

COMUNE DI VERCURAGO

PROVINCIA DI LECCO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

modificata in accoglimento delle osservazioni

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a - Bergamo 24100

tel./fax 035/220260

RESPONSABILE U.T.C.

Dott. Arch. Claudio Consonni

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Daniela Pavon

Dott. Arch. Maurizio Manenti

adottato dal C.C. con delibera N° 13 del 04/07/2012

approvato dal C.C. con delibera N° 35 del 19/12/2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: MAGGIO 2012

aggiornament: FEBBRAIO 2013

PREMESSA

Il Piano delle Regole (PdR) concorre al perseguimento degli obiettivi già dichiarati nel Documento di Piano e definisce, con un linguaggio e contenuti più simili a quelli del “vecchio Piano Regolatore Generale (PRG)”, il “disegno minuto” degli interventi, definendone gli aspetti connessi con i caratteri tipologici e morfologici dell’esistente, le quantità edificatorie ammissibili ed i relativi parametri, al fine di mantenere e/o recuperare i possibili elementi di coerenza e compatibilità con le situazioni dei vari contesti urbani esistenti.

Al Piano delle Regole compete, inoltre, tradurre le linee e gli indirizzi di ordine ambientale e paesistico già individuati a più larghe maglie nel Documento di Piano, in coerenza con il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), dei quali costituisce l’elaborato di maggiore dettaglio.

Le connotazioni del Piano delle Regole, ovvero l’organizzazione del territorio urbanizzato e delle funzioni in esso presenti e la particolare attenzione alla qualità ambientale e paesistica, nella molteplicità degli aspetti che in esso vengono disciplinati e dettagliati, sono stati gli elementi fondamentali di riferimento di progetto, al fine di giungere alla definizione di uno strumento efficace ed efficiente utile a raggiungere obiettivi di elevato grado di qualità urbana e della vita dei cittadini.

Il Documento di Piano ha già definito le principali scelte di indirizzo rispetto ai possibili obiettivi di crescita della popolazione, di sviluppo delle componenti economiche, di adeguamento dei servizi e di tutela,

valorizzazione e incremento della qualità dei sistemi ambientali e paesistici.

Il quadro prescelto ha proposto ipotesi organizzative che il Piano delle Regole recepisce, declinandole nei vari livelli di organizzazione e disciplina delle singole parti del territorio, in ragione di una più specifica individuazione dei sistemi e delle destinazioni urbane, secondo una scala gerarchica rapportata al seguente percorso:

- valorizzazione del Centro Storico come luogo dell'identità e della qualità, prevedendone un rinnovato ruolo nell'offerta degli spazi abitativi;
- verifica degli insediamenti esterni al nucleo storico e loro completamento e potenziamento;
- individuazione dei caratteri, della morfologia e della tipologia delle componenti delle zone abitative, come base di valutazione dei modelli di sviluppo urbano e di caratterizzazione;
- individuazione degli elementi di potenzialità e di gestione delle aree di sviluppo delle attività economiche;
- riorganizzazione e rafforzamento qualitativo delle aree a fruizione collettiva, delle attrezzature pubbliche e dei servizi;
- individuazione delle aree da destinare all'attività agricola;
- individuazione degli ambiti territoriali da sottoporre a salvaguardia e valorizzazione ambientale e paesistica e da organizzare e migliorare in rapporto alla struttura della rete ecologica.

All'interno di questo disegno è avvenuta la scelta strutturale che ha consentito il passaggio alla definizione e all'organizzazione degli interventi attuativi, all'interno dei quali sono state successivamente individuati gli interventi necessari per garantire una sempre maggiore qualità degli interventi di qualificazione della struttura urbana e delle sue componenti edilizie, e una costante crescita della qualità ambientale e paesaggistica.

Il territorio comunale è stato, quindi, considerato secondo alcune valutazioni che hanno portato :

- alla "perimetrazione" di una vasta entità territoriale definibile come "Ambito del Tessuto Urbano Consolidato", già individuato negli elaborati del Documento di Piano, e che viene confermato come elemento di riferimento dal presente Piano delle Regole;
- all'individuazione di alcuni "Insedimenti Collinari", i quali, pur essendo posti in collegamento con le aree del Tessuto Urbano Consolidato, presentano caratteristiche autonome e singolari che meritano un'attenzione particolare sotto il profilo paesistico-ambientale e non possono comunque porsi come aree omogenee al tessuto compatto dei possibili completamenti edificatori interni ed interstiziali prevedibili per le aree più urbanizzate;
- al riconoscimento degli "Ambiti rurali" di interesse ambientale e paesistico;
- alla definizione degli "Ambiti collinari" quali elementi costitutivi del paesaggio, connotati dai forti elementi di naturalità delle loro parti boscate.

All'interno del territorio urbano sono ancora parzialmente presenti situazioni di "minor qualità" ascrivibili soprattutto alla presenza di situazioni miste e di volumi produttivi all'interno dei tessuti residenziali.

E' il momento, dunque, di valutare e proporre una nuova prospettiva degli interventi di trasformazione capace di condurre, attraverso nuove e innovative modalità di Governo del Territorio e nel quadro di un nuovo rapporto di sussidiarietà tra pubblico e privato, alla definitiva riqualificazione dell'intero contesto dei Tessuti Urbani Consolidati, proponendo nuovi interventi di elevata qualità architettonica ed urbana e contribuendo a rendere meno necessaria l'occupazione di nuove aree esterne, dando così concreta applicazione alle esigenze indicate dal legislatore in materia di qualità urbana e di minimizzazione del "consumo di suolo".

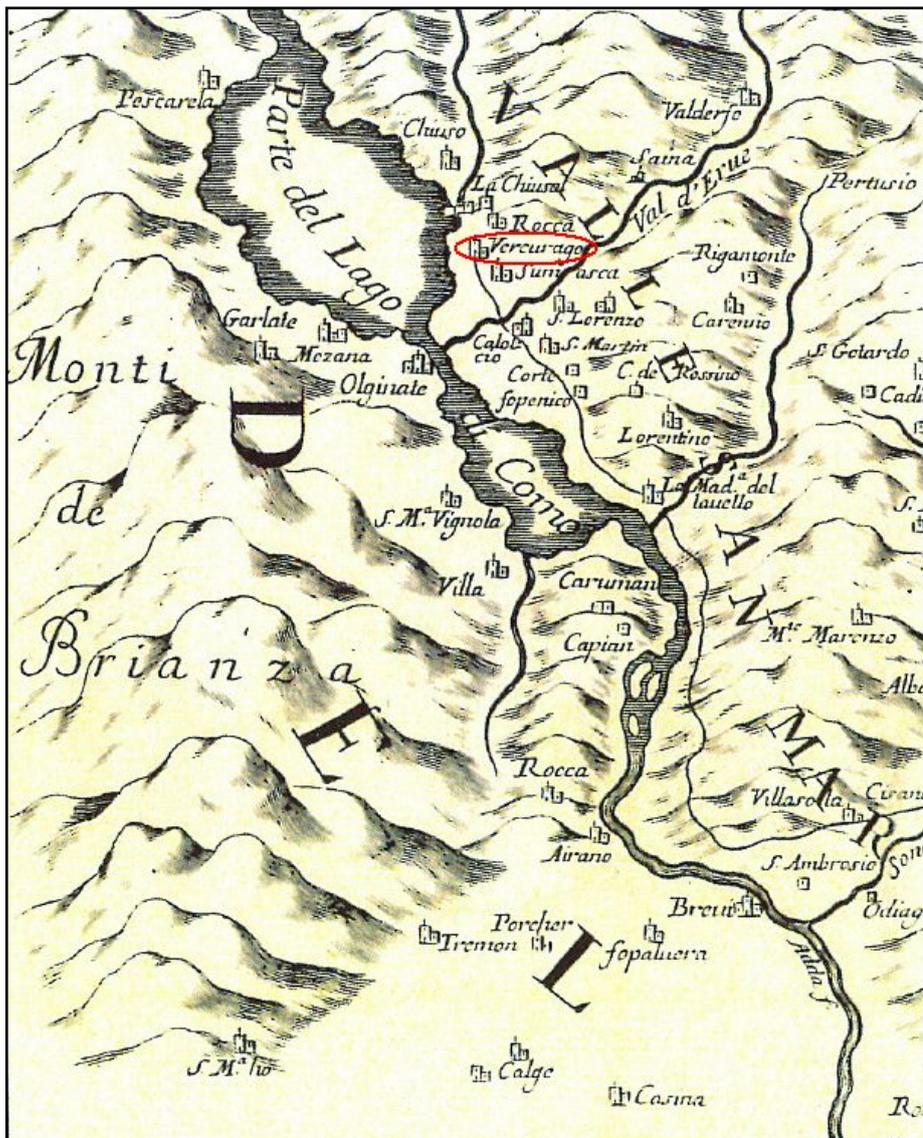
Gli studi e le analisi del Piano delle Regole si sono successivamente attestati sull'analisi del territorio, che è stato oggetto della crescita degli insediamenti urbani dal dopoguerra ad oggi, e determinati soprattutto dalla fine degli anni '60 in poi, per effetto della capacità attrattiva formatasi a seguito della crescita e dell'espansione delle attività e degli insediamenti produttivi nel territorio comunale, ma anche in rapporto ad elementi di qualità urbana e paesistico-ambientale che hanno attratto la domanda di residenza.

Il Piano delle Regole ha inoltre valutato gli ambiti territoriali debolmente antropizzati o sostanzialmente inedificati che costituiscono il contesto ambientale e paesistico di riferimento.

In sintesi l'insieme degli ambiti individuati all'interno dei tessuti consolidati è il seguente:

- **ambiti dell'identità di interesse storico-culturale**, costituiti da edifici e dai nuclei di antica formazione;
- **ambiti residenziali consolidati** che fanno riferimento alle zone consolidate di formazione prevalentemente post bellica a destinazione residenziale, che sono state valutate sia in funzione della densità edilizia e del peso insediativo (media e bassa densità) ma soprattutto sotto il profilo delle tipologie edilizie insediative;
- **ambiti per le attività economiche**, ove sono comprese le zone consolidate destinate ad attività produttive consolidate;
- gli ambiti destinati all'agricoltura, comprese le costruzioni destinate all'attività agricola ;
- **ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico** o generale, e gli **ambiti per attrezzature private di uso pubblico**, comprese le aree e le costruzioni pubbliche e private destinate ad attività e servizi pubblici o di interesse pubblico che sono disciplinate dal Piano dei Servizi;
- **ambiti destinati alla viabilità** e servizi connessi, che includono le aree destinate alla viabilità, nonché i servizi ad essa connessi quali idistributori di carburante e gli autolavaggi;
- **ambiti appartenenti al sistema paesitico-ambientale**, quali le aree boscate, gli ambiti paesistici della zona collinare e gli ambiti del Parco dell'Adda Nord, nonché le emergenze storico - architettoniche e di rilevanza paesaggistico-ambientale ed ecologica;

- ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali, le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici.



IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Lo studio del sistema degli insediamenti residenziali esistenti è quindi stato condotto avendo riguardo all'individuazione delle due diverse componenti presenti ed identificabili nel territorio, che possono essere individuate come Ambiti della città storica e Ambiti della città consolidata.

- **GLI “AMBITI DELLA CITTÀ STORICA”**

Il nucleo di Vercurago, sorto sulla principale via di comunicazione, ed in prossimità del confine storico tra la Repubblica di Venezia e il Ducato di Milano, si è sviluppato originariamente attorno alle attuali Via Italia e Via Leone XIII, ed è caratterizzato da una viabilità minuta delimitata dalle vecchie costruzioni, talvolta arricchita da piccoli slarghi.

Malgrado negli anni il nucleo storico sia stato oggetto di numerosi interventi edilizi di trasformazione e recupero degli edifici e non vi sia, di fatto, la presenza di significativi palazzi che ne valorizzano con emergenze architettoniche il contesto, sono rimaste diverse presenze che, se anche di limitata valenza storica, sono testimonianza del passato e della storia di un agglomerato che, nella sua funzione di confine ebbe indiscussa rilevanza: lo testimoniano gli edifici in affaccio su P.zza Marconi di recente recupero, Via Dogana Vecchia, alcuni scorci e caratteristici particolari di edifici presenti in Via Italia e in Via Leone XIII.

E non va dimenticata la più recente “Villa Borgomanero”, recentemente sottoposta a vincolo da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientati ed Architettonici di Milano.

Vi è poi la frazione di Somasca, posta a monte del nucleo storico di Vercurago, che costituisce il secondo nucleo storico di rilevante importanza presente nel territorio comunale.

Le frazioni di Folla e Malvada, sorte in fregio al torrente Gallavesa, sono accessibili da un’arteria stradale che dal centro di Somasca conduce sino al fondovalle del Gallavesa.

Le cortine edilizie esistenti, pur con caratteristiche edilizie assai modeste, di tipo prettamente rurale, determinano un’atmosfera ambientale ricca di significato paesaggistico.

Nel corso degli anni, parecchi edifici sono stati oggetto di recupero: esternamente sono stati salvaguardati i muri di cortina con i loro rustici intonaci, arricchiti talvolta da ricercatezze architettoniche, archi sagomati, loggiati e portici, mantenendo inalterato quel tipico ambiente antico ed intimo.

L’approfondimento della situazione del contesto, che può essere definito come “Ambito della città storica”, si è mosso dalla considerazione e dalla verifica degli elementi cartografici disponibili, in particolare dalla serie dei Catasti Storici, dalla verifica della cartografia IGM, dalla prima levata fino alla metà del secolo scorso, e dalla documentazione iconografica disponibile.

Da quest'ultima, ed in particolare da rilevamenti, fotografici in serie storica, si è potuto considerare che, fino alla meta del secolo, il sistema insediativo del contesto urbano storico è rimasto sostanzialmente inalterato.

Solo successivamente alcune parti del tessuto di antica formazione sono state sostituite con interventi di trasformazione edilizia i quali tuttavia, non hanno inciso in modo particolarmente significativo sull'impianto morfologico del tessuto urbano, se non relativamente alla configurazione di alcuni lotti edificati.

L'analisi condotta sui tessuti urbani di antica formazione ha consentito di individuare cartograficamente quattro specifiche situazioni riferite a:

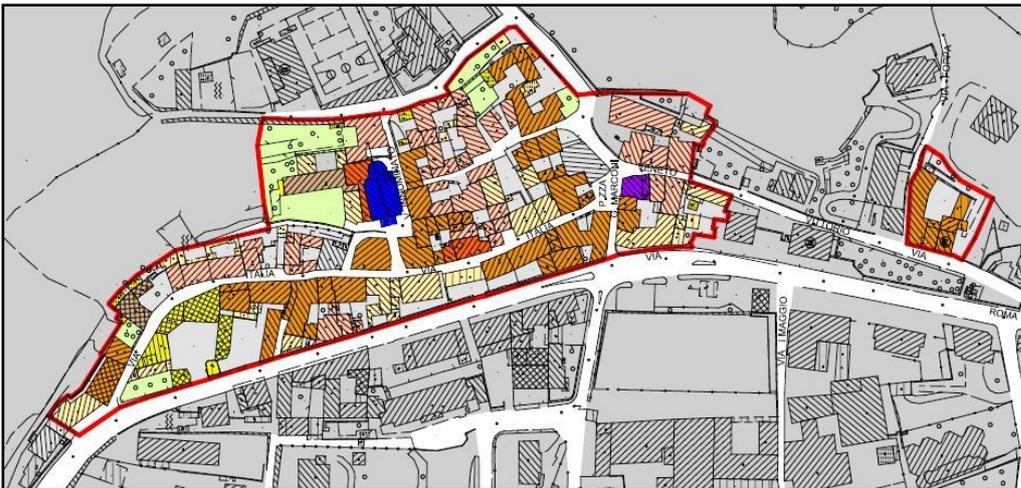
- il Centro Storico di Vercurago;
- l'ambito di Somasca;
- il nucleo storico detto "Gallavesa";
- il nucleo storico della Folla, tra i quali alcuni insediamenti minori e rurali.

Il Piano delle Regole si è attestato alla valutazione specifica dei caratteri dell'edificazione individuando una serie di diverse tipologie di presenze architettonico-edilizie che sono state sintetizzate in apposita cartografia.

In particolare sono stati individuati:

- edifici emergenti di interesse storico architettonico;
- edifici caratterizzati dalla presenza di elementi compositivo-linguistici dell'edilizia storica;

- edifici di particolare impianto che concorrono alla caratterizzazione della cortina edilizia e dell'impianto del Centro Storico;
- edifici che concorrono alla configurazione della cortina edilizia e dell'impianto del Centro Storico;
- edifici interessati da interventi relativamente recenti, o recenti, coerenti con il contesto e l'impianto morfologico del Centro Storico;
- edifici oggetto di interventi non coerenti e modificativi dei caratteri del Centro Storico;
- edifici di impianto semplice che concorrono alla conformazione dell'impianto del Centro Storico;
- manufatti non coerenti con il contesto dell'edilizia storica o costituenti superfetazioni.



Gli immobili assoggettati a tutela in base alle normative statali e regionali

Non molti sono gli immobili assoggettati a tutela sulla base delle normative statali e regionali; si rileva, però, che dal punto di vista delle rilevanze architettoniche il contesto territoriale in esame è caratterizzato dalla presenza di diverse testimonianze del passato.

Tra gli edifici più significativi di valore storico, artistico ed architettonico vengono segnalati:

- ***“Villa Borgomanero”*** risalente ai primi del '900 con annesso giardino, vincolata dalla Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali di Milano con Decreto in data 6.4.2002 per il suo interesse storico ed artistico, in quanto trattasi di significativo esempio di architettura di Villa dell'inizio del '900. Essa, nel suo genere, rappresenta sicuramente una delle più importanti presenze architettoniche sita nel capoluogo.

Sono inoltre presenti, nel territorio di Vercurago, alcuni edifici e/o immobili di notevole considerazione che, sebbene non direttamente vincolati da norme statali o regionali, sono meritevoli di particolare cura e attenzione. Sono :

- ***Chiesa Parrocchiale dei Santi Gervasio e Protasio.***
Nell'814 era oratorio signorile della famiglia di origine longobarda. Rifabbricata, venne consacrata nel 1550, nelle forme tipiche del tardo gotico a capanna e tre archi trasversi. Sulla metà del settecento venne totalmente ricostruita secondo

un disegno nel gusto del Canina, ma di Carlo Giuseppe Merlo, realizzata con una bella aula a sala, alta nella volta a botte ungulata, in due campate raccordate a smusso alla fronte a all'arco trionfale, unite da un breve spazio a botte dove si aprono le portine laterali sormontate da un vano a balaustrine, simili alle altre che sovrastano gli elementi svasati di un raccordo; le tribunette verso il presbiterio sono ora occupate dal pulpito, scolpito con medaglione della Samaritana al pozzo e da una statua del Sacro Cuore; sotto le altre due anteriori stanno il battistero, con un vaso a baccellature più antico del ciborio settecentesco, e un confessionale.

L'armoniosa architettura, forata da finestroni mistilinei, ha semplice facciata a lesene, finestrone e frontoncino; nella parte inferiore, circa nel 1842, fu apposto un vasto portico trabeato e munito di un poderoso fregio a triglifi, su quattro colonne toscane riprese da corrispondenti mezze colonne, tutto rialzato sopra un podio a scalini: il disegno è di Lodovico Zambelletti. L'elegante campanile a sud, diviso in tre piani e con cella a lesene lisce, fu restaurato nel 1831 e rialzato intorno al 1860.

Chiusa fra vecchie case, la Chiesa venne dotata di una piccola scalinata, verso la contrada maggiore, intorno al 1866, aprendo un varco nel fronte del fabbricato esistente e creando così un accesso sull'allora principale strada.

- ***Basilica o Santuario di San Gerolamo – Somasca***

Una bianca Basilica posta in alto, nella frazione di Somasca, che domina con la sua imponenza il paese, circondata dal verde di ampi giardini che si affacciano sull'abitato. Salendo i bassi

gradini della scalinata, ci si trova di fronte alla facciata elegantemente ornata da un pronao a cinque arcate da cui si può godere di un'ampia visuale di Somasca e del lago sottostante. Il Santuario è di stile barocco con una navata centrale a volte, ornata da affreschi che raccontano della vita del santo, e due navate laterali. Al presbiterio si accede per una maestosa gradinata ornata da due eleganti amboni di marmo botticino con macchia vecchia. L'altare maggiore, di stile barocco, presenta una splendida policromia di marmi. La basilica è inoltre arricchita da vetrate colorate che raccontano le opere di misericordia compiute da S. Girolamo. Adiacente alla Basilica è situata la Casa Madre sede di un importante archivio storico della Provincia Lombardo-Veneta e di una prestigiosa biblioteca che raccoglie più di 50.000 volumi attiva sin dai primi del '500.

- ***Casa Museo "Le Sorgenti" della Beata Caterina Cittadini - Somasca***

La casa museo, a seguito della beatificazione di Caterina Cittadini, fondatrice dell'Ordine delle Orsoline di S. Gerolamo è stato recentemente oggetto di opere di rivalorizzazione per garantire fruibilità al pubblico e adeguamento alla normativa vigente.

Il fabbricato, che fu la dimora di Caterina Cittadini, è stato oggetto di un progetto realizzato con il patrocinio della Comunità Montana "Valle S. Martino" che ha permesso di rendere fruibili e visitabili tutti gli spazi interni ed esterni con la ricostruzione attraverso un'adeguata scenografia dei momenti

di vita della beata e delle consorelle propri della metà dell'800. E' una testimonianza non solo religiosa ma anche storica e culturale di valorizzazione della cultura montana dell'epoca.

- ***La Rocca denominata "dell'Innominato"***

La storia del Castello o Rocca di Vercurago, detta dell'Innominato come luogo manzoniano, è del tutto militare. Partendo dal periodo medioevale, il Castello era forse in origine una torre di segnalazione di un sistema di fortificazione Carolingio. La fortezza, esisteva ai tempi del Barbarossa (1158). Del periodo successivo poco si sa, se non che la Rocca abbia avuto a che fare, al tempo delle lotte con i Visconti per il dominio nello stato Milanese, con gli spostamenti locali di Filippo Benaglio, "capitano" nella parte Torriana, comandante della resistenza Lecchese all'egemonia Milanese.

Nel 1426 temporaneamente e nel 1454 in via definitiva, il territorio comprendente la Rocca passa alla Repubblica Veneta e Vercurago diventa località di confine con il Milanese, provvista di una dogana, attiva sino alla caduta della Serenissima nel 1797. Una delle poche cose certe della Rocca è la data della sua distruzione. Essa avvenne esattamente a partire dall'8 settembre 1509, per ordine dei Francesi, che l'avevano conquistata pochi mesi prima, allorchè aveva preso avvio l'ennesima guerra contro Venezia. Da ultimo nel 1799 quando nello scontro tra Napoleonici e Austro-Russi per la conquista di Lecco, il muro della Rocca fu squarciato dai cannoni Russi. Da un punto di vista paesaggistico la Rocca offre uno dei più splendidi panorami di tutta la Valle se non addirittura dell'intera

Regione in cui spiccano il blu del lago, le montagne verdi e paesi che si allungano e si snodano lungo le sponde di quel "ramo del lago di Como" reso tanto famoso dal Manzoni.

- ***La Valletta e l'Eremo di San Gerolamo***

Partendo dalla punta Nord della frazione di Somasca, attraverso un maestoso arco in pietra si accede ad un percorso pedonale con una vista panoramica di rara bellezza. Attraverso il percorso costellato delle "Cappellette" che rievocano la vita di San Gerolamo Emiliani, si giunge alla Valletta, dove ha sede un altro piccolo Santuario a memoria di S. Gerolamo e dove il Santo aveva creato un orfanotrofio di cui ancora oggi risultano testimonianze. A metà del percorso è possibile accedere, inoltre, all'Eremo, attraverso la Scala Santa, formata da centouno scalini con la pietra ricavata in loco ed ancora oggi meta di molti pellegrini. Il Luogo, creato a ridosso della Rocca del Castello, oltre ad avere un elevato pregio paesaggistico per gli incantevoli panorami che offre, è anche un importante luogo di culto e di importanti momenti di grande valenza artistica e architettonica.

Per questi edifici il Piano delle Regole ha definito modalità di intervento, sia nella normativa delle Zone A (ora individuate dal PRG), sia nella disciplina inerente la valorizzazione degli ambiti di interesse ambientale e paesistico.

Non vi sono nel territorio comunale altri importanti edifici, complessi e/o siti di rilevanza architettonica o archeologica, fatta eccezione per

piccole testimonianze storiche e rurali disseminate nel territorio per le quali sarebbe necessaria un'analisi più particolareggiata.

Elenco delle principali rilevanze architettoniche ed urbanistiche presenti nel territorio:

- **Centro e Nuclei storici**
 - Centro storico di Vercurago;
 - Centro storico della frazione di Somasca;
 - Nucleo storico/rurale del Gallavesa;
 - Nucleo rurale della Folla;
 - Nucleo rurale di C.na Beseno;
 - Nucleo rurale di C.na Provada;
 - Nucleo rurale di C.na Malvada.

- **Chiese parrocchiali, pievi, oratori e cimiteri**
 - Parrocchiale S. Gervasio e Protasio, Vercurago - Riferimenti cronologici: 1550;
 - Parrocchiale S. Gerolamo, Somasca;
 - Santuario della Valletta, Somasca;
 - Cappella Padronale sita all'interno del nucleo storico di Gallavesa.

- **Torre, castello**
 - Rocca dell'Innominato, dove sono situati i resti del Castello fortificato che insiste però sul territorio Lecchese.
Rif. cronologici: Docum. sec. X.

- **Presenze Archeologiche**

Nel Comune di Vercurago non vi è presenza di particolari siti di valenza archeologica.

Tuttavia si segnala che insediamenti nella zona della Rocca (scavi del 1986-88) risalgono alla “Civiltà di Golasecca” (IX-V sec. a.C.).

Una strada romana, diramazione della Bergamo-Como, passava da Vercurago sul percorso per Lecco. Un documento del 814 (il più antico di tutta la Valle) attesta l’esistenza nel territorio di un oratorio dedicato a San Protaso.



GLI “AMBITI RESIDENZIALI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA”

Il tessuto urbano è venuto man mano consolidandosi intorno al Centro Storico, lungo il percorso della statale e, via via espandendosi, da un lato verso il lago e dall’altro verso la prima fascia pedecollinare.

Anche nella frazione di Somasca l’edificazione si è, se pur in forma più modesta, accresciuta, sia ad est che ad ovest del nucleo antico.

Contemporaneamente alla progressiva crescita degli insediamenti residenziali si è verificato anche la formazione di una serie di insediamenti produttivi, alcuni dei quali “dimensionati” all’interno del tessuto residenziale, specie nella fascia verso il lago a valle della statale, e altri in prossimità dell’ultimo tratto del torrente Gallavesa specie nella parte sud ovest, verso Calolziocorte.

Gli studi preliminari per la definizione del Piano delle Regole hanno quindi avuto come obiettivo l’individuazione dei vari elementi che compongono, nella sua complessità, l’insieme del tessuto urbano consolidato, andando poi ad evidenziarne i caratteri, sia sotto il profilo degli elementi insediativi, sia in rapporto alle destinazioni, individuando una serie di ambiti caratterizzati da situazioni di omogeneità ma anche quei comparti urbani che presentano situazioni di disomogeneità, sia sotto il profilo dei caratteri insediativi sia in rapporto alla presenza di destinazioni miste, che in molti casi determinano elementi di non secondaria caduta della qualità urbana.

Gli esiti dell' analisi urbana che è stata condotta sull' insieme dei tessuti a destinazione prevalentemente residenziale ha consentito di individuare varie tipologie di insediamenti urbani che presentano caratteri di omogeneità di impianto, per elementi di ordine morfologico-urbano, per tipologie edilizie e/o per aspetti di qualità ambientale complessiva (presenza significativa di verde, caratterizzazione edilizia coerente, ecc.). Sono quindi stati individuati gli elementi di più positiva caratterizzazione che fanno riferimento alle seguenti situazioni:

- *Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di morfologie e/o tipologie residenziali omogenee*
- *Ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati o di verde diffuso*

Per contro sono state evidenziate le situazioni urbane che presentano elementi di problematicità sia sotto il profilo dei caratteri edilizi e insediativi sia per presenza di insediamenti con elementi funzionali disomogenei o di attività che possono o potrebbero porsi in condizioni di problematicità con il tessuto residenziale nel quale sono inserite.

In tal senso si sono individuate le seguenti situazioni:

- *Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di morfologie e/o tipologie residenziali omogenee con presenze di edifici a destinazione incoerente*
- *Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di morfologie e/o tipologie residenziali disomogenee*
- *Ambiti di caratterizzazione dei fronti del percorso urbano centrale*

Tali situazioni mettono in evidenza la necessità di interventi tesi ad una riqualificazione delle morfologie e/o delle tipologie edilizie e di eventuali specifiche provvidenze per la valutazione della compatibilità delle situazioni funzionali non coerenti con la destinazione residenziale diffusa.

Tale necessità attiene in particolar modo le previsioni che il Piano delle Regole individua nella fase progettuale relativamente ai "Complessi produttivi in ambiti di sensibilità paesistica o in contesti prevalentemente residenziali" che presentano situazioni di problematicità soprattutto in rapporto alle possibili sostituzioni o ad eventuali situazioni di dismissione.

L'analisi urbana si è conclusa individuando la presenza di situazioni di trasformazione urbana ed edilizia ancora in corso ed in particolare i seguenti interventi:

- *Ambiti edificabili già previsti dalla pianificazione vigente*
- *Sedimi edificabili del PII "Safilo"*

Restano infine alcune modeste "aree residenziali in ambiti a prevalenza produttiva" poste a sud della via Lido Moggio delle quali si prevede la conferma ma a particolari condizioni in rapporto al contesto produttivo che viene sostanzialmente confermato.

IL SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Le attività produttive

Il territorio comunale è caratterizzato da una situazione articolata di localizzazioni produttive, con diverso grado di concentrazione, che rappresentano una risorsa territoriale ed urbana da non disperdere.

Lo stato degli insediamenti produttivi è infatti caratterizzato dalla presenza di diverse localizzazioni di rilevanza urbanistica:

- la prima è posta tra l'asse della S.P. n. 639 e l'asse ferroviario, con caratteri di edificazione sparsa;
- la seconda è caratterizzata dall'insediamento a sud del torrente Gallavesa;
- la terza, di maggiori dimensioni, è posta ad ovest della via Lido Moggio, ovvero in prossimità del Comune di Calolziocorte.

L'analisi delle specifiche situazioni e del loro rapporto con il tessuto urbanizzato più generale ha condotto ad individuare le seguenti situazioni:

- comparti urbani prevalentemente produttivi confermati;
- attività produttive di supporto alla funzione turistica;
- attrezzature private turistico-ricettive;
- attrezzature private connesse al tempo libero.

All' interno del territorio di Vercurago risultano presenti 142 attività economiche, delle quali 54 attività produttive, industriali e artigianali, Non sono presenti Aziende a Rischio di Incidente Rilevante.

Le attività produttive industriali e artigianali non di servizio sono caratterizzate da due diverse modalità insediative:

- aree al di là della via Lido Moggio che si configurano come un ambito a carattere prevalentemente produttivo che si ritiene possa essere confermato, individuando per le poche presenze residenziali un regime specifico che tende, pur non prevedendone la rimozione, a trovare un adeguato equilibrio tra la destinazione produttiva che ha valore urbanistica prevalente e la presenza di funzioni improprie rispetto al comparto di riferimento ma che necessitano di una adeguata utilizzabilità;
- alcuni insediamenti prevalentemente distribuiti, in forma sparsa, all'interno del tessuto residenziale compreso tra la S.P. 639 e il tracciato della ferrovia, che si trovano in una condizione di inadeguato rapporto con la presenza di un tessuto residenziale ormai preponderante.

Pur se per queste attività non presentano elementi di particolare problematicità rispetto a tale tessuto, non si può non considerare che la loro presenza, indipendentemente dalla loro "origine storica" (che ha visto in alcuni casi l' addensarsi delle funzioni residenziali attorno ad attività produttive già presenti), appare oggi oggettivamente inadeguata alla situazione urbana ormai formatasi. Ciò ha reso necessaria l'assunzione di una scelta urbanistica non facile, che tuttavia ha portato a ritenere che, in prospettiva di medio lungo termine, queste possano essere incentivate a spostarsi in localizzazioni maggiormente idonee, tenuto anche conto di due elementi che appaiono dirimenti:

- il primo relativo al fatto che tutte queste attività sono in condizione di saturazione edilizia rispetto alle aree di pertinenza: tale condizione non consentirebbe già oggi la possibilità di soddisfare a necessità di ampliamenti delle strutture edilizie, rendendo inevitabile la necessità degli spostamenti,
- il secondo determinato dal fatto che i caratteri ormai consolidati della situazione residenziale non consentirebbero più di poter prevedere una sostituzione con nuove attività, ma più correttamente dovrebbero essere rivolte al completamento dei tessuti residenziali.

Ciò vale anche per gli insediamenti posti lungo la via Adda, lato nord, che ormai sono in condizione analoga.

Tuttavia il PGT, così come il precedente PRG, non intendono forzare il trasferimento delle attività in essere che, come si è detto in altra parte delle relazioni di PGT, costituiscono comunque un elemento positivo della struttura economica del territorio.

Per questo motivo la disciplina di piano individua una serie di condizioni atte a consentire la permanenza di queste attività fino al momento della loro cessazione, o di un loro "naturale trasferimento".

In questo senso le previsioni di progetto del PdR, in conformità a quanto già indicato dal Documento di Piano individuano la "valutazione di compatibilità urbanistica" come lo strumento più efficace per garantire un corretto rapporto tra le attività esistenti e le funzioni residenziali. Una corretta gestione di tale strumento consentirà alle attività in essere di operare con efficienza e in modo adeguato fino al momento della riconversione delle aree.

Le attività terziario commerciali

Nel settore commerciale sono presenti 22 attività commerciali prevalentemente al dettaglio e 15 attività connesse al tempo libero e al turismo (somministrazione di alimenti e bevande, strutture ricettive, ecc.).

Sono inoltre presenti oltre 28 attività terziarie e di servizio e 23 attività di artigianato di servizio.

Tutte queste attività sono presenti in modo diffuso nel tessuto urbano. Le attività commerciali caratterizzano, in particolare, gran parte del percorso urbano della strada provinciale e ne determinano un positivo elemento di vitalità, anche se, purtroppo, fortemente limitato dalla pesante situazione del traffico che inibisce fortemente le potenzialità di crescita della funzione degli spazi pubblici e dei percorsi come luoghi a forte capacità di relazione e socializzazione.

Le funzioni terziarie connesse al tempo libero, si collocano in gran parte nella fascia di prossimità del lago e nella frazione di Somasca, oltre che nell' area centrale del Capoluogo.

Le attività terziarie e l'artigianato di servizio presentano una situazione insediativa diffusa all' interno del tessuto residenziale, specie nella parte a monte dell' asta della ferrovia.

IL SISTEMA DEI SERVIZI

Benché il tema dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture sia di competenza del Piano dei Servizi, la necessità di rappresentare cartograficamente i caratteri complessivi di organizzazione delle funzioni presenti nel territorio all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato ha reso necessario individuare anche nella cartografia del Piano delle Regole la presenza, la dislocazione e l'organizzazione dei servizi.

Tale individuazione assume quindi un mero carattere denotativo e compilativo e non ha, all'interno del Piano delle Regole, alcuna incidenza di carattere progettuale e normativo.

Il sistema dei servizi è stato distinto, secondo le tipologie funzionali, nei servizi di interesse generale, delle attrezzature per l'istruzione, del verde nelle sue varie tipologie, delle infrastrutture e degli impianti.

Le aree soggette alla disciplina del Piano dei Servizi, sono state così definite negli elaborati grafici:

- **aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico:**
 - aree per attrezzature di interesse comune;
 - aree per attrezzature di interesse religioso;
 - aree per l'istruzione primaria;
 - aree per attrezzature tecnologiche – impianti di depurazione;
 - aree di verde pubblico e verde attrezzato;
 - aree di verde e attrezzature per l'uso pubblico della fascia a lago;

IL SISTEMA RURALE PAESISTICO-AMBIENTALE

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale individua le aree inedificate come un macrosistema a valenza “Rurale- Paesistico- Ambientale”.

All’interno di questo viene prevista una ulteriore suddivisione dei territori in rapporto agli elementi di prevalenza delle funzioni e/o delle potenzialità agricole, o degli elementi di caratterizzazione delle componenti del paesaggio e dell’ambiente.

A sua volta l’art. 10 della L.R. 12/2005 indica ai Comuni la necessità di distinguere, all’interno del proprio territorio rurale, le “aree destinate all’agricoltura” rispetto alle “aree di valore paesaggistico- ambientale”, e quelle “non soggette a trasformazione urbanistica”.

Questa precisa e specifica distinzione rende finalmente chiaro che le “aree destinate all’attività agricola” sono da considerare come aree aventi valore strategico nell’organizzazione delle attività economiche del territorio provinciale e comunale, e quindi la loro individuazione deve essere frutto di una scelta nella quale gli elementi ed i caratteri della “ruralità” sono fondamento e presupposto per l’utilizzazione dei suoli a fini economico-produttivi, nella consapevolezza che per le aree stesse devono essere previste le possibilità di trasformazione di cui oggi l’attività agricola necessita, secondo le tecniche e le tecnologie di utilizzazione e infrastrutturazione più avanzate.

Va però osservato che l’agricoltura ha una presenza marginale nel tessuto economico di Vercurago, pertanto non appare strategico, per

l'economia complessiva del territorio, individuare aree destinate alle "attività produttive primarie" che assumano carattere di "zone produttive" e, quindi, con una forte possibilità trasformativa del territorio.

Il sistema delle aree destinate all'attività agricola è stato tuttavia evidenziato, individuando gli ambiti e le funzioni ancora presenti sebbene in maniera ormai quasi marginale.

La struttura dell'attività agricola nel territorio di Vercurago è ormai divenuta marginale ed è legata alla presenza di situazioni di attività economicamente modeste.

Per questa ragione il progetto di Piano delle Regole non interverrà individuando specifici ambiti finalizzati all'attività agricola, ma semplicemente ponendo in essere solo le previsioni normative ed operative necessarie a garantire un'adeguata prosecuzione delle attività attualmente presenti all'interno di un contesto che viene riconosciuto di prevalente valenza ambientale e paesistica.

La modesta incidenza nel tessuto economico di Vercurago delle attività del settore primario conduce pertanto alla scelta di non individuare nel PGT "aree specificamente destinate all'attività agricola", ma alla più opportuna definizione del territorio rurale nel suo complesso come "ambito di valore paesaggistico ambientale ed ecologico", fermo restando che le attività dell'agricoltura vengono inquadrate come primo ed importante presidio della qualità del territorio.

Sotto questo profilo una particolare attenzione è stata riservata alla definizione degli elementi che concorrono alla strutturazione del sistema ambientale e paesaggistico, all'interno del quale si trovano inseriti gli stessi insediamenti ancora destinati all'attività agricola.

Tale quadro è stato definito dalle elaborazioni, dalle proposte e dalle prescrizioni di intervento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Lecco e del Parco Regionale dell'Adda Nord che hanno costituito un costante riferimento per l'individuazione delle politiche di salvaguardia ambientale e paesistica del Piano.



Le previsioni specifiche del PTCP sul sistema paesistico locale

Gli elementi e gli indirizzi generali, unitamente alle indicazioni della componente paesistica del PTCP della Provincia di Lecco sono stati sinteticamente richiamati nella prima parte della relazione del Documento di Piano.

Pare tuttavia utile richiamare in questa sede le specifiche indicazioni del Piano Territoriale relative alle articolazioni individuate per gli “Ambiti del sistema rurale paesistico ambientale” presenti nel territorio di Vercurago che sono definiti nella cartografia e nella normativa di progetto del PTCP.

Il territorio di Vercurago è individuato all’interno dell’ “Ambito paesisticamente unitario dei laghi di Garlate e Olginate.....con le circostanti alture” individuato dall’art. 49 “articolazione delle politiche di conservazione delle NTA del PTCP”.

Al suo interno sono presenti due “centri e nuclei di antica formazione” (Vercurago e Somasca) disciplinati dall’art. 50 .

Le norme del Piano Territoriale inoltre richiamano la necessità del “riconoscimento e tutela dei crinali e dei profili naturali del terreno” (art. 52) e individuano una serie di “disposizioni particolari per il paesaggio lariano” con specifico richiamo ai contenuti dell’ “allegato 2”, nel quale sono indicati gli elementi con i quali è stata definita “la lettura articolata del territorio del fronte lago” e il “riconoscimento delle ricorrenze ordinatrici del paesaggio”.

Tale allegato individua i criteri per “la ricognizione speditiva del contesto paesistico” e gli “indirizzi specifici per gli ambiti elementari di paesaggio”.

A tali criteri e principi si è ispirata la lettura e la valutazione della situazione ambientale e paesistica del territorio e, in funzione di questa, il progetto di assetto paesistico con la relativa disciplina di piano.

Il tutto tenendo anche conto della specifica presenza di “ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico” di cui all’art. 56 delle NTA del PTCP e degli “ambiti a prevalente valenza paesistica” disciplinati dall’art. 60 della medesima normativa.

Le indicazioni e prescrizioni del PTC del Parco Adda Nord

Come si è già segnalato nella relazione del DDO il territorio è parzialmente ricompreso nel perimetro del consorzio del Parco Adda Nord, che fa sostanzialmente riferimento ad una fascia di territorio posto prevalentemente sul lungo lago a partire dalla Diga di Olginate e di lì interessando progressivamente un ampio tratto dell'area "Safilo" la zona degli impianti sportivi e tutta la prima fascia edificata che si sviluppa sul fronte del lungo lago stesso.

Il territorio interessato dal parco comprende inoltre l'intero contesto del santuario di S. Gerolamo e il versante che da questo scende fino a lambire il Centro Storico, a valle, e i nuovi insediamenti della via novella, a monte.

L'impianto progettuale del PTC individua la fascia in edificata del lungolago per tutto il suo sviluppo come "zona di interesse naturalistico paesistico, disciplinata dall'art. 21 delle relative NTA e la rimanente parte del territorio interno al perimetro come "zona di iniziativa comunale orientata" disciplinata dall'art. 25.

L'intero contesto circostante al Santuario di S. Gerolamo è individuato, come il lungo lago, come "zona di interesse naturalistico paesistico" .

Le previsioni e gli indirizzi strutturali del Ddp e le previsioni progettuali del PdR confermano gli indirizzi di tutela della disciplina dell'art. 21 proponendo la valorizzazione e al conservazione di tutti i valori ambientali e paesistici presenti sia nel percorso di elevato interesse panoramico e fruitivo del lungo lago sia dall'ampio contesto di riferimento del santuario di San Gerolamo prevedendo, come indicato dal comma 1 "la conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti, la valorizzazione "delle potenzialità naturali e per quanto riguarda il contesto del santuario e gli insediamenti in esso presenti interenti di conservazione e valorizzazione edilizia escludendo ogni forma di nuova edificazione.

Per quanto concerne gli interenti nelle "zone di iniziativa comunale orientata" si è posta una forte attenzione alle indicazioni della' art. 25 con particolare riferimento al comma 3 relativo in ordine alla "salvaguardia delle caratteristichetipologiche degli edifici esistenti" e alla necessità di assicurare "che ogni intervento sia condotto nel rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente del parco....." .

In rapporto alle indicazioni del comma 4 non sono state previste nuove espansioni dell'edificato, salvo la conferma della pianificazione attuativa in corso e disciplina di intervento nell'ambito dell'intera fascia è orientata a garantire il "mantenimento del verde privato esistente".

Si può infine affermare che l'intero strumento pianificatorio garantisce in ogni sua parte il rispetto della normativa dell'art. 5 "indirizzi per le aree esterne" sia in rapporto agli ambiti di antica formazione, sia in relazione alla tutela dei valori naturalistici e paesaggistici nonché agli indirizzi di riqualificazione dell'edificato residenziale e delle zone produttive ed infine ad un'attenta disciplina delle attività agricole.

La componente ambientale e paesistica

In ossequio alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale ed ai contenuti del PTCP della Provincia di Lecco, l'Amministrazione Comunale di Vercurago ha inteso riconoscere il nuovo PGT quale strumento di maggior definizione paesistica.

In questo senso una particolare attenzione è stata posta sia nelle valutazioni sulla situazione dello stato di fatto degli elementi ambientali e paesistici presenti nel territorio, sia nella definizione del quadro progettuale, all'interno del quale è stato specificamente predisposto un elaborato di progetto relativo alla valorizzazione, integrazione e coordinamento degli elementi che già determinano e possono ulteriormente qualificare i fattori di valenza ambientale e paesistica presenti nel territorio.

Le valutazioni effettuate, ma anche le indicazioni progettuali, sono state fondate sul concetto di paesaggio inteso "come contesto complessivo nel quale si attua e si sviluppa la vita delle popolazioni", ed assumendo come criteri fondamentali la valutazione e la definizione degli elementi che conservano ancora i caratteri della naturalità, e di quelli che si sono strutturati attraverso le modificazioni che il processo di antropizzazione ha via via determinato in funzione degli interventi che l'evoluzione delle esigenze, singole e collettive, hanno richiesto nel tempo.

Da qui si è passati alla valutazione di tutti gli elementi aventi caratteri e valenza di qualità per i quali il progetto definisce le modalità di tutela, valorizzazione e riqualificazione.

In particolare, si è tenuto conto delle parti del territorio aventi valenza paesistica, sia per quanto riguarda gli ambiti edificati di elevata o particolare qualità (Centri Storici, insediamenti rurali, ambiti collinari, aree spondali dei corsi d'acqua e del bacino lacustre), sia per quanto riguarda gli ambiti prevalentemente non edificati e portatori di valenze del paesaggio antropico, o di valenze più peculiarmente ambientali e paesistiche.

In linea con questo si sono individuati tutti gli elementi puntuali riscontrabili nel territorio, dalle emergenze architettoniche e storiche a specifici ambiti di naturalità, ed a particolari situazioni paesistico/naturali.

Il paesaggio agrario è stato considerato, nel suo complesso, come contesto e tessuto connettivo delle valenze ambientali e paesistiche, ed in questo senso sono stati individuati gli elementi progettuali e normativi tendenti a garantire che anche l'attività agricola, quale elemento fondamentale dell'economia del territorio, possa continuare a svolgersi e crescere, mantenendo però elementi di compatibilità ambientale e paesistica al fine di garantirne i valori diffusi attraverso lo stimolo ad azioni improntate a forti elementi di "sensibilità paesistica".

Le caratteristiche ambientali e paesistiche del territorio di Vercurago si definiscono nella struttura dei sistemi collinari posti a monte della frazione di Somasca e prospiciente il torrente Gallavesa in località Folla.

Come si è detto precedentemente, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche possono essere indicate come aree non preordinate “all’attività agricola” ma alla funzione più propria della salvaguardia e tutela dei “valori paesaggistico-ambientali ed ecologici”.

Tali aree non sono più aree agricole “improprie”, ma territori con caratteri e finalità peculiari e specifiche ove la “ruralità” è, in questo caso, fattore determinante per la caratterizzazione degli elementi ambientali e paesistici, e consente la loro valorizzazione e il loro mantenimento.

In ordine alla disciplina delle attività agricole il PdR individua le regole e i comportamenti necessari a perseguire la “salvaguardia paesaggistico-ambientale ed ecologica”, sapendo discernere, all’interno dei possibili interventi inerenti la coltivazione dei suoli, quelli che possono contribuire al raggiungimento di tali finalità nelle forme e nei modi previsti dal Progetto di Piano.

Per una complessiva comprensione dei caratteri e della struttura complessiva della componente paesistica, si rimanda agli elaborati grafici degli atti del PGT che ne costituiscono il supporto di analisi e di progetto, e agli allegati di approfondimento e di dettaglio.

La cartografia di analisi, pertanto, individua i seguenti elementi di maggiore rilievo:

- aree prevalentemente prative di valenza paesistica (aree destinate all'attività agricola di interesse strategico del PTCP);
- ambiti verdi di forte valenza paesistica di distacco tra gli insediamenti;
- contesto storico-paesistico di S. Gerolamo;
- sistema di fruizione della fascia lago;
- fasce e areali di riqualificazione ambientale;
- giardini privati di interesse paesistico;
- sistema di accesso al lago dall' area "Safilo";
- tessuti di impianto storico periferico a valenza ambientale;
- ambiti boscati di salvaguardia ambientale;
- ambito di riqualificazione della struttura boscata con volumetria definita compensativa.



La sensibilità paesaggistica dei luoghi

La cartografia dello studio paesistico del DdP individua infine i livelli della sensibilità paesistica degli ambiti interni al territorio di Vercurago.

Gli elementi di **sensibilità molto elevata** sono costituiti dall'ampia quinta collinare costituita dal patrimonio del verde boschivo del versante del Monte Pizzo - nel quale spicca il Santuario di S. Girolamo - e dei prati dell'apprezzabile piana presso la C.na Beseno sino alle aree in prossimità del nucleo di Folla, oltre naturalmente alla considerevoli aree spondali del lago di Garlate.

Di **sensibilità elevata** si presentano le fasce spondali del Torrente Gallavesa ed il nucleo di Somasca costituente un importante patrimonio storico-architettonico.

Un elemento di **sensibilità media** è costituito dal tessuto urbano ed edilizio di antica formazione che, pur mantenendo elementi di significativo valore, è pur tuttavia reso discontinuo dall'inserimento di interventi di sostituzione edilizia, spesso di qualità modesta e poco congruente.

Il tessuto urbano consolidato di più recente formazione presenta prevalentemente caratteri di **sensibilità bassa**, e in alcuni casi molto bassa, prevalentemente lungo le maggiori direttrici viabilistiche.

**Elementi ed indirizzi della rete ecologica
nella strumentazione sovraordinata**

Pare infine essenziale un breve cenno al quadro dei sistemi della rete ecologica regionale e provinciale che costituiscono il riferimento del progetto delle rete ecologica locale di cui si tratterà successivamente.

Nella relazione del DdP è stata riportata la scheda regionale del “settore 69 Adda Nord della RER” evidenziando gli elementi della scheda stessa che interessano il territorio di Vercurago tra i quali in particolare è stata evidenziata la presenza, a valle del territorio, del tratto di fiume Adda compreso dall’emissario del lago di Como e il primo tratto del lago di Garlate che costituisce un “corridoio primario ad alta antropizzazione”, mentre quale elemento di primo livello compreso nelle “aree prioritarie per la biodiversità” è stata individuata la “dorsale Lecco Caprino”. La RER ha inoltre individuato tra le indicazioni per la propria attuazione elementi di secondo livello che interessano anche il territorio di Vercurago.

In particolare sono previste quali misure sufficienti a garantire la permanenza della funzionalità ecologica del territorio il mantenimento della destinazione agricola e la conservazione delle formazioni naturaliformi.

È indicato specificamente come elemento fondamentale della RER in rapporto alle esigenze di mantenimento della connettività il mantenimento del reticolo idrografico e è fortemente affermata la necessità di non “occludere ulteriormente la connettività trasversale”.

La presenza dell’urbanizzato “soprattutto lungo le sponde di lago di Como e fiume Adda è indicata come elemento di criticità.

La disciplina del PTCP nell’intento di “promuovere lo sviluppo della rete ecologica” propone quali obiettivi fondamentali quelli di:

- a) contrastare i processi di frammentazione ambientale dei sistemi naturali e seminaturali, riducendo e mitigando le discontinuità indotte dalle infrastrutture e dai sistemi urbani
- b) assicurare che nel territorio rurale vengano salvaguardati gli spazi naturali e seminaturali favorendone la funzionalità ecologica, la permeabilità biologica la funzionalità agronomica e promuovendone gli usi compatibili anche con finalità paesistiche e turistico ricreative
- c) mantenere e promuovere un sistema ambientale che interconnetta i principali spazi naturali o seminaturali esistenti in particolare rafforzando la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d’acqua.

Ai principi e indirizzi della strumentazione sovracomunale e alla disciplina a questi conseguente si è ispirata la valutazione e la definizione degli elementi del sistema ambientale e della rete ecologica individuati dalla tav. 3 del PdS e disciplinati dalle NTA del PdR all’interno del più ampio quadro della componente ambientale e paesistica del PGT.

IL PROGETTO

GLI INSEDIAMENTI URBANI : GLI INTERVENTI SULL'EDIFICATO

La formazione del PdR, come si è detto, è partita da una attenta considerazione di tutti i “caratteri urbani” della città costruita e dei territori esterni, sia per i vari ambiti urbani, sia per i grandi percorsi stradali, sia per i “nodi”.

Sono stati rilevati i caratteri più propriamente morfologici ma anche quelli più specificamente relativi agli usi e alle attività che si svolgono al loro interno.

In particolare si è posta grande attenzione alle aree disomogenee o degradate, per le quali una politica della qualità urbana richiede particolare impegno per l’inserimento di attività e di elementi che ne rivalutino e migliorino le condizioni.

Il PdR prevede, quindi,

- interventi di conferma dei caratteri positivi per quegli spazi che sono ricchi di punti di interesse e il cui ruolo è già consolidato;
- interventi di rafforzamento e di ridefinizione del carattere per gli spazi privi di riconoscibilità;
- indicazioni sui caratteri da conservare e sui modi e strumenti per preservarli, nonché proposte per i nuovi interventi, considerando che l’individualità delle diverse zone e la differenziazione fra loro sono elementi di fondamentale importanza da conservare.

A tal fine sono stati individuati interventi urbanistici diversificati e indirizzi normativi articolati da applicare alle diverse situazioni urbane per operazioni di conservazione o di rinnovo, sia in ordine alle prescrizioni generali, sia in rapporto alle prescrizioni specifiche, che dovranno formare uno strumento di controllo ambientale complessivo che sarà condotto con **interventi integrativi dei regolamenti e delle normative esistenti, nonché l'utilizzo degli strumenti urbanistici più innovativi oggi disponibili nel quadro legislativo vigente e in formazione.**

In questa ottica sono stati considerati i seguenti criteri di impostazione:

a – zone urbane “da conservare” e valorizzare (Centro Storico, aree consolidate):

Per questi contesti sono stati individuati i seguenti indirizzi progettuali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare il tipo di aggregazione tipologica (tipologia edilizia, caratteristica del lotto) prevalente ed imporla al resto del tessuto in trasformazione o in completamento;
- mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti;
- completare la maglia viaria preesistente ove necessario;
- recuperare spazi liberi nelle immediate adiacenze per parcheggi;
- mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate.

b – zone urbane da trasformare:

Le scelte di progetto si sono attestate sui seguenti elementi ed obiettivi:

- utilizzare caratteri morfologici/volumetrici e funzionali che tengano conto delle situazioni al contorno;
- introdurre nuove volumetrie/tipologie solo se derivate da esigenze specifiche: creare prospettive con alberature a lato delle strade;
- creare portici ove vi sia possibilità di un sistema continuo;
- proteggere il transito dei pedoni con marciapiedi, sottopassi, ecc.;
- incentivare la presenza e/o l'introduzione di attività commerciali ai piani terreni, riallineare le recinzioni lungo la strada;
- non ostruire prospettive significative presenti o punti di riferimento prospettico.

c - zone e aree in corso di attuazione:

Il PdR **conferma tutti gli interventi in corso di attuazione**, sia derivanti da titoli abilitativi diretti sia da pianificazione, tuttavia già adottata o approvata dal Consiglio Comunale, verificandone la compatibilità con i caratteri del territorio (ovvero capacità ambientale e tutela della qualità urbana) e con le esigenze attuative/gestionali, confermando anche le destinazioni d'uso e le quantità insediative in modo coerente con il carattere specifico delle zone che si vuole ottenere e con le strategie generali a scala urbana.

Il PdR ha tra i propri compiti la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso quale "*insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo in essi le aree libere e intercluse o di completamento*"

ed escludendo le aree di trasformazione che sono oggetto specifico del Documento di Piano.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato il PdR determina le modalità di intervento indicando gli indici e le caratteristiche tipologiche e morfologiche che guidano le trasformazioni.

Nello specifico, esso identifica i seguenti parametri da rispettare, negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento;
- c) rapporti di copertura;
- d) altezze massime e minime;
- e) destinazioni d'uso non ammissibili;
- f) interventi di integrazione paesaggistica per gli ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n.42/2004;
- g) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

L'analisi effettuata si è particolarmente concentrata ad individuare all'interno del tessuto urbano consolidato le varie caratterizzazioni dei tessuti insediativi, cercando di perimetrare comparti all'interno dei quali fossero verificabili non solo una omogenea densità edificatoria ma soprattutto gli elementi di omogeneità – negativa o positiva – degli impianti morfologici, dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie.



➤ **Ambiti urbani di antica formazione: interventi nei Centri Storici**

Il tema dell'intervento nei Centri Storici è ancor oggi uno dei nodi più importanti della pianificazione urbanistica e, successivamente, della gestione operativa degli strumenti da essa proposti.

La cultura del nostro tempo e la legislazione dello Stato e delle Regioni, che costituisce il momento di sviluppo e di disciplina operativa delle proposte e dei temi maturati nell'ambito del dibattito culturale, soltanto da pochi anni hanno posto l'accento sulla improrogabile necessità di salvaguardare il patrimonio culturale architettonico e urbano del passato, anche quando esso non sia portatore di valori

formali di notevole interesse e di grande specificità artistica e progettuale.

Infatti, soprattutto nei centri minori non considerati come significative emergenze a livello territoriale, si è sempre, e spesso volutamente, trascurata ogni operazione di pianificazione nel Centro Storico a scala urbana complessiva, e si è spesso completamente ignorata ogni forma di valutazione critica a scala edilizia (salvo che per alcuni edifici considerati “monumentali”) favorendo, a volte coscientemente, il degrado del tessuto edilizio sino a punti in cui potevano essere considerate convenienti e positive le demolizioni, che, spacciate come operazioni di “risanamento”, conseguivano il solo risultato di permettere una nuova edificazione del tutto estranea, ed a volte contrastante, con i caratteri della “città del passato”.

Chi ha consuetudine con le piccole e medie realtà urbane del nostro territorio ha potuto notare, di giorno in giorno, la progressiva scomparsa delle componenti morfologiche del tessuto urbano e di caratteri e manufatti architettonici, a tutto vantaggio di nuovi interventi spesso privi di qualità e comunque quasi mai sufficientemente inseriti con corretti livelli architettonici e ambientali.

In questi anni il dibattito culturale si è fatto sempre più attento e si è esteso non più soltanto alle tematiche del patrimonio da conservare, ma anche agli elementi di riqualificazione delle situazioni del degrado architettonico e urbanistico degli ambiti di antica formazione.

Anche nel territorio di Vercurago, si è via via rinnovata, e fatta viva l'attenzione ai problemi del recupero e della salvaguardia del Centro Storico, da un lato con una particolare attenzione di studi e di analisi per la determinazione dei perimetri delle Zone di Recupero e degli ambiti da assoggettare a Piano di Recupero, successivamente con l'individuazione delle aree di salvaguardia e delle normative di intervento nell'ambito del PRG ed infine con gli studi per la prima definizione dei gradi di Intervento sul Centro Storico e sulle aree antiche delle frazioni.

Si tratta di dare al Centro Storico una prospettiva di "competitività" rispetto all'uso delle zone di espansione.

Il PdR, attraverso i mezzi che gli sono propri (e che, si ricorda, non esauriscono e non sostituiscono le necessità di intervento su altri fronti, anche legislativi), individua, soprattutto attraverso la propria normativa, una "semplificazione spinta" delle procedure, favorendo il più possibile l'intervento diretto anziché quello "mediato".

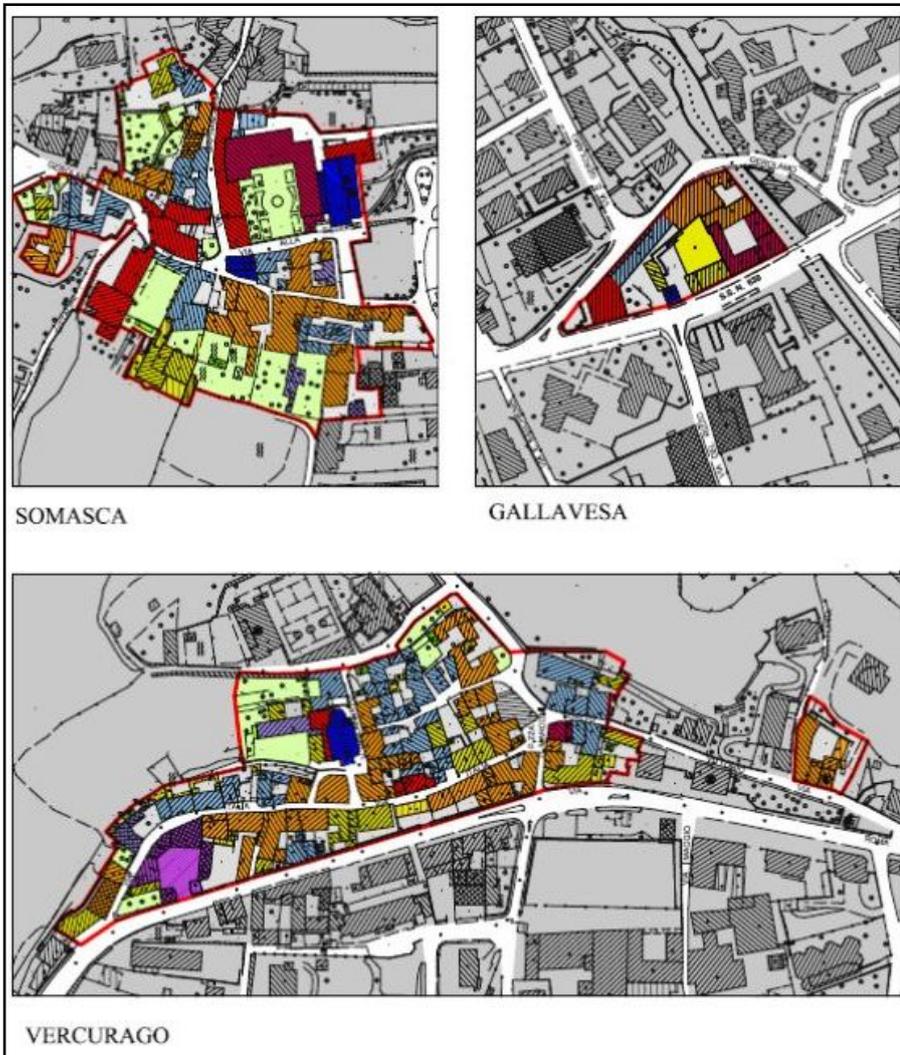
Tali interventi non avranno più prevalentemente la necessità preliminare di una strumentazione attuativa (P.P., PdR), che può essere in gran parte sostituita da indirizzi ed approfondimenti condotti nella fase di predisposizione del PGT ed affiancati a questo con strumentazioni integrative e con il rimando all'uso del nuovo strumento del "Permesso di Costruire convenzionato, ai fini planivolumetrici", introdotto dalla disciplina dell'art.5 della L.R. n.1/2001 e confermato dalla L.R. n.12/2005.

Per quanto riguarda la “disciplina degli interventi edilizi di antica formazione” si rimanda alla TAV. 4 del Piano delle Regole.

Gli edifici del Centro Storico vengono suddivisi in:

- grado 1°: edifici di particolare significato architettonico e/o ambientale, soggetti a tutela assoluta;
- grado 2°: edifici soggetti a restauro dell’involucro esterno, alla conservazione dell’assetto planimetrico dei caratteri tipo morfologici dell’organismo architettonico, nonché degli elementi stilistici decorativi esterni ed interni;
- grado 3°: edifici soggetti alla conservazione dell’assetto planivolumetrico e al mantenimento dei caratteri delle coperture;
- grado 4°: edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture e degli elementi non significativi delle coperture;
- grado 5°: edifici soggetti a limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell’area e dell’impianto planimetrico degli edifici;
- grado 6°: edifici interessati da interventi di formazione o trasformazione prevalentemente recente o estranei ai caratteri generali del contesto per i quali sono previsti il mantenimento dei limiti massimi della volumetria esistente e prescrizioni specifiche;
- grado 7°: corpi di fabbrica rurali o minori che rappresentano elementi connotativi dell’edilizia minore di antica formazione da assoggettare a recupero anche con interventi di riuso residenziale;

- grado 8°: manufatti per i quali è prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazione;
- ambiti di antica formazione lungo l'asse centrale da riqualificare.



LEGENDA:	
	PERIMETRO DEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
	GRADO 1°: EDIFICI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA
	GRADO 2°: EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIMETRICO DEI CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO, NONCHÉ DEGLI ELEMENTI STILISTICI DECORATIVI ESTERNI ED INTERNI
	GRADO 3°: EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO E AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE
	GRADO 4°: EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITÀ DI MODIFICA DELLE APERTURE E DEGLI ELEMENTI NON SIGNIFICATIVI DELLE COPERTURE
	GRADO 5°: EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI
	GRADO 6°: EDIFICI INTERESSATI DA INTERVENTI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTE O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE
	GRADO 7°: CORPI DI FABBRICA RURALI O MINORI CHE RAPPRESENTANO ELEMENTI CONNOTATIVI DELL'EDILIZIA MINORE DI ANTICA FORMAZIONE DA ASSOGGETTARE A RECUPERO ANCHE CON INTERVENTI DI RIUSO RESIDENZIALE
	GRADO 8°: MANUFATTI PER I QUALI È PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHÉ IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONE
	AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE LUNGO L'ASSE CENTRALE DA RIQUALIFICARE
	AREE LIBERE CORTILIZIE
	AREE LIBERE A GIARDINO

GLI INTERVENTI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Fatta la scelta preliminare del recupero del Centro Storico, sulla base degli orientamenti espressi per quanto concerne gli insediamenti residenziali, il progetto di Piano ha quindi individuato una serie di ambiti urbani omogenei che costituiscono l'articolazione del sistema degli insediamenti residenziali presenti, sviluppatasi prevalentemente dal dopoguerra in poi, e delle aree di completamento che si definiscono secondo le seguenti articolazioni:

➤ **Il sistema delle aree edificate in rapporto ai caratteri insediativi ed alle tipologie edilizie**

La maggior parte delle aree residenziali del territorio comunale, soprattutto quelle sviluppatasi dagli anni '50 in poi, sono state individuate come "*zone residenziali di contenimento allo stato di fatto*": per esse prevale infatti il concetto di conferma e mantenimento delle presenze residenziali e dei volumi esistenti, favorendone soprattutto il rinnovo edilizio, piuttosto che una radicale trasformazione dal punto di vista dell'impianto urbanistico.

Ciò in quanto si ritiene più facilmente gestibile un miglioramento della qualità urbana attraverso le operazioni di rinnovo edilizio piuttosto che una totale modifica dei caratteri di un impianto esistente attraverso una serie di interventi di ristrutturazione urbanistica, che non troverebbero oggi alcuna possibilità di reale attuazione né attraverso

l'intervento pubblico - che non possiede gli strumenti - nè attraverso l'intervento privato per l'eccessivo frazionamento delle proprietà.

Tuttavia si è ritenuto di distinguere ulteriormente in varie fasce di caratterizzazione i comparti edificati, in funzione delle peculiarità morfologiche e delle tipologie edilizie nonché delle densità insediative in essi presenti.

Gli elementi afferenti alle analisi ed alle previsioni di intervento sul tessuto edificato esistente sono stati così individuati:

- Tessuti storici consolidati;
- Ambiti di antica formazione lungo l'asse centrale da riqualificare;
- Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di morfologie e/o tipologie residenziali omogenee;
- Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di morfologie e/o tipologie residenziali omogenee con presenza di edifici a destinazione incoerente;
- Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di morfologie e/o tipologie residenziali disomogenee;
- Ambiti residenziali con presenza di giardini privati o di verde diffuso;
- Ambiti di riqualificazione dei fronti del percorso urbano centrale;
- Complessi produttivi in ambiti di sensibilità paesistica o in contesti prevalentemente residenziali soggetti a disciplina di riconversione e riqualificazione urbanistico edilizia;
- Ambiti edificabili già previsti dalla pianificazione vigente;
- Sedimi del PII Safilo;
- Sistema degli insediamenti residenziali del fronte lago;

- Aree residenziali in ambiti a prevalenza produttiva;
- Complessi edilizi da riconvertire.

Queste zone, come si è detto, sono già sostanzialmente sature di edificazione: tuttavia il Piano ha ritenuto necessario ed indispensabile prevedere che gli edifici esistenti possano attuare alcuni interventi di ampliamento della propria consistenza fisica e volumetrica finalizzati soprattutto a consentire quegli adeguamenti quantitativi che possono soddisfare fabbisogni "minuti" della popolazione insediata, quali quelli di sopralzi di edifici esistenti, creazione di nuovi spazi all'interno dell'abitazione, potenziamento delle dimensioni dell'abitazione stessa in funzione anche di esigenze di nuovi nuclei familiari che, se pur oggi non più orientati alla compresenza all'interno di un unico spazio abitativo, come avveniva in passato per le famiglie "patriarcali" , sentono però ancora il bisogno, all'interno di una autonomia delle singole unità immobiliari, di essere compartecipi del medesimo spazio edilizio all'interno di lotti di proprietà della famiglia.

Questi modesti ampliamenti, nelle zone in cui si prevede il sostanziale contenimento allo stato di fatto, si pongono come risolutivi di queste esigenze e sono stati previsti tenendo conto non di una indicazione rapportata percentualmente alla consistenza edilizia, fatto che avrebbe portato ad un maggiore ampliamento degli edifici di dimensioni più consistenti e ad ampliamenti di poco rilievo degli edifici di minore entità, ma attraverso una norma che, in funzione della dimensione dell'area sulla quale gli edifici sorgono, consente ampliamenti direttamente proporzionali alla superficie dell'area e inversamente proporzionali alla dimensione dell'edificio.

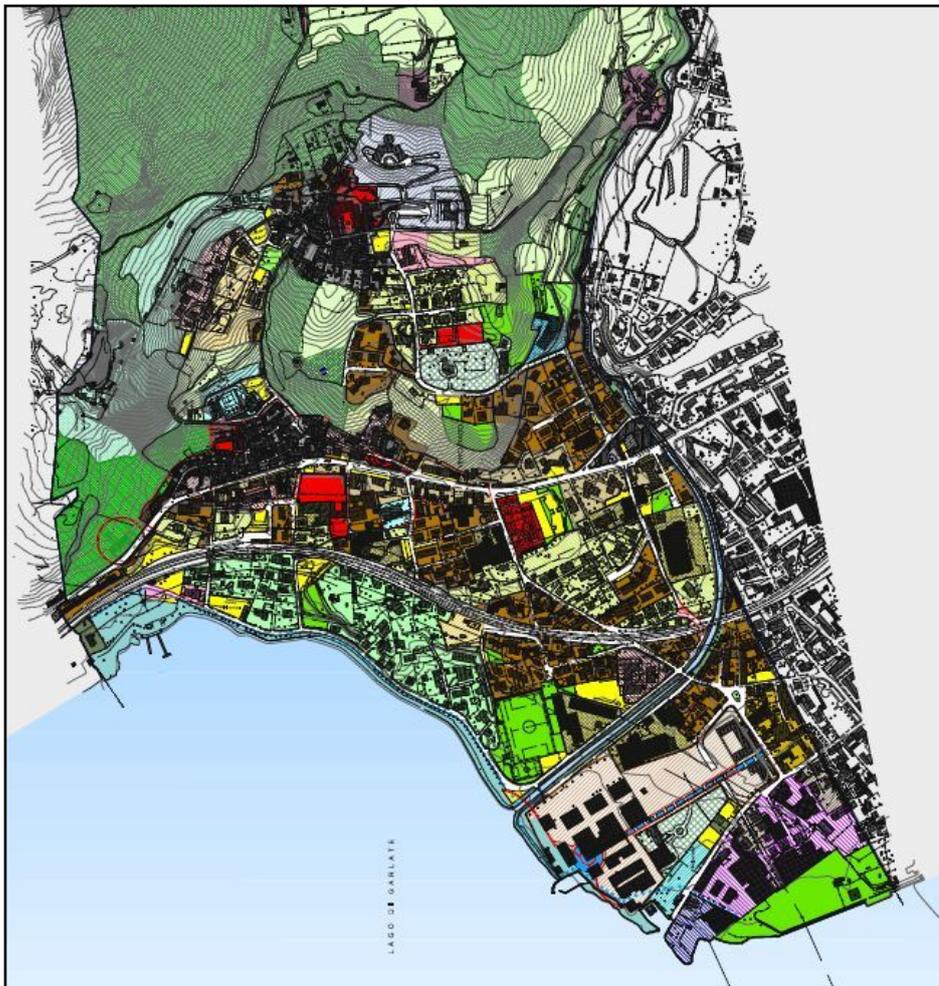
In questo senso, si ritiene di aver effettivamente soddisfatto, più che ad esigenze generiche di ampliamento degli edifici, a quelle esigenze di aggregazione dei nuclei familiari all'interno del medesimo lotto consentendo quindi anche un riequilibrio delle volumetrie all'interno delle zone sature medesime.

L'individuazione delle zone in varie tipologie è determinata invece da una valutazione di ordine urbanistico e relativamente alla qualità urbana: è infatti noto che vi sono all'interno del territorio zone caratterizzate da una edificazione estremamente eterogenea, nata in più fasi temporali successive, e rispondente a logiche estremamente parcellizzate dove ciascun progetto veniva collocato in un singolo lotto secondo una propria logica di appetibilità interna e quasi mai tenendo conto di un rapporto con il contesto circostante.

Vi sono invece situazioni, spesso derivanti da vecchi schemi lottizzatori, o anche da lottizzazioni più recenti, nelle quali la tipologia edilizia si presenta in maniera più omogenea sia per caratteri insediativi che per caratteri tipologici o, ancora, per caratteri dimensionali e/o progettuali.

Le zone più omogenee hanno un impianto urbanistico confermato con norme che tendono a salvaguardare quelle parti del territorio urbanizzato in cui è più facilmente riconoscibile un'omogeneità di carattere insediativo, che consente di percepire una maggiore presenza di ordine e qualità urbana, rispetto alla quale la normativa tende a porre elementi di indirizzo in rapporto alle successive possibili trasformazioni.

Per il resto la disciplina del PdR consente comunque, in termini parametrici, possibilità analoghe anche per le altre zone, partendo appunto dal principio che comunque tutte le zone considerate sono di fatto saturate e necessitano soltanto della possibilità di interventi multiformi, atti a consentire di soddisfare quelle necessità di ampliamento che già sono state precedentemente descritte.



Il consumo di suolo

Il PGT ha ritenuto di assumere, come elemento di grande rilevanza, l'attenzione al richiamo del legislatore regionale sulla necessità della *"....minimizzazione del consumo di suolo...."*. Si è, quindi operato, partendo da un'attenta valutazione e da uno specifico approfondimento, sul concetto di tale "minimizzazione".

Viene talvolta proposto che la "minimizzazione" debba essere intesa in termini meramente *"fisico-quantitativi"*; alternativamente, può essere invece valutata in termini di *"risposta quantitativa-qualitativa"* alle modalità di fruizione del tessuto urbano, e quindi – in estrema sintesi – *"l'utilizzazione più adeguata ed attenta del suolo in rapporto alle scelte dei modelli abitativi e dell'organizzazione insediativa"*, rispetto alle quali l'occupazione delle aree non deve superare i minimi necessari alla corretta attuazione dei modelli prescelti.

In questo senso si sono valutate tutte le varie forme di modalità insediative presenti nei vari comparti urbani e, laddove è risultato compatibile con la tipologia edilizia presente, si è prevista la possibilità di favorire l'incremento dei volumi esistenti piuttosto che il ricorso a nuovi interventi di espansione.

Infine, un importante apporto al contenimento del consumo di suolo si configura nella, scelta preliminare di non utilizzare nel PGT tutte le possibilità edificatorie che i calcoli dello sviluppo possibile avrebbero comunque consentito, pur all'interno di un quadro complessivo di sostenibilità.

Il Piano di Governo del Territorio di Vercurago si configura, quindi, come un Piano di contenimento degli sviluppi edificatori e mira al completamento dell'urbanizzato con l'utilizzo delle sole aree interstiziali degli ambiti urbani e delle loro zone di frangia, senza prevedere nuovi consistenti Ambiti di Trasformazione.



LE AREE DI NUOVA EDIFICABILITA'

Coerentemente con quanto affermato sopra, le previsioni di nuova edificabilità del PGT fanno riferimento alle seguenti tipologie di intervento:

➤ **Zone edificabili in aree interstiziali per interventi di completamento edilizio**

Il PdR ha preso in attenta considerazione la situazione dell'edificato nelle aree di frangia, sia valutandone le eventuali necessità di potenziamento sia verificandone ed indicandone i possibili spazi di "porosità", utili ad un completamento del tessuto urbano, individuando le aree che ne possono costituire elementi di definitivo assestamento morfologico edilizio.

➤ **Gli ambiti di espansione in fase di attuazione**

Come si è già detto il PdR individua e conferma aree già oggetto di convenzioni conseguenti a Piani di Lottizzazione, in particolare riferite ad interventi che attuano le previsioni del PRG, nonché ad alcune situazioni relative a Programmi Integrati di Intervento, ai sensi della L.R. n.9/99 e della L.R. n.12/2005, che l'Amministrazione ha approvato in variante e ad integrazione delle previsioni originarie del PRG vigente.

➤ **La riqualificazione dell'immagine urbana nelle zone di labilità' o di maggior degrado**

Oltre alla necessità di intervenire nel Centro Storico per perseguire la massima possibilità di recupero di tutti i caratteri e i valori morfologici e architettonici, attraverso la riqualificazione del tessuto edilizio di antica formazione, è risultata altrettanto importante la necessità di stimolare la riqualificazione di alcuni interi ambiti urbani che sono, allo stato attuale, caratterizzati da una particolare situazione di labilità dell'immagine o di disordine del tessuto, nonché da particolari situazioni di degrado fisico.

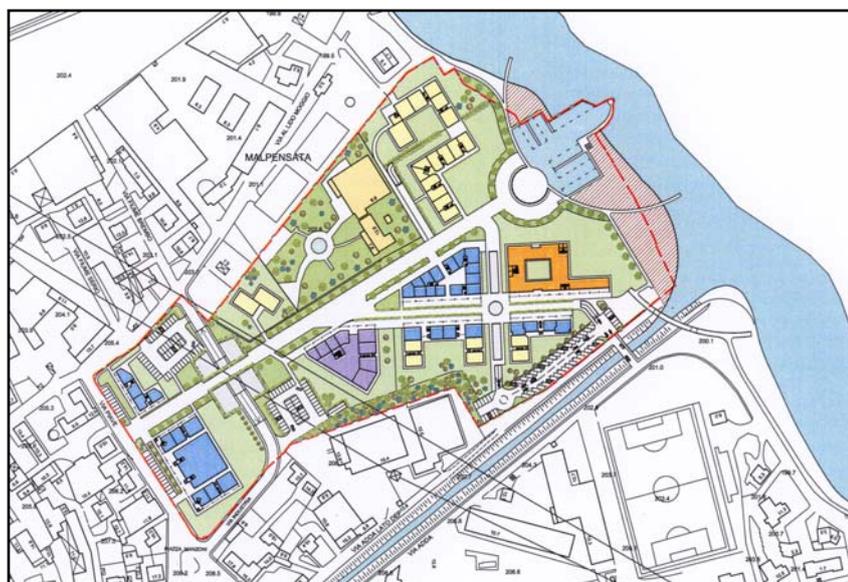
Per tali ambiti non può essere sempre sufficiente e adeguato un intervento condotto per singoli manufatti, o comunque in forma episodica, dacché in quegli ambiti i manufatti, nell'attuale realtà, concorrono alla determinazione di una situazione labile e confusa, sia dal punto di vista morfologico, con la presenza di elementi del tutto contrastanti con i caratteri del Centro Storico, sia dal punto di vista edilizio, con interventi che hanno riempito in modo disorganico gli spazi a volte anche di cortina esterna, rimasti liberi da edificazioni.

In altri casi si tratta di aree in cui le situazioni diffuse di degrado fisico e funzionale rendono opportuno un intervento radicale di ristrutturazione urbanistica.

Un'ulteriore serie di approfondimenti è stata effettuata in ordine alla possibilità – anch'essa estremamente innovativa e che potrà essere oggetto di una sperimentazione inedita all'interno del nuovo PGT – di prevedere meccanismi che consentiranno, attraverso l'applicazione

degli articoli 87 e segg. della L.R. n.12/2005, di valutare, di volta in volta, le destinazioni migliori e più adeguate all'esigenza di una reale riqualificazione degli ambiti territoriali interessati con destinazioni realmente compatibili, interventi di alta qualità architettonica ed ambientale basati su un'effettiva potenzialità di intervento legata alle reali esigenze del territorio.

In questi termini, anche per gli interventi nelle zone agricole e per la riqualificazione delle aree degradate in esse presenti, si potrà avere la certezza che lo sviluppo urbanistico del territorio abbia effettivamente elementi di compatibilità ed obiettivi socio-economici che non siano sperequati rispetto alle varie componenti e con le articolazioni del quadro generale dell'economia del territorio, nella prospettiva fondamentale di garantire - con la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio - uno degli elementi fondamentali della qualità della vita.



➤ **Le quantità di nuova edificazione residenziale previste**

Gli interventi relativi alle possibilità di nuova edificazione, sono stati previsti, come già ricordato, solo all'interno del territorio già urbanizzato o allocati in aree libere interstiziali.

Tali interventi sono stati dimensionati in maniera quantitativamente attenta e prevedono complessivamente un potenziale edificatorio al di sotto dei massimi definiti negli studi sulle previsioni di sviluppo per il prossimo decennio (??), attestandosi a un dato definito su una prospettiva di circa 10 anni (*nd-appare in contrasto con quanto detto sopra-??*), consentendo così una più agevole possibilità di definizione delle scelte, che saranno effettuate a seguito della definizione degli indirizzi generali del Documento di Piano del successivo quinquennio.

Per questi interventi la normativa di Piano prevede indirizzi progettuali tesi ad un complessivo rispetto e miglioramento della qualità urbana.

Gli interventi edilizi, infatti, devono essere orientati non solo alla definizione della qualità dei volumi interni all'area considerata, ma anche ad una attenta valutazione dei rapporti con il contesto circostante.

Per le aree di maggiore dimensione, quando soggette a pianificazione attuativa, viene prevista e prescritta l'adozione dei meccanismi di perequazione individuati dalla disciplina del presente PdR, affinché ciascuna proprietà interna all'area oggetto di Piano non subisca trattamenti diversificati in funzione delle quantità di aree pubbliche, che debbono essere distribuite all'interno e di altri oneri per interventi di interesse pubblico, che devono essere previsti a carico degli interventi.

Le quantità complessive di edificazione previste dal PGT e il loro rapporto con la stima di fabbisogno decennale del Documento di Piano

Il DDP (pag. 142), nell'individuazione delle quantità di volumetria ancora necessaria per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, per il decennio 2012/2022 il DdP ha stimato la necessità di una quantità di nuova edificazione, compresa tra i 12.000 e 18.000 mc.

La tabella riassuntiva di seguito riportata ed estratta dalle indicazioni del DdP prevede una disponibilità complessiva di 80.000 mc nel decennio con un potenziale utilizzo di 62.500 mc nel quinquennio di validità del DdP.

Come si è "provocatoriamente" indicato al secondo periodo della pagina precedente ciò potrebbe apparire in contrasto con l'affermazione in esso contenuta relativamente al fatto che il PGT "prevede complessivamente un potenziale edificatorio al di sotto dei massimi definiti negli studi sulle previsioni di sviluppo per il prossimo decennio".

IL POTENZIALE INSEDIATIVO E LE OPPORTUNITA' DELL'ESISTENTE

Piano	Dati	Stima volume potenziale	Utilizzo nel quinquennio
A-Centro Storico		15.000	7.500
B- possibili aree di completamento		5.000	5.000
Recupero sottotetti ai fini abitativi	In Centro Storico Nelle zone edificate	5.000	3.000
C- aree di espansione	Esistenti PRG		
D - interventi residenziali pregressi in attuazione (ex Safilo)		25.000	25.000
E- aree degradate e produttive dismesse da riconvertire		30.000	15.000
F- operazioni coordinate in ambiti di trasformazione			10.000
G - volumetrie di compensazione incentivazione			12.000
Totale		80.000	62.500
NUOVO VOLUME PREVISTO DAL PDR: mc 15.000			

In realtà il rapporto con la stima del fabbisogno va effettuato tra la previsione massima di nuove volumetrie indicata in calce alla stima del fabbisogno abitativo (18.000 mc) e la quantità massima di nuovo volume individuata dal PdR (15.000 mc, evidenziati in colore azzurro) è effettivamente inferiore a quella stimata dal DdP.

Le rimanenti quote di volume riguardano infatti il recupero edilizio di volumetrie già presenti nel centro storico e quello dei sottotetti a fini abitativi, gli interventi di riconversione delle aree degradate e produttive dismesse che sono sostanzialmente quelle già previsti all'interno del potenziale detratto dal fabbisogno stimato nella prima tabella del DdP, tenuto anche conto del fatto che la maggior parte delle volumetrie da riconvertire è ancora utilizzata da attività produttive in essere e una piccola quota di volumetrie residenziali residue del PII "Safilo".

Va infatti ricordato che la volumetria residenziale complessiva ancora residua nel PII sarà rivolta prevalentemente all'utenza turistica, in conformità alle previsioni del medesimo PII, e non andrà quindi a soddisfare il fabbisogno stimato per il soddisfacimento degli incrementi demografici.

LE PREVISIONI PER IL SETTORE PRODUTTIVO

Il presente PdR, in conformità agli indirizzi generali del DdP, si limita a confermare gli ambiti esistenti prevedendo una normativa più strutturata rispetto agli indirizzi già assunti dall'Amministrazione nel precedente PRG, ed in tal senso nella normativa viene introdotta una specifica disciplina per la valutazione della compatibilità urbanistica degli insediamenti produttivi.

La necessità di individuare una disciplina sulla "compatibilità urbanistica" parte dalla verifica della situazione di presenza di insediamenti produttivi all'interno del tessuto urbanizzato ed, in particolare, dalla constatazione che anche gli insediamenti non dispersi all'interno del tessuto residenziale sono collocati in zone site prevalentemente in prossimità, quando non in continuità, con i tessuti residenziali e le strutture dei servizi.

In questo senso, per gli interventi di eventuale riconversione delle attività presenti nel territorio e per gli interventi di nuovo insediamento, si ritiene necessario aggiungere, alla già presente disciplina normativa di legge relativa alla compatibilità igienico sanitaria e ambientale, una più specifica disciplina del rapporto tra nuove attività e contesto urbano.

La verifica della compatibilità urbanistica non è finalizzata ad escludere dal territorio particolari tipi di attività produttive, ma è semplicemente indirizzata a valutare preliminarmente l'adeguatezza della prevista collocazione delle attività rispetto alle condizioni fisiche e

funzionali del tessuto urbano nonché dell'organizzazione dei servizi e delle infrastrutture presenti al contorno.

La valutazione di compatibilità urbanistica si inquadra nei principi di "adeguatezza, efficienza e sostenibilità" individuati dal legislatore e confermati dal presente documento tra i principi di riferimento del DdP.

La verifica di compatibilità urbanistica parte quindi dal presupposto che quand'anche un insediamento produttivo rispetti tutte le norme di carattere igienico sanitario e la disciplina in materia ambientale, la sua collocazione in un determinato ambito urbano potrebbe comunque creare problematiche di corretto rapporto con la situazione urbana presente al contorno.

Tuttavia, non necessariamente una situazione di incompatibilità urbanistica può presentarsi in termini "assoluti", potendo a volte essere recuperata mediante specifici interventi.

La valutazione di compatibilità viene quindi proposta mediante un meccanismo che ha come prima finalità quella di individuare, nei casi di incompatibilità, i criteri e le modalità per la "compatibilizzazione".

Quindi, solo nei casi di impossibilità di interventi correttivi sarà esclusa la possibilità dell'insediamento richiesto.

In questo senso si ritiene necessario:

- 1- Mantenere tutte le attività presenti in localizzazioni compatibili con il mantenimento e il recupero di spazi per interventi di rilocalizzazione delle situazioni non compatibili.

- 2- Garantire gli attuali livelli occupazionali per gli addetti/attivi di Vercurago.
- 3- Limitare le riconversioni al minimo indispensabile, per garantire un assetto urbano caratterizzato da plurifunzionalità.

In tal senso il Piano delle Regole provvederà ad individuare puntualmente e con estrema attenzione le situazioni relative a quegli insediamenti che sono presenti nelle parti più interne ai tessuti residenziali, insediati in lotti e sostanzialmente saturi e privi di reali possibilità di ampliamento e in condizioni di problematicità in rapporto al sistema viario e ambientale.

Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a Rischio di Incidente Rilevante – le destinazioni vietate

Nel territorio di Vercurago non sono fortunatamente presenti insediamenti che comportino Rischio di Incidente Rilevante.

Il PdR evidenzia tuttavia aree ed insediamenti nei quali appaiono situazioni di degrado ambientale e/o paesistico individuando adeguate provvidenze normative per garantirne un adeguato processo di riqualificazione.

Va inoltre ricordato che la disciplina del DdP ha definito una serie di destinazioni vietate nell'intero territorio comunale, o in specifiche zone urbanistiche, tenendo conto, nel primo caso, delle problematiche della sicurezza rispetto a possibili situazioni di danno irreversibile e, nel secondo caso, di particolari elementi di compatibilità con le funzioni urbane principali e di salvaguardia della qualità degli insediamenti e della loro vivibilità.

Il criterio con il quale è stata fatta tale individuazione fa riferimento a tipologie di attività che, pur se condotte con tutte le necessarie attenzioni e i dovuti rispetti per le normative specifiche dei vari settori e qualora anche fortuitamente dovessero subire incidenti, potrebbero determinare situazioni irreversibili di danno ambientale.

La proposta normativa del PdR individua, inoltre, anche le destinazioni, pur in sé compatibili, che si ritiene debbano essere vietate all'interno delle zone produttive, al fine di garantire che le destinazioni produttive,

che l'Amministrazione ritiene di confermare e prevedere, non vengano snaturate trasformando progressivamente le aree con destinazioni tendenzialmente prevalenti di altra natura (commercio, residenza, ecc.).



GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DEL TERZIARIO

Gli studi preliminari del DdP hanno individuato i caratteri, le tipologie e le modalità di insediamento delle attività commerciali presenti all'interno del territorio.

Tali attività sono principalmente costituite da esercizi commerciali di vicinato con qualche modesta presenza di media struttura di vendita, anch'esse di entità limitata ed al di sotto dei 300 mq.

Il PdR, conformemente agli indirizzi strategici del DdP, non intende prevedere specifiche zone commerciali né l'allocazione all'interno del territorio di attività di grandi strutture di vendita.

Si ritiene, infatti, di dover privilegiare l'insediamento diffuso del sistema distributivo di vicinato nel contesto del Centro Storico e negli ambiti limitrofi soprattutto per quanto concerne il settore alimentare e degli elementi di prima necessità.

Gli esercizi di vicinato sono previsti e incentivati in particolare lungo l'asse della via Roma, al fine di contribuire alla rivitalizzazione degli spazi e del contesto di riferimento che dovrebbe accrescere la propria funzione di asse della centralità urbana, anche in prospettiva della - si spera prossima - soluzione delle insostenibili situazioni di attraversamento da parte dei flussi della mobilità territoriale.

Il presente PdR consente, inoltre, alcuni limitati interventi di realizzazione di attività di media distribuzione di vendita con dimensioni superiori ai 300 mq, e quindi con i caratteri del commercio "di prossimità", che

seppur dimensionalmente poco più estesi costituisce un completamento delle attività di vicinato.

Saranno previsti interventi tesi alla riqualificazione, razionalizzazione ed ammodernamento del sistema distributivo esistente come servizio di interesse generale e di risposta alla domanda commerciale dei residenti.

In quanto alle attività terziarie si osserva che il Comune di Vercurago non presenta particolari elementi di capacità attrattiva per porsi come riferimento di “servizi” al territorio; tuttavia si ritiene che tale prospettiva possa entrare tra gli elementi di strategia del PGT per incentivare il recupero e la riqualificazione edilizia del Centro Storico e per meglio definire un ambito di centralità urbana erogatore di servizi terziario-commerciali adeguati alle necessità dell’utenza locale.

Verranno quindi sostenuti interventi di incentivazione per l’allocazione delle attività commerciali, e promossi interventi di crescita delle forme di artigianato di servizio, anche innovativo, ove compatibili, e di terziario nelle sue più articolate possibilità.

LA STRUTTURA DELLE COMPONENTI AMBIENTALI E PAESISTICHE

Il PdR, recependo gli indirizzi generali del DdP, articola nel dettaglio gli elementi che contribuiscono alla definizione degli aspetti paesaggistici e, sulla scorta della ricognizione e delle valutazioni condotte, ne indica le componenti essenziali.

Per ciascuna di esse definisce i parametri di riferimento e gli elementi necessari per gli interventi di conservazione e manutenzione, le prescrizioni per la qualità degli interventi di trasformazione e per il recupero delle situazioni di degrado.

I requisiti qualitativi degli interventi sono individuati nella normativa e saranno ulteriormente declinati nel Regolamento Edilizio che dovrà presentare un'apposita sezione per la disciplina degli elementi architettonico-edilizi, una sezione per la disciplina degli interventi sul verde urbano, ed infine una specifica appendice di indicazioni e "buone regole".

La cartografia del Piano, sia nelle sue articolazioni già inserite nel DdP, sia nei contenuti delle tavole tematiche del PdR, consente di disporre di un apparato progettuale tale da consentire un approccio da diverse angolature che ha portato alla costruzione di una "Carta del Paesaggio".

Per giungere a tale esito progettuale si è provveduto anche a distinguere il territorio in rapporto alla presenza di "elementi urbani di valenza storico-ambientale", e di elementi di caratterizzazione del

“sistema paesistico-ambientale”, individuando gli edifici e i luoghi che contribuiscono a definire l’identità del territorio.

Al loro interno, attraverso successive e graduali valutazioni, si sono anche identificati i luoghi della “qualità puntuale”, fino alle “zone di omogeneità del degrado” per le quali è prevista la rifunzionalizzazione.

Si è inoltre tenuto conto di una serie di aspetti relativi all’approccio al paesaggio, in particolare delle modalità “percettivo-simboliche” e delle possibilità partecipativo-sociali, in funzioni di un possibile orientamento fruitivo, evidenziando tutti gli elementi che ciascuna di tali componenti poteva consentire di valutare.

Lo sviluppo progettuale è stato indirizzato a definire una valenza paesistica del PGT tale da potersi considerare come atto di maggiore definizione del Piano del Paesaggio.

Gli elementi individuati dallo studio paesistico si integrano con gli elementi progettuali relativi ai nuclei ed agli edifici assoggettati a tutela, dove sono delineati gli elementi di pregio storico-architettonico anch’essi componente del paesaggio.

Lo studio e la formazione dei contenuti della componente paesistica del PdR si è quindi complessivamente attestato sulla verifica e la valutazione dei seguenti elementi connotativi dei caratteri paesaggistici per i quali sono stati definiti specifici indirizzi di intervento:

➤ **Ambiti di rilevanza paesistica**

Sono in generale tutte le aree connotate dalla presenza di elementi di sistemi territoriali relativi ai corsi d'acqua naturali e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici e dagli ambiti rurali che si connotano per elementi di qualità paesaggistica, nonché dagli insediamenti storico-architettonici e dagli ambiti caratterizzati da valenze storico e culturali.

Sono altresì comprese le aree che determinano il sistema paesistico spondale del lago di Garlate.

Gli indirizzi di intervento mirano alla tutela e al potenziamento degli elementi e delle unità dell'ecosistema che li caratterizzano, oltre che allo sviluppo di attività fruibili, ricreative e culturali, purché compatibili con l'assetto paesistico.

Gli interventi dovranno garantire la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.

➤ **Ambiti di rilevanza naturalistica**

Sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, e vegetazionale, in diretto e funzionale rapporto fra loro.

Le modalità di intervento previste rispondono ai principi della valorizzazione e gli indirizzi di tutela per tali ambiti devono tendere a:

- favorire il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;

- valorizzare le risorse naturalistiche, sviluppando il potenziamento dei suoi elementi strutturanti;
- sostenere e conservare l'identità del territorio.

➤ **Ambiti rurali di interesse paesaggistico-ambientale**

Sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività.

In esse si intende sostenere e conservare il ruolo di presidio ambientale e paesistico delle attività agricole ancora presenti attraverso:

- il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico;
- l'incentivazione di produzioni con tecniche agricole integrate di qualità, ivi comprese la coltivazione di prodotti tipici della tradizione locale;
- l'utilizzo di idonee pratiche agricole e manutentive che non alterino l'assetto del paesaggio agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;
- la promozione di interventi per la riqualificazione diffusa dell'agroecosistema mediante incrementi arboreo-arbustivi dell'equipaggiamento di campagna;
- il mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione dei suoli agricoli che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà ed il significato;
- il ricorso agli strumenti di programmazione e alle risorse finanziarie di settore derivanti da regolamenti comunitari, disposizioni nazionali, regionali e provinciali.

➤ **Percorsi di interesse paesistico**

Sono i percorsi che attraversando ambiti di qualità paesistica, ne garantiscono la sua possibilità di fruizione e concorrono a costituire gli elementi “di maglia” dell’organizzazione storica del territorio.

Lungo tali percorsi vengono individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Gli indirizzi di intervento sono orientati:

- alla valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi presenti al contorno che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
- al mantenimento lungo i percorsi della visibilità dei luoghi panoramici;
- all’incentivazione di riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi con elementi di valenza estesa a livello sovracomunale.

➤ **Aree boscate**

Sono i boschi definiti ai sensi della legislazione regionale e dagli strumenti pianificatori sovracomunali, nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Tali ecosistemi rappresentano un fondamentale elemento di equilibrio ecologico.

Gli interventi ammessi in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione, attraverso l'incremento delle superfici boschive e la loro buona gestione forestale, favorendo l'affermarsi della vegetazione autoctona.

➤ **Arbusteti, filari e siepi**

Sono delle unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica.

Gli interventi previsti rispondono al principio della valorizzazione e a renderne la presenza sul territorio più diffusa ed omogenea.

➤ **Aree per la fruizione**

Sono verdi pubblici esistenti e/o previsti alla scala comunale ed a quella sovra-comunale, oltre alle aree destinate prevalentemente all'esercizio di attività sportive.

Gli indirizzi per tali ambiti mirano alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi, corridoi ecologici ed interventi paesistici specie lungo i corsi d'acqua.

Tale sistema dovrà avere come primi e fondamentali riferimenti le aree di forte valenza paesistica del lungo lago di Garlate, e proporre una rete di connessioni capace di metterle in effettiva relazione con il "sistema del verde diffuso", con i luoghi di interesse storico ed architettonico del contesto di Somasca e con l'ampio ambito paesistico naturalistico del contesto di Beseno.

➤ **Il verde fruibile**

Una vecchia modalità di progettazione dei Piani Urbanistici Comunali, ed anche spesso dei Piani Attuativi, ha portato anche il territorio di Vercurago a disporre di una serie di piccole aree verdi disseminate nell'ambito del tessuto urbano, molto spesso sommariamente realizzate e in alcuni casi soltanto disponibili ma non utilizzate, che di fatto non sono riuscite a costituirsi in "sistema" e si configurano come spazi modesti – interstiziali all'edificazione – piuttosto che come elementi significativi di una dotazione utile ad una migliore vivibilità e ad una effettiva qualità dell'uso della città.

Certamente ciò dipende molto dal fatto che le piccole aree di verde (che per la verità andrebbero considerate più come verde primario al servizio di isolato) non hanno mai di fatto destato un interesse non soltanto da parte della città nel suo complesso ma nemmeno dalla popolazione che poteva essere interessata al loro uso.

L'ambito collinare, già oggetto di studi di carattere naturalistico-ambientale, costituisce una grande "risorsa verde" che, pur non pubblica, può essere resa fruibile attraverso la revisione di un sistema di percorsi e/o con ulteriori provvedimenti mirati all'individuazione di specifici elementi di fruibilità.

Nello specifico non appare siano state particolarmente presenti e pressanti le istanze di sistemazione e di riqualificazione di questi spazi verdi, nè che vi siano istanze specificamente rivolte alla utilizzazione di quegli spazi di verde che potenzialmente sono stati resi disponibili dal PRG, o dalle cessioni che devono avvenire all'interno dei Piani Attuativi,

ma che non costituiscono un preciso modello di riferimento per un uso del verde cittadino.

Il PGT, ribaltando questa concezione, cerca di individuare, all'interno del territorio urbanizzato e delle sue aree di sviluppo, alcuni punti di riferimento importanti che costituiscono una dotazione di "sistemi verdi" con caratteri e dimensioni effettivamente ed organicamente godibili in termini collettivi: tale sistema viene individuato con la determinazione di aree con funzione di "verde fruibile".

A tal proposito, il "sistema dei parchi" verrà ulteriormente arricchito e reso integrato attraverso il sistema della "pista verde", costituita dalla creazione di una serie di percorsi ciclabili effettivi appetibili, soprattutto realizzati sull'attuale percorso delle sponde del torrente Gallavesa e con connessioni significative all'interno del tessuto urbano, tali da consentire un interscambio tra queste grandi strutture verdi attraverso non solo il sistema della mobilità veicolare ma soprattutto mediante l'uso della mobilità ciclabile e – laddove possibile – anche pedonale, con percorsi protetti e qualificati e tali quindi da renderne appetibile l'uso.

➤ **Ulteriori interventi nelle aree di valore paesaggistico-ambientale**

Conformemente alle indicazioni dell'art.10 della L.R. n.12/2005 il DdP ha individuato, quale tipologia autonoma di classificazione, le "Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche" che costituiscono l'elemento portante e fondativo della struttura della componente paesistica del PGT.

All'interno di queste, si è già detto, vengono individuati i "Versanti boscati", gli "Ambiti verdi rurali", l' "Area di perimetrazione del Parco Regionale Adda Nord" e gli "Ambiti collinari a valenza paesaggistica e ambientale".

Tuttavia gli elementi presenti all'interno del territorio non urbanizzato che necessitano di interventi di valorizzazione ambientale e paesistico non si esauriscono in quelli di maggiore entità che sono già stati evidenziati, ma sono ulteriormente integrati da altre componenti che il progetto ha evidenziato.

In particolare va fatto riferimento anche alle aree che si strutturano e sono connesse alla "Fascia ambientale e paesistica connessa all'utilizzo ricreativo delle aree spondali", al "Sistema di fruizione della fascia lago" e all' "Asta di riqualificazione ambientale del torrente Gallavesa".

Tali aree sono individuate come elementi di particolare potenzialità sia sotto il profilo ambientale e paesistico, sia in rapporto alla sua possibilità di costituirsi come vero e proprio ambito di riferimento per l'individuazione di un percorso di connessione al sistema di rete ecologica delle "Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" sopra menzionate.

A tal proposito, a questi ambiti ed alle fasce spondali del torrente presente nel territorio di Vercurago, viene assegnata una particolare funzione quale componente del reticolo idrografico avente interesse ecologico.

Lungo la fascia spondale del Lago di Garlate in territorio di Vercurago, il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adda Nord individua una "Zona di interesse naturalistico-paesistico" (art. 21 NTA del PTC del Parco), la quale è destinata alla conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti, al risanamento di elementi di degrado esistenti in aree di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.

In questa zona l'obiettivo è principalmente quello di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico attraverso la conservazione e la ricostituzione delle zone umide.

In adiacenza alle suddette fasce viene individuata una "Zona di iniziativa comunale orientata" (art.25 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco), che comprende gli aggregati urbani soggetti al completamento della struttura urbana privilegiando il recupero dei volumi esistenti e delle nuove edificazioni che dovranno essere realizzate nel rispetto dei coni visuali di interesse paesistico percepibili da punti di vista pubblici ed in continuità rispetto all'esistente al fine di conseguire il minore consumo delle risorse territoriali.

Vengono, inoltre, individuati alcuni beni di elevato valore artistico, storico e culturale contrassegnati con le lettere M) e R) rispettivamente per indicare "architetture delle fortificazioni" e "architettura religiose" al fine di garantire la tutela, la conservazione, il restauro, la valorizzazione, il riuso e la rivitalizzazione anche mediante l'eventuale promozione di nuovi usi compatibili.

➤ **Gli insediamenti sparsi nelle aree a valenza paesistico-ambientale**

Nelle aree ad est del territorio comunale è presente una significativa quantità di edificazione rada in ambiti rurali individuata come “Tessuti di impianto storico periferico a valenza ambientale”.

Tale edificazione sparsa viene recepita dal PdR come parte costitutiva dell’apparato conoscitivo e fondamento per la disciplina normativa del PGT.

Questo patrimonio, che progressivamente va perdendo le proprie capacità di rispondere adeguatamente alle esigenze di una conduzione agricola di tipo imprenditoriale, ha subito interventi di progressiva perdita dell’immagine e di molti dei caratteri originari, sia per i tentativi di adattare volumi dimensionalmente e tecnologicamente ormai inadatti alla conduzione agricola alle esigenze della nuova imprenditorialità, sia per il progressivo abbandono di alcune delle parti dell’edificato che ha causato, e continua a causare, forme di degrado sempre più accentuato.

La caratteristica architettonico-edilizia degli interventi effettuati in tempi più recenti negli ambiti a valenza paesistico-ambientale può dirsi complessivamente di discreta qualità, portatrice di dati paesistici capaci di creare un “valore aggiunto” al paesaggio agrario anche se, in alcuni casi, sono presenti elementi di degrado percettivo.

INTERVENTI FINALIZZATI ALLO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE NELLE AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESISTICA (Ambiti agricoli strategici del PTCP)

Tutti gli ambiti inedificati interni ai perimetri delle zone di salvaguardia e valorizzazione ambientale e paesistica individuati negli indirizzi strategici del DdP sono declinati dal PdR in rapporto alla peculiarità e ai caratteri dei suoli, degli elementi naturalistici in essi presenti, delle funzioni di organizzazione della rete ecologica e, in considerazione delle potenzialità o delle attitudini degli ambiti rurali, troveranno una specifica disciplina anche in ordine alle possibilità di intervento a fine colturale.

La coltivazione e comunque la regimazione dei territori rurali è comunque da considerarsi un elemento essenziale e imprescindibile ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio.

In tal senso quindi la nuova ripartizione funzionale dettata dall'art. 10 della LR 12/2005, per cui è previsto che il PdR distingua, individuandole "le aree destinate all'agricoltura" e "le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche" non sottrae gli ambiti che verranno individuati quali "aree di valore paesaggistico- ambientale ed ecologiche" alla possibilità di essere oggetto di coltivazione ma semplicemente afferma un principio di gerarchia tra l'esigenza primaria di salvaguardare gli elementi paesaggistico ambientale ed ecologici rispetto alla pur importante necessità di consentire l'attuarsi dell'intervento antropico anche attraverso l'attività e gli strumenti dell'agricoltura.

D'altra parte l'art. 15 della medesima Legge Regionale 12/2005 assegna al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale il compito di definire, in forma prescrittiva e prevalente, i perimetri degli ambiti da destinare alla attività agricola di interesse strategico, con ciò evidenziando che all'interno del territorio tutte le aree rurali possono essere destinate all'attività agricola ma che in alcune di esse l'attività dell'agricoltura ha valore strategico nell'economica locale o territoriale, mentre altre, pur presentano un'attitudine ad essere coltivate non hanno la medesima valenza strategica e quindi la medesima capacità di incidere sulla struttura economica locale o territoriale.

Ciò non di meno anche all'interno di questa seconda tipologia di ambiti rurali deve essere assicurata la possibilità di svolgere attività agricole sia perché esse possono costituire elementi di sostegno a singole situazioni imprenditoriali sia perché esse si configurano se condotte con attenzione al contesto ambientale e paesistico, in portanti elementi di salvaguardia e presidio.

L'ulteriore distinzione che la LR 12/2005 definisce nella disciplina degli interventi nei territori rurali consente di avere una percezione ancora più chiara delle differenti possibilità e potenzialità che la pianificazione locale può avere per una valorizzazione in senso fortemente economico ed imprenditoriale delle aree strategiche (per le quali vengono definiti agli artt. 59 e seguenti i requisiti soggettivi e oggettivi della conduzione agricola in forma imprenditoriale) e della altrettanto importante potenzialità di intervenire con una disciplina più articolata per gli interventi a fini colturali nelle aree di salvaguardia paesistico

ambientale ed ecologica, nelle quali già i requisiti soggettivi non sono più limitati a consentire la conduzione agricola esclusivamente al coltivatore diretto o all'imprenditore agricolo ma, non prevedendo limiti specifici consentono di estendere a una pluralità articolata di soggetti la possibilità di intervenire nei territori rurali.

La scelta che il DdP ha proposto, attraverso l'ipotesi di non individuare aree destinate all'attività agricola di valore strategico ma di assegnare a tutto il territorio rurale la valenza paesistico ambientale ed ecologica, consente quindi di estendere le possibilità di intervento negli ambiti esterni alle zone urbanizzate a quella pluralità di soggetti che può, in forme varie ed articolate, garantire attraverso varie forme di conduzione dei suoli il mantenimento, lo sviluppo, la crescita e la valorizzazione del patrimonio rurale, paesaggistico-ambientale ed ecologico degli ambiti collinari e montani.

Ciò ha permesso di individuare una normativa di intervento aperta in linea di indirizzo alle seguenti categorie di soggetti:

- Imprenditori agricoli professionali e imprese agricole;
- soggetti che intendono esercitare l'attività agricola quale lavoro complementare;
- soggetti che intendono effettuare attività di coltivazione dei suoli in forma hobbistica;
- soggetti che in generale abbiano interesse a sviluppare negli ambiti collinari e montani attività connesse con la valorizzazione ambientale e naturalistica dei luoghi.

A tutti questi soggetti potrà quindi essere consentita la possibilità di intervento nelle aree di cui al presente ambito tematico strategico.

Resta tuttavia il fatto che la prima categoria di soggetti (coltivatori diretti, imprenditori agricoli, ecc.) fa dell'attività agricola la propria ragione di vita lavorativa e conseguentemente non può essere disattesa per tali soggetti una particolare attenzione a consentire una maggiore articolazione di possibilità; in particolare la disciplina normativa potrà prevedere per l'imprenditore agricolo la possibilità di realizzazione della propria abitazione che tuttavia dovrà essere definita entro specifici massimi volumetrici assoluti e non in rapporto alla dimensione delle superfici agricole condotte dall'azienda.

Saranno consentite le infrastrutture e le attrezzature agricole nei limiti, nelle condizioni e con caratteri costruttivi che siano adeguati a garantire il rispetto la tutela e la valorizzazione del paesaggio, il mantenimento delle componenti colturali che hanno contribuito a determinare tali caratteri e che, in genere, garantiscono la specificità del paesaggio agrario dei contesti interessati.

I limiti quindi che saranno imposti dalla normativa saranno, per le attività agricole di tipo imprenditoriale, esclusivamente quelli derivanti dalla preliminare e prioritaria necessità di garantire l'obiettivo strategico della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturale e paesistico.

Per i soggetti non imprenditori sarà imposta come prima limitazione la non possibilità di realizzare interventi a fini abitativi mediante costruzioni

ex novo e come secondo elemento di inquadramento della disciplina la necessità di definire un programma ed un piano colturale che consenta di verificare la coerenza con gli specifici caratteri del territorio dell'ambito, la dimensione e l'entità dell'intervento in rapporto al dimensionamento delle attrezzature e specifici elementi convenzionali che garantiscano l'effettiva finalità e la durata del tempo degli interventi proposti.

Per gli interventi di tipo hobbistico e di uso naturalistico potranno essere esclusivamente consentiti piccoli manufatti di supporto.

IL SISTEMA DEL VERDE URBANO

Coerentemente con gli indirizzi definiti per la valorizzazione e la promozione della qualità urbana ed ambientale il PGT individua una serie di proposte e di previsioni sul sistema del verde che si possono così sintetizzare.

Dal punto di vista operativo e progettuale, l'intero sistema del verde è quindi suddiviso in "sottosistemi" di unità spaziali relazionate alla morfologia urbana e del territorio e ad alcune presenze "forti" in grado di porsi come fattori strutturanti.

Tali "sottosistemi" vengono di seguito descritti:

- il "verde urbano" viene inteso sia come insieme di specifici spazi attrezzati, sia, e forse soprattutto, come complessiva organizzazione del verde di arredo con la duplice funzione di elemento di connotazione ambientale e di connessione fra i diversi episodi di maggiore consistenza;
- le "cinture verdi", concepite come organizzazione degli spazi di distacco tra le aree urbanizzate individuati fra quelli interstiziali fra le aree di frangia urbana e quelli relativi alla zona agricola collinare e boschiva.

Accanto ai suddetti sottosistemi, il sistema del verde ricomprende anche le presenze puntuali e diffuse, sia esistenti che previste in sede progettuale, nonché più specifici elementi di arredo per strade, piazze,

luoghi urbani, piste ciclopedonali, specie nel sistema della fascia a lago.

Da non sottovalutare, infine, il ruolo ambientale che può essere svolto dal verde privato di pertinenza degli edifici soprattutto nelle zone urbane a morfologia consolidata: da questo punto di vista appare essenziale salvaguardarne e valorizzarne la presenza.

Il sistema complessivo appare in grado di garantire, all'intero dei sottosistemi e con le puntuali individuazioni, una disponibilità di aree più che sufficienti per soddisfare anche le esigenze quantitative e dimensionali poste dagli standard regionali.

AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

L'art.10 della L.R. n.12/2005 prescrive che, laddove se ne ravvisi la necessità, il PdR individua le "aree non soggette a trasformazione urbanistica", le quali possono fare sostanzialmente riferimento a situazioni connesse a ragioni di carattere geomorfologico, a presenza di rischio idraulico od infine ad altri elementi che rendano problematica l'individuazione di previsioni e destinazioni che possano comportare modificazioni dello stato dei luoghi e dei suoli.

Le analisi condotte sul territorio non hanno individuato la presenza di particolari situazioni di problematicità, se non in quegli ambiti di particolare sensibilità e/o precarietà idrogeologica e geomorfologica che lo studio sulla componente geologica del PGT ha evidenziato.

A queste si aggiungono quelle parti di territorio che per configurazione morfologica, elementi altimetrici e di acclività, prossimità alle aste fluviali e dei corsi d'acqua, possono essere soggette a situazioni di pericolosità, anche relativamente al "rischio idraulico" determinato principalmente da possibili fenomeni di ritorno di esondazione.

In questo senso, gli elaborati di progetto individuano le parti di territorio che, anche laddove siano state disciplinate in rapporto a destinazioni agricole o ad elementi di riqualificazione e recupero di carattere ambientale e paesistico, sono comunque individuate come "non soggette a trasformazione urbanistica" per motivi di pericolosità geologica, idrogeologica e idraulica.

LE COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Oltre alle componenti ambientali e paesistiche descritte nel precedente punto, il PdR ha individuato gli elementi che, con il sistema delle aree rurali e dell'ambiente naturale, completano il quadro dell'organizzazione della rete ecologica comunale.

Tali elementi sono così individuati:

➤ **Barriere infrastrutturali**

Definiscono le interferenze fra le principali infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti e/o programmate e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento rispondono al principio della riqualificazione.

In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.

➤ **Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità**

Sono fasce del territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro agevolando lo spostamento della fauna.

La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica degli elementi di connessione, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

Gli indirizzi mirano a favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale all'altra, rendendo accessibili zone di vitale importanza altrimenti precluse.

➤ **Gangli secondari**

Si tratta di ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali.

Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli secondari rispondono al principio della riqualificazione, a supporto dei gangli primari, per ospitare una stabile e diversificata vita selvatica.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie dovranno limitare l'interferenza con i gangli e, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

La disciplina delle attività agricole e il rapporto con gli “Ambiti agricoli strategici” e gli “ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica” del PTCP

Le attività agricole presenti nel territorio sono numericamente assai modeste e operano prevalentemente e in forma quantitativamente limitata nelle aree rurali a monte della frazione di Somasca e particolarmente nella zona di Beseno e nel versante prospiciente il torrente Gallavesa.

All’ interno delle aree sopra indicate il PTCP della Provincia di Lecco individua alcuni ampi areali come “Ambiti destinati all’ attività agricola di interesse strategico”, che sono comunque indicati come “ a prevalente valenza ambientale”.

Le restanti aree rurali sono invece individuate come “Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica”.

E’ evidente quindi che la disciplina del Piano delle Regole, come indicato nel precedente capitolo (pagg 76 e segg.) non poteva che essere rivolta ad una forma di utilizzo agricolo molto attento alla qualità ambientale e paesistica anche degli stessi “Ambiti Agricoli Strategici”, sottraendoli ad ogni possibilità di trasformazione, sia dei caratteri morfologici e ambientali dei suoli sia, a maggior ragione, alla collocazione di nuovi volumi edilizi pur se volti al servizio dell’ agricoltura, anche se relative ad attività agricole strategiche - peraltro oggi non presenti nel territorio - mantenendo la possibilità per gli agricoltori ancora presenti di continuare nella propria attività, che costituisce un importante presidio territoriale.

L’ ipotesi invece formulata nelle valutazioni generali di “ individuare in prospettiva una normativa di intervento aperta in linea di indirizzo” ad altre categorie di soggetti non imprenditori agricoli è stata esclusa, in sede di definitiva stesura della normativa, tenendo conto della necessità del mantenimento della situazione dei suoli nella loro attuale configurazione pedologica, caratterizzata prevalentemente da aree prative e dagli elementi di naturalità, specie boschivi, ancora presenti nel sistema rurale paesaggistico ambientale del territorio di Vercurago.

LA DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLE AREE COMPRESSE NEL PTC DEL PARCO REGIONALE DELL'ADDA NORD

Per quanto riguarda gli ambiti relativi ai corridoi ecologici ed alle aree di valenza ambientale e paesaggistica, il PGT chiarisce che la valenza ecologica, paesistica ed ambientale di queste zone costituisce un punto di riferimento per la valutazione preventiva delle trasformazioni urbanistiche.

Si tratta di un'affermazione di principio, che testimonia il rispetto che il Piano intende prestare alle parti del territorio comunale che presentano uno specifico valore paesaggistico e ambientale.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento ed il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti territoriali, mentre la riqualificazione riguarda il recupero dei predetti ambiti in un'ottica di rispetto e valorizzazione, ma anche di mantenimento o ripristino di un equilibrato rapporto tra aree stesse e territorio libero, tra le frange urbane e la campagna limitrofa.

Oggetto della riqualificazione sono le aree soggette a molteplici forme di degrado: ambientale, paesaggistico, funzionale, economico, sociale.

Gli obiettivi del Piano di Governo del Territorio in merito agli ambiti di valenza paesistica ed ambientale vengono tradotti in più concrete prescrizioni negli ambiti di rilevanza paesaggistica ed ambientale ove

vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno.

Gli interventi di trasformazione urbanistica debbono concorrere, tramite opportuni accorgimenti progettuali, alla tutela della caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del contesto e devono tendere al completamento o ad una maggiore definizione del margine urbano dei nuclei esistenti; a tal proposito non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria.

Sono di analogo tenore le disposizioni relative agli ambiti di rilevanza paesistica che regolamentano gli ambiti di rilevanza naturalistica e gli interventi negli ambiti agricoli di valore paesistico-ambientale.

Particolare attenzione è stata posta alle aree comprese all'interno del Parco dell'Adda Nord anche sulla base delle indicazioni e dei suggerimenti formulati nel PTC, individuando prescrizioni generali in relazione agli interventi ed elencando una serie di attività ed interventi non consentiti.

La normativa regolamenta, inoltre, le aree per la fruizione dei nuclei di antica formazione, intesi come nuclei originari dei centri urbani, gli insediamenti rurali di interesse storico, gli edifici e manufatti di interesse storico che si sono conservati integri per quanto riguarda l'impianto, la struttura architettonica o altri elementi significativi. Si tratta di norme a preminente contenuto tecnico che non richiedono particolari commenti.

È da porre in rilievo, come attraverso tali norme, il Piano testimonia una forte attenzione dell'Amministrazione Comunale nei confronti della tutela dell'ambiente e del paesaggio, che in genere rappresentano elementi sensibili e facilmente attaccabili dal processo di espansione e infrastrutturazione delle città.

In linea con gli obiettivi di tutela ambientale si pone anche la valorizzazione e la nuova formazione di percorsi di interesse paesistico, nonché la salvaguardia dei punti di vista e dei cannocchiali ottici sul territorio agreste e lacustre.

In merito alle aree boscate, la disciplina di Piano si rifà alla definizione di bosco fornita dalla L.R. n.27/2004, estendendo il proprio campo di applicazione anche alle aree in cui non vi rientrano ma si presentano tuttavia ricoperte da vegetazione arborea, secondo il principio di valorizzazione ed i modelli di gestione forestale delineati dalla vigente legislazione e regolamentazione regionale.

Per quanto riguarda le barriere infrastrutturali e le interferenze con la rete ecologica, gli interventi dovranno rispondere al principio di riqualificazione.

In particolare, ove possibile, dovranno essere previsti passaggi faunistici, con relativo impianto vegetazione di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.

LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

L'attività progettuale per la formazione degli elementi costitutivi del PdR si è caratterizzata non solo nella progettazione dell'assetto del territorio, così come è stato individuato e descritto attraverso gli elaborati grafici e nella presente relazione, ma anche - ed in misura non secondaria - attraverso la definizione complessiva delle Norme di Attuazione, che costituiscono di fatto il "motore" necessario per l'attuabilità degli interventi e per la loro corretta realizzazione.

L'interdipendenza tra il quadro del nuovo progetto urbanistico e la sua normativa di attuazione sono quindi il punto essenziale al quale è stata posta una particolare attenzione nella stesura del Piano, all'interno del quale una diversa, più complessa ed organica suddivisione delle zone urbanistiche del territorio (rispetto alla tradizionale metodologia di definizione dei PRG, ed una innovativa costruzione del quadro normativo che ne caratterizza il carattere di "strumento di governo"), sono i fatti che maggiormente distinguono il nuovo progetto rispetto al "vecchio PRG".

In questo senso si è andato definendo il nuovo quadro normativo di questa componente essenziale del PGT, per la formazione del quale si sono tenuti in considerazione due fondamentali indirizzi:

- il primo relativo all'introduzione di tutti quegli elementi, anche fortemente innovativi, che risultavano progressivamente necessari a garantire la gestione del territorio secondo le particolari e significative peculiarità del Piano (introdotte dalle disposizioni della Riforma Regionale e in coerenza con i principi

- da questa affermati) in ordine particolarmente alla compensazione, all'incentivazione ed alla perequazione urbanistica e agli elementi afferenti alla sostenibilità, partecipazione, collaborazione e flessibilità;
- il secondo inerente la necessità di definire un corpus normativo che mantenesse, nei limiti del possibile, elementi di continuità con la struttura normativa del PRG vigente, sia per consentire una più adeguata gestione degli elementi di "sovrapposizione" dei due strumenti nella fase di salvaguardia, sia soprattutto per consentire un meno complesso e difficile approccio da parte dei Cittadini e dei tecnici soprattutto nella prima fase di applicazione di una disciplina che non presenta caratteri di forte novità solo per il Comune di Vercurago, ma si costituisce con caratteri di forte diversità gestionale ed operativa rispetto alla tradizionale struttura dei testi normativi consuetudinariamente presenti finora nel territorio lombardo.

INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

L'inquadramento del tema relativo alle destinazioni d'uso è svolto nella disciplina del DdP essendo di riferimento per il complesso delle aree e degli edifici presenti nell'intero territorio ma di grande rilevanza per l'attuazione degli interventi previsti dal PdR.

La Legge Regionale specifica che la destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio; nell'operare poi una distinzione tra la destinazione d'uso qualificante e quelle complementari od accessorie o compatibili, ne consente il passaggio dall'una all'altra specificando, inoltre, che possono coesistere senza limitazioni percentuali.

Di fatto, pur essendo le destinazioni complementari od accessorie o compatibili quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, la mancanza di limitazioni nel passaggio dalle une alle altre può portare al venire meno della destinazione principale, perdendo al contempo senso per quanto riguardano i concetti di "integrazione" e "rendere possibile".

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Vercurago parte quindi dall'assunto tra la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie o compatibili non vi sia nella pratica alcuna differenza.

A tal fine le destinazioni d'uso sono state differenziate sulla base di una catalogazione puntuale così da poter individuare quelle escluse con precisione.

La normativa di Piano, quindi, organizza gli usi e le categorie e le destinazioni anche ai fini della verifica dell'aggravio della dotazione di servizi e per destinazioni d'uso al fine dell'esclusione degli usi non ammissibili; per ogni destinazione nelle norme viene data la relativa specificazione.