi sono l'importanza ambientale e paesistica, non solo di interesse locale, ma anche di interesse sovracomunale che sono presenti nel territorio comunale, oltre alle criticità significative al fine di poter progettare l'intero territorio comunale.

La progettazione del Governo del Territorio si è posta come obiettivo il miglioramento della qualità della vita cittadina sotto ogni aspetto: sociale, economico ed ambientale.

La progettazione ambientale paesistica ha considerato l'intero sistema ambientale sia di connessione interna con il verde urbano e privato nell'ambito urbanizzato, che quello esterno di connessione con le aree esterne verdi dei comuni contermini.

Una particolare attenzione è stata volta agli ambiti di trasformazione urbanistica, applicando il concetto di contenimento dell'uso del suolo e il criterio della compattezza rispetto all'impianto urbanizzato esistente.

Gli elementi significativi posti in essere dal P.G.T. e dalla VAS si sono indirizzati ad una valorizzazione e recupero del territorio agricolo- montano, di interesse naturalistico e di valore paesistico ed ambientale. La pianificazione condivisa ha visto il porre in essere delle seguenti azioni di piano condivise dalla Valutazione ambientale strategica.

- Salvaguardia e promozione degli ambiti boscati e agricoli aventi valore anche ambientale, dell'Oasi di Varoo e del Bosco Impero.
- Promuovere e riconoscere il ruolo multifunzionale delle aree ed attività agricole attraverso il riconoscimento delle funzioni agricole esistenti quali gli alpeggi nei periodi estivi anche col recupero di taluni di questi, oggi in abbandono. Un esempio è l'Alpe di Varò, ove erano presenti costruzioni un tempo adibite al ricovero degli animali e dei casari, oltre che alla lavorazione del latte, che fino ai primi anni '80 del secolo scorso erano ancora abbandonate all'incuria degli uomini e della natura invadente, attualmente le costruzioni sono state recuperate attraverso un intervento di ristrutturazione del vecchio edificio ricavando un grande ambiente unico con uno spazio cucina e 15 posti letto;
- Valorizzazione delle percorrenze di interesse sovracomunale con creazione di un sistema di percorsi culturali locali d'interesse sovra comunale che vada a coinvolgere anche i Comuni contermini ed il territorio del Plis della Val Sanagra, attraverso l'introduzione di una cartellonistica nei luoghi e nelle percorrenze simboliche al fine di poter attribuire un valore anche culturale ed una valenza turistica ricettiva al territorio comunale;
- Valorizzazione degli elementi presenti quali i rocchi, i lavatoi, il masso avello e recupero di ambienti oggi dismessi quali il mulino, le vecchie fornaci e degli elementi rilevanti che rivestono un simbolo, quali ad esempio:

- la cava di marmo, situata alle spalle della frazione Ligomena, rimasta in funzione per circa 20 anni (1935 - 1955). In particolare il marmo , con striature rosse, era chiamato "fiamma rossa di Plesio". La cava è composta da due siti estrattivi: il primo situato a valle della zona della cabina Enel, sulla mulattiera che sale verso la piazza, un sito abbandonato molto presto perché poco remunerativo, in quanto il marmo che veniva estratto era considerato di bassa qualità. Il secondo sito, invece, distante poche centinaia di metri, è situato a monte ed è stato estratto il marmo sino alla metà degli anni '50 del secolo scorso. I blocchi di marmo erano tagliati tramite l'utilizzo di cordine in ferro impregnate di una miscela composta da sabbia per aumentare l'attrito, il tutto era mosso da un grosso motore elettrico che si trovava all'interno della vecchia casetta della quale oggi si trovano solo le rovine.
- la tana dell'Orc, grotta che si è certi risalga a milioni di anni fa (data la conformazione delle rocce calcaree) , ubicata nella zona a nord est di Plesio, in località "Laur". In età contemporanea fu meta per i rifugiati disertori della II<sup>a</sup> guerra mondiale e come nascondiglio, per le armi, durante la resistenza storica;
- proseguo nell'attività di creazione della viabilità di piste agro silvo pastorali , di cui un esempio è la recente realizzazione della strada che conduce all'Alpe di Nasdale; la realizzazione della strada è stato un esempio di sviluppo sostenibile poiché la sua realizzazione ha reso possibile la pulizia della zona boschiva limitrofa oltre che l'arrivo del bestiame ad alta quota e di conseguenza la produzione di prodotti locali come i formaggi tipici dell'Alpe.
- Redazione, a seguito delle analisi morfologiche dei nuclei di architettura rurale e montana, oltre che degli edifici di architettura rurale montana sparsi, di una specifica norma che detti delle disposizioni morfologiche ed architettoniche per il recupero del patrimonio storico simbolico oggi ancora presente in quantitativo significativo nel territorio montano.
- Adeguamento della situazione della Colonia ai fini di un miglior utilizzo della stessa nel periodo estivo, mantenimento dell'utilizzo dei Rifugi e recupero di quelli abbandonati;
- Redazione di norme di salvaguardia e mantenimento con valorizzazione relative all'Oasi di Varoo , del Bosco Impero e degli ambiti boscati di valore ambientale presenti nel territorio comunale montano.
- Inserimento delle percorrenze di interesse sovra comunale nell'ambito del sistema dei percorsi anche di interesse sovracomunale quali la Via dei Monti Lariani, l'alta Via dei Monti Lariani, il sentiero delle 4 Valli e la Via Antica Regina.
- Pianificazione urbanistica in sintonia con le previsioni dettate dai piani e dallo studio geologico - idrogeologico e sismico soprattutto in funzione della significativa importanza che riveste il patrimonio idrico locale.
- Conservazione della possibilità di un utilizzo sostenibile del territorio montano quale presidio dello stesso.

- Pianificazione paesistica volta alla conservazione e valorizzazione, anche con l'introduzione di punti di sosta delle visuali paesistiche significative, indicate anche nei piani sovraordinati indirizzate verso il lago, il patrimonio naturale, le emergenze rocciose.
- Valorizzazione dei centri storici di Breglia, Plesio, Barna, Ligomena, Logo, Calvaseglio con redazione di un piano particolareggiato di dettaglio con modalità di intervento per ogni singolo edificio.
- Identificazione delle ville con parco storico ed ambiti a verde ambientale a protezione dei centri storici volti al mantenimento dell'identità propria del vecchio nucleo
- Introduzione dello strumento attuativo del piano di recupero per recuperare i volumi esistenti oggi in contrasto con il contesto urbano e paesistico che li circonda a quale alternativa per la realizzazione della casa anziani - casa albergo
- Revisione urbanistica con progetto di ambiti di trasformazione ed espansione in prevalenza interni al tessuto urbanizzato consistenti per la maggior parte in trasformazione di aree intercluse o in prossimità del tessuto urbano consolidato con un utilizzo di consumo di suolo estremamente limitato.
- Conferma degli ambiti di trasformazione ed espansione già consolidati in quanto oggetto di procedimenti in corso o di provvedimenti giudiziari presso il TAR Lombardia. Il P.G.T. prevede comunque una sostanziale riduzione delle aree di espansione residenziale già previste nel P.R.G. vigente ed una riduzione degli indici edificatori per gli ambiti di trasformazione ed espansione residenziale.
- Introduzione di criteri di perequazione non solo urbanistici ma anche ambientali in ogni comparto al fine di rendere compatibili gli interventi per una pianificazione sostenibile attraverso la realizzazione di interventi in loco necessari quali spazi per il parcheggio o interventi di razionalizzazione viaria. Qualora non si renda necessario la realizzazione di opere pubbliche in loco la perequazione compensativa prevede la compensazione monetaria per la realizzazione di interventi pubblici previsti nell'ambito del Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.
- Introduzione di una normativa paesistica per gli interventi nel tessuto costruito e negli ambiti di nuova espansione finalizzati alla realizzazione di interventi integrati con il paesaggio circostante anche in funzione della morfologia caratteristica del territorio.
- Individuazione dei coni di visuale paesaggistica e dei punti di visuale panoramica da salvaguardare e la evidenziare quali luoghi di sosta con anche l'identificazione delle visuali già segnalate nell'ambito dei piani sovraordinati un esempio è il punto panoramico presso la madonna de Breglia.
- Riconoscimento delle attività agricole esistenti e tutela delle aree agricole con il mantenimento dell'opportunità di utilizzo del territorio agricolo da parte della popolazione quale presidio del territorio.

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.