COMUNE DI VARENNA
PROVINCIA DI LECCO

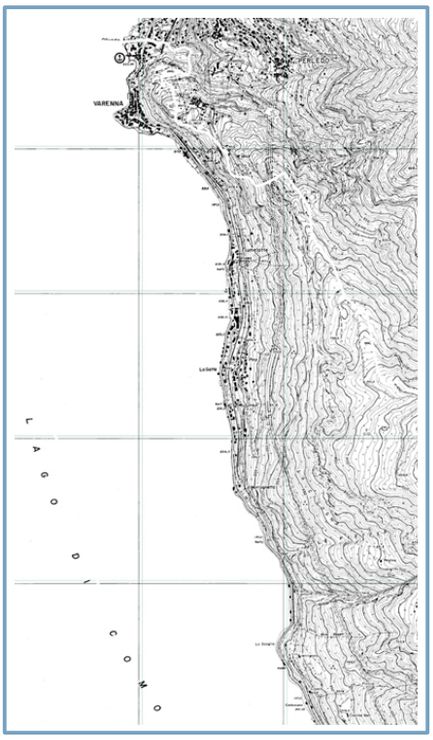
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DEI SERVIZI

QUADRO STRATEGICO

Elaborato

2



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 lo Scenario strategico e le Determinazioni di Piano 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. LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO 4

1.1 LO SCENARIO DI PIANO PER VARENNA 4
Polarità: relazioni funzionali e strategiche 4

1.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE 6
Obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione 6
Azioni di Piano 7

2. LE DETERMINAZIONI DI PIANO 9

2.1 LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT 9
Ambiti territoriali 9
Ambiti interni al Tessuto Urbano Consolidato 10
Dimensionamento di Piano 10
Dotazione complessiva di attrezzature a servizio delle funzioni insediate e insediabili nel territorio comunale 11

2.2 LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI 13
Sistema insediativo (residenza) 13
Ambiente 14
Economia locale 14
Mobilità e infrastrutture 14
Paesaggio e identità locale 15
Servizi 15

2.3 LA DIMOSTRAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI INTERVENTO INDIVIDUATE CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE 17

3. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 18

3.1 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 23
ATU 1 | POLO TURISTICO OLIVEDO 23
ATU 2 | CENTRO CONGRESSUALE INTEGRATO 33

3.2 INDICAZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI ATU 39

4. A PARTIRE DAL PGT … 41

4.1 L'AGRICOLTURA URBANA 41
Esempi di agricoltura urbana a Varenna 42

4.2 IPOTESI PER LO SVILUPPO DELL'AGRICOLTURA URBANA A VARENNA 48

VARENNA

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

1. LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

1.1 LO SCENARIO DI PIANO PER VARENNA

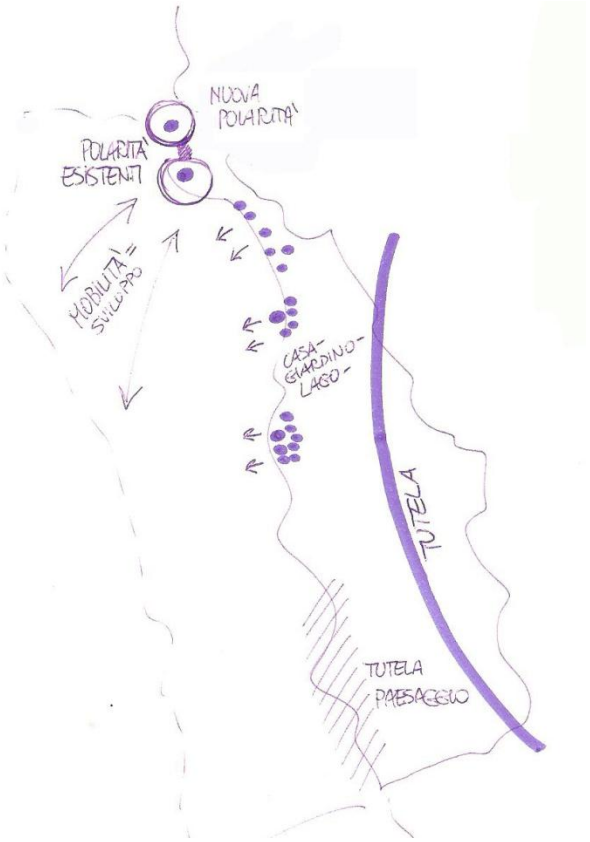
Lo scenario progettuale per Varenna si costruisce a partire dalle sensibilità e criticità del territorio che definiscono il valore emozionale del paesaggio, come percepito da chi vi abita e dai fruitori del territorio (turisti).

Gli elementi chiave del paesaggio naturale – specchio d'acqua, reticolo idrico, ripe boscate, ambiti agricoli, aree di tutela ecologico-ambientale – ed antropico (ovvero culturale) – nuclei antichi, beni storico-monumentali, ville e giardini storici – in quanto elementi che definiscono l'ambiente-territorio partecipano tutti alla definizione del nuovo progetto urbanistico di Varenna.

Le proposte progettuali che il PGT intende promuovere si fondano sul riconoscimento dell'importanza di tutelare ed insieme valorizzare il "patrimonio" territoriale di rilievo ambientale-culturale ed ecologico.

Gli obiettivi e le azioni nel seguito descritti si declinano in progetti specifici che il PGT assume quali elementi strategici per un possibile sviluppo del territorio.

Polarità: relazioni funzionali e strategiche



Si riconosce il ruolo di polarità esistenti a Olivedo - il lago, il porto - e Varenna - il borgo - che devono potenziare la sinergia reciproca.

Olivedo viene concepita quale nuova polarità di interesse turistico in relazione strategico-funzionale con il nucleo storico di Varenna.

La fascia costiera comprendente l'area di Villa Cipressi e di Villa Monastero in direzione della frazione di Fiumelatte rappresenta anch'essa un ambito strategico da valorizzare ai fini turistici, nel massimo rispetto delle sensibilità del contesto paesaggistico ed ambientale.

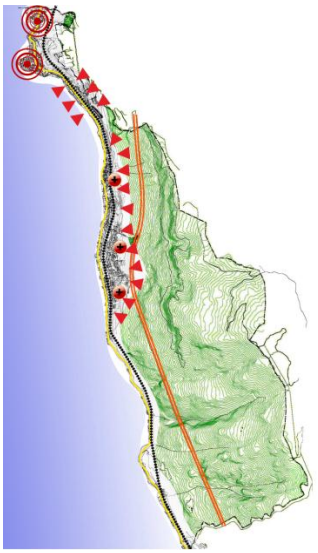
Le ville e gli insediamenti residenziali di Fiumelatte e Pino costituiscono il sistema casa-giardino-lago da valorizzare quale carattere identitario del sistema insediativo di Varenna .

La tutela del paesaggio naturale e della morfologia territoriale – in rapporto anche al paesaggio antropico - rappresenta un obiettivo di valore da perseguire nel PGT.

1.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE

Obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione

A partire dalle sensibilità e criticità territoriali emerse dall'analisi conoscitiva del territorio e dall'Analisi SWOT - si veda il Quadro ricognitivo e conoscitivo del Docuemnto di Piano - gli obiettivi generali del PGT di Varenna possono essere così sintetizzati:



1. ***Tutela dell'integrità fisica e ambientale***
   - Valorizzazione delle centralità esistenti
   - Rispetto dei margini naturali del paesaggio
   - Promozione della qualità morfologica nei nuclei storici
2. ***Valorizzazione dell'identità culturale***
   - Riqualificazione dello spazio pubblico
   - Riconoscimento del carattere sociale delle attività turistiche
3. ***Sviluppo sostenibile***
   - Criteri di sostenibilità nella progettazione architettonica
   - Promozione di nuove funzioni per il *loisir*

Gli obiettivi generali qui espressi possono essere meglio declinati come segue:

Tutela dell'integrità fisica e ambientale

- Valorizzazione delle centralità esistenti in relazione alle loro caratteristiche/vocazioni intrinseche e al contesto di appartenenza (es.: piazza San Giorgio e scalo di Olivedo come "nodi" attrezzati di qualità, il centro storico di Varenna come centralità "istituzionale e di rappresentanza", ecc.).
- Mantenimento dei margini naturali ammettendo esclusivamente interventi di risagomatura del "bordo" nel rispetto dei canoni del paesaggio.
- Promozione della qualità morfologica nei nuclei storici.

Valorizzazione dell'identità culturale

- Riqualificazione dello spazio di dominio pubblico, rendendo riconoscibili i luoghi di aggregazione.
- Riconoscimento del carattere sociale della rete commerciale minuta, di attvità terziarie e pubblici esercizi.

Sviluppo sostenibile

- Assunzione di una prospettiva di sostenibilità per la progettazione e realizzazione dei luoghi dell'abitare (quelli prevalentemente residenziali e quelli dove si svolgono attività).
- Azioni atte a favorire forme di economia urbana connesse ai valori paesaggistici e storici del territorio, promuovendo nuove funzioni per il *loisir*.

Azioni di Piano

Le specifiche azioni di Piano sono nel seguito espresse per sistemi funzionali:

Sistema insediativo | residenza

- Contenere lo sviluppo dell'area urbana.
- Perimetrare l'area urbana in misura sostanzialmente coincidente con l'attuale condizione dei suoli urbanizzati.
- Completare le aree residenziali, nel rispetto dei canoni del paesaggio e delle densità edilizie esistenti, preservando i caratteri di ciascuna specificità locale.
- Tutelare e rilanciare i centri storici.
- Proporre la normativa per il recupero dei centri storici in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici ed ambientali.
- Consentire l'insediamento di attività che elevino la promiscuità del tessuto residenziale, ferma restando la compatibilità ambientale.

Ambiente

- Definire la rete ecologica comunale.
- Ridurre i consumi energetici ed idrici.
- Incrementare la sostenibilità delle trasformazioni edilizie (ai fini del risparmio energetico ed idrico).
- Introdurre forme di compensazione ambientale delle trasformazioni territoriali.
- Proporre azioni di riprogettazione dello spazio pubblico per incrementare la continuità tra ambiente urbano e naturale.
- Incentivare l'inserimento del "verde" negli edifici e negli spazi pubblici come elemento qualificante il paesaggio e la qualità ambientale.

Economia locale

- Promuovere lo sviluppo del sistema turistico, ricettivo e del commerciale minuto.
- Favorire l'insediamento di attività commerciali al minuto, mediante una adeguata disciplina delle destinazioni d'uso ammesse, equiparando a tali attività quelle artigianali di servizio e i pubblici esercizi.
- Favorire lo sviluppo di nuove economie legate ai valori territoriali locali e alla qualità del paesaggio.
- Definire modalità di valorizzazione di recupero delle colture della tradizione locale, integrate da altre funzioni rivolte al tempo libero, allo sport, alla cura del territorio.

Mobilità e infrastrutture

- Favorire ed implementare le possibilità di accesso.
- Operare puntuali interventi sulla rete stradale comunale esistente, al fine di migliorare la circolazione dei veicoli e innalzare la sicurezza dei pedoni e ciclisti.
- Individuare corridoi sui quali poter prevedere interventi di miglioramento dell'efficienza delle connessioni per la mobilità.
- Sviluppo della rete ciclopedonale comunale e della rete escursionistica.
- Definizione di una rete di percorsi a partire dai tracciati esistenti, allo scopo di migliorare la fruizione delle aree caratterizzate da maggiore naturalità.

Paesaggio e identità locale

- Tutelare le aree di maggior pregio.
- Rafforzare i valori identitari e migliorare la fruizione dei quadri naturali.
- Promuovere azioni di tutela attiva del paesaggio mediante usi del territorio compatibili con la naturalità.
- Individuazione degli elementi rilevanti sotto i profili storici, paesaggistici, monumentali, al fine dell'istituzione di specifiche azioni di tutela diretta.
- Consolidare l'assetto morfo-tipologico.
- Disciplinare i sistemi edificati omogenei sotto il profilo morfo-tipologico, per la alla conservazione dei caratteri identitari urbani.
- Definire modalità di intervento finalizzate alla realizzazione di completamenti del tessuto edificato coerenti con i caratteri esistenti.
- Introdurre la disciplina degli interventi di sostituzione edilizia per la realizzazione di nuove costruzioni di qualità, coerenti con l'assetto morfo-tipologico attuale e funzionali per nuove esigenze.

2. LE DETERMINAZIONI DI PIANO

2.1 LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

In relazione alle previsioni strategiche di Piano in precedenza evidenziate, il PGT assume un concetto di "sviluppo" incentrato sul tema dell'equilibrio tra uomo e ambiente-territorio a partire dal riconoscimento delle potenzialità e degli elementi di forza del territorio comunale – primariamente nei suoi connotati ambientali e storico-culturali.

Parallelamente vengono promosse azioni per la valorizzazione ed il potenziamento del sistema turistico - riconosciuto quale "motore" dell'economia locale - in sinergia con la tutela e la valorizzazione degli ambiti a valenza paesaggistica, ambientale ed ecologica del territorio, come descritti nel quadro conoscitivo.

Al fine del perseguimento degli obiettivi strategici di Piano sono state selezionate – anche attraverso la Valutazione Ambientale Strategica - le linee di azione più adeguate, dalle quali a loro volta discendono i valori quantitativi nel seguito riportati.

Ambiti territoriali

Nella tabella seguente vengono sintetizzate le previsioni quantitative (in valore assoluto ed in percentuale) per il territorio di Varenna, suddivise per ambiti territoriali.

Ambiti territoriali

Ambiti territoriali	**Superficie (mq)**	%
ATU esterni al Tessuto Urbano Consolidato	-	-
Aree boscate	4.015.477	32,93%
Aree agricole	126.200	1,04%
Tessuto Urbano Consolidato	329.177	2,70%
Attrezzature pubbliche esterne al Tessuto Urbano	2.817	0,02%
Territorio di Varenna	**12.192.130**	

Ambiti interni al Tessuto Urbano Consolidato

Nella tabella seguente vengono sintetizzate le previsioni quantitative (in valore assoluto ed in percentuale) per gli ambiti compresi nel Tessuto Urbano Consolidato.

Ambiti interni al TUC

Ambiti territoriali	**Superficie (mq)**	%
Nuclei di antica formazione	31.087	9,4%
Attrezzature esistenti a servizio della residenza esterne al NAF	45.859	13,9%
Attrezzature previste	0	-
ATU interni al TUC	24.826	7,5%
Aree residenziali ancora libere	0	-
Aree non residenziali **(Nota 1)**	6.771	2,1%
Aree edificate **(Nota 2)**	188.450	57,2%
Tessuto Urbano consolidato	**329.177**	

(Nota 1) somma aree non residenziali (1.563) e vuoti urbani (5.208)

(Nota 2) somma di Alberghi, insediamento collinare, insediamento costiero, insediamento urbano

Dimensionamento di Piano

Le previsioni quantitative di sviluppo in relazione ai nuovi abitanti teorici insediabili nel territorio di Varenna per effetto delle previsioni di Piano non sono significative.

All'interno del tessuto urbano consolidato (TUC) si identificano aree libere edificabili intercluse residuali di modesta entità territoriale che rappresentano situazioni di porosità del TUC in stretta relazione con ambiti già edificati; alcuni di questi ambiti, per le ridotte dimensioni, non hanno capacità edificatoria residua e risultano pertanto inedificabili. Il numero di abitanti teorici associato alla realizzazione di tali comparti nell'urbanizzato non ha rilevanza.

Il Documento di Piano prevede Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU) finalizzati a valorizzare il territorio di Varenna potenziando l'offerta turistica. Gli ATU previsti non inducono un aumento degli abitanti insediabili.

Dotazione complessiva di attrezzature a servizio delle funzioni insediate e insediabili nel territorio comunale

La LR 12/05 in tema di servizi si pone quale elemento di collegamento tra le politiche di erogazione dei servizi, nei loro aspetti urbanistici, e le problematiche più generali di regolazione degli usi del territorio, che complessivamente determinano la qualità della vita, introducendo una vera e propria rivoluzione di tipo metodologico e culturale.

La normativa regionale introduce, infatti, i concetti di amministrazione per risultati e pianificazione per obiettivi, realisticamente raggiungibili nel quadro di strategie di sviluppo generali, tramite la quale si riafferma, in termini non meramente formali, la centralità dell'amministrazione pubblica locale nelle scelte urbanistiche di programmazione del proprio territorio.

Inoltre, si delinea di fatto la transizione dal concetto di standard quantitativo a quello prestazionale, operando un radicale ripensamento della nozione di standard urbanistico: da mezzo di attuazione astratta del principio di eguaglianza di tutti i cittadini, inteso come possibilità generalizzata di accesso alla stessa quantità indifferenziata di servizi, a strumento di programmazione diretto a fornire una soluzione razionale e complessiva alle esigenze di qualità e, in generale, ai fabbisogni infrastrutturali dei Comuni, e indirizzato, dunque, alla necessità di costituire risposte articolate a bisogni differenziati.

La dotazione complessiva delle attrezzature a servizio delle funzioni insediate ed insediabili deve essere, pertanto, dimensionata in modo tale da poter servire la totalità degli utenti del territorio comunale.

Nell'analisi della struttura della popolazione/utente il PGT terrà, pertanto, in considerazione le seguenti tipologie di popolazione:

- popolazione stabilmente residente nel comune
- popolazione fluttuante
- popolazione prevista futura da insediare

Gli abitanti residenti, come risulta all'Ufficio anagrafe del comune, risultano essere circa **800** (abitanti 797 al 31/12/2013, ultimo dato disponibile).

La popolazione prevista futura da insediare per effetto delle previsioni di Piano è ininfluente.

Per il territorio comunale di Varenna si stima una popolazione fluttuante dovuta alla presenza delle cosiddette "seconde case" pari a circa 1000 abitanti. La stima è stata effettuata sulla base dei dati forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale relativamente al numero di appartamenti disponibili sul territorio e considerando una presenza media di tre persone per ciascun appartamento.

Sistema dei servizi

Tipologie di popolazione

Popolazione stabilmente residente nel comune		797
Popolazione gravitante		1.000
Popolazione prevista futura da insediare		///
	Totale	1.797

Sistema dei servizi

Dotazione complessiva di attrezzature	mq
Attrezzature esistenti	42.576,00
Attrezzature previste	0,00
Aree parcheggio *(non computate nella verifica 18 mq/ab)*	5.072,00
Totale	**42.576,00**

Viene proposta la verifica in termini quantitativi (18 mq/abitante) della dotazione di attrezzature a servizio delle funzioni insediate ed insediabili nel territorio comunale in tre situazioni:

- soddisfacimento dei bisogni della popolazione stabilmente residente nel comune (tutto l'anno)
- soddisfacimento dei bisogni della popolazione stabilmente residente nel comune e degli utenti del territorio comunale, ovvero popolazione gravitante (periodo turistico)
- soddisfacimento della popolazione residente e gravitante con l'aggiunta degli abitanti teorici (previsioni di PGT) – *non significativo per Varenna.*

Sistema dei servizi

Verifica 18 mq/ab	
Attrezzature	42.576,00
Popolazione stabilmente residente nel comune	797
	53,4 *mq/ab*
Attrezzature	42.576,00
Popolazione stabilmente residente + Popolazione gravitante	1.797
	23,7 *mq/ab*

La dotazione di attrezzature comunali appare sempre soddisfacente negli scenari proposti.

2.2 LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI

Nel seguito vengono delineate le determinazione delle politiche di intervento promosse dal PGT, distinte in sistemi funzionali.

Sistema insediativo (residenza)

Le politiche di valorizzazione del territorio di Varenna non si collocano all'interno di una logica di ampliamento o di estensione delle sue aree edificate ma operano attraverso la riorganizzazione ed il rimodellamento del tessuto consolidato.

L'analisi della dinamica insediativa di Varenna e le caratteristiche del territorio hanno, infatti, orientato le determinazioni di Piano relative al sistema insediativo residenziali al contenimento dello sviluppo dell'area urbana attuale.

In particolare, il 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.

Pertanto, nella definizione del tessuto urbano consolidato, è stato proposto un perimetro dell'area urbana sostanzialmente coincidente con la situazione attuale dei suoli interessati da urbanizzazione.

Nel territorio di Varenna non vi sono aree libere edificabili comprese all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC).

Si identificano soltanto aree residuali di modesta entità territoriale che rappresentano situazioni di porosità del TUC in stretta relazione con ambiti già edificati e che non hanno effetti significativi sul bilancio insediativo.

In talune situazioni specifiche, nel rispetto dei valori del paesaggio e dei vincoli territoriali, sono state proposte modeste aree di completamento residenziali con le medesime densità edilizie del contesto in cui si inseriscono.

Per quanto riguarda i nuclei di antica formazione, in considerazione del loro valore storico, paesaggistico ed ambientale, le politiche di Piano si sono orientate verso la definizione di una specifica normativa per il recupero dell'aspetto morfo-tipologico di tali ambiti di pregio.

In aggiunta, la normativa di PGT - ferma restando la compatibilità ambientale – vuole consentire l'insediamento di nuove attività nella convinzione che un mix funzionale possa elevare la qualità del tessuto residenziale esistente.

Ambiente

Il sistema Ambiente ha un ruolo centrale all'interno del PGT di Varenna.

In riferimento ad esso, il Piano promuove la definire della rete ecologica comunale, all'interno del complesso sistema di tutela ecologica d'area vasta (ZPS "Grigne", Parco Regionale Grigna Settentrionale, Rete Ecologica Regionale, unità di paesaggio, ambiti ed aree della rete ecologica provinciale definiti dal PTCP di Lecco).

Per le trasformazioni territoriali di maggior rilievo il PGT introduce specifiche forme di compensazione ambientale volte alla conservazione ed anche alla valorizzazione del paesaggio.

Per quanto riguarda la relazione tra sistema ambientale e sistema del costruito, il PGT propone, nella definizione degli Ambiti di trasformazione Urbanistica, azioni di riprogettazione dello spazio pubblico per incrementare la continuità tra ambiente urbano e naturale.

In particolare, appare di rilievo la politica di incentivazione dell'inserimento del "verde" negli edifici e negli spazi pubblici come elemento qualificante il paesaggio e la qualità ambientale.

In tema di riduzione dei consumi energetici ed idrici, la normativa di PGT promuove l'incremento della sostenibilità delle trasformazioni edilizie.

Economia locale

In considerazione della rilevanza del settore turistico, il PGT incoraggia specifici interventi per dare impulso all'economia locale nel senso di favorire lo sviluppo di nuove economie legate ai valori territoriali locali e alla qualità del paesaggio.

In generale il PGT intende promuovere lo sviluppo del sistema in tutti i suoi aspetti: turistico, ricettivo e del commerciale minuto.

Nello specifico, la normativa di Piano intende favorire l'insediamento di attività commerciali al minuto, mediante una adeguata disciplina delle destinazioni d'uso ammesse, equiparando a tali attività quelle artigianali di servizio e i pubblici esercizi.

Da ultimo, attiene agli obiettivi di Piano la definizione di modalità di recupero delle colture della tradizione locale; queste, se opportunamente integrate da altre funzioni rivolte al tempo libero ed allo sport - percorsi di fruizione paesaggistica nel verde, cicloturismo - possono promuovere la conservazione ed insieme la valorizzazione del territorio.

Mobilità e infrastrutture

La rete infrastrutturale di attraversamento del territorio comunale è identificabile nel tracciato della SS36.

Individuare corridoi sui quali poter prevedere interventi di miglioramento dell'efficienza delle connessioni per la mobilità.

La rete stradale comunale – per la struttura dell'edificato e per la morfologia territoriale - appare allo stato attuale per lo più immodificabile.

In questa situazione, si evidenzia la necessità di favorire ed implementare le possibilità di accesso al fine di migliorare la mobilità veicolare, con attenzione anche allo sviluppo della mobilità protetta (per residenti e turisti).

Nello specifico, verranno operati – laddove tecnicamente fattibile - puntuali interventi sulla rete stradale comunale esistente, per innalzare la sicurezza dei pedoni e ciclisti.

In relazione a quanto espresso per lo sviluppo dell'economia locale legata al turismo, in tema di nuove infrastrutture il PGT sostiene lo sviluppo della rete ciclopedonale comunale e della rete escursionistica.

In dettaglio, il Piano prevede, a partire dai tracciati esistenti, la definizione di una rete di percorsi, allo scopo di migliorare la fruizione delle aree caratterizzate da maggiore naturalità.

Per lo schema della rete ciclopedonale comunale e della rete escursionistica si rimanda agli elaborati di Piano.

Paesaggio e identità locale

Tra gli obiettivi di PGT in tema di paesaggio, il rafforzamento dei valori identitari ed il miglioramento della fruizione dei "quadri naturali" di Varenna rappresentano due azioni principali sulle quali sono basate le azioni di Piano

Il sistema della tutela dei valori paesaggistici, ambientali ed ecologici si articola in differenti livelli di interesse: dalla tutela pressoché assoluta delle aree di maggior pregio (Zone di Protezione Speciale, Parco Regionale) alla tutela attiva del paesaggio mediante usi del territorio compatibili con la naturalità.

È specifico compito della normativa di Piano indirizzare la tutela attiva, ovvero la trasformazione compatibile del territorio, verso il consolidamento dell'assetto morfo-tipologico, riconoscendo il *genius loci* ed individuando preliminarmente gli elementi rilevanti sotto i profili storici, paesaggistici, monumentali, al fine dell'istituzione di specifiche azioni di tutela diretta.

Sono pertanto disciplinati i sistemi edificati omogenei sotto il profilo morfo-tipologico, per la conservazione dei caratteri identitari urbani.

Per le aree di completamenti del tessuto edificato vengono definire modalità di intervento finalizzate alla realizzazione di coerenti con i caratteri esistenti.

In tutto il territorio, con particolare riferimento agli ambiti di interesse paesaggistico, il PGT introduce la disciplina degli interventi di sostituzione edilizia per la realizzazione di nuove costruzioni di qualità, coerenti con l'assetto morfo-tipologico attuale e funzionali per nuove esigenze.

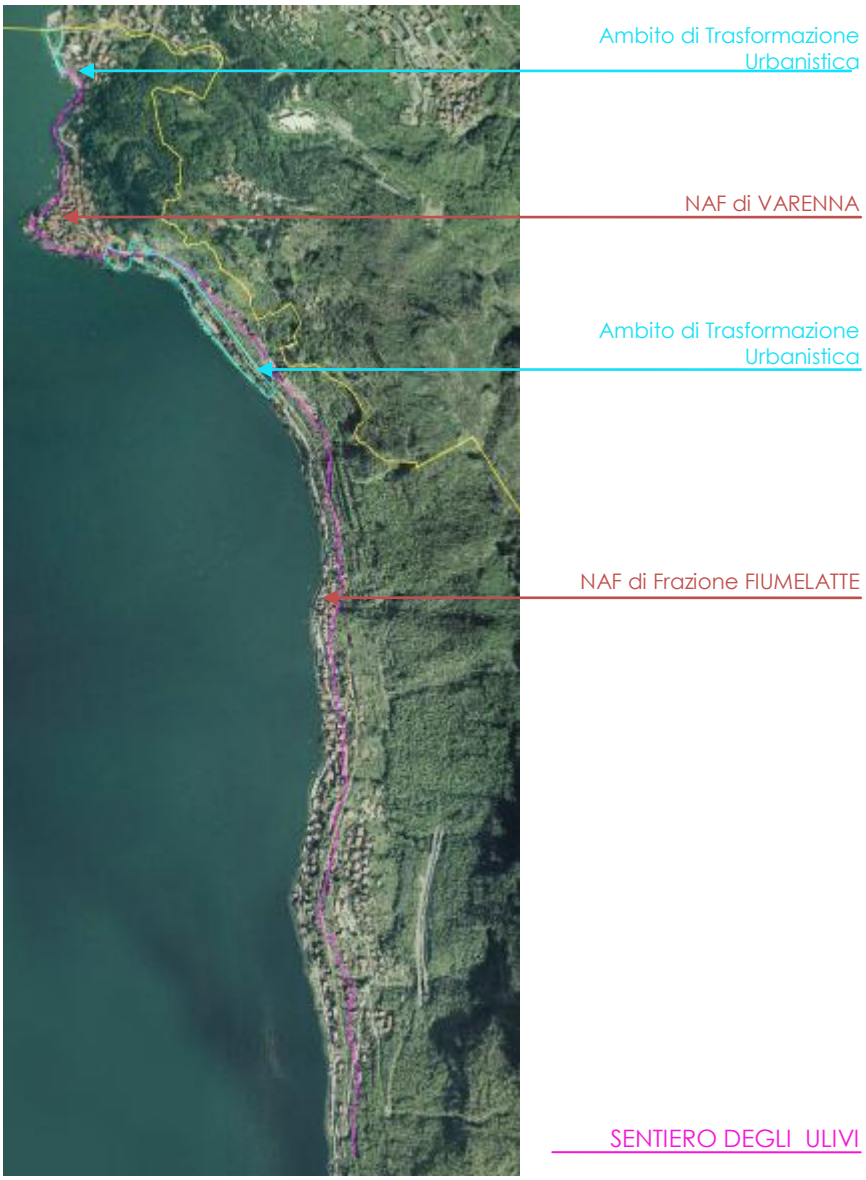
Servizi

La dotazione attuale di servizi presenti sul territorio appare soddisfacente sia in termini qualitativi sia quantitativi.

Il progetto del PGT di Varenna non prevede, pertanto, la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

In tema di dotazione di servizi legati allo sviluppo ed alla valorizzazione del turismo locale, il Piano prevede, a partire anche da tracciati esistenti, la realizzazione di un percorso, denominato "Sentiero degli ulivi", allo scopo di migliorare la fruizione del territorio, coinvolgendo e "legando" insieme le aree ricomprese in Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU), i nuclei antichi (NAF) e le aree caratterizzate da maggiore naturalità ed interesse paesaggistico (lago e fascia costiera).

SENTIERO DEGLI ULIVI



VARENNA | Foto aerea

L'attuazione del "Sentiero degli ulivi" si lega agli specifici interventi promossi negli Ambiti di Trasformazione Urbanistica, come nel seguito descritti, connessi allo sviluppo del settore turistico locale.

2.3 LA DIMOSTRAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLE POLITICHE DI INTERVENTO INDIVIDUATE CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Tutte le previsioni descritte nel paragrafo successivo relativo agli ambiti di trasformazione vengono accompagnate da opportuni interventi finalizzati alla realizzazione di opere ed attrezzature, servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in grado di assicurare sia in termini quantitativi sia qualitativi le nuove esigenze di servizi attraverso opportune convenzioni finalizzate a tale scopo.

L'intervento dell'Amministrazione Comunale sarà quindi sostanzialmente limitato al controllo ed al coordinamento nella realizzazione di tali opere.

3. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

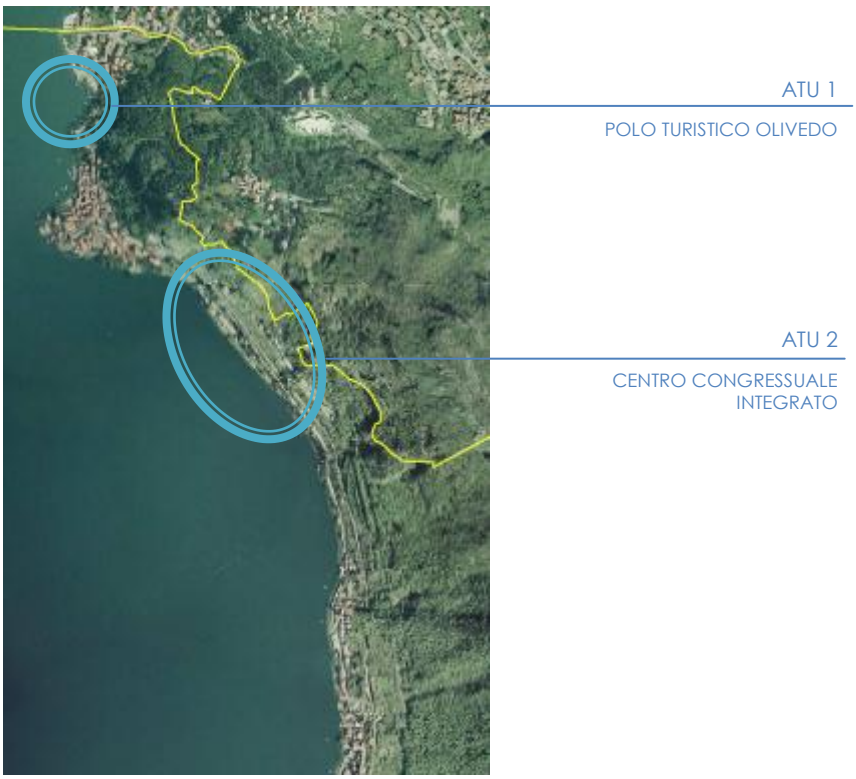
Il Piano di Governo del Territorio di Varenna promuove l'attivazione di Ambiti di Trasformazione Urbanistica, ovvero *progetti a valenza strategica per la politica territoriale del comune.*

Le proposte progettuali prospettano soluzioni che consentano di valorizzare il territorio di Varenna durante tutto l'anno – soprattutto "vivere l'inverno"- diversificando e potenziando l'offerta turistica esistente, già di buon livello.

I progetti si inquadrano nell'obiettivo della promozione di azioni prioritarie per il Sistema Turistico del Lago di Como, come promosso dal PTCP di Lecco (Quadro Strategico Territoriale).

Gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU) sono così individuati:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA



VARENNA | Foto aerea

ATU 1 | POLO TURISTICO OLIVEDO

Nel contesto della frazione Olivedo viene promosso lo sviluppo di un polo turistico-ricettivo di eccellenza finalizzato alla valorizzazione del sistema ricettivo locale e di area vasta, secondo una visione sinergica rispetto ai più generali obiettivi di valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico sottesi dal PGT.

In particolare, per quest'ambito territoriale viene promosso l'insediamento di una struttura ricettiva integrata di eccellenza (Resort) quale volano del sistema ricettivo locale; ove in futuro possano essere individuati gli strumenti programmatici per la sua attuazione, tale struttura si potrà integrare con l'insediamento di una piattaforma commerciale volta ad ospitare marchi di alta gamma e funzioni di eccellenza, anche attinenti il settore della nautica. La piattaforma commerciale viene pensata come forte richiamo turistico a completamento dell'offerta del sistema turistico-commerciale locale.

Una previsione di ridisegno dei due scali traghetto auto e battello potrà offrire la possibilità di valorizzare una modalità di trasporto alternativa a quella autoveicolare, consentendo di superare le criticità di trasporto su strada che si verificano sul territorio comunale in taluni periodi dell'anno e di intercettare anche i *target* di utenza più esigenti.

Il progetto nel suo complesso intende configurarsi quale elemento attrattore di scala provinciale in grado di mantenere a Varenna profili di attrattività turistica anche durante il periodo invernale.

Completano il quadro strategico promosso per quest'ambito territoriale la proposta di valorizzazione delle aree pubbliche e demaniali con la realizzazione di un percorso pedonale e di una passeggiata lungolago, quale relazione funzionale tra la frazione di Olivedo ed il nucleo Antico di Varenna.

Obiettivi di Piano	▪ Valorizzazione del borgo cittadino con promozione di riordino urbanistico e riqualificazione ambientale delle aree lacuali. ▪ Potenziamento del settore turistico attraverso la localizzazione di strutture di eccellenza sotto il profilo dei servizi offerti, in grado di svolgere una funzione di volano economico durante l'intero arco dell'anno.
Funzioni strategiche	▪ Centro ricettivo di eccellenza (Resort) ▪ Spazi commerciali di alta gamma (funzione facoltativa) ▪ Area pubblica: percorso pedonale / passeggiata lungolago
Elementi di forza e valore del progetto	▪ Inserimento in un contesto ambientale di pregio per il rapporto diretto con il lago. ▪ Relazioni con il sistema degli spazi del lungolago e con le attività turistiche esistenti e previste e con il sistema del trasporto locale (stazione).
Sensibilità e criticità del contesto	La progettazione urbanistica dell'ATU riveste particolare attenzione in relazione alle valenze paesaggistiche ed ambientali dell'ambito oggetto della proposta di intervento, come nel seguito descritte.

Sensibilità e criticità del contesto	**Elementi di sensibilità** ▪ Affaccio diretto sul lago ▪ Contesto di tutela naturalistica per la presenza di elementi naturali (acqua, flora e fauna ittica lacustre) ▪ Visuali e coni ottici, percezione diretta e indiretta ▪ Relazione con altri ambiti e funzioni del lungolago (passeggiata, imbarcadero) ▪ Prossimità al nucleo di antico di Olivedo ▪ Relazione visiva con gli elementi del paesaggio locale
	Elementi di criticità Contesto urbanistico disomogeneo e commistione di funzioni non sempre integrate fra loro

Le funzioni strategiche sopra ipotizzate per l'ambito di trasformazione delineano un nuovo scenario urbanistico della frazione turistica di Olivedo aperto a future prospettive di valorizzazione.

Ove ne sarà verificata la fattibilità programmatica, in futuro potranno essere considerate le opportunità di integrazione delle funzioni previste per l'ambito anche attraverso implementazioni riguardanti lo specchio d'acqua: un'ipotesi in tal senso potrebbe essere quella della realizzazione di una nuova marina nautica, dotata di una completa dotazione di servizi e attrezzature e caratterizzata da elevata qualità architettonica e realizzativa, in grado di divenire essa stessa elemento di attrattività a scala territoriale. La marina potrebbe integrarsi con le funzioni commerciali già previste nell'ATU, così da delineare un modello insediativo avanzato, come già presente in numerose realtà europee, in grado di attrarre clientela (italiana e straniera) dall'intero sistema turistico dei laghi lombardi.

Un'ulteriore implementazione potrebbe essere quella rivolta alla realizzazione di un parcheggio multipiano totalmente interrato/subacqueo che nei mesi invernali possa essere parzialmente adibito al ricovero di imbarcazioni ed attrezzature nautiche (carrelli, scafi, ecc.).

Le ipotesi di intervento sopra delineate, esposte nella proposta di PGT iniziale, non hanno trovato riscontro nell'attuale formulazione degli strumenti di pianificazione sovracomunali, e come tali, su richiesta degli Enti competenti, sono state stralciate dalle previsioni di intervento dell'ATU 1 riportate nella scheda d'ambito che segue, la quale non implica nuovi interventi edificatori o infrastrutturali, ma si limita ad una rivisitazione funzionale dell'ambito.

Dette ipotesi permangono, tuttavia, nella visione strategica di riferimento alla quale il PGT si rivolge, qui esposta, e necessiteranno della successiva formulazione di un modello procedurale *ad hoc* da condividersi con gli Enti territoriali e le Autorità ambientali coinvolte, ad esempio attraverso lo strumento innovativo dell'Agenda Strategica di Coordinamento Locale introdotto dal PTCP di Lecco, o mediante un Accordo di Programma a partecipazione regionale, in grado di coniugare gli obiettivi di valenza strategica dell'iniziativa con i limiti di carattere procedurale e programmatico ad oggi esistenti.

In particolare, le ipotesi formulate suggeriscono già in via preliminare soluzioni che prevedano una sorta di espansione della frazione di Olivedo sullo specchio d'acqua, secondo il concetto dell'"addizione" a lago, la quale, in modo più specifico, non trova riscontro nelle possibilità di intervento oggi rese disponibili dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, ed è stato pertanto stralciato dalla scheda di previsione di intervento per l'ATU 1.

Come si richiama, il termine addizione, nel suo significato simbolico, trova un valido riferimento storico-culturale nell'"addizione erculea" della città di Ferrara, un vero e proprio raddoppio della città su principi razionali, concepito agli inizi del XVI secolo. Se allora, l'imponente opera urbanistica fu concepita allo scopo esaltare il prestigio della corte estense e di metterla in competizione con le più importanti corti europee, oggi un'opera simile contiene in sé il sogno e l'ambizione di poter aumentare il pregio del territorio di Varenna e di favorire il consolidamento del settore turistico nel contesto del Lario e dei laghi lombardi più in generale."

ATU 2 | CENTRO CONGRESSUALE INTEGRATO

In sintonia con la vocazione di turismo d'eccellenza di Varenna, l'idea è quella di dotare il paese di un'attrezzatura in grado di ospitare eventi culturali (mostre, rappresentazioni, concerti, festival, ecc.) al servizio della cittadinanza e del turismo.

Sulla sommità del parcheggio pluripiano esistente viene studiata una nuova sala convegni, la cui struttura è pensata come un "oggetto" tecnologicamente avanzato, con materiali dall'aspetto leggero e trasparente in modo da fornire una immagine "aerea" tipica degli oggetti posti sulle coperture.

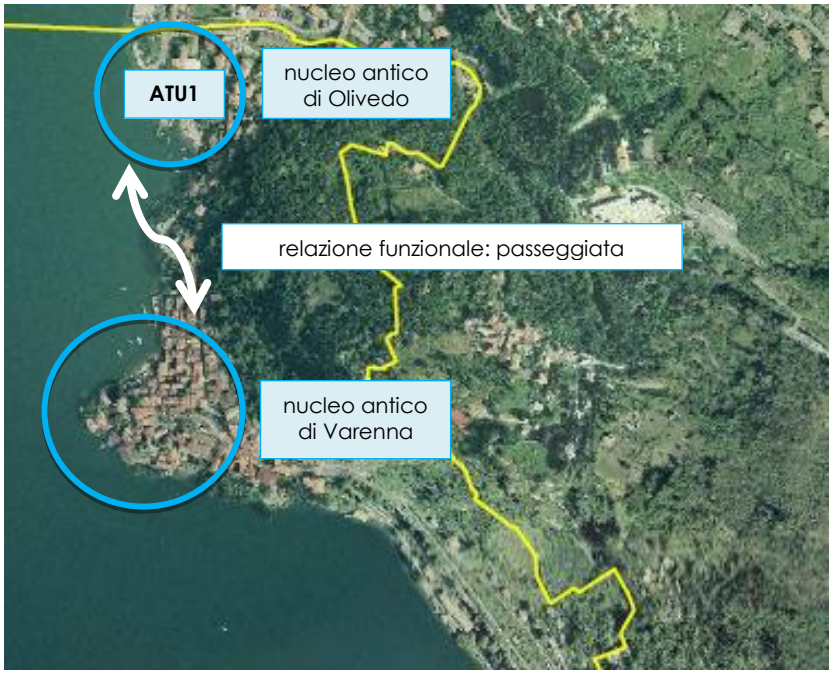
Il vasto ambito di trasformazione comprende interamente l'area di Villa Cipressi e quella di Villa Monastero che andranno a formare un vero e proprio sistema turistico - centro congressuale integrato – con la nuova sala convegni.

L'ATU promuove al suo interno la realizzazione di un percorso pedonale da Varenna a Fiumelatte, in modo da formare un unico percorso dalla frazione di Olivedo a quella di Fiumelatte e rafforzare ulteriormente il sistema della fruizione turistica della sponda lacuale. Il parcheggio verrà collegato con l'area delle Ville attraverso un tunnel pedonale sotto la strada.

Obiettivi di Piano	▪ Incremento dell'attrattività turistico-ricettiva del territorio comunale lungo l'intero arco dell'anno.
Elementi di forza e valore del progetto	▪ Completamento dell'offerta di servizi per i residenti e per gli utenti del territorio (turisti) con struttura di alto profilo.
Funzioni	▪ Sala convegni / Auditorium (300 posti) ▪ Area ristoro (bar) ▪ Percorso pedonale da Varenna a Fiumelatte
Requisiti qualitativi della progettazione	▪ Valorizzazione degli ambiti oggetto di intervento, in rapporto alla morfologia del territorio ed al contesto. ▪ Massimo standard qualitativo in termini di compatibilità bioclimatica e di efficienza energetica.

3.1 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ATU 1 | POLO TURISTICO OLIVEDO

Localizzazione	
Superficie totale	mq 2.350 (da rilievo aerofotogrammetrico)
Assetto urbanistico attuale	L'area di intervento si localizza in località Olivedo, nei pressi dell'attuale porto, inserita in un contesto urbanistico di pregio in relazione alla presenza del nucleo antico, della fascia lungolago e dello specchio d'acqua. **Imbarcadero** | L'imbarcadero è al tempo stesso centro nevralgico di Varenna e principale elemento di connessione del borgo con le altre località lacustri (grazie ai battelli e ai traghetti da/per Maneggio e Bellagio). Importante punto di contatto diretto con il lago, è grazie a questa "infrastruttura" che la popolazione non solo gode della bellezza naturalistica del lago ma ne stabilisce un rapporto diretto, vive del lago e con il lago stringendo un legame molto forte di dipendenza sociale ed economica (da qui arrivano molti turisti che si muovono prevalentemente con il sistema di trasporto collettivo). **Passeggiata a lago** | Molto conosciuta e rinomata è la splendida passeggiata di Varenna, che si snoda lungo case, ville, giardini e botteghe dal grazioso molo fino all'imbarcadero di Olivedo. La passerella sospesa sull'acqua è una bellissima passeggiata di circa un chilometro che tra fiori e suggestivi speroni rocciosi regala unici scorci sul lago e sul romantico lungolago: se le condizioni metereologiche lo permettono, si può arrivare a scorge con facilità l'altra sponda del Lago e gli abitati sia di Bellagio sia di Maneggio.

Documentazione fotografica (stato di fatto)

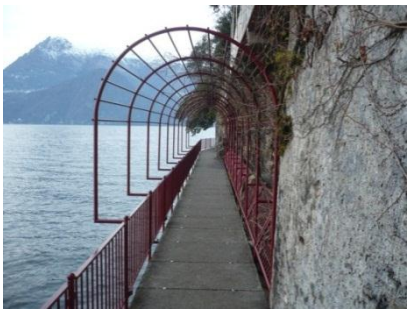
Imbarcadero vista terra

Imbarcadero vista lago

Imbarcadero e battello

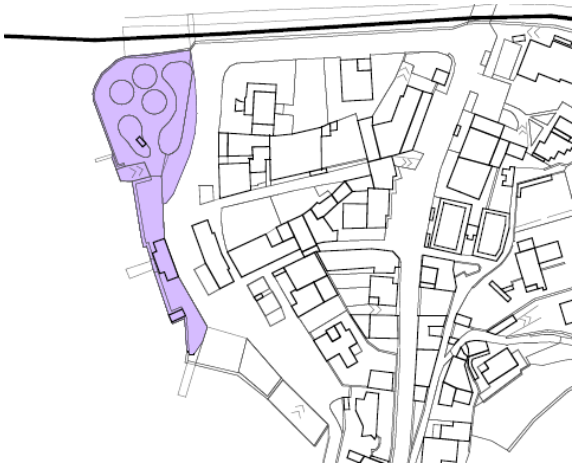
Imbarcadero vista lago

Prossimità dell'imbarcadero



Passeggiata sospesa sull'acqua

Strutture ricettive – passeggiata - lago

Obiettivi di sviluppo	Gli obiettivi di sviluppo e valorizzazione che si pongono alla base della proposta per l'ambito in oggetto rafforzano gli obiettivi strategici del Piano di Governo del Territorio di Varenna, in tema di sviluppo del sistema turistico lacuale con attenzione ai caratteri ambientali del paesaggio locale. Nello specifico gli obiettivi per l'Ambito di Trasformazione Urbanistica sono: ■ Valorizzazione del borgo cittadino con promozione di riordino urbanistico e riqualificazione ambientale delle aree lacuali. ■ Potenziamento del settore turistico attraverso la localizzazione di strutture di eccellenza sotto il profilo dei servizi offerti, in grado di svolgere una funzione di volano economico durante l'intero arco dell'anno.
Vocazioni funzionali	◜ Centro ricettivo di eccellenza (Resort) ◜ Spazi commerciali con funzioni di alta gamma (funzione facoltativa) ◜ Area pubblica: percorso pedonale / passeggiata lungolago ◜ Imbarcadero (esistente)
Schema dell'ambito di intervento	RESORT / NEGOZI 

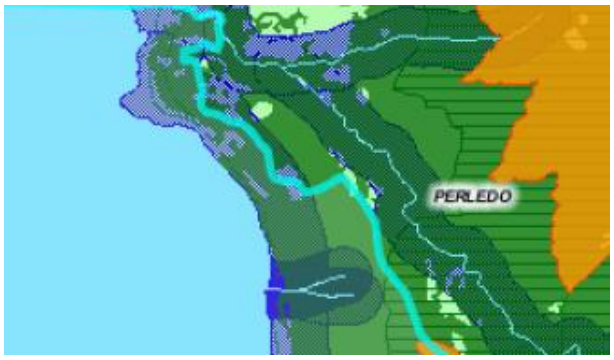
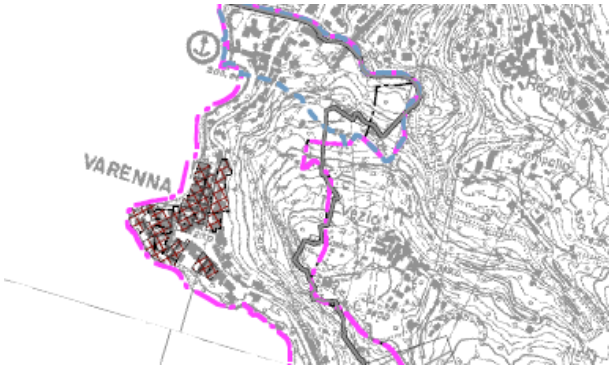
Elementi di forza e valore del progetto	La proposta progettuale si configura quale intervento di potenziamento del settore turistico locale con miglioramento dell'offerta di servizi offerti e, conseguentemente, riordino urbanistico, valorizzazione ai fini turistici e riqualificazione ambientale della fascia lungolago. Gli elementi di forza e valore del progetto sono l'inserimento in un contesto ambientale di pregio per il rapporto diretto con il lago e le relazioni con il sistema degli spazi del lungolago e con le attività turistiche esistenti e previste nonché la prossimità del nodo di trasporto della stazione ferroviaria. La proposta di riordino urbanistico che coinvolge le strutture per la mobilità turistica esistenti (imbarcadero e passeggiata) si configura come migliorativa dello stato dei luoghi sotto il profilo funzionale, nonché paesaggistico, in particolare dal punto di vista percettivo.
Dati di progetto	▪ *Centro ricettivo di eccellenza (Resort):* superficie utile nel limite di mq 1.000 complessivi; altezza dei volumi edilizi esistenti, e comunque in continuità con il profilo urbanistico-architettonico che contraddistingue il tessuto urbano consolidato della fascia costiera, secondo i parametri stabiliti dalle norme di PGT per l'ambito. ▪ *Spazi commerciali con funzioni di alta gamma*: eventualmente integrati nella superficie di cui al punto precedente
Abitanti teorici insediabili	Nessuno
Dotazioni infrastrutturali, di servizi ed aree pubbliche	L'ATU prevede il ridisegno dei due scali traghetto auto e battello e dell'intera area pubblica (giardinetti esistenti, riva di alaggio, arrivo passeggiata a lago). Il progetto deve essere completato con la realizzazione di una passeggiata pubblica a lago (in sostituzione dell'esistente) integrata con gli spazi commerciali.
Strumento attuativo	Programma Integrato di Intervento/Accordo di Programma o altro analogo strumento attuativo a partecipazione regionale, previa progettazione a cura dell'Amministrazione Comunale di Masterplan con definizione delle quantità urbanistiche e degli obiettivi di qualità della progettazione.
	Per gli interventi eventualmente coinvolgenti i pontili della navigazione pubblica di linea, in quanto opere di valorizzazione del patrimonio demaniale regionale, la cui programmazione è sottoposta ai disposti della LR 6/2012, nell'ambito dell'iter di approvazione del piano attuativo dovranno essere preventivamente acquisiti i pareri dell'Autorità di bacino e degli altri enti interessati, con particolare riguardo alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed alla Gestione Governativa Navigazione Laghi.
Accordi da convenire tra i contraenti	Opere a carico degli attuatori dell'ATU: ▪ realizzazione di passeggiata a lago, in sostituzione dell'esistente, come da schema di progetto. ▪ realizzazione di un percorso dalla frazione di Olivedo al nucleo antico di Varenna, come da schema di progetto. ▪ realizzazione del "Sentiero degli ulivi" secondo progetto che verrà fornito dall'Amministrazione Comunale. ▪ ridisegno degli spazi pubblici (giardinetti esistenti, riva di alaggio, arrivo passeggiata a lago).

Obiettivi e requisiti qualitativi della progettazione	Il progetto deve curare la qualità architettonica dei manufatti che, tenuto conto della elevata visibilità ed in relazione alle funzioni di alta gamma previste, dovranno assumere connotati tali da caratterizzare l'intero intervento. ***Forma e materia del progetto architettonico*** Il contesto di pregio ambientale e paesaggistico impone che la progettazione dell'intero comparto urbanistico sia orientata a criteri di qualità progettuale. Gli aspetti qualitativi della progettazione rappresentano, infatti, un fattore determinante per il successo del progetto. Pertanto in sede di progettazione dovranno essere particolarmente studiati gli aspetti riguardanti la morfologia dei nuovi interventi - allineamenti e distribuzione planimetrica nonché altezze e sedimi – e gli aspetti materici delle strutture in progetto così come dei percorsi e delle aree pavimentate che dovranno essere realizzate nel rispetto del contesto. ***Inserimento ambientale e paesaggistico*** Il progetto d'ambito individua tra gli obiettivi prioritari del progetto la valorizzazione dell'intera area in riferimento agli elementi caratterizzanti il paesaggio lacuale, quali la morfologia costiera e la percezione diretta del lago (vedi in seguito) ***Requisiti qualitativi della progettazione*** ▪ *Centro ricettivo di eccellenza (Resort) - Spazi commerciali con funzioni di alta gamma:* Il progetto deve curare in particolar modo la qualità architettonica in rapporto al contesto lacuale attraverso la scelta compositiva dei volumi e la loro coerenza dimensionale in armonia con il profilo architettonico della fascia costiera e con la tessitura urbanistica tradizionale. Anche la scelta degli elementi stilistici e materici deve saper coniugare la valorizzazione dell'immagine consolidata delle sponda lariana con l'originalità progettuale, al fine di rendere l'intervento "riconoscibile" (e, quindi di pregio), ma non "invasivo" sotto il profilo percettivo e dell'impatto paesaggistico complessivo. Per la nuova struttura ricettiva deve essere previsto il massimo standard qualitativo in termini di compatibilità bioclimatica e di efficienza energetica. In fase attuativa, particolare attenzione dovrà essere data all'inserimento delle costruzioni nell'ambito di progetto, al fine di integrare i nuovi volumi nel tessuto urbano esistente nella fascia costiera, evitando la perdita dei varchi e delle visuali aperte. Per quanto attiene ai caratteri morfologici e tipologici, le tipologie scelte dovranno mantenere un rapporto organico con il tessuto circostante – in particolare nel rispetto dei caratteri della frazione di Olivedo - pur connotandosi per originalità progettuale. Il progetto dell'ambito è subordinato, dal punto di vista della rispondenza alle dotazioni infrastrutturali, alla verifica di dotazione di spazi a parcheggio per le nuove funzioni da insediare. Le aree a parcheggio dovranno essere dislocate nel sottosuolo. ▪ *Passeggiata a lago – percorso pedonale – aree pubbliche* Il progetto delle nuove attrezzature deve perseguire il massimo standard qualitativo.

	Per quanto riguarda gli elementi naturali e sistema ecologico, l'area è inserita in un contesto ambientale di tutela per la presenza di elementi naturali (acqua, fauna ittica e flora lacustre locale). A livello locale, l'identificazione dell'Ambito di Trasformazione rafforza la tutela degli ambiti lacuali e delle sponde. Per quanto attiene agli elementi del paesaggio, l'ambito si situa in un quadro paesaggistico di sicuro interesse per affaccio diretto al lago; dall'ambito, che si si apre un'ampia visuale sullo specchio d'acqua. L'insieme degli interventi e delle eventuali nuove realizzazioni da prevedersi nell'ambito saranno fortemente orientate al corretto inserimento paesaggistico e ad al rispetto dei caratteri edilizio-morfologici locali (integrazione con le funzioni già presenti e con i caratteri della frazione di Olivedo), anche al fine di assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di una elevata qualità progettuale. L'obiettivo della promozione del turismo e del miglioramento dell'accessibilità e fruibilità delle aree del lungolago si declina, sotto il profilo paesaggistico, in un progetto attento alle sensibilità ed alle potenzialità del contesto ambientale (morfologia costiera, percezione diretta del lago). Concorrono al raggiungimento dell'obiettivo la valorizzazione delle aree che si affacciano al lago, il ridisegno dell'intera area pubblica (giardinetti esistenti, riva di alaggio, arrivo passeggiata a lago) e la nuova passeggiata a lago - nuova struttura in progetto in luogo dell'esistente.
Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	***Elementi morfologici-strutturali di rilievo*** Al fine di perfezionare i contenuti paesaggistici dell'ATU, i coerenza con le strategie di tutela e valorizzazione del Lago, condivisi a livello regionale e provinciale, il progetto deve garantire la tutela delle sponde con interventi in coerenza con ambiente e paesaggio locale (torrente Esino, lago). In considerazione del contesto di pregio di Varenna – presenza di nuclei antichi con edifici caratterizzanti il paesaggio lariano, beni di interesse storico-monumentale, episodi di architetture di villa - i nuovi interventi edilizi devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici, evitando di introdurre volumi, elementi stilistici o scelte materiche che compromettano la coerenza dimensionale e tipologica delle tessiture tradizionali. ***Aspetti vedutistici e percettivi*** In relazione alla presenza nelle adiacenze del nucleo storico di Olivedo, il progetto deve assicurare il mantenimento delle visuali presenti, evitando interferenze dei nuovi volumi in progetto, anche il riferimento ai margini non occlusi dell'insediamento storico. Il progetto deve essere volto alla tutela dell'immagine della sponda che nel tempo è stata interessata da trasformazioni di tipo antropico che si sono sovrapposte in modo non sempre coerente tra loro e con il contesto della Frazione, promuovendo interventi in armonia con il *genius loci.* Particolare attenzione deve essere posta alla salvaguardia dei coni visivi (varchi liberi). In aggiunta, il progetto di sistemazione delle aree lacuali non deve portare a chiusura dei sistemi di accessibilità delle sponde, ma, al contrario, prevedere la valorizzazione della fruizione anche attraverso percorsi turistici.

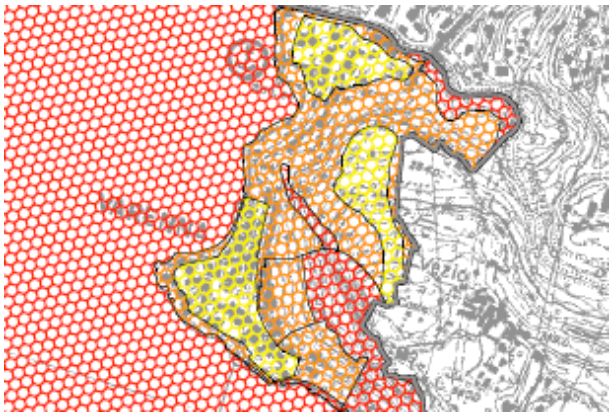
Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	***Sensibilità storico-culturale e simbolica*** Il progetto dell'ATU volto in modo specifico al riordino urbanistico ed alla riqualificazione ambientale delle aree lacuali, deve permettere la riconoscibilità dei nuclei urbani esistenti, che connotano fortemente il paesaggio lariano. Nel caso della Frazione di Olivedo, il progetto persegue l'obiettivo di elevare il livello ambientale, paesaggistico nonché simbolico delle aree comprese nell'ATU per giungere al livello di qualità del nucleo storico di Varenna, favorendo anche una connessione di tipo fisico tra i due luoghi urbani. In questo senso appare prioritaria la definizione all'interno dell'ATU gli itinerari di fruizione turistica e di interesse paesaggistico-culturale (passeggiata a lago, percorso pedonale) tra Olivedo e l'abitato di Varenna.
Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi *(come emerse dal processo di VAS)*	L'intervento edilizio deve essere progettato a valle di uno studio paesistico tenendo conto del contesto territoriale in cui si inserisce valutandone l'inserimento e l'impatto paesistico considerando le scelte pianificatorie e le possibili ripercussioni sul sistema del centro lago. L'aumento del consumo di energia derivante dall'incremento delle unità abitative ed in questo caso turistiche deve essere contrastato attraverso l'utilizzo di fonti energetiche alternative e rinnovabili. L'attuazione dell'intervento deve essere adeguatamente supportata da un approfondito studio idrologico e idraulico del Torrente Esino, nonché delle sue dinamiche di deflusso e di interazione con i livelli di piena del lago. Il progetto deve prevedere l'utilizzo delle moderne tecnologie per il contenimento del rischio di sversamento in acqua di sostanze inquinanti (per evitare la compromissione dell'ecosistema della fascia eufotiuca) con l'obiettivo del mantenimento della biodiversità dell'ambiente lacustre - da tutelare prioritariamente – e per la tutela della fauna ittica. Il progetto deve, in generale, favorire l'utilizzo di tecnologie atte al contenimento del consumo e del depauperamento delle risorse naturali. Le proposte progettuali di edificazione dovranno limitare l'impatto negativo delle acque meteoriche favorendo l'utilizzo di pavimentazioni permeabili e lo smaltimento in sito e se non contaminate, il recupero per l'irrigazione di orti, prati e giardini. In fase attuativa, deve essere prevista l'installazione di impianti di illuminazione a ridotto consumo energetico e con criteri antinquinamento. Nell'ottica dello sviluppo sostenibile, il progetto deve promuovere l'utilizzo di fonti energetiche alternative e rinnovabili nonchè a minore emissione per contrastare l'aumento del consumo di energia derivante dalla realizzazione dell'opera e favorire la sostenibilità dell' intervento anche negli anni futuri con il raggiungimento di un obiettivo di miglioramento della qualità dell'aria anche a scala superiore.

Vincoli	Il progetto deve prevedere l'attuazione delle direttive specifiche per l'ambito ed in ottemperanza alle normative vigenti in tema di: fattibilità geologico e sismica delle azioni di Piano, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, illuminazione del territorio comunale, inquinamento idrogeologico e idraulico. Il progetto è condizionato al rispetto dei vincoli di Piano.
Valutazione di Incidenza	In considerazione del quadro di elevata sensibilità ambientale in cui si colloca l'ambito di interventi, lo strumento attuativo dell'ATU sarà sottoposto a **Valutazione di Incidenza** di cui alle norme di settore vigenti (cfr. direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE, DPR 357/97, DGR Lombardia 8 agosto 2003 n. 7/14106, DGR 15 ottobre 2004 n. 7/19018 e s.m.i.).

Vincoli	Vincoli Bellezze d'insieme Area di rispetto fiumi (150 m) - Aree di rispetto laghi (300 m)  Fonte: Regione Lombardia - Sistema Informativo dei Beni Ambientali (SIBA)
	Area di tutela dei corsi d'acqua Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136)  Fonte: PGT (rielaborazione)

Fattibilità geologica delle azioni di Piano

Classe 2 Classe 3 Classe 4



Fonte: Studio geologico PGT (rielaborazione)

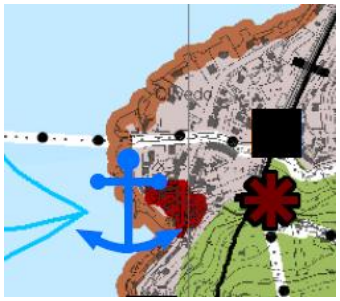
Verifica di coerenza con gli strumenti di programmazione di rilievo sovralocale | PTCP di Lecco

Porti Centri storici

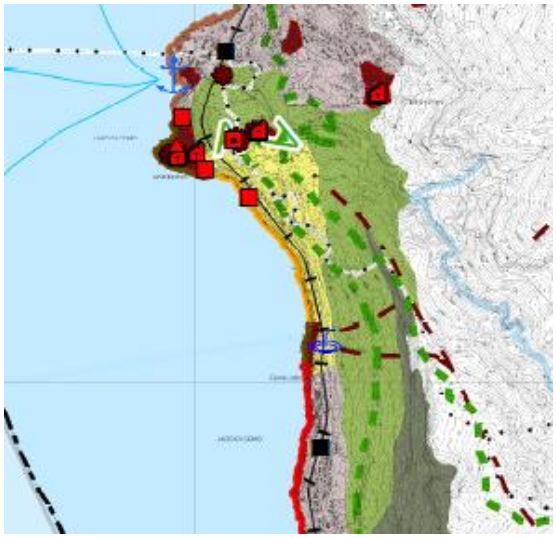
Fronti di affaccio sui laghi

Fronti negativi (detrattori del paesaggio)

Sui tessuti urbani densi



dettaglio



Fonte: PTCP - Scenario 9B - Il paesaggio del Lario Orientale (luglio 2013)

Verifica di coerenza con gli strumenti di programmazione di rilievo sovralocale | PTCP di Lecco	La Tavola 9B"Il paesaggio del Lario orientale" del PTCP identifica 'area dell'ATU nell'ambito di primo affaccio come "affaccio del centro storico", con ambiti elementari di paesaggio costituiti da "centro storico" e "alta naturalità". Pertanto, preliminarmnete alla fase di definzione della proposta progettuale per l'ATU 1 devono essere approfonditi gli aspetti paesaggistici ivi richiamati, in riferimento alla componente paesaggistica e ambientale descritta nell'Allegato 2 alle NdA del PTCP "*La tutela del paesaggio lariano*"; inoltre, i contenuti di progetto dovranno uniformarsi alle disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PTCP di Lecco (art. 53 "*Disposizioni particolari per il paesaggio lariano e il paesaggio dei laghi morenici*") di cui si propongono estratti sulle tematiche più significative. ***Art 53 (estratti)*** Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e della valutazione dell'impatto dei progetti di trasformazione, ai sensi della Parte IV – Esame paesistico dei progetti della normativa del PPR, si farà esplicito riferimento ai seguenti tre criteri di valutazione: - rapporto di intervisibilità con il lago; - rapporto con i percorsi di rilevanza paesaggistica; - rapporto con il contesto locale; ***Allegato 2 (estratti)*** Nei tratti di fronte a lago di più recente urbanizzazione, si deve considerare attentamente l'alternanza dei pieni e dei vuoti, l'andamento dei profili altimetrici e l'armonizzazione delle forme architettoniche. Al di là della dimensione paesaggistica tradizionalmente e strettamente intesa, si deve ricordare che il lago è un'insostituibile risorsa ecologica.

ATU 2 | CENTRO CONGRESSUALE INTEGRATO

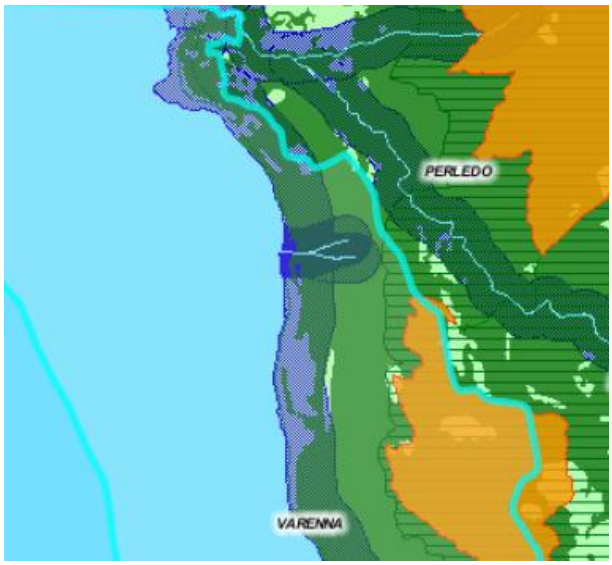
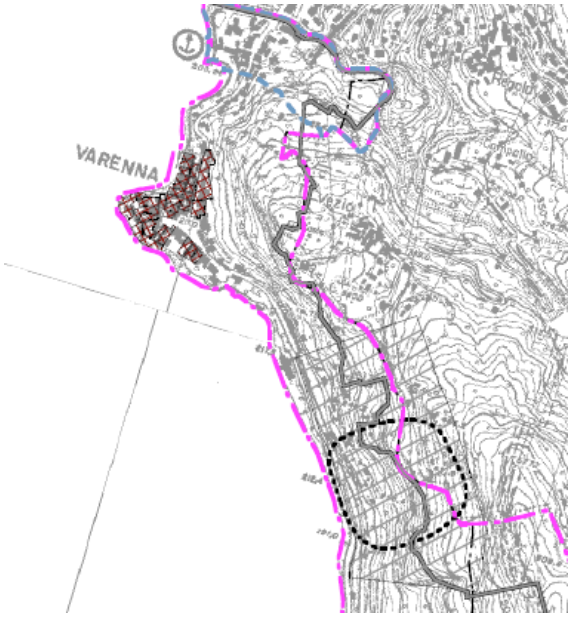
Localizzazione	
Superficie totale	mq 22.500 (da rilievo aerofotogrammetrico)
Assetto urbanistico attuale	L'ambito di trasformazione comprende interamente l'area di Villa Cipressi e quella di Villa Monastero e si snoda lungo la costa lacuale in direzione della frazione di Fiumelatte. **Villa Cipressi**| Complesso di edifici e giardini ricchi di storia costruiti principalmente tra il 1400 e il 1800, di proprietà di famiglie nobiliari fino al 1980 quando viene acquistata mediante una pubblica volontaria sottoscrizione dai Varennesi e amici di Varenna per essere destinata ad uso pubblico. **Villa Monastero** | Villa Monastero, di proprietà della Provincia di Lecco, si distingue nell'ambito lacuale del Lario orientale per la sua posizione strategica in termini storico-paesaggistico-ambientali e per i differenti servizi offerti: Casa Museo, nucleo centrale della dimora storica, Centro Convegni conosciuto a livello internazionale, Spazio espositivo appositamente attrezzato e destinato a ospitare mostre temporanee. La Villa è circondata da un Giardino botanico con presenza di numerose e rare specie arboree autoctone ed esotiche che si estende per quasi 2 chilometri lungo il fronte lago da Varenna a Fiumelatte.
Documentazione fotografica (stato di fatto)	Villa Cipressi - Varenna Villa Monastero - Varenna

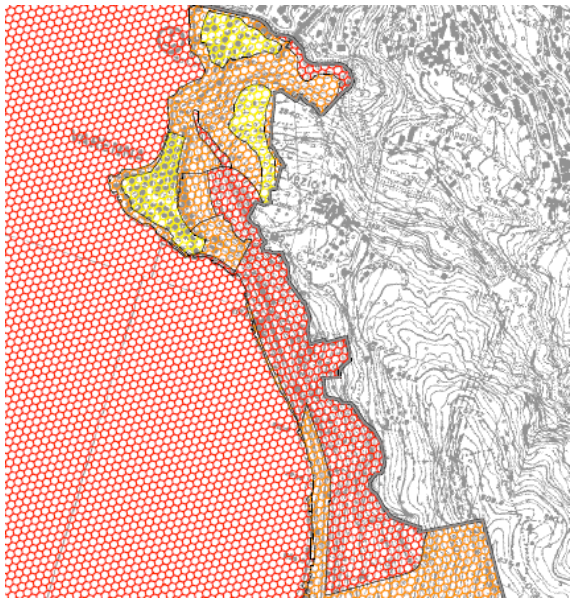
Obiettivi di sviluppo	Gli obiettivi di sviluppo e valorizzazione che si pongono alla base della proposta per l'ambito in oggetto rafforzano gli obiettivi strategici del Piano di Governo del Territorio di Varenna, in tema di sviluppo del sistema turistico lacuale (incremento dell'attrattività turistico-ricettiva del territorio comunale lungo l'intero arco dell'anno) con attenzione ai caratteri ambientali del paesaggio locale. Nello specifico l'obiettivo principale dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica è il completamento dell'offerta di servizi per i residenti e per gli utenti del territorio (turisti) con struttura di alto profilo.
Vocazioni funzionali	• Parcheggio pluripiano (4 piani, esistente) • Sala convegni / Auditorium (300 posti) al quinto piano del parcheggio multipiano • Area ristoro (bar) • Percorsi e collegamenti
Schema dell'ambito di intervento	
	Nota: *L'area oggetto di trasformazione all'interno dell'ambito è limitata alla proprietà comunale (villa Cipressi)*

Elementi di forza e valore del progetto	L'intervento proposto si configura quale elemento di forte attrattiva a livello internazionale in grado di porre il territorio di Varenna al centro dell'attenzione e rafforzarne il ruolo nel contesto dell'ipotesi di distretto turistico-commerciale. Gli elementi di forza e valore del progetto sono l'inserimento in un contesto ambientale di pregio.
Dati di progetto	▪ *Sala convegni / Auditorium al quinto piano del parcheggio multipiano*: capienza 300 posti
Abitanti teorici insediabili	nessuno
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	Il progetto prevede l'integrazione della struttura congressuale con il parcheggio pluripiano esistente.
Dotazioni infrastrutturali e servizi	L'ATU promuove al suo interno la realizzazione di un percorso pedonale da Varenna a Fiumelatte, in modo da formare un unico percorso dalla frazione di Olivedo a quella di Fiumelatte. Il parcheggio viene collegato con l'area ATU delle Ville mediante un tunnel pedonale sotto la strada.
Strumento attuativo	Programma Integrato di Intervento previa progettazione a cura della Amministrazione Comunale di Masterplan con definizione delle quantità urbanistiche e degli obiettivi di qualità della progettazione.
Accordi da convenire tra i contraenti	Realizzazione del "Sentiero degli ulivi" secondo progetto che verrà fornito dall'Amministrazione Comunale.
Obiettivi e requisiti qualitativi della progettazione	La proposta progettuale intende dotare il territorio di una idonea attrezzatura capace di ospitare eventi culturali, musicali e congressuali anche durante la stagione invernale. Il progetto architettonico deve curare la qualità architettonica dei manufatti che, tenuto conto della elevata visibilità ed in relazione alle funzioni previste, dovranno assumere connotati tali da caratterizzare l'intero intervento. ***Forma e materia del progetto architettonico*** La struttura della sala convegni/auditorium avrà l'aspetto di un "oggetto" tecnologicamente avanzato con materiali dall'aspetto leggero e trasparente in modo da fornire una immagine "aerea" tipica degli oggetti posti sulle coperture. ***Requisiti qualitativi della progettazione*** ▪ *Sala convegni / Auditorium:* Per la nuova struttura deve essere previsto il massimo standard qualitativo in termini di compatibilità bioclimatica e di efficienza energetica. Per quanto attiene ai caratteri architettonici il progetto deve inserirsi nel contesto paesaggistico, pur connotandosi per originalità progettuale. ▪ *Percorsi e collegamenti* Il progetto delle nuove attrezzature deve perseguire il massimo standard qualitativo.

Criteri di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	Sotto il profilo paesaggistico, il progetto sarà attento alle sensibilità ed alle potenzialità del contesto ambientale. Per quanto attiene agli elementi del paesaggio, l'ambito si situa in un quadro paesaggistico di sicuro interesse per affaccio diretto al lago; dall'ambito, che si si apre un'ampia visuale sullo specchio d'acqua. Le nuove realizzazioni da prevedersi nell'ambito saranno fortemente orientate al corretto inserimento paesaggistico e ad al rispetto dei caratteri edilizio-morfologici del paesaggio lacuale, anche al fine di assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di una elevata qualità progettuale. ***Aspetti vedutistici e percettivi*** Il progetto deve assicurare il mantenimento delle visuali presenti, evitando interferenze dei nuovi volumi in progetto con particolare attenzione alla salvaguardia dei coni visivi (varchi liberi).
Indicazioni per la sostenibilità dell'attuazione degli interventi *(come emerse dal processo di VAS)*	L'intervento edilizio deve essere preceduto da un attento studio paesistico in considerazione del contesto territoriale di valore in cui si inserisce favorendo l'inserimento dell'edificio in modo tale da ridurne il più possibile l'impatto paesistico attraverso un progetto di qualità. In particolare, con riferimento alla valutazione dell'impatto dei progetti di trasformazione sotto il profilo paesaggistico, ai sensi della Parte IV - Esame paesistico dei progetti della normativa del PTPR/PPR, le NdA del PTCP (art. 52) si dovrà fare esplicito riferimento ai seguenti tre criteri di valutazione: ▪ rapporto di intervisibilità con il lago; ▪ rapporto con i percorsi di rilevanza paesaggistica; ▪ rapporto con il contesto locale. L'intervento edilizio deve essere progettato a valle di uno studio particolareggiato per contenere l'impatto luminoso in relazione al contesto territoriale in cui si inserisce l'intervento favorendo l'inserimento degli edifici in modo tale da ridurne il più possibile la luminosità notturna. Deve essere prevista l'installazione di impianti di illuminazione a ridotto consumo energetico e con criteri antinquinamento. Nell'ottica dello sviluppo sostenibile, il progetto deve promuovere l'utilizzo di fonti energetiche alternative e rinnovabili nonchè a minore emissione per contrastare l'aumento del consumo di energia derivante dalla realizzazione dell'opera e favorire la sostenibilità dell' intervento anche negli anni futuri con il raggiungimento di un obiettivo di miglioramento della qualità dell'aria anche a scala superiore. L'ATU si inserisce all'interno di aree servite dalla rete acquedottistica e fognaria, alle quali dovranno essere allacciate tutte le strutture previste. L'ATU si inserisce all'interno di aree servite dalla rete gas, sarà pertanto necessario provvedere all'allacciamento delle strutture alla stessa.

Vincoli	Il progetto deve prevedere l'attuazione delle direttive specifiche per l'ambito ed in ottemperanza alle normative vigenti in tema di: fattibilità geologico e sismica delle azioni di Piano, inquinamento acustico, inquinamento elettromagnetico, illuminazione del territorio comunale, inquinamento idrogeologico e idraulico. Il progetto è condizionato al rispetto dei vincoli di Piano.

Vincoli	L'ambito di intervento è una zona di elevato pregio paesaggistico, nonché tutelata da vincoli paesaggistici. Vincoli Bellezze d'insieme Area di rispetto fiumi (150 m) - Aree di rispetto laghi (300 m)  Fonte: Regione Lombardia - Sistema Informativo dei Beni Ambientali (SIBA)
Vincoli	Area di tutela dei corsi d'acqua Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136)  Fonte: PGT (rielaborazione)

Fattibilità geologica delle azioni di Piano	L'area ricade interamente all'esterno di aree a rischio idrogeologico definite dal PAI, essendo di recente realizzate opere di difesa da caduta massi, per la messa in sicurezza dell'edificio multipiano. Classe 2 Classe 3 Classe 4  Fonte: Studio geologico PGT (rielaborazione)

3.2 INDICAZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI ATU

Nelle tabelle seguenti, per ciascuna componente ambientale di rilievo, vengono proposte indicazioni/prescrizioni per la sostenibilità degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica, come suggerite nello Studio di Incidenza Ambientale - SITO NATURA 2000: ZPS IT2030601 GRIGNE - allegato al PGT di Varenna.

ATU 1

Componente ambientale	Indicazioni utili in fase di attuazione dell'ATU
ATMOSFERA	▪ utilizzare fonti alternative e a contenuta emissione di sostanze inquinanti in atmosfera; ▪ utilizzare impianti di illuminazione a ridotto consumo energetico, progettati con criteri antinquinamento; ▪ promuovere valide alternative agli accessi veicolari di tipo privato.
ACQUA	▪ tener conto in fase progettuale delle migliori soluzioni tecnologiche atte a minimizzare l'utilizzo della risorsa idrica e a garantire l'abbattimento dei carichi inquinanti nei corpi recettori finali; ▪ valutare l'inserimento di sistemi di sfruttamento delle acque meteoriche, che possano favorire il risparmio di acqua e contribuire a ristabilire il suo naturale ciclo; ▪ porre attenzione alla scelta delle essenze piantumate, soprattutto in merito alle esigenze idriche, così da limitare il consumo di acqua per l'irrigazione degli spazi verdi.
SUOLO E SOTTOSUOLO	▪ minimizzare l'artificializzazione delle sponde lacuali (e torrentizie), utilizzando criteri di tipo naturalistico nella progettazione; ▪ minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli.
FAUNA	▪ garantire lo stato di qualità dei corpi idrici (Lario e torrente Esino), nonché la naturalità delle sponde, sia in fase di esecuzione delle opere che in quella di utilizzo; ▪ minimizzare, già in fase di progettazione, la frammentazione (*); ▪ progettare l'illuminazione della nuova struttura tenendo conto della localizzazione del sito a valle di aree di interesse per l'avifauna, limitando l'inquinamento luminoso ed orientando i fasci di luce verso terra.
HABITAT E FLORA	Nessuna prescrizione

(*) Riferimento bibliografico: "Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari. Indirizzi e buone pratiche per la prevenzione e la mitigazione degli impatti", ISPRA, Manuali e Linee Guida 76.1 /2011 a cura di Fabietti V., Gori M., Guccione M., Musacchio M.C., Nazzini L., Rago G., 2011.

ATU 2

Componente ambientale	Indicazioni utili in fase di attuazione dell'ATU
ATMOSFERA	▪ promuoverne l'utilizzo dei mezzi di trasporto collettivi in occasione degli eventi di maggior richiamo per contribuire alla riduzione delle emissioni veicolari; ▪ utilizzare fonti alternative e a contenuta emissione di sostanze inquinanti, garantendo migliori standard della qualità dell'aria; ▪ utilizzare di impianti di illuminazione a ridotto consumo energetico e con criteri antinquinamento.
ACQUA	▪ valutare l'inserimento di sistemi di sfruttamento delle acque meteoriche, che possano favorire il risparmio della risorsa idrica e contribuire a ristabilire il naturale ciclo dell'acqua.
SUOLO E SOTTOSUOLO	▪ minimizzare in fase di progettazione di dettaglio l'ulteriore artificializzazione delle sponde lacuali, utilizzando criteri di rispetto delle componenti naturalistiche e minimizzando la frammentazione (*)
FAUNA	▪ progettare l'illuminazione della nuova struttura tenendo conto della localizzazione del sito a valle di aree di interesse per l'avifauna, limitando il più possibile la creazione di inquinamento luminoso ed orientando i fasci di luce verso terra.
HABITAT E FLORA	Nessuna prescrizione

(*) Riferimento bibliografico: "Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari. Indirizzi e buone pratiche per la prevenzione e la mitigazione degli impatti", ISPRA, Manuali e Linee Guida 76.1 /2011 a cura di Fabietti V., Gori M., Guccione M., Musacchio M.C., Nazzini L., Rago G., 2011).

4. A PARTIRE DAL PGT …

Il tema dell'agricoltura urbana viene proposto quale possibile sviluppo complementare e successivo al nuovo PGT ("A partire dal PGT…") da intendersi quale approfondimento dalle strategie e dalle azioni promosse dal Piano.

Viene nel seguito avanzata una proposta metodologica volta allo sviluppo socio-economico del territorio comunale ed, allo stesso tempo, attenta alla tutela e valorizzazione del quadro ambientale; vengono dapprima descritte la filosofia e le modalità ricorrenti di realizzazione di interventi volti allo sviluppo dell'agricoltura urbana e sono individuate aree nelle quali potrebbe essere ipotizzato e valutato un successivo ed ulteriore sviluppo dell'agricoltura urbana in ambito comunale.

L'attuazione di politiche territoriali per lo sviluppo del tema dell'agricoltura urbana, al quale l'Amministrazione Comunale guarda con interesse, è demandato alla definizione di un piano specifico, a partire da un'attenta analisi dei caratteri territoriali, sotto il profilo naturalistico, ma anche in riferimento all'opportunità economica.

4.1 L'AGRICOLTURA URBANA

La produzione di cibo in ambito urbano o periurbano è una pratica che risale alla nascita delle città. Infatti l'attività agricola ha da sempre costituito parte integrante dell'economia urbana e ha da sempre fornito il sostentamento per la popolazione insediata.

Tuttavia l'agricoltura in ambito urbano si è progressivamente ridotta a causa delle modifiche incorse negli stili di vita delle popolazioni, nelle attività economiche e, non da ultimo, nella diversa fisionomia che le città ed i centri urbani minori hanno via via assunto. Pertanto, a seguito dell'allontanamento delle attività rurali dagli ambiti urbanizzati, si possono distinguere due forme di agricoltura: quella urbana e quella rurale.

Ciò che le contraddistingue è che ***l'agricoltura urbana costituisce parte integrante dell'ecosistema e della struttura urbana***. Essa può, infatti, essere definita come un tipo di produzione localizzato in ambiti urbani e periurbani che a partire dall'utilizzo di risorse umane e materiali e servizi locali restituisce una produzione di cibo, risorse e servizi alla comunità che abita quel determinato territorio.

I *luoghi* in cui le attività legate all'agricoltura urbana si sviluppano sono molteplici e di diverse scale: si va da elementi puntuali quali i singoli giardini o tetti privati, aree abbandonate, parchi e giardini ad elementi lineari quali bordi-strada e fasce di rispetto di infrastrutture, fino ad una struttura di rete che unisca tali elementi in un sistema di luoghi, percorsi e servizi.

Recentemente si è assistito ad un ***processo di "ritorno all'orto"***, attraverso un rinato interesse da parte di amministrazioni, tecnici e professionisti di settore ma, soprattutto, da parte delle popolazioni residenti in ambiti urbani. Sono infatti questi ultimi che costituiscono i soggetti in grado di sviluppare le attività legate all'agricoltura urbana e di trarne i maggiori benefici.

Un ritorno che è stato in parte condizionato dalla sempre maggiore attenzione rivolta dalla popolazione a temi quali la provenienza e la qualità dei cibi, i costi crescenti delle materie prime, la maggiore sensibilità nei confronti dell'ambiente ed il riavvicinarsi alla natura (con conseguente spinta all'autoproduzione) ed in parte dalla disponibilità di

aree libere all'interno dell'urbanizzato dovute al processo di deindustrializzazione, talvolta riconvertite (anche in maniera impropria) ad orti urbani.

Perseguendo questa spinta dal basso, al fine di "recuperare" il tema dell'orto urbano e, più in generale, dell'agricoltura urbana e "reinserirlo" all'interno del governo del territorio, come parte integrante dello stesso e di coglierne e valorizzarne appieno i rilevanti ed intrinseci ***benefici di ordine sociale, economico ed ambientale*** è stata effettuata una prima analisi dello stato di fatto dell'agricoltura urbana a Varenna.

Esempi di agricoltura urbana a Varenna

Nella realtà territoriale di Varenna e, più in generale, dei comuni localizzati lungo la fascia litoranea della Riviera del Lario, l'agricoltura urbana ha assunto una declinazione incentrata sulla coltura degli olivi. Una coltivazione tradizionale, favorita dal particolare microclima del paesaggio lacuale, le cui acque fungono da grandi serbatoi in grado di accumulare calore ed umidità durante il periodo estivo e di restituirla nei mesi invernali e dalla fertilità dei suoli di origine morenica. Alcune fonti storiche fanno risalire l'olivicoltura addirittura all'età preromana; nel tempo tale pratica ha subito andamenti altalenanti. In particolare con l'avvento dell'era industriale molti uliveti sono stati sostituiti da colture più resistenti alle condizioni climatiche tipiche della zona, dalla vite e dal gelso e l'olio dei laghi lombardi è divenuto così un prodotto di nicchia.

Tuttavia, negli ultimi anni la coltivazione degli olivi ha ritrovato un rinnovato interesse da parte della popolazione ed ha promosso lo sviluppo di una produzione di nicchia di olio extravergine di elevata qualità, riconosciuta dai mercati a livello nazionale ed internazionale. L'olio extravergine del lago di Como, infatti, si può fregiare, a partire dal 1997, della denominazione di origine protetta (DOP) con la sotto-denominazione "Lario" ed è prodotto in 33 comuni della provincia di Como e 12 in provincia di Lecco (tra cui Varenna).

L'attenzione crescente è confermata, oggi, da pratiche "spontanee" che hanno visto parte della popolazione coltivare i propri terreni o richiedere la concessione di terreni di proprietà comunale al fine di adibirli ad oliveti. Questa richiesta e la volontà di valorizzare tale tipo di produzione hanno condotto la *Comunità Montana della Valsassina, Valvarrone, Val d'Esino e Riviera* a rilevare e dare in gestione il frantoio localizzato a Biosio, frazione di Bellano (inaugurato nel 2006 e unico nel comprensorio del Lario insieme a quello di Lenno, caratterizzato da tecniche più tradizionali), finanziando inoltre l'acquisto di macchinari.

La creazione di un frantoio anche sulla sponda lecchese (prima si doveva andare fino a Tremezzo, con il rischio che le olive si deteriorassero nel trasporto) è stata determinante all'interno della filiera olivo-olio. Oggi, infatti, tutti gli olivicoltori della provincia di Lecco (ma anche di Como e Sondrio) portano al frantoio di Biosio le olive, raccolte a mano a causa delle avverse condizioni morfologiche del terreno, per la frangitura, dal quale escono direttamente sotto forma di olio imbottigliato.

La richiesta è aumentata significativamente negli ultimi anni anche a seguito di un importante fenomeno di passa parola.

Documentazione fotografica

Aree verdi intercluse tra la strada e la ferrovia coltivate ad ulivo a Varenna

Terrazzi coltivati ad ulivo e in stato di abbandono a Biosio

Fonte: Rilievo fotografico

Documentazione fotografica

Frantoio di Biosio

Fonte: Rilievo fotografico

Circa il 50% di chi porta le olive al frantoio le coltiva nel giardino di casa; di questi circa l'80% producono ai fini dell'autoconsumo. Tuttavia è prevista anche la vendita diretta delle bottiglie ottenute a seguito della lavorazione del prodotto iniziale.

Da quanto sopra esposto si evince come, di recente, si sia strutturata una ***realtà economica locale*** che vede coinvolti, in primo luogo hobbisti, singoli proprietari di piccoli terreni e giardini coltivati con un numero esiguo di ulivi o uniti in cooperative. Tuttavia sta crescendo nelle due province di Como e Lecco il numero dei produttori professionisti in possesso di partita iva e delle imprese, 14 delle quali hanno certificato la produzione come "DOP Laghi Lombardi – Lario".

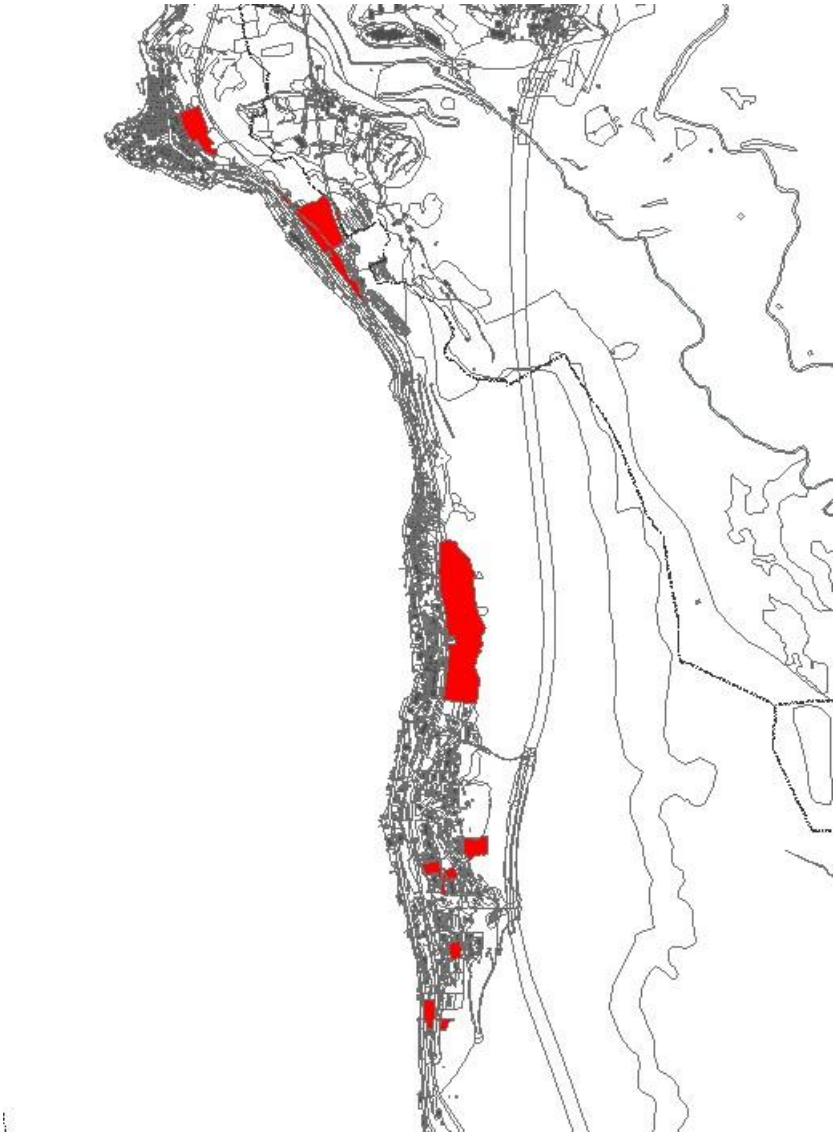
A Varenna, insieme ai comuni di Perledo, Dervio e Bellano si trova la maggior parte degli oliveti, grazie alla presenza dei terrazzi meglio esposti. Tuttavia molti di questi risultano oggi invasi da formazioni boschive spontanee a causa del loro stato di abbandono o sottoutilizzo.

La cartografia proposta nel seguito riporta una mappatura delle aree, pubbliche e private, attualmente coltivate ad olivo da parte dei diretti proprietari o date in affidamento gratuito dal Comune a cittadini singoli o associati. Si può osservare come tali aree risultino, in prevalenza, localizzate alle spalle dell'urbanizzato del capoluogo e della frazione di Fiumelatte. A nord due grandi aree sono intercluse tra il tracciato ferroviario e quello della viabilità stradale di attraversamento principale mentre, a sud, tra la ferrovia stessa e la SS36 in quei terreni recuperati o lasciati liberi dalle formazioni boschive. Altre aree, infine, sono localizzate all'interno del tessuto urbano, una delle quali è stata affidata in gestione gratuita dal comune a cittadini. In generale si può osservare un andamento lineare a corona dell'urbanizzato esistente che segue l'andamento morfologico e topografico del terreno.

Si veda l'elaborato grafico allegato.

Cartografia

Aree agricole urbane coltivate ad ulivo



Fonte: Fotointerpretazione su ortofoto di dati comunali

Questa mappatura costituisce lo stato di fatto attuale e dunque la base sulla quale potrebbe essere ipotizzato e valutato un ulteriore sviluppo dell'agricoltura urbana a Varenna.

Cartografia

Aree agricole

Documentazione fotografica

Aree dell'agricoltura urbana

Fonte: Fotointerpretazione su ortofoto di dati comunali

Cartografia

Aree agricole

Documentazione fotografica

Fonte: Fotointerpretazione su ortofoto di dati comunali

4.2 IPOTESI PER LO SVILUPPO DELL'AGRICOLTURA URBANA A VARENNA

Lo sviluppo dell'agricoltura urbana di Varenna è sicuramente legato alla coltura degli olivi ma potrebbe essere ampliato introducendo ***altre tipologie di colture***. Il microclima caratteristico del paesaggio lacuale consentirebbe, difatti, la coltivazione di ulteriori tipi di produzione, a partire dalla vite che necessita di condizioni molto simili all'olivo, fino a quella di ortaggi e frutti.

A tale riguardo sarebbe opportuna ***l'individuazione di ulteriori aree idonee***, di proprietà sia pubblica che eventualmente privata. Tra queste risulterebbe sicuramente auspicabile il ***riutilizzo di quei terrazzi attualmente abbandonati o sottoutilizzati*** che, se opportunamente recuperati, potrebbero costituire una risorsa significativa. Inoltre, ulteriori benefici potrebbero derivare dall'***individuazione di altre "forme di agricoltura urbana"*** che vadano oltre al concetto del semplice orto urbano o della concessione di terreni per la sola coltivazione degli ulivi e che affianchino alle valenze produttive (per autoconsumo e vendita) spazi, servizi e modalità di gestione che favoriscano esperienze didattico-formative, principalmente volte ai al riavvicinamento dei giovani all'agricoltura, e di integrazione ed interazione di diverse figure sociali e classi di età (ad esempio: orti scolastici, giardini comuni, vivai urbani, ecc.).

Questo consentirebbe da un lato la ***differenziazione dell'offerta di prodotti di qualità a livello locale***, con il relativo indotto, della quale potrebbe beneficiare l'intera collettività non solo in termini di approvvigionamento di cibo ma anche di ambiti in cui l'attività agricola fa da sfondo alla ***promozione di esperienze socio-culturali*** che si rivolgano ed attraggano l'interesse e l'adesione della cittadinanza.

Infine, la ***definizione di politiche e strategie*** volte alla promozione e valorizzazione dell'agricoltura urbana, vista come un sistema di aree, percorsi e servizi che si snodano all'interno della realtà territoriale di Varenna, potrebbe comportare la riduzione dei costi di gestione e l'aumento delle attività volte a promuovere forme di sensibilizzazione, informazione e formazione inerenti la produzione di cibo in ambito urbano e periurbano, a partire dalla filiera olive-olio che, sebbene comporti pratiche caratterizzate da costi molto elevati, fornisce però una rendita altrettanto alta, dovuta alla qualità dell'olio prodotto, in grado di ***attrarre nuovi produttori, imprenditori ed hobbisti*** operanti in tale settore.