

### OBIETTIVI DI PROGETTO

- Recupero architettonico e rifunzionalizzazione del borgo rurale di Luere
- Riqualificazione turistica del contesto in cui si inserisce il borgo
- Rilancio di una nuova forma di attività economica -quella turistica- finora del tutto assente nel territorio di Premana
- Potenziamento degli elementi di interesse paesaggistico e turistico
- Creazione di un'attività economica alternativa alla vocazione prettamente industriale e artigianale del paese
- Creazione di una rete turistica interna al comune che valorizzi il sistema di alpeggi e maggenghi

### ANALISI DEGLI ELEMENTI ESISTENTI

- LEGENDA**
- - - Confini comunali
  - Strada provinciale 67
  - 📍 Centro abitato
  - Maggenghi
  - Alpeggi
  - ⊙ Nucleo di Luere
  - 👤 Punto di partenza per escursioni
  - 🎿 Impianti sciistici
  - ⚙️ Miniere di ferro
  - P Parcheggio
  - 🏭 Zona industriale
  - 🚡 Teleferica
  - 🌾 Azienda agricola con produzione casearia
  - 🏠 Rifugio
  - 🌊 Lago alpino
  - 🍴 Agriturismo

PUNTI DI FORZA INTERNI

- Nucleo urbano fortemente caratteristico dell'ambiente montano
- Valore della tradizione molto radicato sul territorio
- Presenza di numerose aziende
- Aziende medio piccole reattive
- Popolazione legata alle tradizioni ed interessata alla valorizzazione
- Coesione e cooperazione sociale
- Operosità e intraprendenza delle amministrazioni e dei privati

PUNTI DI DEBOLEZZA INTERNI

- Tessuto urbano molto fitto e prevalente sviluppo in verticale
- Centro storico e nuclei rurali esterni scarsamente valorizzati e popolati
- Ristrutturazioni selvagge e non consone ai parametri del recupero
- Scarse aree di parcheggio e pochi punti di ritrovo per associazioni
- Scarsa differenziazione delle attività produttive
- Ripidezza del luogo

STRENGTHS

S

W

WEAKNESS

OPPORTUNITIES

O

T

THREATS

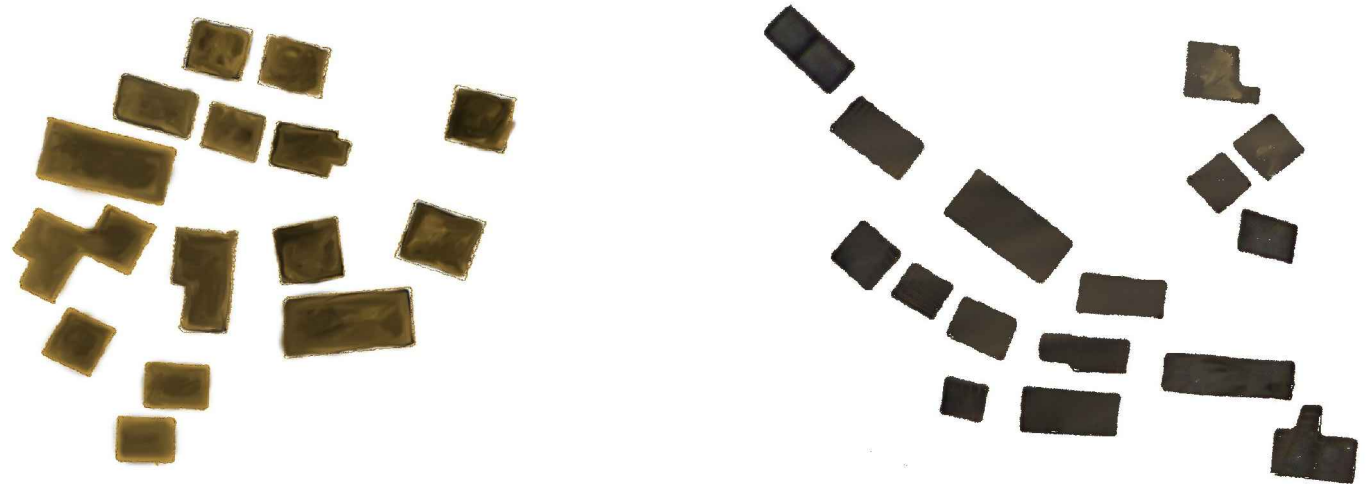
OPPORTUNITA' ESTERNE

- Polo di attrattiva turistica anche per ipotetici investitori esterni
- Potenzialità turistiche insite nella valorizzazione di alpeggi e maggenghi
- Visibilità europea di Premana e del suo marchio, sinonimo di qualità
- Bacino di utenza potenzialmente ampio
- Potenzialità paesaggistiche inesprese
- Potenzialità energetiche

MINACCE ESTERNE

- Infrastrutture varie carenti
- Potenziale concorrenza turistica dei paesi limitrofi
- Scarsi collegamenti di trasporto pubblico
- Poca pubblicità e conoscenza delle bellezze di Premana e degli alpeggi
- Strutture turistiche quasi assenti
- Poche opportunità di lavoro per i giovani

Gli alpeggi che sorgono nel territorio comunale di Premana, in passato, erano sfruttati per la monticazione del bestiame, vacche e capre, nel periodo estivo, così come per la totalità degli alpeggi dell'intero arco alpino e fascia prealpina. Sebbene questa funzione, anticamente la principale attività e fonte di sostentamento della popolazione locale, sia oggi caduta in disuso, gli alpeggi, come contesto architettonico, paesaggistico e sociale, sono ancora molto vissuti a scopo di villeggiatura.

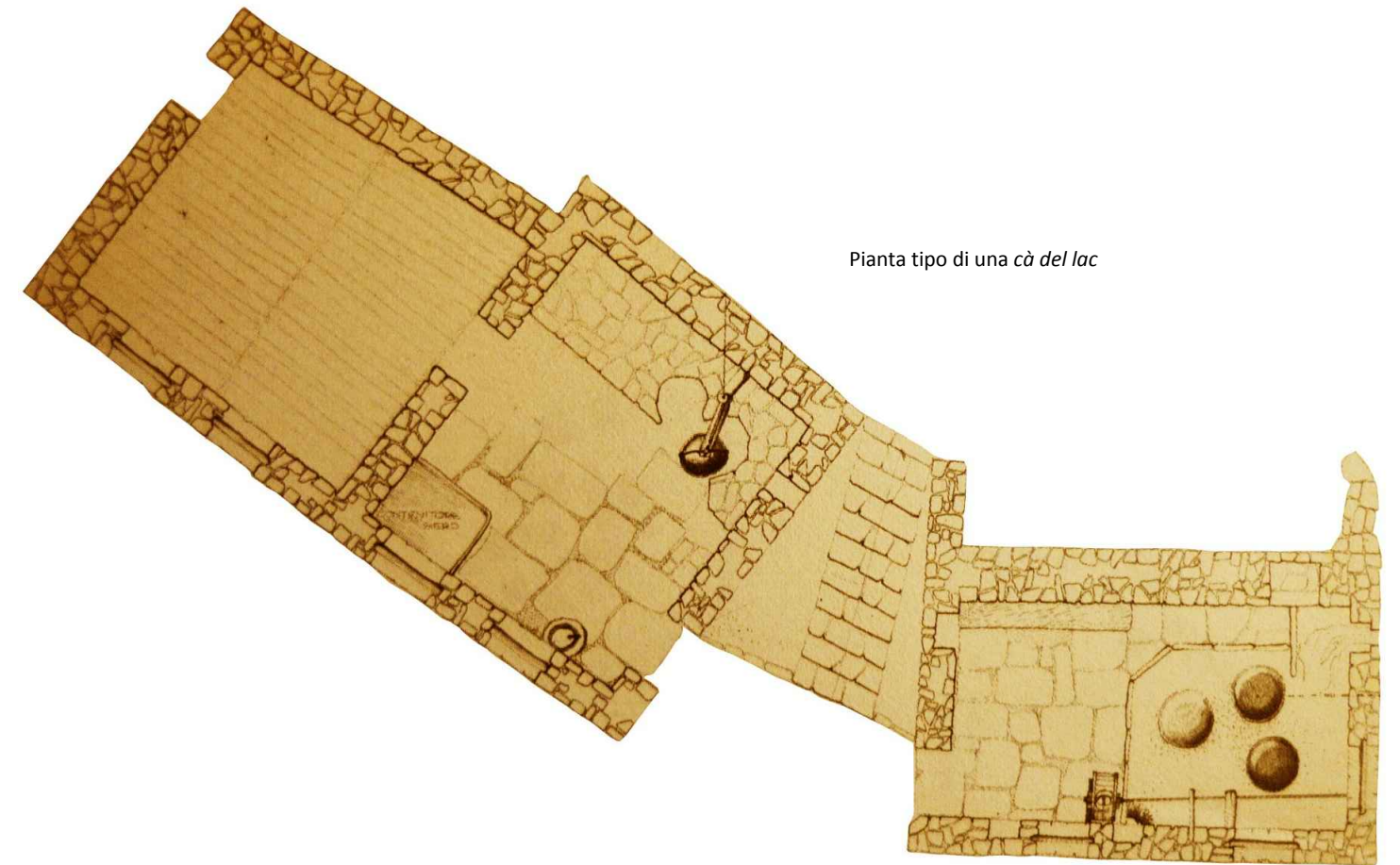


Ogni alpeggio può contare fino a cinquanta-sessanta edifici e, a differenza dei maggenghi che si sviluppano seguendo una geometria data dalla conformazione del terreno, presenta in pianta una propria forma, nata dall'agglomerazione quasi casuale di un numero di unità architettoniche semplici, vicine ma non accostate. L'unica imposizione di ordine o direttrice all'espansione dell'alpeggio è stata la conformazione morfologica del terreno che poneva dei limiti. Per questo motivo le forme più ricorrenti sono quelle di nucleo di antica formazione con edifici più o meno ravvicinati, oppure di fuso, con edifici che si dispongono lungo una certa direttrice, data ad esempio dalla presenza di un torrente, di una scarpata o di una rupe. In ogni caso ciò che in passato regolava l'espansione edilizia negli alpeggi era semplicemente la quantità di pascolo disponibile attorno a ciascuno di essi; pertanto era proprio la necessità di operare uno sfruttamento appropriato del suolo a gestire in maniera simbiotica il rapporto tra uomini e territorio.



Nel corso dei sopralluoghi è stato possibile osservare numerosi caratteri comuni tra i vari alpeggi, nonostante molti di essi siano eterogenei tra loro. Molti sorgono su una sorta di poggio rialzato rispetto alla valle, in modo da sottrarsi alle zone a rischio di frane, inondazioni e valanghe.

Inoltre, sebbene alcuni di essi siano rivolti a nord, la maggior parte predilige un'esposizione a sud, in piano sole. La distanza in termini di percorrenza dal paese non costituiva un elemento limitante in quanto chi lavorava in alpeggio vi trascorrevva tutta l'estate. Una delle principali caratteristiche degli alpeggi è il fatto che, al contrario dei maggenghi, i terreni circostanti sono di proprietà demaniale. Questa caratteristica deriva da antichissime convenzioni di origine feudale che si sono protratte sino ai giorni nostri.



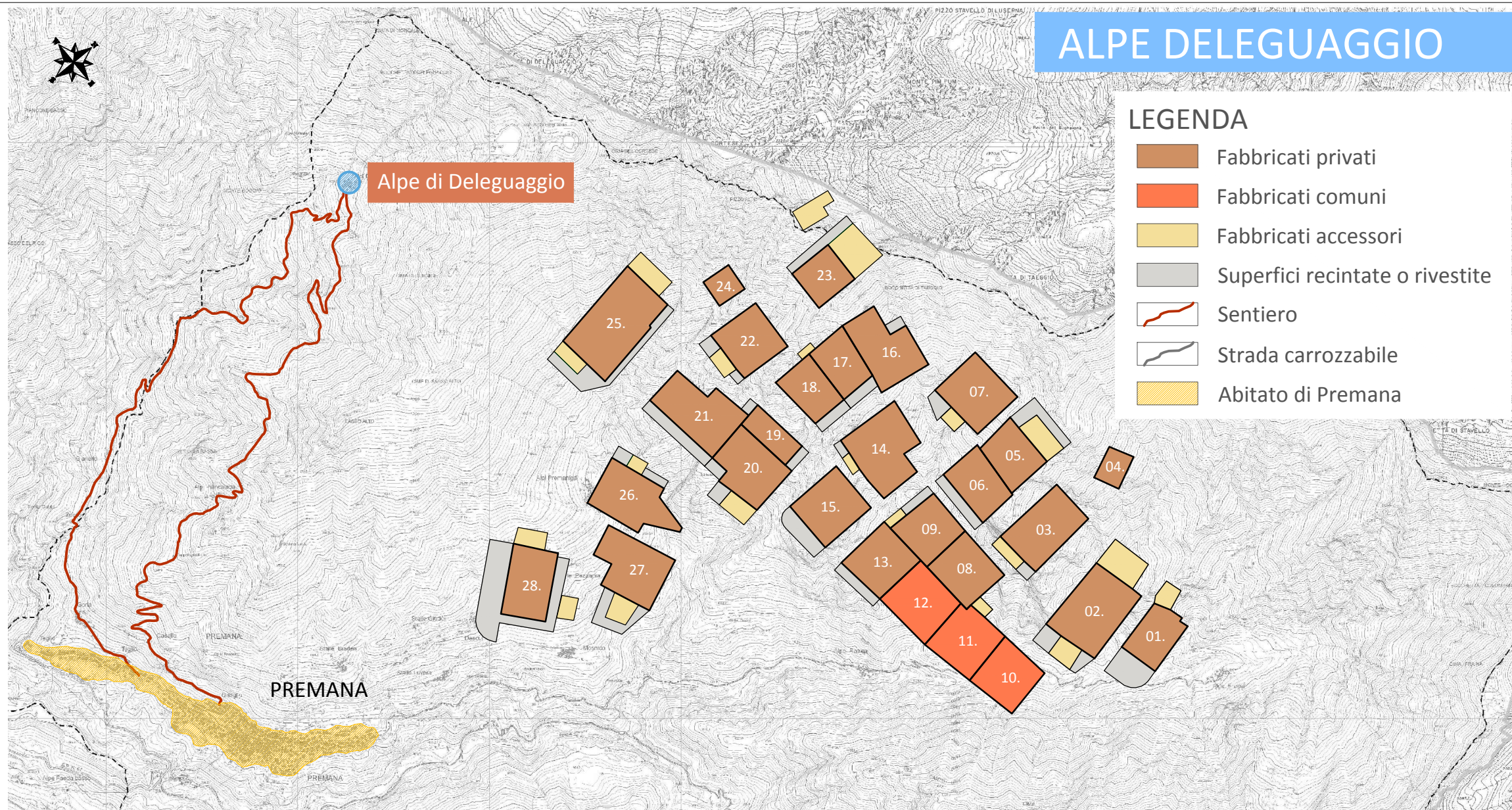
Pianta tipo di una cà del lac

In passato infatti la vita in alpeggio era comunitaria. Le donne si occupavano del bestiame e della falciatura dei prati, sempre in maniera collettiva. Anche la lavorazione del latte avveniva all'interno della comunità ed eseguita presso la *cà del lac*, ossia un edificio comune, presente all'interno di ogni alpeggio, in cui veniva prodotto il formaggio. Questo locale si trasformava poi in centro di aggregazione per la comunità. Dal momento che questa attività era svolta da donne giovani non ancora sposate e che gli altri lavori di manutenzione e cura dei boschi erano invece svolte dai giovani, in ogni alpeggio è ancora visibile un secondo edificio comune chiamato *cà di lec*, solitamente affiancato o in prossimità del caseificio, in cui venivano fatte dormire le ragazze impiegate nell'alpeggio, in modo da evitare eventuali incontri notturni.



Sezione tipo di una cà del lac

# ALPE DELEGUAGGIO



## LEGENDA

- Fabbricati privati
- Fabbricati comuni
- Fabbricati accessori
- Superfici recintate o rivestite
- Sentiero
- Strada carrozzabile
- Abitato di Premana

L'Alpe di Deleguaggio è l'alpeggio più alto situato nel comune di Premana. Con i suoi 1682 m di altitudine era un tempo il luogo in cui si monticava il bestiame nel solo periodo estivo; in primavera e in autunno le bestie erano portate ai maggienghi posti ad altitudine inferiore, mentre in inverno risultava inaccessibile per le abbondanti nevicate. L'Alpe non è raggiunta da reti impiantistiche; si provvede al fabbisogno di corrente elettrica tramite pannelli solari. I trasporti avvengono mediante una teleferica.

## CENSIMENTO FABBRICATI

N° Lotto	Superficie occupata
01.	23,93 mq
02.	46,92 mq
03.	37,56 mq
04.	9,51 mq
05.	25,89 mq
06.	27,16 mq
07.	34,65 mq
08.	30,94 mq
09.	28,26 mq
10.	29,99 mq
11.	33,12 mq
12.	34,91 mq
13.	31,31 mq
14.	43,18 mq
15.	33,96 mq
16.	37,35 mq
17.	23,83 mq
18.	23,78 mq
19.	15,64 mq
20.	36,16 mq
21.	41,47 mq
22.	30,40 mq
23.	20,61 mq
24.	9,06 mq
25.	58,04 mq
26.	37,97 mq
27.	38,83 mq
28.	32,68 mq



Si tratta di un borgo di alta montagna situato nella Valle di Varroncello ed è raggiungibile da due sentieri provenienti da Premana e da Teglio. L'abitato è costituito da 28 fabbricati. Di questi, 25 sono privati e sono stati quasi tutti recuperati tramite la sistemazione dei muri perimetrali e il rifacimento del tetto, per lo più mediante coperture metalliche in lamiera grecata in rame o alluminio. Si salvano solo pochi tetti in pietra. I rimanenti 3 fabbricati, i lotti numero 10, 11 e 12, sono invece edifici comuni, che un tempo ospitavano gli ambienti collettivi quali la latteria e il caseificio, che sovente si trasformavano in luogo di ritrovo dell'intera comunità contadina. Erano anche i locali in cui aveva sede l'amministrazione delle attività produttive dell'alpe e dei pascoli circostanti, tuttora di proprietà demaniale. Oggi i fabbricati comuni occupano una superficie totale pari a 98,02 mq.



ALTITUDINE: 1682 m slm

ACCESSIBILITA': solo a piedi tramite sentiero

TEMPI DI PERCORRENZA: 2:30 ore dalla piazza di Premana

NUMERO EDIFICI PRIVATI: 25

NUMERO EDIFICI COMUNI: 3, per un totale di 98,02 mq

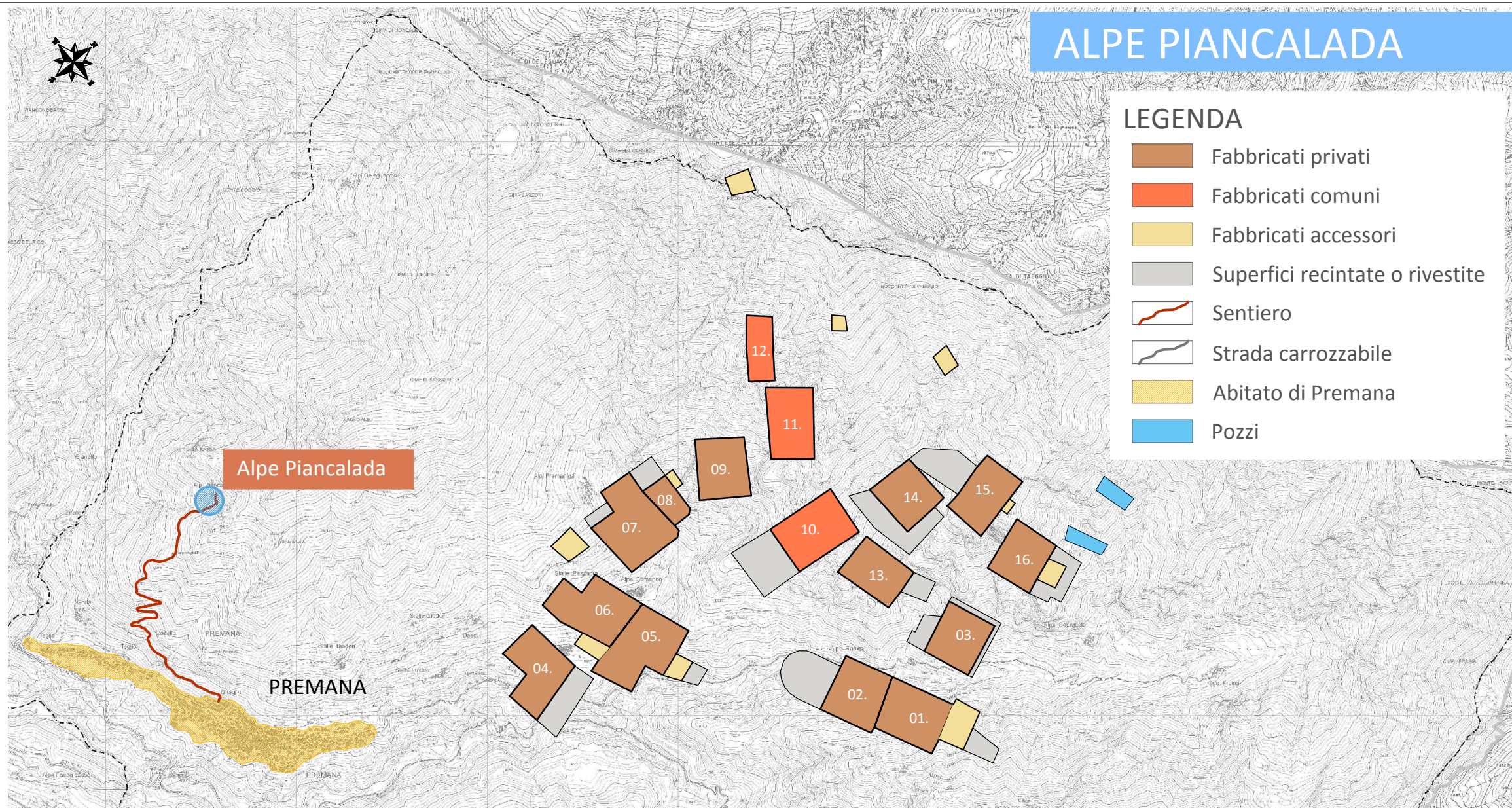
ANOMALIE:

PUNTI DI INTERESSE: laghi di Deleguaggio ad 1 ora di cammino dall'alpe

CARATTERI: borgo rurale tipico, presenza di una sorgente di acqua, presenza di un punto di soccorso o cassetta

PROGETTO:

# ALPE PIANCALADA



## LEGENDA

- Fabbricati privati
- Fabbricati comuni
- Fabbricati accessori
- Superfici recintate o rivestite
- Sentiero
- Strada carrozzabile
- Abitato di Premana
- Pozzi

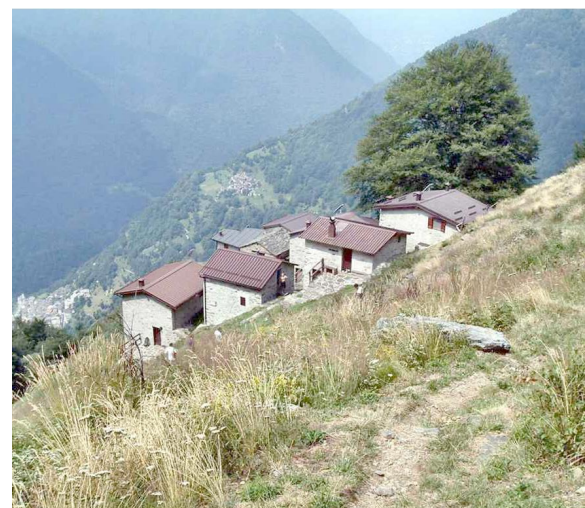
L'Alpe di Piancalada si trova a 1480 m di altitudine. Orograficamente è collocata nella valle di Varroncello a nord di Premana, dalla quale è raggiungibile mediante sentiero. Non è fornita da reti e servizi provenienti dal paese, tuttavia vi è disponibilità di acqua potabile per la presenza di una fonte e per il fabbisogno di elettricità si sfruttano pannelli solari. In passato era sede dell'omonima compagnia, "la compagnia di Piancalade"; un regolamento scritto del 28 dicembre 1919 gestiva la vita e il lavoro comunitari.

## CENSIMENTO FABBRICATI

N° Lotto	Superficie occupata
01.	38,25 mq
02.	33,14 mq
03.	29,21 mq
04.	35,71 mq
05.	44,22 mq
06.	40,50 mq
07.	46,61 mq
08.	11,92 mq
09.	31,28 mq
10.	38,41 mq
11.	33,43 mq
12.	17,68 mq
13.	28,17 mq
14.	27,96 mq
15.	30,51 mq
16.	27,64 mq

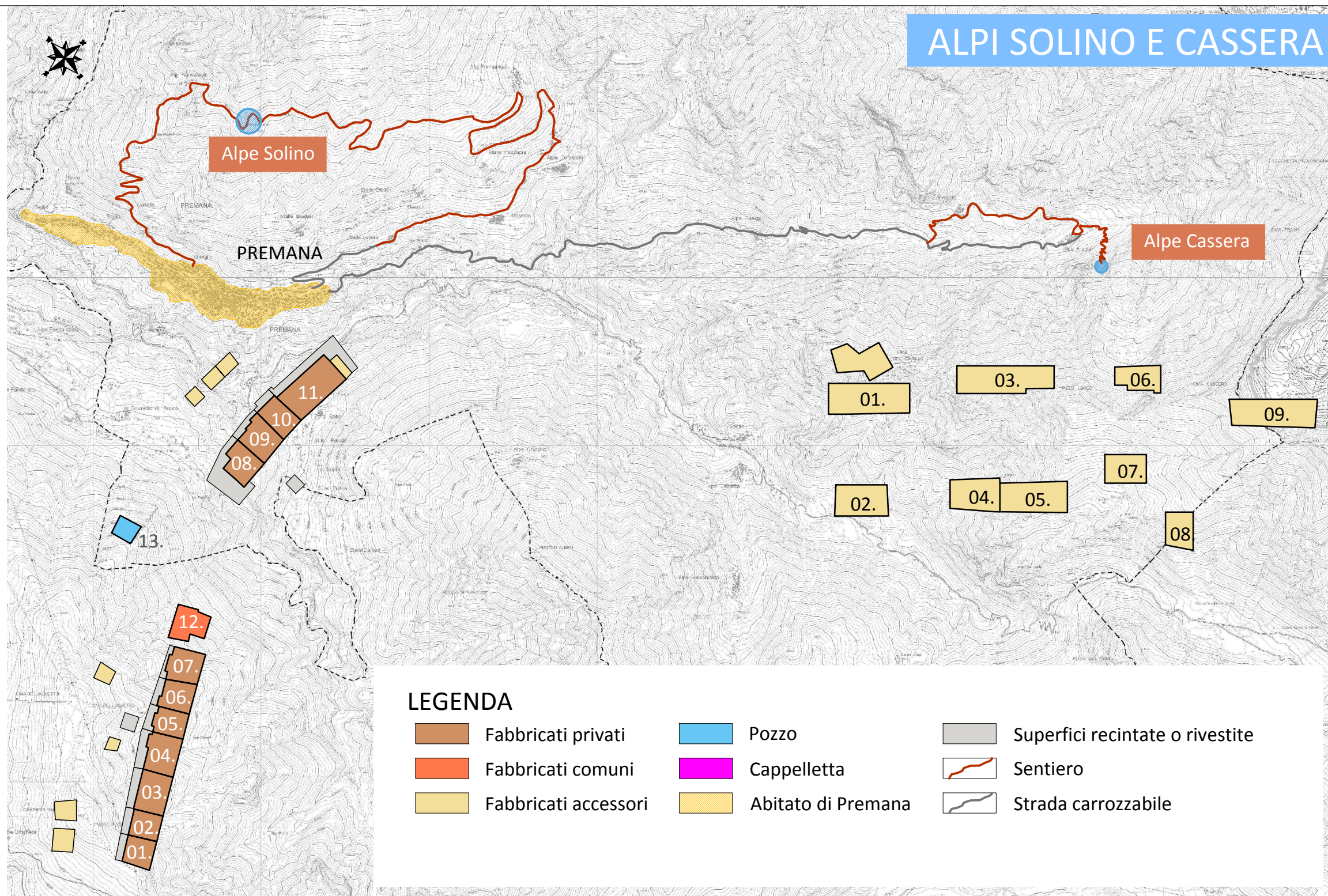


Si tratta di un nucleo di montagna collocato a media altitudine e di limitate dimensioni. Inoltre non costituisce un agglomerato particolarmente omogeneo, bensì presenta edifici distribuiti in maniera sparsa e solo in pochi casi addossati l'uno all'altro, come avviene invece per altri alpeggi. E' esposto a sud e gode di una posizione panoramica di pregio, oltre ad avere come punto di forza la relativa vicinanza al paese e alle mete alpinistiche più importanti della zona. Gli edifici, un tempo realizzati interamente in pietra, sia per quanto riguarda i muri portanti che il manto di copertura, sono ad oggi stati tutti trasformati in case di vacanza; in molti casi la muratura in pietra a vista è stata coperta da rivestimenti in malta e intonaco che hanno snaturato la componente paesaggistica che caratterizzava l'alpeggio nel suo contesto. Per tutti gli edifici le vecchie coperture in scaglie di pietra sono state sostituite da lamiere grecate in rame o alluminio.



ALTITUDINE: 1480 m slm  
 ACCESSIBILITA': solo a piedi tramite sentiero  
 TEMPI DI PERCORRENZA: 1:30 ore da Premana  
 NUMERO EDIFICI PRIVATI: 13  
 NUMERO EDIFICI COMUNI: 3, per un totale di 89,52 mq  
 ANOMALIE: trasformazione facciate e coperture  
 ELEMENTI DI INTERESSE: posizione panoramica e relativa vicinanza al paese  
 CARATTERI: borgo rurale sparso, fortemente trasformato e snaturato per fini turistici; fonte di acqua potabile; presenza di un punto di soccorso o cassetta di emergenza

# ALPI SOLINO E CASSERA



## LEGENDA

- Fabbricati privati
- Fabbricati comuni
- Fabbricati accessori
- Pozzo
- Cappelletta
- Abitato di Premana
- Superfici recintate o rivestite
- Sentiero
- Strada carrozzabile

## ALPE CASSERA

Si tratta dell'alpeggio più estremo che sorge sul territorio comunale, in termini di altitudine e di accessibilità: si colloca infatti a 1742 m in fondo alla Val Fraina. Ora dell'alpeggio rimane poco, solo qualche rudere, segnale del fatto che sia stato abbandonato da tempo, sia per la monticazione, che per lo sfruttamento come luogo di villeggiatura. E' raggiungibile solo tramite sentiero ed assume la conformazione di un villaggio fatto di edifici dispersi e non ravvicinati a formare un vero e proprio nucleo.

## CENSIMENTO FABBRICATI

N° Lotto	Superficie occupata
01.	51,13 mq
02.	21,76 mq
03.	33,89 mq
04.	20,84 mq
05.	26,91 mq
06.	14,20 mq
07.	15,84 mq
08.	13,08 mq
09.	31,18 mq



## ALPE SOLINO

Si tratta di un alpeggio atipico rispetto agli altri alpeggi di Premana. Presenta poche case raggruppate in due edifici a stecca ed era un tempo utilizzato come sosta per il bestiame proveniente da Piancalada. Nonostante sia poco frequentato gode di un panorama notevole sulle Grigne e sul lago di Como, essendo posto a sud in posizione pienamente soleggiata. E' raggiungibile da Piancalada e da Premaniga.

## CENSIMENTO FABBRICATI

N° Lotto	Superficie occupata
01.	17,22 mq
02.	16,10 mq
03.	25,86 mq
04.	26,00 mq
05.	17,58 mq
06.	19,65 mq
07.	22,72 mq
08.	23,43 mq
09.	24,12 mq
10.	19,50 mq
11.	43,22 mq
12.	30,62 mq

ALTITUDINE: 1600m slm

ACCESSIBILITA': solo a piedi tramite sentiero

TEMPI DI PERCORRENZA: 1:45 ore dalla piazza di Premana

NUMERO EDIFICI PRIVATI: 11

NUMERO EDIFICI COMUNI: 1, per un totale di 30,62 mq

ANOMALIE: edifici a stecca

PUNTI DI INTERESSE: panorama su Grigne e lago; alpeggi di Premaniga e Piancalada

CARATTERI: agglomerato atipico, sfruttato non come un vero e proprio alpeggio, ma come sosta



ALTITUDINE: 1742 m slm

ACCESSIBILITA': solo a piedi tramite sentiero

TEMPI DI PERCORRENZA: 3 ore a piedi da Premana

NUMERO EDIFICI PRIVATI: 9

NUMERO EDIFICI COMUNI: nessuno

ANOMALIE: disperso, strutture abbandonate

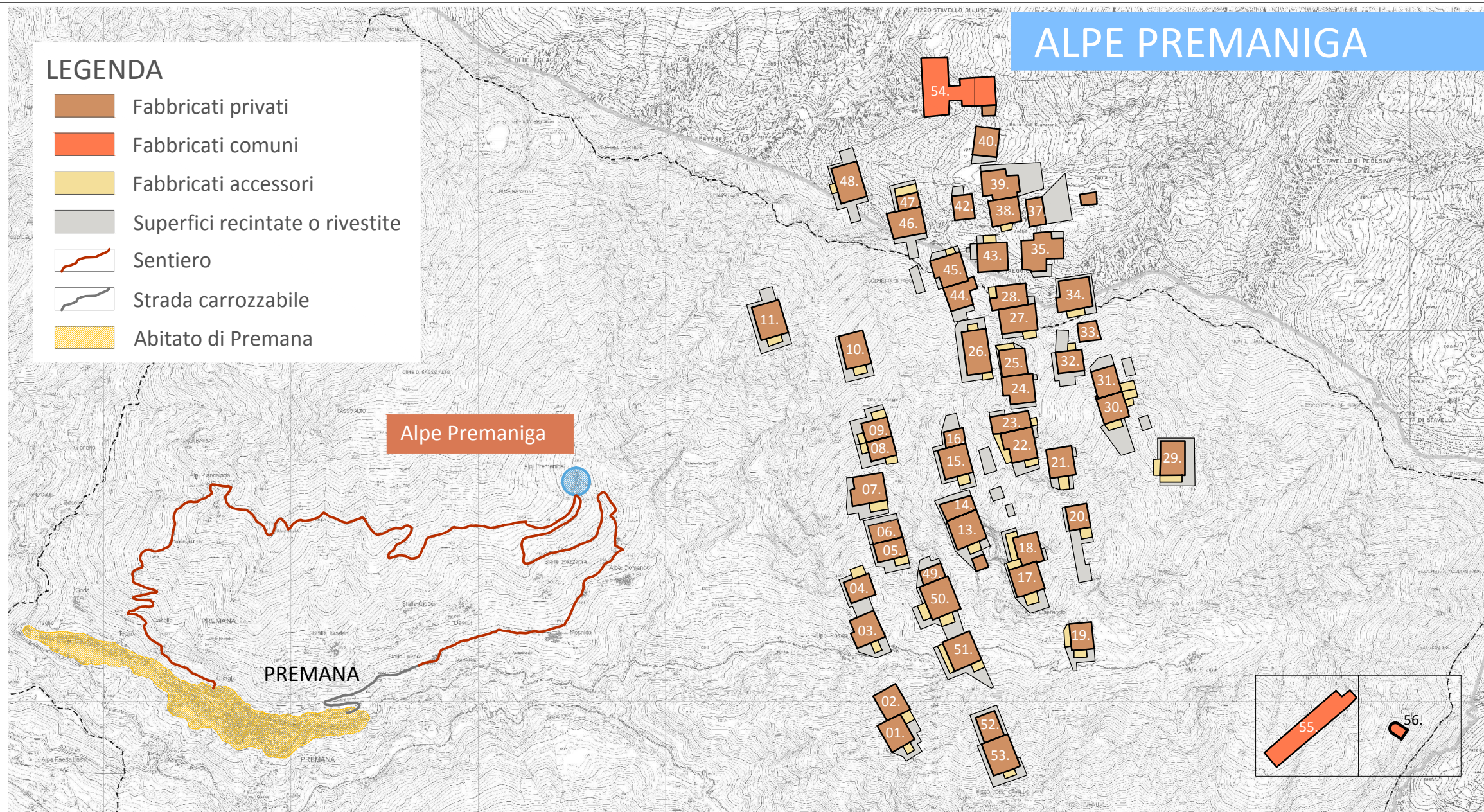
PUNTI DI INTERESSE: alpe Fraina; Pizzo Cassera (2321 m slm)

CARATTERI: insieme di baite sparse in pietra, ora abbandonate e ridotte a ruderi, pertanto non più frequentate

# ALPE PREMANIGA

## LEGENDA

- Fabbricati privati
- Fabbricati comuni
- Fabbricati accessori
- Superfici recintate o rivestite
- Sentiero
- Strada carrozzabile
- Abitato di Premana



L'Alpe di Premaniga, a quota 1400 m, è uno degli alpeggi più estesi del comune ed uno dei più conosciuti e frequentati. E' celebre per ospitare il *past*, evento gastronomico che si rifà agli antichi pasti comunitari che si tenevano negli alpeggi nel mese di agosto. Fino a pochi anni fa, negli immobili di proprietà comune era attivo il Rifugio Pizzo Alto, pertanto l'intero alpeggio costituiva una delle mete turistiche più importanti di Premana. I rifornimenti avvengono tramite elicottero, sfruttando una piazzola di atterraggio di cui l'alpeggio è fornito. Per la sua collocazione e dimensione è una buona base e punto di appoggio per i numerosi itinerari che si diramano verso diverse mete alpinistiche.

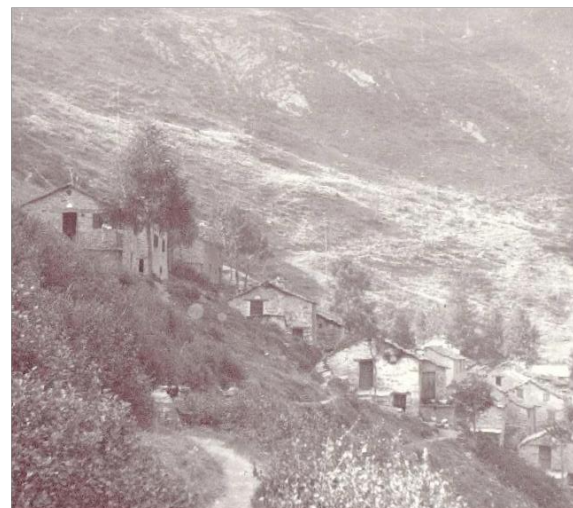
## CENSIMENTO FABBRICATI

N° Lotto	Superficie occupata
01.	32,97 mq
02.	32,11 mq
03.	35,15 mq
04.	25,28 mq
05.	24,79 mq
06.	24,69 mq
07.	39,95 mq
08.	22,09 mq
09.	22,29 mq
10.	36,86 mq
11.	41,21 mq
12.	7,36 mq
13.	41,39 mq
14.	23,09 mq
15.	37,32 mq
16.	13,60 mq
17.	35,61 mq
18.	30,27 mq
19.	25,22 mq
20.	22,31 mq
21.	32,00 mq
22.	8,36 mq
23.	28,73 mq
24.	35,92 mq
25.	29,56 mq
26.	46,27 mq
27.	40,21 mq
28.	32,71 mq
29.	36,08 mq
30.	30,17 mq
31.	29,02 mq
32.	23,92 mq
33.	16,64 mq
34.	43,00 mq
35.	52,67 mq
36.	7,86 mq
37.	19,76 mq
38.	32,49 mq
39.	40,42 mq
40.	29,26 mq
41.	6,11 mq
42.	21,28 mq
43.	36,27 mq
44.	29,28 mq

N° Lotto	Superficie occupata
45.	37,85 mq
46.	38,51 mq
47.	13,99 mq
48.	41,84 mq
49.	14,71 mq
50.	46,24 mq
51.	39,55 mq
52.	23,80 mq
53.	41,64 mq
54.	113,88 mq
55.	84,13 mq
56.	8,68 mq

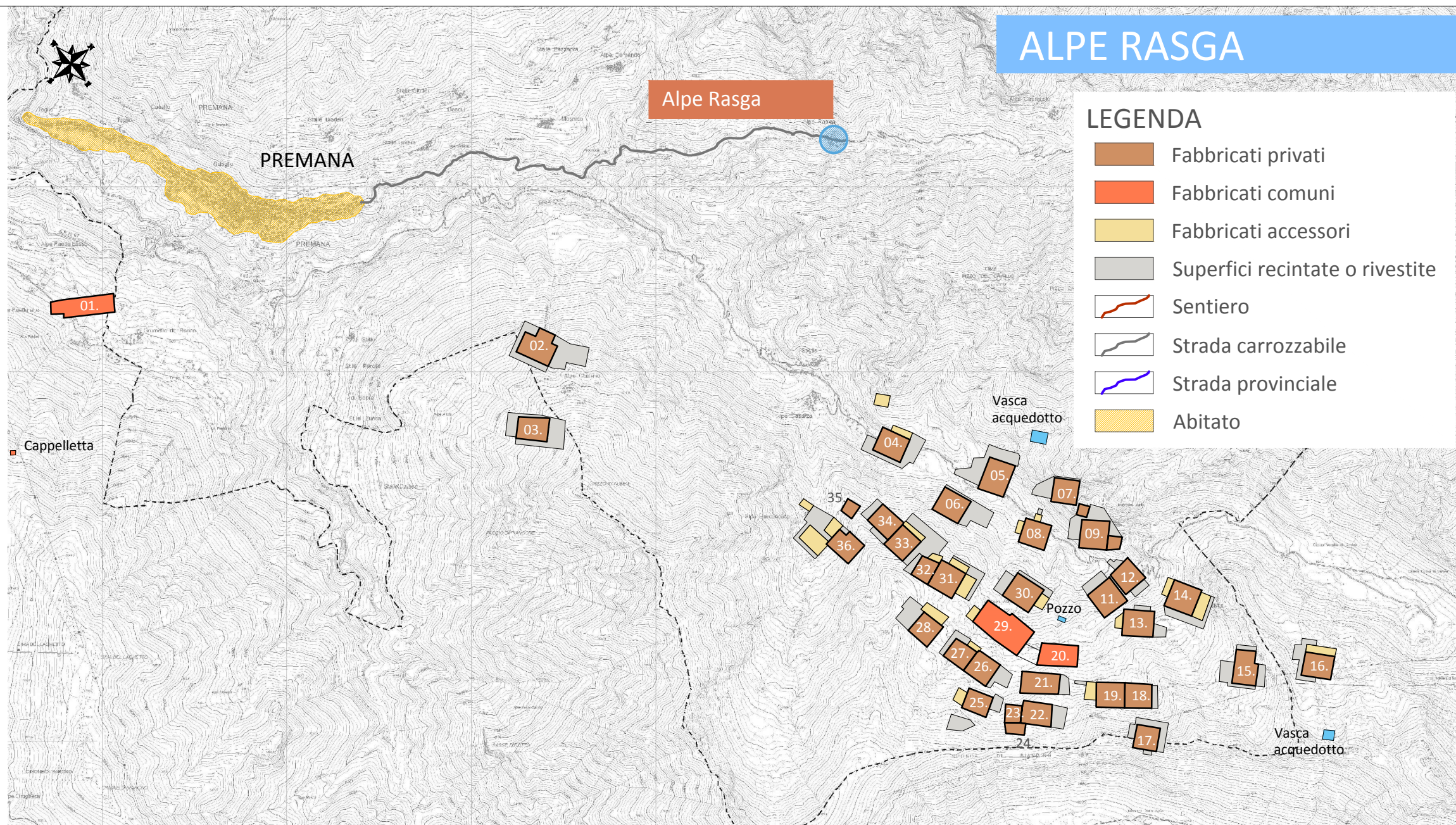


Si tratta di un borgo molto esteso in cui è ben riconoscibile l'orientamento delle costruzioni, dato dalla naturale morfologia del terreno molto scosceso. La direzione degli edifici invece non segue il declivio ma rimane orientata in maniera assoluta come accade per gli altri alpeggi: i tetti a falde infatti sono orientati secondo l'asse nord-sud. E' possibile identificare un nucleo più antico, ossia l'agglomerato posto a nord est caratterizzato da edifici più ravvicinati, che si distingue dalle baite più recenti che assumono una configurazione sparsa. Come in altri alpeggi, anche a Premaniga la maggior parte delle costruzioni nonostante la mancanza di una strada carrozzabile, è stata rimaneggiata e alzata di 1 o 2 piani, adattandolo a casa di vacanza. Le coperture di lamiera in rame o alluminio hanno soppiantato anche in questo caso gli antichi rivestimenti in scaglie di pietra.



- ALTITUDINE: 1400 m slm
- ACCESSIBILITA': a piedi tramite mulattiera
- TEMPI DI PERCORRENZA: 50 minuti da Premana
- NUMERO EDIFICI PRIVATI: 53
- NUMERO EDIFICI COMUNI: 3, totale 206,69 mq
- ANOMALIE: edifici rialzati di 1 o 2 piani
- PUNTI DI INTERESSE: baite di Descòl e Pezzapra
- CARATTERI: nucleo esteso in costa; forte estensione verticale
- PROGETTO: strada Premana-Premaniga

# ALPE RASGA



## LEGENDA

- Fabbricati privati
- Fabbricati comuni
- Fabbricati accessori
- Superfici recintate o rivestite
- Sentiero
- Strada carrozzabile
- Strada provinciale
- Abitato

L'Alpe Rasga, collocata a 1090 m di altitudine, è il primo abitato che si incontra all'imbocco della Val Fraina. Per questo motivo è uno degli alpeggi più frequentati e accoglienti. Si raggiunge su strada carrozzabile, un tempo strada militare realizzata a scopo difensivo per i trinceramenti al confine con la Val Gerola.

## CENSIMENTO FABBRICATI

N° Lotto	Superficie occupata
01.	48,47 mq
02.	59,11 mq
03.	44,58 mq
04.	32,70 mq
05.	40,12 mq
06.	33,81 mq
07.	27,38 mq
08.	30,22 mq
09.	35,18 mq
10.	7,90 mq
11.	36,63 mq
12.	28,82 mq
13.	35,69 mq
14.	36,07 mq
15.	33,90 mq
16.	30,74 mq
17.	24,59 mq
18.	29,32 mq
19.	31,29 mq
20.	36,97 mq
21.	35,24 mq
22.	29,96 mq
23.	12,79 mq
24.	9,89 mq
25.	24,19 mq
26.	30,40 mq
27.	24,80 mq
28.	27,56 mq
29.	76,54 mq
30.	37,73 mq
31.	35,44 mq
32.	19,40 mq
33.	30,00 mq
34.	28,98 mq
35.	8,91 mq
36.	30,20 mq



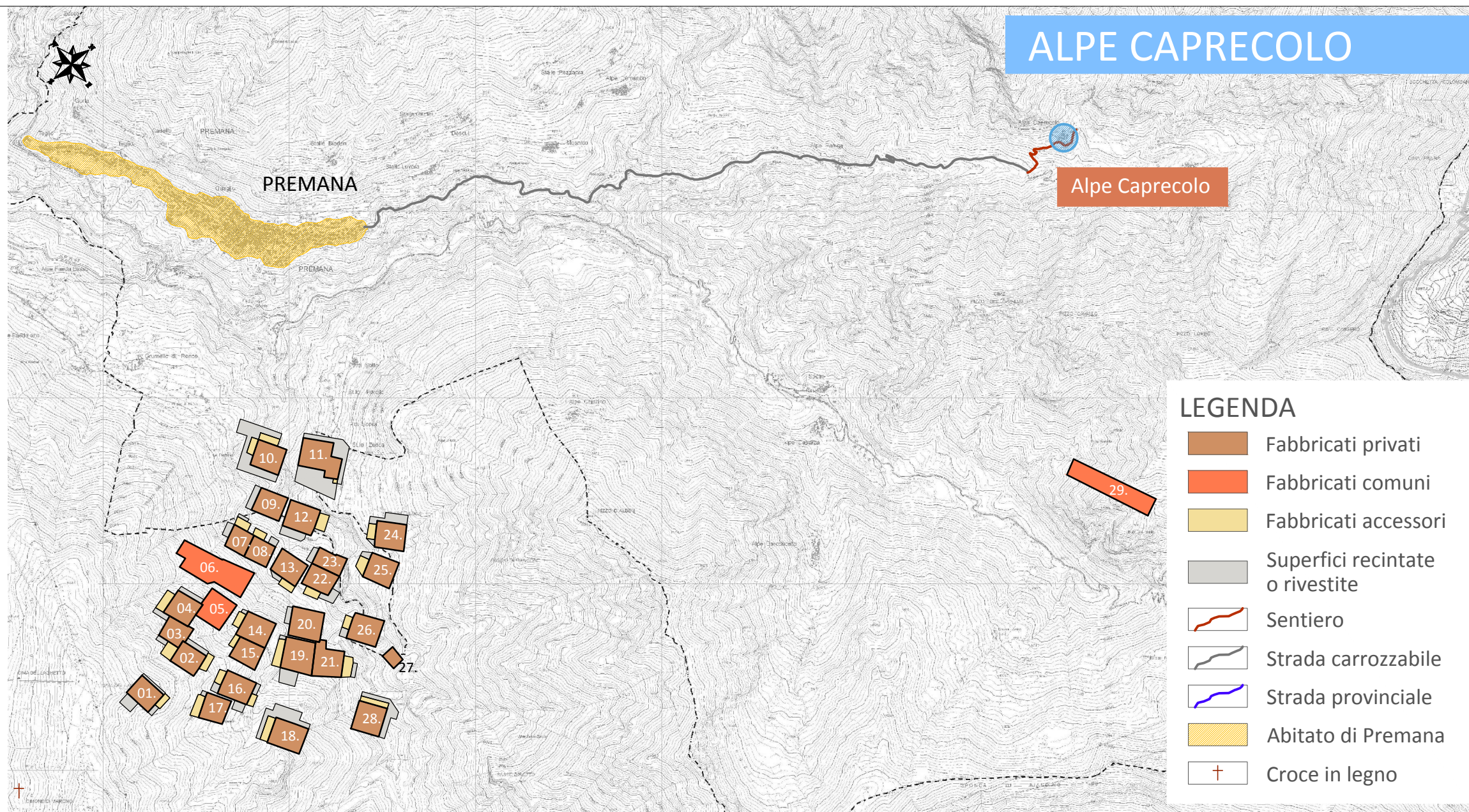
Si tratta di un borgo di media altitudine abbastanza esteso, caratterizzato da edifici a 3 piani fuori terra, a seguito di interventi di ristrutturazione. Il nucleo presenta case ravvicinate, ma non addossate e si dispone su più livelli seguendo la conformazione del terreno. Gli edifici sono orientati verso sud, mentre i fronti delle case guardano ad est ed ovest. Anche in questo caso la maggior parte delle coperture, a seguito dell'innalzamento di uno o più piani, è stato sostituito con una copertura in lamiera di rame e alluminio. Alcuni edifici sono riusciti però a mantenere intatta la propria "pelle" costituita da muri in pietra uniti con malta. Di recente fattura sono invece i serramenti e gli scuri in legno, ad eccezione di alcuni portoni.



ALTITUDINE: 1090 m slm  
 ACCESSIBILITA': strada carrozzabile  
 TEMPI DI PERCORRENZA: 1:10 a piedi da Premana  
 NUMERO EDIFICI PRIVATI: 33  
 NUMERO EDIFICI COMUNI: 3, per un totale di 161,98 mq  
 ANOMALIE: coperture degli edifici in lamiera grecata  
 PUNTI DI INTERESSE: case in pietra di Acquaduscio e Prodaccia; strada militare sentiero Cadorna  
 CARATTERI: borgo rurale tipico, con preciso orientamento degli edifici verso sud



# ALPE CAPRECOLO



Alpe Caprecolo

## LEGENDA

- Fabbricati privati
- Fabbricati comuni
- Fabbricati accessori
- Superfici recintate o rivestite
- Sentiero
- Strada carrozzabile
- Strada provinciale
- Abitato di Premana
- + Croce in legno

## CENSIMENTO FABBRICATI

N° Lotto	Superficie occupata
01.	29,61 mq
02.	28,82 mq
03.	25,60 mq
04.	32,55 mq
05.	39,55 mq
06.	84,57 mq
07.	22,26 mq
08.	24,64 mq
09.	31,11 mq
10.	34,73 mq
11.	49,27 mq
12.	36,74 mq
13.	32,46 mq
14.	36,74 mq
15.	32,46 mq
16.	36,10 mq
17.	28,06 mq
18.	39,74 mq
19.	43,40 mq
20.	41,17 mq
21.	38,69 mq
22.	29,14 mq
23.	23,57 mq
24.	34,54 mq
25.	33,53 mq
26.	36,30 mq
27.	9,54 mq
28.	36,93 mq
29.	70,56 mq



Si tratta di un borgo non particolarmente esteso, collocato all'interno di un paesaggio fatto di prati da pascolo e versanti rocciosi. Anche in questo alpeggio gli edifici sono stati modificati e quasi tutti alzati di un piano, eccetto gli edifici comuni del caseificio e del dormitorio, che invece hanno mantenuto la loro conformazione originaria. Il terzo edificio comune, quello più ampio, è stato trasformato dotandolo di una copertura in lamiera, forse in quanto ancora sfruttato come stalla, o per lo meno utilizzato in questo senso fino a poco tempo fa. Nonostante i vari rimaneggiamenti, molte baite hanno mantenuto la copertura in scaglie di pietra, cosa difficilmente riscontrabile in altri alpeggi.



ALTITUDINE: 1365 m slm  
 ACCESSIBILITA': strada carrozzabile  
 TEMPI DI PERCORRENZA: 1:30 ore a piedi da Premana  
 NUMERO EDIFICI PRIVATI: 26  
 NUMERO EDIFICI COMUNI: 3, per un totale di 194,68 mq  
 ANOMALIE: coperture degli edifici ristrutturati in lamiera  
 PUNTI DI INTERESSE: Sass de Granon; monte Rotondo 2496 m  
 CARATTERI: borgo rurale tipico, presenza di una sorgente di acqua, presenza di un punto di soccorso o cassetta

# ALPE FRAINA



L'Alpe di Fraina, a 1395 m di altitudine, è collocata sul fondo della valle omonima, ma risulta comunque raggiungibile da una strada carrozzabile, un tempo strada militare. Seguendo questo percorso è posta dopo l'Alpe Rasga e l'Alpe Caprecolo, poste rispettivamente all'imbocco e a metà della valle. Caratteristiche sono le fonti dotate di "becchi" in legno intarsiato.



Si tratta di un borgo di alta montagna, disposto su un pendio collocato tra i pascoli. Il nucleo, fortemente concentrato, ma con edifici distaccati l'uno dall'altro, assume una conformazione allungata, quasi a fuso, orientato verso sud-ovest, di direzione della valle. Anche in questo alpeggio spiccano le nuove coperture in lamiera, anche se prevale ancora la pietra a caratterizzare i rivestimenti e le coperture. Rispetto agli altri alpeggi ha dimensioni medio-grandi e raggruppa, sotto il suo nome, alcune baite isolate, ma comunque nelle vicinanze.

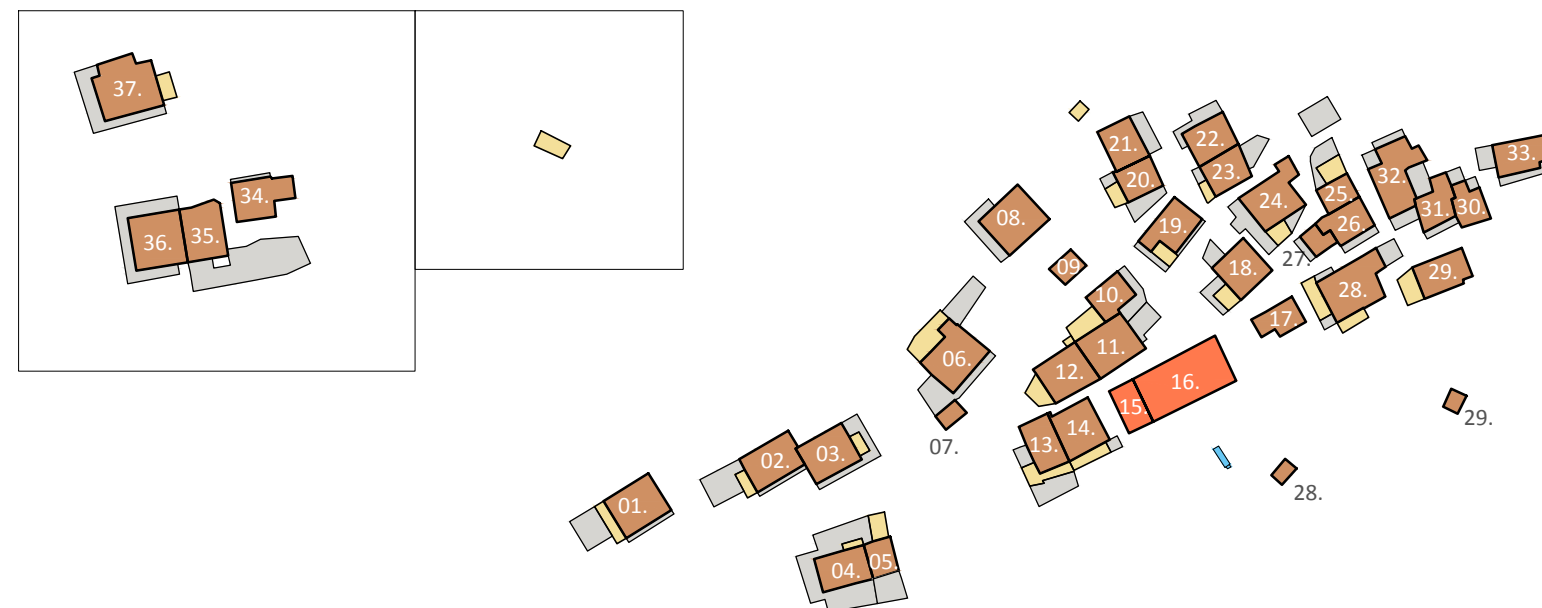
## LEGENDA

- Fabbricati privati
- Fabbricati comuni
- Fabbricati accessori
- Superfici recintate o rivestite
- Sentiero
- Strada carrozzabile
- Strada provinciale
- Abitato di Premana
- Pozzo



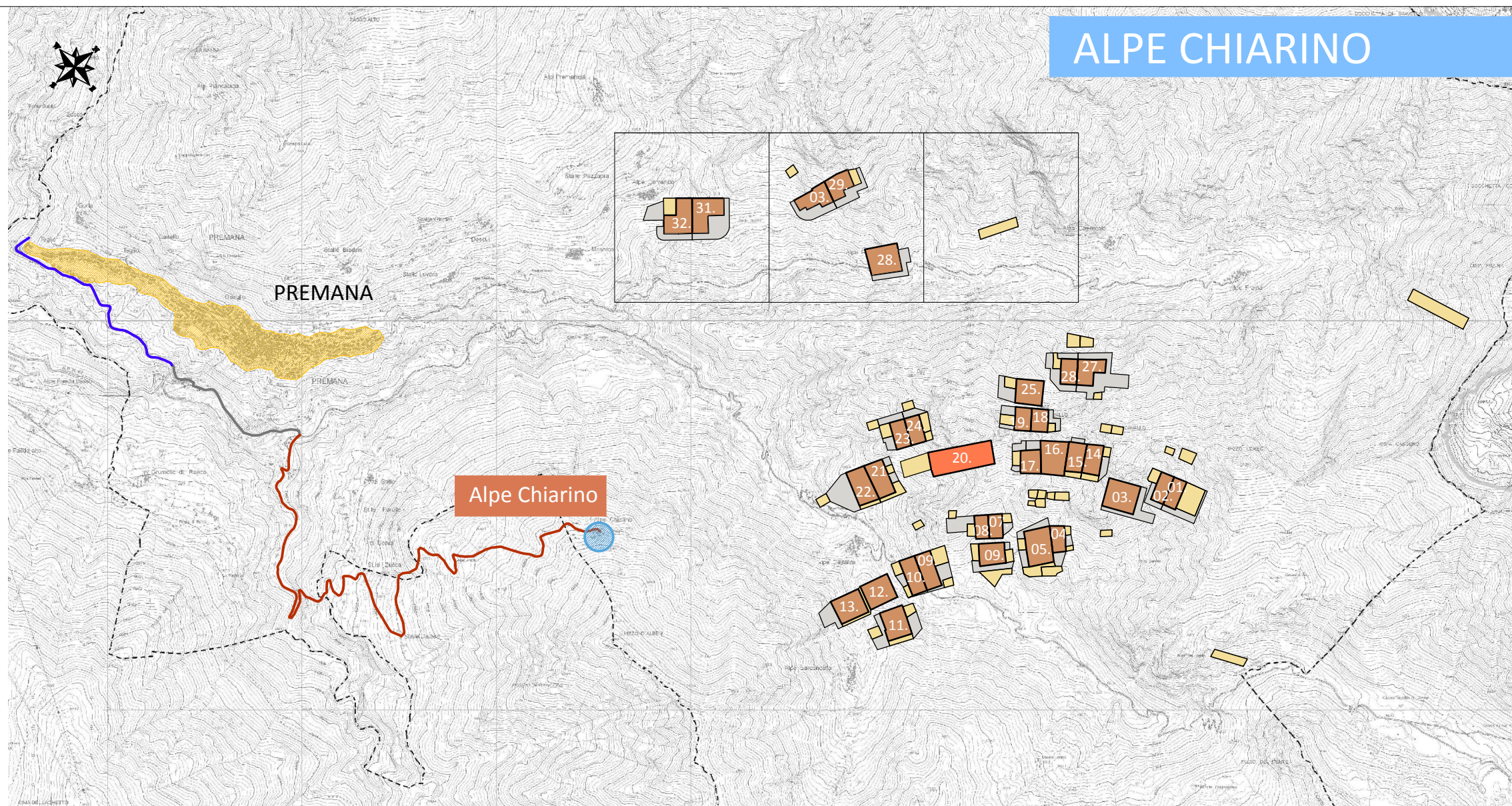
## CENSIMENTO FABBRICATI

N° Lotto	Superficie occupata	N° Lotto	Superficie occupata
01.	40,60 mq	20.	23,18 mq
02.	37,39 mq	21.	28,34 mq
03.	38,28 mq	22.	29,78 mq
04.	31,70 mq	23.	26,45 mq
05.	17,25 mq	24.	42,77 mq
06.	45,35 mq	25.	16,83 mq
07.	8,05 mq	26.	26,54 mq
08.	44,44 mq	27.	11,03 mq
09.	11,39 mq	28.	59,19 mq
10.	22,40 mq	29.	36,69 mq
11.	42,80 mq	30.	20,63 mq
12.	38,21 mq	31.	26,04 mq
13.	29,56 mq	32.	54,77 mq
14.	37,76 mq	33.	34,28 mq
15.	22,21 mq	34.	36,68 mq
16.	79,41 mq	35.	39,91 mq
17.	21,22 mq	36.	49,34 mq
18.	33,08 mq	37.	57,95 mq
19.	31,53 mq		



ALTITUDINE: 1395 m slm  
 ACCESSIBILITA': mediante strada carrozzabile  
 TEMPI DI PERCORRENZA: 2:15 ore dalla piazza di Premana  
 NUMERO EDIFICI PRIVATI: 35  
 NUMERO EDIFICI COMUNI: 2, per un totale di 101,62 mq  
 ANOMALIE: coperture in lamiera  
 PUNTI DI INTERESSE: Monte Colombana (2388 m), Cima di Fraina (2286 m) e il Pizzo di Cassera (2323 m)  
 CARATTERI: borgo rurale tipico con disposizione a fuso, presenza di sorgenti di acqua, presenza di un punto di soccorso o cassetta

# ALPE CHIARINO



## LEGENDA

- Fabbricati privati
- Fabbricati comuni
- Fabbricati accessori
- Superfici recintate o rivestite
- Sentiero
- Strada carrozzabile
- Strada provinciale

L'Alpe di Chiarino, a 1560 m di altitudine, è collocata sulle pendici del "Pizzo d'Alben". Pur essendo rivolta verso nord, gode di un ampio panorama sulla cerchia delle Alpi Lepontine Meridionali e delle Retiche, oltre che su parte del Lago di Como e del Lago di Lugano. Si raggiunge dal fondo valle passando da Giabbio, Porscil, D'Alben e L'Ariaal, nuclei rurali dalle caratteristiche case in pietra.

## CENSIMENTO FABBRICATI



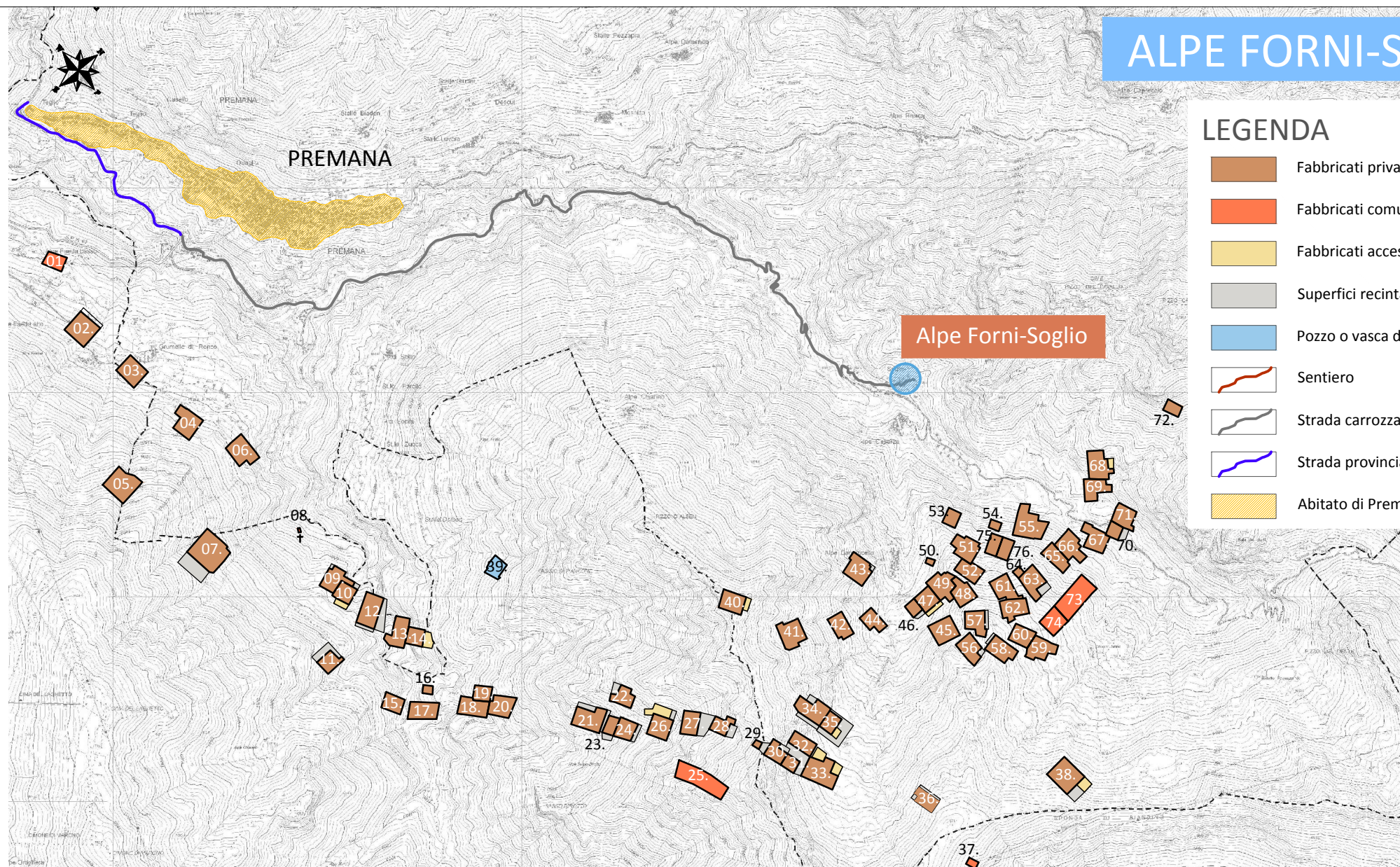
N° Lotto	Superficie occupata
01.	15,87 mq
02.	15,86 mq
03.	37,32 mq
04.	14,72 mq
05.	36,73 mq
06.	22,22 mq
07.	13,38 mq
08.	12,89 mq
09.	23,17 mq
10.	23,50 mq
11.	28,59 mq
12.	30,26 mq
13.	30,19 mq
14.	20,33 mq
15.	20,69 mq
16.	34,31 mq
17.	18,81 mq
18.	15,12 mq
19.	15,11 mq
20.	61,31 mq
21.	26,31 mq
22.	28,91 mq
23.	16,81 mq
24.	26,59 mq
25.	16,83 mq
26.	23,05 mq
27.	35,23 mq
28.	21,11 mq
29.	23,74 mq
30.	33,97 mq
31.	31,97 mq

Si tratta di un borgo di alta montagna collocato sul versante della valle opposto a Premana, e dunque rivolto a nord. Trovandosi su un poggio, ha sviluppato una distribuzione degli edifici a ventaglio, aperto verso la valle sottostante. Si sviluppa su più livelli paralleli che seguono questa direttrice ad arco. Il contesto circostante è caratterizzato da prati da pascolo e da boschi di larici; è infatti curioso osservare che, indipendentemente dalle altitudini, il versante della valle esposto a sud presenta una prevalenza di boschi di castagno, mentre questo versante esposto a nord presenta una prevalenza di boschi di larici. Nonostante alcune coperture in lamiera, molti edifici sono riusciti a mantenere la copertura in scaglie di pietra. Non è raggiungibile da una strada carrozzabile, ma solo da un sentiero da Premana, ma anche da Barconcelli, l'alpeggio più vicino. Vi sono numerose baite sparse nei dintorni che rientrano sotto la denominazione amministrativa di questo alpeggio.



ALTITUDINE: 1560 m slm  
 ACCESSIBILITA': solo a piedi tramite sentiero  
 TEMPI DI PERCORRENZA: 2:30 ore da Premana  
 NUMERO EDIFICI PRIVATI: 30  
 NUMERO EDIFICI COMUNI: 1, per un totale di 61,31 mq  
 ANOMALIE: esposizione a nord  
 PUNTI DI INTERESSE: stalle di Porscil, D'Alben e L'Ariaal; Pizzo D'Alben (1867 m)  
 CARATTERI: borgo rurale tipico, presenza di una sorgente di acqua, presenza di un punto di soccorso o cassetta

# ALPE FORNI-SOGLIO



## LEGENDA

- Fabbricati privati
- Fabbricati comuni
- Fabbricati accessori
- Superfici recintate o rivestite
- Pozzo o vasca d'acqua
- Sentiero
- Strada carrozzabile
- Strada provinciale
- Abitato di Premana

L'Alpe di Forni-Soglio è un gruppo di due alpeggi collocati a metà dell'Alta Val Varrone ed esposti a sud, di fronte all'alpeggio di Casarsa. Il gruppo è conosciuto e distinto anche come Forni Sopra e Forni Sotto. La frazione superiore presenta un impianto più concentrato ed un livello di agglomerazione maggiore, mentre quella inferiore assume una conformazione più dispersa seguendo l'andamento della strada sottostante. Il nome deriverebbe dalla presenza di un antico forno che, soprattutto tra XVI e XVIII secolo veniva utilizzato per l'estrazione del ferro proveniente dalle miniere dell'Alta Val Varrone e nella conca del lago di Sasso.

## CENSIMENTO FABBRICATI

Soglia (Forni sotto)		Forni Sopra	
N° Lotto	Superficie occupata	N° Lotto	Superficie occupata
01.	23,73 mq	40.	37,15 mq
02.	46,41 mq	41.	46,65 mq
03.	42,82 mq	42.	31,87 mq
04.	46,34 mq	43.	43,41 mq
05.	59,58 mq	44.	27,46 mq
06.	48,33 mq	45.	44,06 mq
07.	84,28 mq	46.	14,00 mq
08.	0,80 mq	47.	29,67 mq
09.	31,97 mq		35,84 mq
	32,66 mq		45,69 mq
	25,22 mq		3,85 mq
	50,62 mq	51.	41,86 mq
13.	41,00 mq	52.	33,43 mq
14.	34,79 mq	53.	17,74 mq
15.	38,35 mq	54.	7,48 mq
16.	6,65 mq	55.	63,00 mq
17.	40,51 mq	56.	37,81 mq
18.	44,54 mq	57.	36,11 mq
19.	20,17 mq	58.	39,69 mq
20.	37,01 mq	59.	42,23 mq
21.	50,47 mq	60.	31,94 mq
22.	27,13 mq	61.	35,88 mq
23.	16,81 mq	62.	41,30 mq
24.	28,78 mq	63.	40,94 mq
25.	72,43 mq	64.	5,75 mq
26.	36,03 mq	65.	35,37 mq
27.	31,57 mq	66.	49,88 mq
28.	23,94 mq	67.	40,13 mq
29.	4,16 mq	68.	47,9 mq
30.	25,46 mq	69.	35,00 mq
31.	16,44 mq	70.	15,88 mq
32.	26,92 mq	71.	34,32 mq
33.	60,86 mq	72.	15,34 mq
34.	45,89 mq	73.	79,21 mq
35.	22,65 mq	74.	37,21 mq
36.	24,36 mq	75.	20,52 mq
37.	6,19 mq	76.	20,14 mq
38.	57,31 mq		
39.	24,39 mq		

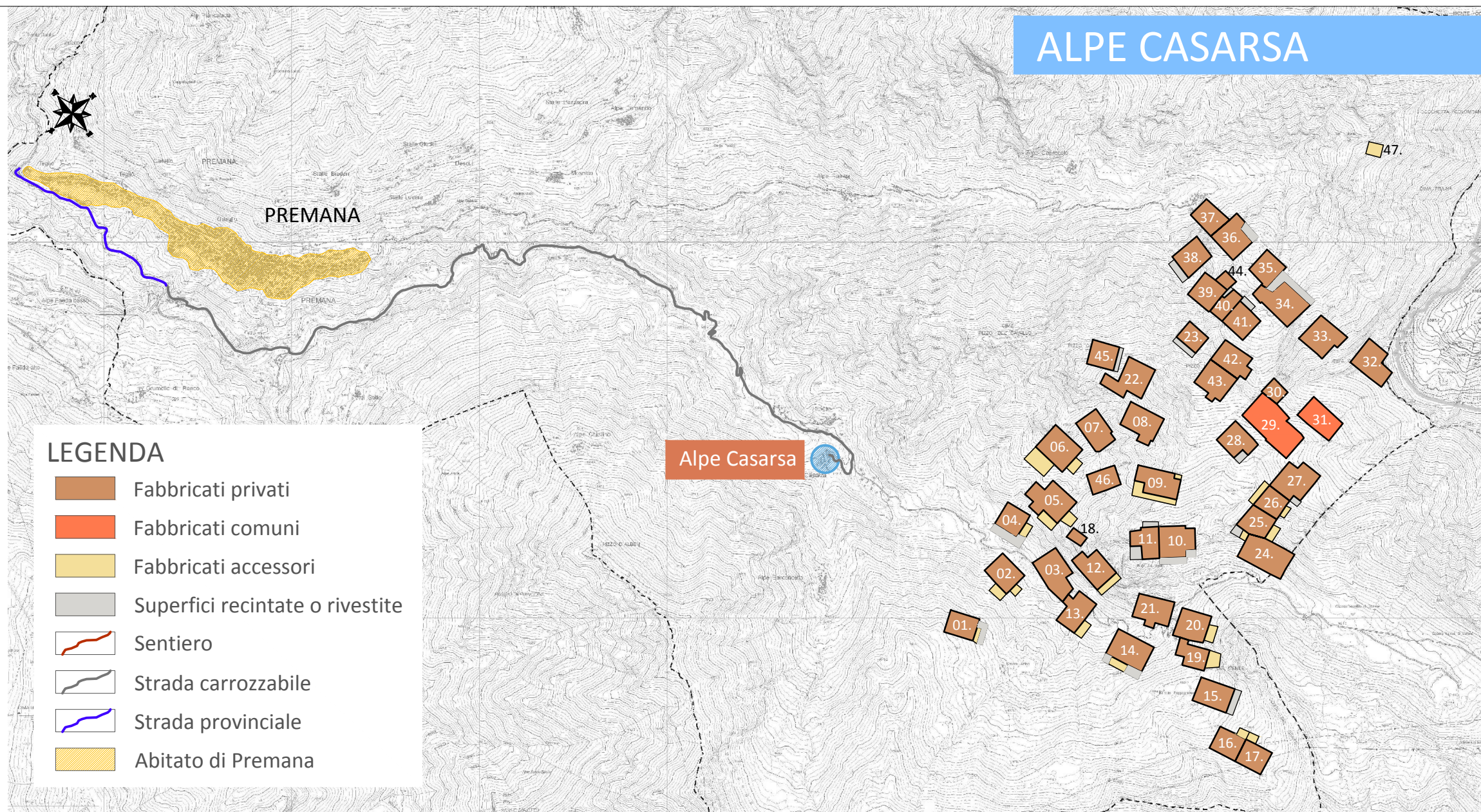


Gli alpeggi dei Forni sono tra gli alpeggi più conosciuti e frequentati, anche per essere i primi alpeggi raggiungibili nell'Alta Val Varrone. La strada che costeggia Forni Sotto veniva sfruttata per il trasporto del materiale estratto nelle miniere dell'alta valle e per questo motivo fu potenziata durante la dominazione austriaca; a questa epoca risalgono i caratteristici ponti a schiena d'asino che sono visibili ancora nella bassa valle. La stessa strada venne poi potenziata durante la Prima Guerra Mondiale a scopo difensivo: in alta Val Varrone, nei pressi del Rifugio Falc, sono ancora presenti resti di trincee. Oggi nell'alpeggio perdura l'attività pastorale e casearia e il locale comune viene ancora sfruttato per questo scopo. Soprattutto la frazione inferiore ha subito notevoli trasformazioni da un punto di vista architettonico, mentre quella superiore è riuscita a conservare maggiormente un carattere rustico.



ALTITUDINE: 1128 m slm  
 ACCESSIBILITA': tramite strada carrozzabile  
 TEMPI DI PERCORRENZA: 1 ora da Premana  
 NUMERO EDIFICI PRIVATI: 69  
 NUMERO EDIFICI COMUNI: 7, per un totale di 243,96 mq  
 ANOMALIE: rimaneggiamenti massivi nella frazione inferiore; quella superiore è riuscita a mantenere invece maggiormente la sua identità  
 PUNTI DI INTERESSE: vicini alpeggi di Casarsa, Vegessa e Barconcelli  
 CARATTERI: 2 borghi rurali tipici, fusi in un unico contesto; presenza di sorgenti; presenza di un punto di soccorso; presenza di attività pastorale e casearia

# ALPE CASARSA



## LEGENDA

- Fabbricati privati
- Fabbricati comuni
- Fabbricati accessori
- Superfici recintate o rivestite
- Sentiero
- Strada carrozzabile
- Strada provinciale
- Abitato di Premana

L'Alpe di Casarsa, situata a 1180 m di altitudine, si colloca alla metà dell'Alta Val Varrone, esattamente alla confluenza con la valle di Barconcelli. E' posta su di un poggio ai piedi del quale il torrente Barconcelli confluisce nel Varrone. Si distribuisce sul versante sud della vallata e pertanto è esposto a nord. Di fronte, esposti a sud, abbiamo invece gli alpeggi di Forni Sopra e Forni Sotto. Da Casarsa parte una teleferica che termina nel soprastante alpeggio di Barconcelli. E' raggiungibile in macchina ed è dotato di un ampio parcheggio.

## CENSIMENTO FABBRICATI

N° Lotto	Superficie occupata	N° Lotto	Superficie occupata
01.	27,66 mq	25.	27,98 mq
02.	32,39 mq	26.	25,27 mq
03.	45,46 mq	27.	45,79 mq
04.	26,73 mq	28.	31,61 mq
05.	47,93 mq	29.	73,61 mq
06.	43,49 mq	30.	13,56 mq
07.	35,63 mq	31.	44,68 mq
08.	41,09 mq	32.	41,51 mq
09.	39,96 mq	33.	41,55 mq
10.	42,2 mq	34.	52,21 mq
11.	22,00 mq	35.	28,66 mq
12.	35,95 mq	36.	38,91 mq
13.	35,59 mq	37.	28,81 mq
14.	44,71 mq	38.	32,33 mq
15.	35,87 mq	39.	32,17 mq
16.	27,48 mq	40.	19,2 mq
17.	28,89 mq	41.	30,00 mq
18.	7,47 mq	42.	35,68 mq
19.	19,77 mq	43.	38,76 mq
20.	42,02 mq	44.	8,00 mq
21.	38,43 mq	45.	27,28 mq
22.	41,29 mq	46.	23,51 mq
23.	19,95 mq	47.	7,53 mq
24.	56,01 mq		

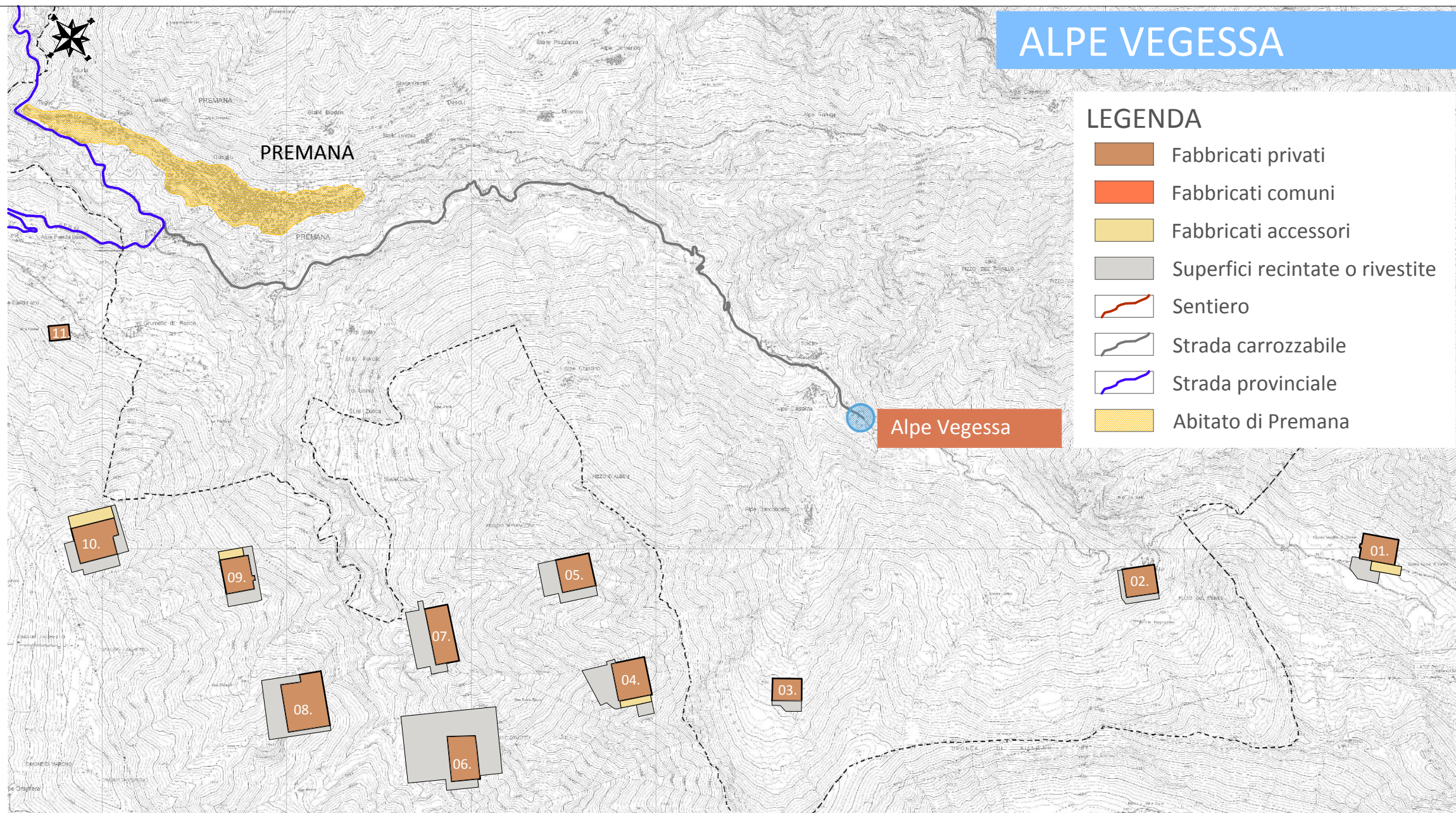
Si tratta di un borgo di media altitudine che oggi ha perso completamente la sua funzione di monticazione, assumendo sempre maggiormente la configurazione di un agglomerato di case di villeggiature, come dimostrano alcune ristrutturazioni e i tetti stessi degli edifici dotati di antenne, parabole e pannelli solari. La maggior parte degli edifici inoltre è stata rialzata fino al terzo piano fuori terra e la quasi totalità di essi è dotata di una copertura in lamiera grecata. La distribuzione dell'alpeggio non sembra seguire una direttrice precisa di espansione, così come per l'orientamento di ogni singola struttura. Trovandosi su un poggio l'unica espansione possibile è stata verso la costa della montagna e dunque verso sud. Costituisce un passaggio obbligato per raggiungere Barconcelli.



ALTITUDINE: 1180 m slm  
 ACCESSIBILITA': tramite strada carrozzabile  
 TEMPI DI PERCORRENZA: 1 ora a piedi da Premana  
 NUMERO EDIFICI PRIVATI: 45  
 NUMERO EDIFICI COMUNI: 2, totale 118,29 mq  
 ANOMALIE: forte trasformazione architettonica; rialzi fino a 3 piani; coperture in lamiera  
 PUNTI DI INTERESSE: vicini alpeggi di Forni, Barconcelli e Vegessa  
 CARATTERI: borgo rurale tipico, presenza di sorgenti di acqua; presenza di un punto di soccorso o cassetta; presenza di piazzola di atterraggio per elicotteri  
 PROGETTO: smantellamento della teleferica



# ALPE VEGESSA



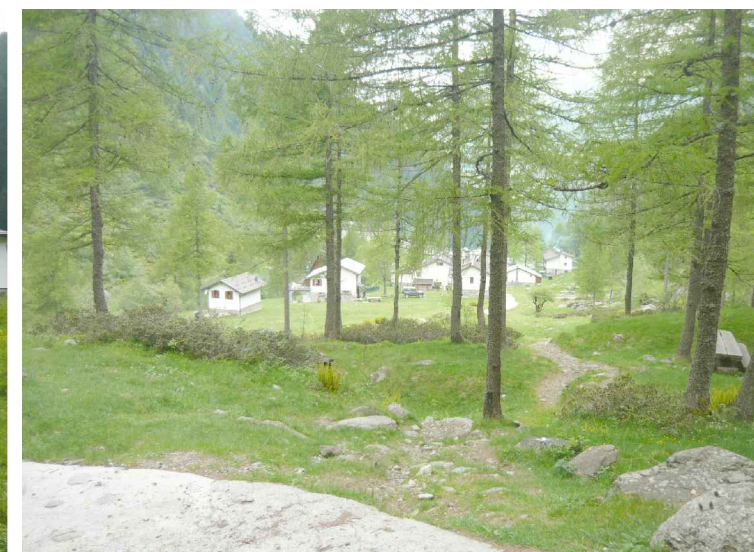
L'Alpe Vegessa, posta a quota 1190 m, è l'ultimo alpeggio dell'Alta Val Varrone. E' situata nelle vicinanze degli alpeggi Forni e Casarsa, dai quali dista una decina di minuti a piedi. Si colloca sulla via militare carrozzabile che da Premana porta al rifugio Casere di Varrone, la strada che in passato veniva utilizzata per l'attività di estrazione e trasporto del ferro. Si tratta di un alpeggio che non ha nulla a che vedere con quelli visti finora. Infatti è stato fondato di recente e non ha mai svolto la funzione di monticazione; per questo è assente un nucleo storico. Troviamo invece una decina di edifici edificati tra anni '60 e '70 con il solo scopo di diventare metà di villeggiatura, e dunque seconde case.



Si tratta di baite sparse inserite all'interno di uno spazio trattato a prato e, dal momento che non risultano concentrate in un unico nucleo, ognuna di esse gode di uno spazio verde che la circonda. Gli edifici non presentano i caratteri tipici degli alpeggi di montagna e si accomunano per essere solitamente costituiti da due piani fuori terra, rivestimento in intonaco bianco, coperture in ardesia e scuri in legno.

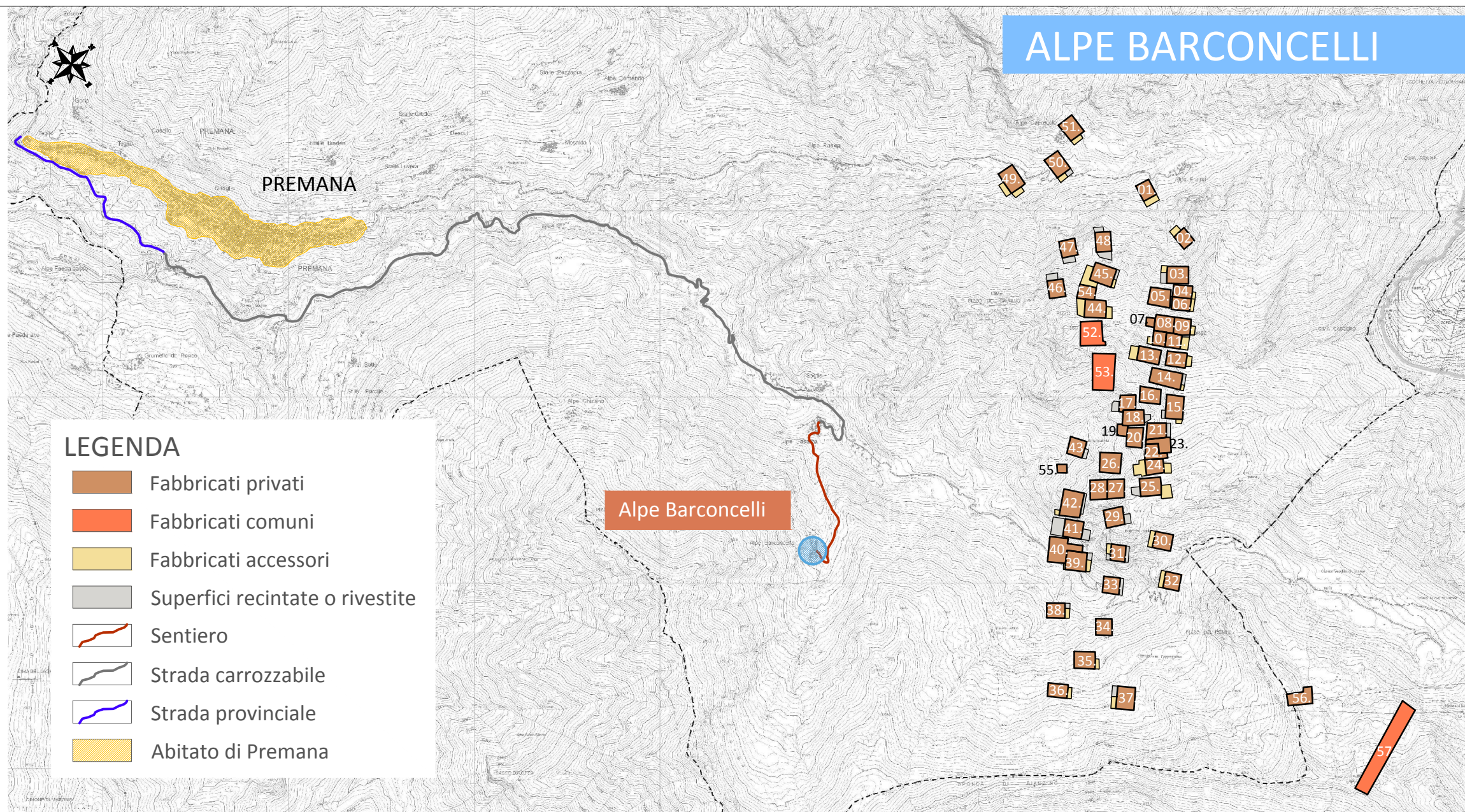
## CENSIMENTO FABBRICATI

N° Lotto	Superficie occupata
01.	40,99 mq
02.	41,49 mq
03.	28,96 mq
04.	57,95 mq
05.	43,29 mq
06.	57,25 mq
07.	60,11 mq
08.	96,87 mq
09.	44,93 mq



ALTITUDINE: 1190m slm  
 ACCESSIBILITA': strada carrozzabile  
 TEMPI DI PERCORRENZA: 1:10 ore a piedi da Premana  
 NUMERO EDIFICI PRIVATI: 11  
 NUMERO EDIFICI COMUNI: nessuno  
 ANOMALIE: alpeggio di nuova fondazione  
 PUNTI DI INTERESSE: alpeggi di Casarsa, Forni; rifugio Casere di Varrone, rifugio Falc, Pizzo dei Tre Signori (2554 m)  
 CARATTERI: gruppo di case sparse di nuova edificazione; presenza di un punto di ristoro

# ALPE BARCONCELLI



L'Alpe di Barconcelli è una delle più estese e frequentate nel periodo estivo, nonostante l'alta quota (1415 m). Durante la Seconda Guerra Mondiale il villaggio fu oggetto dei rastrellamenti da parte dei fascisti e venne distrutto. In quell'occasione furono uccisi persino 5 giovani. Non è raggiungibile da una strada carrozzabile, ma solamente da un sentiero che in 35 minuti lo collega alla sottostante Alpe Casarsa. E' presente però una teleferica che parte appunto da Casarsa e che è messa in funzione da una turbina azionata con l'acqua del torrente che scorre in mezzo all'abitato stesso.

## LEGENDA

- Fabbricati privati
- Fabbricati comuni
- Fabbricati accessori
- Superfici recintate o rivestite
- Sentiero
- Strada carrozzabile
- Strada provinciale
- Abitato di Premana

## CENSIMENTO FABBRICATI

N° Lotto	Superficie occupata	N° Lotto	Superficie occupata
01.	23,24 mq	48.	29,14 mq
02.	21,2 mq	49.	36,48 mq
03.	34,26 mq	50.	32,66 mq
04.	22,1 mq	51.	31,51 mq
05.	35,38 mq	52.	52,59 mq
06.	21,92 mq	53.	74,95 mq
07.	7,16 mq	54.	21,78 mq
08.	29,86 mq	55.	7,62 mq
09.	27,07 mq	56.	31,01 mq
	18,71 mq	57.	134,21 mq
	18,69 mq		
13.	27,12 mq		
14.	30,86 mq		
15.	46,25 mq		
16.	38,35 mq		
17.	29,74 mq		
18.	23,13 mq		
19.	30,61 mq		
20.	10,53 mq		
21.	29,27 mq		
22.	28,67 mq		
23.	23,22 mq		
24.	23,17 mq		
25.	24,64 mq		
26.	34,48 mq		
27.	39,14 mq		
28.	29,71 mq		
29.	31,04 mq		
30.	32,06 mq		
31.	28,35 mq		
32.	21,27 mq		
33.	25,05 mq		
34.	25,03 mq		
35.	25,03 mq		
36.	33,23 mq		
37.	24,74 mq		
38.	37,66 mq		
39.	24,82 mq		
40.	37,43 mq		
41.	38,21 mq		
42.	30,80 mq		
43.	41,25 mq		
44.	26,04 mq		
45.	35,59 mq		
46.	38,37 mq		
47.	26,44 mq		
	26,10 mq		

La teleferica, azionata ad acqua per la mancanza delle rete elettrica, era un tempo principalmente sfruttata per portare a valle i prodotti dell'alpeggio. Oggi invece è utilizzata soprattutto per portare in alpeggio utensili e oggetti necessari a una villeggiatura anche di più giorni da parte dei proprietari delle baite. L'edificio comune principale si trova esattamente al centro della piazza centrale del borgo ed era un tempo il locale in cui la comunità produceva il formaggio. Vi è anche una struttura un tempo usata come stalla che però si trova poco fuori il borgo, sul versante opposto della valle. Il nucleo si colloca su un poggio posto a metà della valle di Barconcelli e si estende in senso longitudinale seguendo l'andamento e il dislivello della valle. Rispetto ad altri alpeggi è quello meno rimaneggiato architettonicamente nel corso degli anni, forse per la mancanza di una strada carrozzabile. E' dotato di piazzola di atterraggio per elicotteri.



ALTITUDINE: 1415 m slm  
 ACCESSIBILITA': a piedi a partire da Casarsa, raggiungibile invece con strada carrozzabile  
 TEMPI DI PERCORRENZA: 35 minuti a piedi da Casarsa  
 NUMERO EDIFICI PRIVATI: 54  
 NUMERO EDIFICI COMUNI: 3, per un totale di 261,75 mq  
 ANOMALIE: edifici distrutti durante i rastrellamenti fascisti, poi ricostruiti  
 PUNTI DI INTERESSE: chiesa di Pescegallo, Laghitt, Conca di Biandino  
 CARATTERI: borgo rurale tra i più estesi; presenza di una teleferica funzionante con turbina azionata ad acqua  
 PROGETTO: smantellamento della teleferica; strada



ALPEGGI DI ALTA QUOTA 1500 -1700 m:  
 \_accesso diretto e obbligato dal paese  
 \_accessibilità solo a piedi  
 \_mete di alta montagna, laghi, cime  
 \_alpinismo  
 \_rifunzionalizzazione e adattamento a nuove predisposizioni

MAGGENGHI:  
 fascia di nuclei rurali che circonda il paese tra i 1000 m e i 1300 m  
 \_borghi caratteristici  
 \_vicinanza a paese e servizi  
 \_ricezione turistica  
 \_recupero architettonico

Nella maggior parte dei casi gli alpeggi non sono isolati, bensì sono raggruppati e accomunati per vicinanza e contesto.  
 Obiettivo è sottolineare e ribadire questa rete di funzioni, servizi e meccanismi che vengono condivisi da ogni gruppo di alpeggi. Gestire in maniera globale le funzioni permette di creare un sistema coeso e funzionante fatto di elementi che interagiscono tra loro: il paese, i parcheggi, le strade, le reti, i servizi, le infrastrutture e le attrazioni.  
 Le finalità sono di carattere turistico e mirano alla riqualificazione e al rilancio dell'intero sistema della valle.

ALPEGGI DI ALTA VALLE 1100 -1400 m:  
 \_accesso dal paese  
 \_accessibilità veicolare  
 \_attività agropastorali  
 \_agriturismo  
 \_impiantare nuove attività

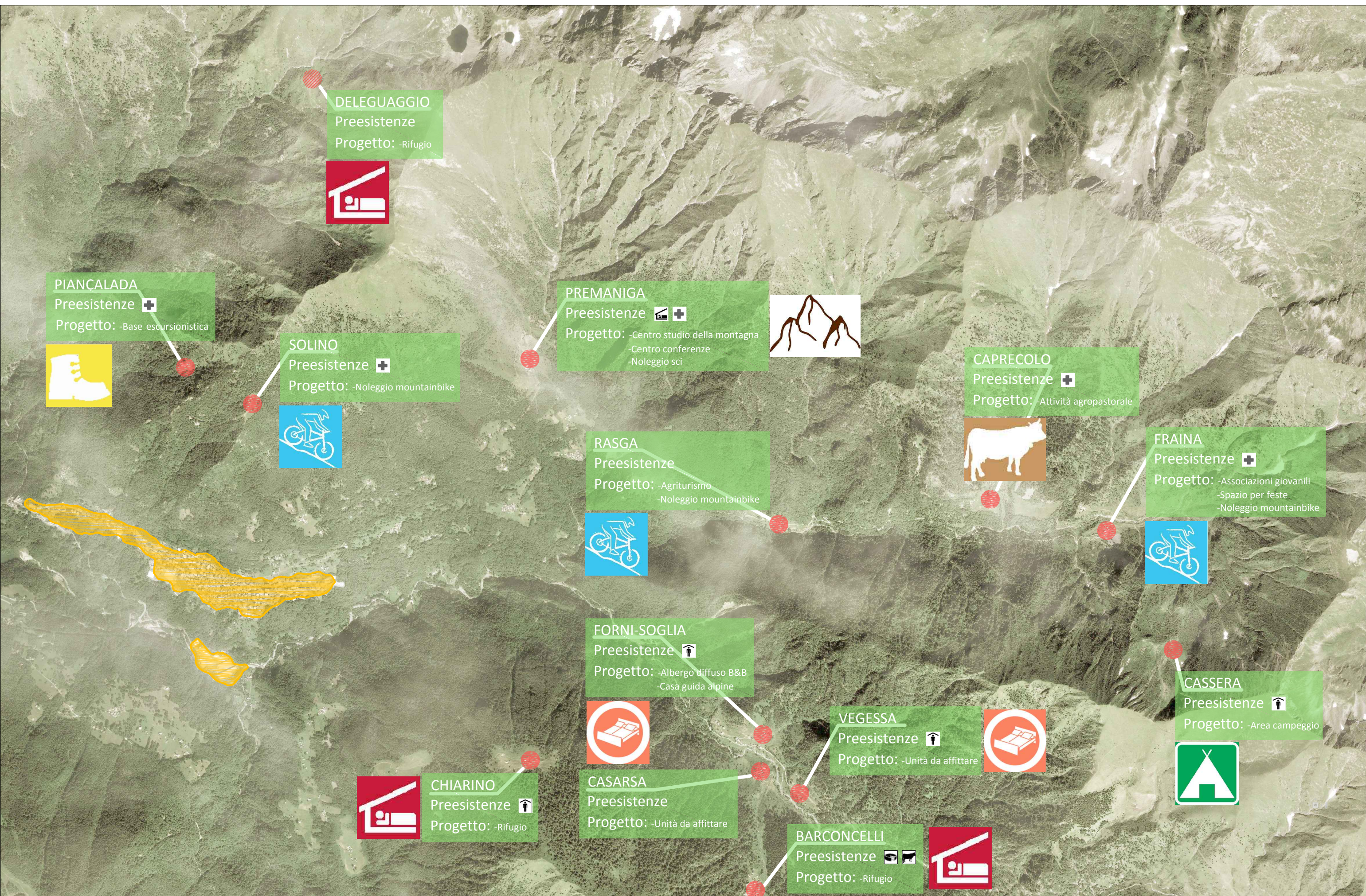
PAESE E ZONA INDUSTRIALE:  
 entrambe da potenziare come base e punto di distribuzione

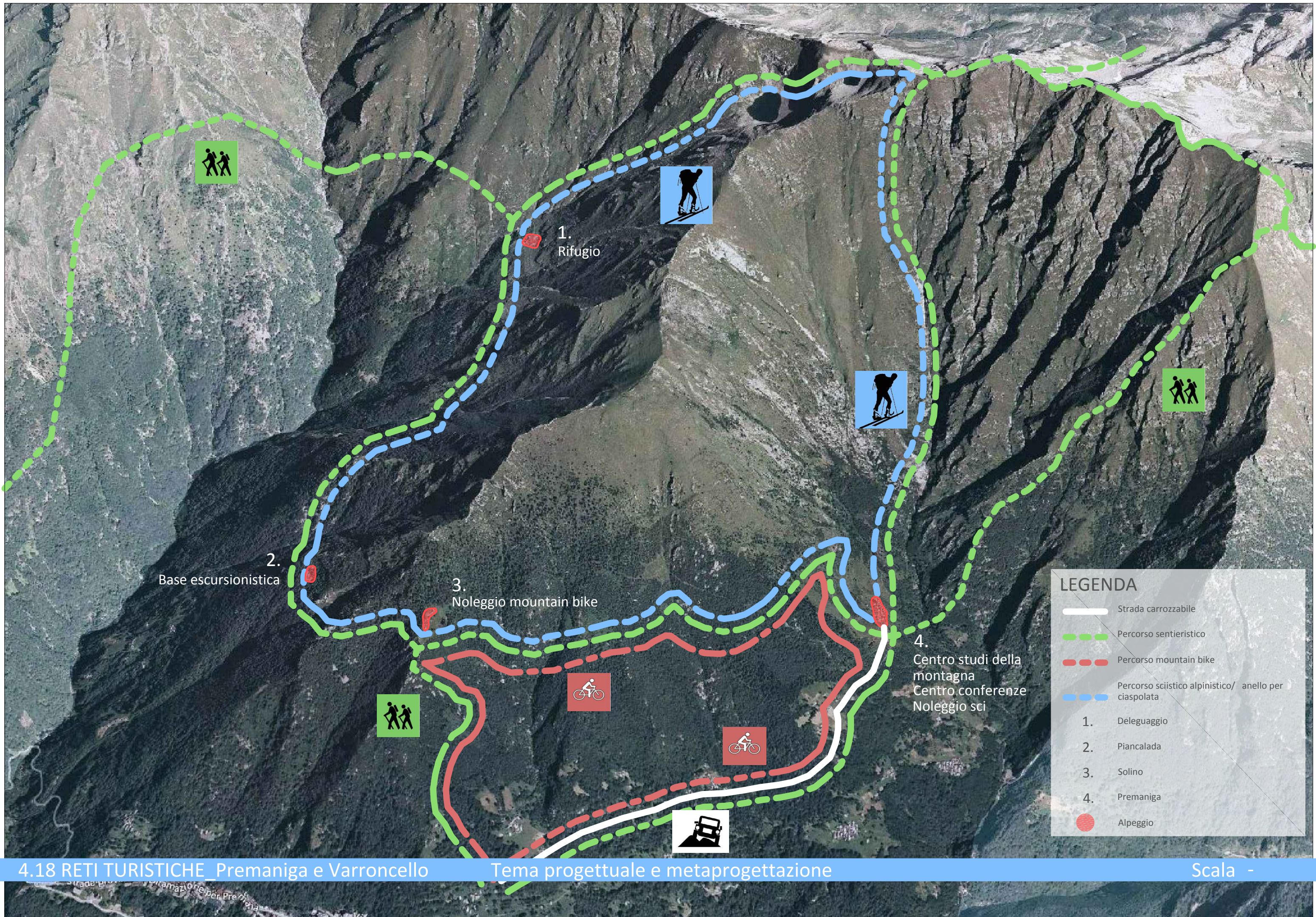
ALPEGGI DI ALTA VALLE 1100 -1400 m:  
 \_accesso da zona industriale  
 \_accessibilità veicolare  
 \_disponibilità di alloggi  
 \_impiantare attività ricettive  
 \_convertire e ampliare funzione turistica

**LEGENDA**




- Alpeggi
- Maggenghi
- Reti di alpeggi
- Centro abitato
- Connessioni interne da potenziare
- Connessioni esterne da potenziare

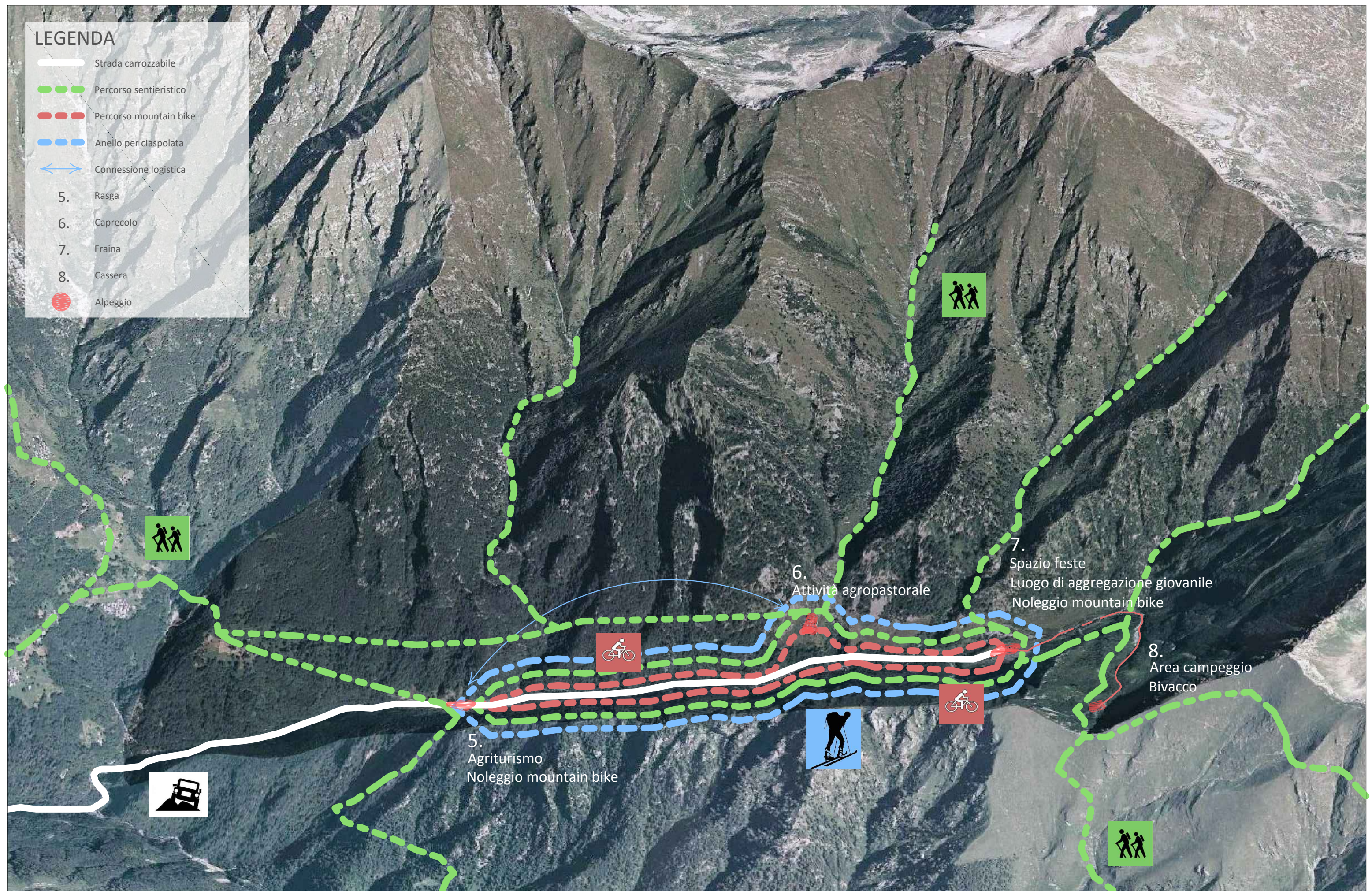


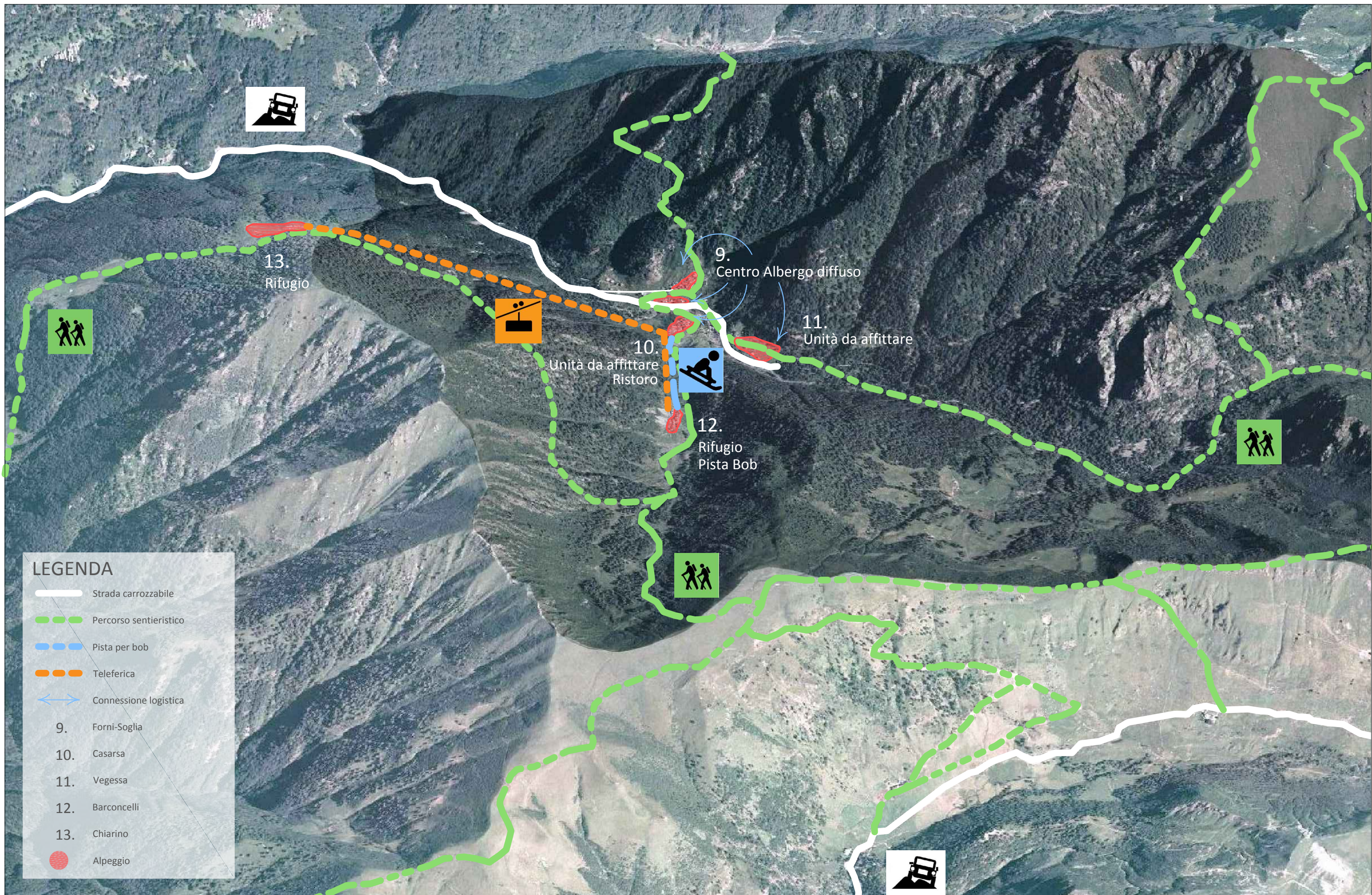


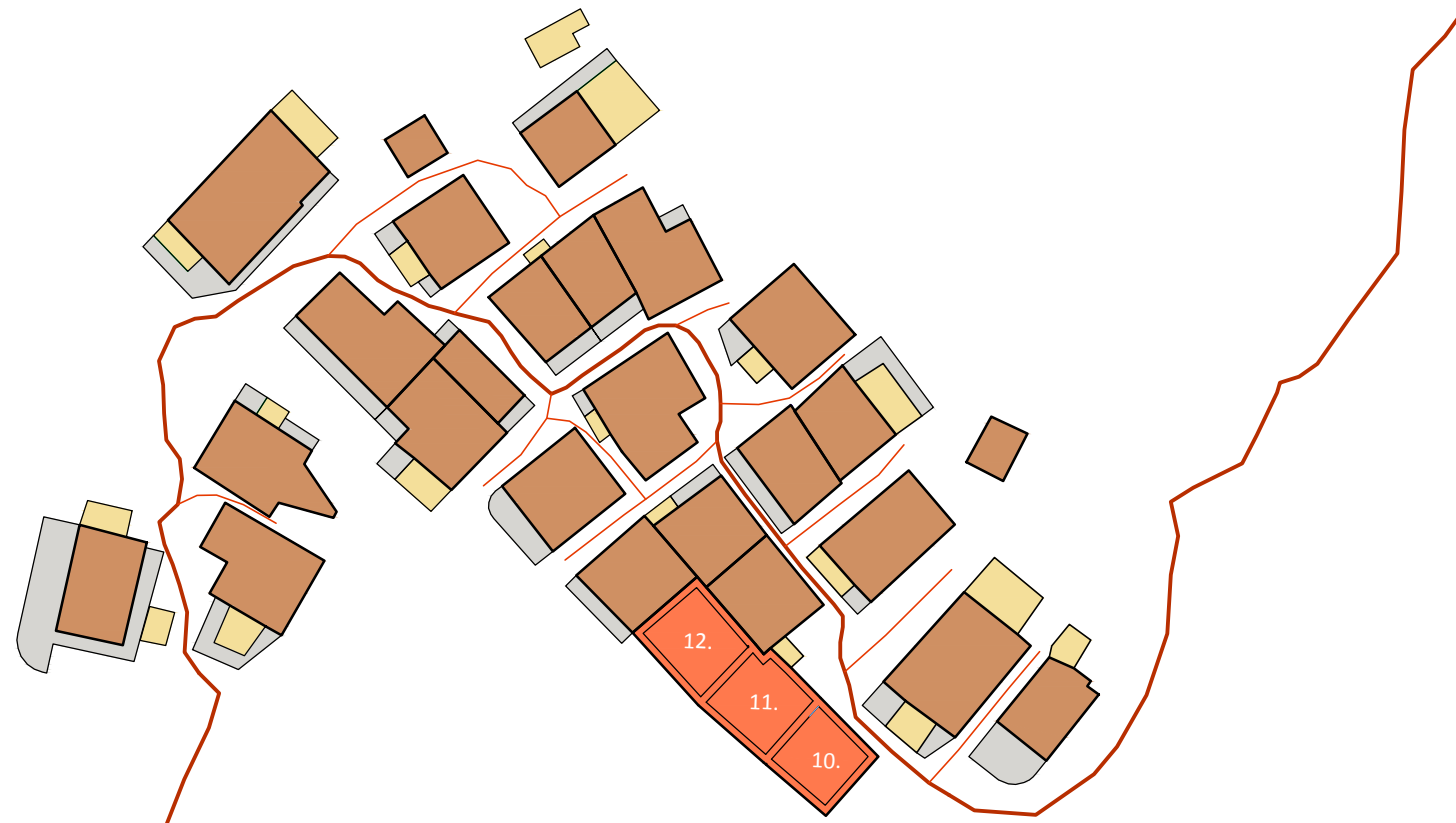


**LEGENDA**

-  Strada carrozzabile
-  Percorso sentieristico
-  Percorso mountain bike
-  Anello per ciaspolata
-  Connessione logistica
- 5. Rasga
- 6. Caprecolo
- 7. Fraina
- 8. Cassera
-  Alpeggio







## LEGENDA

- Sentiero principale
- Stradine secondarie
- Fabbricati oggetto di intervento
- Fabbricati non oggetto di intervento
- Area ristoro al coperto  
Superficie int.: 24.79 mq
- Spazio ristoro all'aperto  
Superficie: 41.27 mq
- Cucina  
Superficie int.: 25.20 mq
- Servizi igienici e deposito  
Superficie int.: 25.20 mq
- Area riposo  
Superficie int.: 21.21 mq
- Demolizioni

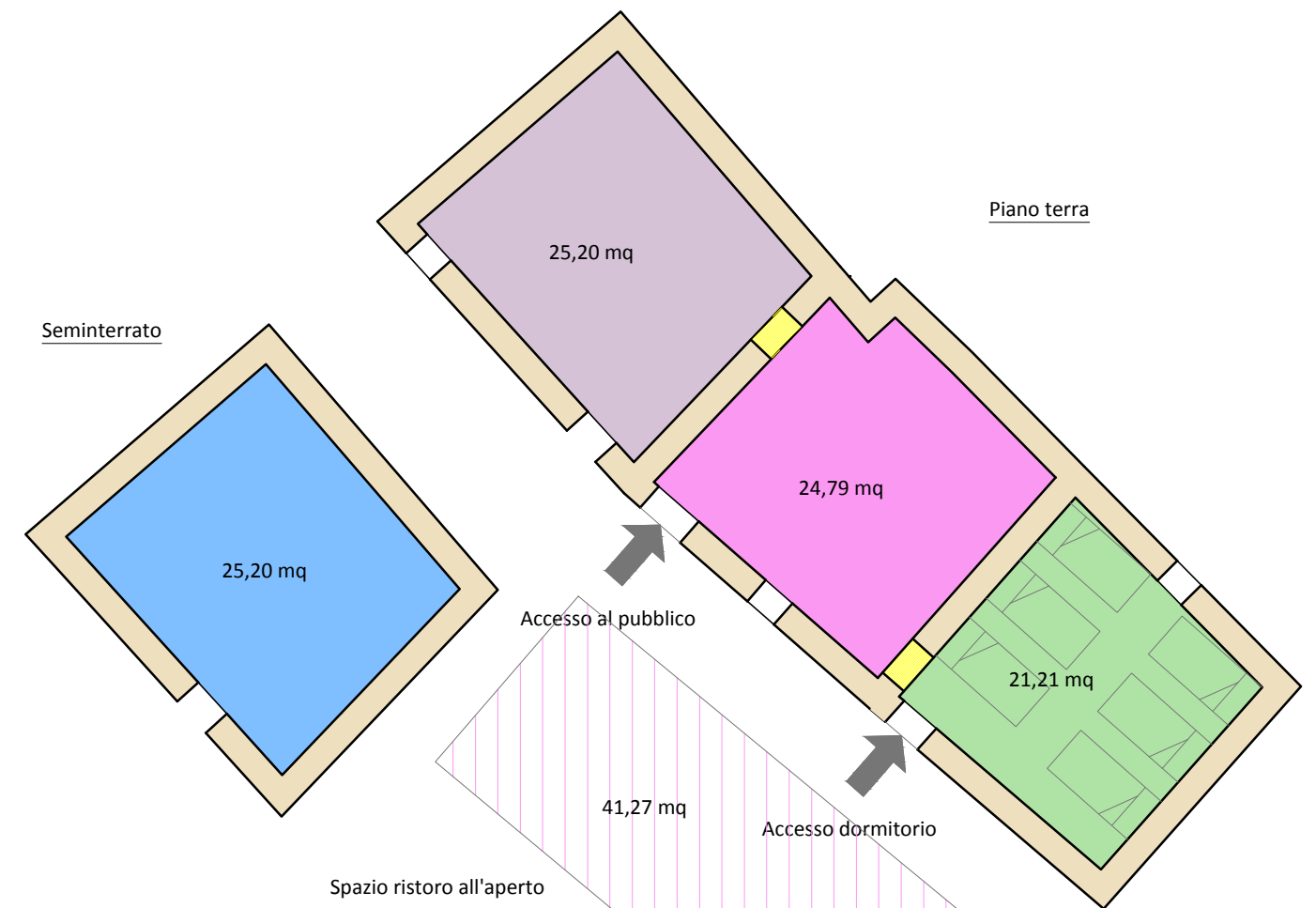
<b>Tipologia A</b>	rifugi raggiungibili con strade rotabili o in prossimità di esse
<b>Tipologia B</b>	rifugi raggiungibili con altro mezzo meccanico (escluse le sciovie)
<b>Tipologia C</b>	rifugi con dislivello da fondo valle inferiore a 800 m
<b>Tipologia D</b>	rifugi con dislivello da fondo valle tra 800 e 1400 m
<b>Tipologia E</b>	rifugi con dislivello da fondo valle oltre i 1400 m

### PROGETTO

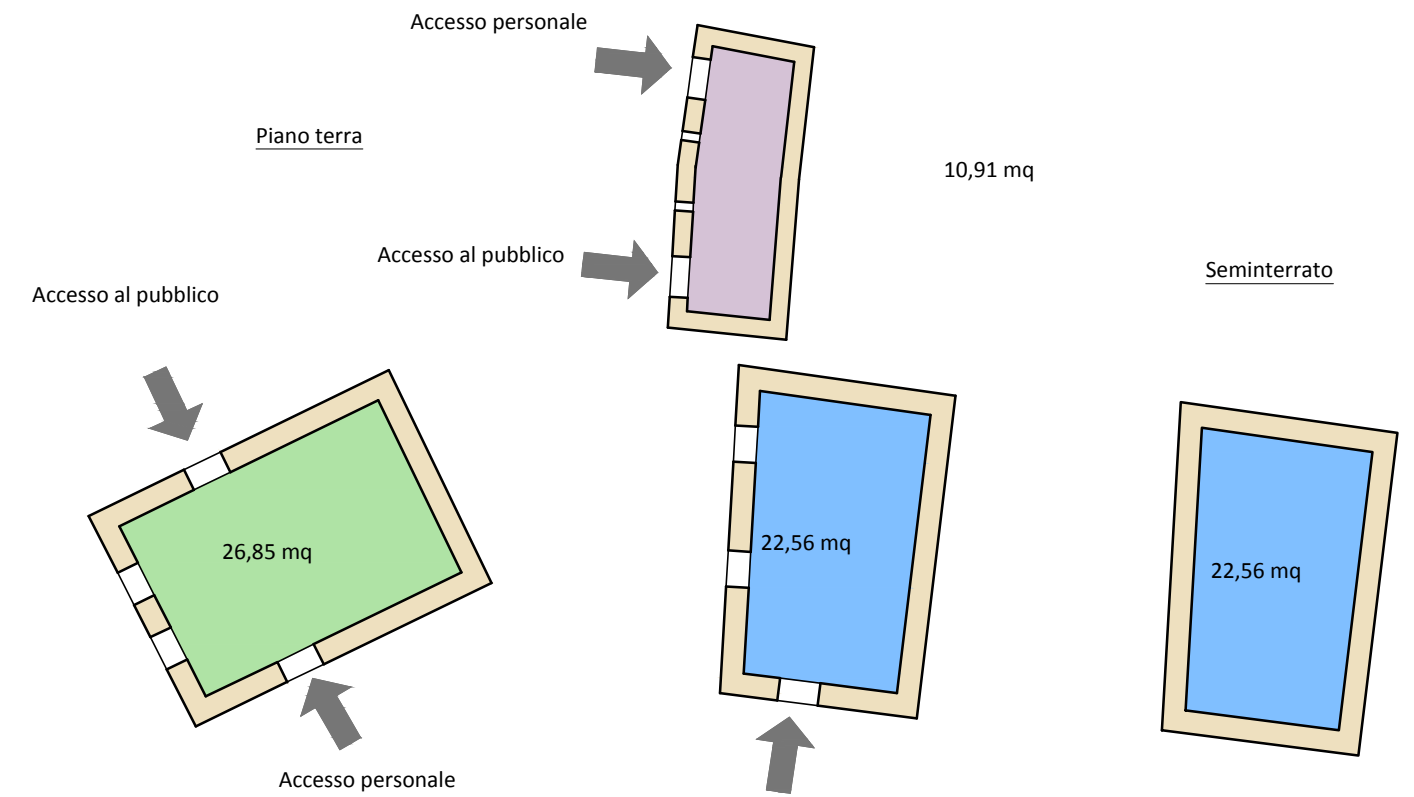
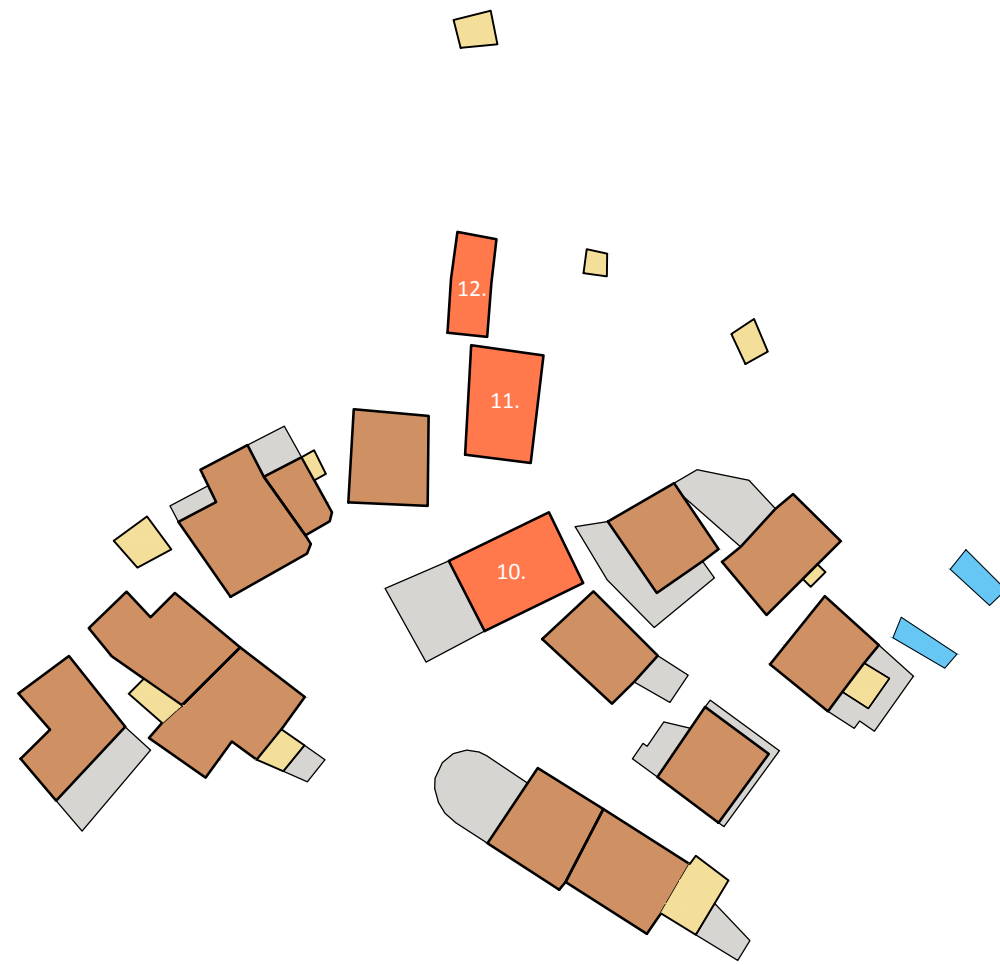
- Rifugio di alta montagna in tipologia C
- Capienza: 18 posti letto
- Capienza ristoro: 20 al coperto  
30 all'aperto

### INTERVENTI

- Demolizione di due porzioni della muratura esistente per aprire passaggi interni tra i locali
- Risanamento dei locali ed adattamento dell'abitabilità



<b>EDILIZIA E DOTAZIONE TECNOLOGICA MINIMA</b>	La L.R. n. 45 dell' 11/09/1989 (Disciplina delle strutture ricettive turistiche alberghiere complementari) della Lombardia stabilisce che la costruzione deve avere carattere permanente, essere ubicata in modo da garantire sicuro asilo e ricettività adeguata alla cubatura ed essere realizzati con criteri razionali. Il rifugio inoltre deve essere sufficientemente attrezzato con distinti locali per la sosta e il ristoro e per il pernottamento.
<b>GESTIONE DEL RIFUGIO</b>	E' necessaria la licenza di abilità (D.P.R. 380/ 2001) da richiedere al Sindaco e il preventivo nullaosta dell'ente Parco, in questo caso il PLIS di cui fa parte anche Premana. Il proprietario del rifugio è responsabile dell'affidamento ad imprese abilitate alla realizzazione di impianti elettrici, secondo la legge n. 46 del 05/03/1990. Per i rifugi C si prevede che la resistenza al fuoco delle strutture può essere inferiore a R30.
<b>ACQUE</b>	Per lo smaltimento delle acque, i rifugi rientrano nella disciplina prevista per le strutture ricettive turistiche extra-alberghiere. I rifugi devono chiedere autorizzazione allo scarico, che può essere concessa, a seconda del luogo, su suolo o in corso d'acqua superficiale, previo rispetto dei limiti previsti e domanda di deroga con relazione tecnico-descrittiva che dimostra che lo scarico non comporta pregiudizio alla qualità del corpo idrico.
<b>PRODUZIONE DI ENERGIA</b>	La legge n. 39 del 21/12/2004 della regione Lombardia detta le disposizioni per l'uso dell'energia, per lo sfruttamento di fonti rinnovabili e per la riduzione delle emissioni di gas inquinanti. Incentiva la realizzazione di impianti solari termici e specificando le dimensioni degli impianti. In un rifugio il problema principale è legato alla produzione di energia termica. Sono previste sovvenzioni per interventi quali la coibentazione degli edifici esistenti e l'installazione di nuovi generatori ad alto rendimento.
<b>SISTEMI DI QUALITA', GESTIONE AMBIENTALE, MARCHI DI QUALITA'</b>	Inserire il rifugio all'interno del sistema turistico già esistente, da potenziare, e nella nuova rete di rifugi e alpeggi da creare all'interno del territorio comunale di Premana, che va ad attribuire ad ogni alpeggio una specifica funzione. E' possibile sfruttare il marchio di qualità "Premax" per lanciare sul mercato questo nuovo ambito turistico basandosi sulla locale propensione all'imprenditoria e al rispetto del territorio.
<b>FINANZIAMENTI</b>	Sovvenzioni regionali e possibilità di coinvolgere imprenditori privati. Possibilità di reperire finanziamenti per investimenti nel settore turistico-alberghiero, per la promozione dell'uso razionale dell'energia.

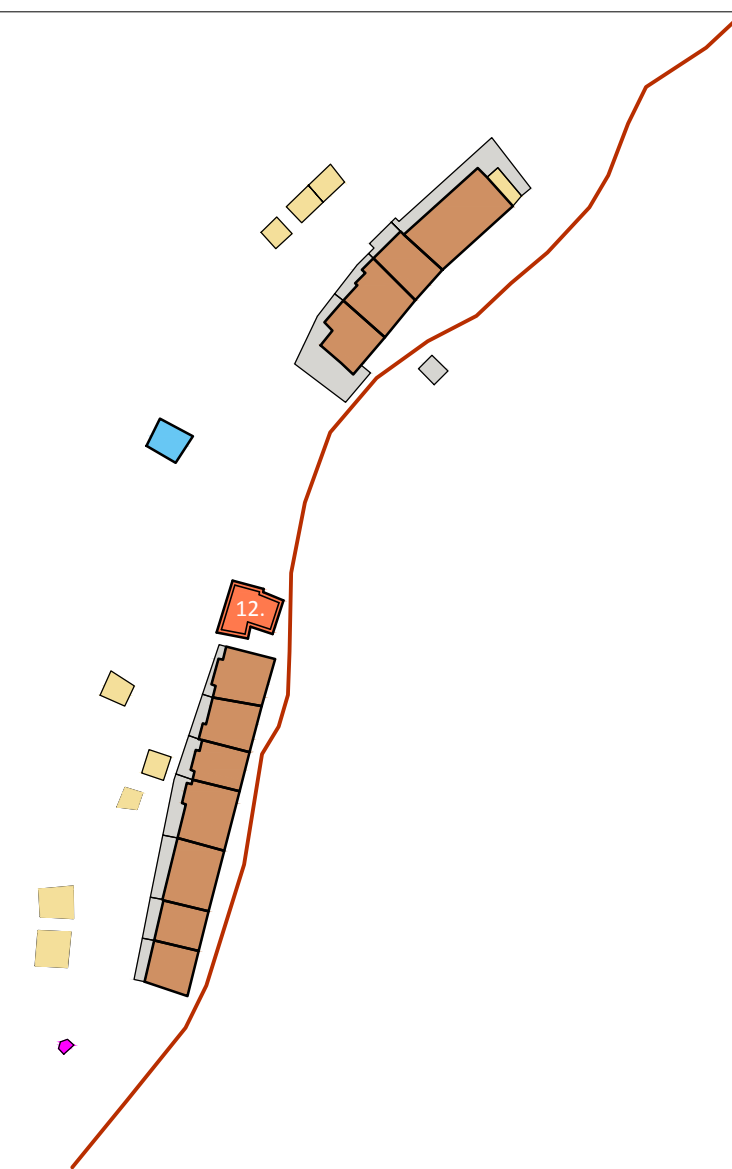


## LEGENDA

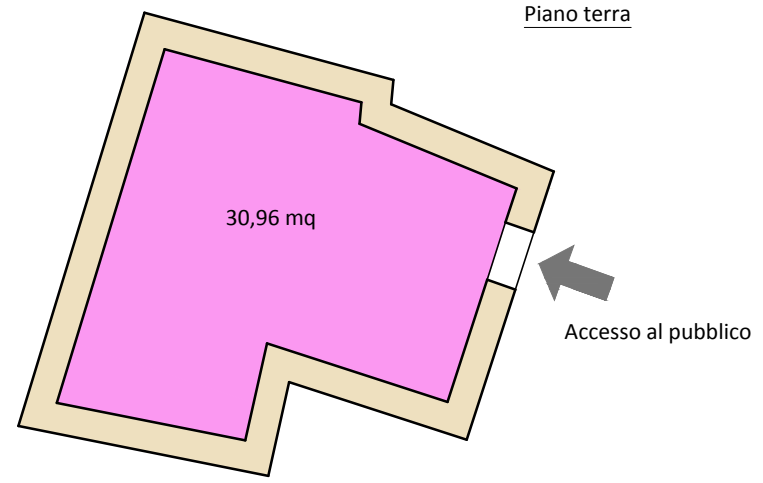
- Sentiero principale
- Stradine secondarie
- Fabbricati oggetto di intervento
- Fabbricati non oggetto di intervento
- Deposito e servizi igienici  
Superficie int.: 10,91 mq
- Spazio coperto  
Superficie int.: 45,13 mq
- Base escursionistica  
Superficie int.: 26,85 mq
- Nuove costruzioni
- Demolizioni

- PROGETTO**  
 Punto base escursionistico  
 - Base escursionistica  
 - Deposito  
 - Spazio coperto polifunzionale: capienza 30 persone
- INTERVENTI**  
 Non vi sono interventi rilevanti se non quelli di ordinaria manutenzione

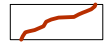






<b>ACQUE</b>	Ogni progetto edilizio da sottoporre al rilascio del nulla osta dell'Ente deve prevedere un puntuale ed idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dai terreni circostanti l'organismo edilizio. Tale smaltimento deve essere realizzato tramite un insieme coordinato di canalette e cunette tracciate sul terreno con l'ausilio di pietrame e senza l'uso di opere in conglomerato cementizio o bituminoso.
<b>PRODUZIONE DI ENERGIA</b>	La legge n. 39 del 21/12/2004 della regione Lombardia detta le disposizioni per l'uso dell'energia, per lo sfruttamento di fonti rinnovabili e per la riduzione delle emissioni di gas inquinanti. Incentiva la realizzazione di impianti solari termici e specificando le dimensioni degli impianti. In particolare è consentita l'installazione di piccoli impianti, purchè la messa in opera di tali impianti sia improntata a criteri di reversibilità, comporti minimi movimenti di terra, sia inserita nell'ambiente tramite un insieme di opere a basso impatto edilizio.
<b>FINANZIAMENTI</b>	Sovvenzioni regionali e possibilità di coinvolgere imprenditori privati. Possibilità di reperire finanziamenti da investire nella creazione e gestione di uno snodo fondamentale per gli appassionati di escursionismo e nella valorizzazione dei tracciati montani e della segnaletica.
<b>ATTIVITA' EXTRA</b>	Creazione di un ambiente polifunzionale coperto, da utilizzare come spazio sosta e ricreativo, ma anche come deposito e punto di vendita o di noleggio di attrezzature utili alla montagna, o più in generale, per attività legate all'escursionismo (racchette, scarponi, caschi...) o anche ad un tipo di turismo più invernale (sci, ciaspole, ecc.)



Piano terra



**LEGENDA**

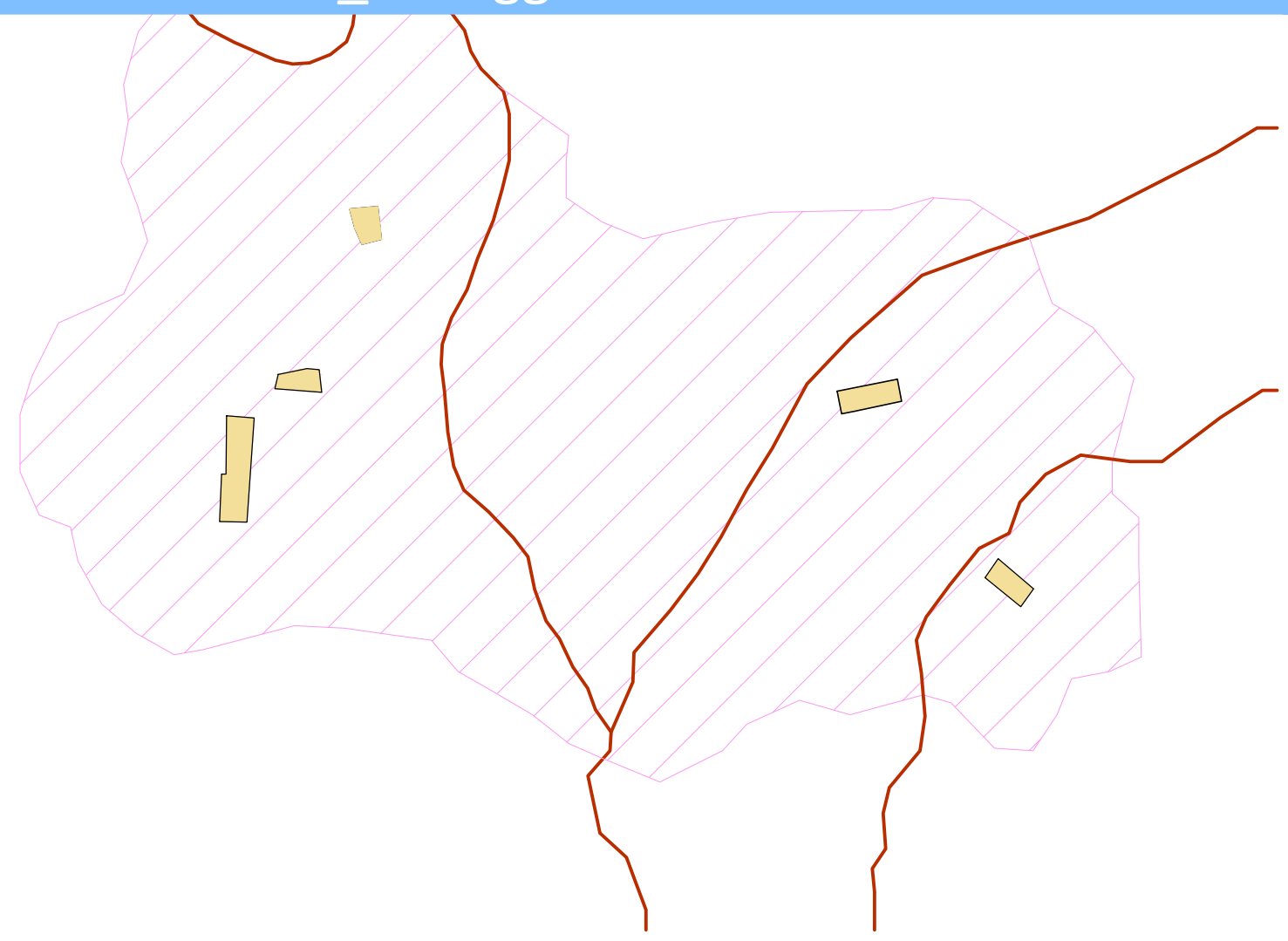
-  Sentiero principale
-  Stradine secondarie
-  Fabbricati oggetto di intervento
-  Fabbricati non oggetto di intervento
-  Baracche
-  Area deposito bici  
Superficie int.: 30.96 mq
-  Area Pic-Nic

PROGETTO: Solino  
Noleggio mountainbike  
Capienza: 30 biciclette

INTERVENTI  
Non vi sono interventi mirati se non quelli di semplice manutenzione

PROGETTO  
Realizzazione e valorizzazione di un'area per pic-nic posta nelle vicinanze di alcuni fabbricati dell'alpeggio di Cassera;  
Valorizzazione del bivacco esistente

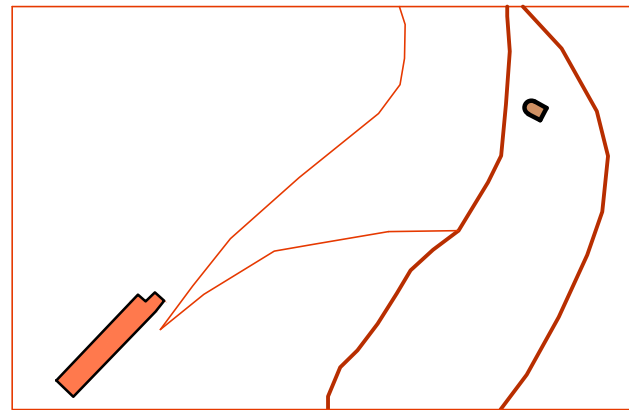
INTERVENTI  
Interventi di ordinaria manutenzione



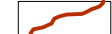
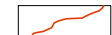









<b>REQUISITI NOLEGGIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possesso dei requisiti morali previsti dall'articolo 11 del R.D. n. 773/1931;</li> <li>- Assenza di pregiudiziali ai sensi della legge antimafia.</li> </ul>
<b>AREA ATTREZZATA</b>	<p>Un'area attrezzata, solitamente dotata di servizi per i turisti, quali panchine, raccolta rifiuti, illuminazione, pozzetto per lo scarico di acque grigie e nere e per il carico dell'acqua potabile, a volte servizi igienici, barbecue, tavoli per pic-nic.</p>

- Necessità di predisporre di un laboratorio e di personale addetto alla manutenzione e riparazione
- Considerare le possibilità di interazione con altre realtà simili per le attività di promozione ed eventuali convenzioni
- Costo stimato per avviare l'attività: 6.000-7.000 euro per l'acquisto delle mountain bikes e per la promozione dell'attività

# ALPE PREMANIGA\_ centro polifunzionale



## LEGENDA

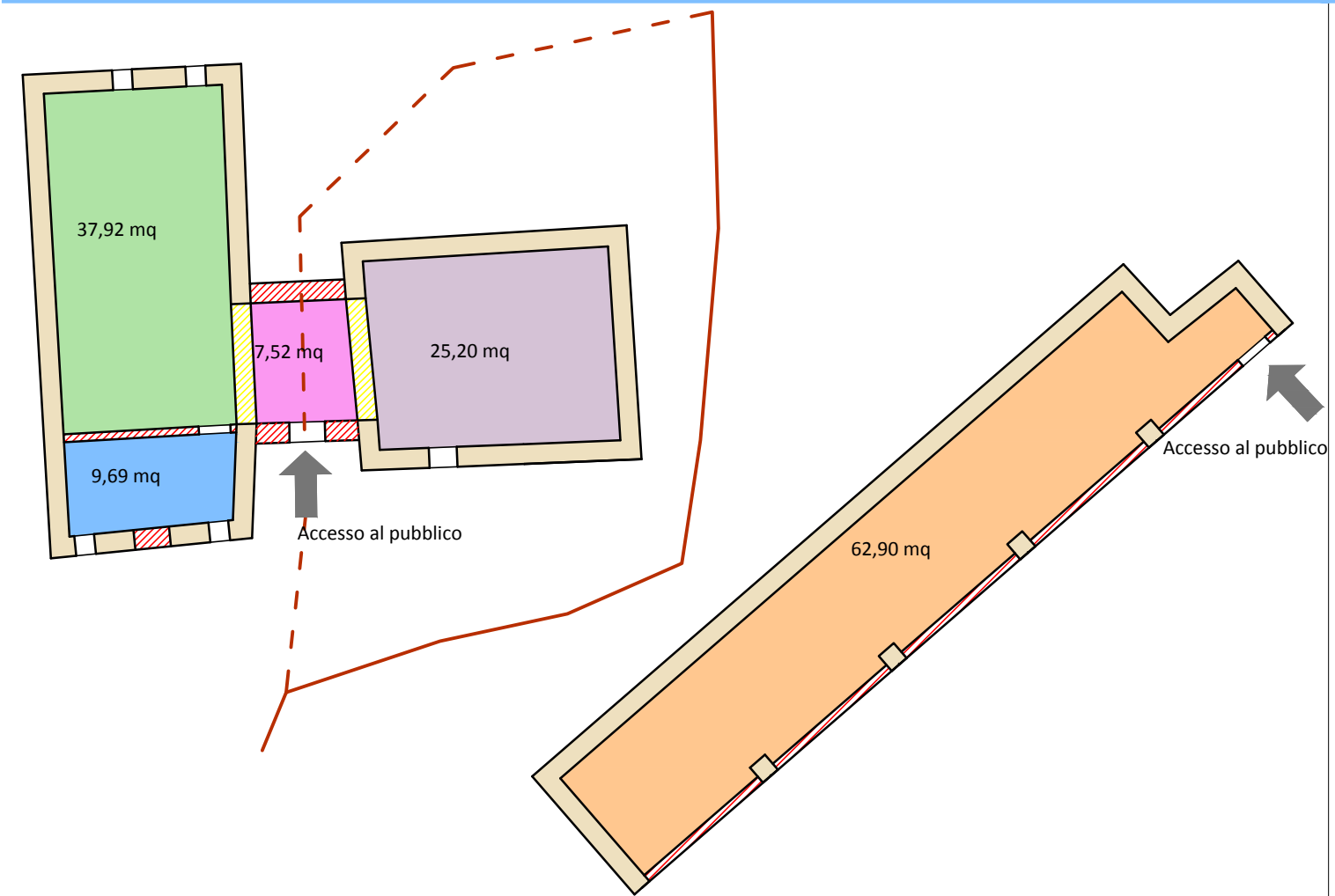
-  Sentiero principale
-  Stradine secondarie
-  Fabbricati oggetto di intervento
-  Fabbricati non oggetto di intervento
-  Smistamento e infopoint escursionistico  
Superficie int.: 7.52 mq
-  Area per attività di laboratorio  
Superficie int.: 62.90 mq
-  Spazio conferenze  
Superficie int.: 29.55 mq
-  Servizi igienici  
Superficie int.: 9.69 mq
-  Spazio per attività di studio  
Superficie int.: 37.92 mq
-  Nuove costruzioni
-  Demolizioni

### PROGETTO

- Centro studi della montagna e conferenze
- Utilizzo di unità prossime alla struttura da affittare
  - Spazio conferenza: 16-17 persone
  - Spazio studio: 25-26 persone
  - Spazio laboratori: 41-42 persone

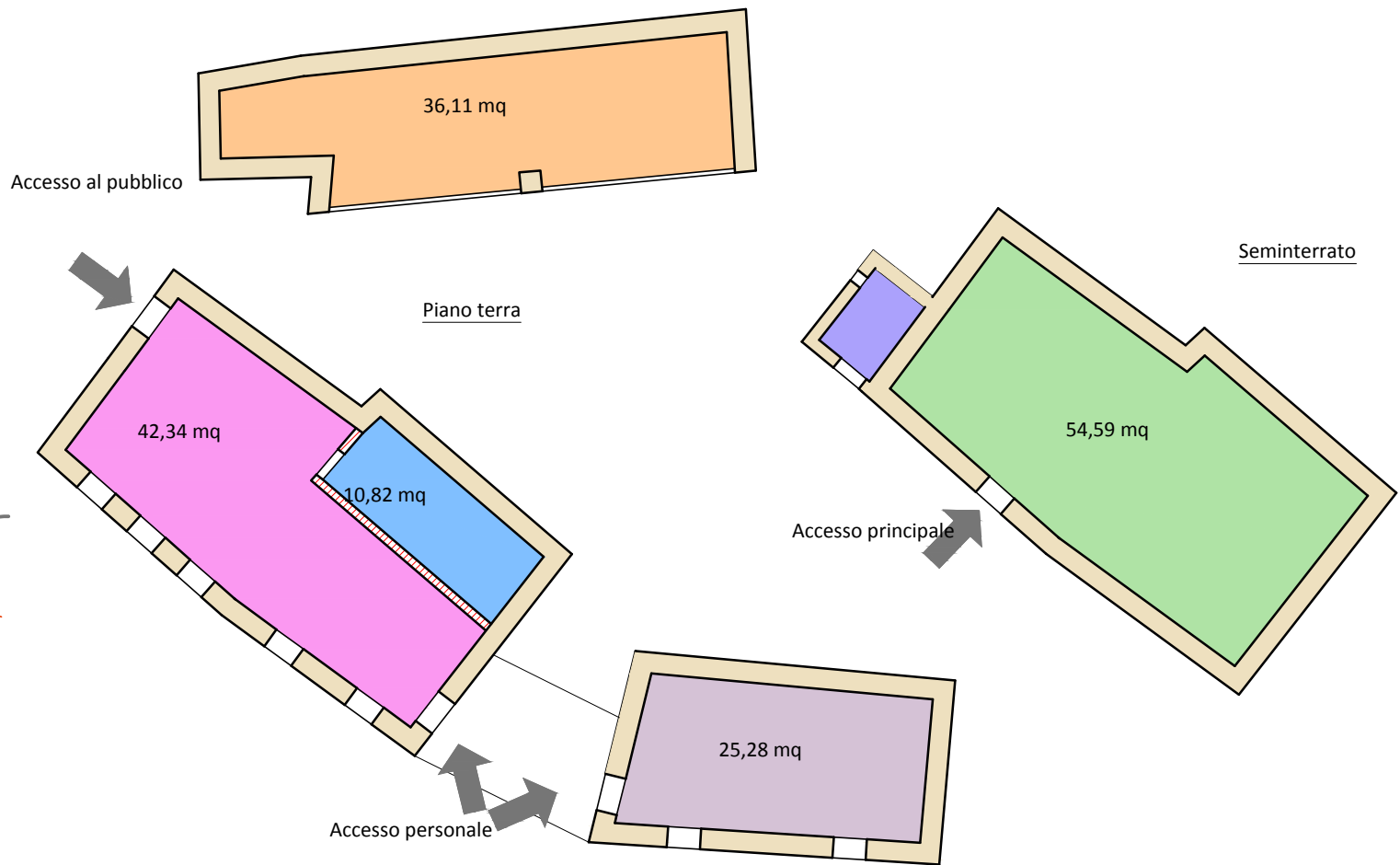
### INTERVENTI

- Demolizione di due porzioni della muratura esistente e creazione di un passaggio chiuso e coperto, con la creazione dei muri perimetrali, per connettere i due immobili e creare uno spazio d'ingresso e di smistamento, con conseguente spostamento del tracciato del sentiero.
- Realizzazione di piccole porzioni di muri interni per suddividere i locali.



<b>COS'E'</b>	Il Centro Studi è un'associazione culturale libera, apolitica e senza scopi di lucro; ha durata illimitata nel tempo e potrà essere sciolto qualora la richiesta di scioglimento venga deliberata da almeno due terzi dei soci.
<b>OBIETTIVI</b>	Il Centro Studi intende promuovere l'apertura sul territorio e gestire laboratori di pensiero, spazi per la crescita culturale, la ricerca sociale e il confronto scientifico sulle tematiche dello sviluppo, anche attraverso la rete internet, finalizzati principalmente alla tutela e alla valorizzazione della natura e dell'ambiente, del paesaggio, dei beni archeologici e storici
<b>SOCI</b>	Il numero dei soci è illimitato. Possono aderire al Centro Studi tutti i cittadini che si riconoscono nella finalità associative, ancorché non residenti sul territorio individuato dall'area vastese. Possono essere soci anche gli enti pubblici, le persone giuridiche, le associazioni e le organizzazioni del volontariato sociale.
<b>FINANZIAMENTI</b>	Sovvenzioni regionali e possibilità di coinvolgere imprenditori privati. Possibilità di reperire finanziamenti da investire nello studio dei territori circostanti
<b>ORGANIZZAZIONE</b>	Operativamente, il Centro Studi potrebbe essere suddiviso in settori, in modo che ciascun associato possa apportare il proprio contributo in base alle proprie attitudini e competenze. I settori potrebbero quindi essere: Arte, Storia e cultura, Agricoltura, Ambiente, Turismo, Medicina e salute, Economia, Gastronomia ecc





## LEGENDA

- Strada carrozzabile
- Sentiero principale
- Stradine secondarie
- Fabbricati oggetto di intervento
- Fabbricati non oggetto di intervento
- Area ristoro  
Superficie int.: 42,34 mq
- Deposito  
Superficie: 3,42 mq
- Cucina  
Superficie int.: 25,28 mq
- Servizi igienici  
Superficie int.: 10,82 mq
- Area trasformazione agro-alimentare  
Superficie int.: 54,59 mq

- Alloggi bestiame  
Superficie int.: 36,11 mq
- Nuove costruzioni

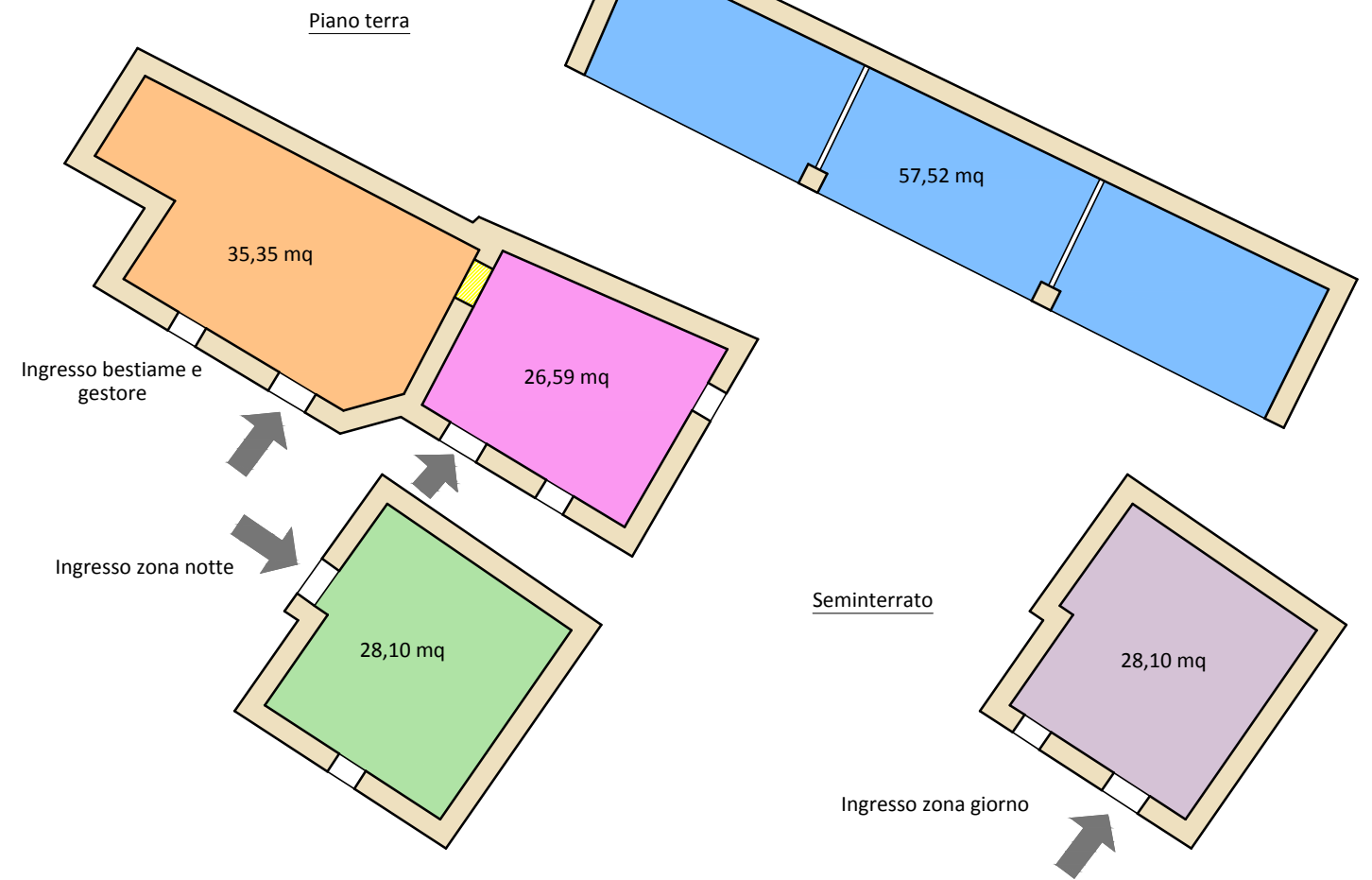
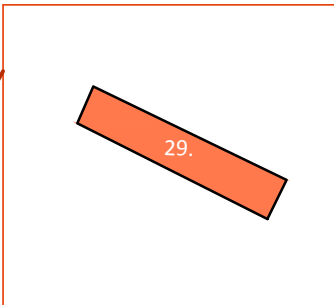
### PROGETTO

- Agriturismo
- Ristorante: capienza 27-30 persone
  - Alloggi bestiame: 28-30 animali
  - Utilizzo di una cascina come alloggio del gestore
  - Area trasformazione prodotti
  - Vendita prodotti caseari al dettaglio
  - Possibilità di alloggi nelle cascine esistenti












### INTERVENTI

- Costruzione di un setto murario per creare due ambienti differenti.  
Valorizzazione del percorso di connessione fra i due fabbricati principali per facilitare il trasporto delle pietanze dalla cucina al ristorante.

<b>TIPOLOGIA</b>	"Agriturismo in famiglia": consente l'utilizzo dell'abitazione dell'imprenditore se non si supera la somministrazione di 40 pasti al giorno, la ricezione di 10 persone al giorno in camere o spazi comuni e un massimo di 10 ospiti al giorno. "Agriturismo in azienda": il numero di ospiti consentiti sale fino ad un massimo di 60 al giorno per 160 pasti complessivi
<b>GESTIONE DELL'ATTIVITA'</b>	L'attività degli agriturismo è regolata da una legge nazionale (la 96/2006) e da leggi regionali tra cui la L.R. 10/2007 "Disciplina regionale degli agriturismi". Chi intende svolgere questa attività deve innanzitutto dotarsi di un certificato comprovante il rapporto di connessione dell'attività agrituristica a quella agricola, che deve rimanere prevalente. Tali leggi riguardano in particolare modo una serie di requisiti dell'immobile e di requisiti minimi per la somministrazione di pasti e bevande.
<b>ACQUE</b>	Ogni progetto edilizio da sottoporre al rilascio del nulla osta dell'Ente deve prevedere un puntuale ed idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dai terreni circostanti l'organismo edilizio. Tale smaltimento deve essere realizzato tramite un insieme coordinato di canalette e cunette tracciate sul terreno con l'ausilio di pietrame e senza l'uso di opere in conglomerato cementizio o bituminoso.
<b>PRODUZIONE DI ENERGIA</b>	La legge n. 39 del 21/12/2004 della regione Lombardia detta le disposizioni per l'uso dell'energia, per lo sfruttamento di fonti rinnovabili e per la riduzione delle emissioni di gas inquinanti. Incentiva la realizzazione di impianti solari termici e specificando le dimensioni degli impianti. In particolare è consentita l'installazione di piccoli impianti, purchè la messa in opera di tali impianti sia improntata a criteri di reversibilità, comporti minimi movimenti di terra, sia inserita nell'ambiente tramite un insieme di opere a basso impatto edilizio.
<b>SISTEMI DI QUALITA', GESTIONE AMBIENTALE, MARCHI DI QUALITA'</b>	Inserire l'attività dell'agriturismo all'interno del sistema turistico già esistente, da potenziare, e nella nuova rete di rifugi e alpeggi da creare all'interno del territorio comunale di Premana, che va ad attribuire ad ogni alpeggio una specifica funzione. E' possibile sfruttare il marchio di qualità "Premax" per lanciare sul mercato questo nuovo ambito turistico basandosi sulla locale propensione all'imprenditoria e al rispetto del territorio.
<b>FINANZIAMENTI</b>	Sovvenzioni regionali e possibilità di coinvolgere imprenditori privati. Possibilità di reperire finanziamenti per investimenti nel settore agrituristico, per la promozione e vendita di prodotti locali tipi della terra e dell'allevamento



## LEGENDA

-  Sentiero principale
-  Stradine secondarie
-  Fabbricati oggetto di intervento
-  Fabbricati non oggetto di intervento
-  Area vendita prodotti  
Superficie int.: 26.59 mq
-  Area giorno: Soggiorno e Cucina  
Superficie int.: 28.10 mq
-  Area trasformazione prodotti  
Superficie int.: 35.35 mq
-  Alloggi bestiame  
Superficie int.: 57.52 mq
-  Area notte: camera e bagno  
Superficie int.: 28.10 mq
-  Nuove costruzioni
-  Demolizioni

### PROGETTO

- Attività agro-pastorale
- Alloggio gestore: 2-3 persone
- Alloggi bestiame: 50-70 animali
- Area trasformazione
- Punto vendita

### INTERVENTI

- Demolizione di una porzione della muratura esistente per aprire un passaggio interno tra il locale di trasformazione e di vendita

<b>ATTIVITA' ORGANIZZABILI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vendita prodotti caseari</li> <li>- Organizzazione di degustazioni</li> <li>- Organizzazione di attività ricreative, culturali, educative, seminari, escursionistiche, di pratiche sportive, delle fattorie didattiche, di addestramento cani.</li> </ul>
<b>GESTIONE DELL'ATTIVITA'</b>	Coloro che intendono effettuare detta attività dovranno munirsi di apposita autorizzazione rilasciata dal Comune di Premana, previo il pagamento della prevista fida pascolo, così come da apposito regolamento. Il proprietario è responsabile dell'affidamento ad imprese abilitate alla realizzazione di impianti elettrici, secondo la legge n. 46 del 05/03/1990.
<b>ACQUE</b>	Ogni progetto edilizio da sottoporre al rilascio del nulla osta dell'Ente deve prevedere un puntuale ed idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dai terreni circostanti l'organismo edilizio. Tale smaltimento deve essere realizzato tramite un insieme coordinato di canalette e cunette tracciate sul terreno con l'ausilio di pietrame e senza l'uso di opere in conglomerato cementizio o bituminoso.
<b>PRODUZIONE DI ENERGIA</b>	La legge n. 39 del 21/12/2004 della regione Lombardia detta le disposizioni per l'uso dell'energia, per lo sfruttamento di fonti rinnovabili e per la riduzione delle emissioni di gas inquinanti. Incentiva la realizzazione di impianti solari termici e specificando le dimensioni degli impianti. In particolare è consentita l'installazione di piccoli impianti, purchè la messa in opera di tali impianti sia improntata a criteri di reversibilità, comporti minimi movimenti di terra, sia inserita nell'ambiente tramite un insieme di opere a basso impatto edilizio.
<b>SISTEMI DI QUALITA', GESTIONE AMBIENTALE, MARCHI DI QUALITA'</b>	Inserire l'attività agro-pastorale all'interno del sistema turistico già esistente, da potenziare, e nella nuova rete di rifugi e alloggi da creare all'interno del territorio comunale di Premana, che va ad attribuire ad ogni alloggio una specifica funzione. E' possibile sfruttare il marchio di qualità "Premax" per lanciare sul mercato questo nuovo ambito turistico basandosi sulla locale propensione all'imprenditoria e al rispetto del territorio.
<b>FINANZIAMENTI</b>	Sovvenzioni regionali e possibilità di coinvolgere imprenditori privati. Possibilità di reperire finanziamenti per investimenti nel settore agro-pastorale, per la promozione di prodotti caseari e locali e col fine di valorizzare il patrimonio rurale e il territorio in generale.



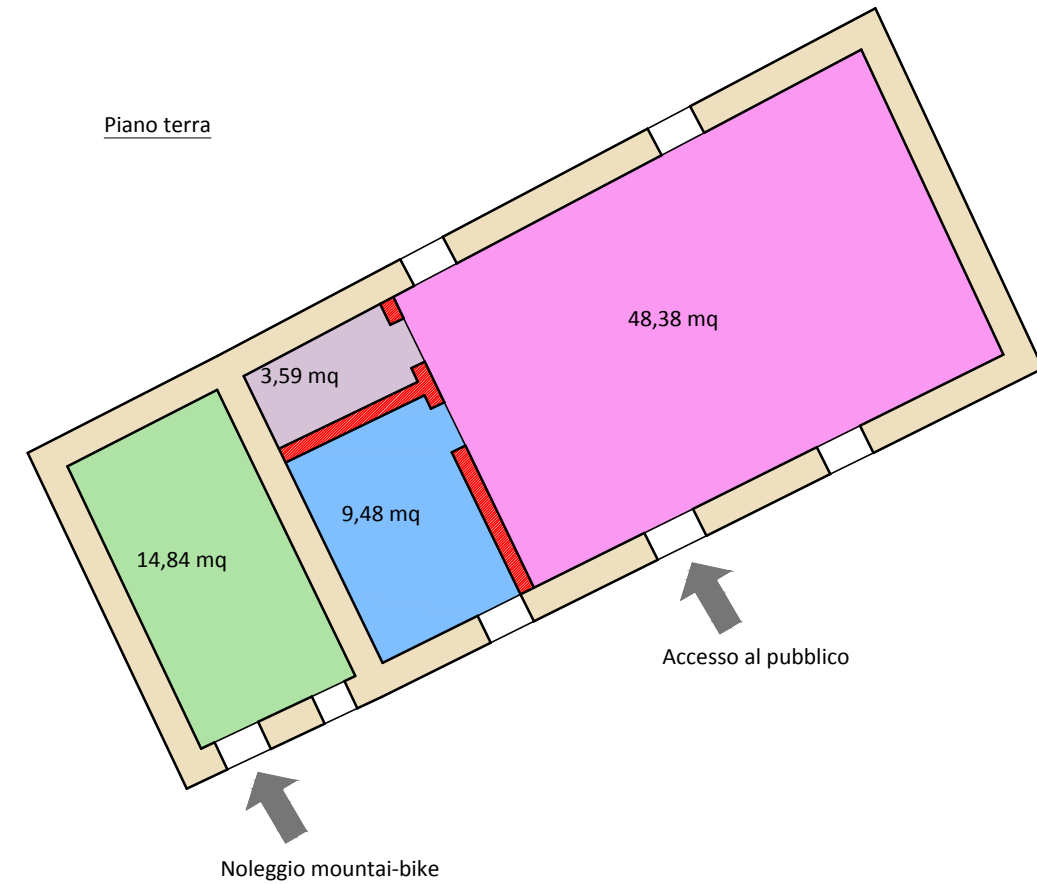
## LEGENDA

-  Sentiero principale
-  Stradine secondarie
-  Fabbricati oggetto di intervento
-  Fabbricati non oggetto di intervento
-  Open space: soggiorno e cucina Superficie int.: 24.79 mq
-  Ripostiglio Superficie: 50 mq
-  Bagno Superficie int.: 13.20 mq
-  Noleggio mountain-bike Superficie int.: 13.96 mq
-  Nuove costruzioni
-  Demolizioni

**PROGETTO**  
 Centro per attività giovanili e spazi ricreativi  
 Capienza: 30 persone

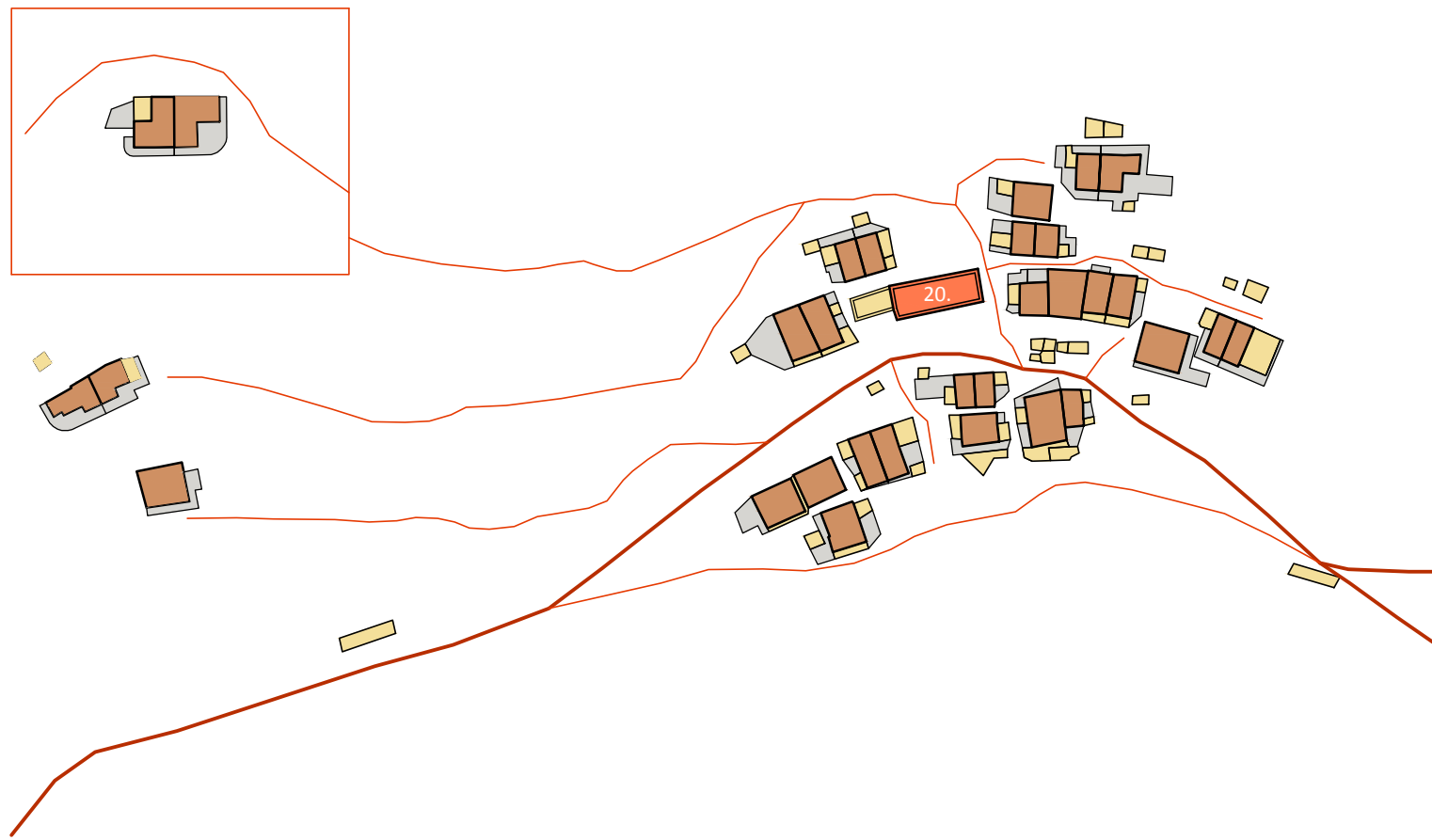
Noleggio mountainbike

**INTERVENTI**  
 Realizzazione di muri divisorii all'interno del fabbricato principale e installazione dei servizi igienici

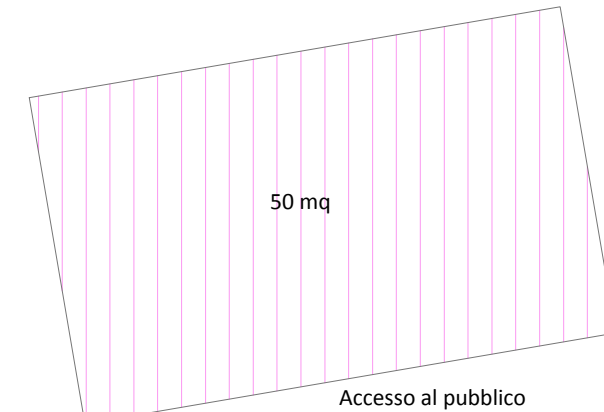


<b>REQUISITI NOLEGGIO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possesso dei requisiti morali previsti dall'articolo 11 del R.D. n. 773/1931;</li> <li>- Assenza di pregiudiziali ai sensi della legge antimafia.</li> </ul>
<b>REQUISITI MINIMI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spazio principale polifunzionale</li> <li>- Spazio cucina</li> <li>- Servizi igienici</li> <li>- Deposito</li> </ul>
<b>ACQUE</b>	Ogni progetto edilizio da sottoporre al rilascio del nulla osta dell'Ente deve prevedere un puntuale ed idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dai terreni circostanti l'organismo edilizio. Tale smaltimento deve essere realizzato tramite un insieme coordinato di canalette e cunette tracciate sul terreno con l'ausilio di pietrame e senza l'uso di opere in conglomerato cementizio o bituminoso.
<b>PRODUZIONE DI ENERGIA</b>	La legge n. 39 del 21/12/2004 della regione Lombardia detta le disposizioni per l'uso dell'energia, per lo sfruttamento di fonti rinnovabili e per la riduzione delle emissioni di gas inquinanti. Incentiva la realizzazione di impianti solari termici e specificando le dimensioni degli impianti. In particolare è consentita l'installazione di piccoli impianti, purchè la messa in opera di tali impianti sia improntata a criteri di reversibilità, comporti minimi movimenti di terra, sia inserita nell'ambiente tramite un insieme di opere a basso impatto edilizio.
<b>GESTIONE ATTIVITA' E INANZIAMENTI</b>	Affittando il locale per feste organizzate dai giovani e per lo svolgimento di piccole attività quali l'insegnamento di musica ecc, oppure utilizzandolo per creare uno spazio di ritrovo e ricreativo, si può raccogliere il denaro necessario alle spese di manutenzione.

# ALPE CHIARINO\_refugio

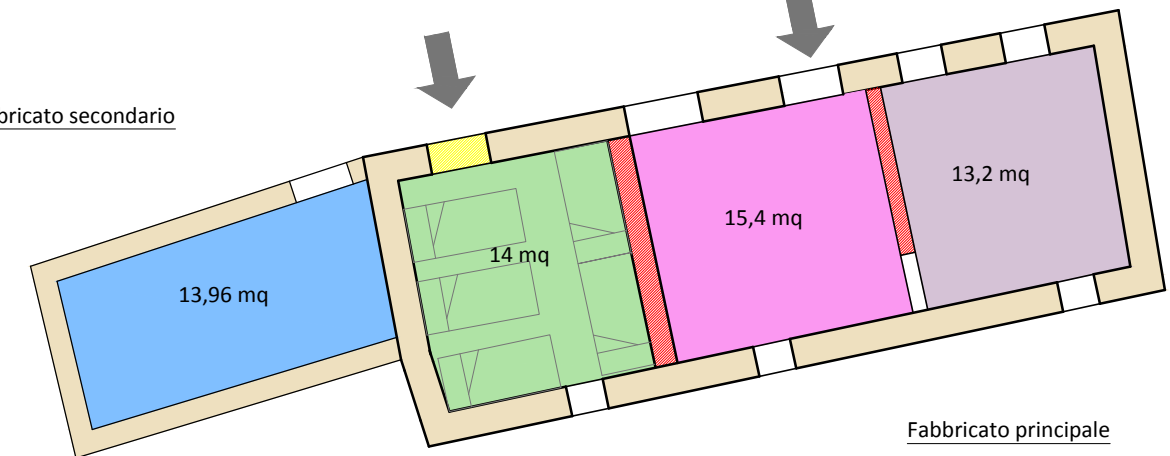


Spazio ristoro all'aperto



Accesso dormitorio

Fabbricato secondario



Fabbricato principale

## LEGENDA

- Sentiero principale
- Stradine secondarie
- Fabbricati oggetto di intervento
- Fabbricati non oggetto di intervento
- Area ristoro al coperto  
Superficie int.: 24.79 mq
- Spazio ristoro all'aperto  
Superficie: 50 mq
- Cucina  
Superficie int.: 13.20 mq
- Servizi igienici e deposito  
Superficie int.: 13.96 mq
- Area riposo  
Superficie int.: 14.00 mq
- Nuove costruzioni
- Demolizioni

Tipologia A	rifugi raggiungibili con strade rotabili o in prossimità di esse
Tipologia B	rifugi raggiungibili con altro mezzo meccanico (escluse le sciovie)
Tipologia C	rifugi con dislivello da fondo valle inferiore a 800 m
Tipologia D	rifugi con dislivello da fondo valle tra 800 e 1400 m
Tipologia E	rifugi con dislivello da fondo valle oltre i 1400 m

### PROGETTO

Rifugio di alta montagna in tipologia C

Capienza: 15 posti letto

Capienza ristoro: 16 al coperto

38 all'aperto

### INTERVENTI

Costruzione di due porzioni di muratura interna per separare le diverse funzioni; demolizione di una parte esistente della muratura per creare l'accesso esterno al dormitorio

### EDILIZIA E DOTAZIONE TECNOLOGICA MINIMA

La L.R. n. 45 dell' 11/09/1989 (Disciplina delle strutture ricettive turistiche alberghiere complementari) della Lombardia stabilisce che la costruzione deve avere carattere permanente, essere ubicata in modo da garantire sicuro asilo e ricettività adeguata alla cubatura ed essere realizzati con criteri razionali. Il rifugio inoltre deve essere sufficientemente attrezzato con distinti locali per la sosta e il ristoro e per il pernottamento.

### GESTIONE DEL RIFUGIO

E' necessaria la licenza di abilità (D.P.R. 380/ 2001) da richiedere al Sindaco e il preventivo nullaosta dell'ente Parco, in questo caso il PLIS di cui fa parte anche Premana. Il proprietario del rifugio è responsabile dell'affidamento ad imprese abilitate alla realizzazione di impianti elettrici, secondo la legge n. 46 del 05/03/1990. Per i rifugi C si prevede che la resistenza al fuoco delle strutture può essere inferiore a R30.

### ACQUE

Per lo smaltimento delle acque, i rifugi rientrano nella disciplina prevista per le strutture ricettive turistiche extra-alberghiere. I rifugi devono chiedere autorizzazione allo scarico, che può essere concessa, a seconda del luogo, su suolo o in corso d'acqua superficiale, previo rispetto dei limiti previsti e domanda di deroga con relazione tecnico-descrittiva che dimostra che lo scarico non comporta pregiudizio alla qualità del corpo idrico.

### PRODUZIONE DI ENERGIA

La legge n. 39 del 21/12/2004 della regione Lombardia detta le disposizioni per l'uso dell'energia, per lo sfruttamento di fonti rinnovabili e per la riduzione delle emissioni di gas inquinanti. Incentiva la realizzazione di impianti solari termici e specificando le dimensioni degli impianti. In un rifugio il problema principale è legato alla produzione di energia termica. Sono previste sovvenzioni per interventi quali la coibentazione degli edifici esistenti e l'installazione di nuovi generatori ad alto rendimento.

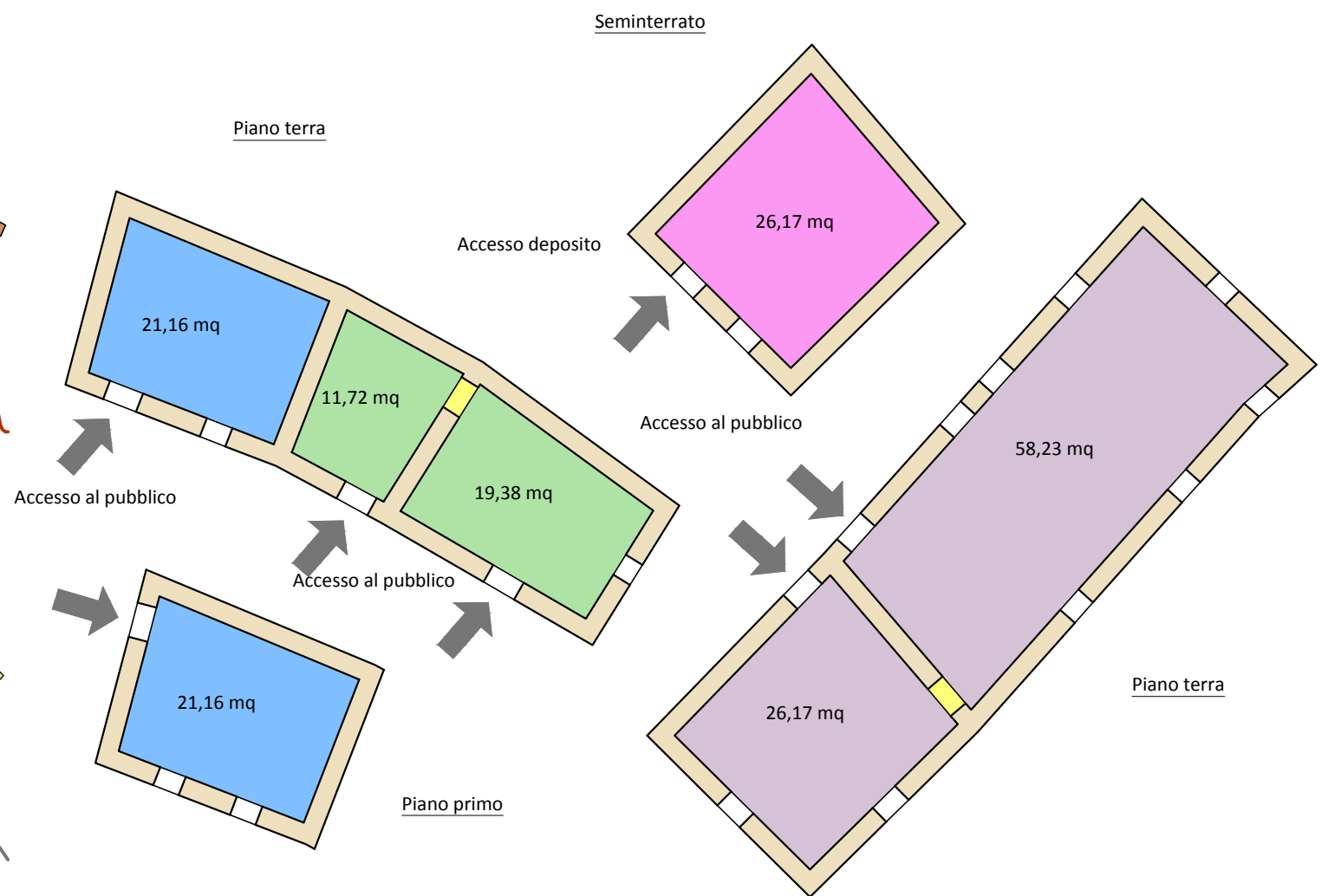
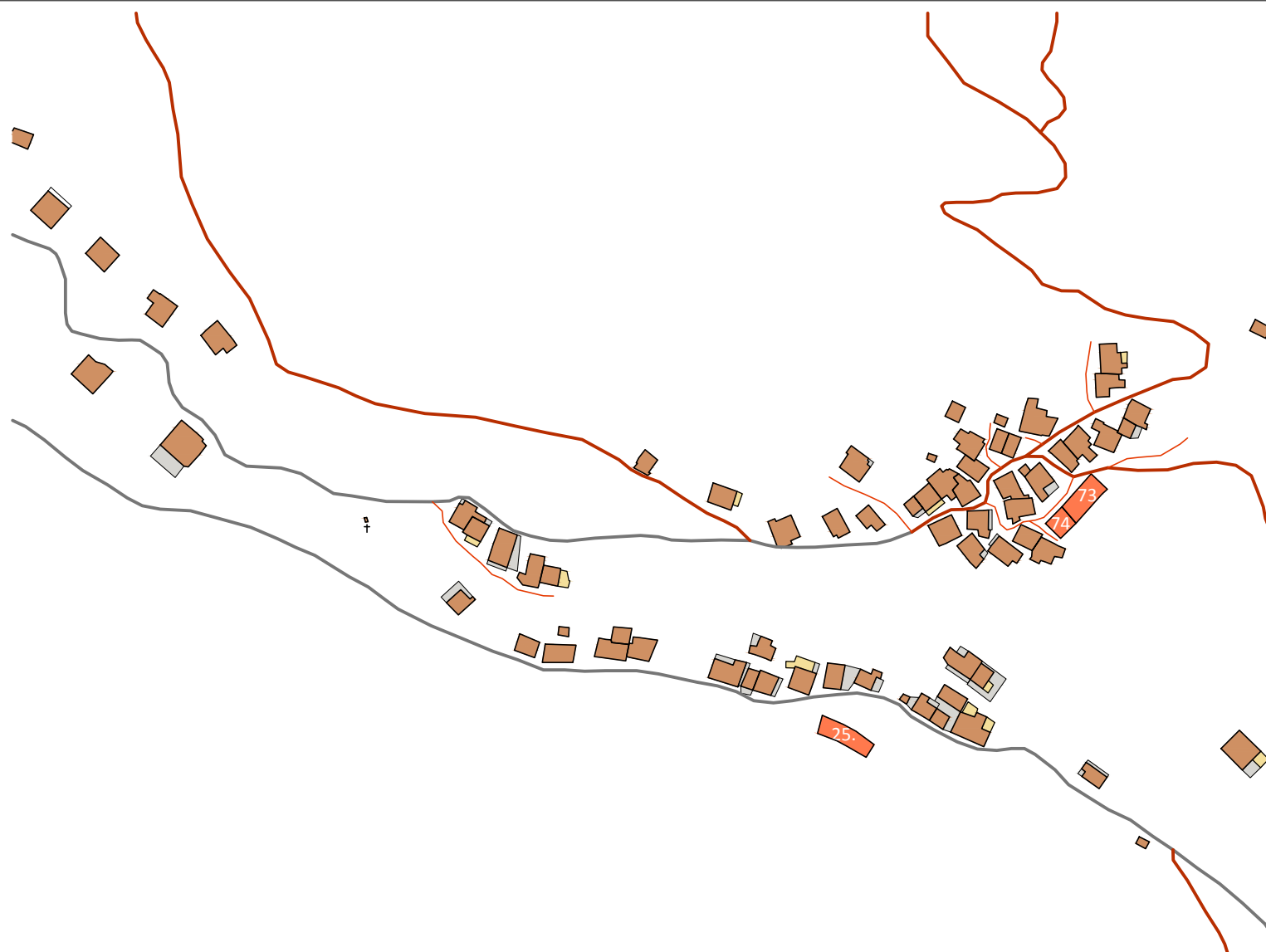
### SISTEMI DI QUALITA', GESTIONE AMBIENTALE, MARCHI DI QUALITA'

Inserire il rifugio all'interno del sistema turistico già esistente, da potenziare, e nella nuova rete di rifugi e alpeggi da creare all'interno del territorio comunale di Premana, che va ad attribuire ad ogni alpeggio una specifica funzione. E' possibile sfruttare il marchio di qualità "Premax" per lanciare sul mercato questo nuovo ambito turistico basandosi sulla locale propensione all'imprenditoria e al rispetto del territorio.


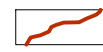






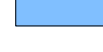

### FINANZIAMENTI

Sovvenzioni regionali e possibilità di coinvolgere imprenditori privati. Possibilità di reperire finanziamenti per investimenti nel settore turistico-alberghiero, per la promozione dell'uso razionale dell'energia.

# ALPE FORNI-SOGLIO\_ centro albergo diffuso



## LEGENDA

-  Strada carrozzabile
-  Sentiero principale
-  Stradine secondarie
-  Fabbricati oggetto di intervento
-  Fabbricati non oggetto di intervento
-  Deposito  
Superficie int.: 26,17 mq
-  Reception e Bar  
Superficie int.: 85,40 mq
-  Casa guide alpine e  
infopoint escursionistico  
Superficie int.: 42,32 mq
-  Noleggio bob e mountainbike  
Superficie int.: 31,10 mq
-  Demolizioni

### PROGETTO

Creazione di un centro per un albergo diffuso

- Reception
- Noleggio bob e mountainbike
- Bar e ristoro
- Casa delle guide alpine
- Infopoint escursionistico

### INTERVENTI

Demolizione di due porzioni della muratura esistente per aprire passaggi interni tra i locali; realizzazione dei servizi igienici

### RIFERIMENTI NORMATIVI

"Si definiscono alberghi diffusi gli alberghi caratterizzati dalla centralizzazione in un unico stabile dell'ufficio ricevimento, delle sale di uso comune e dell'eventuale ristorante ed annessa cucina e dalla dislocazione delle unità abitative in uno o più stabili e distanti non oltre 200 metri dall'edificio nel quale sono ubicati i servizi principali. L'obbligatorietà dei requisiti ai fini della classificazione permane in quanto compatibile con la struttura diffusa dell'esercizio". In particolare, per la regione Lombardia si fa riferimento alla legge n. 8 del 09 febbraio 2010.

### SUPERFICIE PER ABITANTE

1 abitante ----> 14 mq  
2 abitanti ----> 28 mq  
3 abitanti ----> 42 mq  
4 abitanti ----> 56 mq  
per ogni abitante successivo +10 mq

### COMPOSIZIONE LOCALI

Stanza da letto per 1 persona ----> 9 mq  
Stanza da letto per 2 persone ----> 14 mq  
+ una stanza soggiorno di 14mq

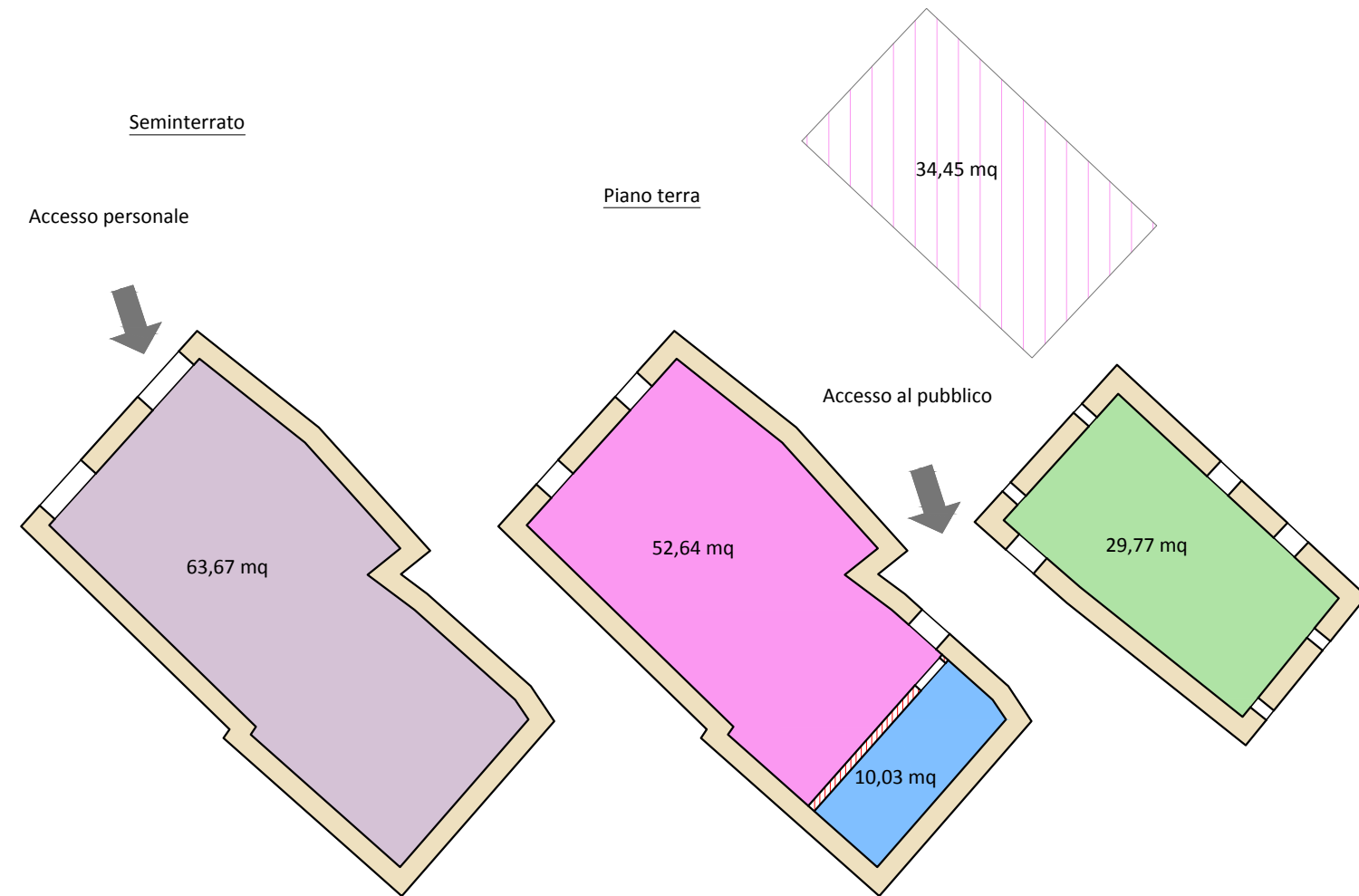
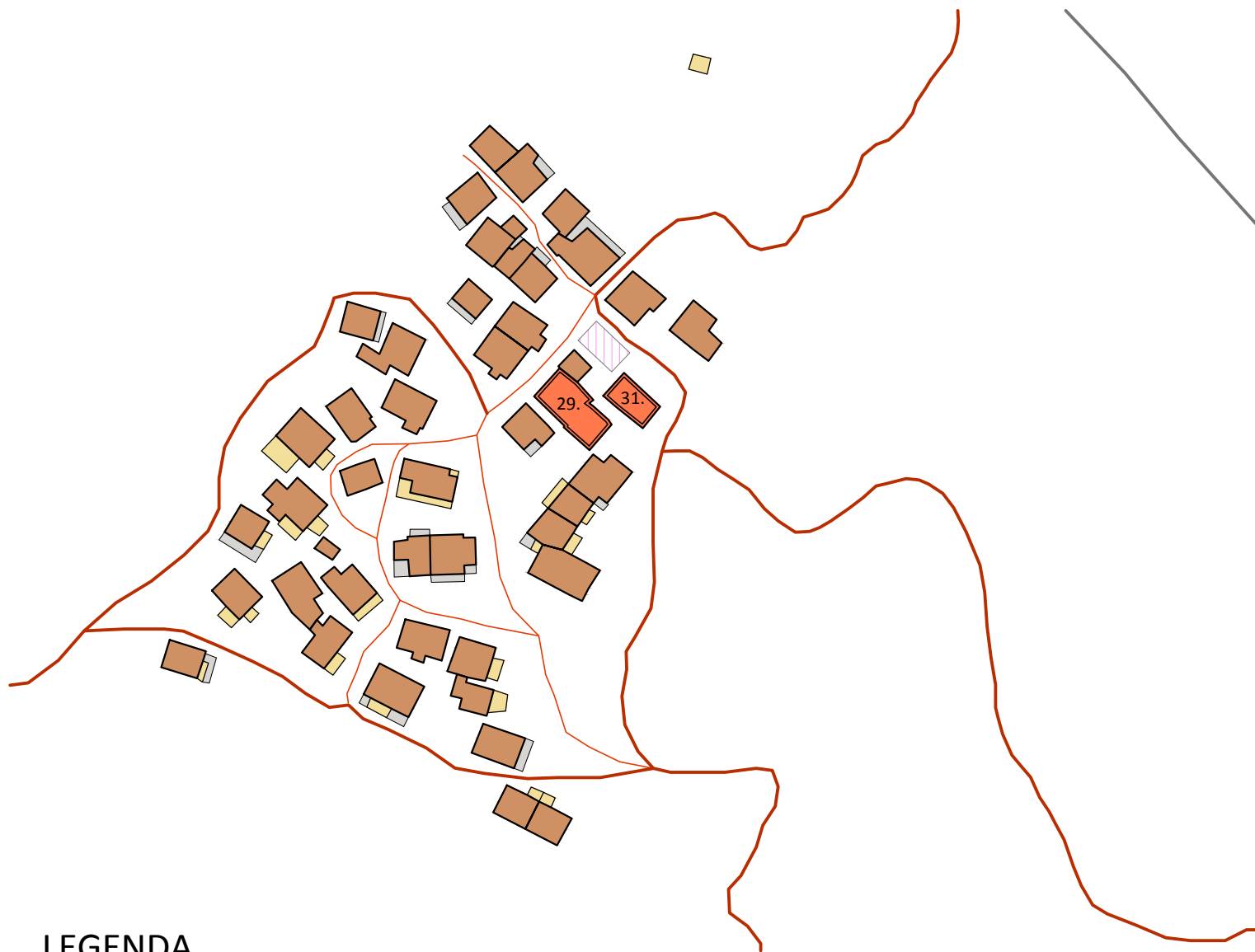
### RISCALDAMENTO

Gli alloggi dovranno essere muniti di impianto di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo rendano necessario.

### ALTEZZE MINIME

Gli alloggi dovranno avere una altezza minima di 2,70 m, derogabili a 2,55 m per i Comuni montani e a 2,40 m per i corridoi, i bagni, i disimpegni ed i ripostigli.

Gli alloggi, camere o appartamenti, che faranno capo a questa sede, saranno collocati nell'alpeggio stesso o nei vicini alpeggi di Vegessa e Casarsa. Si ipotizzano accordi con proprietari privati per rendere affittabili le case di vacanza in determinati periodi dell'anno.



## LEGENDA

- Strada carrozzabile
- Sentiero principale
- Stradine secondarie
- Fabbricati oggetto di intervento
- Fabbricati non oggetto di intervento
- Area ristoro al coperto  
Superficie int.: 52,64 mq
- Spazio ristoro all'aperto  
Superficie: 34,45 mq
- Cucina e Magazzino  
Superficie int.: 63,67 mq
- Servizi igienici e deposito  
Superficie int.: 10,03 mq
- Area Bar  
Superficie int.: 29,77 mq
- Nuove costruzioni

### PROGETTO

Attività di Ristoro

- Ristorante: 30-35 persone
- Ristoro all'aperto: 20-25 persone
- Bar

### INTERVENTI











Costruzione di una porzione di muratura per suddividere il fabbricato in due locali, creando così lo spazio per inserire i servizi igienici relativi allo spazio di ristoro.

<b>GESTIONE RIFIUTI</b>	I bidoni per la raccolta rifiuti devono essere in materiale lavabile, di idonee dimensioni, dotati di coperchio fisso ad apertura a pedale, salvo dimostrazione dell'idoneità di altre modalità;
<b>GESTIONE DELL'ATTIVITA'</b>	L'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è regolamentata in ambito nazionale dalla Legge 25 agosto 1991 n. 287. Per l'apertura di nuove attività non è più previsto alcun limite numerico o di distanza fra esercizi. La Regione Lombardia (Legge Regionale n. 30 del 24 dicembre 2003), disciplina l'esercizio delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.
<b>ACQUE</b>	Le acque reflue provenienti da attività di ristorazione, sono caratterizzate da un afflusso molto discontinuo sia come quantità idrica che come qualità di inquinanti disciolti; necessaria è l'omogeneizzazione del carico idraulico tramite apposito sistema che possa far funzionare il depuratore installato nel pieno della sua efficienza depurativa. L'individuazione del sistema di depurazione delle acque è fatto in base al tipo di recapito dello scarico ( Fognatura, Corpo Idrico Superficiale o Suolo), secondo le indicazioni del D.Lgs 152/06, in base al numero di utenti ed alle esigenze della committenza. Il principale problema potrebbe derivare dall'elevata temperatura delle acque e dall'eccessivo utilizzo di saponi.
<b>IGIENE</b>	"...i pavimenti di tutti i locali, ad esclusione della sala di somministrazione, e le pareti, fino ad una laltezza di 2 m., devono essere realizzati in materiale liscio, facilmente lavabile e disinfettabile, non assorbente e non tossico; i soffitti devono essere facili da pulire, costruiti in modo da evitare l'accumulo di sporcizia e ridurre la condensa, la formazione di muffa e la caduta di particelle; le porte e tutti gli attrezzature devono essere in materiali tali da essere facilmente lavabili e disinfettabili..." (articolo 28 del D.P.R. 327/80)
<b>SISTEMI DI QUALITA', GESTIONE AMBIENTALE, MARCHI DI QUALITA'</b>	Inserire l'attività di ristorazione all'interno del sistema turistico già esistente, da potenziare, e nella nuova rete di rifugi e alloggi da creare all'interno del territorio comunale di Premana, che va ad attribuire ad ogni alpeggio una specifica funzione. E' possibile sfruttare il marchio di qualità "Premax" per lanciare sul mercato questo nuovo ambito turistico basandosi sulla locale propensione all'imprenditoria e al rispetto del territorio.
<b>FINANZIAMENTI</b>	Sovvenzioni regionali e possibilità di coinvolgere imprenditori privati. Possibilità di reperire finanziamenti per investimenti nel settore della ristorazione.

# ALPE VEGESSA\_ unità da affittare



## LEGENDA

-  Strada carrozzabile
-  Sentiero principale
-  Stradine secondarie
-  Fabbricati oggetto di intervento
-  Fabbricati non oggetto di intervento
-  Zona giorno  
Superficie int.: 36,53 mq
-  Zona notte  
Superficie: 26,68 mq
-  Smistamento  
Superficie int.: 9,35 mq/piano
-  Garage e servizi vari  
Superficie int.: 63,21 mq
-  Soppalco  
Superficie int.: 63,21 mq

### PROGETTO IN DETTAGLIO

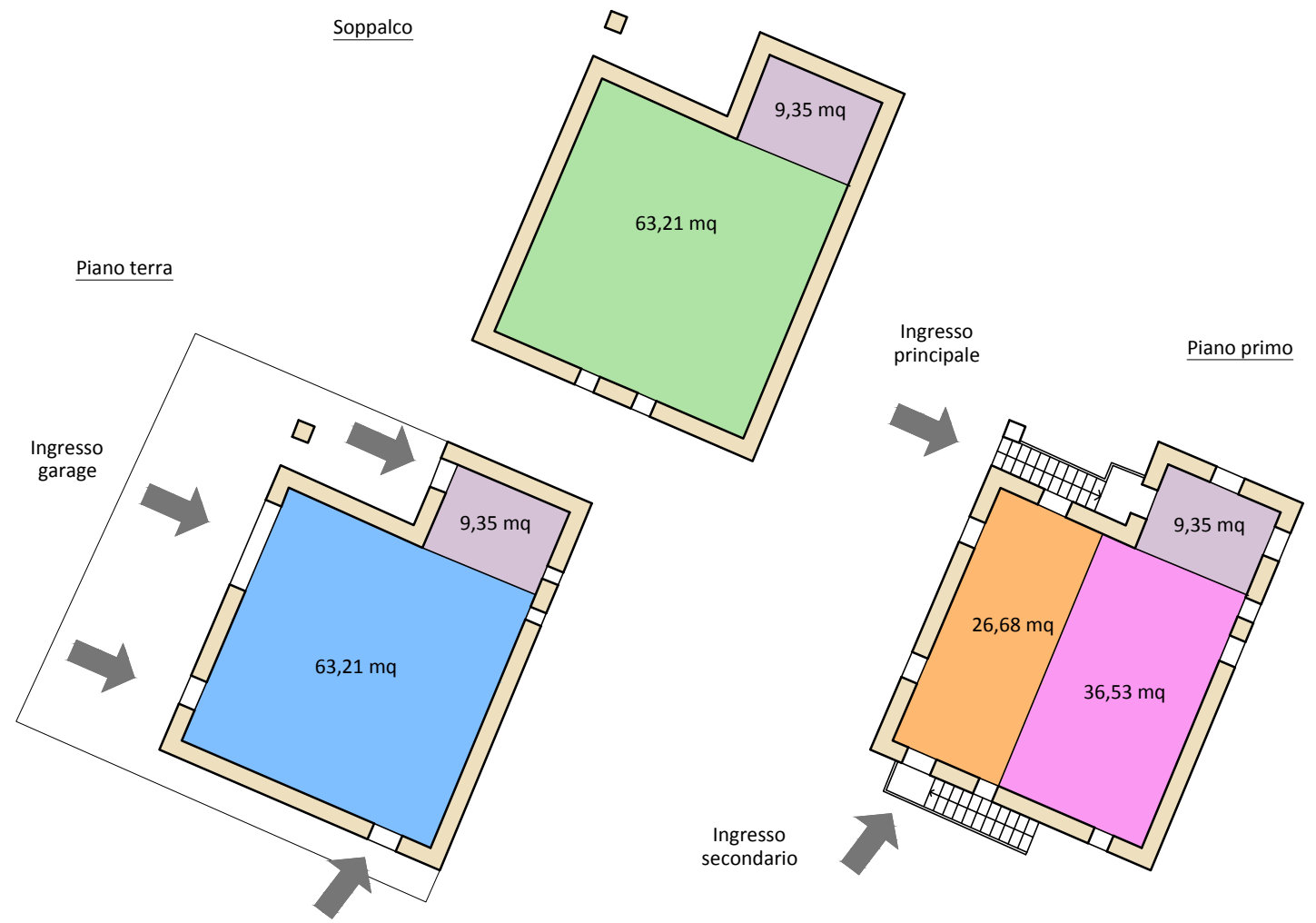
- 1 abitazione da 4 abitanti
- 4 abitazioni da 3 abitanti
- 3 abitazioni da 2 abitanti
- 2 abitazioni da 1 abitante

### PROGETTO

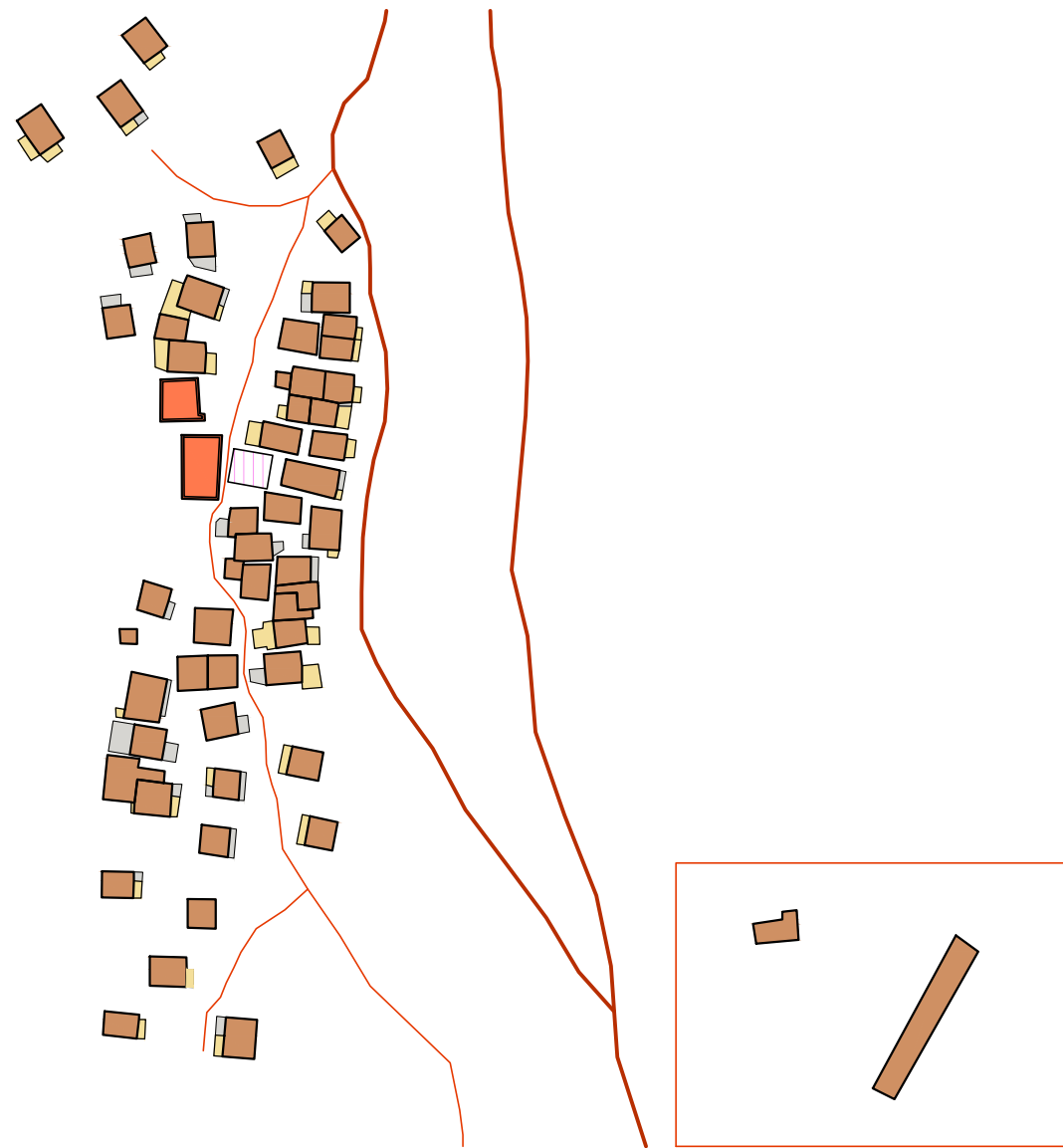
- Unità da affittare
- n° abitazioni: 10
- n° medio abitanti per abitazione: 3-4 persone

### INTERVENTI












Si dovranno trovare accordi con i proprietari per affittare gli alloggi durante determinati periodi dell'anno



<b>RIFERIMENTI NORMATIVI</b>	La legge 94/2009, prevede che sia dimostrata la disponibilità di un alloggio "conforme ai requisiti igienico-sanitari, nonché di idoneità abitativa, accertati dai competenti uffici comunali".
<b>AEREAZIONE</b>	Soggiorno e cucina devono essere muniti di finestra apribile mentre i bagni dovranno essere dotati (se non finestrati) di impianto di aspirazione meccanica.
<b>COMPOSIZIONE LOCALI</b>	Stanza da letto per 1 persona ---> 9 mq Stanza da letto per 2 persone ---> 14 mq + una stanza soggiorno di 14 mq
<b>RISCALDAMENTO</b>	Gli alloggi dovranno essere muniti di impianto di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo rendano necessari.
<b>ALTEZZE MINIME</b>	Gli alloggi dovranno avere una altezza minima di 2,70 m, derogabili a 2,55 m per i Comuni montani e a 2,40 m per i corridoi, i bagni, i disimpegno ed i ripostigli.
<b>SUPERFICIE PER ABITANTE</b>	1 abitante ----> 14 mq 2 abitanti ----> 28 mq 3 abitanti ----> 42 mq 4 abitanti ----> 56 mq +10 mq per ogni abitante successivo



## LEGENDA

-  Sentiero principale
-  Stradine secondarie
-  Fabbricati oggetto di intervento
-  Fabbricati non oggetto di intervento
-  Area ristoro al coperto  
Superficie int.: 37,70 mq
-  Spazio ristoro all'aperto  
Superficie: 42,35 mq
-  Cucina  
Superficie int.: 37,55 mq
-  Servizi igienici - Deposito  
Superficie int.: 9,91 mq - 9,56 mq
-  Area riposo  
Superficie int.: 37,55 mq
-  Nuove costruzioni
-  Demolizioni

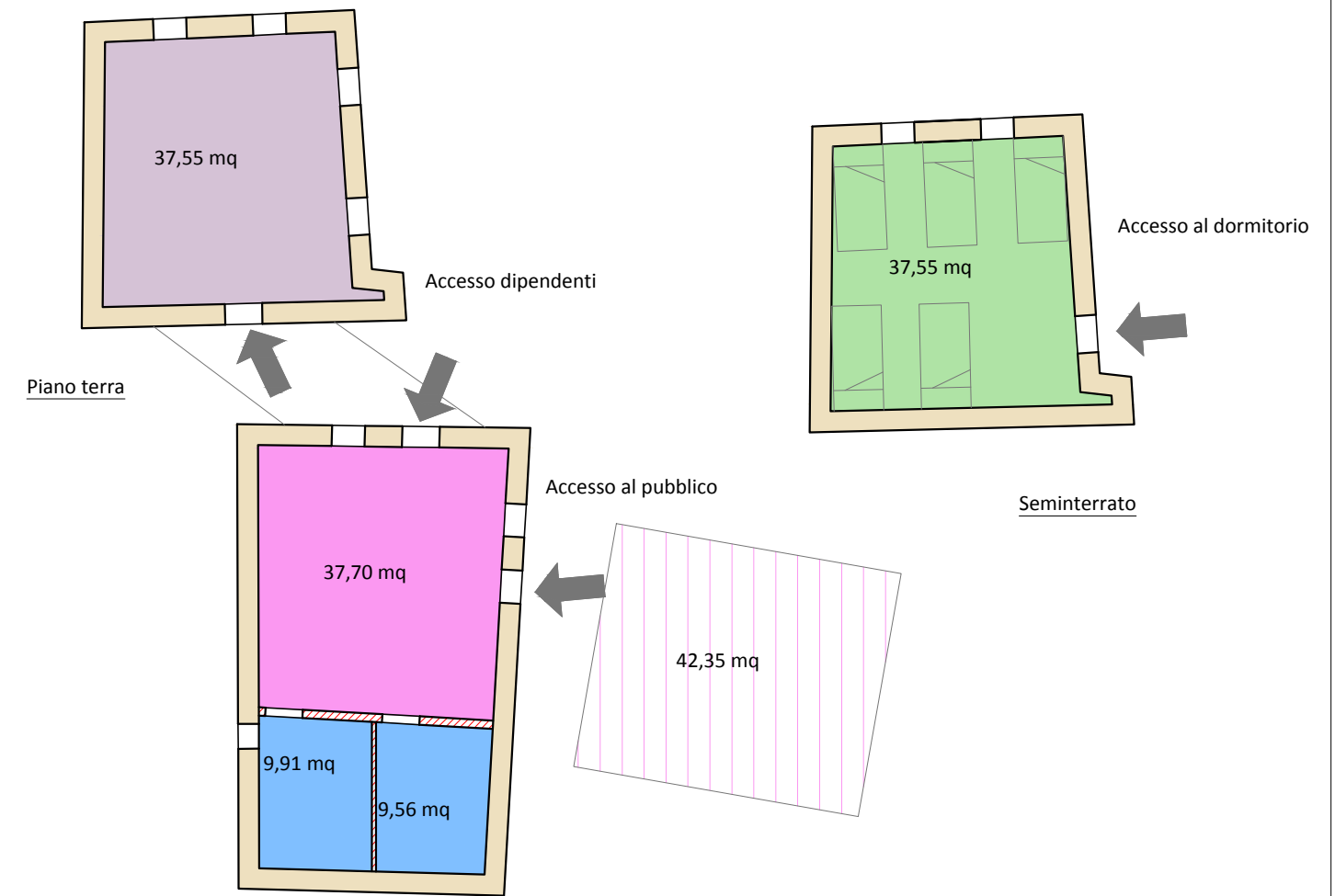
<b>Tipologia A</b>	rifugi raggiungibili con strade rotabili o in prossimità di esse
<b>Tipologia B</b>	rifugi raggiungibili con altro mezzo meccanico (escluse le sciovie)
<b>Tipologia C</b>	rifugi con dislivello da fondo valle inferiore a 800 m
<b>Tipologia D</b>	rifugi con dislivello da fondo valle tra 800 e 1400 m
<b>Tipologia E</b>	rifugi con dislivello da fondo valle oltre i 1400 m

### PROGETTO

Rifugio di alta montagna in tipologia C  
 Capienza: 15 posti letto  
 Capienza ristoro: 30 al coperto  
 35-40 all'aperto

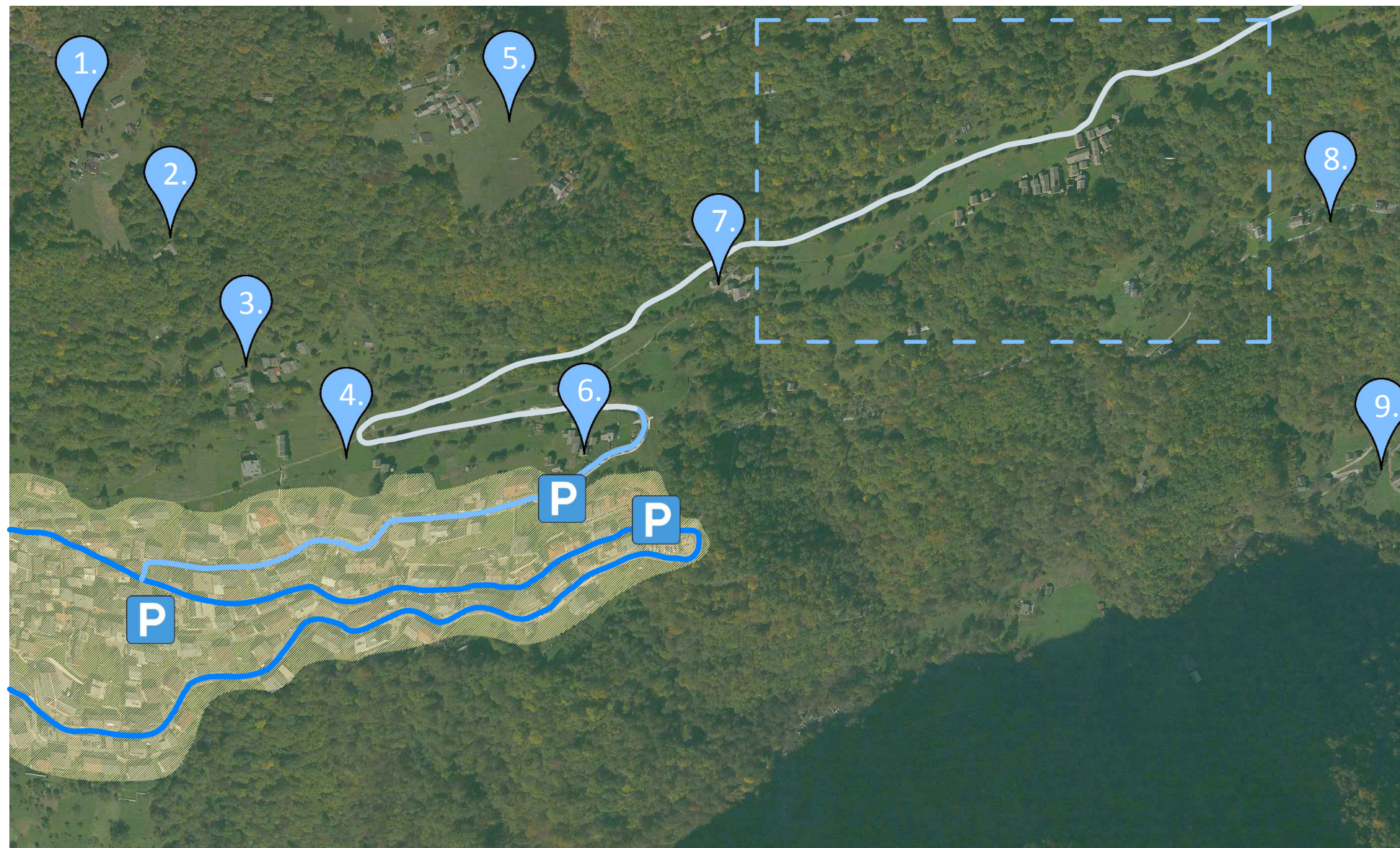
### INTERVENTI

Costruzione di due setti murari per suddividere gli ambienti interni;  
 demolizione di una porzione di muro perimetrale per creare un accesso riservato al pubblico e connettere l'ambiente con l'adiacente spazio di ristoro all'aperto.



<b>EDILIZIA E DOTAZIONE TECNOLOGICA MINIMA</b>	La L.R. n. 45 dell' 11/09/1989 (Disciplina delle strutture ricettive turistiche alberghiere complementari) della Lombardia stabilisce che la costruzione deve avere carattere permanente, essere ubicata in modo da garantire sicuro asilo e ricettività adeguata alla cubatura ed essere realizzati con criteri razionali. Il rifugio inoltre deve essere sufficientemente attrezzato con distinti locali per la sosta e il ristoro e per il pernottamento.
<b>GESTIONE DEL RIFUGIO</b>	E' necessaria la licenza di abilità (D.P.R. 380/ 2001) da richiedere al Sindaco e il preventivo nullaosta dell'ente Parco, in questo caso il PLIS di cui fa parte anche Premana. Il proprietario del rifugio è responsabile dell'affidamento ad imprese abilitate alla realizzazione di impianti elettrici, secondo la legge n. 46 del 05/03/1990. Per i rifugi C si prevede che la resistenza al fuoco delle strutture può essere inferiore a R30.
<b>ACQUE</b>	Per lo smaltimento delle acque, i rifugi rientrano nella disciplina prevista per le strutture ricettive turistiche extra-alberghiere. I rifugi devono chiedere autorizzazione allo scarico, che può essere concessa, a seconda del luogo, su suolo o in corso d'acqua superficiale, previo rispetto dei limiti previsti e domanda di deroga con relazione tecnico-descrittiva che dimostra che lo scarico non comporta pregiudizio alla qualità del corpo idrico.
<b>PRODUZIONE DI ENERGIA</b>	La legge n. 39 del 21/12/2004 della regione Lombardia detta le disposizioni per l'uso dell'energia, per lo sfruttamento di fonti rinnovabili e per la riduzione delle emissioni di gas inquinanti. Incentiva la realizzazione di impianti solari termici e specificando le dimensioni degli impianti. In un rifugio il problema principale è legato alla produzione di energia termica. Sono previste sovvenzioni per interventi quali la coibentazione degli edifici esistenti e l'installazione di nuovi generatori ad alto rendimento.
<b>SISTEMI DI QUALITA', GESTIONE AMBIENTALE, MARCHI DI QUALITA'</b>	Inserire il rifugio all'interno del sistema turistico già esistente, da potenziare, e nella nuova rete di rifugi e alpeggi da creare all'interno del territorio comunale di Premana, che va ad attribuire ad ogni alpeggio una specifica funzione. E' possibile sfruttare il marchio di qualità "Premax" per lanciare sul mercato questo nuovo ambito turistico basandosi sulla locale propensione all'imprenditoria e al rispetto del territorio.
<b>FINANZIAMENTI</b>	Sovvenzioni regionali e possibilità di coinvolgere imprenditori privati. Possibilità di reperire finanziamenti per investimenti nel settore turistico-alberghiero, per la promozione dell'uso razionale dell'energia.





## OBIETTIVI DI PROGETTO

- Recupero architettonico e consolidamento degli edifici rurali di Luere
- Nuova destinazione d'uso degli spazi in chiave turistica
- Miglioramento dell'accessibilità, dei servizi e della viabilità
- Potenziamento dell'attrattività turistica del contesto



## ANALISI DEGLI ELEMENTI ESISTENTI

### LEGENDA

- Centro abitato
- Area oggetto di intervento\_Luere
- Viabilità principale
- Viabilità secondaria con fondo asfaltato
- Strada carrozzabile con fondo non asfaltato
- Parcheggi esistenti



Maggenghi vicini

1. Roncàal de sot
2. Roncàal de sore
3. Tèsneol
4. Quàj
5. Biànden
6. Piàz
7. Crèghencighe
8. L'Aquadusc
9. Gèbio

- Castagneti
- Terreni tenuti a prato, un tempo coltivati a segale
- Sentiero con fondo in ciottoli



#### PUNTI DI FORZA INTERNI

- Vicinanza con il centro abitato di Premana
- Accessibilità via auto grazie ad una nuova strada carrozzabile
- Nucleo fortemente caratteristico dell'architettura montana locale
- Buona conservazione e alto livello di autenticità dei manufatti architettonici che non hanno subito trasformazioni incoerenti
- Localizzazione in un contesto paesaggistico e naturale di pregio
- Ottima esposizione solare
- Interesse dei proprietari in progetti che diano nuova vita al nucleo

#### PUNTI DI DEBOLEZZA INTERNI

- Edifici molto ravvicinati che creano vie di accesso e passaggi molto stretti
- Ripidezza del sito e di conseguenza dei percorsi verticali
- Destinazione d'uso attuale o del passato non abitativa
- Scarsa differenziazione morfologica delle unità funzionali che costituiscono gli edifici
- Mancanza di reti di servizi, come acqua, luce e fognatura
- Mancanza di un piano che regoli gli interventi di recupero dei nuclei

STRENGTHS

S

W

WEAKNESS

OPPORTUNITIES

O

T

THREATS

#### OPPORTUNITA' ESTERNE

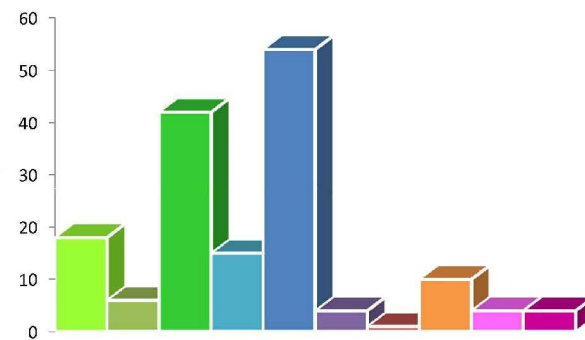
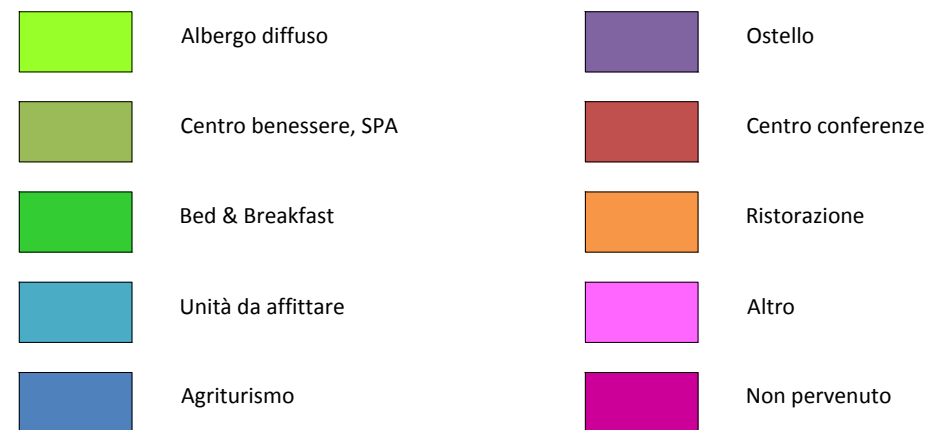
- Grande consenso da parte della popolazione locale nei confronti di un progetto mirato a rivalutare e recuperare un simbolo della cultura e della tradizione contadina del paese
- Interesse da parte dell'amministrazione locale di favorire e appoggiare la nascita di nuove attività che vadano a rivalutare l'intero comune e che possano portare nuovi posti di lavoro
- Possibilità di ampliare e inserire lo specifico progetto su Luere all'interno di un'ottica più ampia che vada a comprendere l'intero territorio montano comunale tramite la creazione di reti turistiche basate sulle attrazioni del luogo e sugli altri nuclei rurali di alpeggi e maggenghi

#### MINACCE ESTERNE

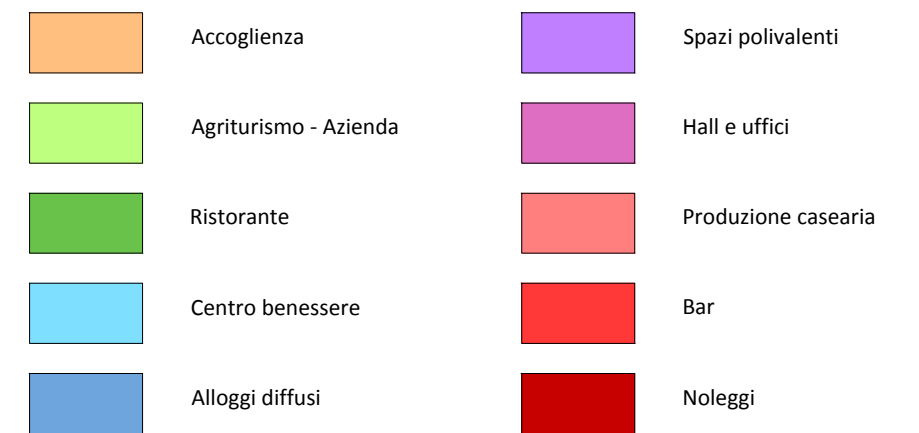
- Rischio di subire interventi di ristrutturazione da parte di proprietari privati che siano a "macchia di leopardo", disomogenei e non inseriti all'interno di un progetto globale che riguardi l'intero borgo
- Totale abbandono da parte delle poche persone che ancora frequentano e preservano Luere così come è attualmente
- Possibile disinteresse da parte di investitori pubblici o privati in un progetto che prevede una rifunzionalizzazione in chiave turistica in un contesto, sì montano, ma da sempre votato ad altre attività economiche
- Rischio di una conversione turistica troppo radicale e non rispettosa del contesto

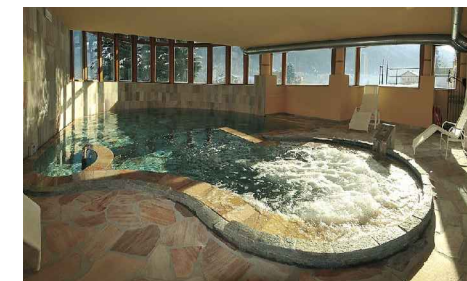
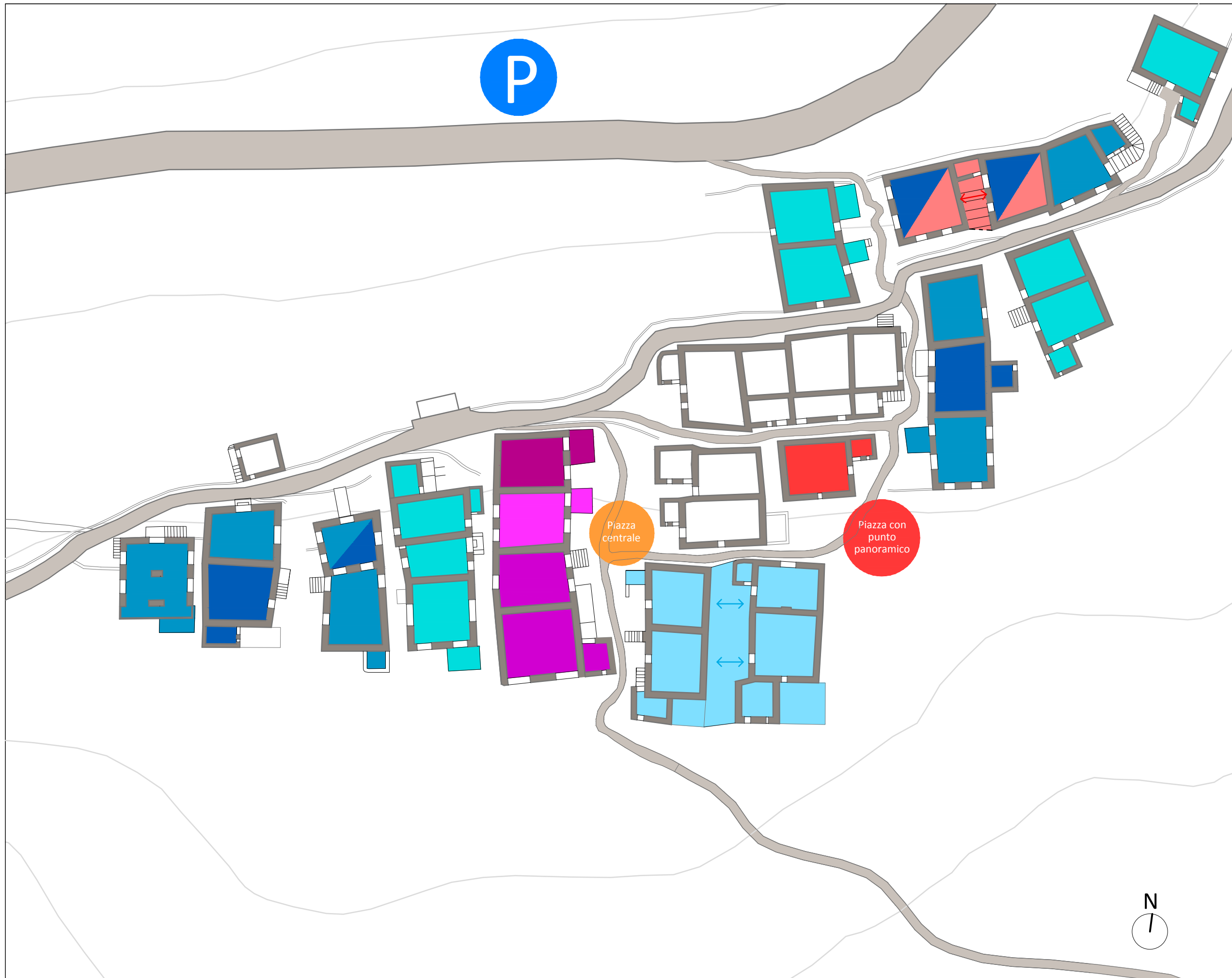


DESTINAZIONE RICETTIVA PER IL MAGGENGO DI LUERE  
Dati percentuali ottenuti da questionario demoscopico



LOCALIZZAZIONE E DISTRIBUZIONE DELLE NUOVE FUNZIONI





- Centro benessere
- Alloggi
- Camere standard
- Camere per B&B
- Spazio vendita
- Spazi ad uso comune
- Spazio per esposizione
- Produzione casearia