



Regione Lombardia

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



## Comune di Porlezza



Provincia di Como



STUDIOQUATTRO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
INTERNI



Progettista:

Sindaco:

Segretario:

ARCHITETTI  
Enzo Bonazzola  
Luigi Conca  
Silvano Molinetti

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

22015 Gravedona ed Uniti (CO)  
Viale Stampa, 4  
Tel. 0344.85769  
Fax 0344.89240  
E-mail: infoqr@studioquattro.it  
P.IVA 00145020145

Adottato dal C.C. con delibera n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Provvedimento di compatibilità con il PTCP n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvato dal C.C. con delibera n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### - DOCUMENTO DI PIANO -

## RELAZIONE TECNICA

commessa:	437/GR	allegato:	A1
-----------	--------	-----------	----

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
COPERTINE	Ottobre '14	MESSA A DISPOSIZIONE	LC	LC	LC	0

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

## INDICE

### Sommario

A.1	PREMESSA .....	2
A.1.1	Riferimenti normativi .....	2
A.1.2	Contenuti del Documento di Piano .....	2
A.2	QUADRO CONOSCITIVO .....	4
A.2.1	Basi cartografiche e statistiche .....	4
A.2.2	Situazione urbanistica.....	4
A.2.3	Inquadramento geografico e territoriale.....	5
A.2.4	Il sistema della mobilità .....	7
A.2.5	Assetto del territorio urbano ed extraurbano - Impianto urbanistico e trasformazioni del territorio .....	9
A.2.6	Previsioni dei programmi territoriali sovra ordinati .....	19
A.2.7	Caratteristiche del paesaggio ed ecosistema.....	28
A.2.8	Aree protette – Istituzioni per la difesa della natura .....	31
A.2.9	Presenze di interesse storico monumentale e archeologico .....	31
A.2.10	Analisi e classificazione della sensibilità paesistica del territorio comunale .....	33
A.2.11	Assetto geologico, idrogeologico e sismico .....	36
A.2.12	Determinazione delle principali dinamiche in atto .....	37
A.2.13	Criticità e potenzialità del territorio .....	55
A.2.14	Modalità di informazione preventiva e confronto con la cittadinanza .....	56
A.3	QUADRO ORIENTATIVO.....	57
A.3.1	Premessa.....	57
A.3.2	Sintesi delle problematiche emerse dalla lettura del quadro conoscitivo .....	57
A.3.3	Individuazione degli obiettivi generali di sviluppo – verifica di sostenibilità.....	58
A.3.4	Determinazione delle politiche di intervento .....	61
A.3.5	Ambiti di trasformazione .....	65
A.3.6	Sintesi delle azioni di piano .....	66

## **A.1 PREMESSA**

### **A.1.1 Riferimenti normativi**

Il comune di Porlezza contava alla data del censimento del 2001, una popolazione residente di 4.144 abitanti e alla data dell'ultimo censimento del 2011 una popolazione residente di 4.664 abitanti; l'elaborazione e i contenuti del documento di piano del PGT sono conseguentemente disciplinati dall'art. 8 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12.

### **A.1.2 Contenuti del Documento di Piano**

Ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005, il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di

intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);

d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva

e-bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3-bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;

e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi.

e-quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

3. Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7.

## A.2 QUADRO CONOSCITIVO

### A.2.1 Basi cartografiche e statistiche

Per la definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale ci si è avvalsi in via prioritaria dei dati e delle elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovra comunale, dei dati ISTAT relativi ai censimenti della popolazione, delle attività economiche e delle abitazioni, oltre che di quelli acquisiti presso l'ufficio anagrafe del comune.

La Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio ha predisposto una nuova cartografia basata su data base topografico che rappresenta tutto il territorio comunale.

Il Comune ha inteso utilizzare tale strumento come base cartografica, con lo scopo di dotare il nuovo P.G.T. di un supporto più idoneo alla lettura aggiornata del territorio, condizione questa indispensabile per la stesura di un moderno strumento per il suo governo.

### A.2.2 Situazione urbanistica

#### *A.2.2.1 Strumenti di pianificazione generale previgenti*

Il Comune di Porlezza è dotato di Piano regolatore generale approvato con delibera della Giunta Regionale n° 30595 del 2.4.1980

successivamente sono state apportate due varianti significative :

La Variante 2" approvata con modifiche con delibera della Giunta Regionale n° 51620 del 07.05.1985

La "Variante n° 3" , approvata con modifiche con delibera della Giunta Regionale n° 51877 del 29.04.1994.

Sono poi seguite le seguenti varianti urbanistiche:

Variante Ordinaria – zona D3 alberghiera

Adozione Delibera Commissario Straordinario n° 13 del 09. 10. 2003

Approvazione Delibera Commissario Straordinario n° 3 del 15.03.2004

Approvazione Delibera di Giunta Regionale n° 1981 5 del 10.12.2004

Sono state inoltre apportate le seguenti Varianti ai sensi della L.R. 23/97:

1. Zona F1 – per potenziamento acquedotto comunale ( 1° lotto)

Adozione D.C.C. n° 28 del 09.08.2000 Approvazione D.C.C. n°37 del 8.11.2000

2. Modifica alle N.T.A. art. 25

Adozione D.C.C. n° 27 del 09.08.2000 Approvazione D.C.C. n°36 del 8.11.2000

3. Zona D3 alberghiera

Adozione D.C.C. n° 9 del 28.03.2001 Approvazione D.C.C. n° 30 del 13.08.2001

4. Zona F1 ( IT impianti tecnologici) per impianto idroelettrico " Val Rezzo"

Adozione D.C.C. n° 40 del 30.11.2001 Approvazione D.C.C. n° 7 del 20.03.2002

Il nuovo PGT è supportato da pianificazione geologica conforme ai criteri di attuazione in campo geologico della l.r. 12/05.

Il comune di Porlezza è dotato di regolamento relativo al reticolo idrico minore, approvato con parere tecnico di competenza ai sensi della DGR VII/7868/2002 e s.m.i. all. B punto 3) dallo STER di Como, e riportato nelle tavole del piano delle regole di pianificazione geologica, alle quali si rimanda per i necessari approfondimenti.

Il piano di Classificazione acustica del territorio comunale è stato Approvato con D.C.C. 51 del 17.12.2009.

Il comune non è dotato di Piano Cimiteriale.

#### *A.2.2.2 Evoluzione della pianificazione comunale*

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di procedere alla stesura del nuovo P.G.T. in base alle disposizioni introdotte della Legge Regionale 12/2005, anche in considerazione che lo strumento urbanistico vigente, risalente a diversi anni addietro, oltre ad essere privo di ogni efficacia, non può più ritenersi rappresentativo nei suoi contenuti, delle esigenze e della realtà territoriale e socio economica del Comune.

Il nuovo Piano di governo del territorio consentirà quindi al Comune di Porlezza di adeguare la pianificazione urbanistica alle nuove esigenze di sviluppo territoriale e sociale, adottando contemporaneamente una metodologia di gestione degli aspetti paesistici e territoriali correlata alle nuove disposizioni regionali.

### **A.2.3 Inquadramento geografico e territoriale**

Il territorio del comune di Porlezza è attestato all'estremità nord est del Lago di Lugano, all'interno della Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio.

Il paese è racchiuso da verdi montagne, meta di varie escursioni e passeggiate.

Oltre al centro principale, compongono il Comune di Porlezza le frazioni di Tavordo, Begna, Agria e Cima; quest'ultimo, pittoresco borgo si trova lungo la sponda settentrionale del Ceresio, lungo la statale che conduce al limitrofo comune di Valsolda.

Il comune nell'odierno assetto venne costituito nel 1928 con l'unione a Porlezza dei territori dei soppressi comuni di Cima e Tavordo.

Il territorio comunale pianeggiante coincide con l'ambito della piana alluvionale generata dai torrenti Cuccio e Rezzo, aperto al centro verso il lago Ceresio, circoscritto a ovest dalle ripide pendici a monte del centro di Cima che si elevano verso i monti Pizzoni e culminano alla cima

Bronzone, confinante ad est con l'ambito del laghetto del Piano e circoscritto a sud dalle pendici del monte Galbiga e del monte di Lenno.

La superficie territoriale è pari a Kmq.18,72 in zona altimetrica di montagna in base ai dati censuari ISTAT 2011.

di Kmq.18,72 in base ai dati risultanti dal SIT

di Kmq.19,00 in base alla cartografia tecnica del comune, utilizzata quale base cartografica per la redazione degli elaborati di piano.

Il territorio comunale è classificato quale interamente montano, collocato ad un'altitudine che va da circa 271 mt. slm del Lago di Lugano, fino ai 1.690 mt. della cima del monte Galbiga.

#### *Inquadramento territoriale*



Il territorio di Porlezza confina a nord ovest e con il comune di Valsolda, a nord est con il comune di Corrido, ad est con Carlazzo e Bene Lario, a Sud con i comuni di Lenno, Ossuccio, Ponna e Claino con Osteno.

Nella rappresentazione grafica delle tavole di PGT, il confine comunale è stato desunto dai limiti catastali che sono stati rettificati e concordati con i comuni contermini.

## A.2.4 Il sistema della mobilità

### A.2.4.1 Infrastrutture stradali

I principali assi viabilistici su cui è imperniata la mobilità del comune sono costituiti dalla Strada Statale 340 che proviene da Menaggio e conduce al confine di Stato con il Canton Ticino, dalla SP n. 14 che conduce in Valle Intelvi e dalla SP n. 11 della Val Rezzo.

Le tre arterie si intersecano in un incrocio regolato da semaforo che costituisce lo snodo viabilistico principale della viabilità sovralocale.

Anche la rete di trasporto pubblico su gomma, costituita da autobus di linea, è strutturata lungo queste tre direttrici.

L'incrocio delle tre vie principali divide idealmente il paese in quattro settori:

- a nord ovest la parte di formazione più antica, racchiusa tra il versante montano e la statale Regina
- a sud, attestata tra la sponda del Ceresio e la SP 14 una parte di formazione più recente, caratterizzata dalla presenza prevalente di insediamenti turistici, terziari e di servizi pubblici.
- A nord la pendice terrazzata che si innalza fino alla frazione di Begna, attraversata dal tracciato della SP n. 11.
- A sud est lungo la SS 340, nel tratto dal confine comunale fino all'incrocio sono attestati diversi insediamenti di tipo misto e di formazione recente, prevalentemente a carattere commerciale, residenziale e terziario.

Nella parte di territorio pianeggiante, la trama delle strade secondarie serve in modo capillare gli insediamenti presenti sul territorio, delimitandoli con ordine rispetto alle aree verdi circostanti, senza lasciare spazi ad eccessive sfrangiature del tessuto urbano.

Per raggiungere la frazione di Cima, la statale 340 prosegue dall'incrocio con le provinciali verso il centro di Porlezza e costeggia la sponda del ramo di nord-est del Lago di Lugano, con un percorso caratterizzato a tratti da una sede stradale stretta e tortuosa.

Oltre la località Oria, è situata la dogana e poco più avanti il confine di stato.

L'attuale strada statale 340, nella sua conformazione è del tutto insufficiente ad assorbire il traffico internazionale che la percorre ed il traffico quotidiano dei lavoratori frontalieri che dall'alto lago e dalle valli si recano quotidianamente in Canton Ticino.

I veicoli che attraversano il valico di Gandria sono stimati dal Canton Ticino nel 2009 in numero di 8.770 al giorno, dato appena superiore di 261 unità a quello fatto registrare nel 1991.

I veicoli dei lavoratori frontalieri rappresentano circa il 60% dell'utenza totale.

Dopo 25 anni di lavori, è finalmente utilizzabile da parte del traffico turistico e dai frontalieri il tunnel di 3,7 km che costituisce la circonvallazione delle frazioni litoranee del vicino Comune di Valsolda, collegando Cressogno alla dogana di Oria.



La nuova galleria risolve le passate criticità dovuta alle strettoie fra Oria, Albogasio e San Mamete e migliora le esigenze di traffico turistico e dei lavoratori frontalieri, con la positiva conseguenza di alleggerire la pesante mole di traffico che talvolta incide sull'attuale statale anche nei tratti antecedenti, in particolare nel tratto da Porlezza a Cima .

In località Cima la rete stradale comunale esistente è piuttosto articolata e si snoda con un percorso a tornanti a tratti tortuosi.

La viabilità locale principale è costituita dalla via XXV Aprile che dalla litoranea raggiunge gli insediamenti di mezza costa collocati sul ripido versante a lago.

#### *A.2.4.2 Trasporti pubblici*

I mezzi pubblici di comunicazione o di interesse pubblico sono:

ASF Linee automobilistiche: “ Menaggio – Lugano / Menaggio – Cavargna/ San Fedele – Porlezza/ Porlezza – Val Rezzo.

Navigazione lago di Lugano (Lugano, Gandria, Porlezza, Lugano)

Servizio Taxi

#### *A.2.4.3 Infrastrutture pedonali, ciclabili, e rete sentieristica*

La recente realizzazione della passeggiata di lungolago dal centro storico alla foce del torrente Rezzo ha riqualificato il water front di Porlezza sia in termini qualitativi consentendo la fruizione pedonale del contesto spondale, sia qualitativi, con un'opera di significativo effetto estetico che ha valorizzato l'immagine della cittadina.

Una infrastruttura di mobilità dolce di grande interesse è rappresentata dal percorso ciclabile in progetto che, ricalcando il tracciato della ex ferrovia dismessa nel 1939, metterà in comunicazione Menaggio con Porlezza.

Attualmente è stato realizzato un primo tratto che mette in comunicazione Porlezza con Bene Lario.

Da Porlezza (CO) ci sono due possibilità per iniziare il percorso della pista ciclabile.

La prima parte lungo il rettilineo della via Osteno (SP14), in corrispondenza del ponticello sul Cuccio, alla sinistra del fiume; l'altra è in via Ferrovia vicino alla stazione dei Carabinieri.

Ai piedi delle pendici montane che delimitano la piana di Porlezza, si diparte una fitta rete di sentieri che percorre entrambi i versanti delle vallate che la racchiudono.

I sentieri si snodano da una parte attraverso le pendici del monte Galbica e del monte di Lenno, e dalla parte opposta verso le cime Pizzoni il monte Bronzone, la bocchetta di Pessina, e le cime di Bronzone.

## A.2.5 Assetto del territorio urbano ed extraurbano - Impianto urbanistico e trasformazioni del territorio

Il comune di Porlezza è situato all'estremità orientale del lago di Lugano, il suo territorio è costituito dalla piana alluvionale formata dai torrenti Rezzo e Cuccio, racchiusa su due lati opposti dalle pendici da una parte del monte Galbiga, e dall'altra del monte Bronzone. Nella piana alluvionale convergono le circostanti Val Rezzo, Val Cavargna, Val Menaggio e Val d'Intelvi.

Il comune è costituito dall'unione di diverse frazioni, Cima, piccolo nucleo isolato che affaccia sul lago alle pendici del Bronzone, in direzione di Valsolda, Tavordo e Agria collocate nella parte più elevata della piana, Begna situata in posizione elevata all'imbocco della val Rezzo. Il centro storico è racchiuso tra la parte litoranea e le prime pendici del monte Bronzone, circondato da una prima fascia di espansione non recente.

La vicinanza con la Confederazione elvetica e con la città di Lugano ha rappresentato per i territori Italiani contermini una cospicua fonte di occupazione per i lavoratori frontalieri.

Questo fenomeno ha attratto sul territorio di Porlezza sempre più consistenti strati di popolazione che hanno fatto crescere la dimensione demografica del comune e conseguentemente ha comportato un intenso utilizzo del territorio ai fini insediativi.

Il territorio urbanizzato di recente, si è sviluppato in prevalenza nella parte pianeggiante lungo gli assi stradali principali occupando buona parte dell'originario tessuto agricolo.

### A.2.5.1 Patrimonio edilizio

I dati completi ad oggi disponibili in tema di patrimonio edilizio, sono quelli del censimento generale della popolazione del 2001 che rilevava un numero totale di 1.623 edifici dei quali 1.541 utilizzati e 82 non utilizzati.

Queste abitazioni erano così distinte per epoca di costruzione degli edifici che le comprendono:

Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale abitazioni
710	135	137	494	479	278	228	2.461

La superficie media per tipo di occupazione dell'abitazione al Censimento 2001 era pari a 148 mq. per gli alloggi occupati da residenti.

Al censimento 2011 sono state censite 2.790 abitazioni e 4 altri tipi di alloggio occupati da residenti.

In dieci anni il numero di abitazioni è aumentato di 329 pari al 13,3%.

Quasi due terzi dell'intero patrimonio edilizio del comune è stato realizzato dal 1962 al 2011, anno in cui è iniziato un rallentamento nella produzione edilizia.

Al positivo movimento demografico riscontrato negli ultimi 50 anni è corrisposto un sostenuto incremento nella produzione edilizia, con presenza di interventi volti soprattutto alla nuova costruzione, ma anche al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio esistente.

Delle 2.461 abitazioni censite al 2001, 1.663 risultavano occupate da persone residenti, 25 solo da persone non residenti e 198 vuote.

Abitazioni occupate da persone residenti			Abitazioni occupate solo da persone non residenti		Abitazioni vuote		Totale
Totale	Di cui: con almeno un gabinetto	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	Totale	Di cui: solo con angolo cottura e/o cucinino	
1.663	1.661	486	25	11	773	198	2.461

Dai dati censuari 2001 delle 1.663 abitazioni censite 1.614 risultano interne a centri abitati e 49 in case sparse.

In percentuale in base al titolo di godimento, le abitazioni occupate da persone residenti erano il 68% in proprietà, il 21% in affitto e 11% ad altro titolo.

Dalla lettura dei dati emerge una cospicua dotazione del patrimonio edilizio, costituito per la maggior parte di abitazioni occupate da residenti e un discreto numero di abitazioni non occupate, che denota la cospicua presenza di seconde case in funzione della vocazione turistica del comune.

Per il 68 % lo stock edilizio in uso ai residenti è condotto in diritto di proprietà, la superficie media delle abitazioni e la dotazione di vani per abitante indicano la presenza di un patrimonio edilizio adeguato alle necessità abitative delle famiglie.

Più in generale il patrimonio edilizio del Comune di Porlezza è caratterizzato anche da una presenza cospicua di seconde case, si tratta perlopiù di abitazioni occupate nel periodo estivo che poco incidono nell'attività turistica del Comune in quanto non vengono utilizzate per la stragrande maggioranza dei mesi dell'anno.

#### **A.2.5.2 Nuclei storici**

Ai sensi dell'art. 25 del PTR, il PGT ha assunto quale base per l'identificazione e la perimetrazione dei nuclei e insediamenti storici, la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000. Ai sensi del comma 7 dell'art. 25 del PTR gli ambiti individuati, con i correttivi previsti al comma 6 dello stesso articolo, rappresentano la base tecnica di riferimento del Piano di Governo del Territorio per la predisposizione del quadro conoscitivo del Documento di piano al fine di

individuare i nuclei di antica formazione e gli insediamenti rurali tradizionali da disciplinare tramite il Piano delle regole.

L'impianto urbanistico originario del Comune di Porlezza, rilevabile dalla carta di fine 800 (prima levata dell' I.G.M.-1887 -), presenta i nuclei principali di Porlezza, Tavordo e Cima.

Per la redazione del Piano di governo del territorio sono stati analizzati nel dettaglio i nuclei di antica formazione delle frazioni del paese, al fine di stabilire la metodologia di recupero dei fabbricati esistenti nel rispetto delle tipologie architettoniche del luogo.

I nuclei storici di Porlezza, presentano diversi singoli edifici , edifici e palazzi con caratteristiche architettoniche rilevanti, e costituiscono ciascuno un insieme significativo nell'aggregazione urbanistica e nell'immagine paesaggistica che conferiscono.

Il piano territoriale paesistico individua Porlezza quale centro dotato di un significativo patrimonio storico-architettonico e/o con un interessante impianto urbanistico.

L'analisi del patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici, ha messo in luce la presenza di alcuni elementi interessanti che testimoniano la presenza di un'architettura di pregio, ma anche di qualche elemento di contrasto dovuti agli interventi più recenti.

La presenza di un patrimonio edilizio importante ha costituito premessa per l'approccio allo studio del Piano di governo del territorio che pone quale obiettivo principale lo studio e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Le analisi compiute nella prima fase di redazione del Piano di governo del territorio hanno consentito una lettura complessiva del patrimonio edilizio nei centri storici , analizzando con precisione, fabbricato per fabbricato, la situazione esistente, disponendo di elementi di analisi quantitative e qualitative a supporto delle successive decisioni progettuali.

Attraverso le tavole di analisi dei centri storici relative allo stato di conservazione ed alle destinazioni d'uso contenute nello specifico allegato, si è potuto avere una "fotografia" della situazione attuale dei nuclei storici dalla quale risulta generalmente un buono stato di conservazione del patrimonio edilizio.

Se si analizzano più nel dettaglio le situazione dei singoli nuclei si può verificare come circa il 62% del patrimonio esistente si trova in buone condizioni, mentre la restante parte è suddivisa tra gli edifici in uno stato di conservazione medio (32%) e solo il 5 % si trova in un cattivo stato di conservazione.

prima levata della tavoletta I.G.M.



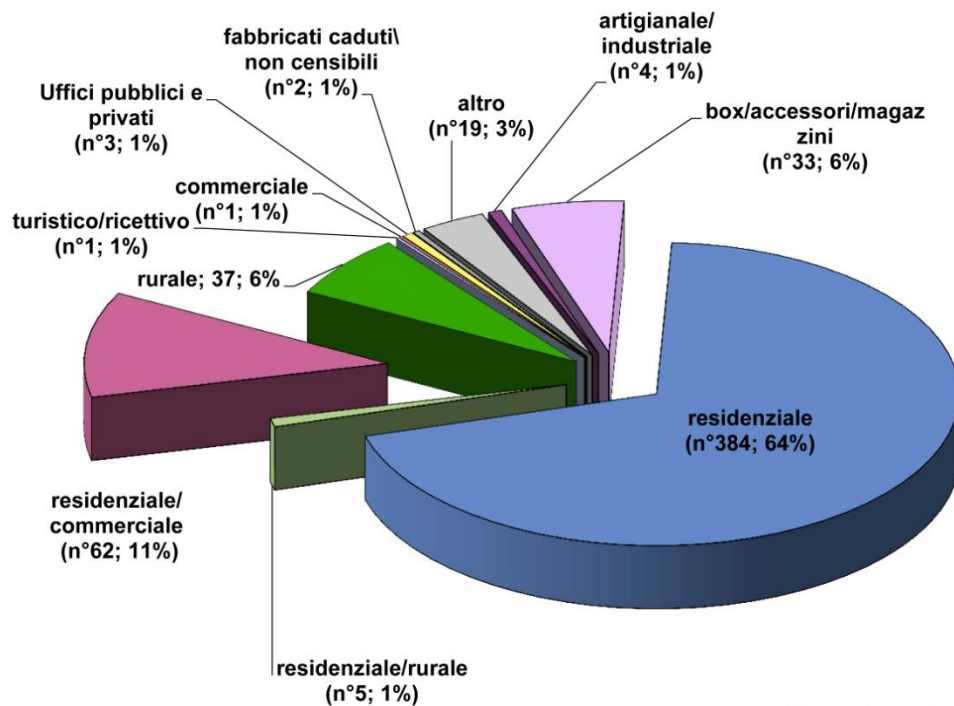
Come risulta dalle tabelle allegare, lo stato di conservazione è da ritenersi medio per il 32% dei fabbricati, buono per il 62%, cattivo per il 5% e solamente il 1% presenta una condizione di degrado totale; la necessità di intervento a breve o a medio termine riguarda quindi 1/3 del patrimonio edilizio.

Le destinazioni d'uso sono prevalentemente residenziali per il 64%, il 11% misti residenziale e commerciale; il 1% solo commerciale; mentre il 1% è per le attività artigianali e industriali, il 6% mantiene caratteristiche rurali, il 1% una destinazione d'uso mista residenziale-rurale, il 6% è utilizzato ad uso box ed accessori e la rimanenza pari al 4% per altro.

Nelle tabelle allegare è riportata la suddivisione delle destinazioni d'uso, dello stato di conservazione e del grado di intervento, suddivisa per ogni singolo nucleo e riassuntiva dell'intero Comune.

## ANALISI CENTRI STORICI - DESTINAZIONI D'USO

LOCALITA'	totale EDIFICI	n. EDIFICI	%	DESTINAZIONE D'USO
Porlezza	184	10	5	Box accessori magazzini
		109	58	Residenziale
		48	26	Residenziale/commerciale
		1	1	Commerciale
		3	2	Artigianale/ industriale
		8	4	Rurale
		1	1	Turistico/ ricettivo
		3	2	Uffici pubblici e privati
		1	1	Degrado Totale
Tavordo	84	3	4	Box accessori magazzini
		66	78	Residenziale
		4	5	Residenziale/commerciale
		2	2	Residenziale/rurale
		9	11	Rurale
Begna	57	3	5	Box accessori magazzini
		49	86	Residenziale
		1	2	Residenziale/rurale
		1	2	Rurale
		3	5	Altro
Agria	103	11	10	Box accessori magazzini
		70	69	Residenziale
		2	2	Residenziale/commerciale
		1	1	Residenziale/rurale
		7	7	Rurale
		12	11	Altro
Cima	122	6	5	Box accessori magazzini
		89	73	Residenziale
		8	6	Residenziale/commerciale
		1	1	Artigianale/ industriale
		1	1	Residenziale/rurale
		12	10	Rurale
		4	3	Altro
		1	1	Degrado Totale



### Destinazione d' uso

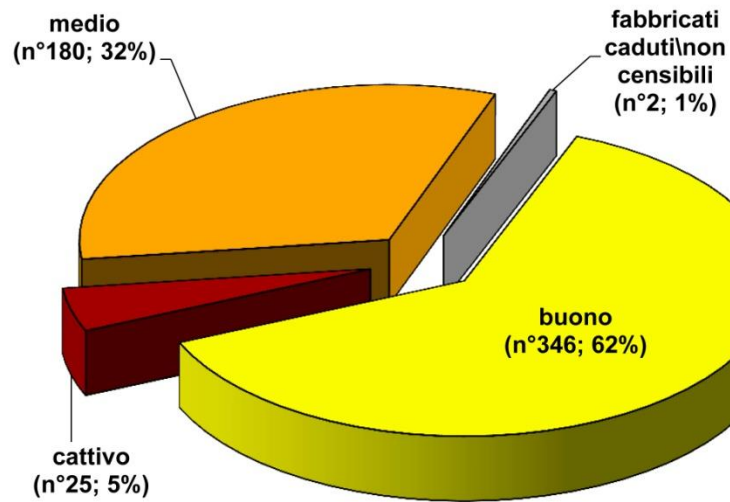
(edifici schedati n.551)

LOCALITA'	Totale EDIFICI	n. EDIFICI	%	STATO DI CONSERVAZIONE
Porlezza	184	124	67	Buono
		51	28	Medio
		8	4	Cattivo
		1	1	Degrado Totale
Tavordo	84	52	62	Buono
		24	29	Medio
		8	9	Cattivo
Begna	57	42	74	Buono
		14	24	Medio
		1	2	Cattivo
Agrida	103	61	60	Buono
		37	35	Medio
		5	5	Cattivo
Cima	122	65	53	Buono
		53	43	Medio
		3	3	Cattivo
		1	1	Degrado Totale



## Stato di Conservazione

(edifici schedati n.551)



**ORTOFOTO DEL CENTRO STORICO DI PORLEZZA**



### **A.2.5.3 Ambiti urbani di formazione recente**

L'edificazione più recente ad uso residenziale e commerciale è avvenuta prevalentemente dagli anni '60 del secolo scorso nelle aree libere della piana, dapprima lungo la strada statale Regina e la provinciale e successivamente lungo le strade interne che da essa derivano. Attestati sulla SP n. 14 in direzione Osteno - Valle Intelvi sono presenti importanti insediamenti turistici e campeggi: il villaggio turistico Porto Letizia, il campeggio Internazionale, il campeggio Sbianca e il campeggio Darna.

Queste strutture offrono un'ampia ricettività e rendono il comune uno dei principali centri turistici della Provincia.

Lungo la stessa arteria è attestato il centro sportivo comunale.

Sulla sponda opposta del lago, in direzione Cima si trova una struttura turistica tra le più importanti del Ceresio, l'Hotel Home parco San Marco, classificata a cinque stelle, costituita da 111 suite ed appartamenti, un parco con piscine, spiaggia, SPA e quattro ristoranti.

La frazione di mezza costa di Begna ha visto una discreta espansione attestata prevalentemente lungo l'asse della strada provinciale della Val Rezzo, mentre una più contenuta espansione si riscontra nelle altre frazioni.

Le attività artigianali e industriali sono concentrate nella fascia intermedia della piana, lungo il corso del torrente Cuccio, ove è presente anche a una attività estrattiva di cava.

### **A.2.5.1 Il sistema agricolo forestale e il territorio montano**

Il territorio comunale è uno spazio pianeggiante racchiuso dai due versanti opposti, delimitati dalle dorsali che salgono ripide a nord verso l'ampio crinale montuoso delle Prealpi Lepontine che racchiude l'anfiteatro naturale esposto verso il Ceresio e a sud dal massiccio del monte Galbiga.

La suddivisione in fasce altimetriche del territorio comunale è ben leggibile nelle parti montane, anche nelle identità dei paesaggi che vi si riscontrano e le cui identità fondamentali sono da secoli immutate anche grazie al minimo impatto antropico che l'agricoltura di montagna di pura sussistenza, ormai abbandonata, ha indotto nell'ambiente naturale.

Il versante Nord dell'ambito montano confina con il territorio della Foresta Regionale e Riserva Naturale regionale della Valsolda.

Ad est l'ambito della riserva naturale "Lago di Piano", compresa nel territorio comunale dei comuni di Carlazzo e Bene Lario confina con il comune di Porlezza; essendo disposta lungo la parte terminale del solco della val Menaggio, che collega il Lario con il Ceresio.

La superficie totale della riserva è di 176 ettari, di cui 85 costituiscono la superficie del bacino d'acqua.

La fascia pianeggiante del territorio di Porlezza, di elevato valore agricolo, è stata nel tempo progressivamente occupata da un invasivo fenomeno di urbanizzazione che ne ha interessato buona parte.

Circa il sistema agricolo il censimento generale dell'agricoltura dell'anno 2010 rileva la presenza di 43 aziende agricole sul territorio comunale,

Aziende, Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e Superficie Totale (SAT) ai censimenti															
Comunale. Anno 2010															
Unità di misura: superficie in ha.															
Periodo: 2000.															
Codice Ist.	Descrizior	Aziende	Variazioni			SAU (ha)			Variazioni			SAT (ha)		Variazioni	
		2010	2000	% 2010/2000	2010	2000	% 2010/2000	2010	2000	% 2010/2000	2010	2000	% 2010/2000		
13189	Porlezza	43	22	95,5	152,17	686,59	-77,8	207,47	807,6	-74,3					

Di queste aziende 39 sono dedite all'allevamento con vocazione all'allevamento bovino (65 capi e 12 aziende) equino (147 capi e 11 aziende) , ovino (148 capi e 22 aziende) e caprino (202 capi e 10 aziende),

Aziende con allevamenti e relativi capi secondo le principali specie di bestiame. Bovini, bufalini, equini, ovini e caprini										
Comunale. Anno 2010										
Codice Ist.	Descrizior	Allevame Aziende	Bovini		Equini		Ovini		Caprini	
			Aziende	Capi	Aziende	Capi	Aziende	Capi	Aziende	Capi
		2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010
13189	Porlezza	39	12	147	11	60	22	148	10	202

In base al censimento dell'anno 2010, dei 215,66 ettari di superficie agricola totale, 119,26 fanno parte della superficie agricola utilizzata, della quale 1,58 ettari sono a coltivazioni legnose e agrarie, 19,8 a seminativi, 97,77 a prati permanenti e pascoli, 90,09 a boschi annessi ad aziende agricole

La superficie agraria non utilizzata è pari a 6,31 ettari.

Utilizzazione dei terreni dell'unità agricola	superficie totale (sat)	superficie totale (sat)							
		superficie agricola utilizzata (sau)	superficie agricola utilizzata (sau)				boschi annessi ad aziende agricole	superficie agricola non utilizzata e altra superficie	
			seminativi	coltivazioni legnose agrarie, escluso vite	orti familiari	prati permanenti e pascoli			
<b>Territorio</b>									
Porlezza	215,66	119,26	19,8	1,58	0,11	97,77	90,09	6,31	

La struttura del territorio, nella sua parte pianeggiante, consente il permanere dell'esercizio di una redditiva attività agricola con un discreto tasso di impiego di macchinari.

L'attività agricola nel comune, che in base al censimento nell'anno 2000 era praticata da 46 persone, oltre al numero di addetti che emerge dalle statistiche, è praticata anche dalle classi di età più anziane della popolazione per il soddisfacimento dei bisogni familiari.

Si tratta di una attività agricola part-time, che fornisce una integrazione ai redditi da pensione e soprattutto una valida motivazione di integrazione nel tessuto sociale e familiare degli strati più anziani della popolazione.

In passato l'attività agricola, oltre alla zootecnia, era vocata anche alla coltivazione del bosco e del castagneto da frutto.

Il PTCP tra le criticità che segnano questo territorio correlate con il progressivo ridimensionamento dell'attività agricola indica :

- *Alterazione delle linee storiche del paesaggio determinata dalla progressiva espansione degli insediamenti residenziali, turistici e produttivi e scapito delle aree agricole.*
- *Locale interruzione dei corridoi ecologici*
- *Dissesto idrogeologico dei versanti*

L'individuazione delle aree destinate all'agricoltura nel piano delle regole avviene sulla base delle disposizioni contenute nel documento che definisce i "Criteri e le modalità per l'individuazione, da parte dei comuni, delle aree destinate all'attività agricola, ai sensi dell'art. 15, comma 2 del PTCP" ed a quelle contenute nella DGR 19 Settembre 2008 n. 8-8059.

Il piano delle regole, nel contesto della disciplina delle aree destinate all'agricoltura, individuerà all'interno della rete ecologica provinciale (senza apportarvi rettifiche, ma unicamente precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale) gli ambiti agricoli strategici.

Tale individuazione avviene sulla scorta di ulteriori indagini conoscitive e con l'utilizzo delle banche dati DUSAF 4 e del censimento SIALP Regione Lombardia, che consentono di approfondire le valutazioni relative alla qualità agroforestale, del sistema agricolo e dell'uso del suolo.

Sono classificate tra gli ambiti agricoli di interesse strategico le zone che per collocazione, dimensioni, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa.

Per l'individuazione delle aree destinate all'agricoltura alla scala comunale, si fa riferimento alle disposizioni contenute nel documento che definisce i "Criteri e le modalità per l'individuazione, da parte dei comuni, delle aree destinate all'attività agricola, ai sensi dell'art. 15, comma 2 del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Como" oltre che riferimento ai contenuti dall'Allegato 5 della DGR 19/09/2008 n. 8/8059.

## A.2.6 Previsioni dei programmi territoriali sovra ordinati

### A.2.6.1 Piano territoriale regionale

Il Consiglio regionale della Lombardia, con delibera n. VIII/951 del 19 Gennaio 2010, ha approvato il Piano Territoriale Regionale (PTR), che in base alla l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico.

Il nuovo PTR integra e aggiorna il precedente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato nel 2001, in linea con la convenzione Europea del paesaggio e con il D. Lgs. 42/2004.

Il nuovo PTR costituisce:

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

In quanto strumento di salvaguardia e disciplina del territorio, tale piano è esteso all'intero territorio lombardo e opera effettivamente laddove e fino a quando non siano vigenti atti a valenza paesistica di maggiore definizione.

Il PTR stabilisce tra l'altro le modalità per la pianificazione comunale, che danno ampio spazio ai contenuti paesaggistici del Piano di Governo del Territorio, cogliendo con tempestività il particolare frangente normativo che darà il via ad una nuova generazione di piani urbanistici in Lombardia.

Vengono valorizzate, in termini di politica paesistica locale, le specificità del PGT e il ruolo dei comuni, fondamentale tanto per la declinazione locale delle indicazioni della pianificazione sovra ordinata quanto per le possibilità di renderla attiva tramite un'azione puntuale coordinata di pianificazione, programmazione e valutazione dei progetti.

Il PTR introduce il *principio di maggiore definizione*, in base al quale, per ogni parte del territorio e in ogni momento, la disciplina paesaggistica da rispettare è quella espressa dall'atto a specifica valenza paesaggistica più dettagliato in quel momento vigente.

L'approvazione di un atto più definito supera l'efficacia normativa degli atti più generali riferiti al medesimo territorio, anche se non ne cancella le motivazioni e le argomentazioni.

Per questa ragione assume estrema importanza la certificazione del livello di definizione paesaggistica degli atti di pianificazione.

In sede di approvazione di ciascun atto a valenza paesaggistica, il medesimo provvedimento di approvazione ne certifica il livello di definizione, in base alla scala della cartografia, alla puntualità delle norme nonché all'ampiezza e qualità delle elaborazioni.

Nella sua descrizione degli ambiti geografici, il Piano Paesaggistico (I paesaggi di Lombardia) individua l'ambito geografico del Lario comasco e ne identifica in modo semplificato i caratteri costitutivi del paesaggio locale e le sue componenti.

In questo ambito geografico, territorio di Porlezza è classificato dal Piano territoriale paesistico nell'unità tipologica paesaggistica della fascia prealpina, con le caratterizzazioni del paesaggio dei laghi insubrici delle valli e dei versanti e del paesaggio della montagna e delle dorsali. (cfr. cartografia PTR).



### Fascia prealpina

		Paesaggi dei laghi insubrici
		Paesaggi della montagna e delle dorsali
		Paesaggi delle valli prealpine

I rapporti del PGT di Porlezza con il PTR sono indicati nell'allegato A3 "Rapporti con la pianificazione regionale".

#### **A.2.6.2 Piano territoriale di coordinamento provinciale**

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Como si propone come strumento strategico di sviluppo sostenibile ed individua come aspetti di straordinaria importanza:

il sistema economico locale

- la necessità di riequilibrio fra esigenze di sviluppo e salvaguardia del patrimonio naturale, ambientale e storico-architettonico;
- la mancanza di adeguamento delle reti di trasporto.

Come si evince dalla relazione, il PTCP rappresenta:

- uno strumento di riposizionamento strategico per mantenere alti livelli di competitività delle imprese, nel contesto delle dinamiche sistemiche della cosiddetta “globalizzazione”;
- il quadro di riferimento per la pianificazione locale, con particolare riferimento al riequilibrio fra i sistemi insediativi e le risorse paesaggistico - ambientali e storico-culturali;
- un punto di riferimento per le istituzioni e per le associazioni di categorie, per costruire un nuovo modello di cooperazione non più basato sui tavoli di concertazione, ma sull’assunzione di responsabilità;
- la ricerca della collaborazione pubblico - privata, allo scopo di implementare le risorse finanziarie a disposizione.

Gli obiettivi strategici che la Provincia intende conseguire sono:

- l’assetto idrogeologico e la difesa del suolo;
- la tutela dell’ambiente e la valorizzazione degli ecosistemi;
- la costituzione della rete ecologica provinciale per la conservazione della biodiversità;
- la sostenibilità dei sistemi insediativi mediante la riduzione del consumo di suolo;
- la definizione dei centri urbani aventi funzioni di rilevanza sovra comunale;
- l’assetto della rete infrastrutturale della mobilità;
- il consolidamento del posizionamento strategico della Provincia di Como nel sistema economico globale;
- l’introduzione della perequazione territoriale;
- la costruzione di un nuovo modello di governo urbano.

Le norme tecniche d’attuazione prevedono le seguenti normative in ambito paesistico ed ambientale.

#### Gli indirizzi generali di tutela

- La Provincia di Como persegue l’obiettivo della tutela, della valorizzazione e del miglioramento del paesaggio attraverso:

- a) la conservazione dei caratteri che definiscono l’identità e la leggibilità del paesaggio;
- b) il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- c) la diffusione della consapevolezza dei valori paesistico - ambientali e la loro fruizione da parte dei cittadini.

- Il PTCP costituisce elemento strategico del Piano del Paesaggio, definito dal Piano Territoriale Regionale, quale insieme degli atti a specifica valenza paesistica ed a tale scopo assume i seguenti contenuti:

- a) riconosce i valori ed i beni paesistici, intesi sia come fenomeni singoli sia come sistemi di relazioni tra fenomeni e come contesti od orizzonti paesistici;
- b) assume i suddetti valori e beni quali fattori qualificanti, disciplinandone l'uso e le trasformazioni;
- c) dispone le azioni per mantenere e migliorare nel tempo la qualità del paesaggio.

- Per tutela attiva s'intende il complesso di iniziative poste in essere da soggetti pubblici e privati per promuovere concretamente la tutela del paesaggio e dell'ambiente, recuperando, migliorando e valorizzando la qualità degli stessi.

- Per tutela passiva s'intende l'esercizio, da parte delle diverse autorità competenti, del potere di controllo e d'autorizzazione degli interventi che ricadono in ambiti vincolati o di rilevanza paesistico - ambientale.

- Le scelte pianificatorie contenute nel PTCP assumono anche valenza di tutela paesistica e di verifica della compatibilità delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, ai fini dell'accertamento sia dell'esistenza di eventuali contrasti con gli obiettivi di tutela, sia dell'idoneità a rappresentare adeguatamente i valori paesistico - ambientali.

- Il PTCP recepisce i vincoli di tutela paesistica previsti dalle vigenti disposizioni normative e da altri strumenti di pianificazione, secondo le modalità previste dalla L.R. 12/2005, "Legge per il Governo del Territorio", con specifico riferimento al Piano Paesistico Regionale (PTR), ai piani territoriali di coordinamento dei Parchi regionali ed ai piani delle Riserve naturali, definendo inoltre nuovi ambiti meritevoli di tutela.

- Il PTCP costituisce quadro di riferimento per la Provincia in ordine:

- a) ai pareri di compatibilità ambientale;
- b) ai pareri ed alle autorizzazioni, nell'ambito delle procedure di valutazione d'impatto ambientale (VIA);
- c) ai pareri e alle autorizzazioni, nell'ambito delle procedure di valutazione d'incidenza nei Siti d'Interesse Comunitario (SIC);
- d) alle valutazioni concernenti le autorizzazioni paesaggistiche ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

- Il PTCP, con riferimento ai contenuti paesaggistici ed ambientali, definisce e individua su apposita cartografia:

- a) la rete ecologica provinciale quale strumento per la salvaguardia della biodiversità;
- b) il paesaggio quale strumento per la salvaguardia e la conservazione del valore intrinseco e relazionale delle emergenze paesistico - ambientali;
- c) le aree assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, facendo propri i contenuti del Sistema Informativo Beni Ambientali (S.I.B.A.) della Regione Lombardia.

- Per le finalità di cui al punto b) del precedente comma, il PTCP:
  - a) sub-articola le unità tipologiche di paesaggio del PTPR, individuando ambiti omogenei per caratteristiche fisico-morfologiche, percettive, tipologico-architettoniche e/o storico culturali, denominate "Unità tipologiche di paesaggio", definendone i relativi caratteri connotativi e dettando gli indirizzi per la pianificazione locale;
  - b) individua i principali elementi caratterizzanti il territorio (landmarks) e le altre emergenze paesistico-ambientali di livello provinciale, con priorità per quelli che rivestono importanza sovracomunale;
  - c) rappresenta e descrive i rapporti tra le unità di paesaggio e la viabilità di fruizione panoramica ed ambientale, per le finalità definite dal PTPR;
  - d) individua le situazioni di degrado e di criticità paesistico-ambientale.
  
- Gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, a seguito di verifica di compatibilità con il PTCP, si configurano quali atti di maggiore definizione paesistica del medesimo e del PTPR.
  
- A tale proposito, il PTCP indica le seguenti direttive per la pianificazione comunale:
  - a) nelle trasformazioni degli ambiti vincolati, o comunque di rilevanza paesaggistica, qualora ecosostenibili, devono prevalere le proposte che consentano in modo permanente la rigenerazione, la diversificazione e la conservazione;
  - b) gli interventi edilizi devono considerare la struttura degli habitat naturali e le esigenze delle forme di vita interessate e prefigurare le ripercussioni - nel tempo e nello spazio - che tali interventi comportano;
  - c) gli interventi edilizi devono essere ispirati agli esempi di architettura locale, alle tradizioni dei luoghi, alle forme, alle dimensioni, ai materiali ed ai colori tipici; ogni innovazione deve rapportarsi con l'esistente secondo un modello espressivo di uno specifico significato culturale e come testimonianza di un valore attuale, che dialoga e non si scontra con i valori del passato;
  - d) gli interventi edilizi devono consentire la riscoperta dell'anima del luogo, con l'eliminazione delle sovrastrutture e delle superfetazioni incoerenti, di scarso pregio architettonico - estetico e prive di valore storico, seguendo l'insegnamento secondo cui "architettura non è costruire in quel luogo, ma è costruire (o ricostruire) quel luogo";
  - e) gli interventi edilizi devono essere orientati a conseguire un valido risultato estetico, sia nell'interrelazione interna degli elementi che lo compongono, sia nella relazione con il contesto circostante, che non deve costituire uno scenario estraneo, ma deve armonicamente dialogare con l'opera dell'uomo;
  - f) gli interventi di recupero edilizio ed ambientale non devono essere orientati ad un mero e pedissequo ripristino dello status quo, ma devono saper interpretare ed esprimere l'anima del luogo, alla luce delle esigenze e dei valori attuali;



- g) devono essere evitati gli interventi d'eccessiva e caricaturale pomposità scenografica, così come gli interventi posticci e trapiantati da altri contesti;
- h) gli interventi devono prevedere il mantenimento d'adeguate condizioni di permeabilità dei suoli ed assicurare congrue dotazioni di verde con funzione ecologica e d'inserimento nel paesaggio.
- i) si deve definire un rapporto appropriato tra aree libere ed aree fabbricabili in ciascuna area vincolata, tra volumi edilizi e superfici coperte, nonché la tipologia degli spazi aperti;
- j) si devono definire puntuali norme tipologiche per i diversi tipi di costruzione, individuando un'apposita disciplina di tutela e valorizzazione per i nuclei storici e per i beni storico - architettonici;
- k) si devono definire le modalità di sviluppo e di recupero dell'assetto edilizio, indicando l'ubicazione, la distribuzione e gli allineamenti obbligatori, nonché i limiti delle visuali da rispettare;
- l) si devono definire le modalità per la realizzazione di parchi e giardini;
- m) si devono definire le modalità d'intervento sulla vegetazione naturale e para-naturale, in coerenza con le indicazioni del PTCP, privilegiando l'impiego di specie autoctone, gli interventi di ingegneria naturalistica nonché la creazione di barriere vegetali, in grado di ridurre l'inquinamento acustico e fungere da ecosistemi-filtro (fitodepurazione).

### Le aree protette

#### - Il PTCP:

- a) recepisce gli strumenti di pianificazione approvati o adottati, che costituiscono il sistema delle aree regionali protette, attenendosi, nei casi di piani di parco adottati, alle misure di salvaguardia previste in conformità alla legislazione in materia;
- b) coordina con i rispettivi enti gestori la definizione delle indicazioni territoriali di cui all'articolo 15 della L.R. 12/2005, "Legge per il Governo del Territorio", fermi restando i casi di prevalenza del PTCP di cui all'articolo 18 della medesima legge.

- Il PTCP non prevede l'istituzione di nuovi parchi regionali, delineando strategie finalizzate a promuovere l'istituzione di aree protette che nascono da iniziative locali (parchi locali di interesse sovracomunale) o che tutelano aree di modesta estensione e rilevante pregio naturalistico-ambientale (riserve naturali, monumenti naturali, siti di importanza comunitaria, zone di protezione speciale).

- Il PTCP individua e rappresenta, nella carta del sistema delle aree protette:

- a) i parchi regionali, i parchi locali d'interesse sovracomunale, le riserve naturali, i monumenti naturali, i siti d'importanza comunitaria e le zone di protezione speciale per l'avifauna, già istituiti;

- b) le tipologie d'aree protette sopra elencate, per la cui istituzione o ampliamento sono già state avviate procedure da parte degli enti locali;
- c) le proposte d'istituzione di nuove aree protette ove risulti già avviata la relativa procedura di riconoscimento.

Nella tavola A3 del PTCP, relativa al sistema paesistico - ambientale, sono state individuate le altre aree protette e le zone di rilevanza ambientale coincidenti con il piano paesistico regionale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como classifica il territorio comunale nell'Unità tipologica di paesaggio n. 8 – *Val Menaggina e Piano di Porlezza*.

### **Stralcio da PTCP:**

#### *Sintesi dei caratteri tipizzanti*

*Dal Conoide su cui sorge Menaggio e sino a Porlezza si incunea, dapprima quasi impercettibile e oltre sempre più ampia e dolcemente diradante verso il centro, una fenditura dell'assetto territoriale che di fatto separa il contesto geografico alpino da quello prealpino.*

*Tale comprensorio può essere morfologicamente suddiviso in tre settori: ad est la stretta valle sovrastante Menaggio, solcata dal tratto terminale del torrente Sanagra, al centro la verde piana agricola percorsa dal torrente Civagno e dal canale Binadone e ad ovest il Piano di Porlezza, impostato su depositi alluvionali e attraversato dal tratto conclusivo del Cuccio.*

*Il Fondovalle è circoscritto a sud dai versanti settentrionali, boscati e dirupati, del Monte Crocione ( 1641 m) e del Monte Galbiga ( 1698 m) , incisi da brevi solchi vallivi.*

*L'intera unità tipologica di paesaggio appare ricca di forme legata all'azione di modellamento glaciale, quali Montecchi " a dorso di balena" orientati nel senso della valle e rocce montonate.*

*Su uno di essi, nel cuore del comprensorio, sorge il Castello di Carlazzo, che domina dall'alto l'incantevole Lago di Piano, un classico esempio di lago di fondovalle glaciale inserito in una riserva naturale regionale.*

*La zona umida comprende lamineti, fragmiteti, cariceti e boschi di specie igrofile, tra i quali un raro esempio di boscaglia a salice cinereo, oltre ad un ricco popolamento faunistico.*

*Tra il Lago di Piano e il Ceresio si estende invece una vasta piana alluvionale solcata dall'ultimo tratto del Cuccio e del canale Lagadone.*

*I centri abitati e gli insediamenti sparsi sono posti prevalentemente a mezza costa sul versante esposto a sud, mentre il versante opposto ne è privo, fatta eccezione per Grona e Bene Lario, ubicati sui terrazzi geologici con esposizione particolarmente favorevole.*

*Come tutte le aree pianeggianti poste in prossimità di centri abitati di una certa consistenza, il contesto territoriale in esame, ed in particolare il Piano di Porlezza, è oggi interessato da una progressiva e non controllata espansione dell'edificato, senza forma e qualità, che vi trova ampi spazi liberi facilmente accessibili e privi di condizionamenti orografici.*

*Tutto ciò comporta l'insorgere di problematiche sia in riferimento alla qualità paesaggistica dei luoghi sia alla funzionalità della rete ecologica.*

*Per la sua posizione strategica di collegamento tra il Lario ed il Ceresio, l'intera area è stata popolata fin da tempi antichissimi; alcuni ritrovamenti, oltre alle numerose testimonianze di epoca romana, confermano infatti l'esistenza di insediamenti in epoca preistorica.*

*In tempi recenti, soprattutto dall'unità d'Italia in poi ed in particolare per quanto riguarda la zona a lago, ha assunto sempre maggiore rilevanza l'attività turistica, che ha favorito il fiorire di grandi alberghi e residenze signorili.*

*Nell'unità di paesaggio sono presenti punti panoramici di grande effetto, tra i quali si segnalano quelli nella località Gottro e Bilate.*

*Presso Menaggio convergono quasi*

*obbligatoriamente i tracciati della Via dei monti Lariani e dell'Antica Via Regina, nonché quello della strada statale Regina.*

*Infine un pregevole percorso naturalistico circonda le sponde del Lago di Piano.*

*Landmarks di livello provinciale*

- *Lago di Piano*
- *Castello di Carlazzo*
- *Versanti boscati del monte Galbiga*

*Principali elementi di criticità*

- *Alterazione delle linee storiche del paesaggio determinata dalla progressiva espansione degli insediamenti residenziali, turistici e produttivi e scapito delle aree agricole.*
- *Abbandono di percorsi e manufatti storici*
- *Locale interruzione dei corridoi ecologici*
- *Dissesto idrogeologico dei versanti*

*Elementi significativi di rilevanza paesaggistica*

Oltre agli elementi storico culturali, ai luoghi dell'identità ed al paesaggio agrario tradizionale indicati nel PTPR, il PTPC individua tra gli elementi significativi correlati con il territorio comunale:

- a) *Quali elementi di rilevanza paesaggistica areali di carattere fisico, naturalistico e paesaggistico,*
- *Conoide – Conoide del Torrente Cuccio*
  - *Orrido o forra – Valle del Torrente Cuccio*
  - *Parete di interesse paesaggistico – I Pizzoni*
  - *Piano alluvionale – Piana del Lagadone*

b) *Quali elemento di rilevanza paesaggistica puntiforme di carattere fisico, naturalistico e paesaggistico,*

- *Cascata : Begna*

c) *Quale elemento di rilevanza paesaggistica di carattere storico culturale*

- *Oratorio di San Maurizio*

d) *Quali alberi monumentali :*

- *Fagus Sylvatica – Faggio – Porlezza – Corte Vecchia – 1300 – 1511281-5095646*

- *Fagus Sylvatica – Faggio – Porlezza – Corte Vecchia – 1240 – 1511214-5095555*

- Il comune di Porlezza è stato individuato nell'ambito del P.T.C.P. come centro urbano di rilevanza sovracomunale - polo attrattore.

Il PTCP individua tra le aree a rischio geologico molto alto in base agli studi preparatori per la definizione dei quadri di rischio eseguiti nel 1999.

Nei confronti del Piano territoriale di coordinamento provinciale , il Piano di Governo del territorio di Porlezza:

- recepisce le direttive per la pianificazione comunale di cui all'art. 36 delle norme di attuazione del PTCP .
- recepisce le indicazioni per la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato come previsto dall'art. 38 delle norme di attuazione del PTCP.
- recepisce le indicazioni di cui all'art. 42.1 e 42.3 delle NTA del PTCP in riferimento al recupero e conservazione dei valori cromatici delle facciate nei centri storici, e la manutenzione dei prospetti su spazi pubblici.
- individua le aree destinate all'attività agricola in base ai criteri e le modalità formulate del PTCP per ai sensi dell'art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione
- individua la rete delle piste ciclopedonali esistenti , programmandone lo sviluppo e l'espansione.
- individua gli alberi monumentali meritevoli di salvaguardia

*Fagus Sylvatica – Faggio – Porlezza – Corte Vecchia – 1300 – 1511281-5095646*

*Fagus Sylvatica – Faggio – Porlezza – Corte Vecchia – 1240 – 1511214-5095555*

## A.2.7 Caratteristiche del paesaggio ed ecosistema

### A.2.7.1 Il paesaggio

Il territorio comunale è uno spazio definito sostanzialmente dai due versanti della vallata delimitata dalle dorsali che salgono ripide verso i ripidi crinali montuosi che racchiudono l'anfiteatro della piana del Lagadone, aperto ad ovest verso il lago Ceresio.

La suddivisione in fasce altimetriche del territorio comunale è ben leggibile anche nelle identità dei paesaggi agrari e forestali che vi si riscontrano alle quote più elevate, le cui identità fondamentali sono da secoli immutate anche grazie al minimo impatto antropico che l'agricoltura di montagna di pura sussistenza, ora dismessa, ha indotto nell'ambiente naturale. In relazione ai percorsi di interesse paesaggistico, di notevole rilevanza panoramica è il tratto della strada statale Regina da Porlezza al confine di stato.

Il paesaggio è strutturato e caratterizzato per fasce altimetriche:

- La fascia montana
- La fascia dei boschi e dei maggenghi
- La piana del Lagadone
- La fascia di mezzacosta della frazione Begna
- La fascia litoranea del Ceresio

*La fascia montana:* è caratterizzata dall'asprezza del paesaggio montuoso dalle frastagliate linee di cresta e dalle pareti rocciose ben connotate negli anfiteatri che circondano la piana, particolarmente connotati, che salgono da un lato dalla frazione Cima verso il monte Pizzoni, il Bronzone, fino alla bocchetta di Pessina per culminare alle cime di Bronzone, dal lato opposto dal verde e maestoso versante del monte Galbiga.

Ad esse si associano indiscutibili valori floristici, faunistici e paleontologici, soprattutto nel contesto attiguo alla foresta demaniale della Valsolda.



*monte bronzone 1434 m*

*La fascia dei boschi e dei maggenghi* è compresa tra i 700 ed i 1.000 m. di quota ed è caratterizzata da un alternarsi di prati e di boschi.

Con il progressivo abbandono dell'attività agricola il paesaggio di questa fascia sta progressivamente mutando, i prati ricavati dai disboscamenti operati nelle epoche passate, stanno cedendo alla vegetazione spontanea arbustiva.

*La Piana del Lagadone*: la conformazione del territorio in questo ambito, stretto tra il lago a ad ovest e le ripide pendici che lo delimitano a nord e a sud, ha costituito originariamente il nucleo agricolo di pregio del Comune.

L'urbanizzazione intensa intervenuta a partire dagli anni 60 del secolo scorso, ha progressivamente invaso la piana, comportando il sorgere di insediamenti lineari, inizialmente lungo la Strada Regina e in seguito lungo le strade provinciali e la viabilità locale derivata. Alle aree rimaste libere da edificazione si associano indiscutibili valori agricoli, e soprattutto ecologici in particolare nel contesto attiguo alla riserva naturale Lago di Piano.

*La fascia di mezza costa della frazione Begna*: all'imbocco della Valrezzo, su terrazzi posti fino a 400 m di quota;

La frazione di mezza costa sono caratterizzate dalla fusione nel paesaggio di componenti della naturalità e delle attività antropiche.

Il nucleo originario della frazione appare compatto e dai contorni ben definiti, con la frangiatura della edificazione più recente, che si snoda lungo gli assi viabilistici; gli ambiti terrazzati caratterizzano in chiave paesaggistica ed architettonica la percezione del nucleo.

*La fascia litoranea del Ceresio da Cima a Porlezza:* la conformazione del territorio in questo ambito, stretto tra il lago e le ripide pendici che vi precipitano, ha condizionato originariamente il sorgere di insediamenti lineari, tra la sponda e la Strada Regina.

A ridosso dei nuclei originari e delle ville sono sorti diversi insediamenti recenti, generalmente a gradoni lungo la statale la strada comunale che conduce alla frazione.

#### *Percorsi panoramici e Insediamenti*

Tra le strade panoramiche il Piano del paesaggio lombardo individua la Strada Statale Regina . Gli itinerari che consentono di cogliere le valenze paesistiche della fascia montana sono i sentieri escursionistici che si diramano da una parte alle pendici del Galbiga e dall'altra a quelle delle cime dei Bronzoni.

La pista ciclabile da Porlezza a Bene Lario consente di cogliere il paesaggio della piana del lagadone fino al lago di Piano.

### **A.2.7.2 L'ecosistema**

#### *Acqua e rilievi*

Il territorio è uno spazio definito da un'ampia piana alluvionale generata dai torrenti Cuccio e Rezzo, aperta sul lago Ceresio, racchiusa tra le ripide pendici delle cime dei Bronzoni, mentre dalla parte opposta si erge la mole del monte Galbiga.

Il Torrente Cuccio nasce dal Pizzo di Gino e raccoglie i corsi d'acqua che scendono dai versanti della Val Cavargna.

Dopo aver superato salti ed aver attraversato impressionanti forre nella parte montana del suo corso, raggiunge la piana e sfocia nel Lago di Lugano.

Il Rezzo è il più piccolo dei torrenti che attraversano questa piana, scende dall'omonima Val Rezzo e attraversa l'abitato di Porlezza, sfociando Lago di Lugano.

#### *Flora e Fauna*

Gli ambienti caratteristici sono:

Bosco misto di latifoglie: (fino a 800-1000m di latitudine)

tiglio, acero, frassino, nocciolo crescono spontanee.

Boschi di cedui rappresentano oggi la principale forma di sfruttamento del patrimonio forestale.

Bosco di castagno: (dai 1000 - 1200m)

è il principale tipo di albero che si incontra nella valle.

Boschi della fascia del picetum: (sopra i 1200m)

il faggio è la specie predominante alle quote maggiori.

Seminativo:

soprattutto campi a foraggio nella piana e nei nuclei di mezza costa.

Vegetazione arborea ed arbustiva:

solo lungo i corsi d'acqua.

Anche la vegetazione spontanea ha comunque subito modificazioni per l'intervento umano, le latifoglie continuano a crescere sui terreni più ripidi o su quelli abbandonati.

*Paesaggio agro-silvo-pastorale*

la vegetazione della valle è strutturata in base alle fasce altimetriche.

Nella fascia altimetrica tra i 400 e i 600 metri in passato si coltivavano i cereali; ora si trovano campi a foraggio, castagneti, boschi misti di latifoglie.

Nella terza fascia altimetrica che va dai 1500 ai 1600 metri si trovano i boschi.

*Percorsi e Insediamenti*

i percorsi sono organizzati in funzione del passato uso agro-silvo pastorale della montagna.

### **A.2.8 Aree protette – Istituzioni per la difesa della natura**

Non si riscontrano sul territorio comunale aree protette o istituzioni per la difesa della natura.

Nel confinante territorio di Valsolda si riscontra l'area della Foresta Regionale e Riserva Naturale regionale di Valsolda classificata quale Zona di protezione speciale IT2020303 (Dir. 92/43/CEE)

Nei confinanti comuni di Carlazzo e Bene Lario si trova la Riserva naturale Lago di Piano, la riserva si estende intorno al Lago di Piano che, se pur di modeste dimensioni è ricco di diversi habitat naturali con paesaggi di incantevole bellezza. Nell'oasi sono presenti uccelli, anche di pregio, come il picchio, l'upupa, la civetta, il falco di palude e molti altri; sono presenti anche scoiattoli, lepri, volpi, tassi, martore, donnole, faine, cervi e caprioli.

La riserva è stata istituita con D.C.R. del 15.11.84 n. 1808

### **A.2.9 Presenze di interesse storico monumentale e archeologico**

Gli immobili che presentano interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, sono classificati beni culturali ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (PARTE SECONDA – Beni Culturali) e sono localizzati con apposito segno grafico sulle tavole del P.G.T.



**Beni culturali oggetto di vincolo specifico con decreto**

- Tomba Muttoni del 1313 nel cimitero di Cima

**Beni culturali oggetto di vincolo ai sensi dell'art.10 del D.lgs. 42/2004**

- a. Oratorio di S. Giovanni Battista
- b. Chiesa di San Vittore
- c. Oratorio di S. Rocco
- d. Chiesa di S. Marta
- e. Chiesa della Beata Vergine dei Miracoli
- f. Chiesa di S. Maurizio – complesso
- g. Oratorio di S. Carlo
- h. Chiesa della Beata Vergine di Caravaggio
- i. Oratorio di S. Giuseppe – complesso
- j. Chiesa della Purificazione di Maria – complesso
- k. Oratorio dell'Immacolata
- l. Chiesa di S. Michele
- m. Chiesa di S. Giorgio
- n. Chiesa della Beata Vergine Assunta
- o. Oratorio ottagonale a Cima

**A.2.9.1 Ville e Palazzi Storici**

- a) - Conventino (ospizio per pellegrini)

**A.2.9.2 Edifici e manufatti isolati con peculiarità storico-tipologiche**

- a) – Edicole votive

Sul territorio comunale sono presenti diverse cappelle ed edicole votive a testimonianza del radicamento del sentimento religioso nella comunità locale.

### **A.2.10 Analisi e classificazione della sensibilità paesistica del territorio comunale**

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

Il lavoro svolto al riguardo, consiste nella valutazione puntuale della sensibilità paesistica dei luoghi, attivato ai sensi dell'art. 34.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Regionale, utilizzando allo scopo la traccia rappresentata dai "Contenuti paesaggistici del P.G.T." di cui alla d.g.r. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso.

Sono stati considerati anche gli approfondimenti operati dal PTPC per la miglior definizione degli ambiti paesistici alla scala sovralocale.

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

Le tavole del Piano delle regole, tengono conto di questa analisi e classificano gli ambiti di particolare rilevanza e sensibilità paesaggistica in zone omogenee che fissano norme di gestione e tutela del paesaggio.

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

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

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

L'applicazione di questi campi di valutazione, nei diversi paesaggi del comune di Porlezza, nasce dal presupposto che l'intero territorio rappresenti un insieme di valori importanti in quanto rappresentativi di "paesaggi del passato" connessi con un livello di antropizzazione relativamente basso e quindi sufficientemente integri per rappresentare una componente sistemica di forte caratterizzazione e sensibilità paesistica.

Gli ambiti posti alla quota superiore ai 1.000 m s.l.m. sono considerati Ambiti di elevata naturalità ai sensi dell'art. 17 del Piano Paesistico Regionale;

Il territorio rivierasco del Ceresio appartiene agli ambiti di salvaguardia dello scenario lacuale, come definito e regolamentato dall'art. 19 comma 4 delle Norme di attuazione del Piano territoriale Regionale, nonché agli ambiti contermini ai laghi, come definito e regolamentato dall'art. 19 comma 5 delle Norme di attuazione del Piano territoriale Regionale.

La Tavola dei Vincoli del D.d.P. riporta più dettagliatamente la vincolistica esistente.

La lettura degli *aspetti morfologico strutturali* evidenzia strutture di un notevole interesse per quanto attiene le parti più elevate del territorio caratterizzate dalle alture costituiscono l'anfiteatro naturale che racchiude la piana, solcata dai due corsi d'acqua.

Il tratto terminale del Cuccio si snoda lungo la piana, mentre il Rezzo, incastonato tra i due ripidi versanti della vallata ha corso più tormentato, tra pareti ripide con cascate e forre.

I percorsi montani tradizionali, costituiscono strutture morfologiche che sommate ad alcune componenti del paesaggio montano e della struttura insediativa storica, permettono di cogliere notevoli sensibilità paesistiche.

Per quanto riguarda la *valutazione vedutistica*, si riscontra il contrasto tra la fitta trama urbanizzata della piana caratterizzata da una antropizzazione diffusa, così come quella a mezza costa in direzione di Valrezzo che ha interessato la frazione Begna con la presenza di un paesaggio di corona sostanzialmente integro alle quote più elevate, che evidenzia punti di interesse e di caratterizzazione importanti, quali l'emergenza delle pendici del Galbigo, e l'asprezza delle pendici del Bronzone, ben percepibili alle quote altimetriche inferiori.

Nella valutazione sintetica si sono indicati i punti di maggior visibilità sovralocale, ritenendo questi aspetti gli elementi di più alta sensibilità paesistica.

La valutazione dal *punto di vista simbolico* tiene conto dell'appartenenza ad un ambito di discreta notorietà e richiamo turistico legati alla presenza del lago, dalla storia, dalla letteratura e di testimonianze ancora intatte di un tessuto residenziale, sociale ed economico tradizionale.

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

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

La classificazione della *sensibilità paesistica* è la seguente:

- |   |       |
|---|-------|
| ➤ <i>sensibilità paesistica molto bassa</i> | *     |
| ➤ <i>sensibilità paesistica bassa</i>       | **    |
| ➤ <i>sensibilità paesistica media</i>       | ***   |
| ➤ <i>sensibilità paesistica alta</i>        | ****  |
| ➤ <i>sensibilità paesistica molto alta</i>  | ***** |

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODALITA' DI VALUTAZIONE: SISTEMICA		
Chiave di lettura: SOVRALocale	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: interesse geomorfologico e naturalistico	<i>Pendici del Monte Galbiga</i>	****
	<i>Pareti del Monte Bronzone</i>	****
	<i>Cascata del torrente Cuccio</i>	****
	<i>Piana del Lagadone</i>	**
interesse storico insediativo	<i>Chiesa di S. Maurizio</i>	****
	<i>Chiesa di S. Vittore</i>	***
	<i>Chiesa della Purificazione di Maria</i>	***
Partecipazione ad un sistema di testimonianza della cultura formale materiale:	<i>Terrazzamenti del versante sopra Porlezza</i>	****

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODALITA' DI VALUTAZIONE: SISTEMICA		
Chiave di lettura: Locale	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
Appartenenza/contiguità ai sistemi paesistici di livello locale:	<i>Sistema dei boschi di mezza costa</i>	***
Appartenenza/contiguità ai sistemi paesistici di livello locale:	<i>Centri storico di Porlezza, Cima</i>	****

Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza tipologica, linguistica e dei valori di immagine valori di immagine.	<i>Esempi di costruzioni civili, palazzi , ville, nei centri storici di Cima e porlezza</i>	***
--	---	-----

VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI		
MODALITA' DI VALUTAZIONE: VEDUTISTICA		
Chiave di lettura: SOVRALocale	Luoghi	Classificazione sensibilità paesistica
Percepibile da un ampio ambito territoriale	<i>Piana alluvionale</i>	****
	<i>Paesaggio delle acue superficiali del lago Ceresio</i>	****
Percorsi panoramici di interesse sovralocale	<i>Strada regina</i>	****
	<i>Sentieri escursionistici</i>	****
	<i>Pista ciclabile della Val enaggio – Tratto del'ex ferrovia economica Menaggio - Porlezza</i>	****

### A.2.11 Assetto geologico, idrogeologico e sismico

Ai sensi dell'art. 10 comma 7 lettera e) , ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, il documento di piano contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale.

Per una approfondita disamina delle problematiche di ordine geologico , idrogeologico e sismico si rimanda allo studio di aggiornamento della normativa redatto dallo Studio Geologico Dott. Maurizio Penati sulla base dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R 11 marzo 2005, n. 12" .

## A.2.12 Determinazione delle principali dinamiche in atto

### A.2.12.1 Situazione demografica

Il comune di Porlezza conta al 01/01/2011, in base ai dati censimento del 2011 una popolazione residente di 4.664 ed una superficie territoriale di Kmq.18,72 (dati censuari ISTAT 2011) per una densità abitativa di 249,14 abitanti per chilometro quadrato.

La popolazione residente ai censimenti risultava :

Anno	Residenti	Variazione	Note
1861	2.049		
1871	2.095	2,2%	
1881	2.122	1,3%	
1901	2.000	-5,7%	Minimo
1911	2.297	14,9%	
1921	2.269	-1,2%	
1931	2.257	-0,5%	
1936	2.188	-3,1%	
1951	2.272	3,8%	
1961	2.336	2,8%	
1971	3.041	30,2%	
1981	3.700	21,7%	
1991	3.928	6,2%	
2001	4.144	5,5%	
2011	4.664	12,5%	Massimo

Se si analizza la tabella relativa alla popolazione residente ai censimenti, dal 1861 in poi, si può verificare come nel corso di un secolo le variazioni numeriche degli abitanti non sono state significative.

Si passa infatti dal 2.049 abitanti residenti del 1861 ai 2.336 registrati nel censimento del 1961. Dopo gli anni '60 del secolo scorso, si è verificato un progressivo e costante aumento della popolazione, che in 50 anni è raddoppiata, raggiungendo il valore massimo di 4.812 abitanti nel 2013.

Il processo di incremento demografico inizia per Porlezza negli anni della favorevole congiuntura economica con il sorgere di diverse attività economiche locali.

Soprattutto la vicinanza con la Confederazione Elvetica e con la città di Lugano ha rappresentato per i territori Italiani contermini una cospicua fonte di occupazione per i lavoratori frontalieri.

Anno	Totale al 31/12	nati	morti	Saldo naturale	immigrati	emigrati	Saldo migratorio	SALDO TOTALE
1996	4119	37	51	-14	197	164	33	19
1997	4138	47	41	2	156	160	-4	-2
1998	4136	40	35	5	155	164	-9	-4
1999	4132	47	43	4	142	131	11	15
2000	4147	43	50	-7	188	144	44	37
2001	4184	33	42	-9	126	134	-8	-17
2002	4167	42	56	-14	128	106	22	8
2003	4175	35	31	4	247	129	118	122
2004	4297	40	37	3	185	160	25	28
2005	4325	52	37	15	229	153	76	91
2006	4416	32	50	-18	215	170	45	27
2007	4443	50	39	11	184	167	17	28
2008	4532	42	56	-14	228	153	75	61
2009	4583	51	41	10	203	162	41	51
2010	4648	46	43	3	198	136	62	65
2011	4727	47	38	9	197	127	70	79
2012	4744	45	43	2	233	167	66	68
2013	4812	42	50	-8	234	158	76	68

Dalla tabella sopra riportata

e dal seguente grafico:



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI PORLEZZA (CO) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

La dinamica della popolazione, riportata nella tabella “Popolazione residente – movimenti naturali e migratori”, evidenzia una situazione di minore incidenza nel saldo naturale e un sostenuto e costante saldo migratorio a sostegno della costante crescita di popolazione.

Dal grafico i valori di crescita pressoché costanti di popolazione riscontrati negli ultimi anni indicano una tendenza alla crescita, salvo fenomeni di stabilizzazione che potrebbero subentrare a causa particolare momento economico o della minore richiesta di lavoratori nel vicino Canton Ticino.

La vicinanza con la Confederazione Elvetica fa di Porlezza il comune italiano più prossimo al confine che presenta le migliori condizioni per la residenza dei lavoratori frontalieri.

Soprattutto grazie alla disponibilità di un territorio pianeggiante ampio e facilmente urbanizzabile sono sorti diversi insediamenti residenziali in funzione di questo afflusso di forza lavoro.

In relazione alla struttura della popolazione si rileva la distribuzione per classi di età :

<b>Popolazione residente totale per classe di età. Totali al 1.1.</b>										
<b>Comunale</b>										
Anno	CLASSI DI ETÀ'									Totale
	0-5	6-10	11/14	15-19	20-24	25-29	30-59	60-64	65 e +	
2000	266	202	161	216	260	354	1.794	217	677	4.147
2005	238	223	166	211	240	301	1.964	248	734	4.325
2010	269	221	195	219	251	283	2.027	297	821	4.583
2011	281	215	191	243	241	278	2.044	300	855	4.648

Dall’analisi dei dati risulta la cospicua presenza sul territorio di classi di età in condizione lavorativa, la classe da 20 a 59 anni rappresenta infatti oltre il 50% della popolazione; si rileva una percentuale pressoché costante di popolazione anziana, con indici di vecchiaia inferiori alla media provinciale e regionale.

Il numero delle famiglie anagrafiche è in costante aumento dal 2003 ad oggi, con un costante numero medio attestato attorno ai 2,4 componenti.

In otto anni si riscontra l’incremento di 200 famiglie, pari a quasi il 10% delle attuali, anche questo indicatore fa emergere come la realtà di Porlezza costituisca un polo di attrazione di popolazione sul proprio territorio.

Anno	Famiglie	Componenti per Famiglia	%Maschi
2003	1.774	2,42	48,10%
2004	1.798	2,41	48,00%
2005	1.842	2,4	47,80%



2006	1.859	2,39	48,00%
2007	1.881	2,38	48,20%
2008	1.926	2,35	47,80%
2009	1.960	2,34	47,80%
2010	1.991	2,31	47,90%
2011	1.975	2,39	

Anche cittadini stranieri residenti nel comune sono in numero costantemente crescente , dalle 286 unità del 2005 alle 443 del 2010, circa il 10% della popolazione è rappresentata da residenti stranieri.

Anno	Residenti Stranieri	Residenti Totale	% Stranieri	Minorenni	Famiglie con almeno uno straniero	Famiglie con capofamiglia straniero	Nati in Italia	% Maschi
2005	286	4.416	6,5%	59				47,2%
2006	302	4.443	6,8%	66			29	47,4%
2007	340	4.471	7,6%	73	183	125	30	46,8%
2008	394	4.532	8,7%	79	198	137	38	45,9%
2009	426	4.583	9,3%	93	203	136	50	46,5%
2010	443	4.648	9,5%					45,6%

Tra gli stranieri maggiormente presenti nel comune di Porlezza ci sono: turchi, romeni, albanesi, kosovari, svizzeri, tedeschi.

Per quanto riguarda la popolazione scolastica la verifica effettuata sul corrente anno scolastico, conferma una sostanziale stabilità numerica, che prevede circa da 150 di bambini che frequentano la scuola materna, 240 frequentanti la scuola elementare e 279 ragazzi frequentanti le scuole medie dei quali 118 residenti a Porlezza.

#### **A.2.12.2 Situazione economica**

L'economia del territorio è stata profondamente condizionata dalla vicina Svizzera e dalla richiesta di mano d'opera a tutti livelli e in vari settori produttivi, che ha comportato un flusso quasi totale di forza lavoro dalle aree confinanti verso il Canton Ticino.

Tale fenomeno ha prodotto ricchezza economica anche per le popolazioni dei territori italiani contermini , ma ha anche provocato un abbandono generalizzato del territorio e delle attività agricole ad esso legate.

La immediata prossimità con il Canton Ticino ha innescato fenomeni di pendolarismo soprattutto tra la popolazione più giovane ; i lavoratori frontalieri residenti nel comune secondo

un sondaggio del “Cite” di Como erano al 31/08/2000, il cospicuo numero di 689 persone (quasi il 17% del totale della popolazione) , delle quali 293 femmine e 396 maschi.

Nella ripartizione per classe di età dei lavoratori frontalieri si riscontra quella dai più numerosa dei 30-39 anni con 202 persone occupate, quella maggiore di 50 con 192 persone occupate dai 40-49 anni con 154 persone, quella dai 20-29 con 122 persone e infine quella fino a 19 con 19 occupati.

Il lavoro frontaliero nel 2000 occupava quasi il 17% della popolazione, per la quale, nonostante le brevi percorrenze casa lavoro, la vita di relazione nel luogo di residenza è limitata al solo fine settimana, mentre l'educazione dei figli insieme è delegata ai componenti anziani della famiglia. Al 31/12/2011 le imprese attive presenti nel Registro delle Imprese per sezione di attività economica risultano in numero di 367 delle quali 26 nell'agricoltura silvicoltura e pesca, 24 in attività manifatturiere, 1 nel settore gestione acqua reti fognarie, 64 nel settore delle costruzioni , 101 nel commercio all'ingrosso dettaglio e riparazione autoveicoli, 2 nel trasporto e magazzinaggio, 48 in attività dei servizi alloggio e ristorazione, 2 in servizi di comunicazione e informazione, 6 in attività finanziarie e assicurative, 41 in attività immobiliari, 10 in ambito di noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese, una in ambito di istruzione, una in ambito di sanità e assistenza sociale, 6 in attività artistiche sportive e intrattenimento, 3 in altre attività di servizi.

Dall'anno 2005 al 2011 il numero delle imprese attive presenti nel Registro delle Imprese è aumentato di 26 unità.

Dalle rilevazioni recenti contenute nelle tabelle allegate è possibile rilevare la numerosa presenza di attività commerciali e di pubblici esercizi, ampiamente superiore alle normali attività presenti in un comune di circa 5000 abitanti. La dimensione delle attività economiche è generata dalla più volte citata vicinanza con la Confederazione Elvetica ma anche al ruolo di polo d'attrazione che il comune di Porlezza esercita nei confronti dei comuni confinanti.

Un dato importante riguarda inoltre la ricettività totale che prevede oltre 4500 posti letto; infatti la varietà dell'offerta turistica e le ulteriori potenzialità di sviluppo e di riqualificazione del settore, fanno del turismo l'attività economica trainante di maggior potenziale legata all'economia del territorio.

Circa il sistema agricolo il censimento generale dell'agricoltura dell'anno 2010 rileva la presenza di 43 aziende agricole sul territorio comunale,

Di queste aziende 39 sono dedite all'allevamento con vocazione all'allevamento bovino (65 capi e 12 aziende) equino (147 capi e 11 aziende) , ovino (148 capi e 22 aziende) e caprino (202 capi e 10 aziende),

In base al censimento dell'anno 2010, dei 215,66 ettari di superficie agricola totale, 119,26 fanno parte della superficie agricola utilizzata, della quale 1,58 ettari sono a coltivazioni legnose e agrarie, 19,8 a seminativi, 97,77 a prati permanenti e pascoli, 90,09 a boschi annessi ad aziende agricole

La superficie agraria non utilizzata è pari a 6,31 ettari.

L'agricoltura ha un ruolo importante nel quadro economico del comune in quanto la presenza di 31 aziende agricole conferisce al comparto un interesse sia per quanto riguarda gli aspetti economici che rispetto agli interventi di manutenzione e gestione del territorio.

Emerge nel comune un quadro di economia dinamica, che attrae popolazione dall'esterno e dal circondario, dove oltre alle possibilità di lavoro nella vicina Confederazione, le unità produttive locali offrono buone occasioni occupazionali per la popolazione.

Questa tendenza è ancora incrementabile anche grazie alle ipotesi di sviluppo e occupazione legate all'elevata potenzialità turistica legata alla fruizione degli aspetti paesaggistici e territoriali, indirizzando l'interesse in campo turistico anche attraverso la valorizzazione del territorio montano, che costituisce un grande potenziale per una utenza turistica sensibile ai valori dell'ambiente e del paesaggio.

Nel 2010 il totale del reddito dichiarato dai residenti nel comune era pari a 34.494.053 euro, in media 19.767 euro per ciascuno dei 1.745 contribuenti, è da sottolineare che dalla statistica non risulta il reddito prodotto dai frontalieri.

La dinamica del reddito dichiarato negli anni dal 2005 al 2010 risulta dalla seguente tabella:

Anno	Dichiaranti	Popolazione	%pop	Importo	Media/Dich.	Media/Pop.
2005	1.529	4.416	34,6%	26.079.453	17.057	5.906
2006	1.625	4.443	36,6%	27.588.434	16.977	6.209
2007	1.709	4.471	38,2%	29.541.723	17.286	6.607
2008	1.714	4.532	37,8%	29.213.431	17.044	6.446
2009	1.730	4.583	37,7%	34.590.718	19.995	7.548
2010	1.745	4.648	37,5%	34.494.053	19.767	7.421

### Attività Commerciali

ELENCO ATTIVITA' COMMERCIALI			
N°	Denominazione	Sede esercizio	Tipologia
1	MACELLERIA ERBA ERBA ALESSANDRO	VIA GARIBALDI 20	MACELLERIA
2	IDEAL CARNI BRAGA DARIO	VIA GARIBALDI 66/A	MACELLERIA
3	LURATI GIACOMO	VIA VENINI 8 - AGRIA	MACELLERIA
4	ALIMENTARI MANZOLINI ACHINI GIANCARLO	VIA GARIBALDI 27	ALIMENTARI VARI
5	ALIMENTARI MANZOLINI ACHINI GIANCARLO	VIA GARIBALDI 23	ALIMENTARI VARI
6	DICO MOLAR FRUTTA SRL	VIA FERROVIA 10-B	ALIMENTARI VARI

7	CONSORZIO AGRARIO INTERPROVINCIALE	VIA CERESIO 16	ALIMENTARI VARI
8	GALIGANI PIETRO	VIA GARIBALDI 15	ALIMENTARI VARI
9	PANIFICIO GOBBI GOBBI MARCO	PIAZZA SELVA 13	ALIMENTARI VARI
10	LA SPIGA SRL	VIA CERESIO 9	ALIMENTARI VARI
11	JHONNY MARKET SAS	PIAZZA SELVA 23 - CIMA	ALIMENTARI VARI
12	ALIMENTARI VITALI MONGA OLIMPIA & C. SAS	VIA GARIBALDI 49	ALIMENTARI VARI
13	SUPERMARKET ORTALLI SRL	VIA OSTENO 1	ALIMENTARI VARI
14	VINI RIZZI SRL	VIA CERESIO 45	ALIMENTARI VARI
15	LANFRANCONI FRANCESCA	VIA CERESIO 41-A	ALIMENTARI VARI
16	GALIMBERTI SAS DI GALIMBERTI LORIS E C.	VIA CERESIO 21	FRUTTA E VERDURA
17	LE COSE BUONE SNC	VIA CERESIO 9/E	FRUTTA E VERDURA
18	FALCONE LUIGI	VIA PRATI 48	FRUTTA E VERDURA
19	BOTTEON PASTICCERIA - CRESTO GABRIELE	VIALE DELLE RIMEMBRANZE 1-3	PASTICCERIA
20	BAR PASTICCERIA ITALIA DI CRIPPA PLINIO & C. SNC	VIA GARIBALDI 1	PASTICCERIA ANNESSA A PUBBLICO ESERCIZIO
21	SOC. GIAMAICA SAS DI GUALANDRIS GIORGIO	LUNGOLAGO MATTEOTTI 28	PASTICCERIA ANNESSA A PUBBLICO ESERCIZIO
22	BAR MARINO PRIME SNC DI ORTELLI ELISA & C.	LUNGOLAGO MATTEOTTI 8	PASTICCERIA ANNESSA A PUBBLICO ESERCIZIO
23	FARMACIA DOTTOR GIOVANNI CASO E C. SNC	VIA CERESIO 30/B	FARMACIA
24	MANCASSOLA PIERO CARLO	LUNGOLAGO MATTEOTTI 6	APPARECCHI SANITARI
25	TERMOSANITARI DI CONFORTI LUIGINO & C.	VIA CUCCIO 95	APPARECCHI SANITARI
26	VE.DI. SRL	VIA CERESIO 25	ABBIGLIAMENTO
27	SAFARI SRL	LUNGOLAGO MATTEOTTI 4	ABBIGLIAMENTO
28	LIBERTY SAFARI SRL	VIA CERESIO 14	ABBIGLIAMENTO
29	BENETTON FINALMENTE SRL	VIA CERESIO 14	ABBIGLIAMENTO

30	BABY MODA COLA SIMONA	VIA CERESIO 54/B	ABBIGLIAMENTO
31	LA FRAGOLA SAS	VIA PRATI 50	ABBIGLIAMENTO
32	MAX STORE SAS DI PIROVANO MASSIMO & C.	VIA CERESIO 8	ABBIGLIAMENTO
33	L'ANGOLO - LEOMUR SNC DI LEONI NICOLETTA E C.	VIA COLOMBAIO 1	ABBIGLIAMENTO
34	PETER PAN - IOPPOLO DI VENTIMIGLIA ALESSIA	VIA PRATI 50	ABBIGLIAMENTO
35	PERRON ROBERTO	LUNGOLAGO MATTEOTTI 23	ABBIGLIAMENTO
36	ANITA SHOES - FRAQUELLI ANITA	VIA PRATI 8	ABBIGLIAMENTO
37	LA NUVOLA BOGARELLI ANGELO	VIA GARBALDI 50	ABBIGLIAMENTO-BIANCHERIA INTIMA E ACCESSORI DI ABBIGLIAMENTO
38	MAGGI SABRINA	VIA GARIBALDI 63	ABBIGLIAMENTO-BIANCHERIA INTIMA E ACCESSORI DI ABBIGLIAMENTO
39	MERCERIA CIANCI FRANCESCA	VIA GARIBALDI 37	ABBIGLIAMENTO-BIANCHERIA INTIMA E ACCESSORI DI ABBIGLIAMENTO
40	CRIS CALZATURE DI MANZOLINI ALDO E C. SAS	PIAZZA CINQUE VIE 4	SCARPE
41	PRETTI AURORA E C. SAS	VIA GARIBALDI 28	SCARPE
42	SOCIETA' OSCAR – CAP SAS	VIA CERESIO 56/A	SCARPE
43	NA.LA SNC DI BERNASCONI LARA & C.	VIA PRATI 50	ERBORISTERIA - PROFUMERIA
44	MURATORE GIULIANO	VIA CERESIO 9-C	PROFUMERIA
45	IL QUADRIFOGLIO SNC DI LUCCHI E DE MARCHI	VIA GARIBALDI 25	ARTICOLI SPORTIVI
46	ALBERICI MAURIZIO	VIA CERESIO 2	ARTICOLI SPORTIVI
47	MKE SPORT DI M. FONTANA & C. SNC	VIA CERESIO 45	ARTICOLI SPORTIVI
48	DEL CO' ENNIO	VIA GARIBALDI 22/A	OTTICA E FOTOGRAFIA

49	FOTO STUDIO TRE SALA SIMONE	VIA CERESIO 9A	OTTICA E FOTOGRAFIA
50	FOTO CENTE MASSAR PIER LUIGI	LUNGOLAGO MATTEOTTI 9	OTTICA E FOTOGRAFIA
51	VISION STORES DI RIVELLI GIUSEPPE E C. SAS	VIA CERESIO 57	OTTICA E FOTOGRAFIA
52	OROLOGERIA SALANDIN - FLOCCARI ANNA PAOLA	LUNGOLAGO MATTEOTTI 5	OREFICERIA
53	GUASTELLA ENRICO	VIA GARIBALDI 61	OREFICERIA
54	GUASTELLA ENRICO	VIA PRATI 50	OREFICERIA
55	ROSSI DAVIDE	VIA GARIBALDI 21	OREFICERIA
56	CADENAZZI PAOLO E C. SAS	VIA CERESIO 37 - TAVORDO	TESSUTI PER ARREDAMENTO
57	METALCOSTRUZIONI PIZZAGALLI SRL	VIA DELLE NOCI 27	FERRAMENTA-CASALINGHI E VERINICI
58	NEW COLOR BONACINA MARIO	VIA OSTENO 8-A	FERRAMENTA-CASALINGHI E VERINICI
59	SALA ANGELO E BRUNO & C. SAS	VIA CERESIO 30	FERRAMENTA-CASALINGHI E VERINICI
60	HOBBY COLOR SRL	VIA DELLE NOCI 29/A	FERRAMENTA-CASALINGHI E VERINICI
61	ARCOBALENO COLORIFICIO SNC DI CAPRA ANTONIO & C.	VIA DELLE NOCI 2	FERRAMENTA-CASALINGHI E VERINICI
62	ARGENTI MOBILI SRL	VIA FERROVIA 26	MOBILI
63	MAGGI DIEGO	VIA VENINI 45 - AGRIA	MOBILI
64	MANZI SILVIO ANTONIO	VIA PRATI 41/A	MOBILI
65	POGLIANI MATTEO	VIA CERESIO 96	MOBILI
66	E.F.E. SAS DI BELVEDERE FRANCESCA & C.	VIA CERESIO 64	ELETTRODOMESTICI
67	F.LLI ABATE ANGELO & LUIGI SNC	PIAZZA SELVA 43 - CIMA	ELETTRODOMESTICI
68	SALA ANGELO E BRUNO & C. SAS	VIA CERESIO 16	ELETTRODOMESTICI
69	ERBAVOGLIO - CAPUTO SNC DI CAPUTO CALOGERO & C.	VIA CERESIO 46	CARTOLERIA – GIORNALI E RIVISTE

70	RINALDI ANDREA MARIO	VIA GARIBALDI 12	CARTOLERIA – GIORNALI E RIVISTE
71	SOCIETA' PUNTO E VIRGOLA SAS	VIA OSTENO 16/A	CARTOLERIA – GIORNALI E RIVISTE
72	LIBERI LIBRI MICELI SALVATORE	VIA MADONNINA 3	LIBRERIE
73	FIORISTA SELVAGGIO - SELVAGGIO GIUSEPPE	VIA CERESIO 51 - TAVORDO	FIORI E PIANTE
74	COSE BELLE SAS DI CRIPPA ROBERTO E C.	VIA CERESIO 12	FIORI E PIANTE
75	CERESIO S.R.L.	VIA GARIBALDI 79	FIORI E PIANTE
76	ASNAGHI PAOLO	VIALE DELLE RIMEMBRANZE 9	VETERINARIO
77	BURCI DAVIDE	VIA CERESIO 33	MATERIALI EDILI
78	RIVA VANESSA	VIA CUCCIO 43/D	MATERIALI EDILI
79	SOCIETA' DE MARIA EDILIZIA SRL	VIA CUCCIO 99	MATERIALI EDILI
80	SOCIETA' MANDRAS SNC DI MANDRAS PAOLO & C.	VIA CERESIO 40	MATERIALI EDILI
81	ERBA DANILO	VIALE DELLE RIMEMBRANZE 17	MATERIALI EDILI
82	PAVIREZZO S.N.C. DI PIANAROSA ADOLFO E C.	VIA CUCCIO 22	MATERIALI EDILI
83	MANDRAS SNC DI MANDRAS PAOLO & C.	VIA CERESIO 48	MATERIALI EDILI
84	SOLDATI GIANLUIGI	VIA CERESIO 68	MATERIALI EDILI
85	JHONNY MARKET SAS	PIAZZA SELVA 23 - CIMA	PUNTO VENDITA NON ESCLUSIVO – QUOTIDIANI E PERIODICI
86	SELVA ROSSANO LUIGI (MOTO-CICLI- ACCESSORI)	VIA CERESIO 92	AUTORICAMBI ACCESSORI AUTO
87	CAPIZZI E FIGLI SNC DI CAPIZZI G. E CAPIZZI A.	VIA PRATI 51	AUTORICAMBI ACCESSORI AUTO
88	CENTRAUTO SNC	VIA TENCALLA 1	AUTORICAMBI ACCESSORI AUTO
89	GIUSSANI CRISTIAN	VIA CALBIGA 1/A	AUTORICAMBI ACCESSORI AUTO

90	SOCIETA' ERCULIANI DANILO & FABRIZIO SNC	VIA OSTENO 14	AUTORICAMBI ACCESSORI AUTO
91	MB2 SAS DI BUTTI FABIO & C.	VIA OSTENO 4	AUTORICAMBI ACCESSORI AUTO
92	CAPIZZI AUTO SRL	VIA PRATI 51	AUTORICAMBI ACCESSORI AUTO
93	GOBBI GIUSEPPE - MOTONAUTICA	PIAZZA SELVA 4 - CIMA	MATERIALI VARI
94	PETER CLAUDIO (apparecchi radio e TV – prodotti elettronici e telefonia)	VIA CERESIO 2/A	MATERIALI VARI
95	ANDALORO ROSSELLA (oggetti in peltro)	VIA FERROVIA 36	MATERIALI VARI
96	CAMOZZI RENATO (tutto per il bimbo)	VIA CERESIO 26	MATERIALI VARI
97	MAMBRETTI ROBERTA (pelletteria e varie)	VIA GARIBALDI 7	MATERIALI VARI
98	SOCIETA' AGRIFER SRL	VIA CERESIO 35	MATERIALI VARI
99	NEW YORK VIDEO SNC DI LEONI MARIO E C.	VIA CERESIO 32	MATERIALI VARI
100	CICO LEGNA DI CICARDINI GIUSEPPE & C. SAS	VIA S. MAURIZIO 4	MATERIALI VARI
101	COMPUSERVICE BORGONOVO MONICA (attrezz. Articoli tecnici per ind. Commercio, artigianato e agricoltura)	VIA ALLA FABBRICA 6	MATERIALI VARI
102	ELETTRONICA MAGNO SAS (apparecchi radio – TV – strumenti musicali e materiale elettrico in genere)	VIA CERESIO 94/D	MATERIALI VARI
103	GERVASONI FABIO (materiale elettrico)	VIA CERESIO 84/A	MATERIALI VARI
104	AMICI MIEI SAS DI GENCO FRANCESCA E C. (animali – accessori e alimenti per animali - toelettatura)	VIA CERESIO 44	MATERIALI VARI



105	SALANDIN DAVID (articoli da regalo, bigiotteria, casalinghi, detersivi)	VIA OSTENO 10	MATERIALI VARI
106	LOMMI FABIO (nautica)	VIA CUCCIO 97	MATERIALI VARI
107	STEL P.C. SAS DI VANZINI MARIA CRISTINA & C. (articoli per ufficio)	VIA CERESIO 50/E	MATERIALI VARI
108	GRECO PAOLO (combustibile uso domestico)	VIA OSTENO 44/A	MATERIALI VARI
109	GIBIMOTO BARBAGELATI GIOVANNI (accessori e ricambi per motocicli)	VIA PRALIVRANA 19	MATERIALI VARI
110	ZBECZKA HEIDRUN ANGELIKA – articoli vari	VIA GARIBALDI 52	MATERIALI VARI
111	MINNITI LAURA (prodotti per feste – dolciumi e confetteria)	VIA GARIBALDI 47	MATERIALI VARI
112	GF AUTOMOBILI SRL	VIA CERESIO 41/B	MATERIALI VARI
113	VIAGGI IN CORSO SNC DI DE LORENZI MIRKO E MOTTA ELISA (vendita candele)	VIA CERESIO 41	MATERIALI VARI
114	ARTEPREZIOSI SRL (articoli vari)	VIA CERESIO 37	MATERIALI VARI
115	BENZI GUIDO (microinalatori elettronici, vaporizzatori e accessori)	VIA CERESIO 44	MATERIALI VARI
116	S&B AUTO SRL (autosalone)	VIA CERESIO 57	MATERIALI VARI
117	WU XIANGDONG	VIA DEI MAZZI 2	ARTICOLI VARI
118	BUGNA SNC DI BUGNA MARCO, ROBERTO E ALESSIO	VIA TENCALLA 1	POMPE FUNEBRI
119	CERESIO SRL	VIA GARIBALDI 79	POMPE FUNEBRI
120	ONORANZE FUNEBRI TOMMASI SRL	VIA CERESIO 12	POMPE FUNEBRI

121	SELVA WILMA	VIA GARIBALDI 5	GENERI DI MONOPOLIO
122	ANDREOLI DAVIDE (BAR CORONA)	VIA CERESIO 41-A	GENERI DI MONOPOLIO

### Pubblici Esercizi

ELENCO PUBBLICI ESERCIZI				
Num.	Titolare esercizio	Sede esercizio	Tipo	Tot. Sup. Mq.
1	GIORDANO LUIGI E C. SAS – BAR RISTORANTE – IL PINGUINO	VIA OSTENO 30 - PORLEZZA	A	
2	CROTTO GHIACCIAIA SAS DI SELVA IVANO & C. - BAR RISTORANTE	VIA OSTENO 37 - PORLEZZA	A - B	
3	RISTORANTE RISORGIMENTO SAS DI GRASSI GIANCARLO & C. - ALBERGO RISTORANTE	VIA VANETTI 16 - PORLEZZA	A	
4	ALBERGO EUROPA DI MEOLI RENATO E PAOLO SNC	LUNGOLAGO MATTEOTTI 19 - PORLEZZA	A	
5	RISTORANTE MANIMPASTA GPM SAS DI MONACO GIANLUCA & C.	LUNGOLAGO MATTEOTTI 26 - PORLEZZA	A	
6	PONIK JETON – RISTORANTE REPLAY	VIA CERESIO 9H - PORLEZZA	A	
7	DARNALAND SRL – RISTORANTE	VIA OSTENO 50 - PORLEZZA	A	
8	TRIS BAR PIZZERIA DI BELGERI GIANLUCA & C. SAS	LUNGOLAGO MATTEOTTI 7 - PORLEZZA	A	
9	EMPILUDA SAS DI CANTU' EMMA E C. - BAR RISTORANTE ANTICO CROTTO – RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA	VIA OSTENO 33 - PORLEZZA	A - B	
10	GUASTALLI FABIO – RISTORANTE PRONTO PIZZA	VIA GARIBALDI 31 - PORLEZZA	A	
11	PORTO LETIZIA GESTIONI SRL – RISTORANTE OSTERIA DEL PORTO	VIA PRATI 50 - PORLEZZA	A	
12	SERPENTANIA VINCENZA – BAR RISTORANTE – CROTTO CALBIGA	VIA OSTENO 17- PORLEZZA	A - B	
13	MILLENMUM BUG SAS DI AZZOLA MARIANNA & C. - BAR RISTORANTE – CROTTO CARACO	VIA GALBIGA 22 - TAVORDO	A - B	
14	IL CROTTO DEL LAGO SAS – BAR RISTORANTE	VIA FONTANELLA 3 - CIMA	A - B	
15	SIRIO SNC DI AGOSTINO SAVIOTTI E DEL CO' CLAUDIO – RISTORANTE IL RITROVO	LOC. CINI' 44 - CIMA	A	
16	VILLA MARIA SAS DI SALA ADRIANO & C. - BAR RISTORANTE	VIA GALBIGA 18 - TAVORDO	A - B	
17	VACCARO LUCA E C. SAS – BAR RISTORANTE LA VIGNA	VIA AL PORTICO 3 - BEGNA	A - B	
18	FROGGY SNC DI BUTTI GIORGIO & C. - RISTORANTE LA TAVERNA	PIAZZA SELVA 33 - CIMA	A	
19	PARCO LUGANO SRL (HOTEL "PARCO SAN MARCO") - BAR RISTORANTE	LOCALITA' CINI' 31/A - CIMA	A - B	
20	RIVA ENZO BAR – BAR DE PASQUALE	VIA OSTENO 16 - PORLEZZA	B	

21	CATTANEO LUCA – BAR MODULUS	LUNGOLAGO MATTEOTTI 26 - PORLEZZA	B	
22	CONSENTINO GIUSEPPA – BAR AL MOLO	LUNGOLAGO MATTEOTTI 29 - PORLEZZA	B	
23	GIA.MA S.N.C. DI PIZZILEO PIERLUIGI E C. - BAR RIVER STREET	LUNGOLAGO MATTEOTTI 24 - PORLEZZA	B	
24	SOCIETA' GIAMAICA SAS DI GUALANDRIS GIORGIO E C. - BAR	LUNGOLAGO MATTEOTTI 28 - PORLEZZA	B	
25	BAR PASTICCERIA ITALIA DI CRIPPA PLINIO & C. SNC – BAR ITALIA	VIA GARIBALDI 1 - PORLEZZA	B	
26	BATTAGLIA WILLIAM E C. S.A.S. - BAR PEGASO	VIA CUCCIO 1 - PORLEZZA	B	
27	SCHIESARO GIULIANO – BAR TOTAL	VIA OSTENO 2 - PORLEZZA	B	
28	PRIME S.N.C. DI ORTELLI ELISA E C. - BAR MARINO	LUNGOLAGO MATTEOTTI 8 - PORLEZZA	B	
29	RICASOLI LUCA – BAR LA RAVIGNASCA	VIA CERESIO 9/G - PORLEZZA	B	
30	AGO.DAV.BAR SAS DI BRAGONZI BARBARA E C.	VIA GARIBALDI 32 - PORLEZZA	B	
31	BORSA DIEGO	VIA SAMMICHELE 1 - PORLEZZA	B	
32	GIORDANO LUIGI E C. SAS – BAR RISTORANTE IL PINGUINO	VIA OSTENO 30 - PORLEZZA	B	
33	PIONEERS SRL – BAR PANAMA	VIA PRATI 50 - PORLEZZA	B	
34	BORSA STEFANIA – BAR GELATERIA	VIA COLOMBAIO 48 - PORLEZZA	B	
35	ARCOIRIS SNC DI MANZOLINI ANTONELLA E PIERETTO PAOLA – BAR BON	VIA COLOMBAIO 4	B	
36	ANDREOLI DAVIDE – BAR CORONA	VIA CERESIO 41/A - TAVORDO	B	
37	BAR TANDEM SAS DI SANCASSANI MICHELE & C.	VIA FERROVIA 9 - TAVORDO	B	
38	TESTONI GIOVANNI – BAR CARIBE	VIA CARAVAGGIO 1/A - TAVORDO	B	
39	SOCIETA' UNOXDUE SAS “BAR” BAR CIMA	PIAZZA SELVA 11 - CIMA	B	
40	ARCHER YUNAISSY – BAR BAROLO	VIA CERESIO 94/C - TAVORDO	B	
	<b>Totale RISTORANTI</b>		<b>A</b>	<b>2.361,00</b>
	<b>Totale BAR</b>		<b>B</b>	<b>1.616,50</b>

**Legenda:****A** – Ristoranti-pizzerie**B** – Bar

Rilevazione Settembre 2013

## Strutture ricettive

STRUTTURE RICETTIVE					
n°	Titolare	Nome e Località	Tipologia	Data	Posti letto/utenti
1	Soc. Albergo Europa di Meoli Renato e Paolo S.n.c.	<u>EUROPA</u> Lungolago Matteotti 19- Porlezza	Albergo ***		68
2	Soc. Ristorante Risorgimento S.a.s. di Grassi Giancarlo & C.	<u>RISORGIMENTO</u> Via Vanetti 16 - Porlezza	Albergo ***		31
3	Soc. Empiluda S.a.s.	<u>ANTICO CROTTO</u> Via Osteno 33 - Porlezza	Residence		30
4	Soc. Residence Management S.r.l. (Porto Letizia)	<u>PORTO LETIZIA</u> Via Prati 50 - Porlezza	Residence **		917
5	Parco Lugano S.r.l.	<u>HOTEL PARCO SAN MARCO</u> Loc. Cini 31/A – Fraz. Cima	Albergo/ Residence ****		12+320
6	Ferrario Claudio	via Calbiga 22 - Porlezza	Case Appart/Vacanze		30
7	Ditta Sarti	<u>DARNA</u> Via Osteno 50 - Porlezza	Campeggi ***		706
8	Soc. Holiday Time S.r.l.	<u>INTERNATIONAL</u> Via Osteno 50 - Porlezza	Campeggi **		1.758
9	Pinoli Giuliano	<u>LA SBIANCA</u> Via Osteno 46 - Porlezza	Campeggi **		120
10	Cereghini Claudia	Via Osteno 29 - Porlezza	B&B		12
11	Mazza Piergiuseppe	via Calbiga 1 - Porlezza	B&B		12
12	Ferrario Massimiliano	<u>AGRITURISMO</u> via Calbiga 12 - Porlezza	Agriturismo		/
	<b>TOTALE</b>				<b>4.016</b>

Rilevazione Giugno 2013

**Aziende Agricole**

<b>AZIENDE AGRICOLE</b>			
<b>n°</b>	<b>Titolare</b>	<b>Località</b>	<b>Indirizzo produttivo</b>
1	SOCIETA' AGRICOLA F.LLI DEL FANTE S.S.	VIA CERESIO 53 FRAZIONE AGRIA	/
2	SOCIETA' AGRICOLA LA CASA DEL FORMAGGIO DI ALESSANDRO TRAVELLA E L.P. S.S.	VIA CERESIO 104	/
3	BASSI CHIARA	VIA CALBIGA N.1	/
4	BUTTI EZIO	VIA CALBIGA	/
5	BOZZI MARIA ROSA	VIA CERESIO 9	/
6	CREMELLA ENRICO ULISSE	VIA CERESIO 32	/
7	DE MARIA RICCARDO	VIA PINETA	/
8	DIANO ALESSANDRO	VIA DELLE NOCI N.43	/
9	DE ASCENTIS DIEGO	VIA CALBIGA	/
10	FRAQUELLI SILVIA	VIA LUGINO 8	/
11	AZ. AGRICOLA PRATO ROTONDO DI FERRARIO MASSIMILIANO	LOC. CARACO	/
12	GALLI ADELAIDE	VIA CUCCIO 99	/
13	GILVI GIANCARLO	VIA ALLA CARAVINA 24/A	/
14	GRASSI STEFANO	VIA VANETTI N.23	/
15	LAMBERTI FRANCESCA	VIA CADUTI IN GUERRA 35	/
16	MICO' VINCENZA	VIA G. MEDICI, 15	/
17	MAFFIOLI SIMONA	VIA DELLE NOCI N.18	/
18	MONGA ALDA BARBARA	VIA PROVINCIALE 1	/
19	MONGA LUCA	VIA CERESIO 27/A	/
20	MARCHI MAURO	VIA FONTANA LEONE 8	/
21	AZ. AGR. MERLO LORENZA	VIA MULINO 13 BEGNA	/
22	AZ.AGR.EREDI MAZZA LIVIO DI MAZZA DANIELA	VIA CERESIO 68	/
23	PELLEGRINI SAMUEL EDMONDO	LOCALITA' MONTI DI PONTE SUP. SNC	/
24	AIRALDI GIORGIO	VIA S. GIORGIO FR. CIMA	/
25	ARESI FIORELLA	VIA MULINO, 19 - FRAZ. BEGNA	/
26	RIVA GIOVANNI	VIA A.PRANDI 8 FRAZIONE BEGNA	/
27	SELLE PIERGIORGIO	VIA CERESIO 84	/
28	SELVAGGIO GIUSEPPE	VIA ALLA PROVINCIALE 6	/
29	AZIENDA AGRICOLA SELVAGGIO ALAN	VIA ALLA PROVINCIALE 6	/

30	AZ. AGR. SAPIO SALVATORE	VIA GARIBALDI, 48	/
31	STREPPARAVA GIACOMINA	VIA S.MAURIZIO 23	/

Settembre 2014 Rilevazione diretta ufficio anagrafe

**ALUNNI CHE HANNO FREQUENTATO LE SCUOLE  
- ANNO SCOLASTICO 2013/14**

SCUOLA DELL'INFANZIA				
Frazione				TOTALE
Alunni	157			157

SCUOLA PRIMARIA				
Frazione				TOTALE
classe Prima	51			51
classe Seconda	44			44
classe Terza	49			49
classe Quarta	47			47
classe Quinta	44			44
TOTALE	235			235

**SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO**

PRIMA	SECONDA	TERZA	TOTALE
92 (49)	97 (37)	100 (45)	289 (131)
( . . . ) Alunni che sono residenti a Porlezza			

**ALUNNI CHE FREQUENTERANNO LE SCUOLE  
- ANNO SCOLASTICO 2014/15**

**SCUOLA DELL'INFANZIA**

Frazione				TOTALE
Alunni	152			152

**SCUOLA PRIMARIA**

Frazione				TOTALE
classe Prima	50			50
classe Seconda	51			51
classe Terza	44			44
classe Quarta	48			48
classe Quinta	47			47
<b>TOTALE</b>	<b>240</b>			<b>240</b>

<b>SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO</b>			
<b>PRIMA</b>	<b>SECONDA</b>	<b>TERZA</b>	<b>TOTALE</b>
<b>98 (39)</b>	<b>84 (40)</b>	<b>97 (39)</b>	<b>279 (118)</b>
<b>( . . . ) Alunni che sono residenti a Porlezza</b>			

Rilevazione Settembre 2013

### **A.2.13 Criticità e potenzialità del territorio**

Le criticità riscontrate sono:

- La presenza di un'attività agricola marginale
- La stasi verso l'insediamento di nuove attività economiche
- La non adeguata valorizzazione del lago come opportunità turistico-ricreativa
- La difficoltà di proporre politiche pianificatorie e gestionali sinergiche di sviluppo del territorio a livello sovracomunale
- La presenza di aree produttive degradate e dismesse all'interno del centro urbano di Porlezza
- La presenza del Collegio e del Porto Letizia per i quali sono vigenti dei piani attuativi che il PGT può solo recepire senza modificarne i contenuti e che non è prevedibile la loro attuazione in tempi ragionevolmente brevi
- La presenza nel centro storico di Porlezza di una rete commerciale carente e non adeguata al flusso turistico ed al ruolo di polo di attrazione di qualità potenziale.

Le potenzialità riscontrate sono:

- Una vivace dinamica demografica dovuta a fenomeni migratori dal circondario e dall'esterno
- La struttura delle attività economiche produttive del paese che assicurano buoni livelli di occupazione
- Una capacità ricettiva di dimensioni importanti tra le più consistenti a livello provinciale e la presenza di una struttura alberghiera di eccellenza a livello internazionale
- La presenza di un sistema scolastico completo a tutti i livelli scolastici
- La presenza di strutture pubbliche e terziario di interesse territoriale



La potenzialità del territorio è costituita dalla sua qualità intrinseca, da un contesto spondale gradevole e dal grado di naturalità presente nell'entroterra.

Il settore turistico rappresenta la più significativa risorsa tra le attività economiche: il contesto spondale e l'ambiente preservato costituiscono infatti un'opportunità per un'offerta turistica rivolta ad una utenza sensibile ai valori dell'ambiente e del paesaggio; in questo campo necessita un'opera di promozione sia a livello pubblicistico che promozionale, istituendo percorsi naturalistici e itinerari tematici, rivolti ad una utenza turistica sensibile a questi valori.

#### **A.2.14 Modalità di informazione preventiva e confronto con la cittadinanza**

Prima del conferimento dell'incarico di redazione degli atti del PGT, il comune ha pubblicato avviso di avvio del procedimento sul quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, stabilendo il termine entro il quale chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte.

Con la deliberazione della giunta Comunale n 111 in data 01/10/2013, pubblicata all'albo pretorio con avviso in data 02/10/2013. è stato pubblicato all'albo pretorio un ulteriore avviso dell'avvenuto avvio del procedimento al fine di far partecipe la cittadinanza alle attività di formazione del piano.

Il comune ha provveduto alla pubblicazione sul sito SIVAS degli atti inerenti l'avvio del procedimento e della identificazione dei soggetti da coinvolgere e il suo iter.

Nella logica di un approccio sociale e partecipativo alle problematiche territoriali si è data quindi la necessaria pubblicità e diffusione al processo di formazione del PGT, cosicché anche i cittadini, in forma singola od associata, potessero apportare il proprio contributo.

I cittadini hanno formulato all'amministrazione comunale numerose istanze o segnalazioni, riguardanti generalmente richieste per la classificazione tra le aree edificabili delle loro proprietà; nel documento di scoping sono state elencate le richieste pervenute, partendo da tutte quelle giacenti da anni negli uffici comunali

## **A.3 QUADRO ORIENTATIVO**

### **A.3.1 Premessa**

La seconda fase di elaborazione del Piano di governo del territorio riguarda l'assunzione delle finalità e la definizione degli obiettivi, attraverso una approfondita conoscenza della situazione di fatto derivata dalle analisi compiute.

E' seguita una fase di confronto con l'Amministrazione Comunale, anche in merito alla valutazione delle indicazioni fornite dai cittadini e dalle realtà associative presenti sul territorio, valutando inoltre i rapporti tra il Comune con gli altri ambiti territoriali della Comunità Montana e della Provincia.

### **A.3.2 Sintesi delle problematiche emerse dalla lettura del quadro conoscitivo**

Il territorio in esame presenta le situazioni economiche tipiche delle zone di frontiera con il Canton Ticino, con una cospicua presenza di lavoratori frontalieri, ma con un tessuto economico proprio che assicura occupazione e lo rende polo di attrazione nei confronti di flussi migratori esterni.

Data la cospicua presenza di lavoratori frontalieri, il quadro economico ed occupazionale è comunque dipendente dalle dinamiche congiunturali in atto nel Canton Ticino, fenomeni che dipendono da decisioni e da scelte operate in quel contesto, se non a livello Confederale, e da accordi bilaterali tra i due stati di non sempre facile risoluzione.

L'economia locale è anche legata al tasso di cambio tra la moneta europea e quella svizzera, che negli ultimi anni si è apprezzata conferendo un maggior valore agli stipendi dei frontalieri.

E' di recente risoluzione l'accordo sul ristorno ai comuni di frontiera di parte dei contributi trattenuti alla fonte dal governo Ticinese ai lavoratori frontalieri.

Dopo una lunga vertenza si è sbloccata la questione dei ristorni dei frontalieri fra Canton Ticino e Italia: la Svizzera ha dato il suo assenso al trasferimento in favore dell'Italia dei fondi trattenuti.

Il Canton Ticino aveva deciso di bloccare la metà dei ristorni delle imposte alla fonte prelevate sui frontalieri.

Fino all'anno scorso le autorità ticinesi versavano ai Comuni italiani di confine il 38,8 per cento delle trattenute fiscali.

Il blocco riguardava 28 milioni di franchi svizzeri.

Lo sblocco dei ristorni è una boccata d'ossigeno per i comuni lombardi di confine, in mancanza di quelle risorse, molti di loro erano in difficoltà con il bilancio, dovendo assicurare servizi pubblici senza un adeguato rientro economico.

Dall'analisi dei dati anagrafici risulta in atto un fenomeno di crescita demografica, sostenuto dai saldi migratori positivi .

Il turismo e le attività commerciali rappresentano il settore economico trainante e assicurano ottime potenzialità per assicurare occupazione e benessere .

Le altre unità locali presenti nel paese sono quelle legate all'attività edilizia in forma artigianale, ed al commercio e pubblici esercizi.

### **A.3.3 Individuazione degli obiettivi generali di sviluppo – verifica di sostenibilità**

La peculiarità del territorio comunale di Porlezza è di essere considerato, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, un centro urbano di rilevanza sovracomunale per il suo ruolo di centralità storica e dovuto alla dotazione di funzioni e servizi esistenti e potenziali (aspetti demografici, istruzione, ricettività e turismo, servizi ed attrezzature per lo sport, livello di accessibilità territoriale) che rappresentano una polarità rispetto all'ambito territoriale di riferimento. Questo ruolo di polo attrattore impone scelte progettuali ed obiettivi significativi di ampio respiro che producano effetti positivi al tessuto socio-economico-produttivo e socio-assistenziale locale e si integrino con quelli assunti con i propri Piani di Governo del Territorio dai comuni contermini, in particolare con quelli lacuali con i quali condividere una nuova politica comune di qualità architettonica e sostenibilità paesistico-ambientale.

Il PGT è stato inteso come uno strumento “politico” di pianificazione territoriale dinamico e attento allo sviluppo futuro del territorio ed anche alle esigenze socio-economiche che temporalmente possono emergere nel breve termine.

I criteri e gli obiettivi individuati e proposti, come possibile scenario di riferimento, contengono varie prospettive di espansione con strategie di sviluppo e di localizzazione degli ambiti di trasformazione che potranno essere meglio approfondite e definite in sede di prima conferenza di Valutazione Ambientale Strategica, per la stesura del PGT, e che possono essere sinteticamente riassunti come segue:

- Tutela del territorio e del paesaggio, nel rispetto delle trasformazioni necessarie per soddisfare i fabbisogni residenziali ed economici locali, favorendo uno sviluppo sostenibile attraverso interventi di qualità architettonica e di efficienza energetica;
- Tutela e valorizzazione dei nuclei di antica formazione attraverso metodologie e modalità di intervento che facilitino il recupero del patrimonio degradato anche promuovendo forme economiche incentivanti e l'inserimento di nuove attività commerciali (negozi di vicinato) salvaguardando i negozi storici, di attività turistico-ricettive e ricreative di qualsiasi natura (turismo diffuso) e la riqualificazione dell'arredo urbano;
- Razionalizzazione e miglioramento della viabilità locale e del sistema dei parcheggi esistenti e realizzazione di nuovi tratti stradali e relative aree di sosta di supporto alle nuove aree di espansione ed la nucleo storico di Porlezza;

- Valorizzazione delle emergenze storiche, ambientali, di cultura e tradizione locale, recependo le indicazioni fornite dal PTR e dal PTCP (viabilità di interesse paesistico, ambiti di elevata naturalità, percorsi guida paesistici, ecc.);
- Definizione degli ambiti di potenziale sviluppo residenziale connessi ai fabbisogni abitativi dei cittadini e, a seguito di loro eventuali indicazioni o richieste, e loro collocazione in zone di completamento ed espansione, cercando di dimensionare la capacità edificatoria in base alle effettive esigenze insediative, avendo quale obiettivo un utilizzo non intensivo del territorio; collocazione delle aree di espansione e completamento in ambiti già parzialmente antropizzati;
- Promozione di recupero e riqualificazione, attraverso la pianificazione attuativa, di aree degradate o dismesse, compromettenti rispetto alla sostenibilità, alla compatibilità urbanistica ed alla tutela dell'ambiente;
- Definizione degli ambiti per uno sviluppo sostenibile di nuove iniziative turistico-ricettive e per interventi di ampliamento di quelle esistenti per favorire la creazione di un tessuto turistico di livello sovracomunale in grado di proporre un'offerta turistica variegata e di qualità;
- Definizione degli ambiti per la promozione di nuove attività economiche commerciali e produttive, artigianali ed industriali e per l'ampliamento funzionale di quelle esistenti per la conservazione ed il potenziamento del tessuto economico-produttivo locale, creando l'opportunità di una ricaduta in termini occupazionali;
- Tutela e valorizzazione del territorio comunale mediante interventi di riqualificazione o realizzazione di sentieri, di percorsi ciclopedonali, di percorsi storici e di strade agrosilvopastorali;
- Incentivazione per iniziative pubbliche o private per le attività di produzione di energie rinnovabili con fonti energetiche alternative che sfruttino le caratteristiche e le potenzialità del territorio nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio;
- Recupero funzionale del patrimonio edilizio pubblico esistente e sua riconversione a scopi istituzionali, ricreativi, didattici, socio-assistenziali, culturali, ecc. e ampliamento delle attuali scuole elementari;
- Promozione, attraverso la pianificazione attuativa, di interventi di edilizia convenzionata per favorire l'offerta di una residenzialità acquisibile economicamente a prezzi calmierati;
- Prevedere forme di incentivazione per gli interventi di nuova costruzione e sull'edificato esistente che promuovano l'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico;
- Prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti, una disciplina di incentivazione con l'attribuzione di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella ammessa in funzione della significatività dell'intervento, utilizzando dei parametri dimensionali-economici omogenei nell'attribuzione dei parametri e degli indici urbanistici - edilizi;
- Promuovere la programmazione negoziata, come metodo di riferimento, attraverso l'attivazione degli strumenti attuativi previsti dalla legge.

Verifica della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato ai sensi dell'art. 38 del PTCP.

<b>Verifica di compatibilità urbanistica secondo l'art. 38 delle N.T.A. del P.T.C.P.</b>			
<b>S.T. (mq)</b>	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMUNE (area confine comunale SIT)	Mq.	19.001.948
<b>A.U. (mq)</b>	AREA URBANIZZATA da PRG e PTCP (ambito non di rete)	Mq.	2.278.881
<b>Aree scomputabili per calcolo ICS</b>	Strada Statale (SS340) e Strade Provinciali (SP11 e SP14)	Mq.	39.544
	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	Mq.	164.327
	<b>Totale aree scomputabili</b>	<b>Mq.</b>	<b>203.871</b>
<b>A.U. (mq)</b>	<b>AREA URBANIZZATA</b>	<b>Mq.</b>	<b>2.075.010</b>
<b>I.C.S.</b>	INDICE DEL CONSUMO DEL SUOLO (rapporto % di A.U. rispetto S.T.)	%	10,92%
<b>Classe I.C.S.</b>	PORLEZZA APPARTIENE ALL'AMBITO N. 2 Alpi Lepontine ora Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio		<b>E</b>
<b>L.A.E. (%)</b>	LIMITE % AMMISSIBILE DI ESPANSIONE (% di A.U.)	%	1,00%
<b>L.A.E. (mq)</b>	SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (A.U. x L.A.E.%)	Mq.	20.750
<b>Q.A.E. (%)</b>	QUOTA % AGGIUNTIVA DI ESPANSIONE (POLI ATTRATTORI - art. 34 delle NTA – max 1,5%)	%	1,50%
<b>Q.A.E. (mq)</b>	SUPERFICIE AGGIUNTIVA DELLE ESPANSIONI (POLI ATTRATTORI - art. 34 delle NTA – A.U. x 1,5%)	Mq.	31.125
<b>SUPERFICIE AMMISSIBILE TOTALE DELLE ESPANSIONI (S.A.E. = L.A.E. mq + Q.A.E. mq)</b>		<b>Mq.</b>	<b>51.875</b>

### A.3.4 Determinazione delle politiche di intervento

Le politiche di intervento sono determinate per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovra comunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g) della Legge 12/2005, correlandone la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;

Le scelte urbanistiche compiute nella redazione del Piano di Governo del Territorio riguardano i diversi aspetti delle problematiche territoriali e paesistiche riscontrate, e vengono sinteticamente riassunte come segue:

#### A.3.4.1 La qualità del paesaggio

La progettazione del Piano di Governo del Territorio ha tenuto conto della qualità del paesaggio e della sensibilità paesistica dei luoghi, attribuendo nel piano delle regole specifiche destinazioni d'uso e normative che consentono un elevato grado di tutela ambientale.

Relativamente agli ambiti di più elevata sensibilità paesistica, il P.G.T. ha compiuto scelte urbanistiche di tutela, riassumibili come qui di seguito riportato.

- Classificazione dei nuclei di antica formazione (di rilevanza locale) in zona specifica prevedendo una normativa di dettaglio concepita per consentire un recupero nel rispetto dei valori architettonici ed urbanistici esistenti.
- Individuazione dei beni culturali oggetto di vincolo specifico con decreto e di quelli con vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004.
- Classificazione degli ambiti di maggiore sensibilità paesistica, dal punto di vista sistemico e vedutistico, in zona di tutela paesaggistica.
- Introduzione di norme specifiche di riferimento relative alle modalità di intervento e sulla valutazione ambientale dei progetti e sulla tutela paesaggistica e ambientale dell'intero territorio comunale.
- Contenimento del consumo di suolo prevedendo ambiti di trasformazione di interesse generale, in misura strettamente necessaria ai fabbisogni della popolazione, e prevalentemente in tessuto consolidato del PTCP.
- Conseguente mantenimento in zona agricola di tutti gli ambiti di interesse geomorfologico locale, in quanto la qualità dei luoghi è strettamente correlata con la pur modesta attività agricola che vi si svolge.

La somma delle azioni di tutela sopra riportate ha consentito di proporre un progetto di Piano di Governo del Territorio che risponde alle esigenze di tutela paesistica, richiamate dal 2° comma dell'art. 24 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale e dall'art. 36 delle N.T.A. del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.

La *Tavola di Sensibilità paesistica dei luoghi* riporta, su un sistema di ortofoto, gli elementi peculiari del paesaggio e gli ambiti di maggiore sensibilità paesistica a supporto delle decisioni progettuali compiute.

#### A.3.4.2 *Recupero del patrimonio edilizio esistente.*

A questo obiettivo si attribuisce particolare importanza, in quanto il patrimonio edilizio complessivo del Comune di Porlezza rappresenta una realtà di interesse dal punto di vista storico insediativo ed architettonico. L'attenzione da parte del Comune relativamente alle azioni di recupero è stata costante negli anni e con il PGT è stata effettuata un'analisi di dettaglio di tutti i nuclei allegata al quadro conoscitivo del PGT, i cui dati sintetici sono riportati in uno specifico capitolo. Le analisi hanno riguardato i seguenti nuclei:

- Porlezza, Begna ed Agria

Il Documento di Piano contiene uno specifico allegato riguardante il catalogo di tutti i fabbricati esistenti, nei nuclei di antica formazione, riportando per ogni fabbricato una lettura delle caratteristiche tipologiche, dello stato di conservazioni, delle destinazioni d'uso, del grado di utilizzo, nonché delle valenze architettoniche presenti e degli eventuali contrasti.

Il catalogo rappresenta un elemento qualificante, in quanto in grado di garantire al comune una conoscenza dettagliata del proprio patrimonio storico, a supporto degli interventi di recupero.

Il Piano delle regole prevedrà poi l'attribuzione di una modalità di intervento per ogni singolo fabbricato, con una puntuale descrizione dei criteri attraverso i quali gli interventi potranno valorizzare le peculiarità architettoniche storiche esistenti. Le modalità di intervento sono tra l'altro concepite per favorire dal punto di vista procedurale gli interventi di recupero.

#### A.3.4.3 *Attività economiche – prospettive nel settore turistico*

Il Piano di Governo del Territorio ha introdotto tra gli obiettivi generali di sviluppo la valorizzazione delle emergenze storico, ambientali, di cultura e tradizione locale anche come elementi territoriali di richiamo turistico.

Uno degli elementi trainanti del territorio è il turismo, che è una realtà economica significativa consistente in termini di presenze tra le prime a livello provinciale.

Il PGT ha pertanto individuato degli ambiti all'interno dei quali favorire, attraverso uno sviluppo sostenibile, delle nuove iniziative turistico-ricettive in particolare di tipo alberghiero e incentivando, inoltre, l'ampliamento di quelle esistenti potenziando, in questo modo, ulteriormente l'attuale realtà che è un polo attrattore a livello nazionale ed internazionale; questa iniziativa avrà effetti positivi a livello occupazionale.

Tra gli obiettivi individuati dal piano si sottolinea inoltre la necessità di garantire la prosecuzione delle attività artigianali e commerciali esistenti, permettendo altresì un loro possibile sviluppo nel rispetto delle matrici ambientali paesaggistiche, creando anche in questo settore delle nuove opportunità occupazionali.

Le scelte del Documento di Piano sono orientate allo sviluppo di questo obiettivo primario, prevedendo anche la definizione di ambiti di trasformazione destinati alle attività turistico ricettive, ed in particolare l'ambito AT-7 in località Cima riguardante una realtà alberghiera di eccellenza.

Il Piano delle Regole prevedrà inoltre specifici incentivi per il mantenimento ed il potenziamento delle attività ricettive, commerciali e produttive esistenti.

#### *A.3.4.4 Dotazione di servizi*

L'analisi relativa ai servizi esistenti e le proposte contenute nel Piano di governo del territorio, sono sviluppate nel Piano dei Servizi, redatto sulla scorta dei criteri dettati dalla LR 12/2005.

Il Piano dei Servizi ha evidenziato nel catalogo la situazione generale dei servizi comunali, differenziati in comunali e sovracomunali, prevedendo per ogni struttura una lettura delle caratteristiche architettoniche e dimensionali, ed un giudizio sulla stato di conservazione e sul grado di utilizzazione delle stesse; le schede di rilevazione contengono anche una valutazione della qualità, accessibilità, fruibilità e criticità delle strutture, al fine di valutare le necessità di localizzazione di nuovi servizi o di comprendere i fabbisogni di intervento nelle strutture comunali. In generale si può affermare che il comune di Porlezza possiede complessivamente una dotazione di servizi buona ed idonea a soddisfare le esigenze primarie dei cittadini residenti e della popolazione turistica che abitualmente frequenta il territorio comunale. Lo sviluppo delle pianificazioni attuative e la progettazione degli ambiti di trasformazione consentirà di ampliare la dotazione di servizi in particolare quelli riguardanti i parcheggi ed il verde pubblico; analoga metodologia è prevista anche per l'attuazione degli ambiti assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

Per quanto attiene alle considerazioni più specifiche si fa riferimento ai contenuti del Piano dei servizi.

#### *A.3.4.5 Viabilità – Parcheggi – Percorsi ciclopedonali*

Le tavole del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi riportano le indicazioni relative alla viabilità ed alla rete dei parcheggi ed agli itinerari pedonali escursionistici. Negli obiettivi strategici il Documento di Piano evidenzia la necessità di potenziare l'accessibilità e la fruizione del centro storico di Porlezza, prevedendo la realizzazione della via degli Orti.

E' previsto il completamento del percorso ciclopedonale sui due argini del fiume Rezzo che si collegano a quelli esistenti sul lungo fiume e nelle parte retrostante il cimitero e con la realizzazione della strada degli Orti si viene a creare una circonvallazione del centro storico di Porlezza.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione e dei permessi di costruire convenzionati consentirà di ampliare la dotazione di parcheggi e di spazi pubblici.

Le indicazioni più puntuali relative al sistema infrastrutturale sono riportate nel Piano dei Servizi, in particolare quelle riguardanti gli ambiti destinati ai nuovi parcheggi.

#### *A.3.4.6 Aree residenziali*

La definizione degli ambiti di sviluppo residenziale è effettuata dettagliatamente nel piano delle regole in applicazione all'obiettivo di soddisfare i fabbisogni abitativi dei cittadini, cercando prioritariamente la collocazione delle aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato e dei vuoti urbani.

La definizione delle aree residenziali avverrà anche con l'obiettivo di un utilizzo non intensivo del territorio, favorendo lo sviluppo negli ambiti già serviti dalle opere di urbanizzazione. Il Piano di



Governo del Territorio ha esaminato le richieste pervenute da parte dei cittadini, spesso riguardanti nuova capacità insediativa, cercando comunque di dimensionare le possibili nuove edificazioni alle reali esigenze della popolazione evitando di produrre con le scelte localizzative, un eccessivo consumo di suolo. Gli ambiti di trasformazione previsti ed in generale la capacità insediativa sono coerenti con le indicazioni contenute nella pianificazione sovraordinata; inoltre negli ambiti di trasformazione AT1 e AT6 è prevista anche la residenza convenzionata.

#### *A.3.4.7 La rete ecologica provinciale*

La rete ecologica provinciale costituisce lo strumento attraverso il quale il PTCP identifica gli ambiti del territorio provinciale che, per qualità paesaggistica e funzione ecologica, necessitano di essere salvaguardati in funzione della sostenibilità insediativa.

La rete ecologica provinciale è articolata

- in elementi costitutivi fondamentali, comprendenti sorgenti di biodiversità, corridoi ecologici, elementi aerali di appoggio alla rete ecologica, zone di riqualificazione ambientale e ambiti di massima naturalità.
- In zone tampone con funzione di cerniera ecologica e paesaggistica tra gli elementi costitutivi fondamentali e i contesti insediativi.

Il PGT, ai sensi dell'art. 11, comma 4, delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, precisa la classificazione e l'estensione della rete ecologica del PTCP, previa analisi ambientale del territorio e della funzionalità complessiva della rete, motivandone le eventuali rettifiche.

Le norme di attuazione del Piano delle regole recepiscono i contenuti normativi di cui all'art. 11 comma 8 delle Norme di attuazione del PTCP.

#### *A.3.4.8 Le zone agricole*

Ai sensi dell'art. 10 bis comma 7 lettera f) punto 1 della LR 12/2005, il piano delle regole individua le aree destinate all'agricoltura.

Il PTCP della Provincia di Como, in attuazione dell'art. 15 della LR 12/2005 identifica gli ambiti agricoli in coincidenza con quelli della rete ecologica provinciale, stabilendo i criteri e le modalità per la loro individuazione nell'ambito della pianificazione comunale.

La relazione tecnica illustrativa del Piano delle regole riporta le modalità ed i criteri di individuazione e classificazione degli ambiti agricoli compiuta sulla base dei criteri generali definiti nel Documento di Piano.

#### *A.3.4.9 Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità*

In attuazione dell'art. 6 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTR) il Piano di Governo del territorio recepisce la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità del PTR, tenuto conto delle disposizioni di cui al 2° comma dell'art. 17.

Le norme di attuazione del piano delle regole recepiscono i contenuti dell'art. 17 del PTR in merito alla tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità, contenute nel titolo III art. 17 commi 6-7-8-9.

### **A.3.5 Ambiti di trasformazione**

Il documento di piano ha il compito di individuare gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi.

Il PGT del comune di Porlezza individua i seguenti ambiti di trasformazione:

AT1 – localizzato in prossimità della frazione di Agria è destinato principalmente alla residenzialità libera e convenzionata.

AT2 – localizzato nella parte retrostante della frazione di Begna è destinato principalmente all'edilizia residenziale.

AT3 – è previsto un intervento di riqualificazione urbana nel centro di Porlezza con l'attribuzione al comparto di diritti edificatori compensati da attuare su altri comparti, già individuati, su cui atterrare i volumi conseguiti; con l'intervento si creano degli spazi a verde e un tratto di percorso ciclopedonale a fianco del fiume Rezzo.

AT4 – è previsto un intervento di riqualificazione urbana, nel centro urbano di Porlezza, con l'attribuzione all'ambito di diritti edificatori compensativi, da atterrare su lotti da individuarsi in sede di attuazione del PA; contestualmente nel comparto individuato è prevista la realizzazione di spazi a verde e parcheggi e un tratto di percorso ciclopedonale sul lungofiume.

AT5 – è previsto un intervento di riqualificazione urbana, nel centro urbano di Porlezza, con un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'ambito, mediante la realizzazione di un progetto di qualità architettonica ecocompatibile in classe A o A+ ed una riorganizzazione del sistema viabilistico e degli spazi pubblici a piazza, parcheggi e verde; la destinazione prevalente è la residenza.

AT6 – è prevista, in questo ambito periferico rispetto al centro urbano di Porlezza, la nuova edificazione principalmente residenziale, sia libera che convenzionata, ed una struttura pubblico-sanitaria di supporto al vicino eliporto.

AT7 – è previsto in frazione Cima l'ampliamento della struttura alberghiera esistente e l'integrazione con altri spazi turistico-ricettivi per aumentarne l'offerta di posti letto di qualità e la realizzazione di una porzione limitata di residenza da usufruire comunque con offerta turistica all'interno della struttura; contestualmente sono previsti interventi di potenziamento della rete idrica comunale e l'adeguamento del sistema viario locale e la cessione, a Tavordo, di un'area a standard.

Le caratteristiche tecniche e dimensionali degli ambiti di trasformazione sono riportati nell'Allegato A2\_Disposizioni Normative

### A.3.6 Sintesi delle azioni di piano

Si riporta nella successiva tabella una sintesi delle azioni di piano a supporto dell'analisi di coerenza interna ed esterna prevista nel Rapporto Ambientale.

<b>1</b>	<b>Azioni di tutela del paesaggio e del territorio</b>
	Analisi degli aspetti territoriali e paesaggistici
	Definizione delle carte del paesaggio e della sensibilità paesistica dei luoghi
	Analisi della sensibilità paesistica dei luoghi con le modalità di valutazione sistemica-vedutistica e simbolica
	Lettura della pianificazione sovraordinata e declinazione degli indirizzi alla scala comunale
	Definizione di disposizioni normative a tutela delle matrici paesaggistiche sia nel documento di piano che nel piano delle regole
	Definizione delle aree agricole comunali con suddivisione per caratteristiche produttive e paesaggistico – ambientali.
<b>2</b>	<b>Recupero del patrimonio edilizio esistente</b>
	Analisi dei centri storici di maggiore interesse storico ambientale.
	Perimetrazione dei nuclei storici
	Schedatura di dettaglio dei fabbricati dei centri storici con valorizzazione delle presenze storico-artistiche
	Definizione di una normativa di intervento attraverso la metodologia dei gradi di intervento e semplificazione delle procedure
	Recupero di aree degradate e dismesse compromettenti rispetto alla sostenibilità e alla compatibilità urbanistica
<b>3</b>	<b>Sviluppo degli insediamenti residenziali</b>
	Definizione delle aree di sviluppo residenziale con il criterio del minor consumo di suolo
	Previsione di interventi di edilizia convenzionata
	Utilizzo del patrimonio edilizio esistente per il soddisfacimento dei fabbisogni abitativi residenziali e turistici
	Aree di completamento da attuare attraverso permessi di costruire convenzionati
<b>4</b>	<b>Analisi e potenziamento del sistema dei servizi</b>
	Verifica della situazione dei servizi mediante il catalogo
	Individuazione e potenziamento dei servizi sovracomunali
	Potenziamento del sistema dei parcheggi
	Potenziamento del sistema delle aree verdi e dei percorsi pedonali
	Riqualificazione e potenziamento della viabilità
<b>5</b>	<b>Definizione degli ambiti di trasformazione</b>
	Individuazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale
	Individuazione degli ambiti di trasformazione a destinazione turistico-ricettiva
	Individuazione del metodo della programmazione negoziata negli ambiti di trasformazione

<b>6</b>	<b>Dimensionamento del PGT</b>
	Definizione della capacità insediativa residenziale
	Conferma delle aree a destinazione produttiva e turistico-ricettiva