

COMUNE DI MEZZEGRA
Provincia di Como

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO

ORIENTAMENTI INIZIALI

1- PREMESSE

A- COORDINATE IDENTIFICATIVE

1-	SUPERFICIE TERRITORIALE	Kmq 3,41
2-	ALTEZZA m/s.l.m.	min. 201,00 max 1.700,00
3-	COERENZE	Nord Grandola e Uniti Est Tremezzo Sud-est Tremezzo Sud-Ovest Lenno Ovest Lenno
4-	DISTANZA DAL CAPOLUOGO	Km 28
5-	FRAZIONI PRINCIPALI	Azzano, Bonzanigo, Mezzegra, Giulino e Pola
6-	COMUNITA' MONTANA	n° 18 Lario-intelvedere
7-	UNIONE DEI COMUNI	Tremezzina
8-	ISTRUZIONE, CULTURA E SPORT	Scuola Materna Scuola Elementare a Tremezzo Scuola Media a Tremezzo Biblioteca Comunale Centro polifunzionale Parco comunale Centro sportivo parrocchiale
9-	DIOCESI	Como

10-	UFFICI FINANZIARI ED ERARIALI	Menaggio	
11-	STAZIONE DEI CARABINIERI	Lenno	
12-	COMPAGNIA GUARDIA DI FINANZA	Menaggio	
13-	INFRASTRUTTURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	S.S. n°. 340 "Regina"	
14-	CORSI D'ACQUA PRINCIPALI	Torrenti Azzano, Pola e Bolvedro	
15-	POPOLAZIONE RESIDENTE	al 31.12.07 1.014 ab.	
16-	LINEE DI PUBBLICO TRASPORTO STRADALE		
	STRADALE	Linea C10	Como – Menaggio - Colico
	LACUALE	CA1 (Aliscafo)	Como - Colico
	(Pontile di Lenno/Pontile di Tremezzo)	CB1 (Battello)	Como - Colico
17-	POLIZIA URBANA	Unione Comuni Tremezzina a Lenno	
18-	VIGILI DEL FUOCO		
19-	SANITA' E ASSISTENZA	Ambulatorio, cooperativa Azalea, Ritrovo anziani	
20-	ASL	Menaggio	
21-	ACQUEDOTTO	Comunale	
22-	FOGNATURA	Depuratore consortile	
23-	PIAZZOLA ECOLOGICA	Comunale	
24-	ASSOCIAZIONI	Sì	
25-	UFFICIO POSTALE	Sì	
26-	ISTITUTI DI CREDITO	No	
27-	FARMACIA	No	
28-	ECONOMIA		
	TURISMO	Esercizi alberghieri	2
	ATTIVITA' PRODUTTIVE	Unità locali	20
		Addetti	46
	ATTIVITA' COMMERCIALI	Unità locali	18
		Addetti	46
	ALTRE	Unità locali	26
		Addetti	53

B- SITUAZIONE URBANISTICA

* P.R.U.G. Vigente	D.G.R. 29.03.06 n° 8/2253
* P.T.P.R.	D.C.R. 06.03.01 n° VII/197 Ambiti di elevata naturalità oltre l'isoipsa di m. s.l.m. 1.000
* P.T.C.P.	D.C.P. 2.08.06 n° 59 (B.U.R.L. 20.09.06 n° 38-Rete ecologica)

C- ATTI PRELIMINARI

* Avvio del procedimento	Avviso 04.10.2005
* Determine R.S.T. d'incarico per formazione P.G.T.	14.10.2005 n° 94 15.09.2006 n° 80
* Avvio procedimento V.A.S.	D.G.C. 20.09.07 n° 50
* Determina R.S.T. d'incarico per apprestamento V.A.S.	D.G.C. 20.09.07 n° 49
* Individuazione autorità competente per la V.A.S.	D.G.C. 6.03.08 n° 13

2- QUADRO LEGISLATIVO E CONTENUTI FONDATIVI

La L.R. 11.03.05 n° 12 “ Legge per il Governo del Territorio” entrata in vigore il 31.03.2005 e successivamente integrata e modificata (L.R. 20/05, L.R. 6/06, L.R. 12/06, L.R. 24/07, L.R. 04/08), costituisce il nuovo Testo Unico regionale per l'urbanistica, l'edilizia e la sostenibilità ambientale configurando un rinnovato sistema di pianificazione territoriale. Tenuto conto degli adempimenti cui la regione ha ottemperato per definire indirizzi, criteri e modalità utili alla redazione degli atti costituenti il nuovo strumento urbanistico comunale, il Comune di Mezzegra ne ha attivato, ai sensi dell'art. 26 pari legge, l'avvio del procedimento di adeguamento del P.R.U.G. secondo le incombenze prima elencate.

Come si evince dai contenuti del Disciplinare d'Incarico, il P.G.T. definisce l'assetto dell'intero territorio comunale attraverso le seguenti componenti, rispettivamente riscontrate negli artt. 8, 9 e 10 L.R. 12/05 cit., come richiamati dall'art. 10 bis “ Disposizioni speciali per i Comuni con popolazione inferiore o pari a 2000 abitanti” aggiunto con la L.R. 14.03.08 n° 4:

- a. Il Documento di Piano
- b. Il Piano dei Servizi
- c. Il Piano delle Regole

Entro un disegno unitario di pianificazione (par. 1.3 D.G.R. 29.12.05 n° 8/1681 “ Modalità per la Pianificazione Comunale”) esse interpretano la fase programmatica, quella strutturale e quella operativa del processo, dove gli obiettivi strategici di sviluppo e di tutela del patrimonio comunale, attraverso l'individuazione della “ città pubblica”, intesa come sistema organico di servizi e reti infrastrutturali, devono dotarsi di adeguate regole d'intervento per meglio coinvolgere le risorse territoriali disponibili, pubbliche e private, verso indirizzi attuativi ampiamente condivisi e compatibili con il P.T.C.P. vigente, verificandone la sostenibilità ambientale e la qualità paesistica nel contesto previsionale complessivo.

Più in particolare il P.G.T. si pone come strumento complesso, di cui i succitati momenti rappresentano la articolazioni di un unico atto procedimentale, fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione.

Le direttive e gli scenari territoriali costruiti a partire dal quadro conoscitivo a corredo del Documento di Piano debbono essere coerentemente garantiti e tradotti dal Piano delle Regole in termini regolamentativi delle azioni operative, nonché rivolti alle attrezzature pubbliche o di interesse generale nel contesto del Piano dei Servizi, incentivando le dovute e reciproche sinergie di riequilibrio territoriale fra le varie tipologie insediative e di protezione naturale.

Tenuto conto che Mezzegra è già munito di Piano dei Servizi, ancorché apprestato ai sensi della L.R. 1/01 nel contesto del P.R.U.G. vigente, sotto il profilo metodologico e contenutistico sarà necessario consolidarne il grado di rispondenza agli standard prestazionali delineati dal sopravvenuto scenario cui ricondurre la pianificazione territoriale, promuovendo, se del caso, le dovute integrazioni delle dotazioni globali a valenza pubblica ai fini di una ulteriore verifica della loro razionale distribuzione sul territorio comunale, in termini di fruibilità, accessibilità e fattibilità.

L'identificazione di Comune di interesse ricettivo determina altresì l'incombenza di monitorare i suddetti obiettivi anche sui fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante che quotidianamente gravita sul sistema urbanizzativo locale, per motivi di soggiorno e turismo suscitandone, ove necessario la previsione di componenti aggiuntive, ai fini di una ospitalità sempre più qualificata.

Inoltre tale organigramma si è già confrontato con i suggerimenti e le proposte presentate da cittadini singoli o associati a seguito dell'emanazione del pubblico avviso di avvio del procedimento per la formazione degli Atti di P.G.T.

Si farà carico altresì di acquisire, tramite consultazioni, il parere delle parti sociali ed economiche prima dell'adozione degli atti medesimi, nel quadro della conduzione del processo partecipativo congrua con la struttura socio-economica locale e sovralocale.

A tale proposito, sino dalla fase programmatica del Documento di Piano è stata attivata e condotta la Valutazione Ambientale Strategica con l'intento di garantire un fattivo rapporto dialettico fra i due processi (pianificatorio e valutativo) affinché la nascente stretta integrazione e complementarietà possa assicurare una effettiva sostenibilità ambientale alle scelte di Piano, monitorandone alla fase attuativa e gestionale, gli impatti significativi sull'ambiente stesso ed introducendo, se del caso, le opportune mitigazioni- correttivi. (direttiva CE 2001/42; D.Lgs. 152/06; D.G.R. 22.12.05 n° 8/1563, D.C.R. 13.03.07 n° 8/351, D.G.R. 27.12.2007 n° 8/6420)

3- LINEE PROGRAMMATICHE

L'azione politico/amministrativa riconducibile al mandato in essere si fonda innanzi tutto sui contenuti dell'art. 3, secondo comma D.Lgs. 267/2000 " il Comune è l'Ente locale che rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo".

Tuttavia l'appartenenza all'Unione dei Comuni della Tremezzina pone con rinnovato impegno il ruolo di Mezzegra in tale compendio territoriale quale segmento strategico di iniziative relazionali ed occasioni di scambio socio-economico e culturale, ai fini di favorire la crescita delle popolazioni coinvolte coniugata alla riqualificazione delle peculiarità proprie dell'identificazione storica ed all'ottimizzazione e salvaguardia delle risorse paesistiche ed ambientali.

Lo scenario cui commisurare orientamenti e scelte è quello della sostenibilità e della compatibilità. Sotto questo profilo il nodo principale è rappresentato dalla risoluzione dell'attuale assetto infrastrutturale imperniato sul tracciato della S.S. n°. 340 e sulle connessioni ivi esercitate dalla maglia stradale urbana, segnatamente via XXIV Maggio e viale delle Rimembranze.

Dall'esito della soluzione progettuale alternativa (attualmente in fase di studio di fattibilità) e soprattutto dalla tempistica esecutiva dipende la reale possibilità di ricucire le varie componenti insediative e l'intero sistema dei rapporti e delle reciprocità fruttive anche di dimensione sovracomunale.

Infatti l'intervento in corso di esecuzione lungo il tratto Lenno-Mezzegra della S.S. stessa, si configura come mera opera di rettifica viabilistica per assicurare ai flussi di transito anche pedonali migliori condizioni di fluidità e sicurezza.

D'altro canto il tratto decorrente dall'hotel S. Giorgio, coincide con il percorso della Greenway esistente e già in esercizio.

La nuova concezione di "Governo del territorio" (in luogo della tradizionale "disciplina urbanistica") introdotta dalla L.R. 12/05 cit., ha peraltro ufficialmente riconosciuto la componente ambientale quale parte sostanziale del processo di pianificazione.

Ne deriva che, sulla scorta delle prescrizioni sovraordinate impresse in materia dal P.T.C.P. (rete ecologica articolata nelle tipologie di tutela progressivamente elevata: sorgenti biodiversità, massima naturalità), i limiti di espansione della superficie urbanizzata debbano innanzi tutto discendere da tale scenario, tenuto debitamente conto del consumo di suolo connesso al P.R.U.G. vigente (17,64%) nonché del relativo indice, come calcolati applicando il disposto dell'art. 38 NTA del P.T.C.P. cit. ("sostenibilità insediativa"). (**all. A**).

Inoltre questi limiti, a prescindere dalle potenzialità certificate, (mq. 7822 da potersi utilizzare nelle zone di rete ecologica) debbono confrontarsi con lo stato di attuazione del P.R.U.G. stesso, con le condizioni urbanizzative primarie e secondarie connesse al sistema della cosiddetta "città pubblica, con il livello attrattivo che il settore turistico terziario esercita sulle utenze esterne.

Entro il suddetto quadro generale occorre nel contempo collocare e valutare le aspettative dei cittadini, attraverso i contributi ed i suggerimenti pervenuti al protocollo comunale, a seguito dell'avvio del procedimento di formazione del P.G.T., ma anche le risultanze del processo partecipativo che coinvolge le parti sociali ed economiche unitamente ai soggetti portatori di interessi diffusi sul territorio.

Da tutte le suesposte ragioni, pur sinteticamente espresse, emergono le prerogative fondanti delle linee programmatiche di Governo del Territorio:

- 1- Consolidamento della posizione strategica di Mezzegra nel compendio geografico della Tremezzina quale luogo dell'accoglienza e dell'ospitalità.
- 2- Valorizzazione delle peculiarità storico/naturalistiche e panoramiche del paesaggio inteso come sorgente ed al tempo stesso oggetto di percezione.
- 3- Contenimento della trasformazione territoriale entro limiti fisicamente sostenibili e funzionalmente compatibili.

- 4- Recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione ai nuclei di antica formazione, ai beni architettonici/culturali e della compattezza della tessitura urbana.
- 5- Tutela paesistica ambientale attraverso la riqualificazione della rete ecologica locale e sovralocale e delle infrastrutture riservate alla mobilità protetta nel quadro della riscoperta di itinerari didattico/naturalistici e di coni ottico/percettivi di ampio orizzonte.
- 6- Razionalizzazione del sistema della viabilità per conseguire la selezione dei flussi di traffico in coerenza con le prospettive di realizzazione della variante alla S.S. n°. 340 (tratto Colonna nord-Griante) tramite l'apprestamento di interventi minori atti a drenare verso la strada statale medesima il traffico ad origini e destinazioni prettamente comunali, secondo raccordi alternativi.

4- COMPENSAZIONE ECOLOGICA ED IPOTESI DI TRASFORMAZIONE

Un'ampia fascia del territorio comunale (mq. 72.141), collocata a valle di via Pola è riconosciuta nel P.R.U.G. vigente come zone E1s – E1 – A2 – C3 contraddistinta da peculiarità agricole tipiche del sito (olivicoltura) ovvero da connotati paesaggistici ad elevato grado di sensibilità vedutistica morfologico- strutturale.

Essa tuttavia non essendo ricompresa nella rete ecologica del P.T.C.P., costituisce componente potenzialmente suscettibile di interventi edificatori.

Parimenti tale situazione è riscontrabile per il comparto delimitato dalle vie Albana e dei Mille (mq. 13.332).

Coerentemente con le descritte linee di indirizzo programmatico per la pianificazione, se ne indica la massima tutela, identificandole entrambe come corridoi ecologici di protezione ambientale urbana, anche con l'intento di consolidare la specificità storica della produzione agricola, nonché di arricchire la rete sovraordinata di livello provinciale.

Le ricognizioni già effettuate sulla conformazione geomorfologica e paesistica del compendio territoriale comunale entro il più ampio contesto della Tremezzina, ha consentito peraltro di evidenziare i seguenti caratteri identificativi:

** l'emergenza rocciosa ("ciapp") che origina a monte dell'impianto cimiteriale alla quota di circa mt. s.l.m. 400,00 risale lungo la direttrice nord-est per piegare decisamente a nord sino a raggiungere il versante sud orientale della val Menaggio, intersecando le incisioni vallive del reticolo idrico, a partire dal torrente Bolvedro (sul confine con Tremezzo) sino al torrente Civagno (sul confine fra Grandola e Bene Lario).

** l'emergenza rocciosa secondaria che nasce immediatamente a monte del vecchio nucleo di Bonzanigo alla quota di circa mt. s.l.m. 300,00, si sviluppa parallelamente a quella principale per connettersi al suddetto sistema orografico di Tremezzo lungo una collocazione sostanzialmente ortogonale alla sponda del lago.

** La fascia intermedia contermina all'ambito urbanizzato è contraddistinta da terrazzamenti e balze di profondità variabile che, dal torrente Pola, attraverso l'agglomerato di Mugnano ed altre testimonianze di insediamenti sparsi, raggiunge il torrente Bolvedro, superando il letto del torrente Azzano.

In corrispondenza della delimitazione del vincolo idrogeologico a nord della sovrapposizione del citato sistema delle emergenze rocciose prevale un tessuto agro forestale consolidato.

Da quanto sopra emerso e confrontato con i principali coni percettivi di vertice esterno, le attitudini alla trasformazione possono essere riscontrati nella fascia intermedia integrante il tessuto insediativo consolidato, privilegiando i siti dotati di minore acclività e sostanziale concavità ovvero esposti a direttrici percettive e panoramiche oblique rispetto ai punti di vista pubblici di probabile e più intensa fruizione.

Sotto il profilo quantitativo, considerata la oggettiva esiguità della superficie ammissibile dell'espansione, come prima accennata (mq.7822), potenzialmente collocabile entro la rete ecologica provinciale, a fronte di aree non urbanizzate pari comunque all' 82,36% dell'intero territorio comunale, riaffermata altresì la volontà di assoggettare a tutela ambientale immobili di pregio agro-paesistico,profondamente interclusi nell'ambito urbanizzato (pari a mq. 85.473) e peraltro non riconosciuti dal P.T.C.P. quali componenti della rete ecologica stessa, si intende perseguire la praticabilità del principio della compensazione territoriale.

Sul punto giova in specie osservare che questo percorso tende anche ad impedire che a ridotte superfici suscettibili di edificazione rischino di corrispondere indici di densità elevati e pesanti concentrazioni volumetriche, secondo tipologie contrastanti con i tradizionali impianti edilizi.

5- ALLEGATI

A- Classi di consumo del suolo e limiti di superficie ammissibile delle espansioni

B- Tavole illustrative di inquadramento

C- Documentazione fotografica

Allegato A

SISTEMA URBANISTICO TERRITORIALE COMPATIBILITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI CON IL P.T.C.P.

VERIFICA DEI LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA

INDICATORI	SUPERFICI mq	PERCENTUALI %	PERCENTUALI AMMESSE %	VERIFICATE L.A.E.
Superficie territoriale complessiva del Comune	S.T. 3.410.000	100,00		
Area urbanizzata	A.U. 601.678	17,64	12-18%	D 1,30
Area non urbanizzata	A.non U. 2.808.322	82,36		
	3.410.000		Verifica superficie comunale	- delta

CLASSI di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)

Ambito territoriale	A	B	C	D	E
1. Alto Lario	0-3%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%
2. Alpi Lepontine	0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%
3. Lario Intelvese	0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%
4. Triangolo Lariano	0-10%	10-15%	15-20%	20-25%	25-100%
5. Como ed area urbana	0-30%	30-35%	35-40%	40-45%	45-100%
6. Olgiatese	0-20%	20-25%	25-30%	30-40%	40-100%
7. Canturino e marianese	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%
8. Brughiera comasca	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%

LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA (L.A.E.)

6,00%	2,70%	1,70%	1,30%	1,00%
-------	-------	-------	-------	-------

SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (S.A.E.)=A.U. x L.A.E.

7.822

LEGENDA

I.C.S.

Indice del consumo del suolo

Allegato B

A - FASE RICOGNITIVA-CONOSCITIVA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A1.1	Relazioni internazionali	1: 200.000
A1.2	Quadro di riferimento sovracomunale	1: 50.000
A1.3	Corografia	1: 25.000
A1.4	Compendio di appartenenza	1: 10.000
A1.5	Fotorilievo	1: 10.000
A1.6	Territorio comunale: <i>Aerofotogrammetrico</i>	1: 4.000
A1.7	Territorio comunale: <i>Nuclei di antica formazione</i>	1: 1.000

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

A2.1	P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale: <i>Stralcio</i>	1: 300.000
A2.2	P.T.C.P - Piano Territoriale Coordinamento Provinciale: <i>Compendio di appartenenza - Mobilità di previsione - Rete ecologica - Unità di paesaggio</i>	1: 10.000

VINCOLISTICA

A3.1	Vincoli : cimiteriale, monumentale, paesistico, idrogeologico, captazioni idriche, fattibilità geologica, ecc.	1: 5.000
------	--	----------

ANALISI DEI FENOMENI TERRITORIALI

A4.3	P.R.U.G. vigente: <i>Stato di attuazione</i>	1: 2.000
------	--	----------

INDAGINE STORICO-PAESISTICO-AMBIENTALE

A5.1	Analisi ambientale: <i>struttura morfologica e tipologica del paesaggio, naturalità, criticità e vulnerabilità</i>	1: 5.000
A5.2	Analisi morfologica: <i>altimetria, esposizione, acclività</i>	1: 5.000

P - FASE PROGRAMMATICA

ELABORATI GRAFICO - ILLUSTRATIVI

P1.1	Istanze cittadini	1: 5.000
P1.3	Verifica Indice di Consumo del Suolo (I.C.S.)	1: 5.000

Allegato C