

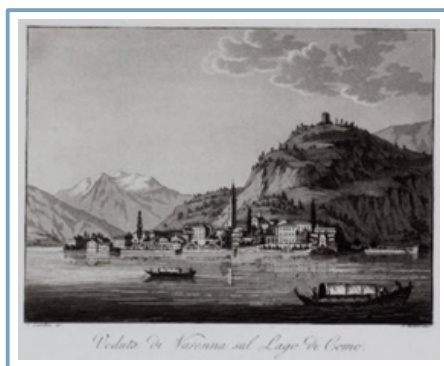
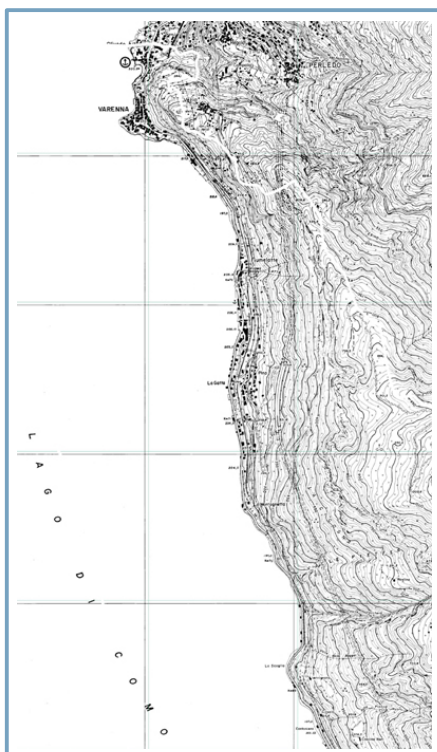
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO PIANO DEI SERVIZI

QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO

Elaborato

1



i Professionisti incaricati:

Stefano Franco ingegnere | responsabile di progetto

Claudio Scillieri architetto

Stefano Fregonese architetto

Silvia Ghiringhelli architetto

Giovanni Sciuto dottore in pianificazione

elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

marzo 2014

Adozione Delibera di Consiglio Comunale

n. 21 del 08/08/2013

Approvazione Delibera di Consiglio Comunale

n. 01 del 13/03/2014

L'elaborato contiene il Quadro ricognitivo e conoscitivo del Documento di Piano e del Piano dei Servizi relativo al Piano di Governo del Territorio di Varenna.

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico di consulenza esterna conferito a:

Stefano Franco *Ingegnere* | *Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*
Capogruppo di Raggruppamento Temporaneo di Professionisti con

Claudio Scillieri *Architetto*
Silvia Ghiringhelli *Architetto*
Stefano Fregonese *Architetto*
Giovanni Sciuto *Dr. Pian. Terr*

STUDIO AMBIENTE E TERRITORIO

21021 Angera (VA) – Via Borromeo 7
T: 0331.960242 / 338.3961800 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it
www.studioambienteterritorio.it

INDICE

1. IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PIANO	5
1.1 LA NORMATIVA PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	5
<i>La legge regionale 12/2005 e sue modifiche e integrazioni</i>	5
<i>Atti che compongono il PGT</i>	5
1.2 I CRITERI DI RIFERIMENTO PER LA COSTRUZIONE DEL PIANO.....	6
<i>Orientamenti culturali, urbanistici e paesaggistico-ambientali</i>	6
<i>Indirizzi di Piano.....</i>	7
<i>Principi guida.....</i>	7
1.3 LE LINEE PROGRAMMATICHE DELL'AMMINISTRAZIONE	7
<i>Gli obiettivi generali e gli indirizzi</i>	8
1.4 LA PARTECIPAZIONE PUBBLICA.....	10
<i>Istanze propedeutiche alla stesura del PGT.....</i>	10
<i>Coinvolgimento dei cittadini e dei soggetti pubblici e privati nel processo di Piano</i>	11
2. IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO	12
2.1 IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE.....	12
<i>Strumenti di pianificazione e programmazione di livello regionale.....</i>	12
<i>Strumenti di pianificazione e programmazione di livello provinciale.....</i>	19
<i>Piani e programmi di settore.....</i>	21
2.2 IL SISTEMA DEI VINCOLI.....	23
<i>Vincoli territoriali e amministrativi</i>	23
<i>Vincoli paesaggistici</i>	23
<i>Vincoli puntuali: beni ed aree</i>	26
2.3 IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO	27
<i>Il sistema sociale.....</i>	27
<i>Il sistema socio-economico e turistico</i>	34
2.4 IL SISTEMA DEI SERVIZI	43
<i>Attrezzature di livello sovracomunale: analisi dello stato di fatto.....</i>	43
<i>Attrezzature a servizio delle funzioni insediate: analisi dello stato di fatto.....</i>	44
<i>Attrezzature esistenti: schede</i>	46
<i>Dotazione complessiva di attrezzature.....</i>	58
3. IL QUADRO CONOSCITIVO	59
3.1 IL SISTEMA URBANO E INSEDIATIVO	59
<i>Lettura della struttura territoriale</i>	59
<i>Lettura della morfologia urbana</i>	63
3.2 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ	64
<i>Sistema infrastrutturale.....</i>	64
<i>Rete del trasporto pubblico.....</i>	65
3.3 IL SISTEMA RURALE	66
<i>Aspetti rurali e struttura del paesaggio agrario</i>	66
3.4 IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	69
<i>Aree di interesse paesaggistico, ambientale ed ecologico.....</i>	69

<i>Il paesaggio lacuale: morfologia costiera e specchio d'acqua</i>	<i>72</i>
<i>Beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e relative aree di rispetto ...</i>	<i>76</i>
<i>Ambiti di valore fruitivo e visivo-percettivo</i>	<i>81</i>
3.5 IL SISTEMA ECOLOGICO	82
<i>Elementi della rete ecologica</i>	<i>82</i>
<i>Siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario.....</i>	<i>83</i>
4. IL QUADRO DI SINTESI	85
4.1 DINAMICHE TERRITORIALI	85
<i>Analisi SWOT quale strumento di pianificazione strategica.....</i>	<i>85</i>
<i>Il caso specifico: l'analisi SWOT per il progetto strategico del PGT di Varenna.....</i>	<i>86</i>
4.2 SENSIBILITÀ E CRITICITÀ	90
<i>Sensibilità paesaggistica dei luoghi.....</i>	<i>90</i>

VARENNA

*"FORSE PER SCOPRIRE LA VERITÀ
BASTA FARE UNA PASSEGGIATA INTORNO A UN LAGO"*
WALLACE STEVENS



1. IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PIANO

1.1 LA NORMATIVA PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La legge regionale 12/2005 e sue modifiche e integrazioni

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un nuovo strumento urbanistico di pianificazione comunale introdotto in Lombardia dalla legge regionale lombarda n.12 dell'11 marzo 2005.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) ha sostituito il Piano Regolatore Generale (PRG) come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale e ha lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

Nei comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il PGT è disciplinato secondo le disposizioni contenute nell'articolo 10-bis. *Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti*, introdotto dalla legge regionale n. 4 del 2008.

Atti che compongono il PGT

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) si compone di tre atti che definiscono le nuove linee di sviluppo e trasformazione della città:

-  Documento di Piano
-  Piano dei Servizi
-  Piano delle Regole

Nei comuni come Varenna con popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, per quanto prescritto all'articolo 10-bis della citata legge regionale n. 4 del 2008, il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili.¹

Il Documento di Piano

Il Documento di Piano, a partire da un'analisi conoscitiva del territorio comunale, ricostruita attraverso elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, definisce il quadro generale della programmazione urbanistica - in riferimento alle previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato - e gli obiettivi strategici di sviluppo del territorio, definendo le politiche d'intervento per la residenza e per le attività produttive.

Il Documento di Piano deve prevedere un lavoro di analisi del territorio comunale da tutti i punti di vista, inclusi quello geologico, ambientale, urbanistico, viabilistico, infrastrutturale, economico, sociale e culturale. Evidenzia, inoltre, i beni storici o ambientali di particolare interesse.

¹ Il Documento di Piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi definisce la dotazione e la distribuzione sul territorio comunale di servizi ed aree per attrezzature pubbliche, di aree per l'edilizia residenziale pubblica e di aree destinate a verde nonché dei costi operativi delle strutture pubbliche esistenti e dei costi di realizzazione di quelle previste, si preoccupa della loro fattibilità e definisce la modalità di realizzazione dei servizi.

La necessità di integrare i servizi comunali viene valutata a partire dall'analisi delle attrezzature esistenti e in relazione agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano.

Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole definisce la destinazione delle aree del territorio comunale, individuando le aree su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, quelle destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale, le aree che non saranno soggette a trasformazione urbanistica, le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante, gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale, i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione.

Definisce anche le modalità degli interventi urbanistici sia sugli edifici esistenti che di quelli di nuova realizzazione.

1.2 I CRITERI DI RIFERIMENTO PER LA COSTRUZIONE DEL PIANO

Orientamenti culturali, urbanistici e paesaggistico-ambientali

Varenna si trova ad affrontare una fase del suo pensarsi e del suo progettarsi in un contesto normativo radicalmente rinnovato.

La potenzialità innovativa contenuta nella LR 12/05 offre spunti ed opportunità in grado di incidere concretamente sulle trasformazioni territoriali, che possono essere colti abbandonando le vecchie strade dei Piani Regolatori Generali, talvolta incapaci di cogliere i rapidi cambiamenti espressi dal territorio.

Il PGT si propone quale *piano strategico* di nuova impostazione che offre non solo "regole" ma "azioni" per raggiungere un risultato.

Un tema di grande potenzialità del nuovo strumento urbanistico è individuabile nella riscoperta della comunità locale come soggetto capace di elaborare istanze: occorre far emergere le esigenze del territorio ed il consenso delle famiglie, degli operatori economici e sociali e delle istituzioni; va quindi perseguita la ricerca e la raccolta del massimo consenso possibile sui vari stadi e aspetti del Piano.

Il territorio – con i suoi valori territoriali e ambientali – passerà da semplice contenitore dello sviluppo a produttore esso stesso dello sviluppo.

LE NUOVE COORDINATE
DEL PROCESSO

LA RISCOPERTA DELLA
COMUNITÀ LOCALE COME
SOGGETTO PORTATORE DI
ISTANZE

IL TERRITORIO COME
PATRIMONIO

LA QUESTIONE AMBIENTALE
E PAESAGGISTICA

Considerare il territorio un patrimonio da cui attingere per produrre ricchezza continuando la produzione di nuovi atti tesi ad aumentarne il valore: ciò comporta una svolta radicale rispetto al modello d'uso attuale che, viceversa, produce ricchezza attraverso il consumo del patrimonio territoriale.

In questa rinnovata chiave di lettura, la tematica ambientale e paesaggistica, e più in generale la vivibilità del territorio – anche rispetto alle funzioni economiche insediate – divengono i cardini portanti su cui costruire le linee di azione del nuovo strumento urbanistico.

Indirizzi di Piano

Il Piano di Governo del Territorio prenderà atto dell'appartenenza di Varenna ad un sistema territoriale più ampio, caratterizzato da un'elevata qualità paesistico-ambientale e dalla presenza di consolidate attività turistiche.

Tale condizione rende Varenna particolarmente appetibile per la localizzazione di un sistema ricettivo-turistico di eccellenza.

Inoltre, il Piano, a partire dal riconoscimento che tale sistema ha raggiunto il limite della sua capacità portante, mirerà a rafforzare le qualità del sistema insediativo, limitando l'espansione edilizia e favorendo migliori connessioni con gli elementi del paesaggio e della naturalità.

Principi guida

Il Piano di governo del Territorio assume come riferimento teorico l'idea di un territorio complesso ed articolato da perseguire attraverso:

- ☛ l'adozione di pratiche orientate a "costruire nel costruito" (favorendo la riqualificazione dell'esistente);
- ☛ l'incremento della promiscuità funzionale dei comparti urbani;
- ☛ un ripensamento delle infrastrutture per l'accesso al territorio così da poter ospitare anche nuove attrezzature e servizi per il turismo e la ricettività;
- ☛ un'idea di spazio pubblico in grado di rafforzare le relazioni tra ambiente "naturale" ed "antropizzato".

1.3 LE LINEE PROGRAMMATICHE DELL'AMMINISTRAZIONE

Negli intenti politico-gestionali dell'Amministrazione comunale di Varenna, la predisposizione del nuovo strumento di pianificazione non rappresenta un mero adempimento burocratico, bensì costituisce l'occasione per discutere, verificare e promuovere un programma da attuarsi nel breve-medio periodo per il governo del territorio.

Nel seguito vengono proposti gli obiettivi generali e gli indirizzi per la pianificazione comunale, come esposti nel documento "Indirizzi programmatici per il P.G.T. anno 2012".

Gli obiettivi generali e gli indirizzi

Governare lo sviluppo urbano secondo regole di sostenibilità

Il primo e fondamentale indirizzo che l'Amministrazione si propone di raggiungere è quello di mantenere un trend positivo della popolazione, migliorare la qualità della vita e dei servizi attualmente presenti, cercando nel contempo di riqualificare gli stessi e adeguarli.

Inoltre:

- garantire servizi sia di carattere tecnico (reti impiantistiche, strade, parcheggi, aree ricreative) di carattere sociale (i cosiddetti "servizi alla persona"),
- vincolare lo sviluppo edilizio ed urbanistico al rispetto delle valenze paesistico-ambientali e alla valorizzazione delle aree verdi esistenti,
- adeguare la cartografia dei vincoli presenti su ulteriori comunale,
- incentivare le opportunità ricettive turistiche,

Aspetti essenziali e vincolanti per la pianificazione edilizia saranno pertanto:

- il contenimento del consumo di suolo;
- il sostegno a progetti di efficiente sfruttamento del tessuto urbano consolidato esistente;
- gli incentivi al recupero e alla rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato;
- la valorizzazione dei meccanismi di perequazione, compensazione ed incentivazione, quali strumenti per bilanciare gli interventi ed assicurare il pieno rispetto degli obiettivi sopra indicati.

Un ulteriore aspetto di sostenibilità del Piano sarà quello di valutare degli incentivi per interventi edilizi sia sul nuovo che sul patrimonio edilizio esistente ispirati a criteri di risparmio energetico; inoltre, la qualità della pianificazione dovrà essere perseguita attraverso la ricerca della funzionalità degli spazi pubblici, la valorizzazione delle spiagge e delle altre aree demaniali (lacuali o fluviali), aree verdi, gioco, sport, attrezzature sociali.

Per quanto attiene agli interventi nel centro storico:

- qualità intrinseca ed assoluta delle opere progettate ed eseguite;
- corretto rapporto fra queste e le opere circostanti;
- riproposizione dei caratteri e delle peculiarità del nucleo antico in modo tale da non snaturarne l'immagine ed il significato;
- valorizzazione, qualificazione e recupero funzionale, anche con finalità correlate all'interesse pubblico.

Potenziare il sistema turistico - ricettivo e commerciale

L'Amministrazione si pone l'obiettivo principale e prioritario di qualificare ulteriormente l'offerta turistico ricettiva del territorio già di livello, privilegiando in modo netto la vocazione all'ospitalità, dando modo di valorizzare ulteriormente le risorse territoriali locali emergenti come paesaggio, lago, montagna, beni architettonici e monumentali.

Le strategie di Piano riguarderanno:

- l'individuazione strategica di un ambito destinato ad ospitare una o più strutture turistico ricettive a supporto e complemento delle attività esistenti;
- la tutela e la valorizzazione del piccolo commercio attraverso incentivi alla ristrutturazione e alla riqualificazione strutturale.

Conservare e valorizzare gli ecosistemi

Le risorse naturali e ambientali di Varenna rappresentano un bene prezioso che non va inteso come un vincolo bensì come un ambito di fondamentale importanza per la qualità dei processi pianificatori.

Gli obiettivi fondamentali del PGT sono:

- ampliare e migliorare i parchi urbani e le aree verdi attrezzate i percorsi pedonali e le aree demaniali;
- riqualificare ed adeguare il tracciato di sentieri storici al fine di creare una rete di percorsi che consentano una più approfondita conoscenza del territorio e delle sue peculiarità ambientali;
- riqualificare il reticolo idrico comunale facendolo assumere a risorsa ambientale e paesistica del territorio;
- sostenere interventi per il risparmio energetico e per la riduzione dei consumi inquinanti;
- sostenere nuove forme di produzione energetica;

Sviluppare una gestione efficiente ed efficace dei servizi

Il Piano dei Servizi dovrà, sulla base di un'attenta lettura ed interpretazione dei bisogni, creare i presupposti per una razionale e ricca pianificazione delle risposte da offrire ai cittadini sia a livello strutturale sia a livello di progetti e servizi concreti.

Le priorità della programmazione riguardano:

- il potenziamento e miglioramento delle strutture di servizio esistenti, con particolare riguardo alle strutture per l'infanzia e formative ed a quelle preposte all'assistenza sociale;
- la riqualificazione e incremento della disponibilità strutturale di opportunità culturali;
- la diffusione di strutture di servizio alla pratica sportiva per tutte le fasce di età;
- l'ampliamento e miglioramento della funzionalità delle attrezzature di interesse pubblico quali giardini, parchi e spazi demaniali.

Promuovere la mobilità sostenibile

Obiettivo del PGT sarà quello di favorire il miglioramento ed il potenziamento di una rete di mobilità sostenibile.

Sono individuati i seguenti processi:

- la razionalizzazione della viabilità interna attraverso una gerarchizzazione della rete viabilistica, la revisione della circolazione carrabile dell'asse viario centrale del paese (viale Polvani, via Venini sino al confine comunale con Perledo) ed, eventualmente, la creazione un accesso alternativo a quello attuale sulla SP 72 all'altezza delle due Gallerie;
- il potenziamento dei percorsi pedonali e sentieri, la cui finalità vuole essere ispirata al principio dello sviluppo ecologicamente compatibile.

1.4 LA PARTECIPAZIONE PUBBLICA

L'esigenza operativa della consultazione pubblica come prevista dalla legge regionale richiede un'attenta equilibratura tra la prescrizione normativa, i benefici oggettivi conseguibili attraverso l'attività di partecipazione, ma anche le esigenze di scorrevolezza delle attività istruttorie e di salvaguardia del ruolo di decisore finale dell'Amministrazione Comunale.

Nello spirito della L.R. 12/05, per favorire il processo partecipativo, l'Amministrazione Comunale di Varenna ha previsto la consultazione dei cittadini nelle varie fasi di elaborazione del Piano. La scelta specifica dei metodi partecipativi è stata coerenziata con gli orientamenti strategici e le esigenze del Piano.

Istanze propedeutiche alla stesura del PGT

In fase preliminare, il Comune ha previsto di avviare la raccolta delle istanze per il coinvolgimento dei cittadini nel percorso di elaborazione dello strumento urbanistico.

Con riferimento all'avviso di avvio del procedimento del 26 giugno 2009 da parte del Comune di Varenna, sono state presentate n. 6 istanze da parte di privati cittadini relative a proposte di inserimento nel PGT.

Tali istanze, opportunamente vagliate e classificate nel presente Documento di Piano, in sintesi riguardano:

Istanze al PGT

Tipologia richiesta	n.
Recupero sottotetto	1
Viabilità locale	3
Zona residenziale di completamento (ampliamento)	2

Alle puntuali richieste dei cittadini sia aggiungono le proposte per il PGT formulate dal Comitato Varenna con lettera aperta alla cittadinanza e promozione di un incontro pubblico.

I temi di maggior rilievo emersi riguardano la difesa del paesaggio e la conservazione dell'identità di Varenna.

L'obiettivo fondamentale del PGT dovrà, in questo senso essere la promozione dello sviluppo sostenibile e la protezione dell'ambiente.

Coinvolgimento dei cittadini e dei soggetti pubblici e privati nel processo di Piano

In una realtà territoriale delle dimensioni di Varenna, la partecipazione pubblica alla formazione del Piano ha portato in tempi brevi alla raccolta degli elementi rappresentativi delle sensibilità locali e dei valori territoriali ed ambientali riconosciuti, da considerare nella formulazione del nuovo strumento urbanistico ed attraverso i quali garantire il consenso finale sulle scelte progettuali.

Gli strumenti della progettazione partecipata e per la costruzione di momenti di interazione efficaci adottati a Varenna in riferimento agli obiettivi specifici del processo di Piano sono riassunti nel seguito con un sintetico report delle problematiche emerse e gli spunti progettuali, poi confluiti nelle previsioni progettuali del Piano di Governo del Territorio.

Incontro con le parti economiche | martedì 28 febbraio 2012

Conferenza pubblica | martedì 28 febbraio 2012

Temi principali emersi ed esigenze espresse da cittadini ed operatori del settore turistico-ricettivo:

- *sistema insediativo* | viene percepito come saturo per la porzione riferita a Varenna "centro", mentre nelle frazioni di Pino e soprattutto Fiumelatte c'è spazio per possibili nuovi interventi edilizi;
- *mobilità pedonale* | tema fortemente sentito da parte degli operatori economici;
- *ormeggio per la nautica da diporto* | modalità di trasporto alternativa a quella veicolare;
- *area per feste/manifestazioni al chiuso* | alternativa a quella esistente all'aperto utilizzata solo d'estate;
- *strutture sportive* | insediamento di nuovi impianti per incrementare l'attrattività turistico-ricettiva del territorio comunale lungo l'intero arco dell'anno.

In generale, con riferimento ai punti precedenti, viene espressa l'esigenza di soluzioni che consentano di "vivere l'inverno" a Varenna.

In riferimento agli indirizzi programmatici dell'Amministrazione comunale, viene confermata e condivisa l'aspettativa riferita all'insediamento di una struttura ricettiva integrata (con SPA, ecc.) di alta gamma quale volano del sistema ricettivo locale.

2. IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

2.1 IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

L'insieme dei piani e programmi che governano l'ambiente-territorio oggetto del nuovo PGT ne costituiscono il quadro pianificatorio e programmatico.

L'analisi di tale quadro è finalizzata a stabilire la rilevanza del nuovo Piano e la sua relazione con gli altri piani o programmi di livello sovraordinato, con specifico riferimento al sistema dei vincoli territoriali ed ambientali.

In particolare, la collocazione del Piano nel contesto pianificatorio e programmatico vigente deve consentire il raggiungimento di due risultati:

- la costruzione di un quadro d'insieme strutturato contenente gli obiettivi di tutela e sviluppo fissati dalle politiche e dagli altri piani e programmi territoriali o settoriali, le decisioni già assunte e gli effetti attesi;
- il riconoscimento delle questioni già valutate in strumenti di pianificazione e programmazione di diverso ordine, che nella PGT devono essere assunte come risultato.

Nel seguito vengono proposte schede degli strumenti della pianificazione territoriale con una sintesi dei contenuti di riferimento per il PGT di Varenna.

Strumenti di pianificazione e programmazione di livello regionale

Gli strumenti di livello regionale analizzati nel seguito sono:

- Piano Territoriale Regionale | PTR
- Piano Paesaggistico Regionale | PPR
- Rete Ecologica Regionale | RER

Piano Territoriale Regionale | PTR

Soggetto

Regione Lombardia

Tipologia

Piano territoriale

Stato di attuazione

Approvato dal Consiglio Regionale con delibera n.951 del 19 gennaio 2010

Natura e finalità

La LR 12/2005 Legge per il governo del territorio individua il Piano Territoriale Regionale (PTR) quale atto fondamentale di indirizzo agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione e di orientamento della programmazione e pianificazione dei comuni e delle province.

Il PTR ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico (art. 19), con questa sua valenza, il PTR persegue gli obiettivi, contiene le prescrizioni e detta gli indirizzi di cui all'art. 143 del D.Lgs. 42/2004.

Le prescrizioni attinenti alla tutela del paesaggio contenute nel PTR sono cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni, delle città metropolitane, delle province e delle aree protette e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione (art.76).

Macro-obiettivi del PTR

I macro obiettivi del PTR lombardo sono:

- Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia
- Riequilibrare il territorio della Regione
- Proteggere e valorizzare le risorse della Lombardia

I tre macro-obiettivi per la sostenibilità sono declinati negli obiettivi specifici del PTR con riferimento ai sistemi territoriali che il Piano individua (Tav. 4 del Documento di Piano del PTR).

Contenuti di riferimento per il PGT di Varenna

Sistemi territoriali ed obiettivi specifici

Il territorio di Varenna è ricompreso nel sistema territoriale dei laghi i cui obiettivi territoriali specifici sono riassunti nel seguito.

Sistema dei laghi

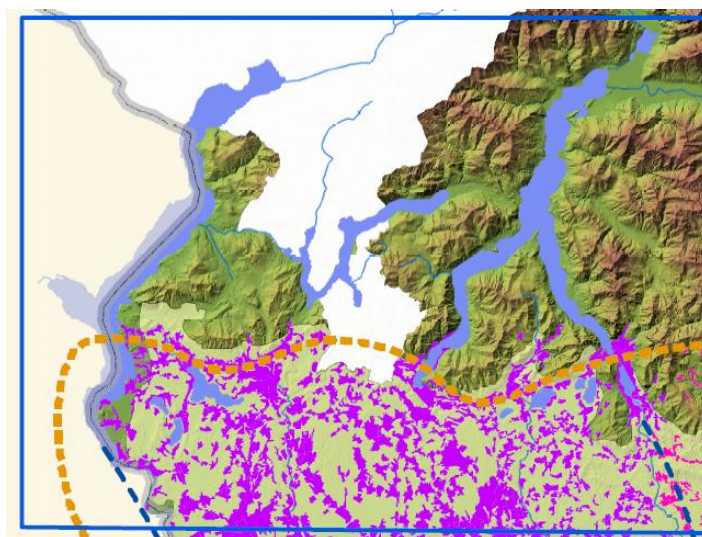
- Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio
- Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio
- Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica
- Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria
- Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche
- Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali
- Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale

Legenda



Sistema territoriale dei Laghi

Estratto cartografico



Fonte: Regione Lombardia – PIANO TERRITORIALE REGIONALE – Tavola 4 - I Sistemi Territoriali del PTR – scala 1:300.000

Piano Territoriale Regionale | PTR

Contenuti di riferimento per il PGT di Varenna

Indicazioni per l'uso del suolo

- Evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde lacuali, conservando i varchi liberi
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani perilacuali e lungo i versanti
- Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte
- Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico
- Coordinare a livello sovracomunale la progettazione e realizzazione di pontili, attracchi e approdi

Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

- Parco regionale della Grigna Settentrionale

La maggior parte del territorio comunale di Varenna ricade, inoltre, all'interno della zona ZPS IT2030601 denominata GRIGNE.

Aree a rischio idrogeologico

- Aree a rischio idrogeologico molto elevato definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Ex L. 267/98

Legenda

Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

Rete Natura 2000

- Siti di importanza comunitaria (SIC)
- Zone di protezione speciale (ZPS)

Sistema delle aree protette

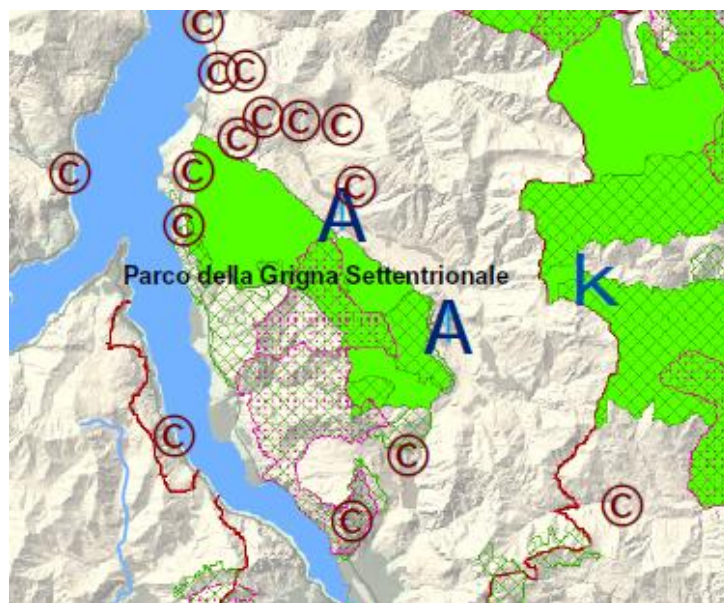
- Parchi naturali
- Parchi regionali

Rischio idrogeologico

Aree a rischio idrogeologico

- Ⓒ Frane

Estratto cartografico



Fonte: Regione Lombardia – PIANO TERRITORIALE REGIONALE – Tavola 2 - Zone di preservazione e salvaguardia ambientale – scala 1:300.000 (aggiornamento 2011)

Piano Paesaggistico Regionale | PPR

Soggetto

Regione Lombardia

Tipologia

Piano territoriale

Stato di attuazione

Fino alla predisposizione da parte della Regione del Piano Territoriale Regionale (PTR) strumento di riferimento normativo per la valutazione di compatibilità degli atti di Governo del Territorio (PGT) dei Comuni, l'analisi degli strumenti di pianificazione a scala territoriale ha fatto riferimento allo studio delle previsioni contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), valido strumento di riferimento per la progettazione delle trasformazioni territoriali.

Il PTPR del 2001 è stato prima aggiornato dalla Regione nel gennaio 2008 e quindi sostituito dal PPR integralmente incluso entro il PTR approvato dal Consiglio Regionale con delibera n.951 del 19 gennaio 2010. Il PTR nel suo insieme assume, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) pre-vigente e ne integra la sezione normativa.

Natura e finalità

Il PPR disciplina ed indirizza la tutela e valorizzazione paesistica dell'intero territorio lombardo.

Il PPR ha duplice natura:

- di quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio lombardo
- di strumento di disciplina paesistica attiva del territorio

Il Piano, in quanto strumento di salvaguardia e disciplina è potenzialmente esteso all'intero territorio, ma opera effettivamente là dove e fino a quando non siano vigenti atti a valenza paesistica di maggior definizione; per esempio nei Parchi, l'atto a specifica valenza paesistica è costituito dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Tuttavia a seguito di quanto introdotto all'art. 19 della LR 12/2005 Legge per il governo del territorio, il PTR ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico, perseguendo gli obiettivi, contenendo le prescrizioni e dettando gli indirizzi di cui all'art. 143 del D.Lgs. 42/2004. Pertanto l'originario PTPR del 2001 è confluito entro il PTR.

Le prescrizioni attinenti alla tutela del paesaggio contenute nel PTR sono cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni, delle città metropolitane, delle province e delle aree protette e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione.

Obiettivi generali

Il PPR disciplina e indirizza la tutela e la valorizzazione paesaggistica dell'intero territorio lombardo, perseguendo le finalità di:

- conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia;
- miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- diffusione della consapevolezza dei valori paesaggistici e loro fruizione da parte dei cittadini.

Piano Paesaggistico Regionale | PPR

Contenuti di riferimento per il PGT di Varenna

Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

Fasce con caratteri tipologici del paesaggio lombardo: **fascia prealpina**

Unità tipologiche di paesaggio: **paesaggi dei laghi insubrici**.

Legenda

-  Fascia prealpina
-  Paesaggi dei laghi insubrici

Estratto cartografico



Fonte: Regione Lombardia – PIANO TERRITORIALE REGIONALE – Piano Paesaggistico Regionale
- Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio– scala 1:300.000

Ambiti di tutela

- Parco della Grigna settentrionale
- ZPS Grigne

Legenda

-  Monumenti naturali
 -  Riserve naturali
 -  Geositi di rilevanza regionale
 -  SIC - Siti di importanza comunitaria
 -  ZPS - Zone a protezione speciale
- PARCHI REGIONALI**
-  Parchi regionali istituiti con ptop vigente
 -  Parchi regionali istituiti senza ptop vigente

Estratto cartografico



Fonte: Regione Lombardia – PIANO TERRITORIALE REGIONALE – Piano Paesaggistico Regionale
- Tavola C – Istituzioni per la tutela della natura – scala 1:300.000

Piano Paesaggistico Regionale | PPR

Contenuti di riferimento per il PGT di Varenna

Ambiti di tutela specifica

- Parco della Grigna settentrionale
- Territori contermini ai laghi tutelati Dlg. 42/04 art. 142
- Art. 17, appartenenza agli ambiti di elevata naturalità
- Art. 19 comma 4, appartenenza agli ambiti di salvaguardia dello scenario lacuale dei Laghi Maggiore, di Lugano, di Como, d'Iseo, d'Idro e di Garda
- Art. 19 commi 5 e 6, appartenenza agli ambiti di specifica tutela paesaggistica dei laghi Insubrici

Legenda

 Parchi regionali istituiti



Legenda

-  Territori contermini ai laghi tutelati - [art. 142, D.lgs 42/04]
-  Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici [art. 19, commi 5 e 6]
-  Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4]
-  Ambiti di elevata naturalità

Fonte: Regione Lombardia – PIANO TERRITORIALE REGIONALE – Piano Paesaggistico Regionale – Tavola D1B – Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: lago di Como e Lecco – scala 1:75.000

Riqualificazione paesaggistica

La fascia costiera del ramo lecchese in cui si trova Varenna è compresa negli ambiti ed aree di attenzione regionale in quanto aree di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche ed usi urbani:

- Conurbazioni lineari lungo i tracciati di fondovalle, lacuale...)

Percorsi di interesse paesaggistico

La fascia costiera in cui si colloca Varenna è interessata da tracciato di interesse paesaggistico; lo specchio d'acqua antistante è interessato da tracciati della navigazione.

Rete Ecologica Regionale | RER

Soggetto	Tipologia
Regione Lombardia	Piano regionale

Stato di attuazione

Approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009.

Natura e finalità

La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale (PTR) e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

Tale strumento è di supporto al PTR nella sua funzione di indirizzo per i PTCP provinciali e, di conseguenza, per individuare azioni di piano compatibili nella pianificazione di livello comunale (PGT).

Obiettivi e caratteri generali

I criteri per la definizione e la implementazione della Rete Ecologica Regionale forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti nel territorio regionale utili a individuare e rappresentare gli elementi portanti dell'ecosistema regionale, anche in coordinamento con i piani e programmi regionali di settore.

Contenuti di riferimento per il PGT di Varenna

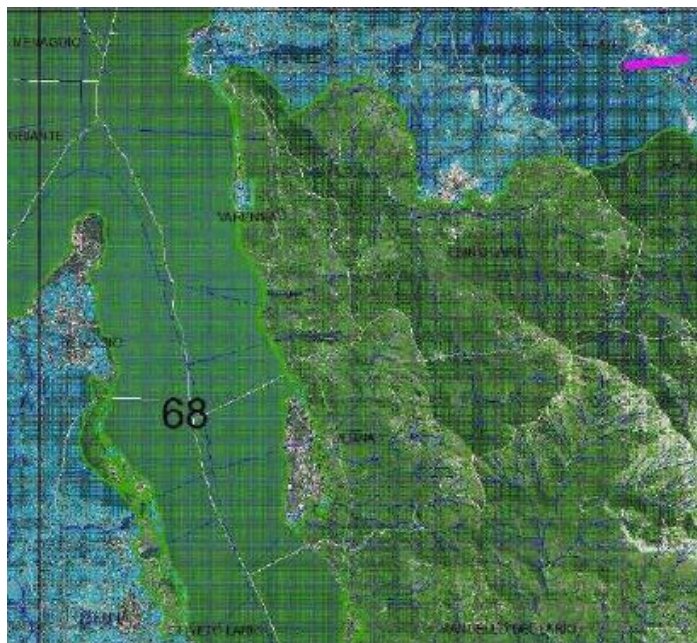
Nelle analisi territoriali a scala regionale, il territorio di Varenna si colloca in un importante sistema di tutela ecologica:

- **elementi di primo livello della RER**

Legenda

 Elementi di primo livello della RER

Estratto cartografico



Fonte: Regione Lombardia - Rete Ecologica Regionale (Scheda n.68 - Settore Grigne)

Strumenti di pianificazione e programmazione di livello provinciale

Piano Territoriale di Coordinamento provinciale | PTCP

Soggetto

Provincia di Lecco

Tipologia

Piano territoriale

Stato di attuazione

Approvato con delibera provinciale n. 7 del 23 e 24 marzo 2009

La Provincia di Lecco con delibera di Giunta Provinciale 208 del 13 Settembre 2011 ha avviato il procedimento di revisione del PTCP e contestuale valutazione ambientale (VAS).

Natura e finalità

Il PTCP ha lo scopo di coordinare i piani e gli obiettivi di tutela del territorio e definire le misure e gli interventi di competenza provinciale da attuare.

Il PTCP, ai sensi dell'art.15, comma 1, della L.R.12/2005, ha valenza di piano paesistico - ambientale, recependo i contenuti naturalistico - ambientali dei piani dei parchi regionali.

Contenuti di riferimento per il PGT di Varenna

Quadri Strutturali

Dalle analisi territoriali del PTCP di Lecco (Quadri strutturali) nel territorio di Varenna sono emersi i seguenti elementi ed ambiti di criticità e da tutelare:

Quadro Strutturale QS1 - Assetto insediativo

Quadro Strutturale QS2 - Valori paesistici e ambientali

- Principali centri storici (nuclei di Olivedo, Varenna, Fiumelatte);
- Ambiti di accessibilità sostenibile
- Ambiti di prevalente valore naturale: crinali principali, vette (Monte Fopp), emergenze geomorfologiche puntuali (cascata Fiumelatte), geositi (geosito idrogeologico di Fiumelatte), corsi d'acqua (torrente Esino che delimita una parte del confine con il comune di Varenna e il torrente Fiumelatte);
- Ambiti di prevalente valore storico culturale: siti di interesse archeologico (due in prossimità del Castello di Vezio e uno a Varenna), elementi di architettura religiosa (Chiesa Prepositurale di S. Giorgio, Chiesa di S. Giovanni Battista), di architettura fortificata (Castello di Vezio) e di architettura civile (Villa Monastero, Villa Cipressi, Villa Venini Mapelli), tracciato ferroviario di antica percorrenza (linea ferroviaria Milano-Tirano), percorsi di interesse storico-culturale (SP 72 da Fiumelatte al confine con il Comune di Lierna e il Sentiero del Viandante);
- Ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo: percorsi ciclo-pedonali di interesse territoriale (percorso lungo la SP 72 da Abbazia a Colico), percorsi di interesse paesistico-panoramico (tracciato della SP 72 da Abbazia a Colico e tratto a cielo aperto della SS36), il Sentiero del Viandante, i punti panoramici (Castello di Vezio)
- Rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica: Parco della Grigna Settentrionale
- Tratti stradali dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici (all'esterno delle aree urbanizzate della SP 72 nel tratto compreso tra l'abitato di Fiumelatte e quello di Varenna)
- Tratti stradali dove eventuali insediamenti sono da considerarsi in contrasto con gli interessi paesaggistici ed ecologici (all'esterno delle aree urbanizzate della SP 72 nel tratto compreso tra l'abitato di Pino ed il confine con Lierna).

Quadro Strutturale QS3 - Sistema rurale paesistico ambientale

- Ambito a prevalente valenza paesistica di interesse prevalentemente sovra-provinciale C1 ed in parte provinciale C2: la maggior parte del territorio non urbanizzato del comune di Varenna;
- Ambito a prevalente valenza ambientale e naturalistica: porzione orientale del territorio comunale, interessata dal Parco della Grigna Settentrionale.

Contenuti di riferimento per il PGT di Varenna

Quadro Strategico Territoriale

Il Quadro Strategico Territoriale contiene le indicazioni di natura progettuale rilevanti ai fini del Piano, articolate in ambiti territoriali strategici: il Comune di Varenna appartiene all'**ambito territoriale strategico Lario Orientale**.

Il territorio comunale è coinvolto nell'ambito dei seguenti Progetti Strategici del Territorio, presenti nella "Banca Progetti":

- Progetto di Riqualificazione Urbana e Innovazione Territoriale: potenziamento della direttrice ferroviaria Milano-Lecco-Sondrio e riqualificazione delle stazioni ferroviarie
 - Scheda Progetto n. 17E: interventi di ammodernamento della tratta Lecco-Colico e Colico- Chiavenna per migliorare il sistema ferroviario
- Progetto di tutela, recupero e Valorizzazione Ambientale: accessibilità e riqualificazione delle sponde del Lario Orientale
 - Scheda di Progetto n. 7 - Sponde del Lario, dei Laghi Minori e del Fiume Adda – Navigabilità: sviluppo di servizi di collegamento e di mobilità sostenibile;
 - Scheda di Progetto n. 13A - Complesso storico architettonico di Villa Monastero: valorizzazione di Villa Monastero nella sua duplice funzione di centro congressi, sede museale e Giardino Botanico;
 - Scheda Progetto n. 20A - Dorsale Ciclabile Insubrica - Progetto Interreg: realizzazione di una pista ciclabile di connessione tra le Province di Lecco, Como, Varese e il Canton Ticino (percorsi ciclopeditoni):

Inoltre, vengono promosse azioni per lo sviluppo del turismo locale ed interprovinciale (Piano del Turismo) volte soprattutto allo sviluppo del turismo congressuale extra - alberghiero e culturale.

In particolare il Sistema Turistico del Lago di Como promuove azioni prioritarie sul sistema turistico lecchese (AQ27).

Quadro strategico - Rete ecologica

La maggior parte del territorio terrestre di Varenna è classificato come **matrice naturale**, ovvero è considerato un'area di importanza primaria per la biodiversità.

In particolare si riconoscono i seguenti elementi.

- Sorgenti areali di pressione: aree urbanizzate, nuclei urbani
- Elementi Naturali Marginali (Biotopi/ecotoni naturali di ridotte dimensioni o a carattere puntiforme, interclusi nella matrice antropogenica: ambiti di estremo valore naturalistico, porzioni di territorio a ridosso delle aree urbanizzate
- Zone Tampone: settori territoriali contraddistinti da una forte eterogeneità strutturale che si interpongono tra le core areas (Matrice Naturale, Sistemi Nodali Primari e Sistemi Nodali Secondari) e le zone a maggiore artificializzazione
- Aree di riequilibrio ecologico.

Piani e programmi di settore

Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Grigna Settentrionale

Soggetto

Regione Lombardia

Tipologia

Piano territoriale

Stato di attuazione

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Grigna Settentrionale è approvato ai sensi dell'art. 19 della legge regionale 30 novembre 1983 n. 86, della DGR 13 luglio 2001 n. 7/5554 e successive modificazioni e integrazioni.

Il Piano attualmente non è ancora stato definitivamente approvato e dunque non risulta essere vigente.

Natura e finalità

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Grigna Settentrionale assume anche i contenuti di piano territoriale paesaggistico.

Obiettivi

Il PTC persegue i seguenti obiettivi:

- conservazione di specie animali e vegetali, di associazioni vegetali o di foreste, di singolarità geologiche, di formazioni paleontologiche, di comunità biologiche, di biotipi, di processi naturali, di equilibri idraulici ed idrogeologici;
- tutela della biodiversità e dell'equilibrio ecologico complessivo del territorio;
- salvaguardia e la valorizzazione di valori paesaggistici del territorio, di testimonianze storiche dell'antropizzazione, di manufatti e sistemi insediativi rurali;
- promozione dell'attività agro-silvo-pastorali tradizionali, dell'artigianato tipico e di altre attività anche sperimentali idonee a favorire la crescita sociale, economica e culturale delle comunità insediate;
- fruizione turistica, culturale, didattica e ricreativa, in forme compatibili con la difesa della natura e del paesaggio.

Contenuti di riferimento per il PGT di Varenna

Gli interventi proposti nella proposta di PTC del Parco Regionale della Grigna Settentrionale sono di modesta entità e tali da non interessare l'ambito di PGT.

Piano generale di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valsassina, Valvarrone, Val d'Esino e Riviera | PIF

Soggetto

Comunità Montana Valsassina, Valvarrone, Val d'Esino e Riviera

Tipologia

Piano territoriale

Stato di attuazione

Il Piano attualmente non è ancora stato definitivamente approvato e dunque non risulta essere vigente.

Natura e finalità

Il Piano generale di Indirizzo Forestale è lo strumento pianificatorio che accerta, coordina ed elabora dati ed informazioni relative ai beni forestali ed indica le metodologie d'intervento ed i mezzi necessari per il loro finanziamento.

Obiettivi

Gli obiettivi del Piano di Indirizzo Forestale sono:

- recepire e perseguire gli obiettivi definiti nella normativa regionale e di Comunità Montana;
- esaminare le valenze ecologiche, produttive e funzionali delle risorse forestali e confrontarle con i diversi interessi verso il bosco;
- evidenziare e proporre soluzioni ad eventuali conflitti d'uso reali o potenziali;
- fissare obiettivi a lungo termine di tipo ecologico e funzionale per la valorizzazione della risorsa bosco;
- definire la strategia e le modalità d'attuazione del periodo di validità del piano.

2.2 IL SISTEMA DEI VINCOLI

La protezione e la valorizzazione del paesaggio dipendono dal rispetto dei vincoli pianificatori che hanno lo scopo di tutelare le aree o gli immobili e si pongono, pertanto, alla base delle scelte strategiche dei processi pianificatori.

Vincoli territoriali e amministrativi

Il PGT recepisce le indicazioni dei vincoli presenti sul territorio in termini di vincoli amministrativi.

In dettaglio:

- zona di rispetto cimiteriale

Vincoli paesaggistici

I vincoli paesaggistici che insistono sul territorio di Varenna sono definiti dal D.Lgs.42/2004 e dal Piano Territoriale Regionale (PTR), in particolare dalla sezione Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Nello specifico il territorio comunale è attualmente sottoposto a tutela paesistica per tutta la sua estensione.

In particolare esso è completamente tutelato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, art.136, comma 1, lettere c) e d) - "Bellezze d'insieme".

Nel seguito sono elencati gli atti di decreto dei vincoli paesaggistici con la descrizione dell'area di tutela e le motivazioni della stessa.

▪ **Decreto Ministeriale 15 aprile 1958**

Area oggetto di tutela

fascia costiera del lago di Como, sita nel territorio dei comuni di Blevio, Torno, Faggeto Lario, Pognana, Nesso, Lezzeno, Bellagio, Oliveto Lario, Valbrona, Valmadrera, Malgrate, Lecco, Abbazia Lariana, Mandello Lario, Lierna, Varenna, Varenna, Bellano, Dervio, Dorio, Colico e Sorico compresa fra il lago e le strade statali e provinciali nei tratti Blevio-Bellagio, Bellagio-Lecco e Lecco-Sorico

Motivazione

notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, offre un susseguirsi di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo splendido scenario del lago di Como, dei paesi della sponda opposta, dei colli, delle prealpi e delle alpi

▪ **Decreto Ministeriale 24 luglio 1964**

Area oggetto di tutela

zona sita nel territorio del comune di Varenna sita a monte della strada costiera, sul lago di Como, delimitata nel modo che segue: a monte, tracciato della ferrovia Milano-Sondrio; a sud, dalla quota 221, punto di ingresso della linea in galleria; a nord, punto cui la linea corre parallela alla strada nazionale n. 36 in corrispondenza dell'innesto della strada proveniente da quota 353 con la nazionale; a valle, strada nazionale n. 36 del lago di Como e dello Spluga

Motivazione

notevole interesse pubblico perché presenta punti di vista, accessibili al pubblico, dai quali si gode la visione del centro del lago sottostante, che è il punto più suggestivo del lago di Como, ed i pittoreschi paesi costieri delle sponde opposte

■ **Decreto del Presidente della Giunta Regionale 10 settembre 1980**

Area oggetto di tutela

intero territorio del comune di Varenna così delimitato: a nord dalla linea di confine con il comune di Varenna; a sud dalla linea di confine con il comune di Lierna; a est dalla linea di confine con i comuni di Varenna ed Esino Lario; a ovest dal limite del vincolo precedente costituito dalla linea ferroviaria Milano-Sondrio, a partire da nord fino a quota mt. 221 e poi, verso sud, dalla strada nazionale n°36 del lago di Como

Motivazione

notevole interesse pubblico, perché presenta caratteristiche di grande valore paesistico formando il complesso della valle dell'Esino, costituito dalla conca di Varenna e Varenna, chiusa a sud dalla tipica collina di Vezio, dalla cui cima dominano un'antica torre ed un caratteristico nucleo abitato(...); nella conca inferiore, gli insediamenti di carattere tradizionale sono ambientalmente fusi con la vegetazione di roverelle, carpini e ulivi; nell'ambito dei centri maggiori il paesaggio si arricchisce di essenze introdotte da tempo, quali il cipresso, il macrocarpa, il cedro deodara; considerati i molteplici punti di vista accessibili al pubblico, costituiti da strade e punti di belvedere dai quali è possibile godere il quadro panoramico descritto.

Il Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici (S.I.B.A.) riporta la presenza nel territorio Comunale di Varenna dei seguenti vincoli paesaggistici:

Vincoli paesaggistici

CODICE AMBITI NATUR.	DESCRIZ. AMBITI NATUR.	CODICE BELLEZZE INSIEME	DATA DECRETO INSIEME	DATA COMMISS. INSIEME
227	terr. com. al di sopra della linea di liv. 800 m	69	15/4/1958	26/11/1955
0		488	10/9/1980	4/5/1979
0		198	24/7/1964	6/4/1963

CODICE PARCO REG./NAZ.	NOME PARCO REG./NAZ.	CODICE RISPETTO ACQUA PUBBL.	NOME RISP. ACQUA PUBBL.	CODICE RISP. LAGHI	NOME RISP. LAGHI
163	parco delle grigne settentrionali	97130431	torrente esino e valle vigna	269	como (lago di)
0		97130436	torrente fiumelatte sud	0	
0		97130435	torrente fiumelatte nord	0	

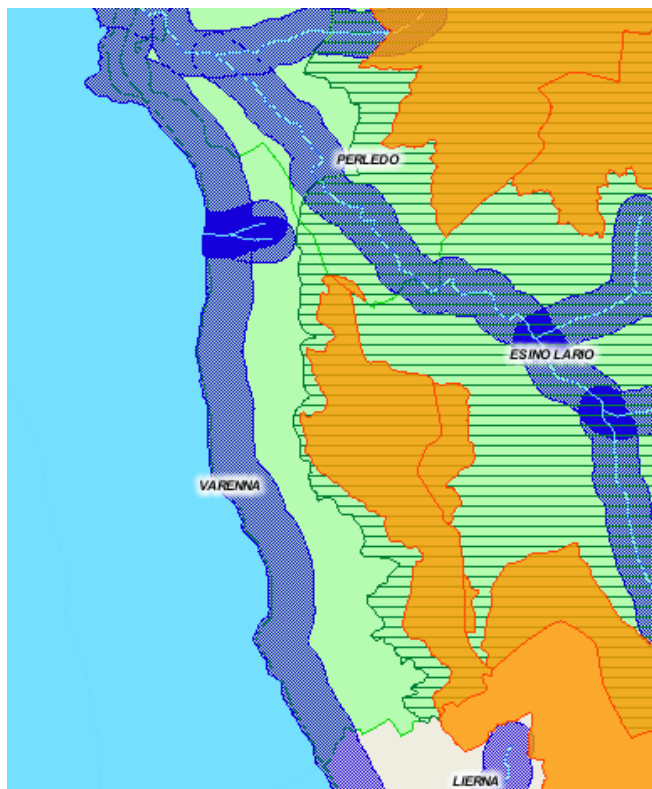
Fonte: Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici

Nell'immagine seguente sono proposti i vincoli paesaggistici che interessano il territorio di Varenna (elaborazione cartografica a cura della Regione Lombardia).

Vincoli paesaggistici

Legenda

-  Bellezze insieme
-  Corsi d'acqua vincolati
-  Alvei fluviali vincolati
-  Area di rispetto fiumi (150 m)
-  Laghi
-  Aree di rispetto laghi (300 m)
-  Parchi
-  Ambiti di elevata naturalità



Fonte: Elaborazione Regione Lombardia - Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici

In particolare si evidenziano:

- Aree di rispetto laghi (300 m) D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. b - laghi
- Area di rispetto fiumi (150 m) D.Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c - corsi d'acqua
- Parchi di interesse sovralocale Parco della Grigna settentrionale

Inoltre, il territorio è interessato dalla presenza di un ambito appartenente alla Rete Natura 2000, per la cui definizione si rimanda alla specifica sezione del presente documento:

- Zona Protezione Speciale (ZPS "Grigne")

Vincoli puntuali: beni ed aree

Si riportano i vincoli puntuali su beni ed aree come presenti nell'elenco del PTCP di Lecco (Fonte: Quadro di riferimento paesaggistico provinciale e indirizzi di tutela-REPERTORI)

Emergenze geomorfologiche e paesaggistiche

Castello di Vezio

Cascata Fiumelatte (emergenza geomorfologica puntuale), geosito idrogeologico di Fiumelatte

Punti panoramici

Castello di Vezio

Centri e nuclei storici

Fiumelatte

Olivedo

Varenna

Beni storico-culturali

Castello di Vezio

Villa Monastero

Chiesa Prepositurale di S. Giorgio

Villa Cipressi

Chiesa di S. Giovanni Battista

Villa Venini, Mapelli

Imbarcadero

Oratorio di Santa Maria delle Grazie

Incubatoio de Marchi (Fiumelatte)

Villa Capoana (Fiumelatte)

Fontana con Cascata (Fiumelatte)

Architettura del Lavoro

Sepolcro del Medico Giorgio De Pino

Per la localizzazione cartografica dei vincoli elencati in questa sezione si rimanda agli specifici elaborati di PGT.

2.3 IL SISTEMA SOCIO-ECONOMICO

Il sistema sociale

I cambiamenti che si producono nella popolazione rappresentano indicatori importanti per leggere fenomeni e processi che agiscono in un territorio, perché riflettono dinamiche specifiche e tendenze complessive, e rappresentano il prodotto del contemporaneo agire di fattori che descrivono la complessità del sociale.

Pertanto i dati proposti e commentati in questa sezione del documento sono scelti in base alla rilevanza per la conoscenza del sistema sociale di Varenna con utili confronti con le dinamiche dell'area territoriale di appartenenza (regione e provincia).

In chiave storica è possibile ritrovare le diverse linee di sviluppo che sintetizzano la storia del territorio, dalle quali possono emergere i criteri di interpretazione del presente, indispensabili per

Lo studio del sistema sociale proposto nel seguito non si limita ad osservare gli aspetti quantitativi della popolazione (popolazione totale annua, trend demografici nelle serie storiche); vengono altresì indagati gli aspetti qualitativi (componente della dinamica naturale e migratoria, composizione della popolazione residente in classi di età, indicatori demografici di struttura).

Composizione e dinamica della popolazione

Per analizzare la dinamica della popolazione residente totale nel Comune, viene proposta l'analisi dei dati di tutti i Censimenti generali della popolazione fino all'ultimo disponibile del 2001 (*14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni*); il dato relativo alla popolazione viene misurato sistematicamente dall'ISTAT a partire dal 1861, data dell'unità d'Italia e del primo censimento generale della popolazione.

Popolazione totale (serie storica)

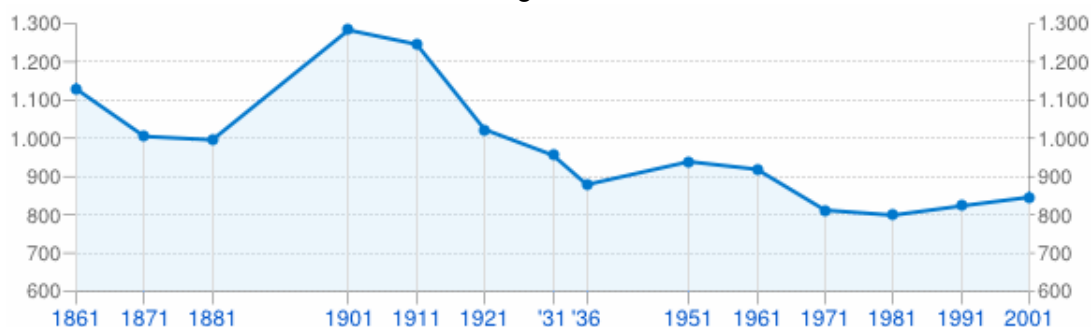
Anno	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1936	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Popol. totale	1.129	1.005	996	1.283	1.246	1.023	956	879	939	919	812	799	823	846
+/-		-	-	+	-	-	-	-	+	-	-	-	+	+
(%)		11,0	0,9	28,8	2,9	17,9	6,5	8,1	6,8	2,1	11,6	1,6	3,0	2,8

Fonte: Ufficio Anagrafe - ISTAT <http://demo.istat.it/>

Nota: i dati sono elaborati sulla popolazione totale residente al 31 dicembre

Popolazione totale (serie storica)

Diagramma



Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

I dati della popolazione totale residente in Varenna nella serie storica dei censimenti evidenziano un consistente aumento demografico nel 1900, pari a circa il 30%.

Tale boom demografico è in concomitanza con le vicende urbanistiche della cittadina lariana, poi riprese nel seguito del presente documento, nella specifica sezione dedicata alla lettura della morfologia urbana e territoriale.

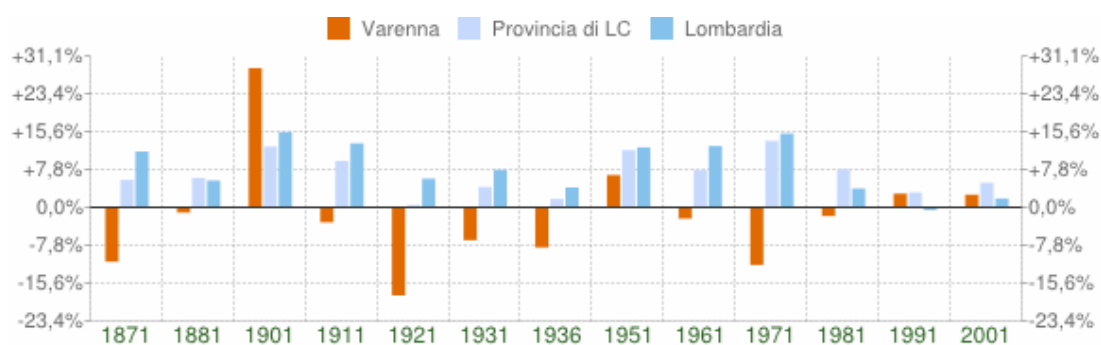
Ci si riferisce in particolare alla fioritura di residenze nobiliari (ville) ed ai più generali processi di occupazione della costa con processi urbanizzativi di tipo residenziale.

In seguito si leggono trend negativi per tutto il secolo XX con una crescita limitata alla metà del secolo e con leggero aumento nell'ultimo ventennio analizzato (con valori percentuali attorno al 3%).

La dinamica storica di Varenna non appare confrontabile con quella della Provincia di Lecco, né della Regione Lombardia, come si rende evidente nel diagramma seguente.

Popolazione totale (serie storica)

Diagramma (variazione percentuale)



Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

La crescita demografica della cittadina lariana nel 1900 non ha eguali e registra valori pari al doppio del trend regionale nel medesimo periodo; in seguito la crescita della popolazione nell'area provinciale e regionale appare sostanzialmente di segno positivo al contrario della situazione locale di Varenna, come emerso in precedenza.

Viene ora studiata la dinamica recente (ultimo decennio) della popolazione fino al 2011.

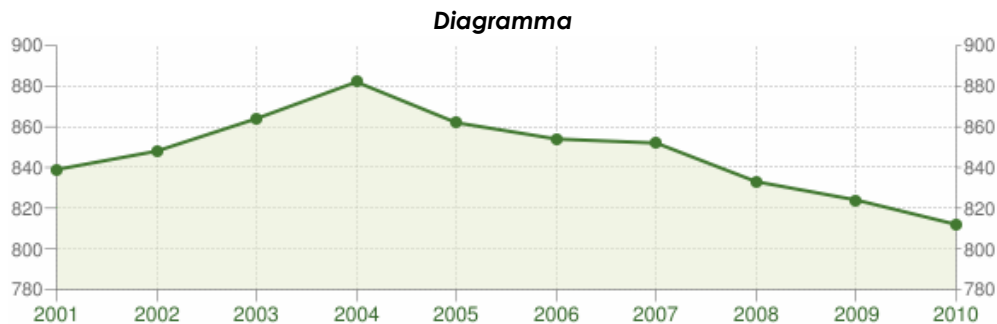
Popolazione totale (ultimo decennio)

Anno	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Popol. totale	846	848	864	882	862	854	852	833	824	812	772
+/-		+	+	+	-	-	-	-	-	-	-
(%)		0,2	1,89	2,08	2,27	0,93	0,23	2,23	1,08	1,46	4,92

Fonte: Ufficio Anagrafe - ISTAT <http://demo.istat.it/>

Nota: i dati sono elaborati sulla popolazione totale residente al 31 dicembre

Popolazione totale (ultimo decennio)

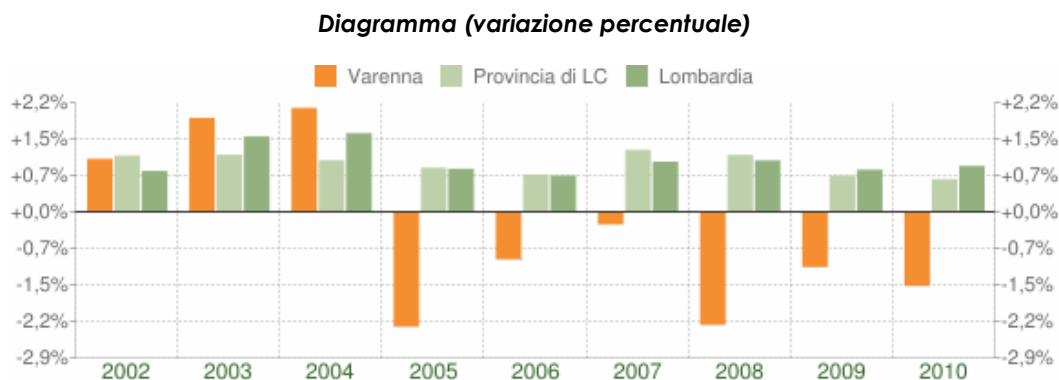


Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

Dal 2004 il dato della popolazione residente totale in Varenna appare in diminuzione.

Come già commentato per la serie storica, anche la dinamica recente di Varenna appare di segno opposto al trend registrato in Provincia di Lecco ed in Regione Lombardia, come rappresentato nel diagramma seguente.

Popolazione totale (ultimo decennio)



Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

In conclusione, la dinamica di Varenna appare maggiormente confrontabile con la situazione dei comuni contermini con simili caratteristiche urbanistiche e caratteri socio-economici.

Nei Comuni confinanti, posti sulla sponda lecchese del lago (Esino Lario, Lierna, Oliveto Lario, Perledo) la dinamica demografica del decennio vede una situazione di sostanziale equilibrio (o leggera diminuzione) del dato di popolazione totale residente; nei casi in cui il dato demografico appare in aumento, i valori percentuali sono di poco rilievo.

Movimento anagrafico della popolazione

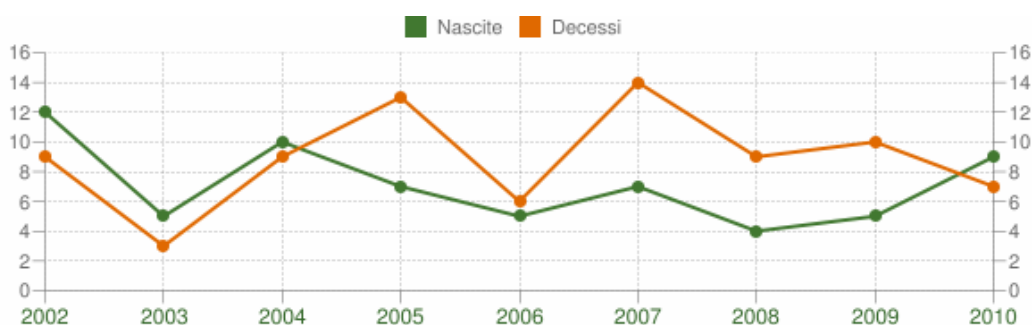
L'analisi socio-demografica della popolazione comprende la descrizione del movimento anagrafico della popolazione.

La popolazione residente è costituita dalle persone che hanno dimora abituale nel comune. Il suo incremento/decremento è dovuto a due componenti: il movimento naturale (nascite, decessi e loro saldo) e il movimento migratorio (iscrizioni, cancellazioni per trasferimento di residenza e loro saldo).

Il movimento naturale della popolazione è rappresentato nel diagramma seguente; l'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee (nascite/decessi).

Movimento naturale della popolazione

Diagramma



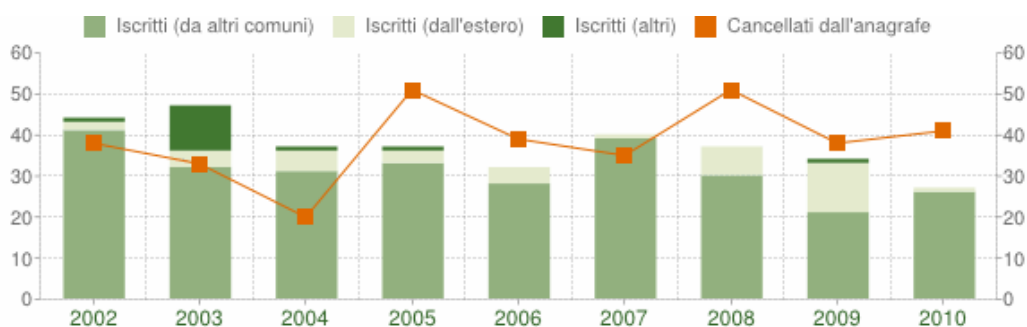
Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

Il saldo naturale di Varenna è negativo dal 2005 al 2009 con inversione nell'ultimo anno di rilevamento considerato. Il dato provinciale appare, invece, di segno positivo già dal 2004.

Il movimento migratorio della popolazione residente a Varenna è descritto nel grafico seguente che visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Varenna nell'ultimo decennio.

Movimento migratorio della popolazione

Diagramma



Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

Il saldo migratorio totale è sempre negativo nell'ultimo triennio analizzato. Viceversa il dato a livello provinciale appare di segno positivo in tutto l'arco temporale considerato, con valori stabili nelle cancellazioni e crescita o mantenimento dei nuovi iscritti ai registri anagrafici comunali.

Caratteristiche strutturali della popolazione: indicatori demografici

In questa sezione viene analizzata la struttura della popolazione di Varenna a partire dal rapporto tra fasce di età ed attraverso la rappresentazione di indicatori demografici. Le elaborazioni sono condotte su dati ISTAT.

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre.

In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.

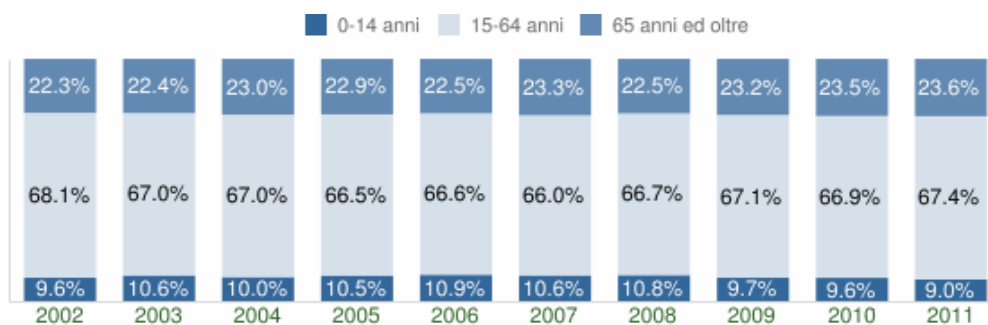
Nel caso di Varenna si osserva una popolazione di tipo regressivo.

La situazione dei comuni dell'area (sponda lecchese) appare confrontabile con quella di Varenna per quanto attiene la struttura della popolazione per fasce di età.

I dati a livello provinciale fanno, invece, registrare una percentuale maggiore di popolazione giovane tra 0-14 anni, ma il dato appare comunque inferiore alla quota di popolazione anziana.

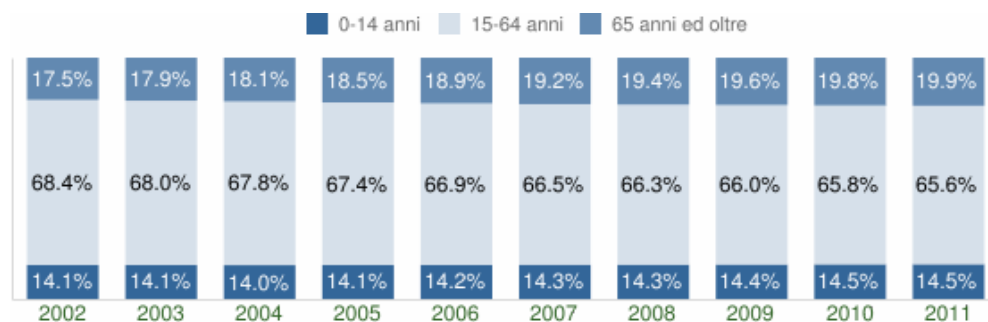
Struttura per età della popolazione (ultimo decennio)

Diagramma (Varenna)



Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

Diagramma (Provincia di Lecco)



Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

Nella tabella seguente sono calcolati i principali indici demografici calcolati sulla popolazione residente a Varenna nell'ultimo decennio.

Popolazione totale (ultimo decennio)

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popol. attiva	Indice di struttura della popol. attiva	Indice di natalità	Indice di mortalità
2002	230,9	46,9	165,6	109,9	-	-
2003	211,1	49,3	226,9	120,2	14,2	10,6
2004	231,4	49,2	204,0	127,1	5,8	-
2005	217,2	50,3	216,7	132,0	11,3	10,2
2006	206,4	50,2	195,8	145,3	8,1	15,1
2007	218,7	51,4	174,1	148,5	5,9	7,0
2008	208,7	50,0	162,5	159,4	8,2	16,4
2009	238,3	49,0	237,5	156,4	4,8	10,8
2010	245,6	49,5	218,5	158,7	6,1	12,1
2011	263,0	48,4	237,9	174,9	11,1	8,6

L'*indice di vecchiaia* è un indicatore statistico dinamico che aiuta a descrivere il peso della popolazione anziana sulla popolazione totale; tale indice stima, inoltre, il grado di invecchiamento di una popolazione. L'indice di vecchiaia mette in rapporto le persone anziane (con più di 65 anni) con la popolazione più giovane (fino ai 14 anni) e fornisce un dato sintetico delle potenzialità di ricambio generazionale della popolazione. Valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai giovanissimi. Il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni a Varenna è di 263,0 anziani ogni 100 giovani nell'ultimo anno di rilevamento; l'indice di vecchiaia è in costante aumento nel decennio. Tale considerazione è valida anche per altri Comuni della sponda lecchese, anche se, talvolta, si registrano rapporti giovani-anziani meno sbilanciati verso questi ultimi. I dati a livello provinciale denotano ancora un aumento dell'indice di vecchiaia nel decennio con una maggiore presenza di anziani, pari ad oltre 130 unità ogni 100 giovani negli ultimi anni di rilevamento.

L'*indice di dipendenza strutturale* (o totale) è un indicatore di rilevanza economica e sociale. Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva su quella attiva, mettendo in rapporto la popolazione che si ritiene non abbia capacità autonoma di sostentamento per ragioni anagrafiche (anziani oltre i 65 anni e bambini al di sotto dei 14 anni) con le persone potenzialmente dipendenti in quanto collocate nella fascia di età lavorativa (tra i 15 e i 64 anni). Un indice di dipendenza totale alto è sinonimo di un numero elevato di ragazzi e anziani di cui la popolazione attiva deve occuparsi complessivamente. Ad esempio, teoricamente, a Varenna nel 2011 (ultimo anno di rilevamento considerato) ci sono 48,4 individui a carico, ogni 100 che lavorano; l'indice di dipendenza strutturale è in leggera diminuzione nel decennio. Tali rapporti appaiono confrontabili con i dati rilevati a livello d'area (sponda lacuale lecchese) ed a livello provinciale: anche in questi casi i valori si attestano attorno a 50 individui a carico, ogni 100 individui occupati/in età lavorativa.

L'*indice di ricambio della popolazione attiva* rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. Ad esempio, a Varenna nel 2011 l'indice di ricambio è 237,9 e significa che la popolazione in età lavorativa è molto anziana. I dati

dei Comuni della sponda lecchese assimilabili per caratteristiche socio-economiche a Varenna appaiono allineati. La situazione a livello provinciale si mostra, invece, differente nel decennio: l'indice di ricambio della popolazione attiva è in leggero aumento e si attesta attorno a valori sempre superiori al 100, attorno pari a 130-140 negli ultimi anni.

L'*indice di struttura della popolazione attiva* rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni). Nel caso di Varenna il dato è in progressivo aumento nel periodo considerato, così come per le piccole realtà dei comuni lecchesi. Il dato provinciale, anch'esso in aumento, registra nell'ultimo anni valori assimilabili a quelli di Varenna all'inizio del decennio esaminato.

L'*indice di natalità* rappresenta il rapporto percentuale tra il numero delle nascite ed il numero della popolazione residente. L'*indice di mortalità* rappresenta il rapporto percentuale tra il numero dei decessi ed il numero della popolazione residente. In entrambi i casi, i valori di Varenna appaiono in linea con il trend provinciale.

Il sistema socio-economico e turistico

Il sistema socio-economico

All'interno del sistema socio-economico dell'area lacuale della provincia lecchese, il comparto turistico rappresenta il settore di maggior rilievo.

In termini assoluti, il turismo ha un peso sull'economia lecchese del 5,7% ed è potenzialmente in crescita in quanto il turismo in provincia appare inferiore alla media regionale e vede Lecco nella posizione di coda nel ranking delle province lombarde.

Il settore, in controtendenza con la situazione di crisi economica più generale, riesce a mantenere buoni livelli occupazionali.

In particolare, negli ultimi due anni il numero dei dipendenti del settore turistico è salito del 10%, in base agli ultimi dati forniti dall'amministrazione provinciale. Complessivamente gli occupati nel turismo sono oltre sei mila, di cui 4.500 impiegati in imprese con meno di dieci dipendenti. Nel dettaglio le strutture ricettive, per lo più alberghi, aumentano il volume del personale del 16% negli ultimi due anni; cresce del 17% l'occupabilità in strutture di divertimento e ricreative; nella ristorazione l'occupazione cresce del 13% e nei bar del 9%.

Gli effetti sull'economia locale del settore turistico sono positivi in quanto l'aumento occupazionale è ancora più sostenuto nelle piccole imprese, dove l'occupazione è cresciuta del 13%, mentre nelle medie aziende sfiora l'8%.

In sintesi, i base ai rilevamenti effettuati dall'amministrazione provinciale di Lecco, la quota di presenze turistiche è cresciuta fra il 2002 e il 2011 del 14%, toccando quota 525.895 visitatori che hanno soggiornato sul territorio, mentre gli arrivi, quindi il turismo cosiddetto mordi e fuggi, sono cresciuti di ben il 35%, passando da 142.291 a 192.202 turisti.

I turisti stranieri - tedeschi, svizzeri, inglesi ed est europei - sono la quota preponderante. Gli arrivi sono aumentati del 61% (da 56.276 a 90.600) e le presenze sono in crescita del 65% (da 152.400 a 250.200). Complessivamente il volume delle presenze di turisti italiani è cresciuto del 6%: in dettaglio, se gli arrivi sono aumentati del 18%, toccando quota 101.600, le presenze sono calate del 12%, con 275.509 turisti italiani e una perdita di 36.200 vacanzieri italiani.

Nella sezione successiva viene descritto più approfonditamente l'andamento del sistema turistico del lago di Como.

Il sistema turistico del lago di Como

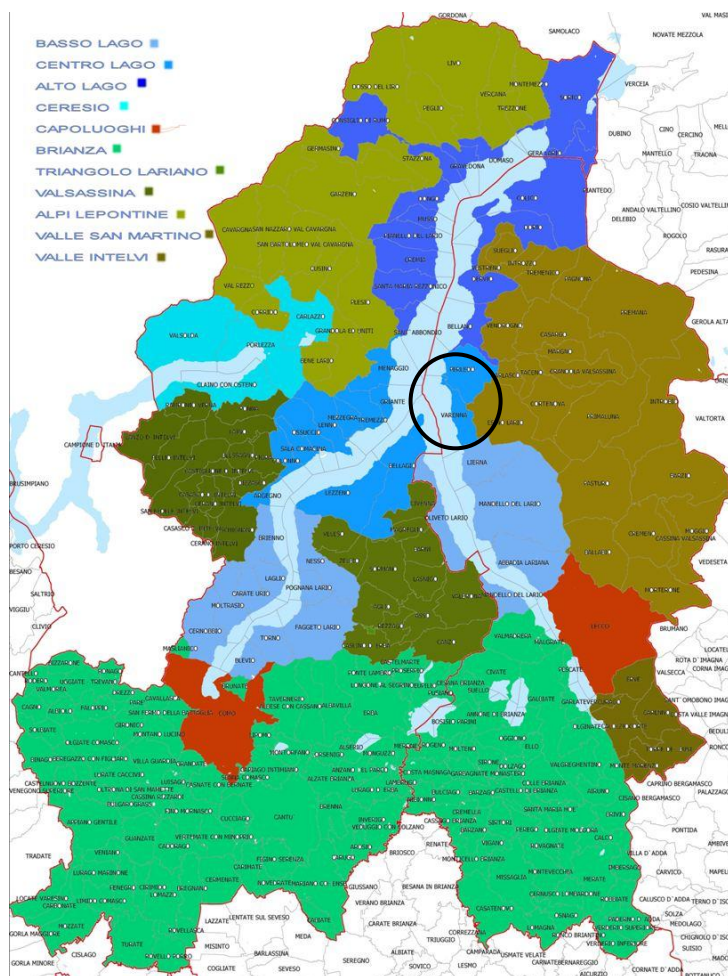
All'interno del sistema turistico del Lago di Como – diversificato per struttura morfologica del territorio e per dotazione turistica - Varenna si colloca nell'ambito del medio-lago.

In generale, l'area del lago rappresenta meta di turismo *leisure* e relax di media durata, mentre la vicina montagna è principalmente meta di turismo sportivo e di villeggiatura. Ancora, fanno parte del sistema turistico la macro area della Brianza (turismo d'affari) ed i Capoluoghi.

Ciascuna di queste aree è, pertanto, caratterizzata da un'offerta differente, in termini di strutture e infrastrutture, e da una domanda altrettanto diversificata, in termini di provenienza, preferenza e anche capacità di spesa.

Sistema Turistico del Lago di Como (STLC)

Legenda

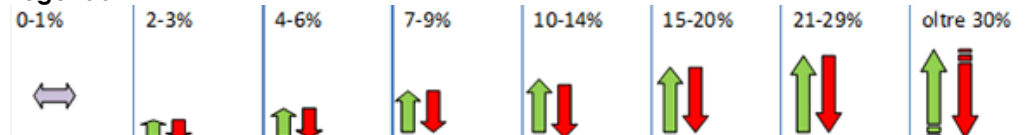


Fonte: Sistema Turistico del Lago di Como

Nel seguito è proposta la situazione del sistema turistico del Lago di Como (STLC) nel biennio 2009-2010 anche nel confronto tra le diverse aree turistiche del sistema; i dati messi a confronto riguardano: arrivi, presenze, permanenza media, tasso di occupazione netto.

Sistema Turistico del Lago di Como (STLC)

Legenda



	STLC	LAGO	MONTAGNA	AFFARI	CAPOLUOGHI
<u>ARRIVI</u>	↑	↑	↔	↑	↑
<u>PRESENZE</u>	↑	↑	↓	↑	↑
<u>PERMANENZA MEDIA</u>	↑	↑	↓	↔	↑
<u>TASSO DI OCCUPAZIONE NETTO</u>	↑	↑	↔	↔	↑

Fonte: Osservatorio del Sistema Turistico Lago di Como - Rapporto annuale flussi turistici 2010

In generale l'anno 2010 è stato un anno positivo per il Sistema Turistico del Lago di Como. L'incremento, rispetto al 2009, è stato del 5,37% negli arrivi e del 9,12% nelle presenze.

Dati in crescita sono stati registrati in tutte le Aree del Sistema (Lago, Affari e Capoluoghi) fatta eccezione per la Montagna.

L'incremento di turisti ha riguardato prettamente il mercato estero e si è concentrato in misura maggiore presso gli hotel del territorio. Negli esercizi complementari l'andamento è stato solo in parte positivo: ad un lieve calo degli arrivi si è contrapposto un forte aumento di presenze italiane (concentrato presso l'Area Lago).

L'area del lago registra negli ultimi anni un aumento in tutti i settori con una variazione percentuale molto accentuata in fatto di presenze turistiche, senza paragone con gli altri ambiti analizzati.

Il turismo lacuale si conferma, pertanto, quale elemento propulsivo di traino economico per il sistema turistico nel suo complesso. Inoltre, il Lago ha, come tradizione, un tasso di notorietà altissimo.

Il Lago, risulta essere il prodotto del STLC maggiormente frequentato in termini assoluti e registra le crescite più forti tali da incidere in modo predominante al generale andamento positivo registrato nel territorio. Gli arrivi crescono del 4,92% (oltre 20.000 unità in più) e le presenze del 10,83% (passano da 1.530.904 a 1.696.659). L'incremento riguarda in misura maggiore gli stranieri, già numericamente più presenti degli Italiani (oltre il triplo rispetto ai nostri connazionali in termini di presenze), i cui arrivi aumentano del 6,52% e le presenze del 9,14% (oltre 110.000 pernottamenti in più). L'andamento del mercato interno risulta solo in parte positivo in quanto cala lievemente il numero complessivo degli arrivi mentre aumentano le presenze (da 318.669 a 373.568 - +17,23%).

Nell'area del lago le due tipologie di turisti indirizzano la propria preferenza di soggiorno in modo diverso: mentre gli stranieri prediligono gli hotel (ed i loro incrementi si concentrano in queste strutture - arrivi +8,36%, presenze +10,66%) i nostri connazionali registrano un numero maggiore di presenze (ma non di arrivi) presso gli esercizi extra-alberghieri (da sottolineare che le presenze di Italiani nelle strutture alberghiere sono calate, rispetto al 2009, del 5,75% - circa 8.000 pernottamenti in meno).

Sistema Turistico del Lago di Como – Area lago

	ARRIVI AREA LAGO		
	Totale alberghi	totale complementari	totale generale
Italiani anno 2009	62.106	39.294	101.400
Italiani anno 2010	61.996	39.203	101.199
Variazione %	-0,18%	-0,23%	-0,20%
Stranieri anno 2009	244.648	78.038	322.686
Stranieri anno 2010	265.100	78.636	343.736
Variazione %	8,36%	0,77%	6,52%
Totale anno 2009	306.754	117.332	424.086
Totale anno 2010	327.096	117.839	444.935
Variazione %	6,63%	0,43%	4,92%

	PRESENZE AREA LAGO		
	Totale alberghi	totale complementari	totale generale
Italiani anno 2009	135.320	183.349	318.669
Italiani anno 2010	127.533	246.035	373.568
Variazione %	-5,75%	34,19%	17,23%
Stranieri anno 2009	778.692	433.543	1.212.235
Stranieri anno 2010	861.674	461.417	1.323.091
Variazione %	10,66%	6,43%	9,14%
Totale anno 2009	914.012	616.892	1.530.904
Totale anno 2010	989.207	707.452	1.696.659
Variazione %	8,23%	14,68%	10,83%

Fonte: Elaborazioni Osservatorio del STLC su dati Uffici Statistici Province di Como e Lecco

Per quanto riguarda la performance delle strutture ricettive, quelle alberghiere si registrano, a livello di Sistema, dati in crescita per gli hotel di fascia medio-alta (5, 4 e 3 stelle). Nello specifico risulta molto importante la ripresa degli hotel cinque stelle che ritrovano dati in linea con gli anni precedenti, con aumento sia degli arrivi (+4,18%) sia delle presenze (+7,64%); l'incremento ha riguardato esclusivamente i mercati esteri (maggiori frequentatori di questi hotel).

Si tratta, quindi, di un ritrovato appeal per il binomio "lago & lusso", con una netta ripresa dei soggiorni degli anglosassoni che costituiscono, da sempre, il mercato di origine più importante.

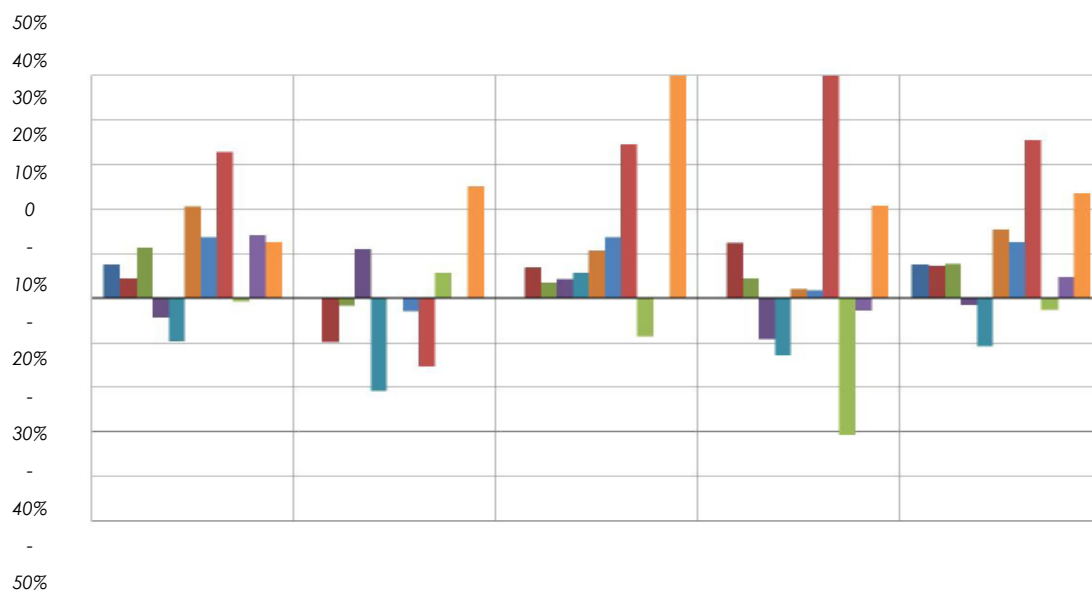
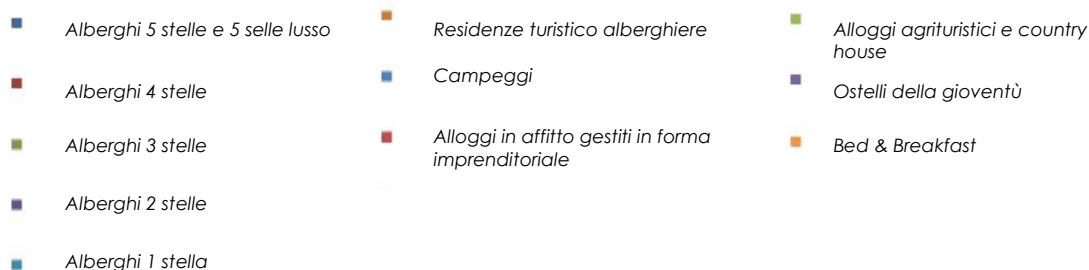
Sono in continua crescita i turisti presso gli hotel 4 stelle del territorio che si confermano gli hotel preferiti per il soggiorno sia da Italiani che da stranieri.

In particolare, presso l'Area Lago sono diminuiti gli arrivi ed aumentate le presenze.

Il diagramma seguente rappresenta la situazione del Sistema Turistico Lago di Como nell'anno 2010 qui descritta in termini di presenze per tipo di struttura ricettiva e area prodotto con indicazione della variazione percentuale delle rispetto all'anno 2009.

Sistema Turistico del Lago di Como (STLC) - Presenze turistiche per tipo di struttura ricettiva e area prodotto

Legenda



Fonte: Osservatorio del Sistema Turistico Lago di Como - Rapporto annuale flussi turistici 2010

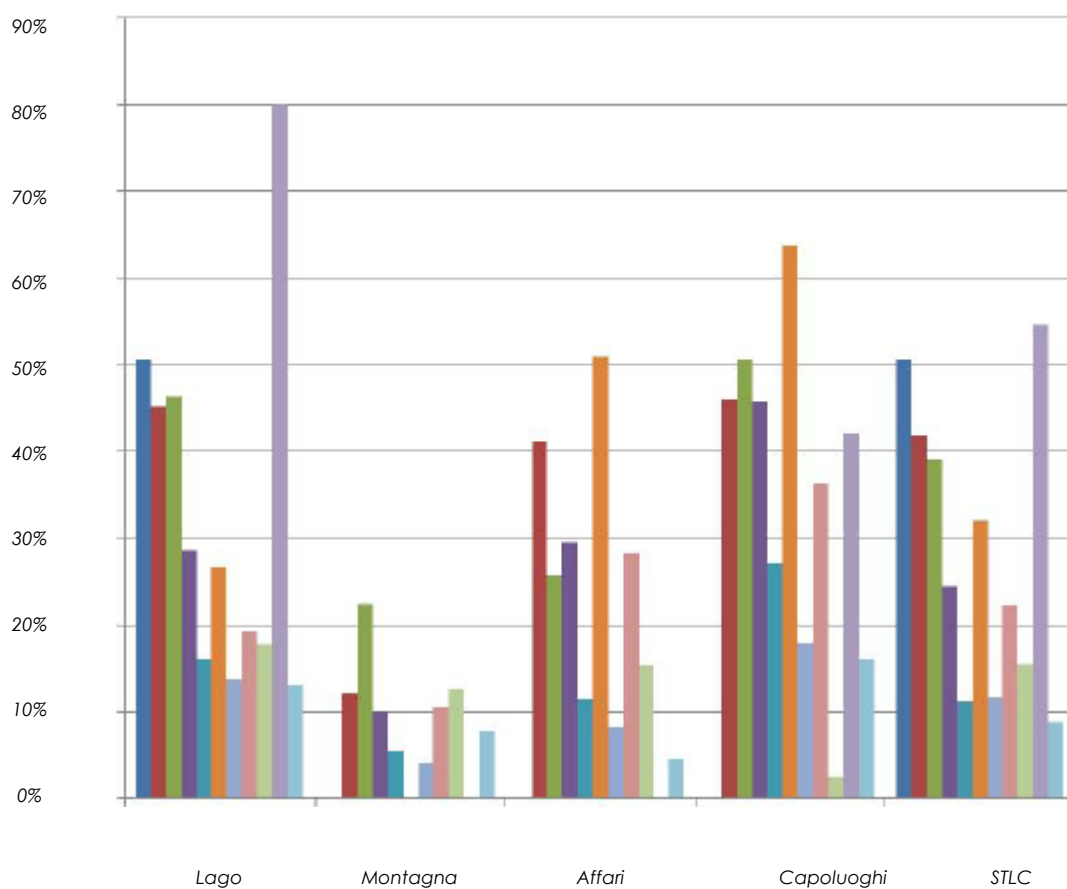
Si propongono brevi note relative al tasso di occupazione delle strutture ricettive, dato che misura il numero di pernottamenti realmente venduti rispetto al potenziale massimo (N° posti letto*365 giorni).

All'interno delle aree turistiche del STLC (Lago, Montagna, Affari, Capoluoghi) si verificano situazioni diverse: nel Lago il tasso di occupazione netto delle strutture riprende pressoché l'andamento del STLC (nello specifico è lievemente più elevato), con gli alberghi 5/4/3 stelle e gli ostelli dotati di una buona occupazione.

Sistema Turistico del Lago di Como (STLC) - Tasso di occupazione per tipo di struttura ricettiva e area prodotta

Legenda

- | | | |
|-----------------------------------|---|---------------------------------------|
| Alberghi 5 stelle e 5 selle lusso | Residenze turistico alberghiere | Alloggi agrituristici e country house |
| Alberghi 4 stelle | Campeggi | Ostelli della gioventù |
| Alberghi 3 stelle | Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale | Bed & Breakfast |
| Alberghi 2 stelle | | |
| Alberghi 1 stella | | |



Fonte: Osservatorio del Sistema Turistico Lago di Como - Rapporto annuale flussi turistici 2010

Altro tema di interesse riguarda la stagionalità, ovvero la descrizione dell'andamento della domanda turistica nel corso dell'anno.

Come tradizione il STLC trova nel periodo estivo - in particolare luglio e agosto - la sua indiscussa stagione di punta, anche se registra risultati di tutto rispetto lungo un arco temporale ben più ampio, che comprende primavera e autunno (da aprile a ottobre).

Nello specifico la curva "a campana" rilevata per il territorio dipende dall'andamento dei mercati stranieri che, pur registrando l'apice delle presenze nel mese di agosto, frequentano le strutture ricettive anche in quelli che si possono considerare periodi "fuori stagione".

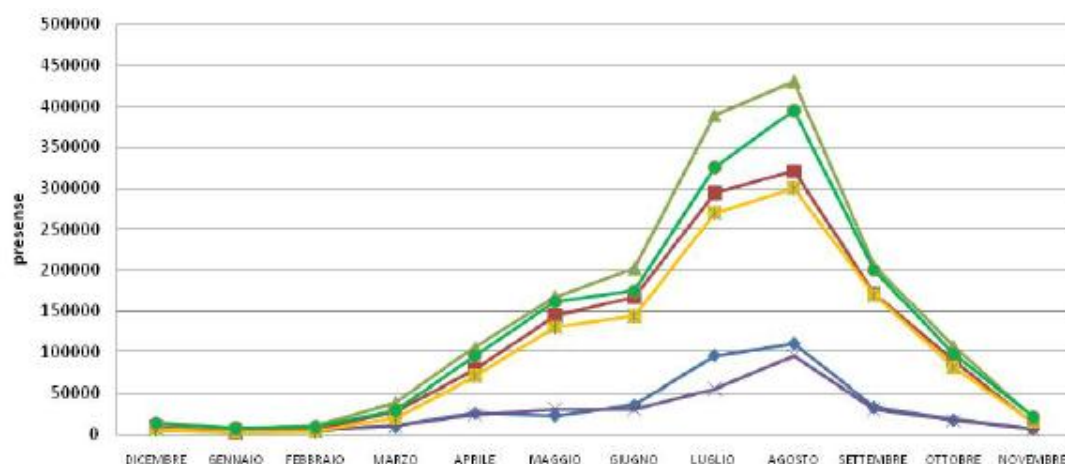
L'Area Lago registra di gran lunga i maggiori arrivi e presenze durante buona parte dell'anno e pertanto modella a propria somiglianza l'andamento dei flussi dell'intero Sistema Turistico, confermandosi il prodotto di punta del territorio.

Come si evince dal grafico proposto, l'andamento delle presenze traccia nel corso dell'anno una curva a campana amplissima, che cresce costantemente da marzo ad agosto (stagione primaverile e estiva) e si abbassa poi nel successivo trimestre (autunno). Il periodo invernale registra flessione poiché coincide, in genere, con la chiusura dell'attività da parte delle strutture di lusso. Come per quanto accade nell'intero STLC sono gli stranieri a determinare l'andamento della curva di presenze: per gli Italiani, infatti, si mantengono valori costanti durante il corso dell'intero anno con un picco di presenze nei mesi di luglio ed agosto. Come accaduto per l'intero STLC il confronto con il l'anno precedente risulta positivo per quasi tutti i mesi.

Sistema Turistico del Lago di Como (STLC) - Stagionalità - Presenze italiani e stranieri (dicembre 2009-novembre 2010)

Legenda

- Italiani 2010
- Italiani 2009
- Stranieri 2010
- Stranieri 2009
- Totale 2010
- Totale 2009



Fonte: Osservatorio del Sistema Turistico Lago di Como - Rapporto annuale flussi turistici 2010

Il sistema turistico locale

I dati dei flussi turistici negli ultimi 5 anni (fra il 2006 e il 2011) indicano a livello generale un aumento dell'attrattività turistica del territorio del Lago di Como, come documentato in precedenza.

Il raffronto fra il 2006 e il 2011 vede, infatti, il generale aumento del turismo provinciale attorno al 30%.

Il sistema turistico locale di Varenna, tuttavia, ha subito in questo stesso periodo un rallentamento pari ad un calo attorno al 15%, mentre altre realtà dell'alto lago – quali ad esempio Bellano e Dervio - hanno registrato ottime performance di miglioramento.

In particolare si rileva un crollo delle presenze a Varenna con percentuali del 38,4% in sei anni.

I dati forniti dall'amministrazione provinciale, parlano di una presenza totale nel 2006 di 47.075 presenze nel 2006, e di 15.909 arrivi nello stesso anno a Varenna, mentre nel 2011 la cittadina ha registrato 28.977 presenze e 13.893 arrivi.

Il trend di peggioramento è stato costante e deciso (nel 2008 ci sono state 40.590 presenze, passate a 33.500 nel 2009 e 34.500 nel 2010).

Varenna conferma comunque la sua posizione in testa classifica dei comuni turistici lacuali in numeri assoluti di presenze.

L'obiettivo del rilancio del turismo – perseguito anche dal Piano di Governo di Territorio – si basa sulla promozione internazionale e sulla offerta di servizi integrati.

Per quanto riguarda l'attuale offerta turistica, la presenza di strutture ricettive (Hotel, Alberghi, Bed&Breakfast) e di pubblici esercizi (bar, ristoranti) appare di buon livello.

Inoltre, nel tratto della linea di costa appartenente al Comune di Varenna, si individuano numerose di strutture - a terra e a lago - direttamente connesse con il turismo lacuale, quali: strutture portuali, campi boe, darsene, pontile per la Navigazione di Linea, approdi, pontili, scivoli di alaggio, accessi a lago sia pubblici che privati, scarichi, strutture ricreative, centri di supporto alla nautica (cantieri, rimessaggi), ormeggi in secca.

Nel tratto a nord, maggiormente antropizzato, in corrispondenza degli abitati di Olivedo e di Varenna fino a quello di Fiumelatte, sono presenti tutte le tipologie di strutture di supporto alla nautica ed al turismo; nel tratto meridionale sono prevalentemente presenti accessi privati a lago e darsene.

Sistema turistico locale - offerta di strutture connesse con il turismo lacuale

Legenda

STRUTTURE A TERRA

- Strutture ricreative
(Centri sportivi tipo canottieri, club sci nautico; Lido;)
- ✠ Centro nautico - cantiere navale - rimessaggio - noleggio
- ✠ Ormeggio in secca su spiaggia
- ✠ Ormeggio in secca su rampa in pietrame

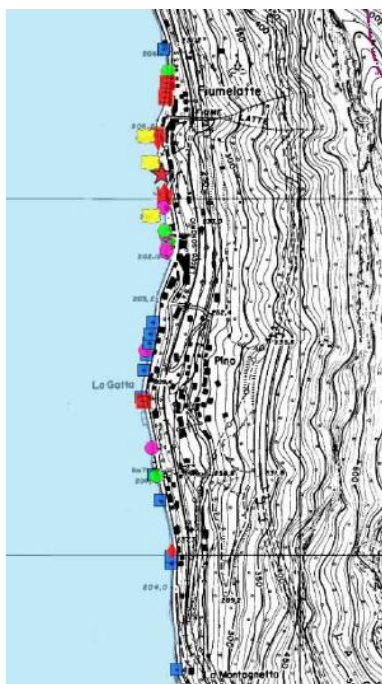
STRUTTURE A LAGO

- ★ Struttura portuale
- Campo boe
- Darsena
- ✠ Pontile per Navigazione di Linea
- ▲ Approdo o pontile
- ✠ Scivolo di alaggio pubblico
- ✠ Scivolo di alaggio privato
- Scalinata di accesso pubblico a lago
- ✠ Accesso a lago privato mediante scalinata
- Scarico

Sistema turistico locale - offerta di strutture connesse con il turismo lacuale



Olivedo e Varenna



Fiumelatte



Tratto di costa tra Fiumelatte ed il confine comunale a sud

Fonte: Rapporto Ambientale

2.4 IL SISTEMA DEI SERVIZI

L'analisi del sistema dei servizi effettua una ricognizione dello stato di fatto delle attrezzature di livello sovracomunale presenti nell'area vasta del lago ed una descrizione delle attrezzature a servizio delle funzioni insediate ed insediabili nel Comune di Varenna.

Attrezzature di livello sovracomunale: analisi dello stato di fatto

Il quadro di analisi del sistema dei servizi, fin qui descritto a livello comunale, si completa con delle attrezzature di livello sovracomunale.

Nel Comune di Varenna sono presenti attrezzature pubbliche di livello sovralocale legate al tema mobilità e sosta: Stazione ferroviaria, imbarcadero.

Mancano, tuttavia, nel Comune servizi legati al settore dell'istruzione e della sanità, per i quali i residenti si devono recare nelle località limitrofe.

Le strutture sanitarie (ospedali) sono localizzate a Bellano (LC) e Menaggio (CO).

A Varenna si colloca soltanto una scuola dell'infanzia. Per l'istruzione scolastica di base - Scuola elementare (primaria) e Scuola media (secondaria di I grado) - i residenti si spostano prevalentemente nel comune confinante di Lierna.

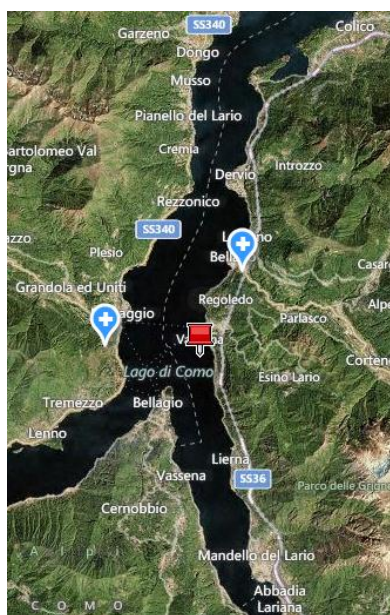
Le scuole dell'infanzia e di istruzione primaria e secondaria nei Comuni contermini sono così distribuite: Perledo (1), Bellano (4), Bellagio (5), Griante (1), Menaggio (9), Vendrogno (1), Esino Lario (2), Lierna (3), Oliveto Lario (2), Parlasco (1), Dervio (4), Tremezzo (3), Plesio (2), Civenna (2), Grandola ed Uniti (2), Crema (1), Taceno (1), Vestreno (2), Mezzegra (1), Pianello del Lario (2), Mandello del Lario (10), Barni (1), Musso (2), Lenno (2).

Le scuole di grado superiore sono a Menaggio (CO).

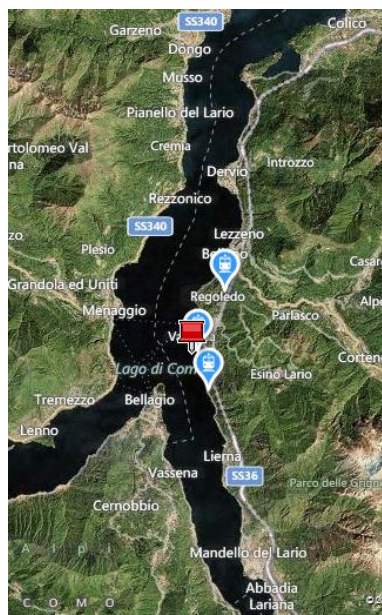
Nel seguito viene riassunta la dotazione di attrezzature di livello sovralocale (sanità e trasporti) considerando l'area vasta del medio lago (provincia di Lecco e di Como).

Sistema dei servizi di livello comunale e sovracomunale

Strutture sanitarie



Stazioni ferroviarie



Comuni:
Bellano
(LC),
Menaggio
(CO)

1. Fiumelatte
2. Bellano-Tartavalle Terme
3. Varenna-Esino

Tra i Comuni appartenenti all'ambito territoriale di Varenna emerge in misura preponderante il ruolo di Bellano (LC) e di Menaggio (CO) quali "poli attrattori" all'interno dell'area vasta, sia per la dimensione urbana, sia, soprattutto, per l'offerta di servizi sovra comunali.

Attrezzature a servizio delle funzioni insediate: analisi dello stato di fatto

L'analisi ricognitiva del sistema dei servizi effettua l'individuazione e la valutazione di tutte le attrezzature di livello comunale a servizio delle funzioni insediate e insediabili presenti sul territorio comunale.

Le attrezzature al servizio delle funzioni insediate o insediabili esistenti nel territorio comunale possono essere suddivise secondo le seguenti tipologie:

Sistema dei servizi

-  attrezzature di interesse collettivo, culturali e turistiche e per il tempo libero
-  attrezzature religiose
-  attrezzature a verde, verde pubblico
-  aree parcheggio pubbliche, parcheggi pubblici
parcheggi privati e a servizio della residenza e pubblici su strada

L'analisi dello stato di fatto dei servizi viene proposta per i diversi ambiti del territorio comunale: Varenna centro, Frazioni di Olivedo, Fiumelatte e Pino.

OLIVEDO e VARENNA CENTRO



La fascia costiera tra Olivedo e Varenna è interessata da attrezzature di interesse collettivo, culturali e turistiche e per il tempo libero.

In particolare, nella frazione sono presenti il porto e l'imbarcadere per il trasporto pubblico; inoltre vi è un sistema di percorsi (passeggiata)

Anche nel borgo di Varenna è presente una zona per la nautica, con passeggiata pedonale su pontile galleggiante.

Inoltre, nel nucleo antico si concentrano le attrezzature religiose (quattro edifici affacciati sulla piazza principale) e la sede municipale.

La creazione di un parcheggio in prossimità della piazza ha reso possibile la fruizione libera di tale spazio ai pedoni e permette una buona dotazione di spazi a parcheggio per residenti e turisti.

FASCIA COSTIERA



Il sistema costiero a sud del borgo di Varenna è caratterizzato dalla presenza di attrezzature a verde pubblico.

Tutta la fascia fronte-lago è un ambito per attrezzature di interesse collettivo, culturali e turistiche e per il tempo libero (Centro congressi di Villa Monastero, villa museo e giardino botanico)

Più a sud, si individua il cimitero comunale.

FRAZIONI DI FIUMELATTE E PINO



Nelle frazioni di Fiumelatte e di Pino si trova un'adeguata dotazione di verde pubblico e la presenza di aree parcheggio pubbliche.

Attrezzature esistenti: schede

Tutte le attrezzature sono individuate nella cartografia di Piano.

Per le attrezzature di livello comunale di maggior rilievo viene proposta una scheda descrittiva con localizzazione e dati identificativi.

Sono proposte schede per le seguenti tipologie di attrezzature:

AIC Attrezzature di interesse collettivo, culturali e turistiche e per il tempo libero

AR Attrezzature religiose

V Attrezzature a verde, verde pubblico

A partire dalla descrizione dello STATO DI FATTO (Edifici ed aree) e dai dati raccolti sulla QUALITÀ (Stato di conservazione di edifici ed aree libere), ACCESSIBILITÀ (Mobilità e sosta) e FRUIBILITÀ (Modalità di fruizione, Integrazione con il contesto), viene espresso un giudizio di conformità alla qualità richiesta.

Nella scheda viene, infine, evidenziata la superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab.

Per le attrezzature esistenti in cui, nella fase di analisi, venga accertata insufficienza o inadeguatezza (NON conforme o solo IN PARTE conforme alla qualità richiesta), il progetto di Piano può prevedere una specifica sezione PROGETTO in cui indicare le opere di adeguamento alla qualità richiesta, le opere di integrazione delle funzioni e delle strutture, le opere volte allo sviluppo delle attrezzature esistenti.

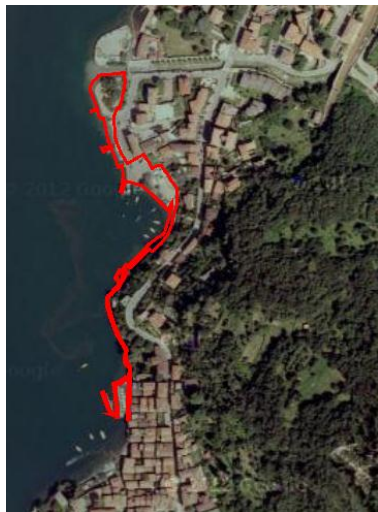
Per le opere previste di adeguamento/integrazione/sviluppo delle attrezzature esistenti deve, altresì, essere indicata la modalità con cui vengono messi a disposizione i fondi per la realizzazione (risorse comunali – in tal caso occorre rapportarsi al Programma Triennale delle Opere Pubbliche -, interventi di privati che agiscono all'interno di convenzioni o per realizzazione diretta).

AIC – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO, CULTURALI E SOCIO-ASSISTENZIALI

-  AIC 01 Fascia lungolago
-  AIC 02 Area pedonale, banchina, spiaggia
-  AIC 03 Municipio, museo, casa per anziani
-  AIC 04 Villa Monastero
-  AIC 05 Darsena
-  AIC 06 Percorso pedonale
-  AIC 07 Piazzola ecologica

Scheda AIC 01 | Fascia lungolago

LOCALIZZAZIONE



DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA

Indirizzo	Ambito lacuale costiero
Destinazione principale	Lungolago
Funzioni complementari	percorso pedonale, banchina, pontile, spiaggia, area pedonale
Proprietà / Gestione	Comunale
Bacino d'utenza	Comunale, sovracomunale
Area complessiva	mq 4.832,00
Conformità alla qualità richiesta	Sì

STATO DI FATTO

QUALITÀ

Stato di conservazione

Edifici ed attrezzature: BUONO – Aree di pertinenza: BUONO

ACCESSIBILITÀ

Mobilità e sosta

Imbarcadere (traghetti trasporto pubblico lago di Como)
Accesso pedonale da Frazione Olivedo; passeggiata
Parcheggi pubblici

FRUIBILITÀ

Modalità di fruizione

Libera

Integrazione con il contesto

Prossimità con il nucleo antico di Olivedo, collegamento con il nucleo di Varenna

Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab

mq 4.832,00

Scheda AIC 02 | Area pedonale, banchina, spiaggia

LOCALIZZAZIONE	DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA
	Indirizzo Ambito lacuale (Varenna)
	Destinazione principale Area pedonale
	Funzioni complementari Banchina, spiaggia
	Proprietà / Gestione Comunale
	Bacino d'utenza Comunale, sovracomunale
	Area complessiva mq 1.232,00
	Conformità alla qualità richiesta Sì
STATO DI FATTO	
QUALITÀ	
Stato di conservazione	Aree ed attrezzature: BUONO
ACCESSIBILITÀ	
Mobilità e sosta	Accesso da frazione Varenna / da lago
FRUIBILITÀ	
Modalità di fruizione	Libera
Integrazione con il contesto	Prossimità con il nucleo antico
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab	
	mq 1.232,00

Scheda AIC 03 | Municipio, museo, casa per anziani

LOCALIZZAZIONE	DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA
	Indirizzo Piazza Venini, 1
	Destinazione principale Municipio
	Funzioni complementari Museo, Casa per anziani
	Proprietà / Gestione Comunale (museo)
	Proprietà privata parrocchia (casa per anziani)
	Bacino d'utenza Comunale, sovracomunale
	Area complessiva mq 2.231,00
	Conformità alla qualità richiesta Sì
STATO DI FATTO	
QUALITÀ	
Stato di conservazione	Edifici: BUONO - Aree di pertinenza: BUONO
ACCESSIBILITÀ	
Mobilità e sosta	Accesso da piazza principale di Varenna; area pedonale Area parcheggio pubblico nelle vicinanze
FRUIBILITÀ	
Modalità di fruizione	Regolato da orari
Integrazione con il contesto	Nel nucleo antico di Varenna
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab	
	mq 2.231,00

Scheda AIC 04 | Villa Monastero

LOCALIZZAZIONE	DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA
	Indirizzo Viale Giovanni Polvani, 2
	Destinazione principale Centro convegni ed eventi
	Funzioni complementari Villa-museo, Giardino botanico
	Proprietà / Gestione Provincia di Lecco
	Bacino d'utenza Comunale, sovracomunale
	Area complessiva mq 18.352,00
	Conformità alla qualità richiesta Sì

STATO DI FATTO

QUALITÀ

Stato di conservazione

Edificio ed attrezzature: BUONO; Area verde: BUONO

ACCESSIBILITÀ

Mobilità e sosta

Villa Monastero è collocata lungo la strada all'inizio del paese dove si trova anche un comodo parcheggio.

FRUIBILITÀ

Modalità di fruizione

Libera / a pagamento

Integrazione con il contesto

Prossimità con il nucleo antico

Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab

mq 18.352,00

Scheda AIC 05 | Darsena

LOCALIZZAZIONE	DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA
	Indirizzo Strada costiera
	Destinazione principale Darsena
	Funzioni complementari
	Proprietà / Gestione Comunale
	Bacino d'utenza Comunale, sovracomunale
	Area complessiva mq 825,00
	Conformità alla qualità richiesta Sì

STATO DI FATTO

QUALITÀ

Stato di conservazione

Aree ed attrezzature: BUONO

ACCESSIBILITÀ

Mobilità e sosta

Accesso da Frazione Fiumelatte / da lago

Parcheggio pubblico a nord dell'attrezzatura (mq 400)

FRUIBILITÀ

Modalità di fruizione

Libera

Integrazione con il contesto

Fascia lungolago

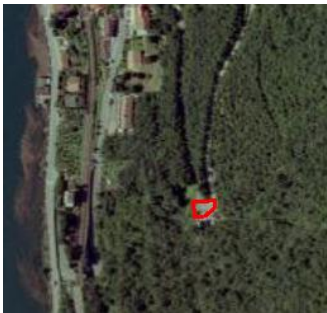
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab

mq 825,00

Scheda AIC 06 | Percorso pedonale

LOCALIZZAZIONE	DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA
	Indirizzo Fascia costiera
	Destinazione principale Percorso pedonale
	Funzioni complementari prossimità ad area parcheggio
	Proprietà / Gestione Comunale
	Bacino d'utenza Comunale, sovracomunale
	Area complessiva mq 537,00
	Conformità alla qualità richiesta Sì
STATO DI FATTO	
QUALITÀ	
Stato di conservazione	Area: BUONO
ACCESSIBILITÀ	
Mobilità e sosta	Percorso pedonale Parcheggio pubblico in adiacenza al percorso (mq 460)
FRUIBILITÀ	
Modalità di fruizione	Libera
Integrazione con il contesto	Fruizione fascia costiera
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab	
	mq 537,00

Scheda AIC 07 | Piazzola ecologica

LOCALIZZAZIONE	DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA
	Indirizzo Strada dei Boschi
	Destinazione principale Piazzola ecologica
	Funzioni complementari
	Proprietà / Gestione FF.SS.
	Bacino d'utenza Comunale, sovracomunale
	Area complessiva mq 273,00
	Conformità alla qualità richiesta Sì
STATO DI FATTO	
QUALITÀ	
Stato di conservazione	Aree ed attrezzature: BUONO
ACCESSIBILITÀ	
Mobilità e sosta	Accesso da Strada dei boschi Area parcheggio / manovra
FRUIBILITÀ	
Modalità di fruizione	Regolata da orari
Integrazione con il contesto	nessuna
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab	
	mq 0,00

AR – ATTREZZATURE RELIGIOSE

- AR 01 Chiesa Prepositurale di San Giorgio
- AR 02 Oratorio di Santa Maria delle Grazie
- AR 03 Oratorio di San Giovanni Battista
- AR 04 Chiesetta di Santa Marta
- AR 05 Cimitero
- AR 06 Chiesa

Scheda AR 01 | Chiesa prepositurale di San Giorgio

LOCALIZZAZIONE		DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA	
	Indirizzo	Piazza S. Giorgio 25	
	Destinazione principale	Edificio religioso	
	Funzioni complementari		
	Proprietà / Gestione	Parrocchiale	
	Bacino d'utenza	Comunale, sovracomunale	
	Area complessiva	mq 1.532,00	
	Conformità alla qualità richiesta	Sì	
STATO DI FATTO			
QUALITÀ			
Stato di conservazione		Edificio ed area di pertinenza: BUONO	
ACCESSIBILITÀ			
Mobilità e sosta		Accesso da scalinata prospiciente la piazza Area pedonale; parcheggio pubblico nelle vicinanze	
FRUIBILITÀ			
Modalità di fruizione		Regolata da orari	
Integrazione con il contesto		Nel nucleo antico di Varenna	
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab		mq 1.532,00	

Scheda AR 02 | Oratorio di Santa Maria delle Grazie

LOCALIZZAZIONE	DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA
	Indirizzo Piazza San Giorgio
	Destinazione principale Edificio religioso
	Funzioni complementari
	Proprietà / Gestione Parrocchiale
	Bacino d'utenza Comunale, sovracomunale
	Area complessiva mq 86,00
	Conformità alla qualità richiesta Sì
STATO DI FATTO	
QUALITÀ	
Stato di conservazione	Edificio ed area di pertinenza: BUONO
ACCESSIBILITÀ	
Mobilità e sosta	Accesso da piazza Venini Area pedonale; parcheggio pubblico nelle vicinanze
FRUIBILITÀ	
Modalità di fruizione	Regolata da orari
Integrazione con il contesto	Nel nucleo antico di Varenna
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab	
	mq 86,00

Scheda AR 03 | Oratorio di Santa Giovanni Battista

LOCALIZZAZIONE	DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA
	Indirizzo Piazza San Giorgio
	Destinazione principale Edificio religioso
	Funzioni complementari
	Proprietà / Gestione Parrocchiale
	Bacino d'utenza Comunale, sovracomunale
	Area complessiva mq 271,00
	Conformità alla qualità richiesta Sì
STATO DI FATTO	
QUALITÀ	
Stato di conservazione	Edificio ed area di pertinenza: BUONO
ACCESSIBILITÀ	
Mobilità e sosta	Accesso dalla piazza Area pedonale; parcheggio pubblico nelle vicinanze
FRUIBILITÀ	
Modalità di fruizione	Regolata da orari
Integrazione con il contesto	Nel nucleo antico di Varenna
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab	
	mq 271,00

Scheda AR 04 | Chiesetta di Santa Marta

LOCALIZZAZIONE		DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA	
	Indirizzo	Piazza Venini	
	Destinazione principale	Edificio religioso (sconsacrato)	
	Funzioni complementari	Sede mostre temporanee	
	Proprietà / Gestione	Parrocchiale	
	Bacino d'utenza	Comunale, sovracomunale	
	Area complessiva	mq 163,00	
	Conformità alla qualità richiesta	Sì	
STATO DI FATTO			
QUALITÀ			
Stato di conservazione		Edificio ed area di pertinenza: BUONO	
ACCESSIBILITÀ			
Mobilità e sosta		Accesso da piazza Venini Area pedonale; parcheggio pubblico nelle vicinanze	
FRUIBILITÀ			
Modalità di fruizione		Regolata da orari	
Integrazione con il contesto		Nel nucleo antico di Varenna	
Superficie da considerare per la verifica		18 mq/ab	mq 163,00

Scheda AR 05 | Cimitero

LOCALIZZAZIONE		DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA	
	Indirizzo	Via al Cimitero	
	Destinazione principale	Cimitero	
	Funzioni complementari		
	Proprietà / Gestione	Comunale	
	Bacino d'utenza	Comunale, sovracomunale	
	Area complessiva	mq 3.456,00	
	Conformità alla qualità richiesta	Sì	
STATO DI FATTO			
QUALITÀ			
Stato di conservazione		Edificio ed area di pertinenza: BUONO	
ACCESSIBILITÀ			
Mobilità e sosta		Accesso da via al cimitero Parcheggio	
FRUIBILITÀ			
Modalità di fruizione		Regolata da orari	
Integrazione con il contesto		nessuna	
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab		mq 3.456,00	

Scheda AR 06 | Chiesa Frazione Fiumelatte

LOCALIZZAZIONE		DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA	
	Indirizzo	Frazione Fiumelatte	
	Destinazione principale	Edificio religioso	
	Funzioni complementari		
	Proprietà / Gestione	Parrocchiale	
	Bacino d'utenza	Comunale, sovracomunale	
	Area complessiva	mq 243,00	
	Conformità alla qualità richiesta	Sì	
STATO DI FATTO			
QUALITÀ			
Stato di conservazione	Edificio ed area di pertinenza: BUONO		
ACCESSIBILITÀ			
Mobilità e sosta	Accesso da nucleo abitato Parcheggio adiacente l'edificio		
FRUIBILITÀ			
Modalità di fruizione	Regolata da orari		
Integrazione con il contesto	nucleo abitato		
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab			mq 243,00

V – ATTREZZATURE A VERDE, VERDE PUBBLICO

- ☞ V 01 Verde pubblico
- ☞ V 02 Giardino pubblico
- ☞ V 03 Giardino pubblico
- ☞ V 04 Area attrezzata, sorgente Fiumelatte
- ☞ V 05 Bellavista

Scheda V 01 | Verde pubblico

LOCALIZZAZIONE		DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA	
		Indirizzo	
		Destinazione principale	Verde pubblico
		Funzioni complementari	
		Proprietà / Gestione	Comunale
		Bacino d'utenza	Comunale, sovracomunale
		Area complessiva	mq 398,00
		Conformità alla qualità richiesta	Sì
STATO DI FATTO			
QUALITÀ			
Stato di conservazione		Area attrezzata: BUONO	
ACCESSIBILITÀ			
Mobilità e sosta			
FRUIBILITÀ			
Modalità di fruizione		Libera	
Integrazione con il contesto		Adiacenza al nucleo abitato	
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab			mq 398,00

Scheda V 02 | Giardino pubblico

LOCALIZZAZIONE		DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA	
	Indirizzo	Varenna centro	
	Destinazione principale	Giardino pubblico	
	Funzioni complementari		
	Proprietà / Gestione	Comunale	
	Bacino d'utenza	Comunale, sovracomunale	
	Area complessiva	mq 205,00	
	Conformità alla qualità richiesta	Sì	
STATO DI FATTO			
QUALITÀ			
Stato di conservazione		Area: BUONO	
ACCESSIBILITÀ			
Mobilità e sosta		Accesso da area centrale	
FRUIBILITÀ			
Modalità di fruizione		Libera	
Integrazione con il contesto		Nucleo antico di Varenna	
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab		mq 205,00	

Scheda V 03 | Giardino pubblico

LOCALIZZAZIONE		DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA	
	Indirizzo	Fascia lungolago	
	Destinazione principale	Giardino pubblico	
	Funzioni complementari		
	Proprietà / Gestione	Comunale/Provinciale	
	Bacino d'utenza	Comunale, sovracomunale	
	Area complessiva	mq 5.699,00	
	Conformità alla qualità richiesta	Sì	
STATO DI FATTO			
QUALITÀ			
Stato di conservazione		Area: BUONO	
ACCESSIBILITÀ			
Mobilità e sosta		Giardino di Villa Monastero	
FRUIBILITÀ			
Modalità di fruizione		Libera / a pagamento	
Integrazione con il contesto		In adiacenza al nucleo antico di Varenna	
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab		mq 5.699,00	

Scheda V 04 | Area attrezzata, sorgente Fiumelatte

LOCALIZZAZIONE		DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA	
	Indirizzo	Frazione Fiumelatte	
	Destinazione principale	Area attrezzata	
	Funzioni complementari	Sorgente Fiumelatte	
	Proprietà / Gestione	Comunale	
	Bacino d'utenza	Comunale, sovracomunale	
	Area complessiva	mq 2.225,00	
	Conformità alla qualità richiesta	Sì	
STATO DI FATTO			
QUALITÀ			
Stato di conservazione		Area attrezzata: BUONO	
ACCESSIBILITÀ			
Mobilità e sosta			
FRUIBILITÀ			
Modalità di fruizione		Libera	
Integrazione con il contesto		Adiacenza all'abitato della frazione	
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab		mq 2.225,00	

Scheda V 05 | Bellavista

LOCALIZZAZIONE		DATI IDENTIFICATIVI DELL'ATTREZZATURA	
	Indirizzo	Località Baluardo	
	Destinazione principale	Punto panoramico	
	Funzioni complementari		
	Proprietà / Gestione	Comunale	
	Bacino d'utenza	Comunale, sovracomunale	
	Area complessiva	mq 319,00	
	Conformità alla qualità richiesta	Sì	
STATO DI FATTO			
QUALITÀ			
Stato di conservazione		Area: BUONO	
ACCESSIBILITÀ			
Mobilità e sosta		Nessuna nota	
FRUIBILITÀ			
Modalità di fruizione		Libera	
Integrazione con il contesto		Punto panoramico isolato	
Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab		mq 319,00	

Dotazione complessiva di attrezzature

Sistema dei servizi

Dotazione complessiva di attrezzature		mq
AIC	Attrezzature di interesse collettivo, culturali e turistiche e per il tempo libero	
	Lungolago, percorso pedonale, banchina, pontile, spiaggia,	
AIC 01	area pedonale	4.832,00
AIC 02	Area pedonale, banchina, spiaggia	1.232,00
AIC 03	Municipio, museo, casa per anziani	2.231,00
AIC 04	Villa monastero	18.352,00
AIC 05	Darsena	825,00
AIC 06	Percorso pedonale	537,00
AIC 07	Piazzola ecologica (*)	273,00
Totale AIC		28.009,00
AR	Attrezzature religiose	
AR 01	Chiesa Prepositurale di San Giorgio	1.532,00
AR 02	Oratorio di Santa Maria delle Grazie	86,00
AR 03	Oratorio di San Giovanni Battista	271,00
AR 04	Chiesetta di Santa Marta	163,00
AR 05	Cimitero	3.456,00
AR 06	Chiesa	243,00
Totale AR		5.751,00
V	Attrezzature a verde, verde pubblico	
V 01	Verde pubblico	398,00
V 02	Giardino pubblico	205,00
V 03	Giardino pubblico	5.669,00
V 04	Area attrezzata, sorgente Fiumelatte	2.225,00
V 05	Bellavista (loc. Baluardo)	319,00
Totale V		8.816,00
P	Parcheggi	
P	Aree parcheggi pubblici e parcheggi pubblici su strada (*)	
Totale P		5.072,00

(*) superfici che non concorrono alla verifica 18 mq/abitante

Sistema dei servizi

Dotazione complessiva di attrezzature verifica 18 mq/ab		mq
AIC	Attrezzature di interesse collettivo, culturali e turistiche e per il tempo libero	28.009,00
AR	Attrezzature religiose	5.751,00
V	Attrezzature a verde, verde pubblico	8.816,00
P	Aree parcheggio	non compute
Totale mq		42.576,00

3. IL QUADRO CONOSCITIVO

3.1 IL SISTEMA URBANO E INSEDIATIVO

Lettura della struttura territoriale

La struttura e la morfologia territoriale

Per una lettura della struttura e della morfologia territoriale a scala vasta, Varenna deve essere contestualizzata nel paesaggio del Lario orientale.

Il paesaggio della sponda occidentale del Ramo di Lecco può essere esaminato nell'ambito di primo affaccio – ovvero della porzione di territorio che si affaccia più direttamente sul lago e che quindi viene immediatamente percepita - e nell'ambito fronte lago – ovvero la linea di margine tra terra e specchio d'acqua.

La lettura paesaggistica dell'ambito di primo affaccio vede la presenza di aree urbanizzate e insediate con continuità in cui spiccano i centri storici, i giardini o parchi storici delle ville storiche, ed, in generale, il tessuto urbanizzato.

Si riconoscono, inoltre, aree di insediamento sparso o diffuso con prevalenza di spazi aperti connotate da un tessuto urbanizzato diffuso, ambiti di piana agricola ed ambiti di versante (terrazzato e non).

Nella fascia più a sud, si riconoscono aree non insediate a causa del versante inagibile o per la presenza di ambiti ad alta naturalità.

Il cosiddetto "fronte lago" vede anch'esso la presenza di diversi elementi di connotazione del paesaggio: affaccio diretto del nucleo antico, giardino o parco storico, fronte urbanizzato, edificazione qualificata dal verde, fronte agrario, fronte con caratteri di naturalità, elemento detrattore a carattere lineare, fronte degradato.

Per quanto riguarda nello specifico il Comune di Varenna, si riconosce quale elemento della struttura territoriale l'ambito che interessa la porzione centro-settentrionale del territorio, ovvero la zona più urbanizzata, caratterizzata da un fronte di affaccio sul lago con molteplici connotazioni ed elementi di elevata naturalità:

- affaccio del centro storico (centro storico di Varenna e di Fiumelatte),
- giardino o parco storico (tratto Villa Cipressi e Villa Monastero),
- edificazione qualificata dal verde (tratto in prossimità del centro storico di Fiumelatte),
- fronte urbanizzato (tratto in corrispondenza degli abitati di Fiumelatte e di Pino).

La maggior parte del territorio - ad eccezione delle aree urbanizzate in precedenza descritte - è poi caratterizzato da ambiti di paesaggio non urbanizzato per la presenza di aree meno idonee all'insediamento a causa dell'elevata acclività e della difficile accessibilità che, per lunghi tratti, interessano la fascia di costa fino allo specchio d'acqua.

La struttura di tale ambito, che interessa la parte meridionale del territorio comunale, caratterizzato da un versante inagibile, si connota per un fronte di affaccio sul lago con caratteri di spiccata naturalità; in questo tratto, la presenza della galleria ferroviaria emerge quale un elemento detrattore a carattere lineare.

In minima parte si rileva la presenza di questa tipologia di ambito elementare del paesaggio anche lungo la porzione di versante retrostante Villa Monastero e Villa Cipressi.

La struttura a versante terrazzato con aree di insediamento sparso o diffuso con prevalenza di spazi aperti che connota ampie porzioni di paesaggio del Lario orientale, nel territorio di Varenna è limitata a due zone di modesta estensione: la prima compresa tra il Torrente Fiumelatte e l'area urbanizzata dell'abitato omonimo e l'altra nella parte meridionale del territorio dove la particolare orografia e morfologia, non creano le condizioni per l'urbanizzazione.

Il sistema insediativo

Varenna ha un sistema insediativo articolato (lungo una medesima direttrice, la sponda lacustre) in più parti urbane.

Ciascuna di queste è caratterizzata dalla presenza di specifiche relazioni spaziali, funzionali, ambientali e paesaggistiche, come descritte nel seguito.

Sistema insediativo



1. OLIVEDO

Abitato adagiato sulla piana formata del torrente Esino. Presenza dell'imbarcadere.

2. VARENNA

Abitato medioevale, collocato tra pendici montuose ed affacciato sullo specchio d'acqua.

3. VILLE STORICHE

Ambiti rivieraschi di interesse ambientale, storico ed anche socio-economico caratterizzato dalla presenza di prestigiose ville d'epoca con i relativi parchi storici direttamente affacciati sul lago o in posizione dominante sullo stesso.

4. FIUMELATTE

Ambito residenziale lungo il tracciato costiero della SS 36 più consistente in corrispondenza del torrente Fiumelatte.

5. PINO

Ambito costituito da recenti insediamenti residenziali posti a ovest del tracciato ferroviario.

OLIVEDO



Descrizione

Olivedo presenta una forma planimetrica a "triangolo" con il lato nord materializzato dal letto del torrente Esino (confine comunale), torrente che nel corso dei secoli ha dato luogo con il suo estuario al tratto pianeggiante su cui sorge l'abitato.

L'asse urbano è costituito dal tracciato della SP 72.

Punto focale dell'abitato è il piazzale dell'imbarcadero.

VARENNA



Borgo di impianto urbano medioevale, Varenna è definita ad ovest dalle pendici del monte sovrastato dal Castello di Vezio e da una sottile striscia urbanizzata posta tra le pendici stesse ed il tracciato della SP 72.

Si allunga verso il lago dapprima in forma pressoché pianeggiante per poi scendere con ripidi vicoli tra le case e "scalotte" verso la "riva grande" dove le architetture si affacciano direttamente sul lago.

VILLE STORICHE



Appena fuori dall'abitato di Varenna, verso sud, il territorio è caratterizzato dalla presenza di prestigiose ville d'epoca con i relativi parchi storici direttamente affacciati sul lago o in posizione dominante sullo stesso. Tale ambito riveste vari aspetti di interesse: ambientale, storico ed anche socio-economico e per questo motivo è da considerarsi come il più rilevante tra gli ambiti rivieraschi.

Immediatamente a sud, poco discosto dalla strada lacuale, è presente l'area cimiteriale.

FIUMELATTE



L'abitato si snoda lungo il tracciato costiero dell'antico sedime della SS 36 inspessendosi con un gruppo di case in corrispondenza del torrente Fiumelatte. Verso sud il tratto stradale arretra leggermente rispetto alla riva lacustre permettendo così l'insediarsi di edifici direttamente affacciati sul lago.

PINO



La frazione Pino è costituita da recenti insediamenti residenziali posti a ovest del tracciato ferroviario sul pendio tra la ferrovia ed il tratto all'aperto della superstrada proveniente da Lecco.

Lettura della morfologia urbana

Il nucleo di Varenna ha origini molto antiche, riconducibili ad un primo insediamento di origine etrusca gallo-romana.

Il centro appare oggi strutturato proprio secondo il tracciato regolare di origine romana e contemporaneamente presenta i caratteri di borgo fortificato medievale.

Le vicende storico-urbanistiche che nel tempo contribuirono maggiormente a definire la morfologia urbana ancor oggi riconoscibile nell'impianto più antico del borgo sono documentate alla metà del XII secolo.

Il nucleo principale del borgo ha conservato il tipico impianto urbanistico dei paesi lacuali, con andamenti e assi pedonali perpendicolari alla linea di costa e sistemazioni edilizie a gradonate: le abitazioni sono, infatti, disposte perpendicolarmente alle rive divise da stretti vicoli che scendono al lago.

La trasformazione di Varenna in località di villeggiatura e, di conseguenza, la trasformazione della sua morfologia urbana e territoriale si ebbe nel XIX secolo, periodo in cui furono costruite numerose ville signorili con parchi e giardini, spesso con accesso diretto dal lago.

Il centro Piazza San Giorgio è il cuore di Varenna e su di essa si affacciano quattro edifici sacri: la parrocchiale di San Giorgio (XIV sec.) la cui facciata è arricchita da un grande affresco raffigurante San Cristoforo; la chiesetta di S. Marta (XVII sec.) oggi sconsacrata; l'Oratorio di Santa Maria delle Grazie (XVII sec.) e la chiesa romanica di San Giovanni Battista (XI-XII sec.), l'antica parrocchiale.

Nei pressi della Chiesa di San Giorgio sorgono due edifici signorili: Villa Isimbardi o dei Cipressi - ristrutturazione ottocentesca di un più antico edificio - e Villa Monastero - monastero duecentesco tramutato poi in residenza nel secondo Cinquecento.

3.2 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

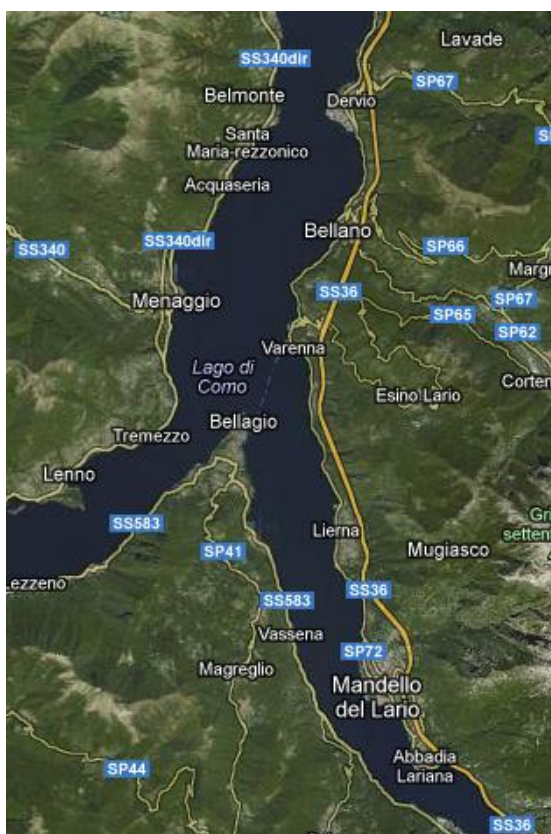
Sistema infrastrutturale

I collegamenti nella sponda orientale del lago sono assicurati dalla strada statale 36 del Lago di Como e dello Spluga (SS 36) che rappresenta una strada extraurbana principale.

La SS36 costituisce la principale via d'accesso alla Valtellina e al cantone svizzero dei Grigioni partendo da Cinisello Balsamo (Milano) e dalle altre città della Lombardia meridionale.

In provincia di Lecco, poco prima del centro di Abbazia Lariana ha inizio la superstrada Lecco-Colico (sempre SS36), a quattro corsie complessive, mentre il vecchio tracciato, a carreggiata singola, costeggia il lago attraversando tutti i centri costieri, tra cui Varenna.

Sistema infrastrutturale



Percorso della SS 36 da Abbazia Lariana verso Varenna



Tratti in galleria lungo la SS36 in Comune di Varenna

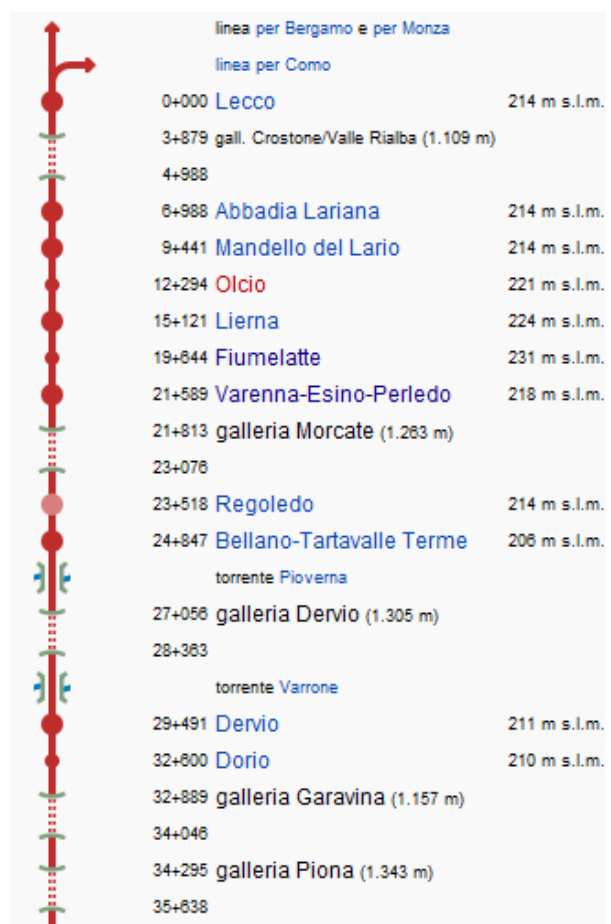
Fonte: Google | maps

Rete del trasporto pubblico

Linea ferroviaria

Il territorio di Varenna è servito da collegamento ferroviario delle Ferrovie dello Stato (RFI); si tratta della ferrovia della Valtellina (linea Lecco-Colico) che dal capoluogo Lecco porta in Valtellina e in Valchiavenna.

Linea ferroviaria



Il Comune di Varenna è servito dalle stazioni Fiumelatte e di Varenna-Esino-Perledo, quest'ultima sita in Comune di Perledo.

La linea è servita dai treni regionali in servizio sulla tratta Calolziocorte-Lecco-Colico-Sondrio, e dai treni "regionali veloci" in servizio sulla tratta Milano-Lecco-Sondrio-Tirano.

Fonte: RFI

Linea navigazione Lago di Como

Nel sistema della navigazione del lago di Como, Varenna – insieme con Cadenabbia - rappresenta un capolinea del servizio di traghetto adibito anche al trasporto auto.

L'imbarcadere si trova nel porto-marina della frazione Olivedo.

3.3 IL SISTEMA RURALE

Aspetti rurali e struttura del paesaggio agrario

Uso del suolo

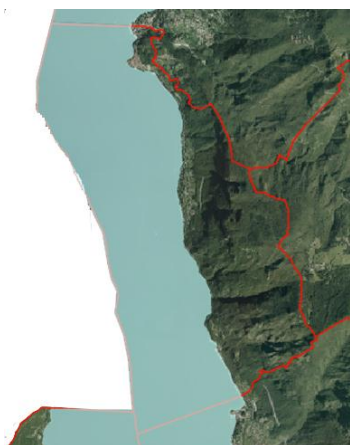
Nel seguito descritti i principali elementi della struttura del paesaggio agrario comunale.

Come si evince anche dalle immagini proposte, il territorio comunale – se si esclude lo specchio d'acqua - è prevalentemente occupato da aree verdi.

Le tipologie maggiormente rappresentate sono: boschi di latifoglie, boschi misti di latifoglie e conifere, prati e pascoli, vegetazione arbustiva e cespuglieti.

Vi sono poi aree interessate da spazi a verde pubblico in contesto edificato o perilacuale.

Uso del suolo



Specchio d'acqua



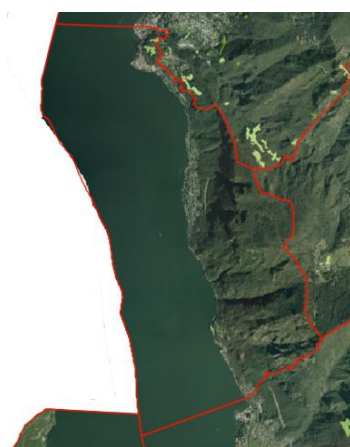
Superficie boscata



*Aree verdi in contesto
edificato o perilacuale*



Coltura agricola



Pascolo o incolto

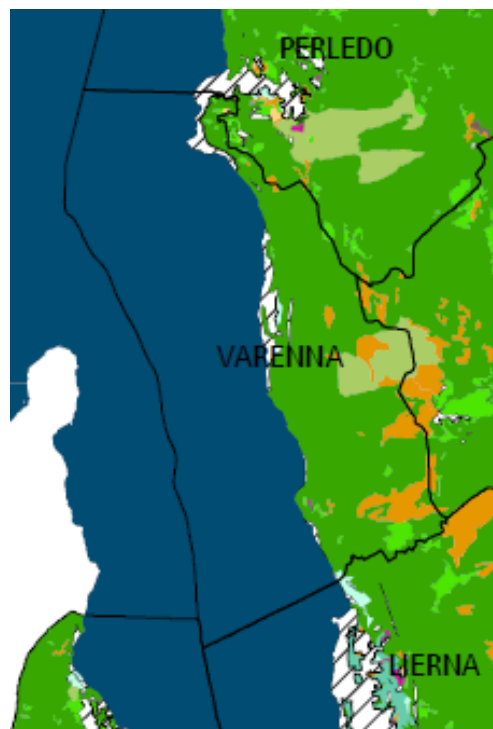


Copertura non vegetata

Uso del suolo

Legenda

-  Urbanizzato
-  Boschi di latifoglie
-  Boschi misti di latifoglie e conifere
-  Prati e pascoli
-  Vegetazione arbustiva e cespuglieti



Fonte: Piano d'Ambito della Provincia di Lecco

Nelle tabella seguenti sono proposti i dati sulle destinazioni d'uso del suolo – urbanizzato e non – tratti dalle seguenti fonti:

- DUSAF | Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli (anno 2000)
- ISTAT | 5° Censimento Nazionale Agricoltura (anno 2000)
- SIARL - Sistema Informativo Agricolo della Regione Lombardia (anno 2003)

Sebbene i dati disponibili non siano recenti, riescono comunque a descrivere la situazione del territorio di Varenna che nell'ultimo decennio non ha subito situazioni di trasformazioni d'uso rilevanti in quanto ambito soggetto a specifiche attenzioni di tutela paesaggistica ed ambientale.

In tabella sono riassunti i dati di Uso del suolo DUSAF per il Comune di Varenna (anno 2000); accanto alla superficie utilizzata, per ciascuna tipologia di utilizzo, è espressa la percentuale di superficie agricola utilizzata sul totale.

Uso del suolo DUSAF (2000)

Tipologia di utilizzo	Superfici	
	ha	%
Laghi, bacini, specchi d'acqua	764,00	61,60%
Boschi di latifoglie	355,57	28,67%
Vegetazione arbustiva e cespuglieti	41,09	3,31%
Aree urbanizzate ed infrastrutture	34,57	2,79%
Boschi misti di conifere e di latifoglie	31,17	2,51%
Prati e pascoli	11,15	0,90%
Seminativo arborato	1,94	0,16%
Vigneti	0,43	0,03%
Oliveti	0,33	0,03%

Fonte: Sistema Rurale della Regione Lombardia - Uso suolo DUSAF (2000)

In tabella sono riassunti i dati di Uso del suolo ISTAT 10 (Censimento Nazionale Agricoltura) per il Comune di Varenna (anno 2000); viene espressa la superficie utilizzata, per ciascuna tipologia di utilizzo, in ha.

Uso del suolo ISTAT 10 (Censimento Nazionale Agricoltura 2000)

Tipologia di utilizzo	Superfici
	ha
Altra superficie agraria non utilizzata	1,98
Prati permanenti	1,78
Cedui	1,06
Olivo per la produzione di olive	0,53
Vite	0,17
Orti familiari	0,03
Altra superficie aziendale	0,02

Fonte: Sistema Rurale della Regione Lombardia - Uso del suolo ISTAT 10 (Censimento Nazionale Agricoltura 2000)

I dati riassuntivi SIARL forniti dal Sistema Informativo Agricolo della Regione Lombardia, aggiornati all'anno 2003, documentano nel territorio comunale di Varenna una superficie agricola utilizzata pari a mq 31.625 ed una superficie non agricola utilizzata di mq 35.500.

Viabilità agrosilvopastorale

La viabilità di servizio agrosilvopastorale comprende le infrastrutture ubicate in aree montane e collinari finalizzate ad un utilizzo prevalente di tipo agro-silvo-pastorale, senza le funzioni di pubblico transito né di collegamento tra centri abitati.

Per il loro utilizzo, tale tipologia di strade è prevalentemente realizzata in fondo naturale.

La viabilità agro-silvo-pastorale della Comunità Montana Valsassina Valvarrone Val d'Esino e Riviera - alla quale appartiene Varenna - è pianificata dal documento VASP, che individua una classificazione delle strade agro-silvo-pastorali mediante il cosiddetto fattore di transitabilità; tale documento è aggiornato annualmente.

Il sistema della viabilità agrosilvopastorale rappresenta un elemento di tutela del paesaggio e dell'ambiente delle aree boscate del territorio di Varenna.

3.4 IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Aree di interesse paesaggistico, ambientale ed ecologico

Ambiti boscati di interesse naturalistico e paesaggistico ed aree agricole di pregio

La maggior parte del territorio non urbanizzato del comune di Varenna interessato da copertura boscata è considerato un ambito a prevalente valenza paesistica.

La tipologia forestale maggiormente rappresentata è quella delle foreste di latifoglie, ancora una risorsa per i locali operatori del settore, mentre i boschi di conifere sono poco diffusi e praticamente abbandonati dal punto di vista gestionale.

In particolare il PTCP di Lecco, nel quadro del sistema rurale paesistico ambientale di Varenna, riconosce ambiti di interesse prevalentemente sovra-provinciale (C1) che comprendono i boschi e le foreste, tutelati ai sensi del D.lgs. 22.1.2004, n. 42 ed anche di interesse provinciale (C2) che comprendono aree ritenute di importanza strategica per il mantenimento dei valori paesistici e naturalistici del territorio lecchese tra cui prati e pascoli non compresi in ambiti agricoli, aree a vegetazione naturale non arborea, colture a seminativo e legnose agrarie, non comprese in ambiti agricoli.

Gli indirizzi per la pianificazione all'interno di tali aree boscate, con particolare riferimento alla regolamentazione delle trasformazioni consentite e degli interventi di compensazione previsti sono contenuti nel Piano d'Indirizzo Forestale (PIF), cui si rimanda per approfondimenti.

Inoltre, la risorsa forestale del territorio di Varenna è compresa nel territorio del Parco Regionale della Grigna Settentrionale.

Ambiti boscati di valore paesistico e ambientale

Legenda

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

 a prevalente valenza ambientale

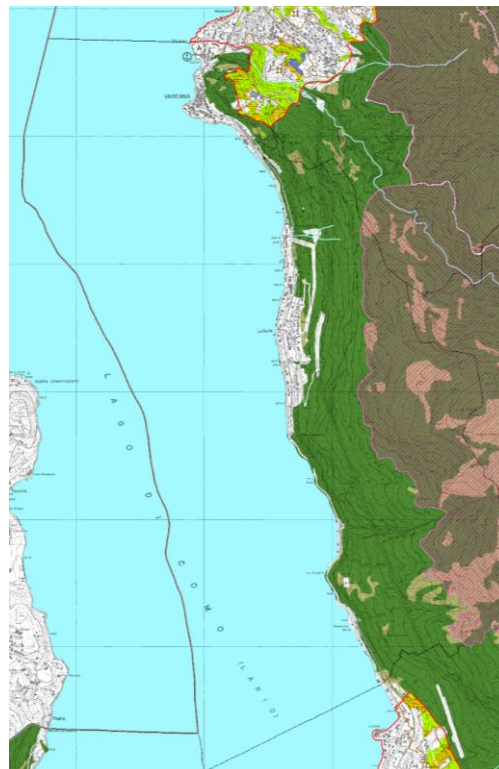
Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica

 Parchi, Riserve Naturali e SIC con Piani operanti

Ambiti a prevalente valenza paesistica

 C1 - Ambiti paesaggistici di interesse sovra-provinciale

 C2 - Ambiti paesaggistici di interesse provinciale



Fonte: Provincia di Lecco - PTCP – Quadro strutturale - Sistema rurale paesistico ambientale – estratto Comune di Varenna - scala 1:10.000

Nel territorio di Varenna non si individuano specifici ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico o di valore ambientale.

Sistema dei parchi e delle aree protette

La porzione orientale del territorio comunale di Varenna è interessata dal Parco Regionale della Grigna Settentrionale.

L'intera area del Parco viene definita dal PTCP di Lecco come un ambito a prevalente valenza ambientale e naturalistica.

Per le aree ricomprese all'interno di Parchi e Riserve Regionali dotati di Piano del Parco approvato vale la disciplina prevista dagli specifici strumenti di programmazione e gestione oltre alle indicazioni contenute nello strumento provinciale, come descritti in altra sezione del presente documento.

Il sistema del Parco Regionale intesse relazioni con il sistema della Rete Natura 2000, descritto in una specifica sezione del presente documento.

Il sistema ecologico nell'area protetta regionale include 2.070 ettari, pari a circa il 37% della superficie totale del Parco. I Siti di Importanza Comunitaria presenti nel Parco sono: SIC "Grigna settentrionale" (IT2030001) e SIC "Grigna meridionale" (IT2030002) con la ZPS "Grigne" (IT2030601)

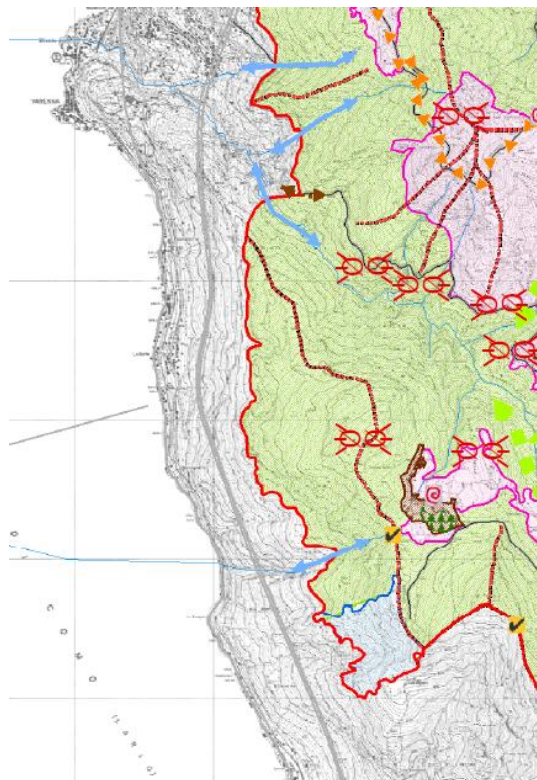
Parco Regionale

Legenda

 Confine Parco Regionale della Grigna Settentrionale

 Punti panoramici di eccellenza

 connessioni ecologiche fluviali principali



Fonte: Parco Regionale della Grigna Settentrionale - Piano Territoriale di Coordinamento – Azionamento - tav. 1 - scala 1:20.000

La maggior parte del territorio del Parco Regionale della Grigna Settentrionale è boscato: sono infatti circa 4.000 gli ettari di superficie forestale ricadenti all'interno dell'area protetta.

I versanti più bassi dell'area Parco si caratterizzano per la presenza di fitti ambiti boscati, alternati ad aree con prati da fienagione e coltivi, entro cui si individuano i principali nuclei abitati del Parco.

I boschi sono qui costituiti principalmente da carpini e querce, ma importante è anche la presenza del castagno, e in particolare dei vecchi castagneti da frutto.

Nei canaloni e nelle valli ripide e più ricche di acqua, si trovano, invece, frassini e tigli, spesso presenti lungo i corsi d'acqua principali.

Salendo in quota, i boschi si arricchiscono progressivamente di elementi più spiccatamente "mesofili": intorno alla quota indicativa di 1000 metri si trovano faggete, quindi fanno la loro comparsa le conifere.

Salendo ulteriormente in quota, il bosco lascia il suo posto alle dense brughiere a rododendro, mugo e ginepro, che a loro volta poi si diradano e sfumano nelle tipiche praterie alpine. Sulle vette anche le praterie hanno coperture sempre meno continue, e vengono spesso interrotte dalla presenza di pareti rocciose e ghiaioni.

Sistema idrico

All'interno del sistema idrico del territorio di Varenna, appare di rilievo il torrente Fiumelatte, immissario del Lago di Como.

Nasce nel parco della Grigna e scende verso il lago molto rapidamente sfociando nel lago in corrispondenza del borgo omonimo, frazione di Varenna. Con il suo percorso di soli 250 metri dalla sorgente alla foce, si attesta tra i più brevi fiumi d'Europa ed è il secondo più corto d'Italia.

La Grotta di Fiumelatte è una grossa sorgente carsica temporanea, attiva quasi regolarmente da fine marzo a novembre. L'intermittenza nella presenza d'acqua è dovuta al fatto che il torrente rappresenta il troppopieno di un sistema carsico. Le sue acque provengono principalmente dal Moncodeno ma una parte delle acque proviene anche dal Torrente Esino.

Il Fiumelatte appartiene ai geositi della Grigna.

Il paesaggio lacuale: morfologia costiera e specchio d'acqua

Specchio d'acqua e fascia costiera

Il lago e la fascia costiera tutta rappresentano insieme il carattere fondante della componente paesaggistica ed ambientale di Varenna, in continuità con le altre realtà territoriali che si affacciano sul lago di Como.

Nel segno della tutela e valorizzazione del sistema ambiente-paesaggio, tale porzione di territorio – acqua e terra – diviene determinante e si caratterizza per un livello di sovrapposizioni di tematiche: dapprima l'importanza della tutela dei caratteri naturali e paesaggistici delle sponde, anche attraverso il mantenimento della qualità architettonica a partire dal riconoscimento delle valenze ambientali ed estetico visuali (valorizzazione dell'aspetto percettivo), quindi il potenziamento e la gestione della fruizione turistica.

In questo contesto si riconosce importanza ad ambiti di particolare interesse paesaggistico in cui ogni intervento, per quanto già espresso, deve essere previsto all'interno di specifiche attenzioni paesaggistiche ed, in casi particolari, anche ecologiche:

- fascia costiera di pregio, caratterizzata dal sistema delle ville;

Si tratta della fascia di costa già urbanizzata che vede la presenza dei nuclei più antichi affacciati direttamente al lago e di numerosi episodi di edilizia signorile (ville storiche con ampi giardini e parchi a lago).

- fascia costiera di specifica tutela paesaggistica ed ecologica

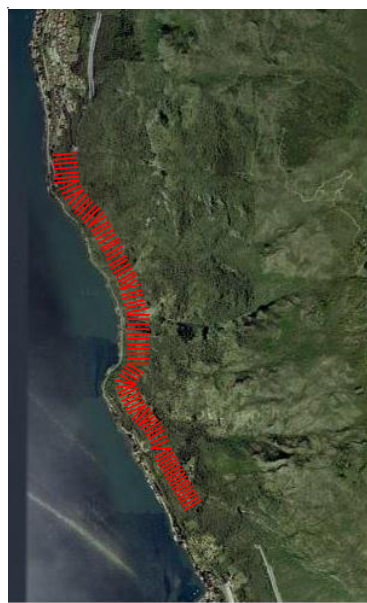
Nello specifico, il PTCP individua lungo la fascia costiera tratti stradali dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici nella fascia tra l'abitato di Varenna e la Frazione di Fiumelatte.

Inoltre sono segnalati tratti stradali dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici ed ecologici nella fascia costiera a sud del territorio comunale.

Fascia costiera



Fascia di tutela paesaggistica



Fascia di tutela paesaggistica ed ecologica

Il paesaggio storico del lago: il lago tra architettura e paesaggio

Il paesaggio del lago di Lecco si è costruito nel tempo attraverso i segni dell'architettura di villa che in ogni epoca hanno reso possibile la fusione tra le bellezze del paesaggio e l'abitare – inteso nell'accezione di vivere il lago.

L'interrotta fortuna del lago non solo come luogo ideale per risiedere, ma anche come luogo di svago e di villeggiatura è testimoniata fin dall'antichità: già in epoca romana la villa instaurava un rapporto diretto con il paesaggio circostante, sviluppando ininterrotte serie di portici aperti al sole, al panorama delle acque, al verde dei giardini.

In epoca medioevale l'interesse per l'aspetto botanico di queste rive si traduce in una nuova modalità di trasformazione dei luoghi che lega indissolubilmente la villa all'ambiente circostante attraverso un paesaggio di alberi sempreverdi, agrumi e ulivi, specie esotiche e odorifere, vigneti e frutteti; è in questo periodo che si gettano le basi di quel rapporto armonico con il territorio che raggiungerà il massimo livello tra Sette e Ottocento.

Le trasformazioni socio-culturali che contraddistinsero il Cinquecento con l'affermarsi della borghesia urbana crearono le condizioni per la fioritura sul lago di dimore stagionali di cittadini e nobili, vere e proprie ville dedicate allo svago e alla piacevolezza del soggiorno durante l'estate.

Durante quest'epoca, si riconoscono i primi esiti di una serie ininterrotta di edificazioni o di importanti lavori di ristrutturazione di dimore storiche che delinearono la decisiva trasformazione del territorio lariano.

Tali architettura di ville, in posizioni piuttosto isolate rispetto ai centri abitati, si inseriscono sempre in un particolare contesto paesaggistico, all'interno del quale i parchi e i giardini all'italiana, affacciati sulle rive, divennero un elemento estetico sostanziale e di grande pregio, in armonica convivenza con il lago.

Nei secoli successivi si afferma con più decisione il modello architettura-paesaggio-lago fin qui descritto, favorito da un nuovo tipo di committenza, ambiziosa nelle idee e facoltosa nei mezzi.

Per le nuove edificazioni - o l'ampliamento e la modifica di edifici già preesistenti - realizzate nel Seicento e Settecento vengono privilegiati siti particolarmente panoramici e, per la prima volta, si sceglie di vivere maggiormente la dimensione lacustre della dimora aprendosi allo specchio d'acqua non solo in senso panoramico, ma anche fisico: la darsena, allora, è il nuovo ingresso "monumentale" alla villa ed un articolato sistema di scalinate e terrazzamenti può collegare il lago alla collina retrostante.

Il secondo Settecento e l'Ottocento costituiscono il culmine dell'esaltazione delle bellezze naturali del lago in un clima di autentica frenesia della moda della villeggiatura sul lago, tappa d'obbligo dei viaggiatori di tutta Europa in Italia.

Ed in questo contesto socio-culturale le ville costituirono il cuore delle trasformazioni del paesaggio lariano: nuovi edifici vennero costruiti ed alcuni dei preesistenti furono modificati secondo il gusto dell'epoca.

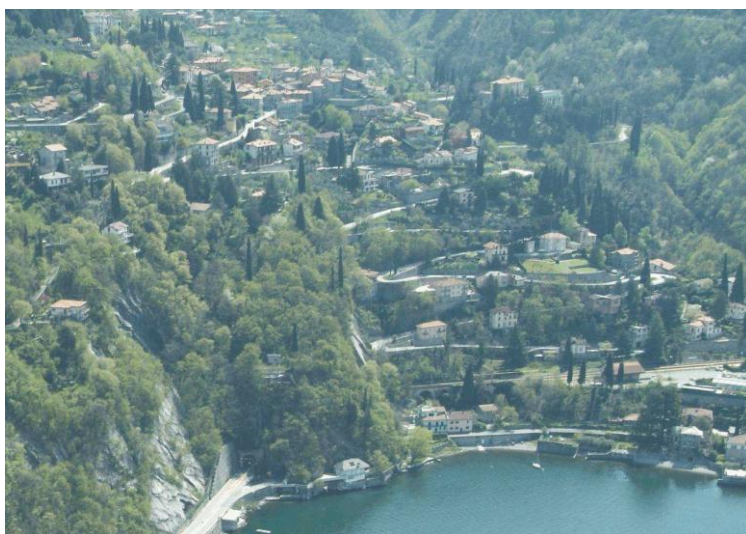
Il Neoclassicismo trova sulle sponde del Lario un palcoscenico d'eccezione, anche con l'affermarsi dell'arte dei giardini e trasformazione dei giardini privati in parchi all'inglese.

In questo modo i parchi e le dimore divengono protagonisti di un incessante colloquio di forme e suggestioni con lo specchio d'acqua.

Dal secondo Ottocento al Novecento si assiste nuovamente ad una fioritura di ville, frutto di commistioni tra svariati stili ma abbandonando la monumentalità delle ville dei secoli precedenti.

Infine, tra le due guerre, viene a crearsi sulle sponde del Lario una straordinaria congiuntura tra committenza e architetti locali di nuova generazione, che sfruttano le possibilità offerte dalle nuove tecnologie e dai nuovi materiali da costruzione per progettare nuovi spazi e realizzare nuovi volumi, riproponendo in termini moderni quel dialogo tra interno ed esterno che da sempre aveva caratterizzato la villa sul lago di Como.

La sponda orientale lago di Como



Veduta area di Varenna

Come evidenziato nella descrizione del paesaggio storico lariano, l'aspetto principale di identificazione del paesaggio è costituito dalle ville borghesi e dai relativi parchi o giardini che sono elementi primari del tipico "paesaggio di riviera", la cui formazione è legata al richiamo del lago.

In passato, specie nel secolo XIX, la costruzione di lungolago ha portato alla trasformazione radicale della trama urbanistica dei borghi lacuali; l'insediamento delle architetture di villa riconducibili alla tipologia borghese hanno assunto caratteri e dimensioni tali da non compromettere, anzi valorizzare, l'estetica dei luoghi, così da eleggere alcuni dei maggiori centri lacuali a fama turistica internazionale, quali Varenna.

I borghi lacustri sono caratterizzati da un impianto urbanistico dotato di connotati d'assoluta unicità, con andamenti e assi pedonali perpendicolari alla linea di costa e sistemazioni edilizie a gradonate, come nel caso di Varenna (ed anche Bellano).

In casi come Varenna, il rapporto che si è creato fra la strada e gli edifici dell'abitato si connota quale esempio di *ricorrenza ordinatrice* del paesaggio, degna di tutela quale connotato del paesaggio lariano.

Accanto a questi elementi del costruito, si rende evidente nel paesaggio lariano la diffusa presenza di elementi del paesaggio agrario tradizionale e di coltivazioni tipiche, quali frutteti, vigneti, uliveti, castagneti; i versanti a lago, laddove non urbanizzati, sono spesso caratterizzati da sistemazioni agrarie terrazzate di grande valenza paesistica.

Le sponde lacustri sono oggi interessate da fenomeni di compromissione, a causa della costruzione delle strade litoranee (quali la superstrada SS 36), della privatizzazione

spinta degli arenili, dell'edificazione incontrollata sulle sponde e, infine, della tendenza delle espansioni recenti ad alterare e sostituire la lettura complessiva dell'impianto urbanistico dei borghi lacuali.

In ordine agli aspetti del **paesaggio naturale**, si evidenziano le seguenti sensibilità, verso le quali deve orientarsi la tutela paesaggistica:

Morfologia

- integrità morfologica dei luoghi lungo le sponde dei laghi, da cui discende la permanenza dell'immagine paesistica dell'ambiente insubrico;
- livelli altitudinali posti al di sopra delle riviere lacustri (contesti naturali e antropici) con elementi di rilievo per la panoramicità.

Acque

- naturalità residuale delle sponde e dei corsi d'acqua affluenti;
- manufatti e degli elementi della cultura materiale tradizionale collegata alla risorsa lacustre: darsene, porti, manufatti legati alla pesca, ecc.;
- emergenze idrografiche: orridi, cascate, ecc.;

Vegetazione

- varietà di specie della flora insubrica all'interno di un quadro ambientale, frutto di una sapiente e organica composizione;
- associazioni vegetali del bosco ceduo di versante nelle sue diverse tipologie forestali tanto naturali che d'impianto, soprassuoli forestali spesso degradati ma con importante funzione naturalistica di presidio e paesaggistica;
- paesaggio vegetale insubrico (dalle associazioni vegetazionali originarie alla presenza di sempreverdi d'impianto antropico come cipressi, olivi, ecc.).

In ordine agli aspetti del **paesaggio antropico**, si evidenziano i seguenti caratteri di pregio paesaggistico:

Paesaggio costruito tradizionale

- testimonianze della vita tradizionale (borghi e loro architetture, villaggi di mezzacosta, porti, percorsi, chiese, ecc.) e patrimonio edilizio tradizionale;
- antichi tracciati pedonali con funzione turistica ed escursionistica e loro elementi costitutivi: scalinate, selciati, muri, santelle, fonti, belvedere, soste, vegetazione, ecc.;
- giardini e parchi storici, spesso disposti a cortina lungo interi tratti di costa;
- belvedere e punti d'osservazione posti sui versanti;
- insediamenti tradizionali di conoide e del contesto paesistico di riferimento.

Paesaggio agrario tradizionale

- sistemazioni agrarie terrazzate di versante con le opere d'arte che li strutturano (muri, scalinate, scoline, presidi idraulici, ecc.).
- "brani" residui del paesaggio agrario tradizionale dei conoidi coltivati a vigna, a frutteto, a olivo, con aromatiche.

Paesaggio urbanizzato

- integrità morfologica dei luoghi lungo le sponde dei laghi, da cui discende la permanenza dell'immagine paesistica dell'ambiente insubrico (vedi anche paesaggio naturale) e naturalità residua delle sponde dei laghi.

Per quanto riguarda il paesaggio urbanizzato sono da considerarsi criticità, gli interventi fuori scala e rispetto al contesto ambientale, l'uso di materiali impropri, tinteggiature e tonalità non tradizionali, l'espansione edilizia incontrollata e agevolazioni alla ripresa dei caratteri (spesso le espansioni recenti consegnano una lettura complessiva alterata e sostitutiva dell'impianto urbanistico dei borghi lacuali, anche con soluzioni progettuali di eccessiva modernità nella costruzione e nella sistemazione dei lungolago), la trasformazione sulle rive senza rispetto della fruizione visiva e la massima percezione dello specchio lacustre e dei circostanti scenari montuosi.

Beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e relative aree di rispetto

Vengono nel seguito presentati i beni storico-culturali del territorio di Varenna.

Tra i beni descritti in questa sezione, il PTCP di Lecco riconosce come beni storico-culturali oggetto di tutela solamente i seguenti: il Castello di Vezio, i complessi di Villa Monastero, di Villa Cipressi e di Villa Venini-Mapelli, la Chiesa prepositurale di San Giorgio e la Chiesa di S. Giovanni Battista.

Tra i luoghi dell'identità locale riconosciuti dal PTCP vi sono: Villa Monastero, Villa Cipressi, Lungolago, abitato di Varenna, frazione di Fiumelatte.

Architettura fortificata

Castello di Vezio



L'abitato di Vezio, all'inizio della sua esistenza, doveva essere un insediamento ligure-celtico, se non addirittura etrusco

In periodo di dominazione romana, il castello di Vezio costituisce un valido baluardo fortificato per il controllo della via della Riviera e delle sponde del sottostante lago, sul cui promontorio, nel tempo, era sorta Varenna, punto d'attracco del naviglio commerciale e militare di questa zona del lago.

L'edificio, così come è giunto ai nostri giorni, presenta caratteristiche costruttive di epoca medievale.

Fonte: Ricerca Internet

Ville e parchi storici

Le ville presenti nel territorio di Varenna rappresentano esempi significativi di architetture signorili che connotano in modo significativo il paesaggio anche per la presenza dei loro parchi e giardini storici.

Villa Monastero



La Villa Monastero è il risultato della continua ristrutturazione dell'antico monastero cistercense femminile di Santa Maria. (fine del sec. XII). Alla metà del XVI secolo la proprietà fu acquistata e trasformata in residenza nobiliare ad eccezione della chiesetta.

L'aspetto odierno della villa e del parco, ampliato sia a meridione che a settentrione, risalgono alla fine del XX secolo.

Dal 1995 la gestione è affidata alla Provincia di Lecco, attraverso l'Istituzione Villa Monastero.

Fonte: Sistema Informativo Beni Culturali della Regione Lombardia

Villa Cipressi



Villa Cipressi è costituita da un complesso di edifici e spazi verdi che hanno subito vari rimaneggiamenti tra il XV e il XIX secolo.

Lo spettacolare giardino, adornato da filari di cipressi, si struttura su terrazze degradanti verso il lago, che un tempo rappresentava l'accesso principale alla villa.

La villa ha un ricco giardino botanico visitabile.

Fonte: Sistema Informativo Beni Culturali della Regione Lombardia

Villa Venini Mapelli



Villa Venini a Varenna è una residenza signorile situata nel nucleo storico del paese. La costruzione, di struttura seicentesca, presenta una forma ad U con le due braccia rivolte verso la strada, un ricco portale in pietra in facciata.

Alle spalle dell'edificio barocco vi è un giardino all'italiana con scalinata e balze, composto da due rampe parallele, con gradoni attrezzati a fioriere. Di interesse la struttura a cinque livelli con muri di pietra a vista che contengono il terrapieno soprastante sistemato a giardino con prati aiuole e sequenze di cipressi plurisecolari.

Fonte: Ricerca Internet

Villa Capoana
(frazione Fiumelatte)

La dimora storica, sita in frazione Fiumelatte, risalente al Cinquecento, fu rimaneggiata all'inizio del Seicento da Ercole Sfondrati e così chiamata in memoria della suocera Anna di Capua.

Fonte: Ricerca Internet

Edifici religiosi

Gli edifici religiosi di Varenna si affacciano tutti su Piazza San Giorgio, il cuore del borgo: la parrocchiale di San Giorgio, l'antica parrocchiale di San Giovanni Battista, l'Oratorio di Santa Maria delle Grazie e la chiesetta di S. Marta risalente al XVII sec., oggi sconsacrata.

Chiesa prepositurale di San Giorgio



Fonte: Ricerca Internet

La parrocchiale di San Giorgio risale al XIV secolo.

Basilica a tre navate quasi ultimata con intenzione della sua consacrazione nel 1313.

Gli imponenti lavori di restauro condotti alla metà del XX secolo hanno riportato alla luce il corpo medioevale dell'originario edificio sacro a tre navate che si inserisce nel quadro dell'arte lombarda due e trecentesca.

La facciata, monocuspidata, presenta un frontone spezzato, da cui appaiono evidenti i segni di diversi e successivi interventi radicali subiti dall'organismo architettonico; è arricchita da un grande affresco raffigurante San Cristoforo.

Completa l'edificio un campanile armonico nelle proporzioni, datato 1653 e poi restaurato nel 1978.

Chiesa di S. Giovanni Battista



Fonte: Ricerca Internet

La chiesa romanica di San Giovanni Battista, l'antica parrocchiale di Varenna, risale al XI-XII secolo.

Oratorio di Santa Maria delle Grazie



Fonte: Ricerca Internet

L'Oratorio di Santa Maria delle Grazie si allinea come sulla piazza del borgo di Varenna.

L'edificio, dedicato in origine a Santa Maria Maddalena e a Sant'Antonio di Padova, risale al secolo XVII.

Nella chiesetta si conservano l'altare dorato che si trovava nella cappella della Beata Vergine Maria del Monastero e gli stendardi delle Confraternite.

Quattro nicchie ospitano le statue settecentesche delle Sante Gertrude, Teresa e Eurosia e della Mater Dolorosa.

Chiesetta di Santa Marta



Fonte: Ricerca Internet

La chiesetta di Santa Marta si trova accanto alla sede municipale di Varenna.

La sua costruzione fu iniziata nel 1604.

L'edificio che fu oratorio di Confraternite, è sconsacrato ma in ottimo stato e viene utilizzato quale sede di mostre temporanee.

Beni minori e manufatti di interesse storico-documentario

Imbarcadero



Fonte: Ricerca Internet

La struttura dell'imbarcadero nel porto-marina della Frazione di Olivedo rappresenta un manufatto architettonico di interesse.

Incubatoio De Marchi
(frazione Fiumelatte)



Nel 1964 in Frazione Fiumelatte, il caseggiato che nel passato aveva ospitato l'attività della vetreria Venini venne trasformato in incubatoio per esperimenti di allevamento di trote; la struttura conserva il nome dell'idrobiologo fautore di tale intervento.

Nel 1996 la Provincia di Lecco si è resa promotrice del riutilizzo di questa storica struttura.

Fonte: Ricerca Internet

Altri manufatti documentati come di rilievo nel PTCP di Lecco sono: Fontana con cascata (frazione Fiumelatte), Architettura del Lavoro e Sepolcro del medico Giorgio De Pino.

Ambiti di valore fruitivo e visivo-percettivo

Punti panoramici

Castello di Vezio



Il Castello di Vezio venne costruito quale punto di osservazione in posizione dominante sul Centro Lago.

Il castello-recinto risale al XII-XIII secolo; si tratta di una torre quadrata attorniata da una cerchia muraria pentagonale con torri d'angolo. Anticamente una seconda cortina fortificata circondava la struttura fino a scendere verso il lago per contenere e proteggere l'abitato storico di Varenna.

Veduta



Oggi Vezio è frazione di Perledo, mentre il castello si trova in Comune di Varenna.

Fonte: Ricerca Internet

Percorsi di interesse territoriale e tracciati storici

Il "Sentiero del Viandante" è una celebre via commerciale che si snoda lungo la sponda orientale del Lago di Como, attraversando i principali centri della riviera, da Abbazia a Colico passando per Mandello e Varenna.

Si tratta di un'antica via di passaggio dal Milanese alla Svizzera che, accanto alla via lacuale, testimonia il ruolo del territorio lariano nei traffici commerciali.

Il sentiero che ha una lunghezza complessiva di circa 45Km sale da Abbazia Lariana a mezza costa fuori e dentro i centri abitati e ne ripercorre la storia fino ad arrivare a Colico, per poi addentrarsi fino ai piedi della Valtellina, e quindi deve essere percorso a tappe.

Il percorso rappresenta un'occasione unica per scoprire le bellezze artistiche e naturali delle località che punteggiano la costa da Lecco verso nord.

Per questo motivo il percorso storico del "Sentiero del Viandante" è oggi oggetto di un progetto di valorizzazione – realizzazione di interventi di manutenzione ed installazione di segnaletica turistica – in collaborazione con i Comuni interessati dal tracciato.

3.5 IL SISTEMA ECOLOGICO

Elementi della rete ecologica

Al territorio di Varenna appartengono importanti elementi ecologici.

Varenna si colloca, infatti, in un contesto d'area vasta – quello del lago e del Parco Regionale della Grigna Settentrionale – di fondamentale rilevanza ecologica nel sistema della Rete Ecologica Regionale (RER).

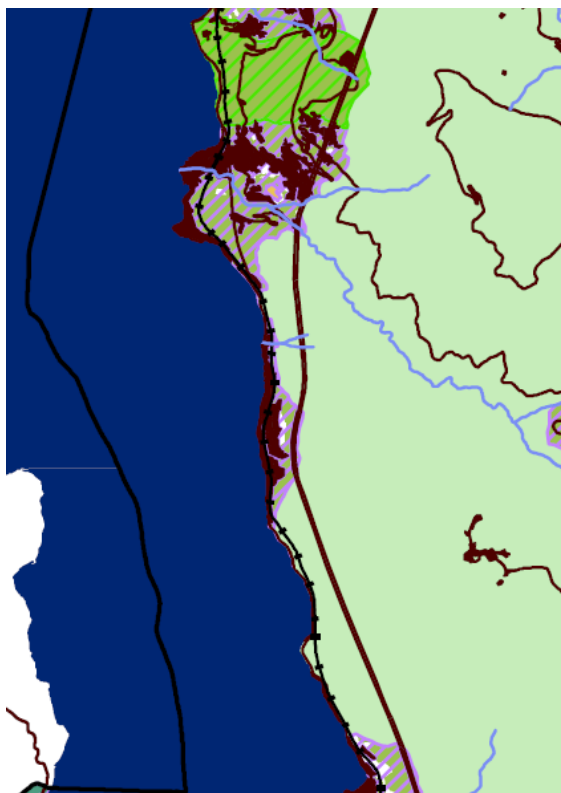
Sotto il profilo della tutela ecologica, il PTCP di Lecco identifica la maggior parte del territorio – aree boscate di valore naturalistico e paesaggistico - come matrice naturale.

L'area urbanizzata della costa rappresenta una sorgente areale di pressione; una zona tampone separa tale sistema antropico dal sistema della matrice naturale.

Elementi della rete ecologica

Legenda

- Matrice Naturale
- Sistemi Nodali Primari
- Sistemi Nodali Secondari
- Elementi Naturali Marginali
- Aree di Riequilibrio Ecologico
- Settori di Ecopermeabilità Potenziale
- Zone Tampone
- Corridoi Fluviali
- Laghi e Aree Umide
- Fiumi
- Sorgenti Areali di Pressione



Fonte: Provincia di Lecco - PTCP – Quadro strategico – Rete Ecologica - scala 1:50.000

Siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario

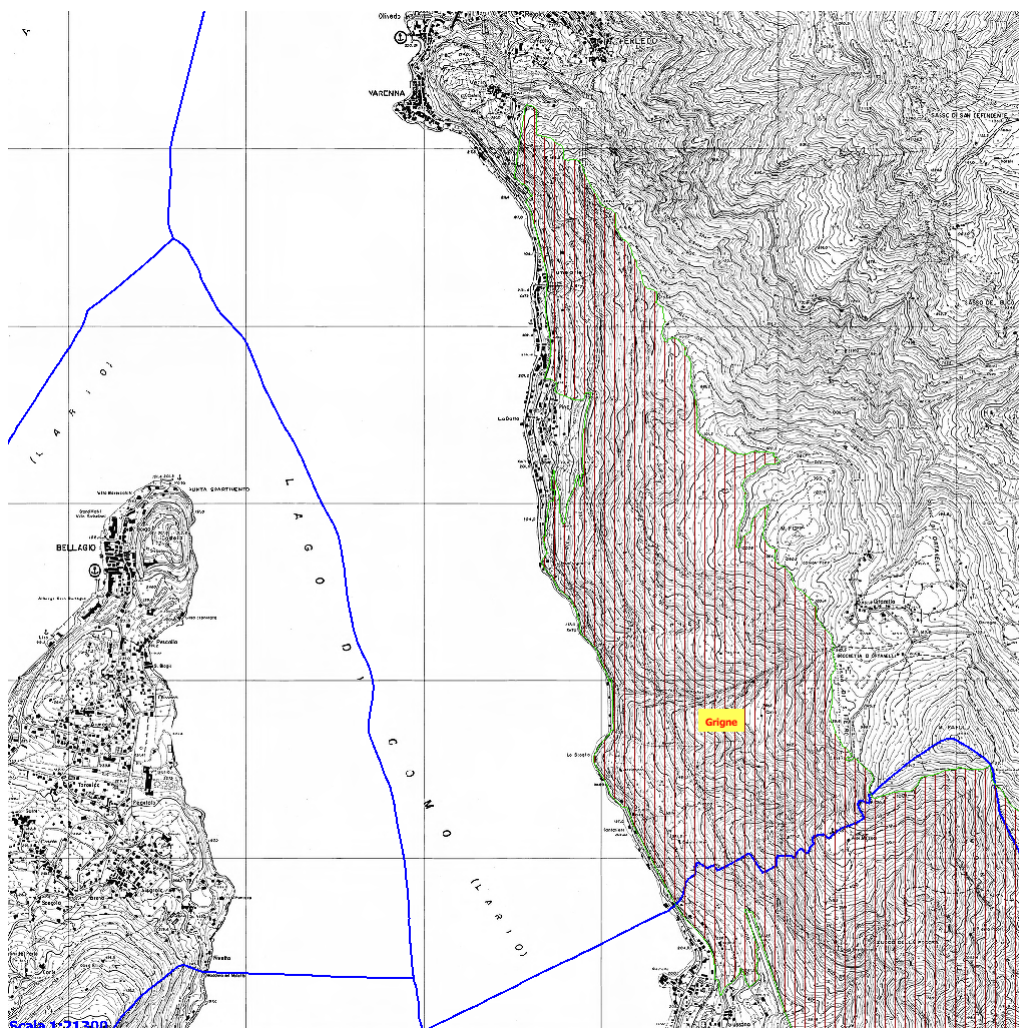
La maggior parte del territorio comunale di Varenna ricade all'interno della ZPS denominato "Grigne" (IT2030601) il cui ente gestore è individuato nella Provincia di Lecco.

La ZPS in oggetto appartiene alla regione bio-geografica Alpina; si estende su 7161 ha e la sua altitudine varia tra 205 m e 2365 m.

La ZPS comprende il SIC "Grigna Settentrionale" (IT2030001) ed il SIC "Grigna Meridionale" (IT2030002).

Il sito, inoltre, è parzialmente compreso all'interno del Parco Regionale della Grigna Settentrionale.

ZPS IT2030601 denominata GRIGNE



Fonte: Regione Lombardia

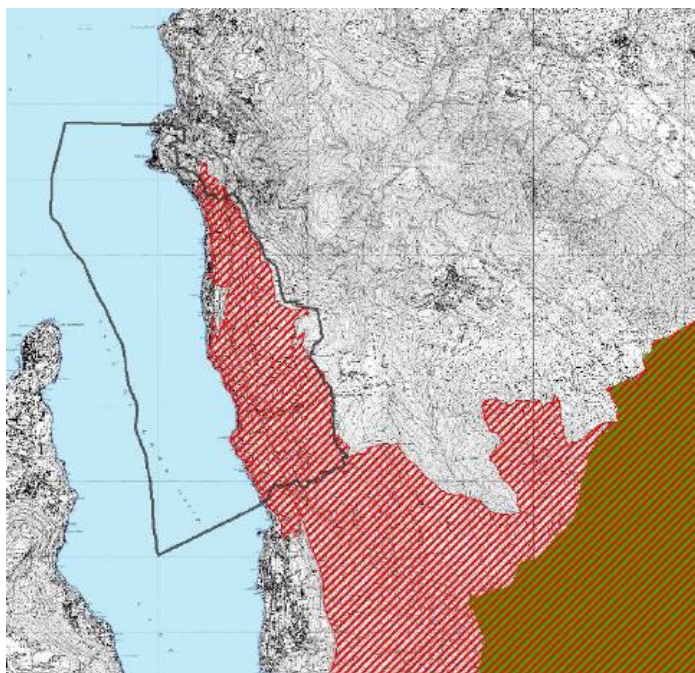
Il Sito Natura 2000 SIC "Grigna settentrionale" (IT2030001) appare interessante per prossimità spaziale con il territorio di Varenna.

Il SIC in oggetto appartiene alla regione bio-geografica Alpina; si estende su 1617 ha e la sua altitudine varia tra 635 m e 2408 m.

Rete Natura 2000

Legenda

-  ZPS IT2030601 (GRIGNE)
-  SIC IT2030001 (GRIGNA SETTENTRIONALE)



Fonte: Regione Lombardia

Per approfondimenti si rimanda alla Valutazione di Incidenza che dovrà essere redatta in riferimento ai criteri per il coordinamento delle procedure di valutazione (VAS), determinate dalla D.G.R. 22 dicembre 2011, n.2789.

4. IL QUADRO DI SINTESI

Determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità.

4.1 DINAMICHE TERRITORIALI

Analisi SWOT quale strumento di pianificazione strategica

L'analisi SWOT, conosciuta anche come Matrice TOWS, è uno strumento di pianificazione strategica usata per valutare i punti di forza (Strengths), debolezza (Weaknesses), le opportunità (Opportunities) e le minacce (Threats) di un progetto o di un'impresa o di ogni altra situazione in cui un'organizzazione o un individuo deve prendere una decisione per raggiungere un obiettivo.

La SWOT è un'analisi di supporto alle scelte che risponde ad un'esigenza di razionalizzazione dei processi decisionali ed è una metodologia oggi molto diffusa per la valutazione di fenomeni che riguardano il territorio. Nella pratica questo tipo di studio è un procedimento logico che consente di rendere sistematiche e fruibili le informazioni raccolte su di un tema specifico.

Matrice dell'analisi SWOT

Fattori endogeni (controllabili)	PUNTI DI FORZA Strengths	S	W	PUNTI DI DEBOLEZZA Weaknesses
Fattori esogeni (non controllabili)	OPPORTUNITÀ Opportunities	O	T	MINACCE Threats

I fattori endogeni (fonti interne) sono tutte quelle variabili che fanno parte integrante del sistema sulle quali è possibile intervenire.

I fattori esogeni (fonti esterne) invece sono quelle variabili esterne al sistema che possono però condizionarlo, su di esse non è possibile intervenire direttamente ma è necessario tenerle sotto controllo in modo da sfruttare gli eventi positivi e prevenire quelli negativi.

L'efficacia dell'analisi dipende dalla possibilità di effettuare una lettura incrociata dei fattori individuati nel momento in cui si decidono le linee da seguire per raggiungere gli obiettivi prefissati. Per rendere più agevole tale lettura i risultati dell'analisi vengono presentati in forma sintetica in un diagramma e poi descritti a parte più diffusamente.

👉 I **punti di forza** e di **debolezza** sono propri del contesto di analisi e sono modificabili grazie agli interventi ed alle politiche proposte.

👉 Le **opportunità** e le **minacce**, al contrario, non sono modificabili direttamente perché derivano dal contesto esterno, per cui occorre pianificare politiche adeguate in grado di suscitare e cogliere le opportunità ed eliminare le minacce o quantomeno limitarne i danni.

I **vantaggi** dell'analisi SWOT sono molteplici:

- ↑ analisi del contesto orientata nella definizione delle strategie;
verifica di corrispondenza tra strategia e fabbisogni che consente di migliorare l'efficacia;
raggiungimento del consenso sulle strategie;
flessibilità.

Gli **svantaggi** riguardano:

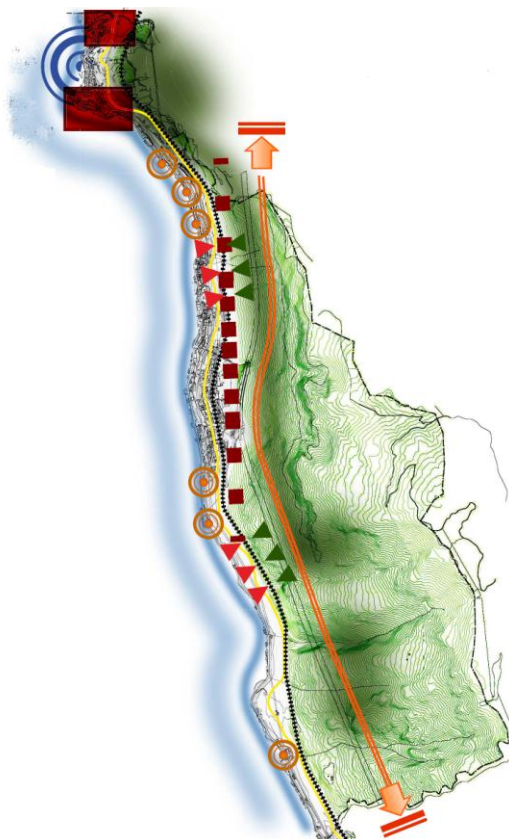
- ↓ rischio di procedure soggettive da parte del team di valutazione nella selezione delle azioni;
rigidità interpretativa: descrivere la realtà in maniera troppo semplicistica.

Lo scopo dell'analisi è quello di fornire le opportunità di sviluppo dell'area territoriale, attraverso la valorizzazione degli elementi di forza e da un contenimento delle debolezze. Questo, mediante l'analisi di scenari alternativi di sviluppo, consente di rappresentare i principali fattori che possono influenzare il successo di un Piano.

Il risultato finale di questo lavoro è una matrice, organizzata in quattro sezioni, contenente gli elementi critici dell'intervento e del territorio che si riferisce all'ambito territoriale oggetto di pianificazione e programmazione, al settore interessato e ai singoli comparti e agli assi prioritari in cui si articola un programma.

Il caso specifico: l'analisi SWOT per il progetto strategico del PGT di Varenna

Varenna appartiene ad un sistema lineare continuo, a carattere residenziale, che si attesta sull'antico asse stradale della SP 72 ed è attraversato dalla linea ferroviaria Lecco-Sondrio che corre parallela alla strada, talvolta in galleria.



La superstrada per Lecco (SS 36) corre completamente in galleria ed il raccordo con il territorio comunale è nel comune di Bellano, a nord, e di Abbadia Lariana, a sud.

Il vecchio tracciato della statale che corre lungo il lago è interessato da un modesto traffico locale.

La rete ferroviaria presenta due stazioni, quella di Fiumelatte, nell'omonima località, e quella di Varenna-Esino-Perledo, posta nel comune di Perledo al confine con l'abitato di Olivedo.

Lo scalo di Olivedo è servito da linee per il trasporto auto con traghetti per Bellagio, Griante e Menaggio.

L'ambito territoriale di riferimento è collocato all'interno di un contesto paesistico-ambientale di grande pregio situato tra il versante ovest delle montagne lariane e la sponda orientale del ramo di Lecco del lago di Como e presenta elementi ambientali di valore e di una certa fragilità idrogeologica.

L'analisi SWOT è strutturata a diversi livelli, dal sovracomunale al locale e nei fattori endogeni ed esogeni, attraverso la specifica lettura dei livelli tematici di interesse per l'ambito: ambiente – territorio – paesaggio e patrimonio culturale.

Strengths – Punti di Forza

I punti di forza del territorio di Varenna sono:

- Presenza dello specchio lacustre del Lario e del sistema orografico caratterizzato dalla presenza di corsi d'acqua (tra cui il torrente Fiumelatte con la sua sorgente) e da pendii fittamente boscati.
- "Compattezza" dei tessuti urbani principali con "diluizione" delle altre tipologie insediative lungo la sponda in direzione di Lierna, sintomo di un'attenta pianificazione nella gestione degli ambiti di potenziale conflitto tra il sistema ambientale e il sistema insediativo.
- Presenza di un approdo per traghetti adibito al trasporto auto che permette stretti rapporti funzionali tra il territorio comunale ed i principali centri rivieraschi anche appartenenti a province differenti.
- Il paesaggio è contraddistinto da un sistema di pregio formato da ville e parchi d'epoca, caratterizzati da percorsi che scendono alla riva e che lambiscono la riva stessa in cui l'aspetto paesaggistico è di alta qualità ed in cui vi è la presenza di notevoli e rinomate attività al servizio del turismo. Di un certo rilievo è la presenza di episodi monumentali e culturali quali il Castello di Vezio, posto in posizione dominante sul lago, le chiese della piazza di San Giorgio ed il Museo Civico di Ornitologia e di Scienze Naturali.

Si può infine affermare che Varenna è una realtà attenta all'aspetto sociale e culturale: ciò è desumibile dall'elevato numero di iniziative culturali, scientifiche, sportive e benefiche che annualmente vengono ospitate nelle varie strutture di pregio e nei centri storici.

Weaknesses – Punti di Debolezza

Varenna, da una lettura critica, vede anche l'esistenza di elementi deboli, che rappresentano una criticità per i processi di sviluppo locale; questi devono essere attentamente monitorati e, ove possibile, affrontati ai fini di trasformarli in opportunità.

- Il sistema ambientale, proprio per la sua alta attrattiva, è stato interessato da seppur sporadici episodi invasivi spesso accompagnati da una mancanza di adeguate opere urbanizzative.
- L'esercizio dell'attività turistica ha comportato la creazione di manufatti aziendali che, talvolta, sono stati realizzati con scarso valore architettonico in relazione al contesto territoriale in cui si inseriscono.
- Si riscontra la mancanza di un polo ricettivo d'eccellenza in grado di offrire elevati standard e servizi complementari in grado di polarizzare in senso sinergico le numerose presenze attualmente presenti nel territorio al servizio del turismo.
- Da un punto di vista orografico vi è una situazione di disagio naturale caratterizzata da episodi di instabilità dei pendii che portano, se non opportunamente monitorati e presidiati, a situazioni critiche.

Opportunities – Opportunità

Le opportunità si riferiscono a quell'insieme di azioni ed interventi, sia in fase di svolgimento sia non ancora programmate, che possono influire positivamente sul territorio con l'intento migliorativo e di promozione dello sviluppo locale.

- Dal punto di vista ambientale risulta funzionale la promozione dell'integrazione tra ambiti urbanizzati e ambientali. Le aree boscate, infatti, man mano che ci si allontana dall'urbanizzato, si caratterizzano per un aumento della loro "naturalità" costituendo un ambito che, in continuità con le altre aree naturali del territorio comunale, ne preserva la valenza ambientale andando così a rafforzare l'aspetto ecologico generale del territorio.
- La valorizzazione dovrà riguardare anche il paesaggio e il patrimonio socio – culturale ad esso legato, attraverso una adeguata valorizzazione degli insediamenti storici che preveda la messa in rete di tutti gli elementi che costituiscono il paesaggio stesso.
- Tale patrimonio ambientale, paesaggistico e culturale potrà rappresentare, se messo in relazione, un "palcoscenico" in cui prevedere l'organizzazione di eventi culturali che potrà portare ad avere una aumentata attrattività nei confronti della popolazione esterna; questo porterà vantaggi anche sull'economia locale.
- Una fondamentale opportunità è data dalla vicinanza a due stazioni ferroviarie che, se meglio collegate, permetteranno alla popolazione e al territorio di essere connesso agevolmente con Lecco e con altri importanti centri. Da ultimo la presenza dello scalo lacuale, se ben organizzato, può certamente portare un rinnovato interesse alle attività economiche locali.

Threats - Minacce

Si considerano infine i pericoli che possono influenzare in maniera negativa sia le azioni previste che la loro capacità migliorativa della situazione esistente.

- Una minaccia per l'ambiente è data dalle trasformazioni avvenute negli ultimi anni anche nel paesaggio, che vedono un aumento delle aree destinate all'uso antropico ed una riduzione delle coperture vegetali naturali: questo costituisce una "banalizzazione" del paesaggio e contribuisce all'impoverimento naturalistico.
- La presenza di importanti corsi d'acqua comporta un certo rischio idraulico, va pertanto attuata un'attenta pianificazione e gestione, anche ai fini di evitarne la compromissione e la conseguente perdita di un'importante risorsa caratteristica del territorio.
- Il territorio subisce costanti pressioni insediative, con un'edificazione diffusa e standardizzata a bassa densità in cui si denota la mancanza di un'ideale progettazione architettonica per i nuovi interventi, da cui ne consegue un impoverimento del paesaggio ed uno snaturamento dell'identità locale.
- Infine, è da evidenziare il rischio di isolamento per il comune, se non servito adeguatamente da mezzi pubblici.

In sintesi:

▪ specchio lacustre del Lario ▪ sistema orografico caratterizzato dalla presenza di corsi d'acqua e da pendii fittamente boscati ▪ pianificazione nella gestione degli ambiti di potenziale conflitto tra il sistema ambientale e il sistema insediativo ("compattezza" dei tessuti urbani principali) ▪ approdo per traghetti che permette stretti rapporti funzionali con altri ambiti rivieraschi ▪ paesaggio contraddistinto da un sistema di pregio (da ville e parchi d'epoca) ▪ episodi monumentali e culturali ▪ realtà attenta all'aspetto sociale e culturale	▪ sporadici episodi invasivi con mancanza di adeguate opere urbanizzative ▪ manufatti per l'attività turistica con scarso valore architettonico in relazione al contesto ▪ mancanza di un polo ricettivo d'eccellenza ▪ episodi di instabilità dei pendii da monitorare in modo opportuno	
S Strengths – Punti di Forza	S	W Weaknesses – Punti di Debolezza
O Opportunities – Opportunità	O	T Threats - Minacce
▪ promozione dell'integrazione tra ambiti urbanizzati e ambientali (aree boscate a valenza ambientale ed ecologica) ▪ valorizzazione del patrimonio socio-culturale (insediamenti storici) ▪ valorizzazione del paesaggio e messa in rete di tutti gli elementi che lo costituiscono ▪ patrimonio ambientale, paesaggistico e culturale come "palcoscenico" in cui prevedere l'organizzazione di eventi culturali (vantaggi anche sull'economia locale) ▪ miglior collegamento delle due stazioni ferroviarie per maggior fruizione del territorio ▪ organizzazione dello scalo lacuale per portare un rinnovato interesse alle attività economiche locali		▪ aumento delle aree destinate all'uso antropico e riduzione delle coperture vegetali naturali con conseguente "banalizzazione" del paesaggio e impoverimento naturalistico ▪ presenza di situazioni di rischio idraulico, compromissione e conseguente perdita di un'importante risorsa caratteristica del territorio. ▪ pressioni insediative (edificazione diffusa e standardizzata a bassa densità senza idonea progettazione architettonica con conseguente impoverimento del paesaggio ed uno snaturamento dell'identità locale ▪ rischio di isolamento per il comune, se non servito adeguatamente da mezzi pubblici.

4.2 SENSIBILITÀ E CRITICITÀ

Sensibilità paesaggistica dei luoghi

La descrizione della sensibilità paesaggistica dei luoghi discende da un processo conoscitivo del territorio che ne considera le specificità proprie e ne esamina le relazioni fisico-strutturali, storico-culturali, visive, percettivo-simboliche che, legandosi tra loro, qualificano l'ambiente naturale ed urbano in modo caratteristico ed unico.

Le analisi fin qui condotte, necessarie per definire il quadro conoscitivo del contesto territoriale, costituiscono, pertanto, il necessario presupposto per giungere a un'interpretazione della realtà territoriale locale che, a partire dalle dinamiche in atto, valorizzi le potenzialità del territorio e sottolinei le opportunità che si intendono sviluppare (che diverranno obiettivi di piano nello scenario strategico di Piano) in relazione alle potenziali criticità socio-economiche, ambientali, paesaggistiche e territoriali rilevate.

Il concetto stesso di paesaggio al quale qui ci si riferisce abbraccia tematiche più ampie di quelle strettamente vedutistico-panoramiche, ed è riconducibile alla definizione contenuta nella Convenzione europea del paesaggio (Firenze, 20 ottobre 2000) secondo la quale "Paesaggio" designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.

Riconosciuti questi aspetti, nulla di ciò che deriverà dal nuovo Piano potrà essere inteso estraneo alla dimensione paesistica ed ambientale, al contrario, è opportuno sancire un principio di reciproca centralità, del paesaggio nella formazione del Piano e del Piano nel futuro del paesaggio.

Le considerazioni emerse dalle analisi comprese nel quadro conoscitivo ed il criterio stesso con il quale è stata condotta l'analisi conoscitiva, hanno riscontro nel nuovo approccio richiesto dalla legge 12/05 che suggerisce come la tematica rurale, ambientale, e quella paesaggistica debbano essere indagate in termini non settoriali ma trasversali, incrociando i diversi livelli e temi di indagine.

E' stato pertanto privilegiato un approccio organico nella lettura del territorio finalizzata alla costruzione della carta condivisa del paesaggio e quindi della carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi.

Dal punto di vista del paesaggio, il quadro conoscitivo assume un ruolo fondamentale nella definizione e nell'aggiornamento delle scelte di pianificazione e costituisce altresì lo strumento quotidiano per il controllo e la gestione dei progetti di trasformazione.

Per quanto riguarda la sfera della percezione sociale del paesaggio comunale, sulla base della ricognizione sulle attribuzioni di significato da parte della popolazione locale, vengono presi in considerazione i luoghi carichi di significati simbolici, culturali, di identità che rappresentano il valore emozionale del paesaggio.

Valore emozionale del paesaggio: elementi identitari

Gli elementi costitutivi del paesaggio rappresentano gli elementi del paesaggio di valenza naturale e storico-culturale che connotano e caratterizzano l'immagine del paesaggio stesso.

Si riconoscono nel paesaggio di Varenna elementi naturali - geomorfologici, idrografici e vegetazionali – ed elementi antropici riferiti sia al paesaggio costruito che a quello agricolo-boschivo.

Gli elementi identificativi del paesaggio maggiormente riconosciuti come di valore anche nel contesto di tutela paesaggistica, naturalistica ed ecologica del territorio di Varenna sono:

- nuclei di antica formazione con affaccio diretto sul lago: Varenna, Olivedo e Fiumelatte
- fascia costiera caratterizzata da edificazione qualificata nel verde: sistema delle ville storiche
- emergenze geomorfologiche: Castello di Vezio, Cascata di Fiumelatte, versanti terrazzati
- geositi di interesse geografico: geosito idrogeologico di Fiumelatte
- punti panoramici: Castello di Vezio
- percorsi di interesse paesaggistico: strade panoramiche, linee di navigazione, tracciati guida paesaggistici
- beni storico-culturali e luoghi dell'identità: edifici religiosi, ville con parchi e giardini storici
- ambiti di elevata naturalità: ambiti boscati di specifico valore storico-ambientale

Struttura del paesaggio naturale e culturale

In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici - come emersi anche dal riconoscimento di "elementi chiave" del paesaggio stesso - la struttura del territorio di Varenna, inteso come paesaggio naturale e risorsa culturale, può essere descritta per ambiti-sistemi omogenei ed elementi del paesaggio, come nel seguito:

Ambito Sistema omogeneo Elemento del paesaggio	Descrizione della struttura del paesaggio e culturale	Tipo di sensibilità paesaggistica
Nuclei di antica formazione	Armatura territoriale storica Evoluzione del rapporto tra "forma" urbana e "forma" del territorio Beni di interesse storico-monumentale	Morfologico-strutturale Vedutistico e percettivo Simbolico e storico-culturale
Ambito del costruito residenziale (fascia costiera caratterizzata da edificazione qualificata nel verde, architetture di villa con parchi)	Edifici con caratteristiche fisiche e morfologiche che connotano l'esistente Consistenza e caratteri storico tradizionali del patrimonio edilizio	Morfologico-strutturale Vedutistico e percettivo Simbolico e storico-culturale
Ambito del non costruito (fascia costiera non insediata a causa del versante inagibile o per la presenza di ambiti ad alta naturalità, versanti terrazzati)	Emergenze geomorfologiche Rilevanza ambientale ed ecosistemica	Morfologico-strutturale e naturale Vedutistico e percettivo
Ambito boscato (Parco delle Grigne)	Itinerari di interesse paesaggistico-culturale Emergenze geomorfologiche Rilevanza ambientale ed ecosistemica	Morfologico-strutturale e naturale Vedutistico e percettivo Tutela ambientale
Lago e fascia costiera	Ambito a forte valenza paesaggistico, ambientale, ecologica Itinerari di interesse paesaggistico-culturale Rilevanza ambientale ed ecosistemica	Morfologico-strutturale e naturale Vedutistico e percettivo Tutela ambientale

Livelli di sensibilità paesaggistica

La descrizione delle sensibilità paesaggistiche del territorio in esame si basa sulla conoscenza delle dinamiche storiche e delle fasi salienti di trasformazione, naturali e antropiche che hanno portato all'attuale assetto, che considera gli aspetti di continuità/discontinuità nei processi storici e le logiche progettuali che hanno guidato la formazione dei luoghi e che, talora, permangono ancora oggi leggibili nello stato attuale.

Nel quadro della determinazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale, la Carta delle sensibilità paesaggistiche costituisce il riferimento per l'individuazione delle criticità e potenzialità locali del paesaggio nonché per l'individuazione delle opportunità di valorizzazione dello stesso in relazione alle previsioni di sviluppo e al governo delle dinamiche in atto.

La carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi si configura come strumento per il monitoraggio dello stato del paesaggio che individua nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico.

La classificazione del territorio si basa sul riconoscimento di cinque livelli di sensibilità che vengono associati a ciascun Ambito-Sistema omogeneo-Elemento del paesaggio descritto in precedenza.

Livelli di sensibilità paesaggistica

Ambito
Sistema omogeneo
Elemento del paesaggio

Livelli di sensibilità

Nessun ambito

1 - sensibilità molto bassa

Nessun ambito

2 - sensibilità bassa

Ambito del costruito residenziale

Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a specifica disciplina

Aree verdi e sistema dei servizi

3 - sensibilità media

Nuclei di antica formazione

Ambito del costruito residenziale di pregio architettonico

Ville storiche con parchi e giardini, edilizia qualificata nel verde

4 - sensibilità elevata

Ambiti di elevata naturalità

Parco della Grigna settentrionale

Zone di tutela ecologica

ZPS Grigne

Specchio d'acqua

5 - sensibilità molto elevata