



COMUNE DI

PLESIO

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO UNICO

art.10 bis L.R 12/2005

**NUOVO DOCUMENTO UNICO
DOCUMENTO DI PIANO**

PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO - LA RETE VERDE
LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

parte seconda
SCHEDE NORMATIVE

NUOVO DOCUMENTO UNICO
IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014

adozione delibera	C. C. n°	del	.2025
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2025

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il Sindaco
Resp. Area Tecnica

Ing. Celestino Pedrazzini

Istruttore Tecnico

Geom. Fabio Sala

Abc: testo modificato a seguito pareri, osservazioni e contributi espressi in sede di VAS

1 – IL QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO ED IL PROGETTO DEL NUOVO DOCUMENTO UNICO - PREMESSA

Il Comune di Plesio (Co) si è dotato di Piano del Governo del Territorio Il P.G.T. attraverso l'approvazione degli elaborati con deliberazione di C. C. n°06 del 21.05.2012 e successiva pubblicazione sul BURL n° 42 del 17.10.2012. Il piano del governo del territorio era composto da tre atti: Documento di Piano- Piano dei Servizi e Piano delle Regole, pertanto il documento di piano, che deve essere considerato come vigente al 2014, seppur scaduto, corrisponde con il primo P.G.T. di cui si è dotato il comune.

Successivamente è stata redatta una 1^a Variante agli atti del P.G.T., la quale ha interessato esclusivamente il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, la quale è stata approvata con deliberazione di C. C. n°26 del 15.12.2017 pubblicato sul BURL n° 21 del 23.05.2018.

Con delibera di Giunta Comunale n° 57 del 3 ottobre 2017 è stato dato **avvio alla variante al vigente piano del governo del territorio** avente oggetto: “Avvio del procedimento per la redazione della variante generale al vigente Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) con Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) e relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”.

Con la medesima deliberazione, e con la precedente deliberazione di Giunta Comunale n°56 del 03.10.2017 si è provveduto ad individuare quale:

- **Autorità Procedente per la VAS:** il Responsabile dell'Area Tecnica Geom. Fabio Sala
- **Autorità Competente per la VAS:** il Geom. Piero dell'Avo;

Con deliberazione di Giunta Comunale n° 70 del 24.07.2018 avente per oggetto “**Approvazione indirizzi strategici** relativi alla variante generale al piano del governo del territorio (documento di piano- piano dei servizi e piano delle regole) e processo di valutazione ambientale strategica” l'Amministrazione Comunale ha fornito gli indirizzi di politica urbanistica posti alla base della formazione del P.G.T.;

È stato depositato il **Documento di Scoping** ed è stata svolta la **1^a conferenza di VAS il giorno 27.09.2018** alle ore 10.00 presso la sede comunale, ed è stato redatto apposito verbale protocollo n. 1065 del 21.03.2019 (con allegati relativo foglio presenze e pareri pervenuti).

È stata depositata la **documentazione tecnica unitamente al Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica** ed è stata svolta la **2^a conferenza di VAS il giorno 21.02.2019**, contestualmente sono state convocate le Parti Sociali ed Economiche, ed è stato redatto apposito verbale protocollo n. 1066 del 21.03.2019. (con allegati relativo foglio presenze e pareri pervenuti).

A seguito del deposito del fascicolo “**Controdeduzioni Pareri ed Osservazioni VAS**” e degli **elaborati modificati** a seguito dell’espressione dei pareri pervenuti da parte degli Enti preposti ed accoglimento delle osservazioni è **stato redatto apposito Decreto 01/2019** Prot. n° 1069 del 21.03.2019 “**PARERE AMBIENTALE MOTIVATO RELATIVO AL DOCUMENTO DI PIANO P.G.T**” con il quale l’Autorità Procedente e l’Autorità Competente VAS hanno espresso **PARERE AMBIENTALE POSITIVO** circa la compatibilità ambientale della variante agli atti di PGT.

A fine marzo del 2019 sono stati depositati agli atti del comune gli elaborati della variante agli atti di PGT propedeutici **all’adozione in Consiglio Comunale** che poi non ha avuto seguito in quanto sono intervenute le elezioni amministrative.

Vi è stato un periodo di sospensione dovuto al commissariamento del Comune e, i primi anni della nuova Amministrazione Comunale sono stati caratterizzati dalla crisi pandemica Covid 19.

Nel suddetto periodo amministrativo sono state approvate dal consiglio comunale le deliberazioni rese possibili dalla L.R. 18/19 tra cui la deliberazione di cui all’art. 8 bis della L.R. 12/2005 con la quale sono stati individuati gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, quest’ultima ha rappresentato un riferimento per la declinazione del progetto di rigenerazione del nuovo P.G.T.

In considerazione delle significative modifiche introdotte nella normativa urbanistica lombarda che si possono riassumere principalmente nell’adeguamento del Piano Territoriale Regionale (PTR) alla L.R. 31/2014 con l’introduzione della carta del consumo di suolo, nei criteri per definire il calcolo del fabbisogno e l’indicazione delle soglie di riduzione di consumo di suolo, nonché nei principi di incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla L.R. 18/19, si è reso necessario procedere con una nuova deliberazione di avvio del procedimento amministrativo.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n°48 del 18.07.2024 ha dato **avvio al procedimento** avente oggetto **“per la redazione del Nuovo Piano del Governo Del Territorio (P.G.T.) in adeguamento alla l.r. 31/2014** composto da documento di piano e variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole- Documento Unico - con relativa procedura di Verifica di Esclusione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).”

Con successiva deliberazione di Giunta Comunale n°49 del 18.07.2024 si è provveduto ad individuare quale:

- **Autorità Procedente per la VAS:** il Responsabile del Servizio Tecnico il Sindaco pro-tempore ing. Celestino Pedrazzini,
- **Autorità Competente per la VAS:** L'Istruttore Tecnico Geom. Fabio Sala

Per l'azione che deve contraddistinguere l'operato della pubblica amministrazione nel nuovo procedimento amministrativo, si sintetizza di seguito quanto effettuato, al fine di non rendere vano il lavoro svolto sino all'adozione della variante generale del 2019.

Le modifiche apportate agli elaborati urbanistici hanno come riferimento la variante generale del 2019, per cui era stata conclusa la procedura di valutazione ambientale strategica e si era prossimi all'adozione.

Sono state redatte delle nuove schede normative, rispetto ai comparti modificati e/o nuovamente introdotti e alle singole frazioni che compongono il comune ed effettuati degli aggiornamenti delle schede dei comparti confermati rispetto alla variante generale 2019, essendo intervenute diversi nuovi disposti normativi e regolamentari, pur non modificandone i contenuti di natura urbanistica.

Si è provveduto altresì a dare una nuova numerazione ai comparti regolamentati con scheda normativa poiché taluni sono stati inseriti tra gli ambiti della rigenerazione ed altri sono stati eliminati, al fine di rendere maggiormente comprensibile il progetto del Nuovo P.G.T.

Il nuovo P.G.T. sarà un documento unico ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. 12/2005, trattandosi di un comune inferiore ai 2000 abitanti, in adeguamento alla L.R. 31/2014 ha operato una riduzione del consumo di suolo, così come previsto del Piano Territoriale Regionale, per l'ambito territoriale di appartenenza; è stata altresì redatta la carta del consumo di suolo e sono stati effettuati i calcoli del fabbisogno abitativo, considerando che il primo P.G.T. era quello vigente alla data del 2014.

Nel nuovo P.G.T. è stato applicato il Bilancio Ecologico al fine di meglio definire l'articolazione del tessuto urbano consolidato, localizzare aree da destinare a servizi pubblici e prevedere la trasformazione di un'area residenziale da destinare alle esigenze abitative delle persone residenti a Plesio, con destinazioni abitative a prezzi calmierati.

Si è altresì provveduto ad effettuare le verifiche di coerenza rispetto alle possibilità di espansione e completamento territoriale ammesse per il Comune di Plesio dal Piano Territoriale della Provincia di Como, effettuando il calcolo dei criteri premiali.

Il rapporto preliminare effettua delle considerazioni di merito rispetto alle modifiche apportate dal nuovo PGT agli ambiti del Documento di Piano con la declinazione della rigenerazione e agli ambiti di completamento del Piano delle Regole. Vengono altresì effettuate delle considerazioni, anche numeriche e dimensionali, sulle modifiche apportate alla pianificazione relativa alle singole frazioni.

Nella relazione illustrativa della variante sono state confrontate le modifiche dei comparti maggiormente significative, attraverso le matrici ambientali, con una particolare attenzione al consumo di suolo previsto e al differente carico insediativo generato, nelle differenti fasi della situazione urbanistica comunale: 1^a variante al piano delle regole ed al piano dei servizi (PGT vigente 2018), Variante Generale (adozione 2019), Nuovo PGT 2025.

Nel rapporto preliminare sono stati definiti gli indicatori al fine di rendere possibile il monitoraggio nella fase attuativa del P.G.T. attraverso la compilazione di una tabella rappresentativa dello stato dell'ambiente al 2025.

Nell'ambito del testo coordinato della D.G.R. 29 ottobre 2021. N. XI/5439- Testo Coordinato della d.g.r. 29 ottobre 2021, n. XI/5439 "Nota di aggiornamento di economia a finanza regionale-NADEFR 2021" integrata con la d.g.r. 8 novembre 2021, n° XI/5486 ed in particolare nell'allegato 6: Aggiornamento dell'integrazione al P.T.R. ai sensi della L.R. 31/14 (Ex art. 22 L.R. 12/2005), pubblicato sul BURL Serie ordinaria n° 49- martedì 07.12.2021, a seguito del monitoraggio effettuato con l'indagine offerta P.G.T. 2020/2021 e ricadute sull'offerta insediativa al 2014 sono stati meglio definite la temporalità delle soglie di riduzione di consumo di suolo , anche in funzione delle proiezioni degli scenari effettuate dal CRESME per Polis Lombardia ed operate delle modifiche alle modalità di calcolo del fabbisogno e della redazione della carta del consumo di suolo.

La soglia regionale del consumo di suolo è fissata:

- *per il 2030 pari al 45% della superficie complessiva degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 02.12.2014, ridotta al 20-25% al 2025.*
- *per il 2025, pari al 20% degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalente per altre funzioni urbane e vigenti al 02.12.2014.*

Per la Provincia di Como, a cui appartiene il comune di **Plesio** sono confermate le percentuali di riduzione di consumo di suolo sopra indicate.

Il Comune di Plesio ha iniziato un percorso finalizzato a raggiungere la soglia di contenimento del consumo di nuovo suolo previsto nel PTR per l'ATO di appartenenza, attraverso la riduzione delle capacità edificatorie conferite dal precedente strumento urbanistico.

2 - PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE VERDE

2 a – IL PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA SOVRALocale

La caratterizzazione degli ambienti montani

Il territorio del comune di Plesio offre una sorprendente varietà di contesti storici ed ambientali. Collocato nella fascia pedemontana gode sia dei benefici derivanti dalla favorevole posizione rivierasca che dalla ricchezza vegetativa e faunistica propria delle Prealpi Lombarde. Plesio, la cui altitudine spazia dai 240 metri s.l.m. fino alla vetta del Bregagno (2107 m), assomma in sé tutte le caratteristiche di luogo montano e lacustre, avvalorate dalla felice posizione che consente una vista di notevole effetto sul centro Lario.

Morfologia

Il territorio comunale si colloca nel settore occidentale del dominio sudalpino. Quest'ultimo, separato dal comparto alpino dalla Linea Insubrica (localmente denominata Linea Jorio-Tonale) in larga misura associabile al solco della Valtellina, è costituito da due parti ben distinte, sia per origine che per natura: il basamento cristallino (antica crosta continentale pre-Westfaliana) e la copertura sedimentaria (di età compresa tra il Carbonifero superiore Westfaliano ed il Neogene Miocene).

Il territorio comunale di Plesio, da un punto di vista geomorfologico, può essere suddiviso in due grandi aree separate da un'importante "linea tettonica" chiamata "Linea della Grona". Si tratta di un'importantissima faglia che mette in contatto i materiali del basamento cristallino (a nord) con le formazioni più recenti calcareo dolomitiche a sud. Questa linea, ben visibile anche sul lato lecchese del Lario, parte dall'abitato di S. Abbondio, sul lago, per risalire direttamente al Costone del Bregagno.

Su quest'ultimo è semplice identificare il punto di passaggio della linea perché è sottolineato dalla diversa morfologia dei due materiali: il costone è uniforme e ricoperto da un prato, verso nord (basamento metamorfico), mentre è appuntito e roccioso verso sud (rocce calcareo-dolomitiche, di quota 1.728).

Nel cuore del territorio comunale è presente un'emergenza rocciosa di rilevanza paesaggistica, un elemento significativo del paesaggio, segnalato anche dal P.T.C.P. della Provincia di Como: il Monte Grona.

Il Monte Grona, o più confidenzialmente la Grona, è una montagna delle Prealpi Luganesi alta 1.736 metri. Sebbene di modesta altezza, il panorama che si gode dalla vetta è veramente notevole: si vedono il centro e l'Alto Lario, il Lago di Piano ed anche il ramo orientale del Ceresio.

Il Monte Grona si congiunge con una lunga cresta al più famoso Monte Bregagno. La sua conformazione morfologica e geologica è però molto dissimile dal suo vicino Bregagno. Quest'ultimo composto di rocce cristalline, il primo nettamente calcareo. Il Bregagno uniforme nel suo dilungarsi da nord a sud, il Grona frastagliato, ricco di guglie e gole.



Emergenze geomorfologiche – Vista del Monte Grona.

Aree boscate e ambiti prativi

I boschi presenti nel territorio di Plesio fanno parte del complesso concetto di Sistema Verde Territoriale, cioè l'insieme di vari ecosistemi vegetali (naturali, naturalizzati o di origine antropica) che vanno a costituire il paesaggio di un determinato ambito territoriale e ne determinano la stabilità ecologica.

Gli ambiti boscati svolgono una pluralità di servizi e beni di varia natura: da quelli tradizionalmente riconosciuti come le funzioni produttiva (ad esempio il legname) e di protezione idrogeologica a quelli di maggiore attualità, come le funzioni ecologico-ambientali e sociali: essi rappresentano un estremo residuo di "naturalità" in un territorio fortemente urbanizzato.

Qui vi trovano rifugio specie animali e vegetali legate all'ambiente forestale, che altrimenti scomparirebbero dall'intera area.

Nel territorio di Plesio i boschi assumono aspetto e composizione differenti in funzione delle condizioni ambientali e dell'uso cui sono stati sottoposti.

Gli ambiti prativi presenti sul territorio comunale di Plesio sono essenzialmente prati permanenti con o senza specie arboree e arbustive, e sono localizzate nella parte sud del comune, principalmente vicino ai centri urbani.

Le **aree prative** rappresentano uno dei caratteri distintivi del paesaggio, oltre che uno dei principali elementi nell'intero ecosistema comunale.

Dal punto di vista naturalistico, consentono la varietà delle specie animali e vegetale che popolano queste zone, e una generale diversificazione del territorio e del paesaggio, apprezzabile anche dal punto di vista paesaggistico.

I prati sono ambienti in delicato equilibrio tra naturalità e gestione da parte dell'uomo e sono veri e propri serbatoi di biodiversità.

Il territorio comunale di Plesio è ricco di corsi d'acqua. Il principale, che interessa se pur marginalmente il territorio comunale, è il Torrente Sanagra che ha origine lungo il Costone del Bregagno ad una quota di circa 1900 metri s.l.m. ed il cui letto rappresenta il confine occidentale del territorio comunale. Dopo un primo tratto iniziale ad orientazione NE-SO, il torrente cambia direzione e, dopo un percorso di circa 12 chilometri, sbocca nel Lago di Como in corrispondenza dell'abitato di Menaggio. La pendenza media è pari al 15% circa.

In passato venivano attribuite proprietà miracolose alle sue acque, il suo nome si riteneva originasse etimologicamente dal latino "*sanat aegros*", cioè "*guarisce gli ammalati*".

Oltre al Torrente Sanagra, non esistono altri corsi d'acqua di tale importanza e portata. L'idrografia superficiale, infatti, è caratterizzata da alcuni torrenti di limitata estensione, che hanno origine dalle pendici del monte Grona e si immettono abbastanza rapidamente nello stesso Sanagra, nel Lago di Como e solo in parte nel torrente Serio (ospitato nella Valle di Greno in Comune di S. Abbondio).

La maggior parte di questi piccoli corsi d'acqua ha un bacino di estensione ridotta ed è contraddistinto da un regime estremamente irregolare, tanto che la maggior parte degli alvei si presenta asciutta per gran parte dell'anno, ospitando deflussi idrici solo in concomitanza di intense precipitazioni meteoriche.

Lungo il versante settentrionale del rilievo della Grona è presente la Valle Varò che rappresenta uno dei principali affluenti del Sanagra, nel quale confluisce dopo un decorso orientato est-ovest. L'estremo settore settentrionale del territorio comunale di Plesio è interessato da un sistema di vallette che hanno origine dal Costone del Bregagno e che, dalla loro confluenza, originano il torrente Sanagra.

Gi altri corsi d'acqua, sottoposti a tutela, che interessano il territorio comunale vengono di seguito elencati:

- Torrente Sanagra (n° 300)
- Valle Varò (n° 303)
- Torrente Val Fiume (n° 304)
- Valle d'Acquaseria (n° 305)

L'approvvigionamento idrico del comune di Plesio è attualmente garantito da una serie di sorgenti, totalmente ubicate all'interno del territorio comunale.

Di queste, preme sottolineare la presenza di un gruppo di importanti sorgenti ubicate lungo la Valle Miro ed una valletta laterale secondaria, per le quali la Società Acque Minerali Val Menaggio s.p.a. dispone una concessione di sfruttamento minerario (sorgenti Chiarella e Fontelaura; sorgente Resega, sfruttata dall'acquedotto comunale).

Gli alpeggi

Un tempo gli alpeggi erano il fulcro dell'economia rurale che coinvolgeva la maggior parte degli abitanti.

Nel territorio comunale di Plesio, nel paesaggio dell'Alta Val Sanagra al di sopra della linea della Grona, sono ancora presenti malghe in attività come l'Alpe di Nesdale. Alcuni alpeggi, invece, sono ormai abbandonati o in via di abbandono: l'Alpe Leveia, l'Alpe Pesnira e l'Alpe Bellarona. Altre ancora hanno subito parziali ristrutturazioni per adattarle ad uso ricettivo: Alpe Leveia e alpe Varoo.

Alpe Nesdale

Sotto il costone del Bregagno, a 1650 metri d'altezza, si trova l'Alpe Nesdale.

Le coperture in lamiera sono nuove e a caratteri cubitali è stato scritto il nome dell'alpe che, in questo modo, si annuncia anche a chi non la conosce.

I fabbricati sono disposti intorno alla "corte" chiusa da un muro sul lato a valle.

Negli scorsi anni sono stati effettuati degli interventi volti ad agevolare l'accesso all' Alpe di Nasdale; il tratto che rende possibile l'accesso all'alpeggio è nato grazie al finanziamento dell'Unione Europea con il "Piano di sviluppo rurale 2007-2013". Il tratto stradale rende più semplice la pulitura della zona boschiva limitrofa, l'arrivo del bestiame ad alta quota e di conseguenza la produzione di prodotti locali, come i formaggi tipici dell'Alpe.

Circa un secolo fa all'Alpe Nesdale erano presenti circa 100 vacche lattifere, 120 bovini asciutti e 27 capre.

Attualmente l'Alpe è gestita da una famiglia di Germasino che racconta così una loro giornata tipo: "Con questo lavoro è normale fare dei sacrifici. Alle 4.45 suona la sveglia: con l'aiuto di due aiutanti esterni si inizia la giornata con la mungitura delle mucche prima di colazione. Le capre intanto vengono portate al pascolo perché prima di pranzo viene prodotta la ricotta fresca. Il formaggio all'alpe, infatti, si fa due volte al giorno: la ricotta, prodotta dalle capre, viene portata in giornata nei paesi a valle per essere venduta. Oltre alla ricotta vengono prodotte anche moltissime forme di formaggio grasso, burro e formaggio magro. L'intensa giornata lavorativa si conclude la sera intorno alle ore 20."

Oggi all'alpeggio si trovano 75 mucche, in maggior parte di razza Bruna e una decina di Frisone; una ventina di maiali e un centinaio di capre.



Alpe di Varoo

Posta a circa 1.100 metri di altezza in un'area di tre ettari, raggiungibile in circa due ore da Plesio, l'alpe di Varoo è accessibile, su richiesta ai soci, a tutti gli appassionati escursionisti.

L'alpeggio ha trovato nuova vita grazie alle attività dell'Associazione Amici di Varoo. L'associazione, di decennale storia, è stata infatti costituita per riqualificare, valorizzare e gestire l'alpeggio di Varoo che fino ai primi anni '80 del secolo scorso si trovava in stato di abbandono. I soci ed i simpatizzanti si organizzano in giornate di volontariato per la cura e la manutenzione dell'alpeggio e del territorio circostante. Ogni anno, la prima domenica dopo la festa di S. Amaa, gli Amici di Varoo si ritrovano per procedere allo sfalcio di tutta la vasta area.

Le costruzioni un tempo adibite al ricovero degli animali e dei casari, oltre che alla lavorazione del latte, oggi sono state recuperate e rivitalizzate. I lavori fino ad oggi eseguiti sono: il recupero della sostra con adattamento di un porticato, un vano servizi e una stanza per gli ospiti, la ristrutturazione del vecchio edificio, adibito anche alla lavorazione del latte, dal quale si è ricavato un unico grande ambiente con uno spazio cucina e 15 posti letto a castello.

Alpe Leveia

L'Alpe Leveia o Leveja è un ex alpeggio adibito a scopi escursionistici, ricreativi e a rifugio alpino. E' ubicato a 1317 metri di altitudine in uno scenario incorniciato da fitti boschi di abete rosso e abete bianco. L'alpeggio è stato ristrutturato alla fine degli anni '80 dal gruppo di volontari di Grandola ed Uniti ed, ogni anno, a metà luglio, ospita la festa sezionale degli alpini.

Tra l'Alpe Leveia e l'Alpe Nesdale si trova un fitto bosco di abete bianco (*Abies alba*) la cui presenza è dovuta al clima fresco umido e all'altitudine.



Gli insediamenti montani

A Plesio sono presenti anche numerosi insediamenti montani, costituiti per lo più da dimore rurali montane e si trovano sparsi nell'ampio territorio comunale.

Tra i principali e più caratteristici si ricordano, a titolo di esempio, i Monti Madri e i Monti Tampiglia.

- **Monti Madri**: contrada di case rurali utilizzate solo stagionalmente dagli allevatori prima di portare il bestiame nei pascoli sommitali. Madri era un punto fondamentale per sfruttare le praterie di media valle, qui si trovano le tipiche unità abitative che caratterizzano i "mùunt" (insediamenti temporanei primaverili – autunnali). Questi edifici erano costruiti su due livelli: la stalla (piano inferiore) e il fienile (piano superiore) o la camera per essiccare le castagne (graa). Le stanze, prive di camere da letto, erano utilizzate come deposito di attrezzi utili al boscaiolo e non mancava il focolare per riscaldare gli inverni rigidi.

In fondo a Madri un ponte in legno di recente costruzione consente di attraversare il Torrente Sanagra.

- **Monti Tampiglia**: A 950 metri di altezza, alle falde del Monte Grona, si trova la località Tampiglia: prati sfalciati e baite in sasso, una zona tenuta in perfetto ordine dai privati che li hanno delle proprietà. Questa zona, rivolta verso sud e quindi sempre ben soleggiata, un tempo era considerata l'alpe di Loveno, poi intorno al 1840 gli abitanti di Ligomena comprarono questo territorio, costruendo numerose stalle e cascinali.



I Lavatoi

I lavatoi contribuiscono a mettere in luce e a mantenere vivo un patrimonio di tradizioni e di memorie. Il lavatoio viene identificato nel comasco con il termine “funtana” e, per gli abitanti dell’Alto Lario, anche come “puzz” o “pozz” (pozzo). L’uso di questi termini riporta all’origine di questo manufatto che nasce per assolvere la funzione primaria di dispensare acqua per gli usi domestici (fonte), per erogare quella estratta dalle falde o condotta attraverso tubature (pozzo), e si trasforma nel tempo secondo altre finalità quale quella di abbeveratoio per i capi di bestiame e, con l’aggiunta spesso di una vasca supplementare, diventa anche luogo destinato al lavare.

Nella sua struttura più semplice il lavatoio è costituito da una vasca in pietra “con bordi alti circa 60-70 centimetri, con la parte superiore caratterizzata da un piano inclinato largo circa 40 centimetri, su cui la lavandaia si accingeva a lavare, in posizione eretta, fianco a fianco con altre intente alla stessa necessità” come racconta G. Pagano in “Lavatoi”.

Attorno al lavatoio si svolgeva una parte importante della vita della comunità paesana. Fare il bucato costituiva un atto di socializzazione.

Passeggiando per le vie del comune di Plesio ci si imbatte in innumerevoli varianti: piccoli e grandi, con una sola vasca o più di una, etc. Nessuno è uguale a un altro. Alcuni non vengono più utilizzati, come quello in località Piazza, in altri invece, come quello in frazione di Barna, l’affluenza per l’utilizzazione è tuttora frequente.



Lavatoio di Breglia del 1944.



Lavatoio di Barna. E' considerato uno dei più bei lavatoi della Provincia di Como. E' tra i più antichi



Lavatoio di Piazza. Non ha più alcuna utilizzazione.



Lavatoio di Calveseglio. Si trova in una posizione isolata, servita da un sentiero erboso.

Nel territorio comunale numerosa è la presenza di roccoli. Per roccolo viene comunemente intesa una piccola costruzione per la cattura degli uccelli, in genere di tre piani, mimetizzata da piante rampicanti, in cui stanno gli uccellatori durante l'attività di caccia.

Un elemento da tener presente per comprendere il significato pieno dei roccoli, oltre all'aspetto venatorio, è l'ingegno usato dall'essere umano per raggiungere i suoi scopi.

Gli elementi strutturali di questo particolare impianto di cattura sono essenzialmente due: le opere murarie e la vegetazione. L'insieme di queste due componenti crea un complesso unico, inserito nell'ambiente montano. Le piante hanno la duplice funzione di nascondere le opere di cattura e al contempo servono da richiamo per gli uccelli di passo. Per questo non tutte le specie arboree vanno bene, occorre conoscerle, saperle coltivare e, soprattutto, poterle in maniera adeguata. E' nata, per questo motivo, un'arte particolare, che al di là dell'azione cruenta della cattura degli animali, merita di essere ammirata e conosciuta, al pari di altre opere o azioni umane.

L'impianto, attorno a cui verte tutta la struttura del roccolo, è il casello (*casei*), la torretta coperta e nascosta da un insieme di piante. Essa si compone di un locale al piano terra dove sono riposti gli uccelli catturati (*stansa fosca*). Al primo piano è posto l'alloggio del roccolatore che segue giorno e notte l'attività del roccolo. In alto c'è il locale dove si opera (*stansa dell'useladùr*), che è costituito da una finestra con spioncino (*spiunerà*) da cui, l'uomo, osserva i movimenti esterni. Accanto o nella stessa finestra è ricavata un'altra apertura da cui il roccolatore interviene per effettuare la cattura degli animali (*sbrofadura*).

All'esterno si trova l'insieme delle piante che nascondono le reti e le pertiche che le sostengono, (*sigaler*) di forma tondeggianti. Oltre a questo impianto principale corre una fila di reti esterne, posta linearmente o a semicerchio dette *pasadà*, utili per la cattura degli uccelli erranti. Fra gli alberi, appositamente tagliati, emerge una pianta con fronde secche (*la broca*) che serve da richiamo per gli uccelli che non amano le fronde. Su un pezzo prativo piano o posto sopra un'apposita impalcatura, è posto lo zimbello (*ol sambel*). Serve, questo impianto corredato da alcuni uccelli vivi, legati ad uno spago, da richiamo per lo stormo in avvicinamento. Altra struttura di richiamo è una grande gabbia, posta per terra, con all'interno degli uccelletti che si muovono in continuazione. Il mezzo di richiamo per eccellenza è costituito dalle gabbie, appese alle piante, con all'interno un uccello che canta. A volte questi richiami sono integrati da zufoli (*i sifo*), che imitano il canto di alcuni volatili. Un attrezzo caratteristico del roccolo è lo spauracchio (*sbroff*), costituito da un bastone intessuto con rametti di salice a formare una sorta di racchetta. Per ultime, indispensabili, le reti che, secondo il diametro della maglia prendono nomi diversi.

La cattura degli uccelli non è, comunque, una cosa facile, nonostante gli attrezzi e gli artifici dell'uomo sopra descritti. L'uccellatore o roccolatore è una persona dotata di molta pazienza, sa attendere fermo ed in silenzio per ore. A volte l'attesa è inutile perché non passano gli uccelli oppure è vanificata dal sopraggiungere di persone che spaventano gli animali.

L'atmosfera del roccolo, anche se oggi non sono più attivi, è sempre accattivante. Il luogo, quasi sempre dominante sulle valli, il verde che li circonda, il silenzio che regna tutt'intorno, creano una poesia unica, da vivere direttamente.



Roccolo Mantegazza, tipico roccolo del comune di Plesio, vicino alla frazione di Breglia.



Roccolo ristrutturato in zona Calveseglio con veduta sull'area verde piantumata corrispondente.

Le vecchie fornaci

Le fornaci furono incentivate da appositi provvedimenti delle autorità che, a partire dal XII-XIII secolo, per prevenire gli incendi che frequentemente devastavano gli agglomerati fecero obbligo di coprire le case non più con paglia ma con coppi.

All'interno di queste fornaci venivano cotti i mattoni e rudimentali tegole, necessari alla costruzione di abitazioni più sicure e moderne.



Punti di vista panoramici

In considerazione dell'elevata naturalità e valore paesaggistico attribuibile al territorio comunale numerosi sono gli scorci panoramici dai quali è possibile godere di suggestive visuali del lago di Como.

Di questi due sono le "Visuali Sensibili" individuate dal P.T.C.R. della Regione Lombardia meritevoli di tutela: la Vetta del costone del Bregagno e il Belvedere di San Domenico a Breglia. Ben cinque sono inoltre i "Punti Panoramici", individuati dal P.T.C.P. della Provincia di Como, dai quali è possibile godere di scorci panoramici di rara bellezza: Monte Bregagno, Sant'Amate, Monte Grona, Rifugio Menaggio e Santuario della Madonna di Breglia.



Panorama del centro Lario dalla chiesetta di San Domenico a Breglia.



Panorama del centro Lario dal Santuario della Madonna di Breglia.

Suggestivi sono anche gli scorci che si riescono a vedere semplicemente percorrendo la strada che porta a Plesio, così come alcune visuali da punti di vista interni agli abitati storici.



Vista dal centro storico di Breglia



Vista di Bellagio dalla frazione di Logo

LE PERCORRENZE STORICHE

I sentieri e gli itinerari storici

Il Comune di Plesio è ricco, grazie alla sua storia e alla sua posizione geografica, di sentieri e itinerari storici che si snodano lungo le pendici delle colline lariane fino alle cime più elevate.

I più importanti sono:

- **Alta Via dei Monti Lariani**: L'alta Via dei Monti Lariani è stata ideata e realizzata nel 1980 dalla sezione di Dongo del Club Alpino Italiano che ha ripristinato e collegato vecchi sentieri della tradizionale attività pastorizia o di contrabbando, ha tracciato nuovi tratti per consentire la traversata in quota della catena dei "Muncech". Il punto di partenza dell'Alta Via è vicino alla chiesetta di San Bartolomeo (1200 metri), sulle falde del Monte Berlinghiera, e quello di arrivo è nei pressi dei monti di Breglia (950 metri) sulle pendici della Grona. La massima quota si raggiunge a 2445 metri presso l'intaglio del monte Ledù. L'itinerario, che si snoda su una quota variabile tra i 1600 ed i 2300 metri, è riservato a camminatori allenati ed esperti. Infatti, pur non presentando significative difficoltà alpinistiche, attraversa vallate selvagge, non facilmente e velocemente accessibili dai centri abitati, poco servite di strutture dove sostare o trovare riparo. L'escursione è consigliabile nel periodo compreso tra giugno ed ottobre, quando anche i versanti nord sono liberi da neve e ghiaccio.

Il percorso può essere schematicamente suddiviso in tre tappe: la prima tappa, la più impegnativa, va da San Bartolomeo (1200 m) alla Capanna Como (1790 m) e prevede un tempo medio di percorrenza di 10 ore per 16.2 chilometri; la seconda tappa di 15 chilometri va dalla Capanna di Como al Rifugio Giovo (1709 m) in circa 9 ore di cammino; l'ultima tappa è quella che interessa più da vicino il territorio comunale di Plesio. Giungendo in prossimità dei monti di Breglia a quota 959 metri è la più lunga, ben 22.3 chilometri, ma il suo andamento è meno tormentato svolgendosi in un ambiente ormai prealpino, meno selvaggio, severo ed aspro delle prime due che appunto attraversano il tipico paesaggio dell'alta montagna. In quest'ultimo tratto, infatti, i sentieri sono più evidenti e si snodano fra facili creste, pascoli e declivi erbosi e gli alpeggi si susseguono a intervalli regolari. Le vallate sono più dolci e percorse da mulattiere, i rifornimenti di acqua freschissima sono più frequenti e agevoli.

Anche in questo tratto non mancano però panorami mozzafiato come quello che si può ammirare dalla chiesetta di Sant'Amate (1617 m) o dal Rifugio Menaggio.

- **Via dei Monti Lariani**: La Via dei Monti Lariani è un lungo sentiero escursionistico che si snoda per 130 chilometri lungo il versante occidentale del Lario, da Cernobbio fino a Sorico. Attuato dall'Ente provinciale del turismo e dalla Camera di Commercio di Como, il tracciato di questo trekking ha richiesto oltre due anni di lavoro alle sezioni e sottosezioni del Club Alpino Italiano di Moltrasio, Menaggio, Dongo e Gravedona per realizzare gli interventi di pulitura e sistemazione dell'antica rete di sentieri e disporre la segnaletica a bandierine rosse-bianche-rosse. La via è praticabile tutto l'anno e ad ogni stagione offre immagini e suggestioni diverse.

Nel tratto che attraversa il comune di Plesio, raggiungibile mediante altri percorsi interni, si incontrano i caratteristici rocchi, piccole costruzioni per la caccia agli uccelli in genere di tre piani mimetizzati da piante rampicanti, e le vecchie fornaci, altre costruzioni tipiche del paesaggio locale.

- **Il sentiero delle Quattro Valli:** Si tratta di un trekking lungo 45 chilometri, così chiamato perché attraversa quattro valli: Val Sanagra, Val Cavargna, Val Rezzo e Valsolda.

Per compiere questo itinerario, che congiunge il Lario al Ceresio, sono previsti tre giorni di cammino. E' un itinerario altamente panoramico che, attraverso appunto le quattro valli, porta a Dasio, sopra il lago di Lugano.

Nel tratto che attraversa il territorio comunale, ricco di corsi d'acqua, si incontrano alpeggi (Alpe Varo, Alpe Leveia), rustici sparsi e cascate.



Uno dei cartelli di informazione turistica collocati lungo i sentieri e i percorsi storici e uno scorcio delle montagne alle spalle di Plesio

L'affascinante tema degli itinerari storici sta assumendo un'importanza sempre crescente. La consapevolezza che le antiche vie di comunicazione rappresentano dei beni storici, con un proprio valore culturale e paesaggistico meritevole di tutela e valorizzazione, è un dato che trova ampi consensi. Le sottili trame viarie che, in ogni periodo storico, hanno collegato gli antichi insediamenti, rappresentano l'espressione fisica del desiderio dell'uomo di stanziarsi in quel territorio. Appare dunque evidente l'importanza che le infrastrutture stradali hanno avuto nella costruzione del territorio e del paesaggio così come nello sviluppo economico. Non solo, l'antica viabilità costituisce anche una straordinaria risorsa per il recupero e la rivitalizzazione dell'ambiente.

Nelle vicinanze del territorio oggetto di studio, ad est del confine comunale, è la Strada Regina a fare da protagonista.

Antica Via Regina: La strada Regina si snoda non lontano dalla sponda del lago di Como. La tradizione vuole che questa strada fu fatta costruire dalla Regina Teodolinda, tanto famosa in Lombardia che le furono attribuite chiese e strade anteriori o posteriori a lei. Un documento del 1200 però, un rotolo di pergamena lungo sette metri che viene conservato nella Biblioteca Imperiale di Vienna, testimonia come nella realtà questa strada sia ben più antica del tempo in cui visse la famosa regina longobarda. Un monaco tedesco vi riprodusse un itinerario che collegava Milano a Chiavenna passando da Como e proseguendo lungo la sponda occidentale del lago: la Strada Regina appunto. La stessa fu quindi costruita in epoca romana e lo scopo era quello di permettere rapidi spostamenti alla truppe verso la Alpi da dove i barbari minacciavano le invasioni. Da strada militare, pur non avendo né l'aspetto né la struttura delle grandi vie consolari, divenne poi con il passare del tempo un'importantissima via commerciale alla quale si collegavano le strade minori. Nel Medioevo il significato originario di strada "regia" venne perso e questo aggettivo si modificò in quello di "regina" in onore di Teodolinda. L'attuale percorso della strada statale n. 340 segue fundamentalmente il tracciato originario della strada romana, consolidato nel corso del Medioevo.

Diversi sono inoltre i sentieri di valore paesaggistico - ambientale ed i sentieri agro-silvo-pastorali che nel territorio comunale intessano una sorta di ragnatela che si ricollega ai precedenti sentieri.



2b - IL PROGETTO DELLA RETE SOVRALocale

Nel documento unico è stato riportato il progetto della rete ecologica sovralocale già ben definito e declinato nella pianificazione urbanistica vigente con le caratterizzazioni proprie del territorio descritte nei capitoli precedenti.

Il progetto della rete ecologica sovraordinata, al fine di una valorizzazione degli ambiti di natura ambientale, ha considerato anche l'aspetto paesaggistico dei contesti, così come esplicitato anche nel progetto di valorizzazione del paesaggio di Regione Lombardia.

Si è provveduto ad aggiornare le cartografie inserendo gli ambiti boscati e la viabilità agrosilvopastorale così come definiti dal piano di indirizzo forestale PIF redatto dalla Comunità Montana.

Si rende necessario evidenziare che l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico ed inoltre il territorio è interessato dai vincoli dettati dal piano paesistico regionale che coinvolge in particolare l'"Ambito di Salvaguardia dello scenario lacuale- laghi insubrici" (art. 19, comma 4- PPR) e la "gli ambiti ad elevata naturalità" (art. 17- PPR) porzione di territorio oltre il 1000 m di quota di altitudine, oltre al vincolo per i Terreni alpini ed appenninici- art. 142 D.lgs n. 42/2004 territorio al di sopra dei 1600 metri.

Nel progetto della rete ecologica sovralocale sono stati inseriti i collegamenti tra i tracciati storici e tracciati guida paesaggistici con la sentieristica ed i tracciati agrosilvopastorali

La porzione montana del territorio comunale contraddistinta in ambito MNA – Ambiti a Massima Naturalità nel piano della provincia di Como rileva la presenza degli elementi qualificanti il paesaggio di seguito elencati i quali trovano corrispondenza nelle specifiche norme di tutela:

- Alpeggi: Alpe Bellerona-Alpe Pesnira- Alpe Leveia- Alpe Nasdale- Alpe Varolino- Alpe Varoo
- Monte Grona: Parete rocciosa di rilevanza Paesaggistica
- Punti Panoramici: Monte Bregagno- Sant'Amate- Monte Grona- Rifugio Menaggio- Vetta del Monte Costone o del Bregagno
- Oasi di Varoo
- Bivacco Cacciatori e Chiesa di S. Amate (a confine con il Comune di San Siro): Punto Panoramico
- Tracciati guida paesaggistici e agrosilvopastorale
- Torrente Sanagra: interessa il territorio comunale ed è spostato sul confine con il comune di Grandola ed Uniti e Menaggio. In questi ultimi il territorio comunale è interessato dal PLIS della Val Sanagra.

La porzione del territorio comunale contraddistinta in ambito CAP – Aree e sorgenti di Biodiversità nel piano della provincia di Como rileva la presenza degli elementi qualificanti il paesaggio di seguito elencati i quali trovano corrispondenza nelle specifiche norme di tutela:

- Belvedere di San Domenico A Breglia
- Madonna di Breglia : Punto Panoramico
- Insedimenti Monti: Monti Tampiglia-Monti madri- Monti Ponte-Monti Dosso- Monti Feree- Bari-Monti Breglia-Palira- Monti Dosso della Chiave
- Edifici di Architettura Rurale Montana
- Roccoli storici
- Masso Avello: Asso Erratico
- Tracciati guida paesaggistici e agrosilvopastorale

La coerenza tra il progetto dei contesti agricoli ed il progetto del paesaggio.

I collegamenti con la rete ecologica appartenente ai comuni contermini risultano essere diretti e si distinguono rispetto alla morfologia dei luoghi ed ai versanti verso il Comune di Grandola ed Uniti ed una parte di Menaggio per la presenza di ambienti naturali maggiormente connessi alla presenza del PLIS della Val Sanagra, mentre verso il Comune di San Siro e l'altro versante del Comune di Menaggio per l'aspetto della percezione dei luoghi e delle visuali panoramiche verso il Lago di Como.

2 c – IL PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE – LE CONNESSIONI

Nell'ambito della revisione del progetto urbanistico, attraverso l'eliminazione degli ambiti trasformabili ai fini edificatori, si sono rafforzate le connessioni tra la rete ecologica comunale e la rete ecologica sovralocale e preservati punti panoramici significativi interni al tessuto urbano consolidato.

LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il progetto di interconnessione della rete ecologica vede il collegamento tra gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovralocale, le aree verdi di connessione, gli ambiti di valore ambientale interni al tessuto urbano consolidato, questi ultimi identificabili principalmente nelle barriere verdi poste in adiacenza ai centri storici delle singole frazioni che fungono da appoggio della rete ecologica, fino a giungere a contesti a verde in zona agricola.

Al fine di preservare la funzione di collegamento ambientale le aree verdi debbono essere preservate nei propri connotati di naturalità ed in particolare le essenze arboree presenti nei contesti a verde debbono essere mantenute e il loro reimpianto deve avvenire attraverso un progetto del verde delle aree coinvolte.

La eventuale nuova edificazione o ampliamenti, e le recinzioni devono preservare il corridoio verde di interconnessione.

Il progetto della rete verde si qualifica attraverso le azioni di seguito rappresentate

CONI DI VISUALE PAESAGGISTICA – PUNTI PANORAMICI

L'identificazione dei coni di visuale paesaggistica e dei punti panoramici consente di preservare la visuale degli ampi contesti verdi coltivati e le visuali verso il Lago di Como e verso i contesti agricoli di valore paesaggistico.

Negli elaborati del P.G.T. sono individuati i coni di visuale paesaggistica che prevedono la salvaguardia delle visuali dalle percorrenze in ambito agricolo e/o dei punti di visuale significativi in ambito di tessuto consolidato che devono essere preservati.

I punti panoramici significativi e le percorrenze panoramiche sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia con la dicitura “coni di visuale paesaggistica” per cui il P.G.T. prevede la salvaguardia della visuale del paesaggio che si percepisce da quella posizione.

Pertanto la nuova edificazione, ma anche la vegetazione nelle adiacenze di tali coni visuali, dovrà prestare una particolare attenzione e non dovrà in alcun modo porre ostacoli alla percezione del paesaggio ed alla tutela delle visuali.

Il progetto urbanistico della rete ecologica comunale definisce delle connessioni tra la rete ecologica sovralocale (regionale e provinciale) e gli ambiti appartenenti alla rete verde comunale, valutando non solo gli aspetti strettamente connessi con gli habitat e l'ambiente ma anche quelli strettamente connessi con la percezione del paesaggio.

BARRIERE VERDI

Nell'ambito del progetto della rete ecologica sono state individuate le seguenti aree verdi urbane

- BV – Barriere verdi ambientali corrispondenti a di aree a verde poste in prossimità dei vecchi nuclei

Il mantenimento di una fascia a verde in prossimità del vecchio nucleo consente di preservare l'identità e la percezione dell'impianto del centro storico e la lettura della divisione delle singole frazioni nella lettura del paesaggio.

- Sono state introdotte delle AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE CON VERDE INEDIFICABILE di cui quella maggiormente significativa sono i contesti posti a sud della frazione di Barna, sulla cui sommità della collina è stato identificato un Belvedere. La previsione assolve anche alla funzione di preservare l'identità del nucleo storico e della villa storica nella frazione di Barna.

CORRIDOIO ECOLOGICO

Nell'ambito del progetto della rete ecologica sono state individuati i seguenti corridoi ecologici:

Il progetto della rete ecologica definisce altresì dei collegamenti di sistema tra la rete ecologica sovralocale e la rete ecologica comunale, identificabili, principalmente, nei corridoi ecologici di seguito elencati:

Corridoio Ecologico posto tra i nuclei di Plesio e Breglia

Il corridoio ecologico interessa gli ambiti territoriali posti tra il nucleo abitato di Plesio e la frazione di Breglia, caratterizzati per la maggior parte da ambiti boscati, da alcuni ambiti prativi e da corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore.

Gli interventi, nei suddetti ambiti consistono nel rafforzamento del corridoio ecologico al fine di preservare l'identità delle due frazioni.

Corridoio ecologico minore

Il piano del governo del territorio rappresenta dei varchi minori definiti da continuità di aree libere coltivate o boschive, prossime al tessuto consolidato con la rete ecologica sovraordinata. Gli interventi, nei suddetti ambiti devono preservare i collegamenti di sistema ed i collegamenti degli habitat e degli ambienti di differente qualificazione.

Corridoio ecologico discontinuo

Il piano del governo del territorio rappresenta dei corridoi ecologici, in alcuni punti discontinui in considerazione della presenza di un tessuto agricolo antropizzato. In considerazione dell'importanza ecologica- naturalistica di connessione tra ambienti appartenenti alla rete ecologica, gli interventi nei suddetti ambiti devono essere rivolti alla rinaturalizzazione dei medesimi.

La coerenza tra il progetto dei contesti agricoli ed il progetto del paesaggio.

Gli approfondimenti effettuati ed i rilievi del territorio comunale al fine di acquisire la conoscenza dei luoghi e la percezione delle visuali ha consentito di redigere un progetto degli ambiti appartenenti alla rete ecologica ed alle zone agricole coerente ed aderente alle esigenze delle attività insediate ma rispettoso del paesaggio.

Il mantenimento delle aree agricole e boscate quale divisione tra i diversi nuclei delle singole frazioni consente di preservare la percezione e visione d'insieme del territorio che caratterizza le sponde dal Lago.

La riqualificazione delle percorrenze di valore storico consente di definire dei collegamenti tra le singole frazioni e valorizzare la fruizione dei luoghi sotto il profilo turistico – ricettivo.

3 - IL NUOVO DOCUMENTO UNICO LE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI, LE AZIONI DEL P.G.T., LE SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE

3.1- IL DOCUMENTO DI PIANO E LA RIGENERAZIONE

La redazione del nuovo Documento Unico trova riferimento nelle strategie che si rivolgono alla riduzione del consumo di suolo, l'agevolazione del recupero del patrimonio edilizio esistente, conferendo attrattività al comune sia sotto il profilo turistico – ricettivo che attraverso il recupero funzionale di strutture dismesse per la realizzazione di una casa di riposo.

Risulta di fondamentale importanza il monitoraggio della strumentazione urbanistica vigente, ormai vetusta oltre all'indagine sull'andamento della popolazione con lo scopo di introdurre incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche grazie ai nuovi disposti normativi recentemente entrati in vigore connessi altresì alle possibilità di sviluppo per il settore para- turistico per una valorizzazione di fruizione sostenibile del sistema montano.

Riveste una significativa importanza l'azione di introdotta dal progetto di piano di localizzazione di un comparto con possibilità abitative a prezzi calmierati per la popolazione giovane nonché, attraverso la previsione di una casa di riposo con anche alloggi per il personale, delle soluzioni per la popolazione anziana, stante l'aumento dell'indice di vecchiaia, non solo per il comune, ma anche per i comuni contermini, al fine di arginare il fenomeno dello spopolamento.

Le principali criticità emerse dal monitoraggio della strumentazione urbanistica vigente, anche in parte riportate nelle istanze preliminari sopra citate si possono riassumere nei punti di seguito rappresentati:

- è stata posta in evidenza la necessità di garantire un'offerta residenziale concretamente attuabile rispetto alle attività paraturistiche – extra -, queste ultime comunque ricomprese nella funzione residenziale ed agli adeguamenti delle strutture alberghiere, al fine di mantenere la cittadinanza nel paese e rendere attrattivo il comune evidenziando il collegamento di fruizione tra il Lago di Como e gli ambiti montani.

- l'introduzione di tutti gli incentivi resi possibili per il recupero del patrimonio dismesso dei vecchi nuclei considerando altresì i limiti che possono avere gli interventi in centro storico, connessi alla difficoltà del raggiungimento dei luoghi e la non appetibilità degli interventi sugli edifici a monte con l'introduzione di previsioni volte ad agevolare l'accesso ai luoghi, anche nell'ambito del progetto di rigenerazione, sia per la fruizione che per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione.
- Prevedere, anche rispetto al calcolo del fabbisogno e all'andamento demografico della popolazione la possibilità di alloggi per le persone residenti in paese.

La costruzione del nuovo progetto urbanistico ha avuto come riferimento alcune importanti tematiche derivanti dalla pianificazione sovraordinata e recepite nella strumentazione urbanistica quali:

- il Piano di Indirizzo Forestale P.I.F. redatto dalla Comunità Montana sia per quanto attiene gli ambiti boscati che per quanto riguarda i tracciati agrosilvopastorali per agevolare la fruizione degli ambiti montani
- l'aggiornamento dello studio geologico con il recepimento del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) ed il piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA), il quale costituirà parte integrante dello strumento urbanistico.
- Il miglioramento della definizione del progetto di rete ecologica con particolare riguardo all'aspetto paesaggistico in considerazione del vincolo di tutela a cui è sottoposto l'intero territorio comunale e al vincolo di tutela della fascia di rispetto dei laghi dettato dal piano paesistico regionale.

La volontà espressa, sin dalla stesura degli indirizzi strategici, è stata quella di predisporre un nuovo strumento urbanistico che contemplatesse la riduzione di consumo di nuovo suolo libero favorendo la riqualificazione e rigenerazione del tessuto dismesso e/o sottoutilizzato, con una particolare attenzione agli ambiti territoriali già identificati quali ambiti dismessi e/o sottoutilizzati identificati nell'ambito della deliberazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Nell'ambito dell'applicazione del bilancio ecologico, sono stati inseriti alcuni lotti di completamento, in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente, serviti dalle urbanizzazioni, con la finalità di dare una risposta alle esigenze della popolazione residente, che non ha avuto la possibilità con la pianificazione vigente di poter edificare e mantenere la popolazione residente nel paese riducendo il fenomeno dello spopolamento.

Il progetto del nuovo piano del governo del territorio si pone la finalità di adeguarsi alla soglia di riduzione di consumo di suolo prevista dal piano territoriale regionale con riferimento all'ATO di appartenenza, attraverso una riduzione di consumo di suolo vergine, sia rispetto alle previsioni contenute nel documento di piano, che per quanto attiene gli ambiti di completamento ed espansione del piano delle regole, al netto dell'applicazione del "bilancio ecologico" e di introdurre delle azioni che pongano le condizioni per dare esecutività agli interventi di rigenerazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La pianificazione urbanistica è correlata dall'analisi del "fabbisogno abitativo" residenziale, definito in relazione alle reali esigenze della popolazione residente e della popolazione fluttuante, avente come riferimento "i criteri" del piano territoriale regionale.

3.1 a – IL DOCUMENTO DI PIANO

Si descrivono in sintesi le modifiche apportate agli ambiti appartenenti al Documento di Piano, le quali, in ogni caso hanno comportato una riduzione delle superfici agricole edificabili rispetto a quanto già considerato e valutato nell'ambito della valutazione ambientale strategica della variante generale- adozione 2019.

P11- LOCALITA' BARNA (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) PL1v (ADOZIONE 2019) **PL1vA (NUOVO PGT) - BARNA**

L'ambito del P11 individuato in Località Barna prevedeva la localizzazione di importanti volumetrie con multifunzioni, la realizzazione di una nuova viabilità e di un'area standard con destinazione a parcheggio pubblico.

La prima variante del 2018 riguardava esclusivamente il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi e pertanto non ha interessato il Documento di Piano.

Nella Variante Generale 2019 vi era una riduzione significativa della volumetria mantenendo la sola destinazione residenziale ed è stata riproposta la previsione di nuova viabilità e di spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Il nuovo P.G.T. ha eliminato la previsione di edificabilità nell'ambito, spostando la capacità edificatoria in aggiunta dei volumi già esistenti del compendio che sarà in seguito descritto e destinato a casa di riposo.

L'area resterà nella parte ove è presente il belvedere libera da edificazione con l'individuazione dei punti di visuale paesaggistica, mentre la strada che funge da collegamento alle due viabilità comunali viene spostata a sud del comparto e mantenuta la previsione di aree da destinare a parcheggio pubblico.

PR 1- AREE E ATTREZZATURE ASSISTENZIALI (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) – PL2v (ADOZIONE 2019) - PL1vA (NUOVO PGT) - BARNA

L'ambito del P.R. in località Barna prevedeva la realizzazione di una casa di riposo attraverso il recupero dei volumi agricoli già dismessi all'epoca di redazione del 1^ P.G.T.

La prima variante del 2018 riguardava esclusivamente il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi e pertanto non ha interessato il Documento di Piano.

Nella Variante Generale 2019 il comparto era stato interessato da una modifica di destinazione d'uso, ossia ammetteva il recupero dei volumi esistenti con destinazione turistico ricettivo.

Il nuovo P.G.T. prevede la realizzazione di una casa di riposo e di minialloggi per persone autosufficienti ed i relativi servizi, con il recupero dei volumi agricoli dismessi e l'aggiunta dei volumi conferiti al comparto ex PII Barna sopra descritto.

PL2v (NUOVO PGT)

Il nuovo P.G.T. prevede, per una porzione dell'area, la realizzazione alcuni alloggi per i dipendenti della casa di riposo e di spazi a parcheggio al servizio di entrambe le strutture.

PL 1 BARNA (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) - ELIMINATO (ADOZIONE 2019) ELIMINATO (NUOVO PGT) - BARNA

L'ambito del PL1 ubicato a sud di Barna prevedeva la realizzazione di un ambito di trasformazione residenziale e la realizzazione di una nuova viabilità a sud del compendio (tangenziale di Barna)

La prima variante del 2018 riguardava esclusivamente il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi e pertanto non ha interessato il Documento di Piano.

Nella Variante Generale 2019 la previsione edificatoria era stata eliminata preservando la previsione della viabilità a sud del lotto.

Nel nuovo P.G.T. è stata confermata lo stralcio della previsione di edificazione residenziale e la previsione di viabilità a sud del lotto.

PL 2 BARNA (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) – RIDOTTO P.L. IN ATTUAZIONE (ADOZIONE 2019) - RIDOTTO P.L. IN ATTUAZIONE (NUOVO PGT) - BARNA

L'ambito del PL 2 ubicato a sud di Barna prevedeva la realizzazione di un ambito di trasformazione residenziale e la realizzazione di una nuova viabilità a sud del compendio (tangenziale di Barna)

La prima variante del 2018 riguardava esclusivamente il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi e pertanto non ha interessato il Documento di Piano.

Nella Variante Generale 2019 l'ambito è stato ridotto ed indicata la situazione oggetto di convenzionamento.

Nel nuovo P.G.T. è stata confermata la situazione oggetto di convenzionamento.

3.1 b – LA RIGENERAZIONE

3.1 b1 – LA L.R. 31/14 - CONSUMO DI SUOLO

LA LEGGE REGIONALE 18/19 – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

La L.R. 31/2014 del 28.11.2014 approvata da Regione Lombardia introduce dei nuovi temi urbanistici quale la “rigenerazione urbana” ed incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente quale alternativa al consumo di nuovo suolo.

La variante con integrazione del Piano Territoriale Regionale per adeguamento alla L.R. 31/2014 per la riduzione di consumo di nuovo suolo, approvata con deliberazione di Consiglio Regionale n° 411 del 19.12.2018 e pubblicata sul BURL n°11 del 13.03.2019, introduce le modalità di pianificazione per il contenimento del consumo di nuovo suolo e si pone l'obbiettivo di incentivare il riuso e la riqualificazione del suolo degradato.

La legge introduce dei disposti normativi, immediatamente applicabili, affinché, nell'ambito delle varianti ai vigenti piani del governo del territorio, vengano poste in essere delle azioni volte al recupero del patrimonio edilizio esistente, in alternativa al consumo di nuovo suolo agricolo, per rispondere alle esigenze abitative della popolazione residente e della popolazione fluttuante.

L.R. 31/2014**Art.2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)**

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:

- a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;
- b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;
- c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;
- d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;
- e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

La Legge Regionale n° 16 del 26.05.2017 “Modifiche all’art. 5 della L.R. 28.11.2014 n° 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)” pubblicata sul BURL supplemento n° 22 del 30.05.2017, modifica l’art. 5 della L.R. 31/2014 e consente ai comuni nell’ambito del regime transitorio di *“approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano, assicurando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. --- omissis--- La relazione del documento di piano, --- omissis---, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l’esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati. --- omissis---“*

La L.R. 18/2019 introduce il tema della “rigenerazione territoriale” e pone in essere molteplici azioni a diversi livelli volti ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale valida alternativa al consumo di nuovo suolo.

Taluni disposti regolamentari attuativi sono resi immediatamente applicabili dall’applicazione della legge a titolo esemplificativo possono essere citate le agevolazioni economiche rispetto agli oneri concessori per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l’ampliamento delle possibilità di effettuare dei cambi di destinazioni d’uso, qualora non espressamente vietate dallo strumento urbanistico e l’esenzione della monetizzazione delle aree standard in caso di aumento del peso insediativo.

In relazione a talune tematiche importanti strettamente connesse alle peculiarità territoriali, ambientali paesistiche dei singoli territori la legge regionale ha demandato ai singoli comuni, attraverso proprie puntuali delibere consigliari la facoltà di meglio declinare rispetto alle singole realtà i principi enunciati dalla legge regionale.

Le opportunità introdotte dalla L.R. 18/2019 hanno consentito di poter meglio declinare le agevolazioni introdotte preliminarmente attraverso le delibere attuative della legge medesima, di seguito meglio illustrate, ove vengono delineate le strategie poi meglio declinate negli indirizzi strategici del nuovo piano del governo del territorio.

3.1 b2- LEGGE REGIONALE N° 18 DEL 26.11.2019 “MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHÉ PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA LEGGE REGIONALE N° 12 DEL 11.03.2005 (LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO) ED ALTRE LEGGI REGIONALI.

LE DELIBERE ATTUATIVE:

Premialità volumetriche e deroghe

La Legge regionale 12/2005 e s.m.i., così come modificata dalla L.R. 18/2019 ammette delle premialità e deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente meglio indicate all'art. 11 comma 5 e successivi conferendo possibilità ai Comuni con propria deliberazione consigliare di escludere dall'applicazione dei disposti regolamentari porzioni del territorio comunale per motivi di ordine paesaggistico ed ambientale.

Regione Lombardia con D.g.r. 5 agosto 2020 – n. XI/3508 “Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della L.R. 12/05) –Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 18/19)” pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria del 17.08.2020 nonché l'Allegato A- Tabella finalità/ criterio per l'incremento dell'indice di edificabilità previsto dall'art. 11 comma 5, ha declinato i criteri attraverso i quali poter accedere alle succitate agevolazioni.

Il Comune di **Plesio** con propria deliberazione di **Consiglio Comunale n° 12 del 12.11.2020** “**AMBITI TERRITORIALI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DI DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 11” COMPENSAZIONE-PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA**” COMMA 5 -COMMA 5 TER DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.” ha proceduto ad escludere dell'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. alcune parti del territorio comunale.

A seguito delle considerazioni effettuate rispetto alla pianificazione urbanistica vigente, alla morfologia dei luoghi, all'ambiente ed alle rilevanze paesaggistiche presenti sul territorio comunale, le quali vengono di seguito illustrate ed esplicitano le motivazioni, a fronte delle quali, è stata operata la scelta di escludere alcune porzioni del territorio comunale costruito, dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Considerato le peculiarità di elevato valore storico ed architettonico proprie dell'ambito territoriale “*CS-Centro storico*” composto dal centro storico delle singole frazioni e dai “*Nuclei di architettura rurale montana e dagli edifici di architettura rurale montana*”, questi ultimi che ancora oggi si distinguono nei contesti agricoli non si reputa che gli incentivi promossi dai sopra indicati disposti regolamentari possano essere idonei per promuoverne il recupero.

Le differenti tipologie di intervento elencate nei criteri regionali che consentono di acquisire un incremento dell'indice edificatorio, sino ad un massimo del 20%, che, nel caso del centro storico coincide con l'aumento del volume e l'opportunità di operare una deroga sino al 20% del parametro dell'altezza oltre a essere di difficile applicazione negli immobili storici ne determinerebbe anche delle significative criticità.

Considerato inoltre che per il Comune di Plesio nell'ambito della stesura del piano del governo del territorio, è già stato redatto un piano particolareggiato dei vecchi nuclei volto alla semplificazione dei procedimenti amministrativi, individuando per ogni edificio modalità di intervento puntuali, evitando lo strumento del piano di recupero, con le relative monetizzazioni.

E' in corso la variante generale al piano del governo del territorio, il cui iter amministrativo e progetto urbanistico è giunto alla conclusione della procedura di valutazione ambientale strategica; tuttavia, il progetto urbanistico, essendo intervenuti nuovi disposti regolamentari tra i quali l'approvazione del Piano Territoriale Regionale in adeguamento alla L.R. 31/2014 e la L.R. 18/19, necessita di essere aggiornato.

Preso atto nel merito, di cui al precedente punto, l'Amministrazione Comunale ha intenzione di introdurre dei criteri di perequazione e compensazione di incentivazioni per il recupero del centro storico e di utilizzo e/o recupero del patrimonio edilizio esistente, avendo come riferimento i nuovi disposti regionali in materia di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, i quali siano maggiormente idonei alla realtà territoriale comunale e conducano ad opportunità concrete di riqualificazione dell'impianto storico e degli edifici di architettura rurale montana ubicati nei contesti agricoli.

Dato atto delle succitate considerazioni e valutate le opportunità di incentivazioni promosse dall'art.11 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si reputa inopportuna l'applicazione del disposto normativo per gli ambiti territoriali che afferiscono al centro storico poiché inappropriate rispetto all'impianto dei vecchi nuclei ed alla salvaguardia dei medesimi.

In relazione all'aspetto paesaggistico si esclude altresì l'opportunità di applicazione dell'art. 11 comma 5 ter, relativamente alla possibilità di deroga delle altezze, nel limite del 20% per l'utilizzazione delle volumetrie aggiuntive, in deroga rispetto ai parametri massimi ammessi dall'ambito urbanistico a cui si riferiscono. Per omogeneità di trattamento e considerazioni vengono esclusi dall'applicazione dei suddetti disposti normativi e regolamentari anche l'ambito territoriale "VS- Villa storica con parco"

Considerato inoltre che nelle strategie del documento di piano e nelle azioni poste in essere dallo strumento urbanistico vi è la salvaguardia dei contesti agricoli, la quale si è concretizzata attraverso un progetto di connessione della rete ecologica sovralocale con la rete ecologica comunale e, pertanto, l'edificazione sparsa in zona agricola è considerata, dal medesimo piano, come incongrua e in contrasto rispetto al contesto naturale nel quale si inserisce poiché non compatibile.

Dato inoltre atto di quanto sopra rappresentato si esclude, nella fattispecie di edificazione nei contesti agricoli identificati negli elaborati di piano identificati con la simbologia * definiti "Edifici residenziali isolati", dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i., per motivazioni di natura paesaggistica.

Dato atto che in ambito del tessuto urbano consolidato vi sono dei contesti classificati in ambito "R- Residenziale esistente e di completamento" caratterizzati dalla presenza di edificazione, le quali costituiscono, l'edificazione maggiormente prossima ai vecchi nuclei, per le quali l'applicazione dei criteri premiali e la deroga delle altezze previste dalla deliberazione regionale comporterebbe delle significative alterazioni della percezione del paesaggio rispetto alle visuali sensibili.

Dato atto infine che i suddetti ambiti territoriali non sono individuabili quali aree da sottoporre a recupero e/o rigenerazione urbana si reputa opportuno, ai fini della salvaguardia del territorio, escludere i suddetti contesti dall'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Ritenuto pertanto a fronte delle motivazioni riportate nella narrativa su esposta di procedere all'esclusione dell'applicazione dei disposti di cui all'art. 11 comma 5 e art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. degli ambiti territoriali così come identificati nell' elaborato Tavola 16 Progetto - Piano delle Regole, scala 1:2.000 – approvata con deliberazione di C.C. n. 3 del 12.02.2018 pubblicata sul BURL n. 13 del 28.03.2018 e di seguito indicati:

- CS- Centro storico
- Nuclei di architettura rurale montana e dagli edifici di architettura rurale montana
- Edifici residenziali isolati identificati con il simbolo * in ambito agricolo
- R- Residenziale esistente e di completamento

Premialità economiche

La Legge regionale 12/2005 e s.m.i., così come modificata dalla L.R. 18/2019 ammette delle premialità e deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente meglio indicate dell' art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 attribuisce ai comuni la facoltà di modulare la riduzione prevista dai criteri regionali, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle finalità elencate nell'articolo e meglio declinate in successiva D.g.r. 05.08.2020- n. XI/3509 "Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/05) – Attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (L.r. 18/19) pubblicata sul BURL – Serie Ordinaria del 17.08.2020 nonché l'Allegato A- Tabella rimodulazione percentuali di riduzione

L'art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005 prevede che il comune possa avvalersi della facoltà di modulare tali riduzioni. Le percentuali indicate nell'Allegato A, per ciascuna finalità o criterio potranno essere modulate dal comune da zero, prevedendo quindi la possibilità di non applicare la riduzione – eccezion fatta per la lettera d) j) e K) per la quali sono comunque previste percentuali minime di riduzione del contributo di costruzione rispettivamente del 5% e 15% e 5%- ad una percentuale maggiore di quella riportata nell'Allegato A anche sulla base delle seguenti considerazioni:

- applicazione o mancato utilizzo, per lo stesso intervento, dell'incremento dell'indice edificatorio massimo previsto dal comma 5 art. 11 L.R. 12/2005
- applicazioni delle ulteriori riduzioni già previste dal comma 8 art. 44, comma 6 art. 48, comma 2 quater, art. 43
- livello qualitativo raggiunto, complessità, costo degli interventi e collocazione territoriale degli stessi

Il Comune di **Plesio** con propria deliberazione di **Consiglio Comunale n° 13 del 12.11.2020** "APPROVAZIONE DELLA MODULAZIONE DELLE PERCENTUALI RELATIVE AI CRITERI PER L'ACCESSO ALLA RIDUZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ART. 43 COMMA 2 QUINQUIES DELLA L.R. 12/2005) – ATTUAZIONE DELLA LEGGE DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (L.R. 18/19)" ha approvato la revisione delle percentuali di riduzione del contributo di costruzione.

Ritenuto pertanto a fronte delle motivazioni riportate nella narrativa della deliberazione, di procedere ad applicare una riduzione percentuale del contributo di costruzione per le finalità:

- a), b), c), d), e), f), g), h), i) pari al 5%
- j) k) pari al 15%,

Quanto sopra è stato meglio rappresentato nell'Allegato A - rimodulazione percentuali di riduzione – Comune di Plesio, con le percentuali di riduzione prescelte, allegato alla deliberazione.

3.1 b3- - LE DELIBERA DI CUI ALL'ART. 8 BIS DELLA L.R. 12/2005 "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGERAZIONE URBANA E TERRITORIALE"

L' Art. 8-bis. (*Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*) della L.R. 12/2005 L.R. 12/2005 e s.m.i. così come modificata dalla L.R. 18/19 conferisce l'opportunità ai comuni di individuare gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale con gli scopi di seguito rappresentati:

"a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo; b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente; c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati; d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria."

Nei comparti e contesti urbanistici individuati quali ambiti della rigenerazione urbana e territoriale si applicano delle agevolazioni di natura economica inerenti una riduzione sino al cinquanta per cento del costo di costruzione, e consente di poter partecipare sia ai comuni che ai privati ai bandi regionali in tema di rigenerazione che la Regione Lombardia intende promuovere.

Il Comune di **Plesio** con propria deliberazione di **Consiglio Comunale n° 20 del 17.06.2021** ha "Individuato gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale per promuovere processi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano e territoriale- art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i."

Alla suddetta deliberazione sono allegati gli elaborati tecnici illustrativi che rappresentano le strategie che l'Amministrazione Comunale intende promuovere, in sede della redazione del presente nuovo documento di piano, così come previsto dall'art. 8 comma 2 della L.R. 12/2005, ai fini di " *avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente*"

Si riportano di seguito il progetto di rigenerazione urbana e territoriale che ben rappresenta gli indirizzi strategici del nuovo piano del governo del territorio in materia di rigenerazione urbana e territoriale.

PREMESSA

Nel primo piano del governo del territorio del Comune di Plesio è stato effettuato uno studio di dettaglio con valenza di piano particolareggiato dei centri storici di Plesio, Barna, Breglia, Ligomena, Logo e Calveseglio.

Nella fase di analisi degli ambiti dei centri storici, dei nuclei di antica formazione è stata effettuata la lettura delle mappe catastali storiche risalenti alle soglie del Catasto Teresiano (1722), Catasto Lombardo Veneto (1857) e Catasto Lombardo Veneto Aggiornamenti (1994) al fine di definire le soglie storiche dell'edificazione ed è stato redatto un rilievo puntuale, mettendo in evidenza gli edifici di valore storico ed architettonico, gli elementi di pregio architettonico ed ambientale e gli elementi di contrasto, nonché gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazioni improprie ed avulse dal contesto di appartenenza.

Lo studio particolareggiato del centro storico ha portato alla redazione degli elaborati nei quali sono state indicate le modalità d'intervento con indicazioni di dettaglio circa gli interventi che possono essere eseguiti per singolo edificio e delle relative e puntuali norme tecniche di attuazione, ove si dettano altresì delle linee guida per eliminare le criticità rilevate nella fase di analisi ed il mantenimento degli elementi di pregio.

La pianificazione urbanistica e la normativa di dettaglio già costituiscono un'importante agevolazione per la modalità semplificata di presentazione delle pratiche e per l'esecuzione degli interventi di recupero, essendo già ben delineato nello strumento urbanistico le peculiarità che devono essere preservate.

Nel corso degli ultimi dieci anni sono stati effettuati alcuni interventi negli ambiti di centro storico e nei nuclei di antica formazione e pertanto le modalità di intervento vigenti hanno costituito e rappresentano una agevolazione per l'esecuzione degli interventi edilizi.

Una significativa parte del patrimonio storico appartenente ai vecchi nuclei è oggi dismesso ed abbandonato a causa di significative criticità che caratterizzano l'impianto dei borghi, le quali sono identificabili a titolo esemplificativo, in parte nel ridotto calibro della viabilità che ne consente un accesso esclusivamente pedonale e non carroia e nella vicinanza dei corpi di fabbrica che caratterizzano le cortine edilizie. I centri storici che rilevano maggiori criticità in relazione all'accesso veicolare e pertanto al recupero dell'edificazione dismessa sono i borghi di Ligomena e Plesio.

Risulta pertanto imprescindibile e di fondamentale importanza, per promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente e sottoutilizzato, avvalersi delle opportunità introdotte dalla L.R. 18/19 sulla rigenerazione urbana ed il recupero del patrimonio edilizio esistente nella L.R. 12/2005 e s.m.i..

Talune agevolazioni risultano essere immediate e dirette a seguito della deliberazione che individua i centri storici quali ambiti della rigenerazione territoriale ed in particolare quelle rivolte ai cambi di destinazioni d'uso sia con funzioni residenziali che con destinazioni a quest'ultima compatibili di cui un esempio possono essere bar – artigianato di servizio alla persona, nonché premialità sotto il profilo economico per gli interventi di ristrutturazione, attraverso una riduzione degli oneri concessori.

L'individuazione degli suddetti ambiti, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., consente altresì di poter partecipare a bandi regionali per la rigenerazione urbana e territoriale sia per quanto riguarda le proprietà pubbliche che per quanto attiene le proprietà private.

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE**IL TESSUTO STORICO****A – I CENTRI STORICI**

Il territorio comunale di Plesio si sviluppa interamente su un'area montana di grande pregio paesistico per la sua posizione di naturale che si affaccia sul Lago di Como e la presenza, come contrappunto, della cornice montana dominata dalla cima della Grona.

Il forte andamento altimetrico dell'intero territorio è sottolineato dal dislivello tra la località Piazza, a sud del territorio comunale, che nel punto più a valle è collocata a quota 396 metri s.l.m., la frazione di Breglia, più a nord, il cui abitato si spinge fino a quota 773 metri s.l.m., la cima del monte Grona (1736 metri) per giungere infine alla cima del Monte Bregagno che si trova a 2.107 metri s.l.m.

L'area urbanizzata del comune è organizzata sostanzialmente in sei principali nuclei storici: Plesio, Barna, Breglia, Ligomena, Logo e Calveseglio, oltre ad alcune frazioni minori sviluppatesi dal dopoguerra.

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

**modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

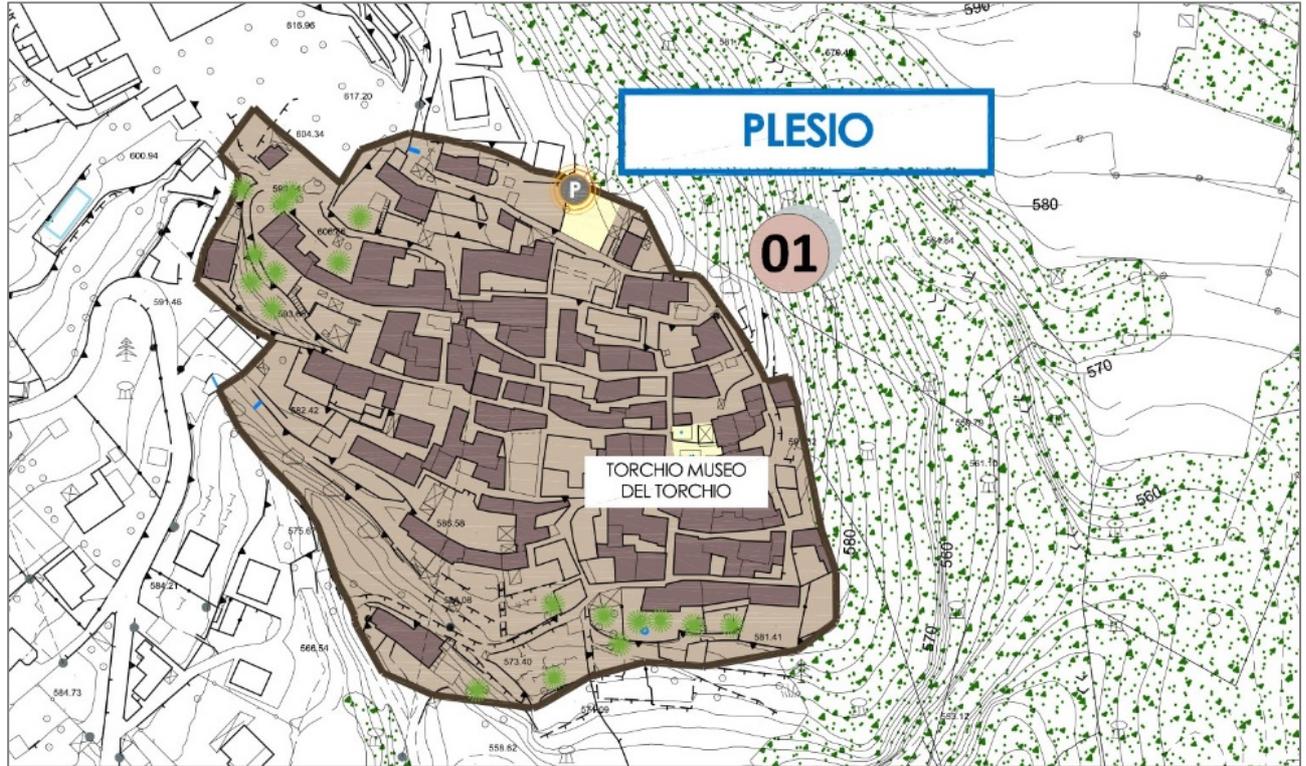
Come già illustrato in premessa il piano particolareggiato di dettaglio del centro storico ha già avuto nel corso degli anni una parziale attuazione poiché, pur avendo delle agevolazioni rispetto alle modalità di intervento, permangono delle criticità per lo più riconducibile alle importanti porzioni dismesse appartenenti ai centri storici, le quali, possono in parte essere superate ed incentivate attraverso i disposti normativi introdotti dalla L.R. 18/19 principalmente rivolti al recupero del patrimonio edilizio dismesso.

Un'azione che può essere promossa, oltre agli incentivi di natura economica, è rappresentata dalla realizzazione di spazi per la sosta a raggera rispetto al borgo storico, in taluni casi già individuati nel piano dei servizi del piano del governo del territorio e nella proposta di variante in itinere, al fine di poter giungere in prossimità del centro con i veicoli e poi proseguire pedonalmente.

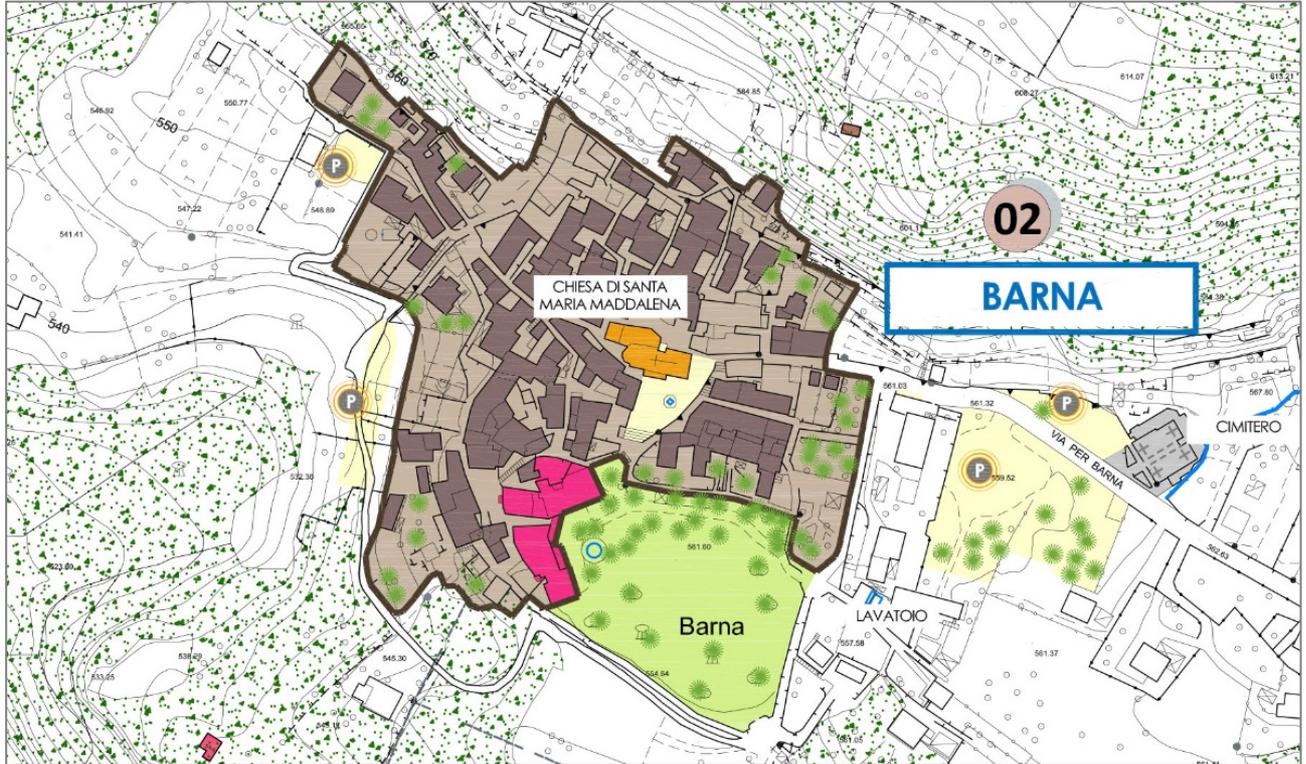
Un ulteriore progetto è strettamente connesso alla promozione turistico ricettivo del comune, di cui un esempio può essere la conversione dell'edificazione dismessa in funzioni quali l'albergo diffuso, e/o B&B, affittacamere, dimore stagionali. L'utilizzo saltuario degli alloggi da parte di una popolazione fluttuante rende maggiormente sostenibile un recupero degli immobili che non richiede necessariamente un accesso veicolare in prossimità dell'immobile, ma lo stesso può essere localizzato anche nelle vicinanze del medesimo.

L'individuazione dei centri storici tra gli ambiti della rigenerazione territoriale, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., consente di poter applicare le agevolazioni dirette ed immediate e/o introdurre delle varianti per la modulazione di ulteriori incentivi inseriti nella legge regionale sul governo del territorio dalla L.R. 18/19 inerente il recupero del patrimonio edilizio esistente, non in vigore al momento della redazione del piano particolareggiato.

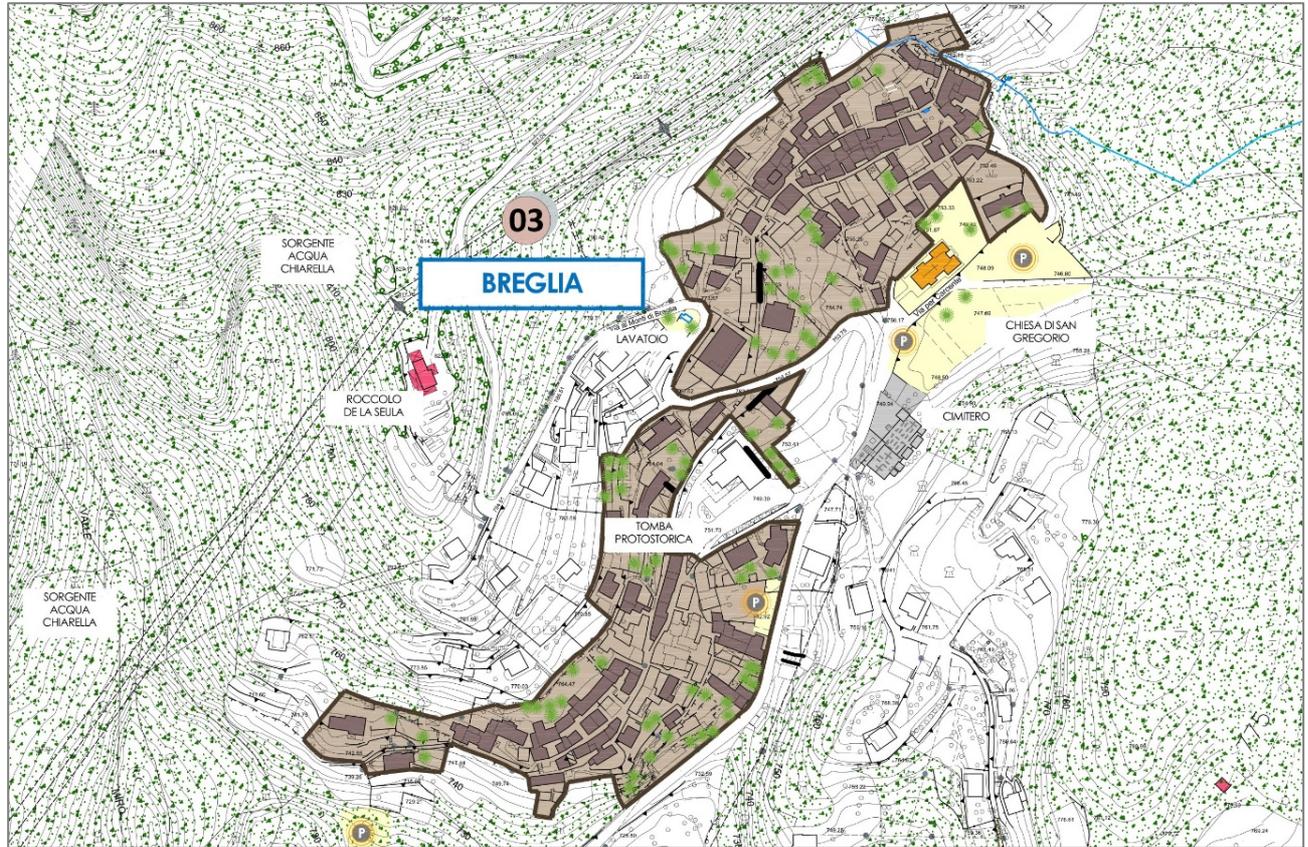
A1 - IL CENTRO STORICO DI PLESIO



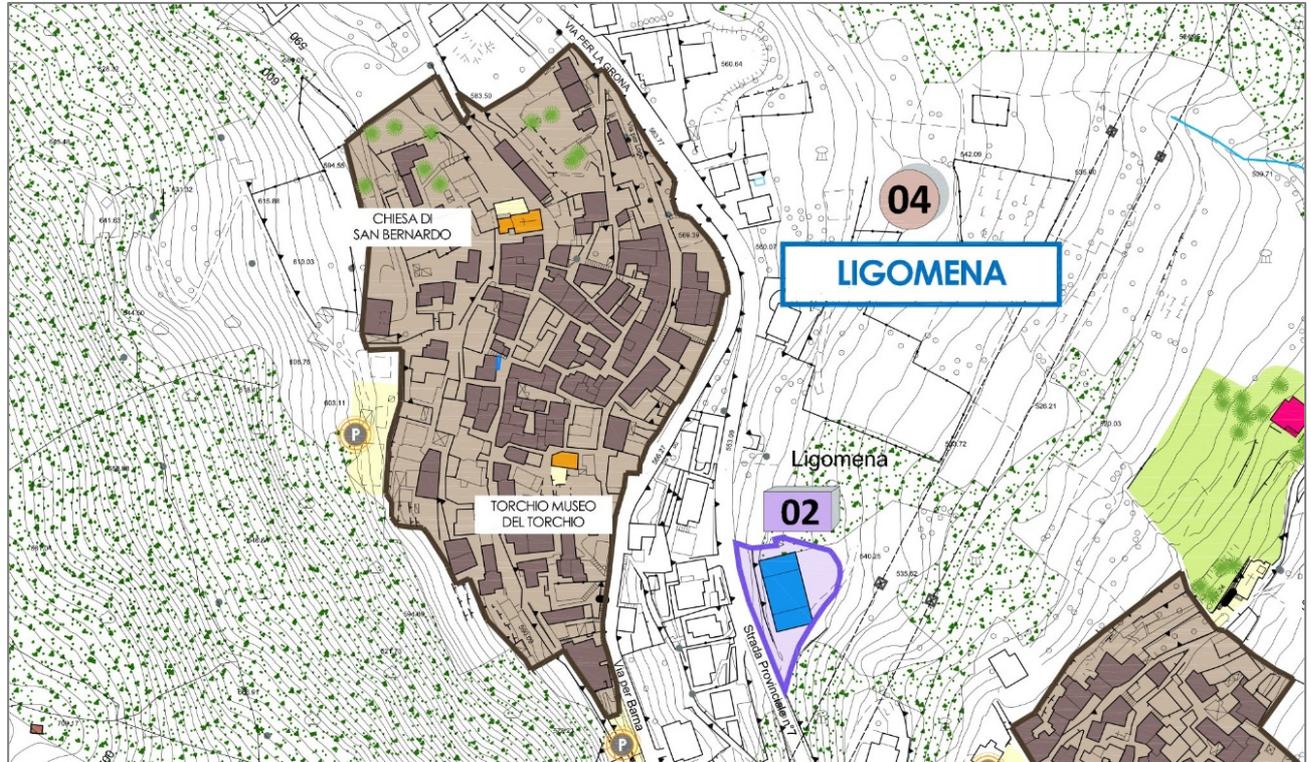
A2 - IL CENTRO STORICO DI BARNA



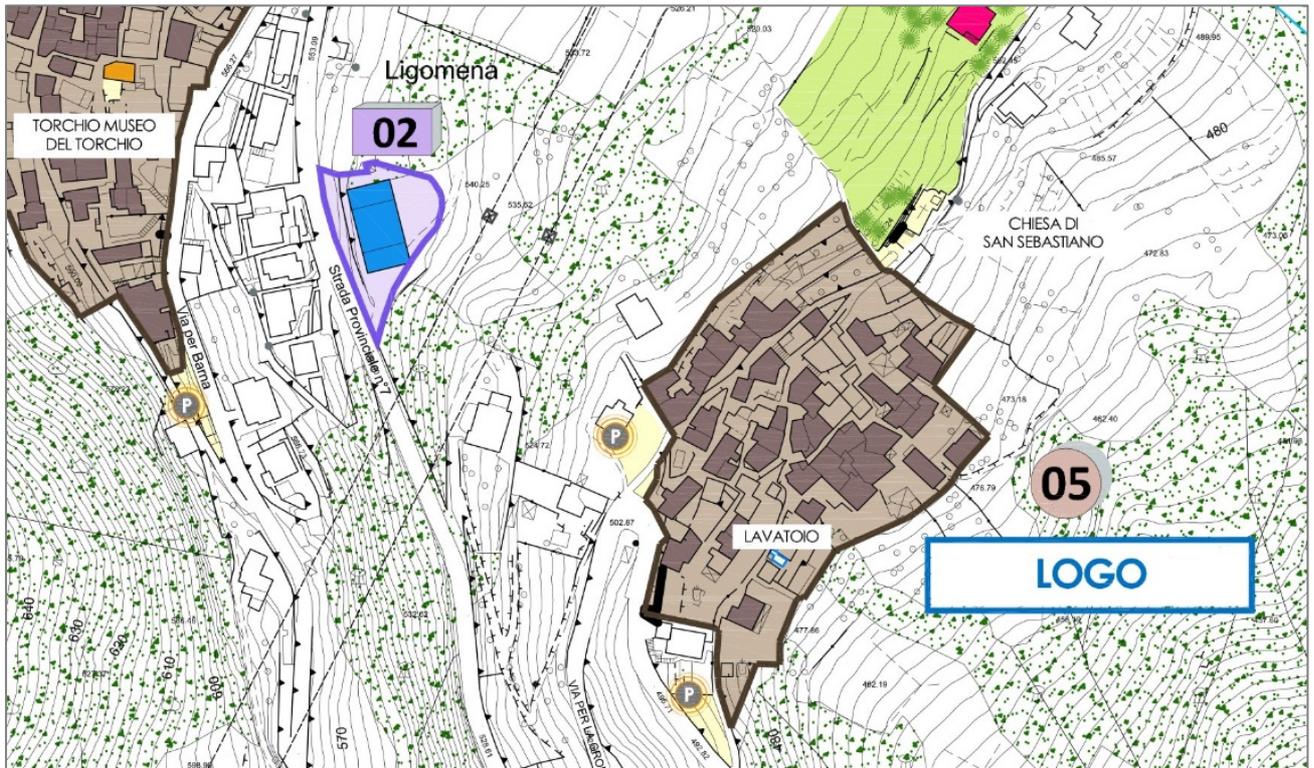
A3 - IL CENTRO STORICO DI BREGLIA



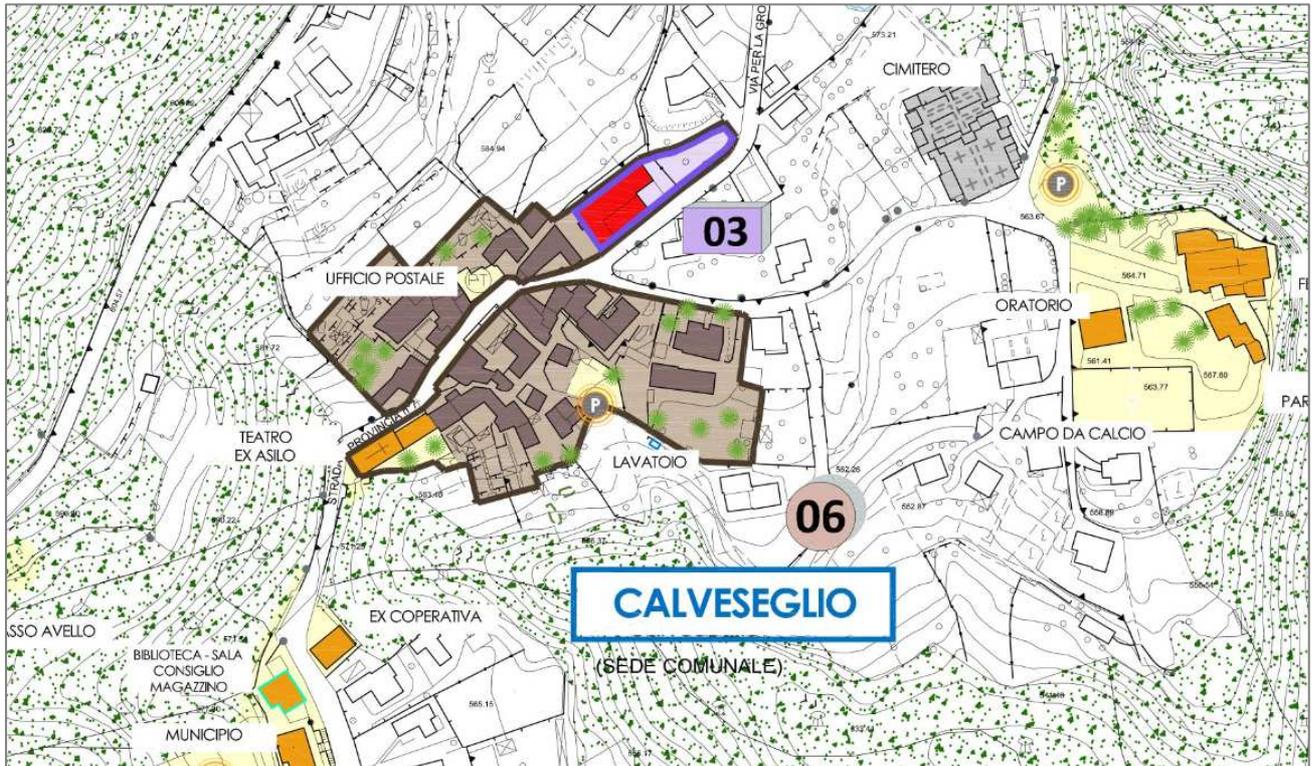
A4 - IL CENTRO STORICO DI LIGOMENA



A5 - IL CENTRO STORICO DI LOGO



A6 - IL CENTRO STORICO DI CALVESEGLIO



AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA**GLI AMBITI DISMESSI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

La maggior parte del patrimonio edilizio dismesso è identificabile nei centri storici e nei nuclei di antica formazione.

Vi sono inoltre comparti dismessi e/o sottoutilizzati degni di nota i quali sono già stati in parte sottoposti a disposti normativi puntuali, i quali si identificano in edifici ubicati in contesti strategici, per i quali se ne reputa adeguata l'individuazione.

I suddetti ambiti territoriali si possono qualificare e definire quali ambiti della rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

E' stata redatta una schedatura dei comparti di seguito elencati ed individuati quali ambiti della rigenerazione urbana

B - I COMPARTI DISMESSI E/O SOTTOUTILIZZATI**1 – PR1- FRAZIONE BARNÀ****2 – PR2- FRAZIONE LIGOMENA****3 – PR3- CENTRO STORICO CALVASEGLIO****STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA**

**modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

I comparti sopra indicati sono già stati oggetto, per lo più di pianificazione urbanistica di dettaglio nel vigente strumentazione urbanistico, e già in parte rivisti nella recente variante urbanistica agli atti del P.G.T., in fase redazione.

La L.R. 18/19 ha introdotto nell'apparato della L.R. 12/2005 e s.m.i. delle modifiche che agevolano la possibilità di intervenire per il recupero degli edifici dismessi e pertanto l'opportunità di inserire i comparti tra gli ambiti della rigenerazione consente di poter adeguare il progetto di variante ai nuovi disposti normativi e regolamentari.

L'ubicazione degli ambiti dismessi consente di poter effettuare delle valutazioni rispetto al sistema dei servizi e/o alla rete ecologica comunale poiché gli stessi possono costituire elementi puntuali di riqualificazione di parti di paese, attraverso la realizzazione di spazi per la sosta pubblici al servizio dell'abitato circostante, definire elemento di riqualificazione della maglia urbana della viabilità attraverso la realizzazione di marciapiedi oppure un elemento di potenziamento della rete ecologica comunale.

La presenza di edifici dismessi e/o sottoutilizzati deve essere una occasione per definire una sinergia affinché la riqualificazione dei comparti, anche attraverso gli interventi di sostituzione edilizia, consenta la realizzazione degli interventi pubblici necessari (parcheggi, spazi verdi etc....) ed integrare le strutture pubbliche esistenti, ove se ne rilevano le carenze e/o le criticità.

L'individuazione degli ambiti dismessi quali ambiti della rigenerazione urbana consente di poter operare con interventi immediati in attuazione dei disposti di cui alla L.R. 18/19, e conferisce delle agevolazioni economiche per l'esecuzione del recupero degli immobili.

In particolare si specifica per i singoli ambiti territoriali individuati quali ambiti di rigenerazione urbana come di seguito indicato:

1 – PR1- FRAZIONE BARNÀ

L'ambito interessa un comparto con precedente destinazione agricola dismesso da diversi anni (decenni) ubicato in una posizione strategica da un punto di vista paesaggistico poiché costituisce un vero e proprio belvedere.

Il piano del governo del territorio, riducendo significativamente le previsioni contenute nel pre-vigente P.R.G. ha regolamentato il comparto con una scheda normativa, definendo un ambito ove poteva essere realizzata la nuova edificazione e limitando la stessa ai volumi esistenti.

Nel corso del monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica è emersa la criticità di poter riconvertire le volumetrie esistenti in un'area che non avrebbe consentito un adeguato inserimento rispetto al contesto paesistico di appartenenza.

La revisione del progetto urbanistico consente di recuperare degli immobili dismessi e di meglio integrare la distribuzione dei volumi, preservando l'area maggiormente sensibile del belvedere da una edificazione molto invasiva.

Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente si ampliano le funzioni introducendo la possibilità del turistico- ricettivo ed alberghiero nelle differenti fattispecie ammesse dalla normativa vigente in materia, mantenendo anche l'opportunità di realizzare una casa per anziani- casa di riposo.

L'individuazione dell'immobile e del compendio tra gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana consente di poter usufruire di agevolazioni economiche al fine di incentivare il recupero degli immobili dismessi e poter sostenere l'onere economico degli interventi di demolizione dei volumi esistenti, nonché di adeguare il progetto urbanistico di variante inserendo le nuove opportunità ammesse dalla L.R. 18/19.

2 – PR2- FRAZIONE LIGOMENA

Il comparto interessa un edificio parzialmente realizzato sino alla struttura, abbandonato da decenni il quale determina elemento di disturbo generale rispetto ad una viabilità ad elevata percorrenza sensibile.

La vigente strumentazione urbanistica sottopone l'ambito a piano di recupero con una scheda normativa puntuale che regola gli interventi nell'ambito del compendio.

La variante urbanistica in itinere, in aderenza alle richieste formulate dalla proprietà nella fase partecipativa ed al fine di incentivare il recupero degli edifici non completati, prevede la suddivisione dell'ambito in due comparti di attuazione, preservando la funzione artigianale e mantenendo la destinazione residenziale come complementare rispetto alla principale.

L'individuazione dell'immobile e del compendio tra gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana consente di poter usufruire di agevolazioni economiche al fine di incentivare il recupero degli immobili dismessi e poter sostenere l'onere economico degli interventi sugli involucri esistenti ed il loro completamento, nonché di adeguare il progetto urbanistico di variante inserendo le nuove opportunità ammesse dalla L.R. 18/19.

3 – PR3- CENTRO STORICO CALVASEGLIO

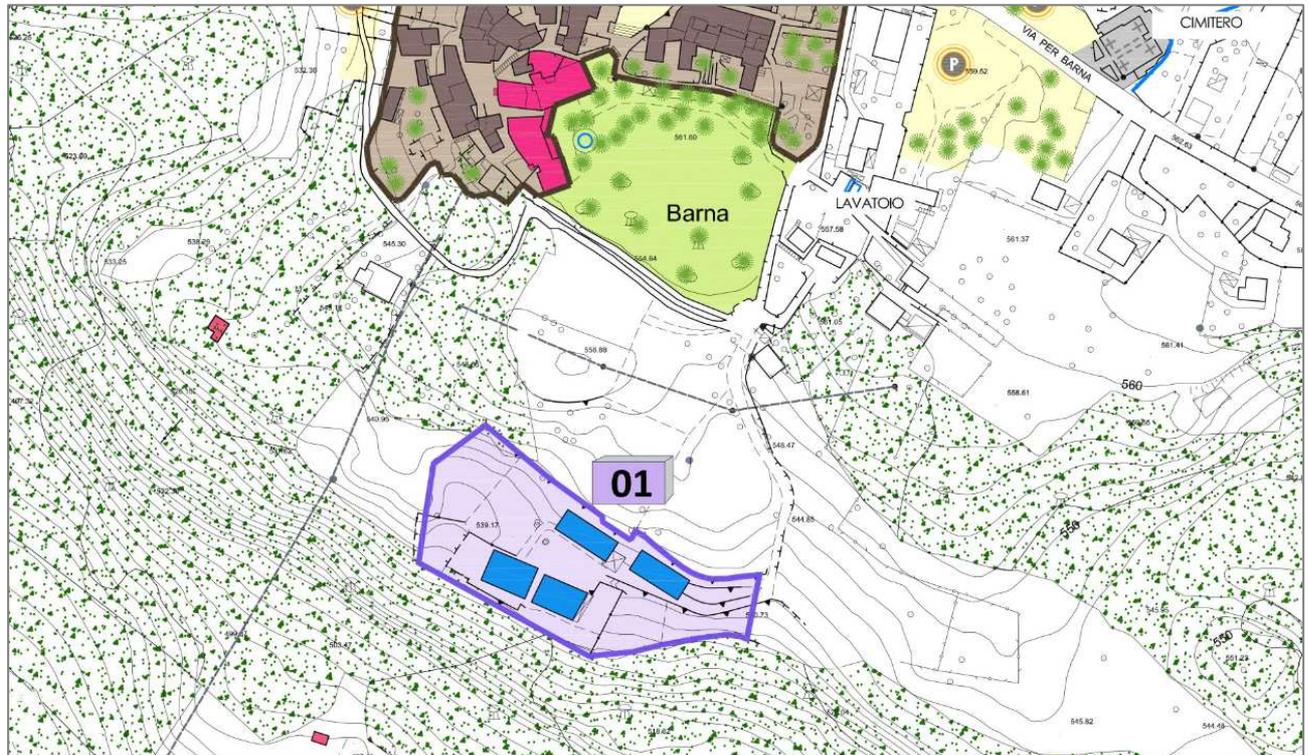
Il comparto prevede il recupero di un edificio realizzato anni fa, la cui consistenza è ben definita ma che non è mai stato completato.

La vigente strumentazione urbanistica sottopone l'ambito a piano di recupero con una scheda normativa puntuale che regola gli interventi nell'ambito del compendio indicando il recupero funzionale dei volumi, anche in considerazione dell'importanza della vicinanza rispetto al centro storico adiacente.

La variante urbanistica in itinere propone due soluzioni alternative, l'una preserva la possibilità di recuperare in loco le volumetrie esistenti, la seconda prevede la possibilità di destinare l'intera area a parcheggio pubblico al servizio della frazione e trasferire la volumetria come ampliamento di volumi esistenti in un altro ambiti territoriale già in parte edificato e ben identificato nell'ambito della proposta di variante urbanistica.

L'individuazione dell'immobile e del compendio tra gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana consente di poter usufruire di agevolazioni economiche al fine di incentivare il recupero degli immobili dismessi e poter sostenere l'onere economico degli interventi di demolizione dei volumi esistenti, nonché di adeguare il progetto urbanistico di variante inserendo le nuove opportunità ammesse dalla L.R. 18/19.

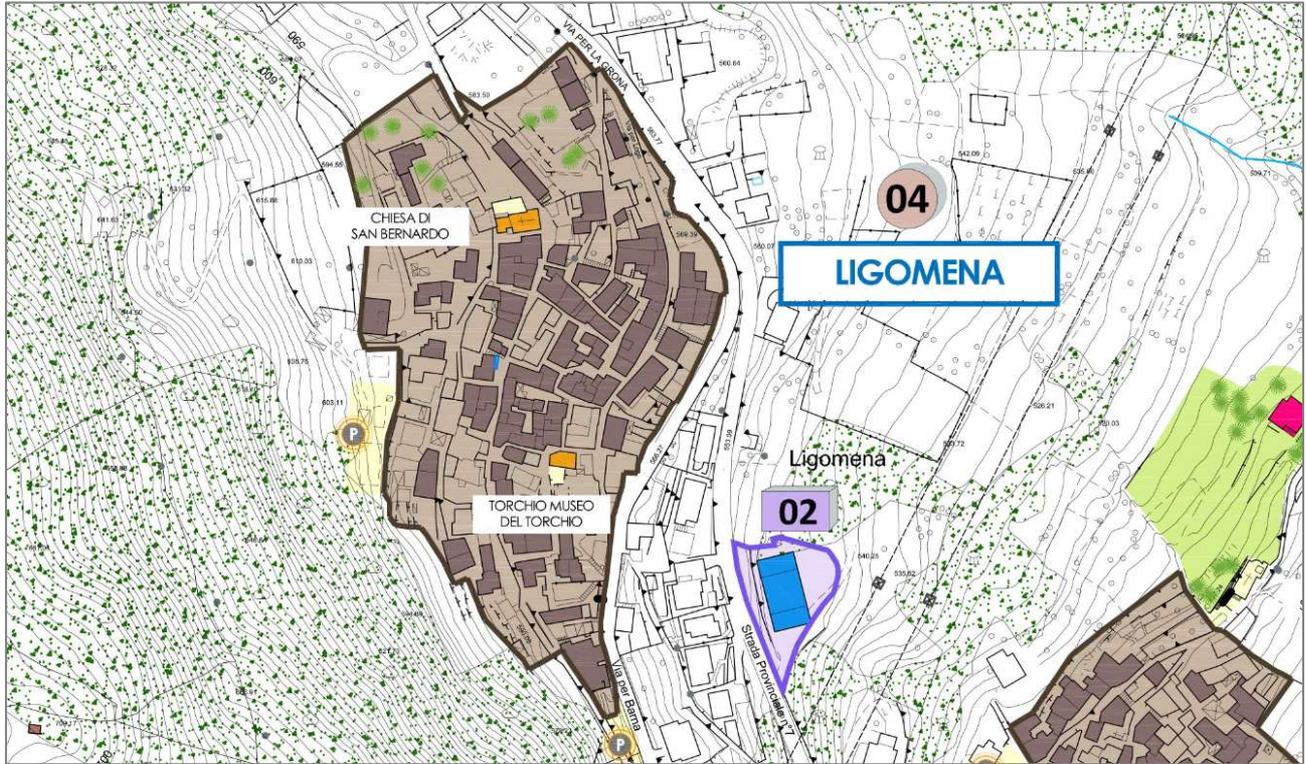
1 – PR1- FRAZIONE BARNA



1 – PR1- FRAZIONE BARNA



2 – PR2- FRAZIONE LIGOMENA

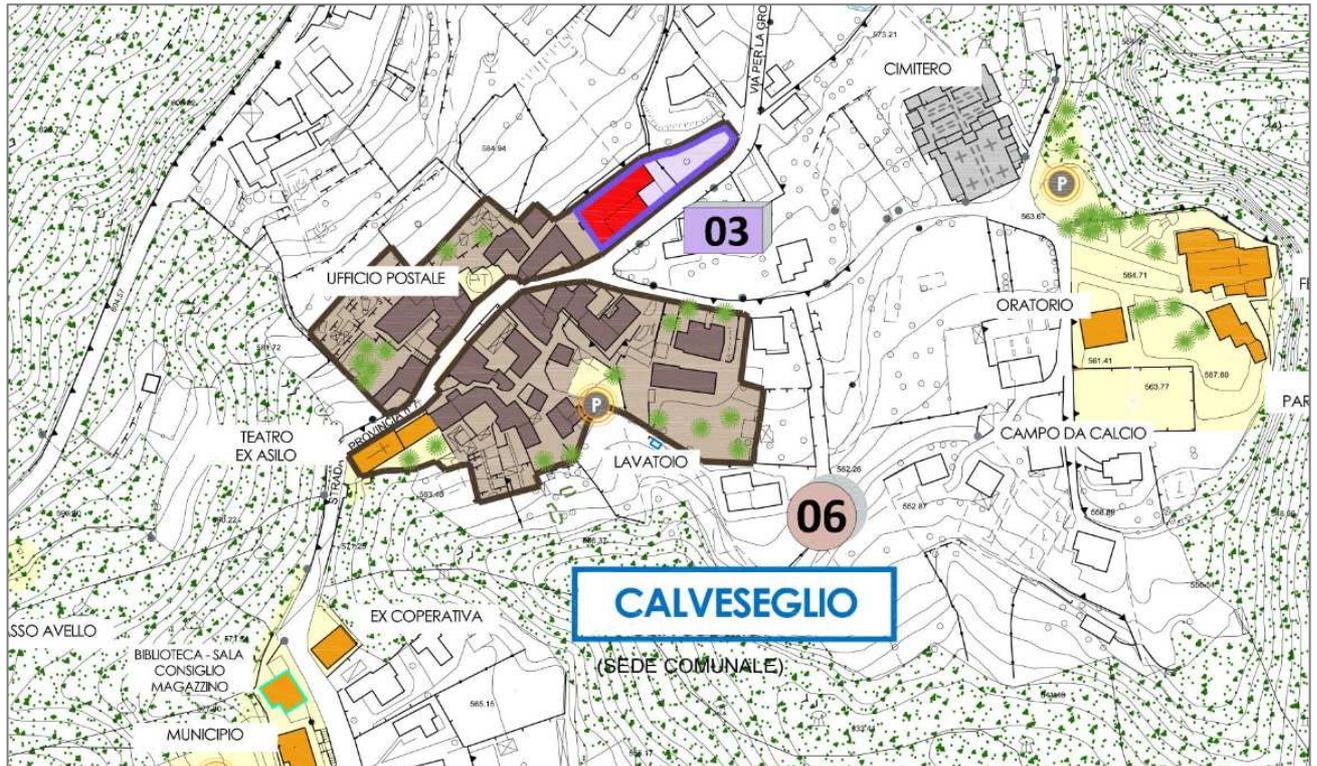


2 – PR2- FRAZIONE LIGOMENA



3 – PR3- CENTRO STORICO CALVASEGLIO

DESTINAZIONE P.G.T: Piano di Recupero n° 3 - Scheda norma puntuale



3 – PR3- CENTRO STORICO CALVASEGLIO



3.1 b 4– LA DECLINAZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE NEL NUOVO PGT.

I contenuti della deliberazione consiliare di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005, ove sono stati individuati i centri storici come ambiti della rigenerazione territoriale e i comparti dismessi e degradati quali ambiti della rigenerazione urbana, hanno costituito un riferimento per declinare la tematica nell'ambito del nuovo P.G.T.

I comparti dismessi sono stati individuati nel nuovo P.G.T. come ambiti della rigenerazione urbana, regolamentati da apposita scheda normativa di dettaglio.

RU1 (NUOVO PGT) – VIA PER GRONA- LOCALITA' PIAZZO

L'ambito inerisce un comparto costruito con relativa area di pertinenza, Ex sede dell'impresa edile Biacchi, già individuato come comparto dismesso nella deliberazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005.

La rifunzionalizzazione dell'area dismessa è stata regolamentata da apposita scheda normativa.

PR 2 (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) – PDC CONVENZIONATO ARTIGIANALE (ADOZIONE 2019) - RU2 (NUOVO PGT) - VIA PER BARNA – S.P.7 – LOC. LIGOMENA (ex PR 2)

L'ambito inerisce un comparto ove è presente un involucro edilizio, mai completato che definisce un disordine urbano in ingresso al paese. Il compendio era regolamentato dal primo P.G.T. risalente al 2012 in piano di recupero. La variante generale ha regolamentato il comparto con una scheda normativa e la modalità del PDC Convenzionato.

Il compendio è già stato individuato come comparto in parte dismesso nella deliberazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005.

Gli interventi previsti nel comparto sono regolamentati da apposita scheda normativa.

PR 3 (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) – PDC10 A (ADOZIONE 2019) RU3 (NUOVO PGT) - VIA PER LA GRONA – S.P.7 – LOC. CALVESEGLIO (ex PR 3)

L'ambito inerisce un comparto ove è presente un edificio, mai completato che definisce un disordine urbano e posto ai margini del centro storico di Calvaseglio. Il compendio era regolamentato dal primo P.G.T. risalente al 2012 in piano di recupero. La variante generale ha regolamentato il comparto con una scheda normativa e la modalità del PDC Convenzionato mantenendo sia la possibilità di recupero dell'edificio esistente sia la traslazione del volume in un altro comparto.

Il compendio è già stato individuato come comparto in parte dismesso nella deliberazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005.

Gli interventi previsti nel comparto sono regolamentati da apposita scheda normativa.

LA RIGENERAZIONE DEI CENTRI STORICI

La pianificazione vigente è già dotata di un piano particolareggiato dei centri storici. Il P.G.T. indica, per i nuclei ove possibile, un progetto che consenta di “entrare” nel nucleo, anche attraverso l'eliminazione di edifici di minor pregio, così da creare degli spazi pubblici urbani e rendere maggiormente appetibile la ristrutturazione del “cuore” del centro storico. L'edificato posto nella porzione centrale è la parte con maggiore dismissione con maggior difficoltà di accesso in considerazione della viabilità di accesso di ridotto calibro e perlopiù di carattere pedonale.

Sono stati individuati i seguenti ambiti di rigenerazione territoriale per i comparti appartenenti ai nuclei storici:

RU4 – CENTRO STORICO LIGOMENA**RU5 - CENTRO STORICO PLESIO- CALVASEGLIO****RU6 - CENTRO STORICO BARNA**

Il progetto di rigenerazione viene meglio illustrato nelle sezioni successive ed inerenti gli elaborati delle modalità di intervento del centro storico.

Il nuovo PGT implementa la previsione di spazi da destinare a parcheggio pubblico intorno all'impianto dei centri storici delle frazioni così da incentivare il recupero del patrimonio edilizio ancora dismesso.

RU 4- RIGENERAZIONE URBANA (DdP) - (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**CENTRO STORICO LIGOMENA**

Il progetto di rigenerazione prevede la realizzazione di una viabilità di penetrazione del nucleo storico attraverso l'adeguamento stradale della viabilità esistente utilizzando in parte delle aree a giardino verdi degli edifici che la fronteggiano.

Gli edifici delimitati e denominati RU4, privi di valore architettonico ed ambientale potranno essere oggetto di demolizione e ricomposizione volumetrica, lasciando degli spazi per funzioni pubbliche, oppure di un intervento di demolizione senza ricostruzione per la definizione di uno spazio urbano pubblico.

La finalità che si pone il progetto di rigenerazione è quello di poter garantire un accesso maggiormente idoneo, con i limiti che impone la fisicità dei luoghi, in taluni tratti, al nucleo storico e di creare, in entrambi i casi uno spazio pubblico interno al vecchio nucleo al fine di incentivare il recupero della porzione di edifici non occupati appartenenti al centro storico.

RU 5- RIGENERAZIONE URBANA (DdP) (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**CENTRO STORICO PLESIO / LOCALITA' CALVESEGLIO**

Il progetto di rigenerazione prevede l'ampliamento della viabilità al fine di migliorare l'ingresso al paese e dare maggior agio all'edicola esistente, valorizzandone l'identità. La previsione dell'adeguamento viario viene mantenuto esterno al compendio così da consentire al Comune di Plesio la realizzazione degli interventi.

Il comparto viene delimitato comprendendo l'edificio esistente e la relativa area di pertinenza in aderenza alla proprietà.

Nell'ambito del progetto si prevede la possibilità di demolizione della porzione di edificio posto all'ingresso del vecchio nucleo e la possibilità di recupero della volumetria interessata dall'allargamento stradale nella porzione più interna, oppure, in alternativa la demolizione e la ricollocazione dell'intero edificio nell'ambito di proprietà.

Nel tratto successivo, attraverso l'utilizzo di aree pertinenziali verdi, si giunge ad un edificio con destinazione residenziale, ceduto in proprietà al Comune di Plesio, del quale si prevede la demolizione e la creazione di uno spazio urbano pubblico, interno al centro storico.

RU 6- RIGENERAZIONE URBANA (DdP) - (ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**CENTRO STORICO BARNA**

Il progetto di rigenerazione prevede la demolizione dell'edificio posto in prossimità della Chiesa di Barna e la riqualificazione dell'area verde circostante con la finalità di definire un punto di visuale dalla via Per Barna verso la chiesa posta all'interno del centro storico di Barna.

4 – IL PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI:**REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO**

La redazione del nuovo Documento Unico per quanto attiene il piano delle regole ed il piano dei servizi ha comportato l'adeguamento ed il riordino delle schede normative degli ambiti di completamento delle singole frazioni; l'eliminazione di alcune previsioni di trasformazione e attraverso l'applicazione del bilancio ecologico la localizzazione di un ambito per la realizzazione di abitazioni per gli abitanti di Plesio. Quanto effettuato è stato meglio rappresentato nella sintesi di seguito riportata.

Sono state apportate delle modifiche alle previsioni del piano delle regole e del piano dei servizi meglio descritte a seguito per ogni singola frazione con la finalità di riduzione di consumo di suolo e miglioramento del sistema dei servizi con particolare attenzione alla localizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico.

4.1 - GLI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE

Si descrivono in sintesi le modifiche apportate agli ambiti appartenenti al Piano delle Regole ed in particolare i comparti che hanno trovato attuazione, gli ambiti per i quali sono state eliminate le previsioni edificatorie ed un nuovo ambito di edilizia agevolata, quest'ultimo è stato introdotto con l'applicazione del bilancio ecologico al fine di dare una risposta alle esigenze della popolazione residente.

La localizzazione dei comparti di seguito descritta è visibile negli stralci delle singole frazioni ed è meglio leggibile nelle schede dei comparti che costituiscono parte integrante delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Nella descrizione delle modifiche apportate allo strumento urbanistico vengono rappresentati i comparti che sono stati confermati rispetto alla variante 2019, i quali non sono oggetto di valutazione ambientale poiché sono esclusivamente oggetto di aggiornamento della scheda normativa per i nuovi disposti normativi e regolamentari entrati in vigore, mentre sarà oggetto di considerazioni da parte della valutazione ambientale strategica il nuovo comparto inserito con la presente variante, finalizzato alla individuazione di possibilità edificatorie per le persone residenti.

P.D.C 1 - (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) - PDC 13 (ADOZIONE 2019) – VIA PER BARNA

Si tratta di un ambito di completamento posto ai margini della frazione di Barna già presente nel P.G.T. 2012 e nella 1^ variante – PGT vigente al 2018, riconfermato nella Variante Generale al P.G.T. 2019, la cui previsione nel Nuovo P.G.T. viene eliminata e restituite le aree ai contesti agricoli.

P.D.C 2 (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) - PDC 12 (ADOZIONE 2019) – VIA PER BARNA

Si tratta di un ambito di completamento posto ai margini della frazione di Barna già presente nel P.G.T. 2012 e nella 1^ variante – PGT vigente al 2018, riconfermato nella Variante Generale al P.G.T. 2019, la cui previsione nel nuovo P.G.T. viene eliminata e restituite le aree ai contesti agricoli.

P.D.C 3 – VIA PER BARNA

Si tratta di un ambito di completamento posto ai margini della frazione di Barna, che si è attuato per cui il P.G.T. 2019 ha riconosciuto l'edificazione esistente. Il nuovo P.G.T. conferma il riconoscimento dell'edificazione esistente.

P.D.C 5 – VIA PER BARNA

Si tratta di un ambito di completamento posto a nord della via per Barna indicato nel P.G.T. 2012, la cui previsione di trasformazione è già stata eliminata nella Variante Generale al P.G.T. 2019 restituendo le aree ai contesti agricoli.

P.D.C 6 – PIAZZO- VIA PER LA GRONA

Si tratta di un ambito di completamento nella frazione di Piazza, che si è attuato, per cui il P.G.T. 2019 ha riconosciuto l'edificazione esistente. Il nuovo P.G.T. conferma il riconoscimento dell'edificazione esistente.

P.D.C 7 (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) PDC 11 (ADOZIONE 2019)**PDC 1V (NUOVO PGT) PIAZZO- VIA PER LA GRONA**

Si tratta di un ambito di completamento nella frazione di Piazza indicato nel P.G.T. 2012 e nella 1^ variante – PGT vigente al 2018, la cui previsione di trasformazione è stata confermata nella Variante Generale al P.G.T. 2019.

Il nuovo P.G.T. conferma l'ambito adeguando i contenuti della scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari intervenuti. L'ambito non viene sottoposto a considerazioni da parte della valutazione ambientale strategica in quanto reso sostenibile.

P.D.C 8 – PIAZZO- VIA PER LA GRONA

Si tratta di un ambito di completamento nella frazione di Piazza previsto dal P.G.T. 2012, in seguito riconosciuto dal P.G.T. 2019 come in fase di attuazione e che il nuovo P.G.T. riconosce come in fase di attuazione.

P.D.C 9 (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) - EDILIZIA LIBERA NON CONVENZIONATA (2019) – (NUOVO PGT) PIAZZO- VIA PER LA GRONA

Si tratta di un ambito di completamento nella frazione di Piazza sottoposto a permesso di costruire convenzionato nel P.G.T. 2012 e nella 1^ variante – PGT vigente al 2018, che la variante generale P.G.T. 2019 ha parzialmente mantenuto, riducendo l'edificabilità con titolo edilizio singolo. Il nuovo P.G.T. elimina la previsione urbanistica di edificazione restituendo le aree ai contesti agricoli.

P.D.C 10 – LOGO

Si tratta di un ambito di completamento nella frazione di Logo previsto dal P.G.T. 2012 e nella 1^ variante – PGT vigente al 2018, in seguito riconosciuto dal P.G.T. 2019 come in fase di attuazione e che il nuovo P.G.T. riconosce come in fase di attuazione.

P.D.C 11 (PGT 2012) -1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) - PDC 6- PDC 7 (ADOZIONE 2019) - CALVASEGLIO

Si tratta di un ambito di completamento posto ai margini della frazione di Calvaseglio ubicato in adiacenza del centro storico già presente nel P.G.T. 2012 e nella 1^ variante – PGT vigente al 2018. Nella Variante Generale al P.G.T. 2019 la previsione è stata ridotta nelle dimensioni e suddivisa in due ambiti PdC 6 e PdC 7.

Nel nuovo P.G.T le previsioni edificatorie vengono eliminate e restituite le aree ai contesti agricoli.

P.D.C 12A (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) - PDC 3 (ADOZIONE 2019)**PDC 5v (NUOVO PGT) - PLESIO**

Si tratta di un ambito di completamento nella frazione di Plesio indicato nel P.G.T. 2012 e nella 1^ variante – PGT vigente al 2018, la cui previsione di trasformazione è stata confermata nella Variante Generale al P.G.T. 2019.

Il nuovo P.G.T. conferma adeguando i contenuti della scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari intervenuti. L'ambito non viene sottoposto a considerazioni da parte della valutazione ambientale strategica in quanto reso sostenibile.

P.D.C 12B (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) - PDC 4 (ADOZIONE 2019)**PDC 6v (NUOVO PGT) - PLESIO**

Si tratta di un ambito di completamento nella frazione di Plesio indicato nel P.G.T. 2012 e nella 1^ variante – PGT vigente al 2018, la cui previsione di trasformazione è stata confermata nella Variante Generale al P.G.T. 2019.

Il nuovo P.G.T. conferma adeguando i contenuti della scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari intervenuti. L'ambito non viene sottoposto a considerazioni da parte della valutazione ambientale strategica in quanto reso sostenibile.

P.D.C 13 (PGT 2012) 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) - PDC 5 (ADOZIONE 2019)**PDC 7v (NUOVO PGT) - PLESIO**

Si tratta di un ambito di completamento nella frazione di Plesio indicato nel P.G.T. 2012 e nella 1^ variante – PGT vigente al 2018, la cui previsione di trasformazione è stata confermata nella Variante Generale al P.G.T. 2019.

Il nuovo P.G.T. conferma adeguando i contenuti della scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari intervenuti. L'ambito non viene sottoposto a considerazioni da parte della valutazione ambientale strategica in quanto reso sostenibile.

P.D.C 14 (PGT 2012) - PDC 14 a- 14 b 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) - PDC 14 a- 14 b (2019) - PLESIO

Si tratta di un ambito di completamento posto lungo la strada provinciale nella frazione di Plesio già presente nel P.G.T. 2012, poi con una 1^ variante suddiviso in due comparti. Nella Variante Generale al P.G.T. 2019 la previsione è stata riconfermata.

Nel nuovo P.G.T le previsioni edificatorie vengono eliminate e restituite le aree ai contesti agricoli, viene mantenuta la previsione di area per attrezzature di uso pubblico e generale lungo la viabilità principale e il punto panoramico.

P.D.C 15 – 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) - PDC 1 (ADOZIONE 2019) - PLESIO

Si tratta di un ambito di completamento posto lungo la strada provinciale nella frazione di Plesio derivante da un cambio di destinazione d'uso da zona industriale a permesso di costruire convenzionato con la 1^ variante agli atti del P.G.T. Nella Variante Generale al P.G.T. 2019 la previsione è stata riconfermata. Il nuovo P.G.T. lo riconosce come Permesso di costruire in fase di attuazione.

P.D.C 14v– (ADOZIONE 2019) – PDC 2v (NUOVO PGT) - BARNA

Si tratta di un ambito di completamento posto in prossimità del centro storico di Barna introdotto con la Variante Generale del 2019 per consentire di effettuare un adeguamento di una abitazione esistente. Il nuovo P.G.T. conferma la previsione urbanistica. L'ambito non viene sottoposto a considerazioni da parte della valutazione ambientale strategica in quanto reso sostenibile.

P.D.C 10 b – (ADOZIONE 2019) – PDC 3v (NUOVO PGT) LOGO – S.P. 7

Si tratta di un ambito di completamento che rileva la presenza di una edificazione esistente, per cui la variante 2019 prevedeva un trasferimento volumetrico dal comparto Ex PR3 – Calvaseglio, quest'ultimo inserito dal nuovo P.G.T. tra gli ambiti della rigenerazione. Il nuovo P.G.T. prevede di mantenere il permesso di costruire convenzionato attribuendo all'area una volumetria inferiore rispetto a quella in precedenza conferita al lotto, essendovi un interesse pubblico nel reperimento di aree limitrofe che vengono classificate quali aree ed attrezzature di uso pubblico e generale per la realizzazione di adeguamenti viabilistici e spazi da destinare a parcheggi pubblici.

P.D.C 4v – (NUOVO PGT) edilizia convenzionata/agevolata

Si tratta di un ambito di completamento del tessuto urbano consolidato posto ad est della frazione di Ligomena, ove si prevede la realizzazione di un nuovo comparto da destinare ad edilizia residenziale convenzionata e/o agevolata con la finalità di dare una soluzione abitativa agli abitanti di Plesio al fine di arginare lo spopolamento. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità di penetrazione dalla viabilità esistente e l'utilizzo di aree per la realizzazione di aree per attrezzature pubbliche e generali a parcheggio e verde, già trasformabili nel piano delle Regole.

4.2 – LE VARIANTI PER FRAZIONI

Si riportano di seguito le modifiche apportate alla vigente strumentazione urbanistica, che per maggior chiarezza è stata suddivisa per le frazioni che compongono il Comune.

PLESIO

1 – Si è provveduto ad eliminare due comparti edificabili con funzione residenziale PdC 2a e PdC2b (ex PdC 14a e PdC 14b nel PGT Vigente) classificando i contesti posto in adiacenza ad aree edificate appartenenti al tessuto urbano consolidato in ambito BV - Barriera verde inedificabile, conferendo le stesse alla Rete Ecologica Comunale. Si mantiene lungo la Strada Provinciale n. 7- via Chiarella, la previsione di aree ed attrezzature di uso pubblico e generale per la realizzazione di parcheggi pubblici e del Belvedere,

2 – Viene eliminata una importante superficie di area con destinazione industriale/ artigianale (4.100 mq) ubicata in prossimità dell'insediamento "La Chiarella", perlopiu' boscata e con morfologia dei luoghi acclive, restituendo i contesti alla rete ecologica sovralocale. Le esigenze di eventuale adeguamento e/o ampliamento dell'azienda di acque minerali viene garantito attraverso l'inserimento di norme tecniche di attuazione che consentano di agire con parametri piu' ampi sull'insediamento esistente, evitando l'utilizzo di aree agricole che non hanno idonee caratteristiche per la trasformazione dei luoghi ai fini industriali.

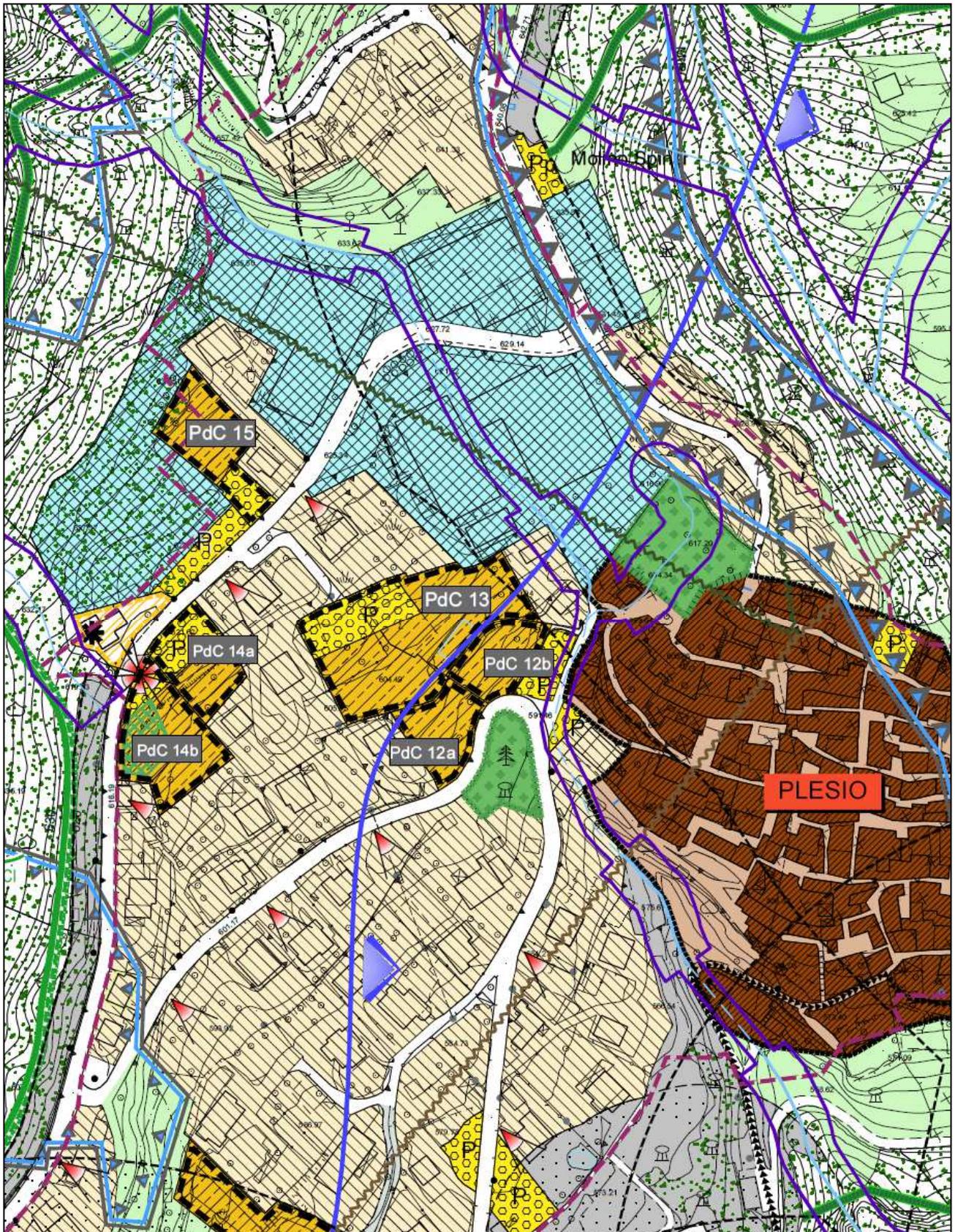
3 – Viene inserito il progetto di Rigenerazione Urbana RU5 al fine di agevolare il recupero del nucleo storico attraverso un piu' agevole accesso e la realizzazione di uno spazio pubblico al centro del nucleo edificato.

4 e 5 – Si inserisce la previsione di due nuovi spazi da destinare a parcheggio pubblico ai margini del centro storico di Plesio, uno lungo via per Grona in prossimità di altri stalli già esistenti lungo la viabilità principale con uguale destinazione, in luogo di un'area destinata a verde privato, ad ovest del vecchio nucleo ed il secondo a sud – ovest in un'area libera pertinenza dell'edificazione esistente classificata dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito di centro storico. La previsione di nuovi spazi da destinare a parcheggio in prossimità del vecchio nucleo è volta ad incentivare il recupero dell'edificazione dismessa appartenente al nucleo storico della frazione di Plesio.

6 – Si provvede a stralciare dall'ambito di centro storico un edificio posto a nord della viabilità di accesso, ai margini dello stesso e posto in adiacenza delle aree agricole, il quale non ha le caratteristiche tipologiche ed architettoniche proprie degli edifici appartenenti al vecchio nucleo. Si provvede alla classificazione dell'edificio come edificio in ambito agricolo con l'apposizione del simbolo asterisco qualora vi sia l'esigenza di effettuare degli adeguamenti minori. Viene mantenuta l'adiacente area con destinazione aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale in progetto in quanto posta a nord ed in adiacenza del progetto di rigenerazione RU, che consente un piu' agevole ingresso in paese.

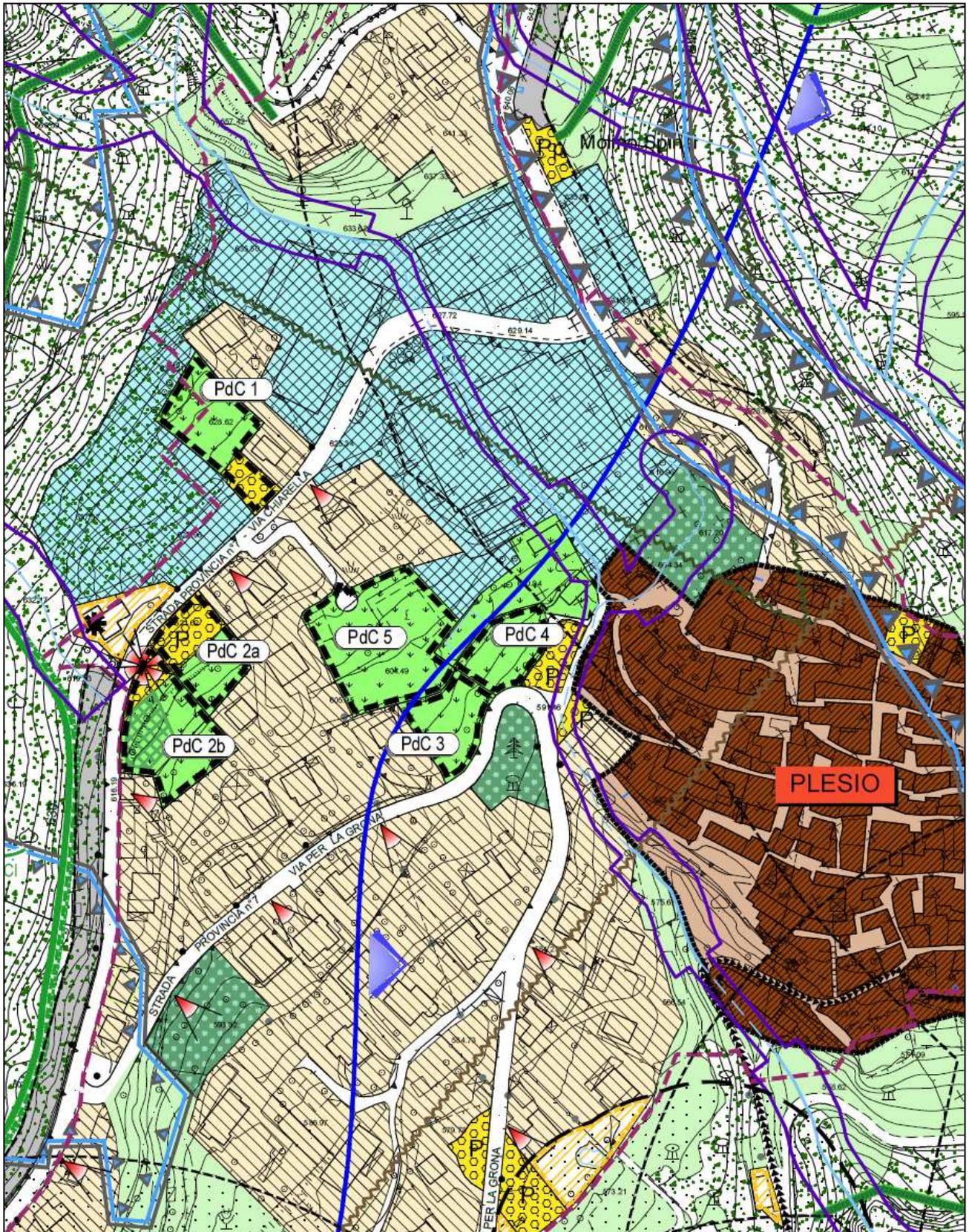
7 – Si è altresì provveduto a classificare un edificio residenziale con relativa area di pertinenza posto a sud del nucleo storico di Plesio in zona R- Residenziale, in quanto l'edificio non ha piu' i caratteri propri degli edifici appartenenti al Centro Storico.

PLESIO – VIGENTE 2018



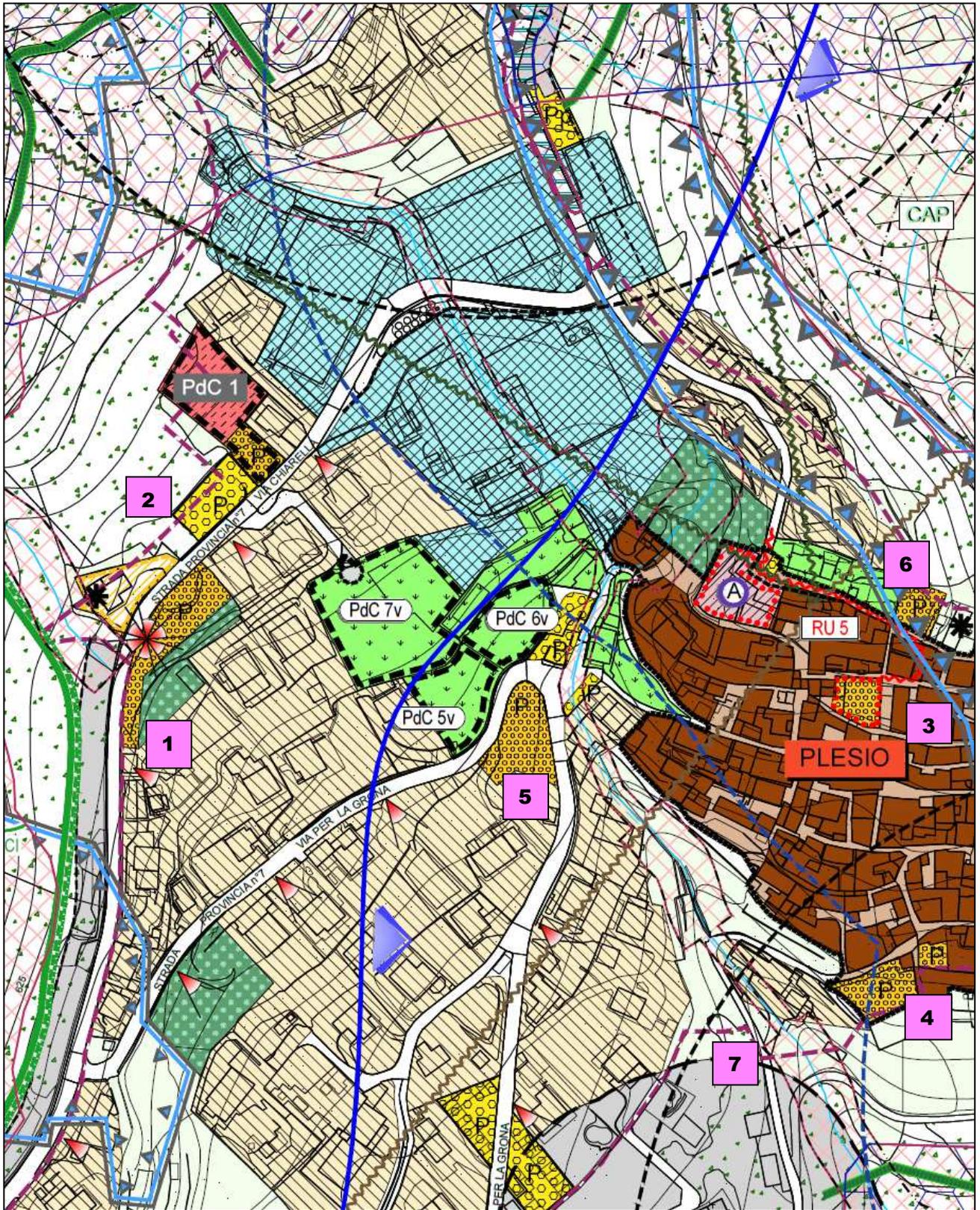
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

PLESIO – VARIANTE ADOZIONE 2019



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2019** DEPOSITO ADOZIONE

PLESIO – VARIANTE 2025



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

BARNA

1 – Si è provveduto, come già illustrato nella sezione preliminare relativa ai singoli comparti, a ridefinire il progetto dell'ambito posto a sud di Barna denominato nel nuovo P.G.T. PL 1vA attraverso l'eliminazione delle possibilità edificatorie residenziali, mantenendo il Belvedere e gli spazi da destinare a parcheggio pubblico. Nella porzione a sud, sempre denominata P.L.1vA, gli attuali edifici agricoli dismessi vengono sostituiti da una nuova edificazione da destinare a casa di riposo e alcuni alloggi per persone autosufficienti, si prevede la realizzazione di parcheggi interrati e di strutture accessorie alla destinazione d'uso funzionale principale (piscina – ambulatori etc..).

Nella porzione di PL1vB si prevede la realizzazione di alcuni alloggi per il personale della nuova casa di riposo e dei parcheggi pubblici.

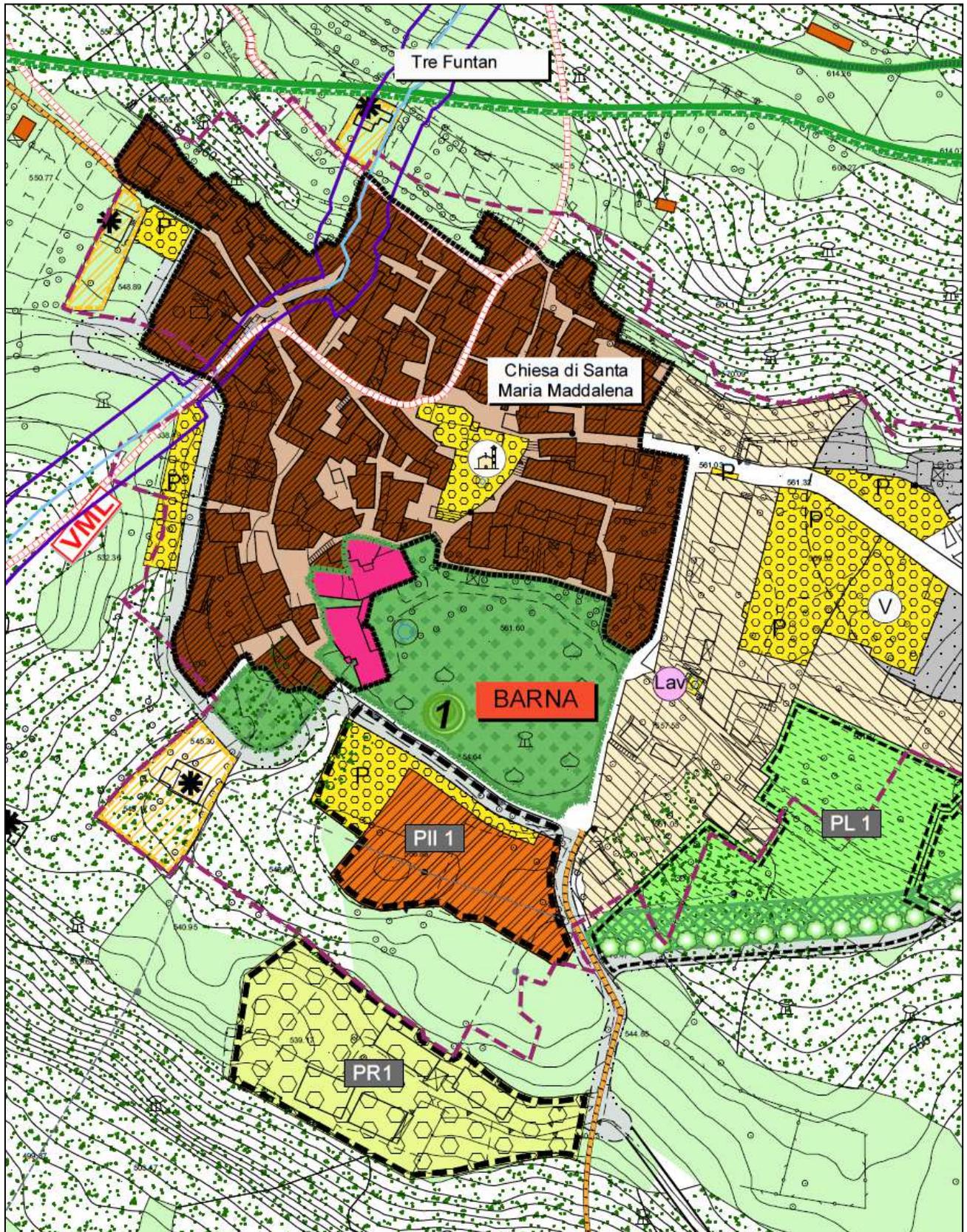
2 – Il progetto di Rigenerazione Urbana RU6 per il recupero del centro storico prevede l'eliminazione di un edificio posto all'ingresso dell'impianto del centro storico lasciando un vuoto urbano e la creazione di un'area a verde pertinenziale così da consentire di percepire la visuale della Chiesa posta nel centro di Barna.

3 – 4 **Si è provveduto all'individuazione di un parcheggio in progetto posto ad ovest del nucleo storico di Barna.** La previsione di implementazione dei parcheggi esistenti è volta ad incentivare il recupero degli immobili non occupati appartenenti al centro storico di Barna. L'implementazione degli stalli per parcheggio costituisce anche un punto di partenza di collegamento con la sentieristica presente negli ambiti agricoli per giungere al punto di collegamento per il progetto di collegamento in corrispondenza degli ambiti territoriali appartenenti PLIS della Val Sanagra del contermine Comune di Grandola ed Uniti.

5 – Si provvede ad effettuare lo stralcio di un edificio posto al margine nord - ovest del centro storico, caratterizzato dalla presenza di una edificazione recente, con relativa area pertinenziale e la classificazione del medesimo quale edificio residenziale isolato con l'apposizione del simbolo asterisco al fine di consentire di effettuare degli adeguamenti funzionali.

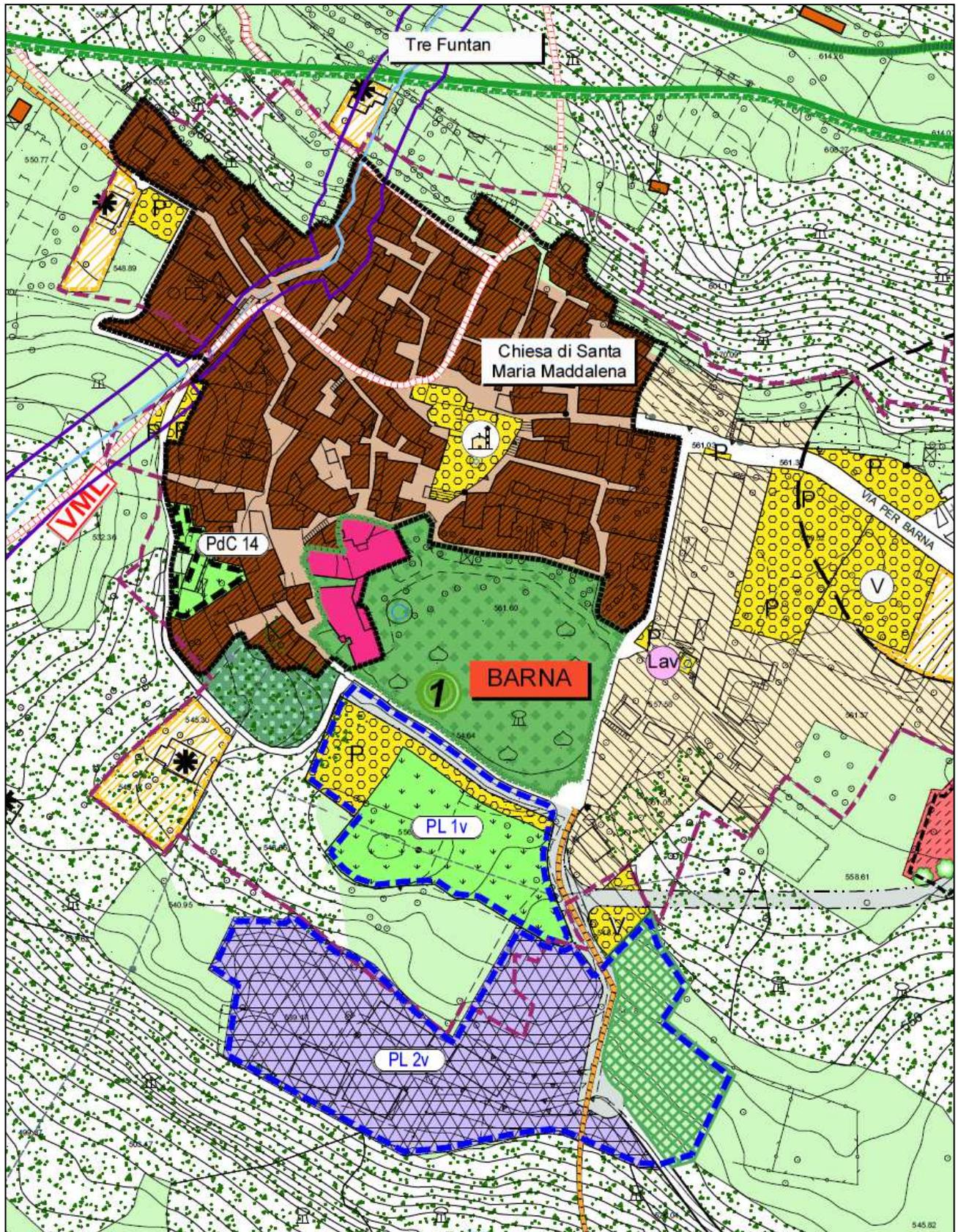
6 – Si provvede ad eliminare i comparti edificabili con funzione residenziale PdC 12 e PdC 13 (ex PdC 1, PdC 2 e PdC 3 nel PGT Vigente) e parte di area edificabile in zona R, aree poste a nord della strada in ingresso al nucleo di Barna, rendendo i contesti agli ambiti agricoli e definendo così un varco di connessione tra gli ambiti posti a nord e quelli posti a sud della suddetta citata viabilità.

BARNA – VIGENTE 2018



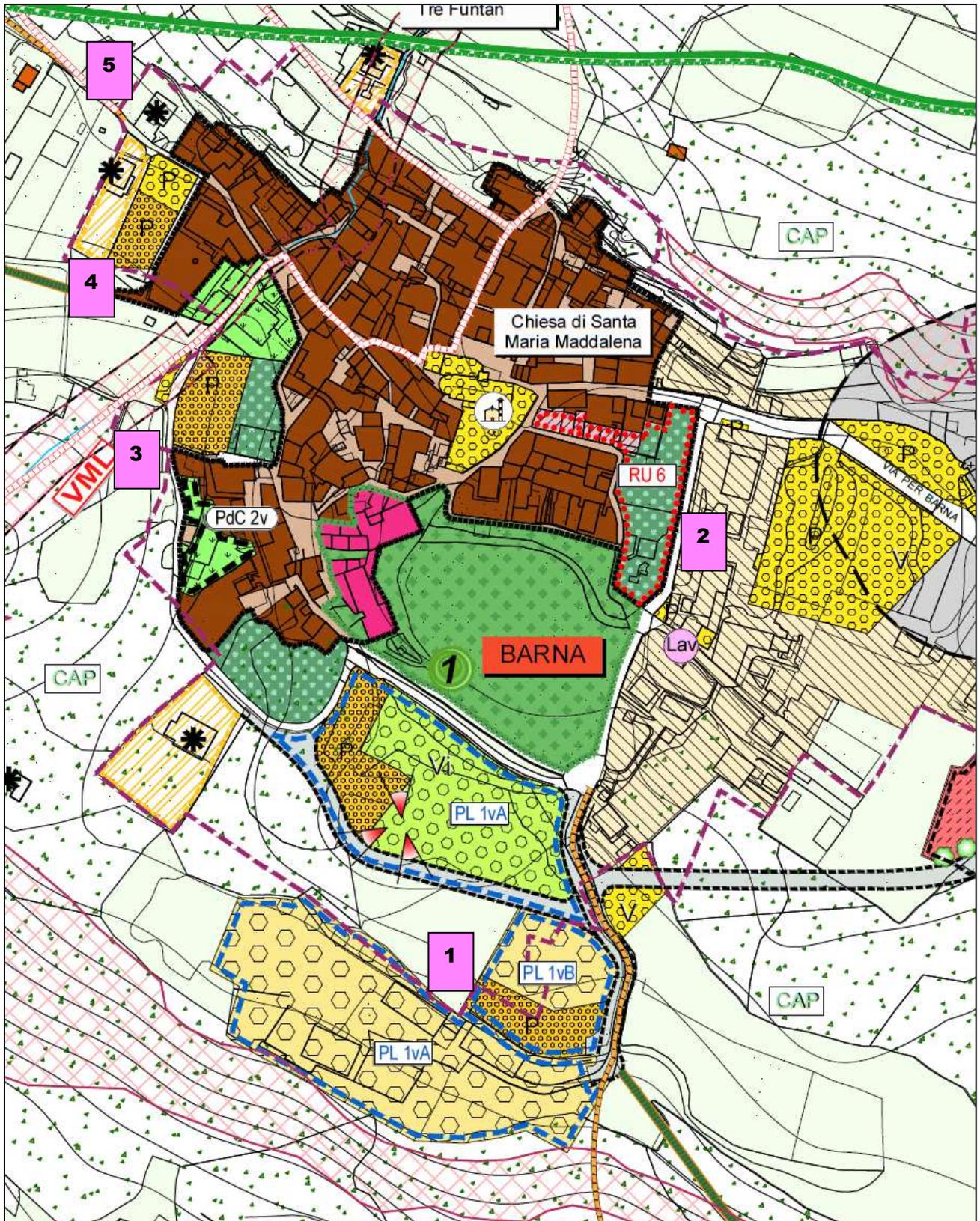
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

BARNA – VARIANTE ADOZIONE 2019



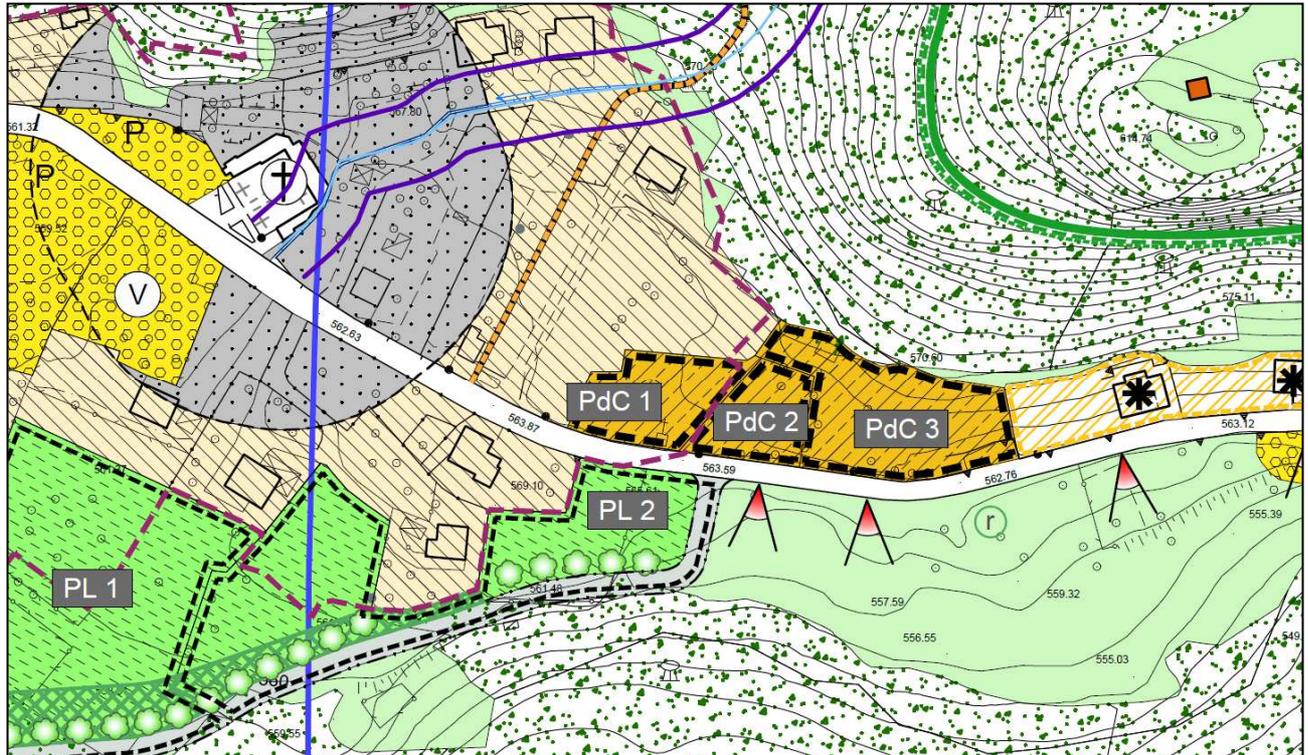
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2019** DEPOSITO ADOZIONE

BARNA – VARIANTE 2025



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

BARNA – VIGENTE 2018



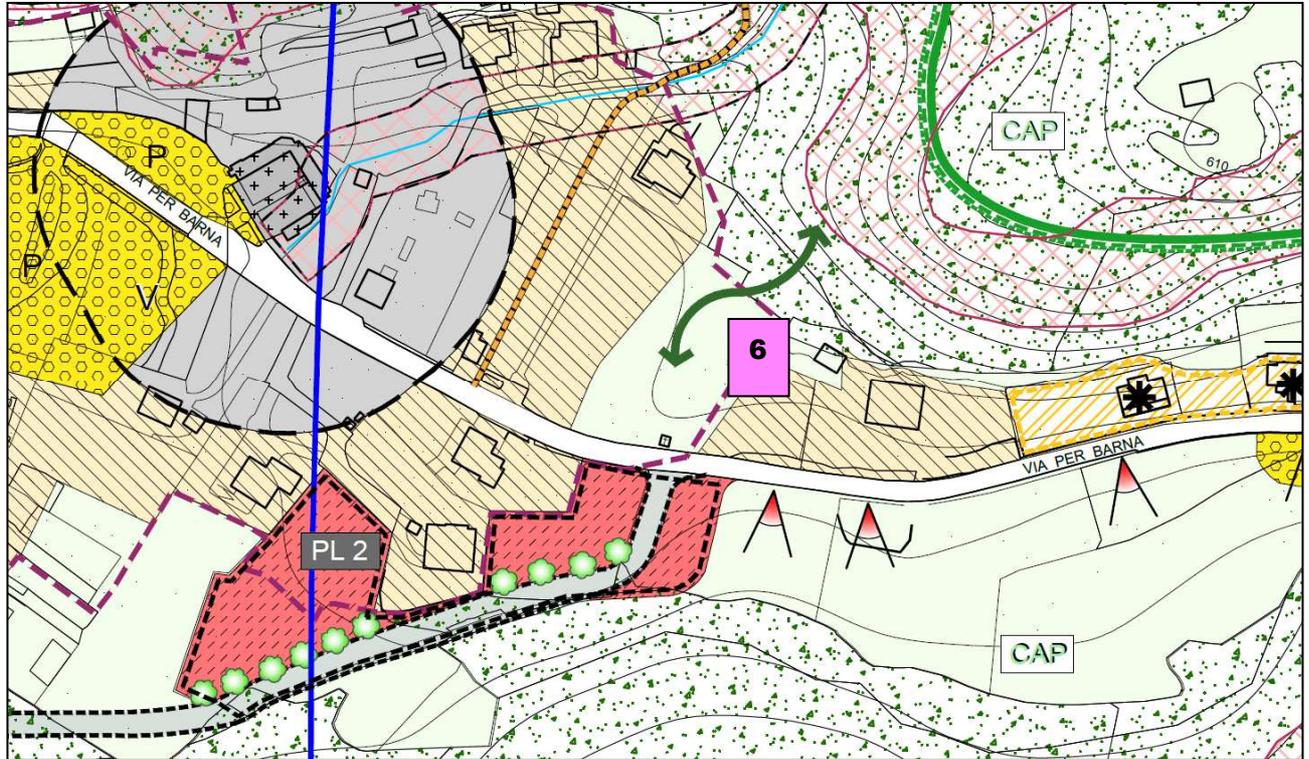
tralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

BARNA – VARIANTE ADOZIONE 2019



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2019 DEPOSITO ADOZIONE**

BARNA – VARIANTE 2025



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

LIGOMENA

1 – 2- Si è provveduto ad eliminare la previsione di un'area da destinare a parcheggio pubblico a nord del nucleo di Ligomena, con la trasformazione delle aree in aree agricole appartenenti alla rete ecologica in quanto l'intervento sarebbe stato di difficile attuazione e ad eliminare un'area con destinazione aree ed attrezzature di uso pubblico a parcheggio da destinare ad aree verdi interne da destinare a barriera verde in rete ecologica comunale.

3 – Si è provveduto ad inserire l'ambito di Rigenerazione Urbana RU4 che interessa l'impianto del vecchio nucleo attraverso il miglioramento dell'ingresso e la previsione al suo interno dell'eliminazione di edifici privati di valore storico e con in parte la loro ricomposizione e/o la creazione di uno spazio urbano pubblico al fine di agevolare il recupero degli immobili non occupati e/o sottoutilizzati.

4 - Si è provveduto ad individuare il comparto posto all'ingresso del paese ove vi è la presenza di una struttura non completata ed in parte utilizzata, con destinazione artigianale, già inserito nei precedenti PGT con diversi strumenti attuativi convenzionati quale ambito della Rigenerazione Urbana RU2, imponendo, in casi di interventi oltre quelli manutentivi di effettuare delle opere rivolte a migliorare l'aspetto dello stesso.

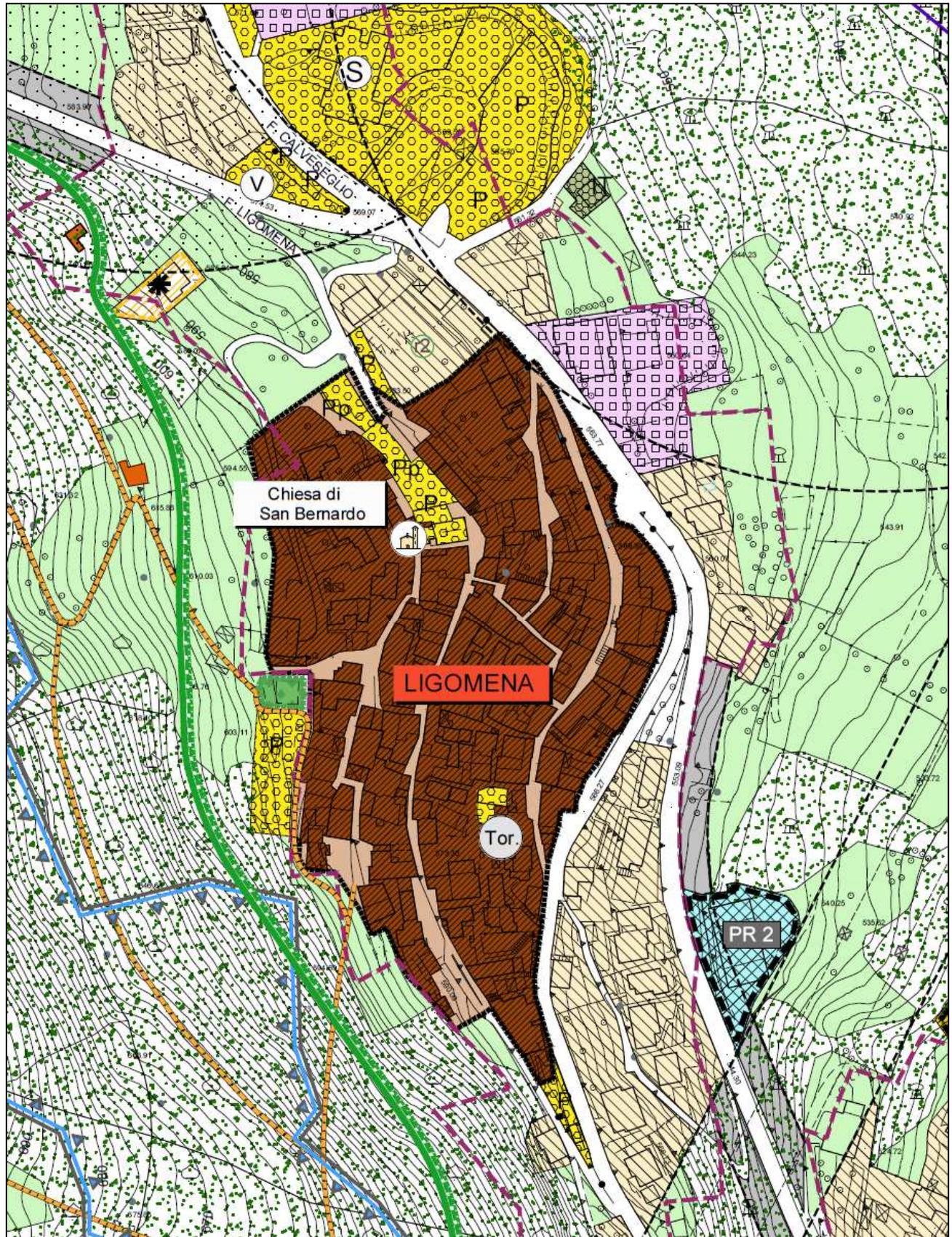
5 – Si prevede la realizzazione di una nuova area standard tra via Calveseglio e via F.Ligomena della previsione a completamento di quelle già individuate in prossimità del centro storico al fine di incentivare il recupero del patrimonio dismesso.

6 – Si prevede la delocalizzazione di un edificio ubicato in zona 4 geologica in un ambito, appartenete alla medesima proprietà posto in adiacenza della viabilità esistente.

7 – Si provvede alla individuazione dell'area di proprietà comunale come area verde inedificabile.

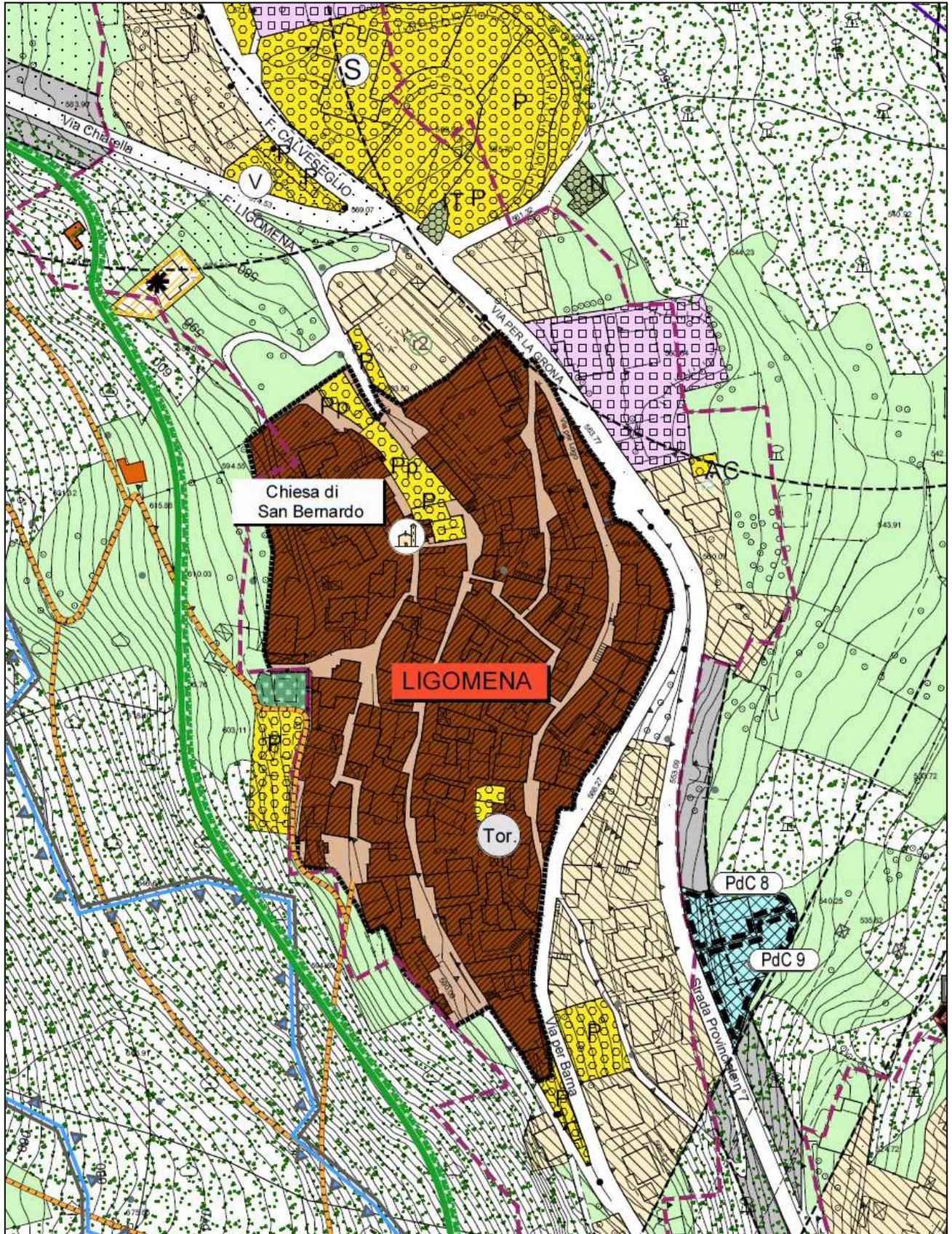
8 – Si individua un nuovo ambito di completamento attraverso l'applicazione del "bilancio ecologico" in un ambito territoriale posto ad est della frazione di Ligomena, con accesso da via per Grona e poi dalla viabilità pubblica attraverso la realizzazione di una nuova viabilità ed il coinvolgimento di alcune aree già edificabili poste ad est della struttura alberghiera esistente, queste ultime con destinazione a parcheggio pubblico, con la destinazione funzionale residenziale da alienare con prezzi calmierati ed il vincolo perpetuo da destinare ad abitanti di Plesio.

LIGOMENA – VIGENTE 2018



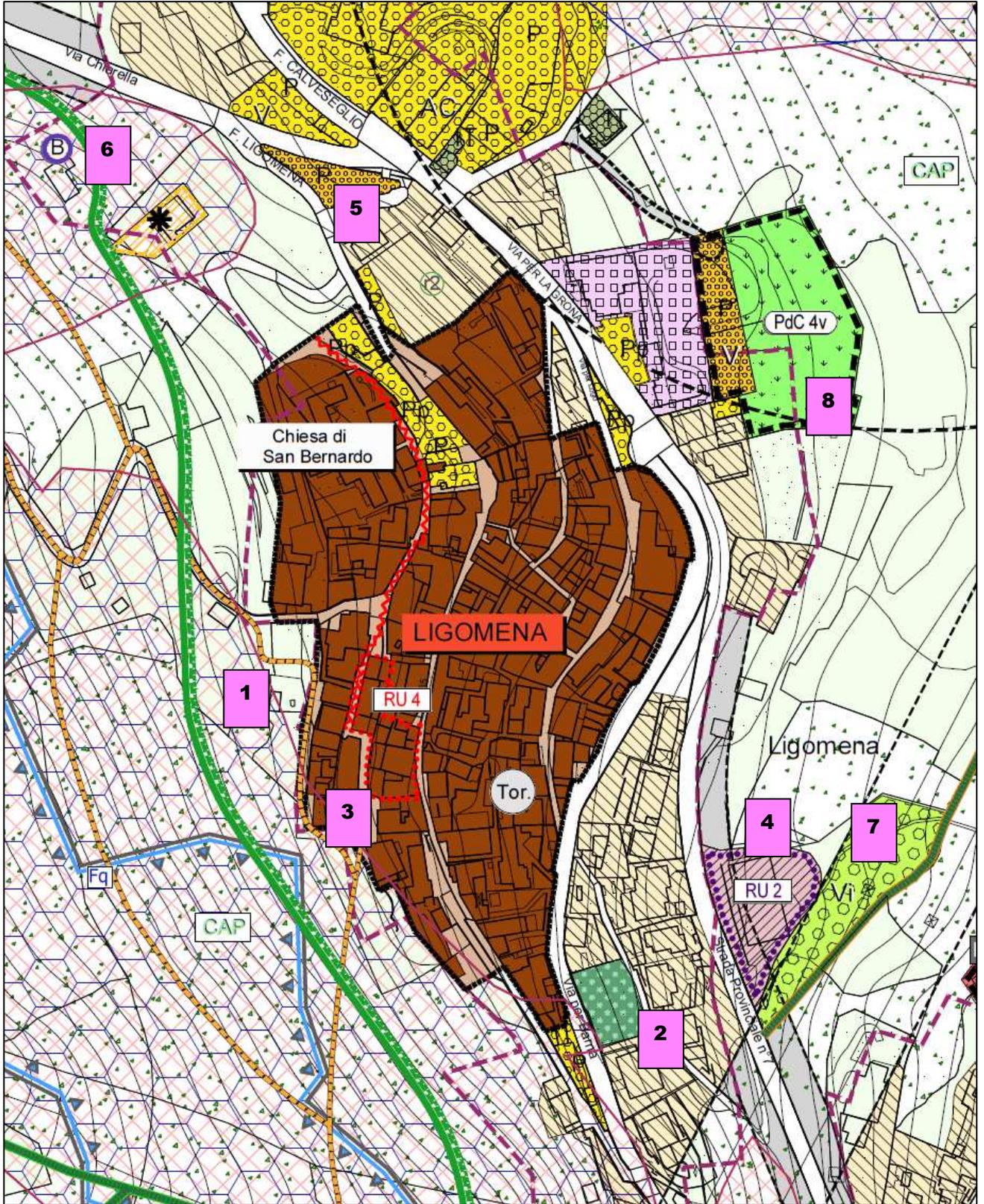
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

LIGOMENA – VARIANTE ADOZIONE 2019



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2019** DEPOSITO ADOZIONE

LIGOMENA – VARIANTE 2025

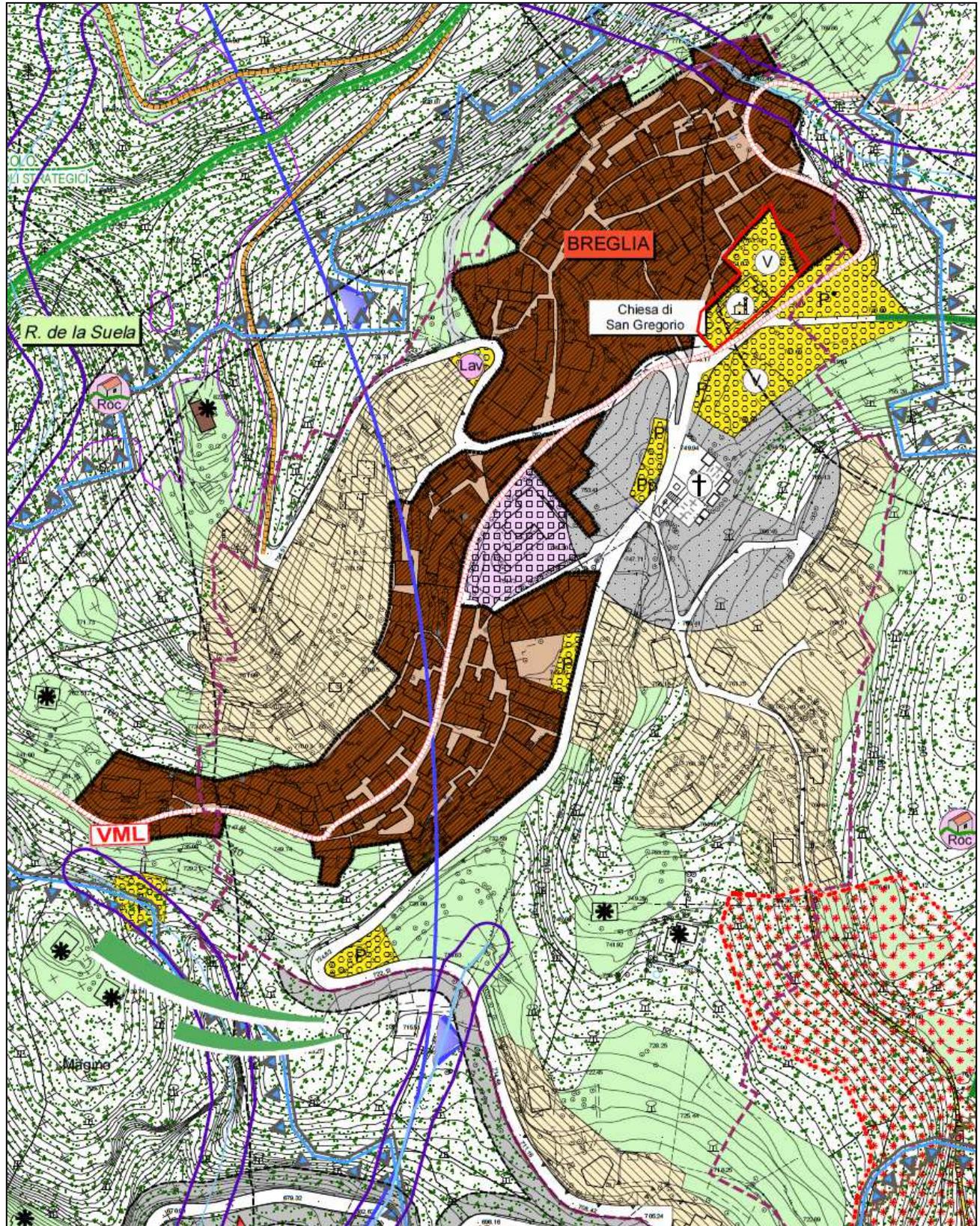


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

BREGLIA

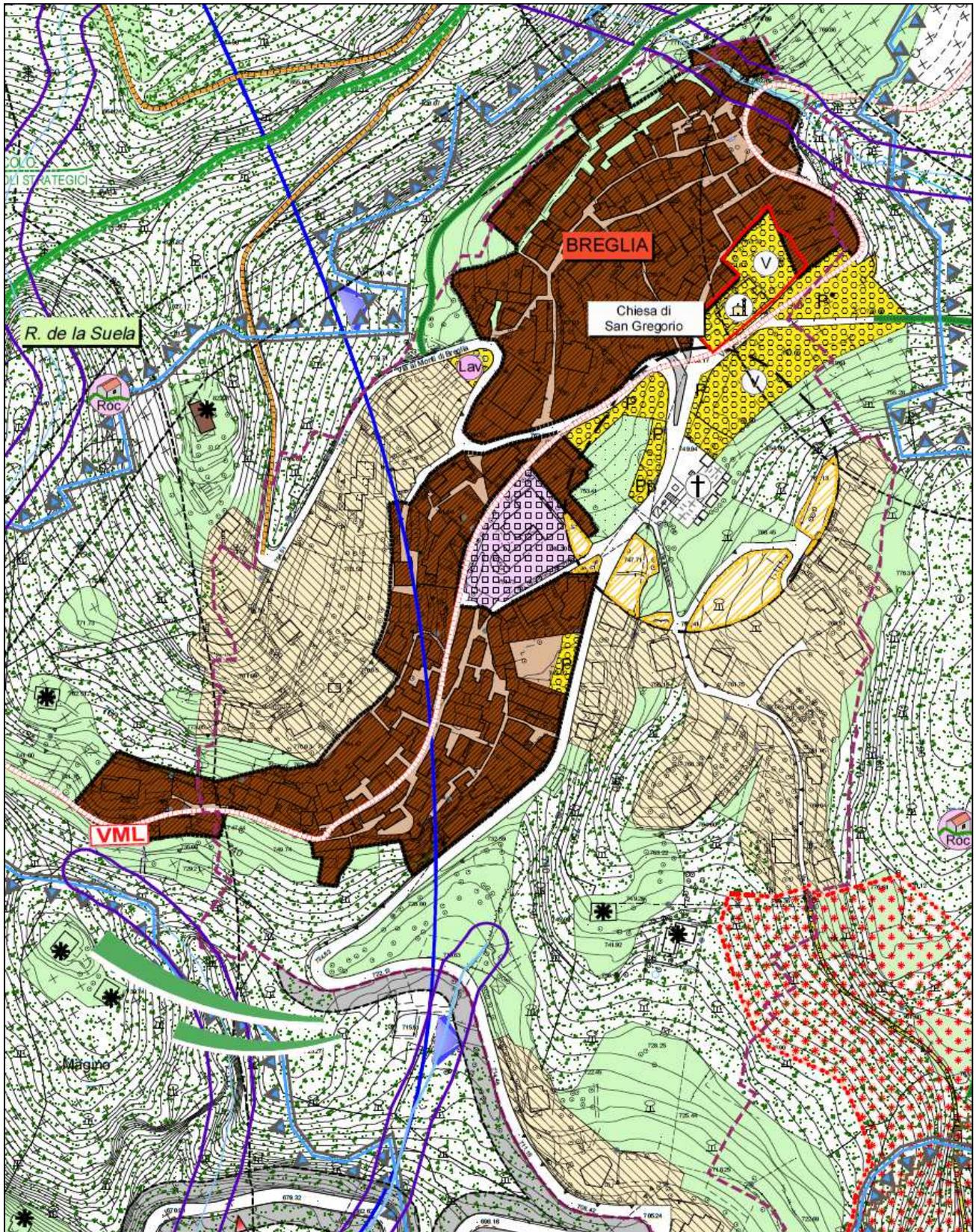
- 1** – Si provvede all'eliminazione di un'area edificabile con destinazione residenziale e viene inserita la destinazione di Barriera Verde inedificabile definendo l'appartenenza dei contesti a Rete Ecologica Comunale.
- 2** – Si prevede la localizzazione di due nuove aree da destinare ad aree ed attrezzature di uso pubblico e generale da destinare a parcheggio pubblico in progetto: la prima in prossimità del cimitero, la seconda lungo la viabilità principale. L'incremento della realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio è funzionale sia alla fruizione dei servizi pubblici, sia per incentivare il recupero degli interventi di recupero dei centri storici.
- 3** – Viene effettuata una ridefinizione degli ambiti posti ai margini del centro storico, secondo la caratterizzazione propria degli edifici e delle relative pertinenze per cui taluni edifici vengono classificati in zona Residenziale R ed un ambito in zona Villa con Parco.
- 4** – Sempre per taluni edifici posti ai margini del Centro Storico si provvede allo stralcio dalla delimitazione del vecchio nucleo di alcuni edifici che non hanno la caratterizzazione propria degli edifici appartenenti al vecchio nucleo e si provvede alla loro classificazione in edifici isolati in ambito agricolo con l'apposizione del simbolo di asterisco per eventuali adeguamenti funzionali.

BREGLIA – VIGENTE 2018



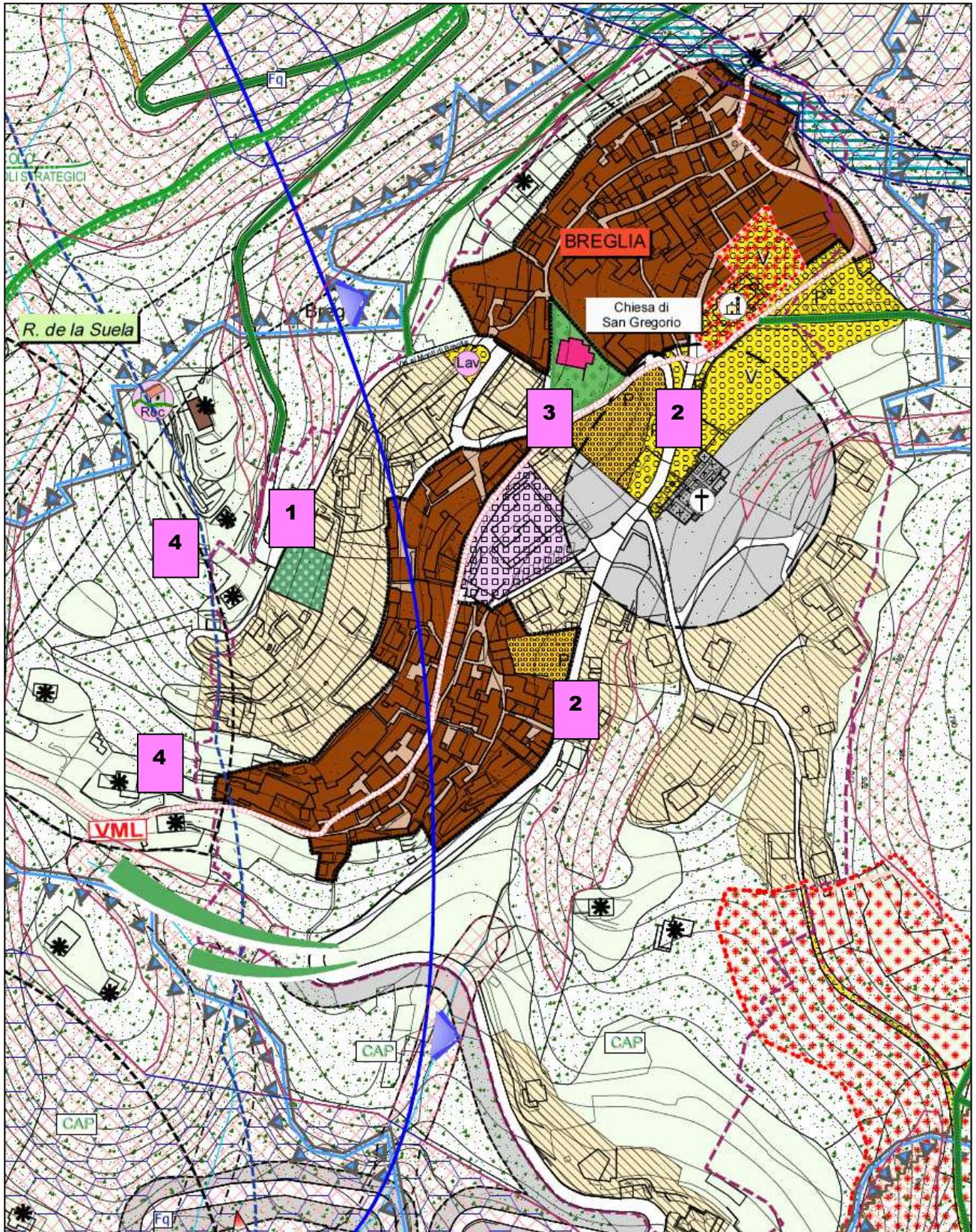
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

BREGLIA – VARIANTE ADOZIONE 2019



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2019** DEPOSITO ADOZIONE

BREGLIA – VARIANTE 2025

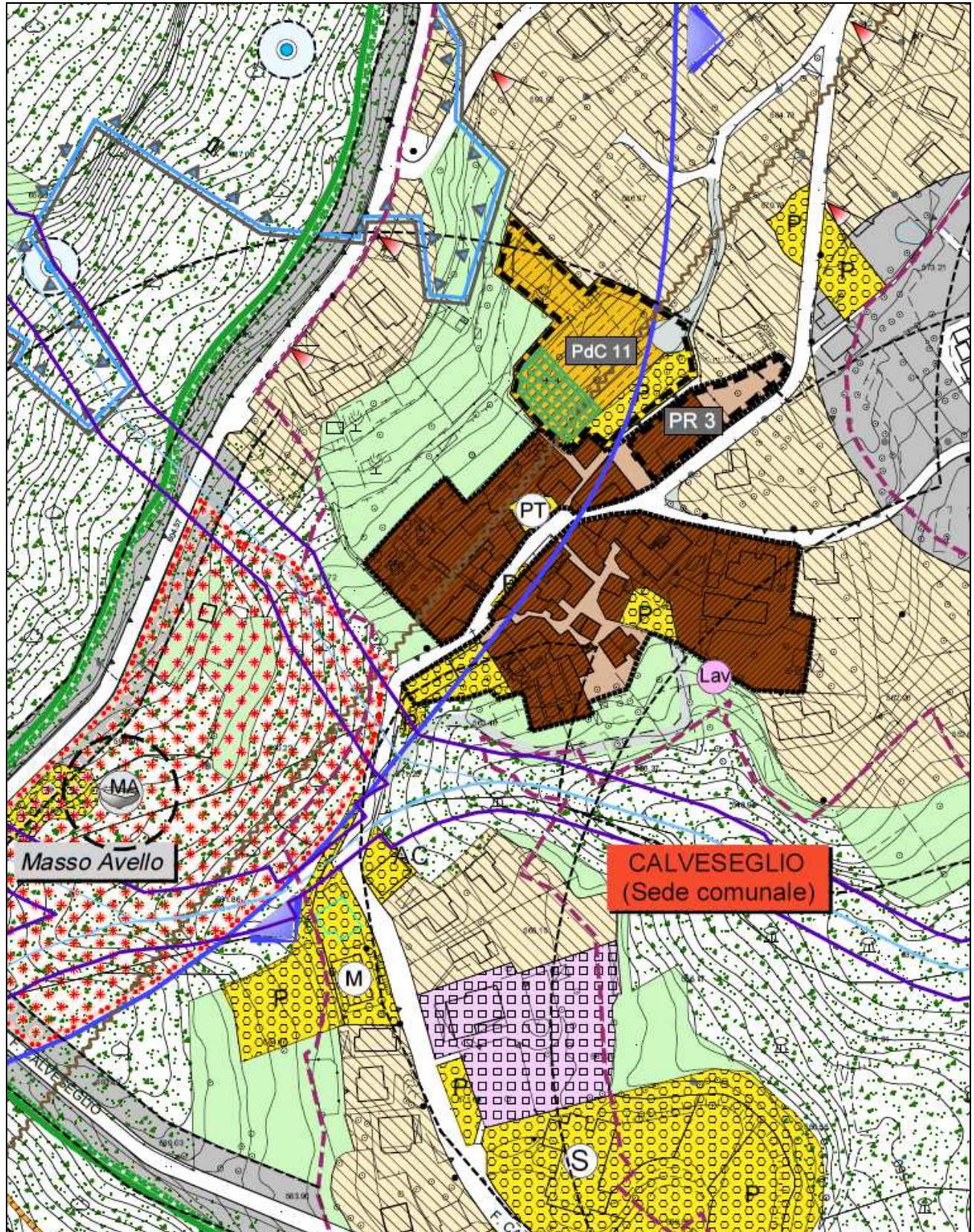


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

CALVESEGLIO

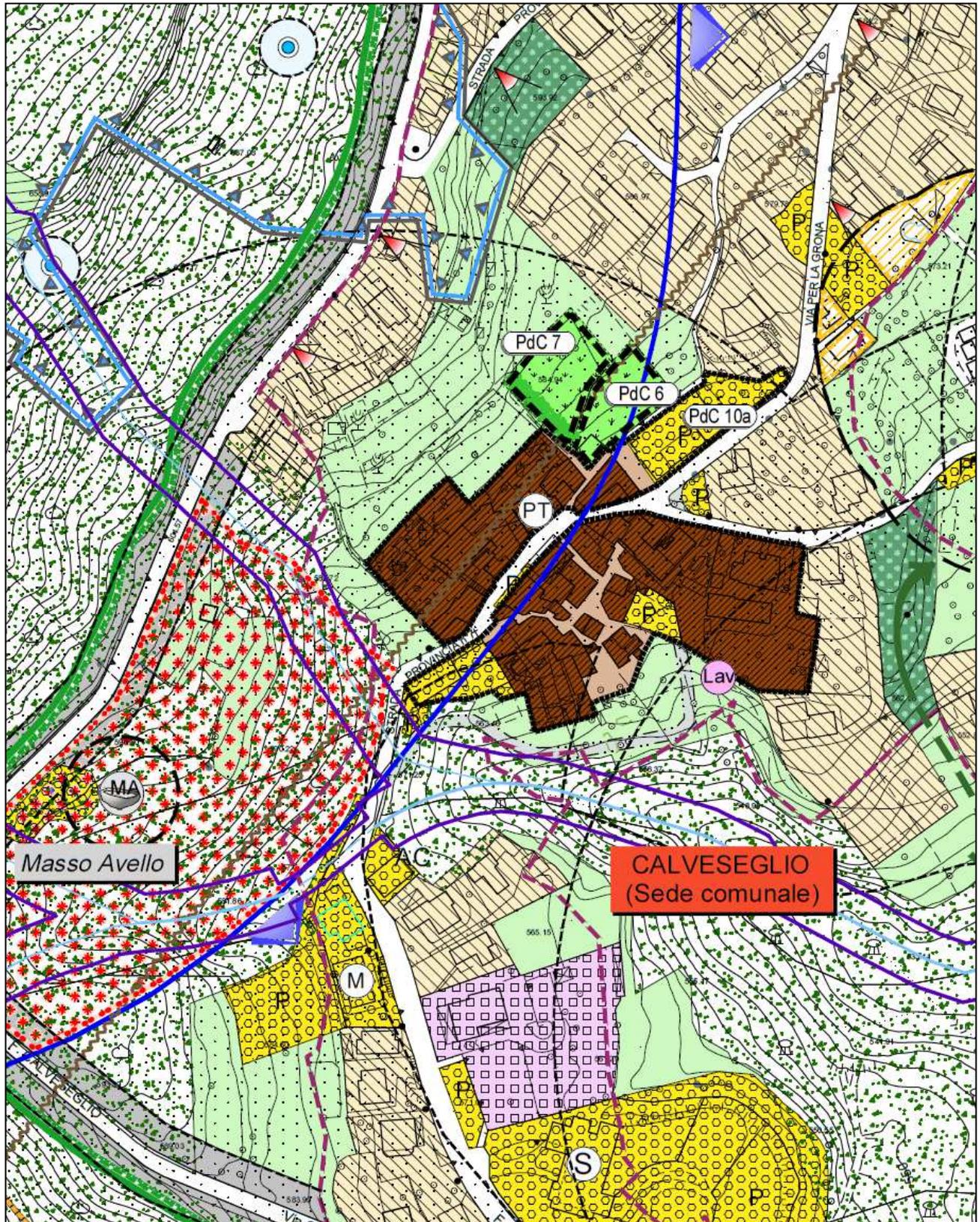
- 1** – Si è provveduto all'eliminazione di due comparti di completamento con funzione residenziale denominati PdC6 e PdC 7 e posti a nord del centro storico di Calveseglio, restituendo le aree ai contesti agricoli e la lettura dell'identità dell'edificazione storica.
- 2 - 3-** Si è provveduto a ridefinire il comparto denominato PdC 10 nel progetto di Adozione 2019, ove vi era la possibilità alternativa di spostare la volumetria in un altro comparto del territorio comunale oppure di effettuare un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il compendio è stato classificato in ambito di Rigenerazione Urbana RU3, per cui si prevede il recupero dell'edificazione esistente e la cessione e realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico in prossimità del vecchio nucleo di Calveseglio.
- 5-** (Ex 6) – Si provvede a classificare un comparto edificato di edificio con area pertinenziale a giardino in zona RV in quanto non presenta caratteri da centro storico
- 6-**(Ex7) – Si stralcia dall'ambito di centro storico delle aree marginali maggiormente che per caratterizzazione dei luoghi sono maggiormente simili agli ambiti agricoli.

CALVESEGLIO – VIGENTE 2018



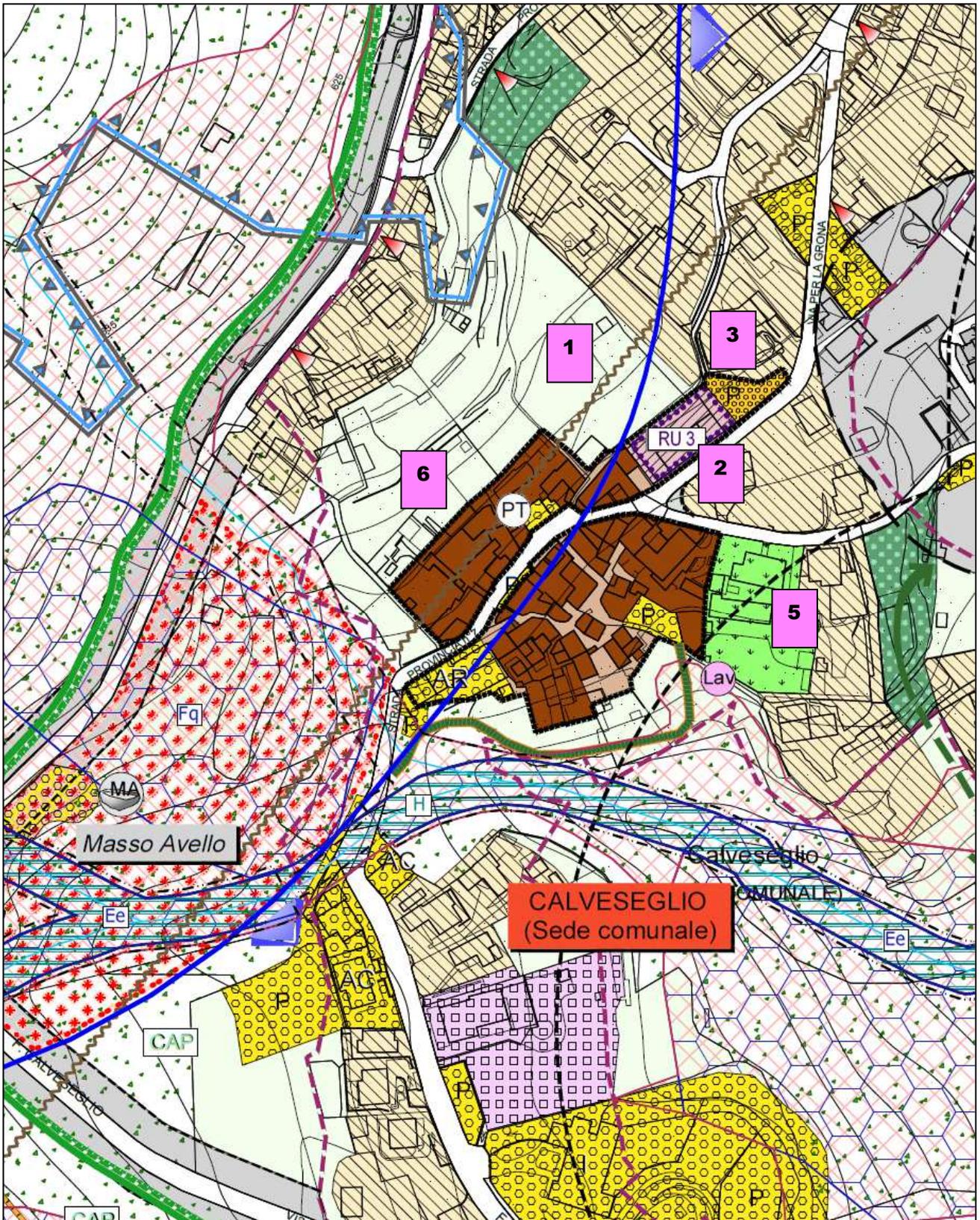
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

CALVESEGLIO – VARIANTE ADOZIONE 2019



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2019** DEPOSITO ADOZIONE

CALVESEGLIO – VARIANTE 2025



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

LOGO

1 – Si provvede ad eliminare la previsione di una nuova viabilità a nord della frazione di Logo, limitandola alla porzione sopra il centro storico al fine di consentire l'accesso all'ambito di completamento in fase di attuazione e consentire un piu' agevole ingresso alla villa con parco.

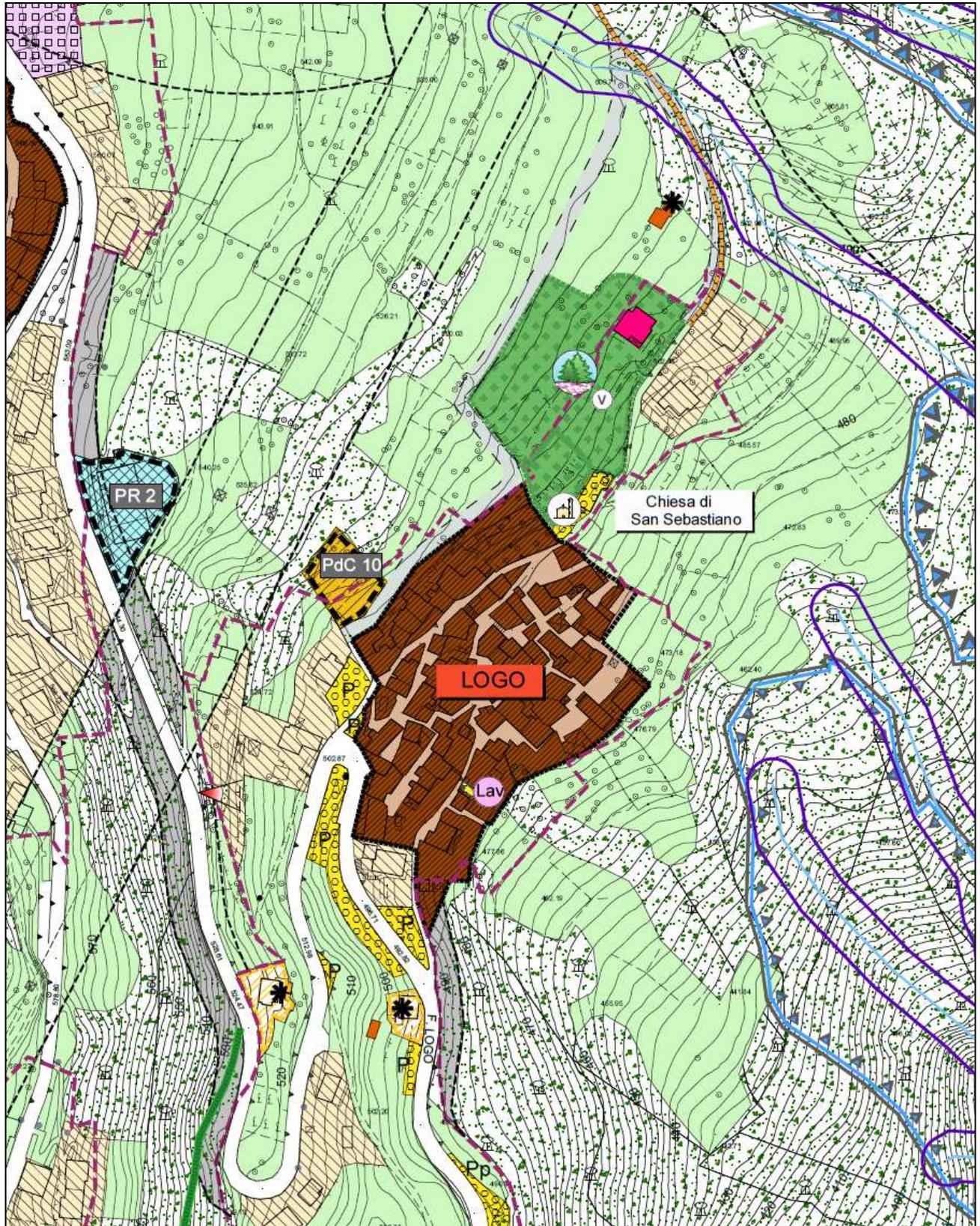
2 –Si localizzano due aree per attrezzature di interesse pubblico e generale di aree da destinare a parcheggio lungo la strada Provinciale n° 7- all'altezza della frazione di Logo - per la realizzazione di allargamenti stradali e spazi da destinare a parcheggio pubblico, la cui cessione e realizzazione in parte è posta a carico dell'adiacente permesso di costruire convenzionato, poiché le aree appartengono alla suddetta proprietà.

3 –Nell'ambito della localizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale si provvede ad individuare un collegamento pedonale esistente.

4 –Di provvede a classificare una piccola area posta a sud del centro storico di Logo, in aderenza alla realtà dei luoghi.

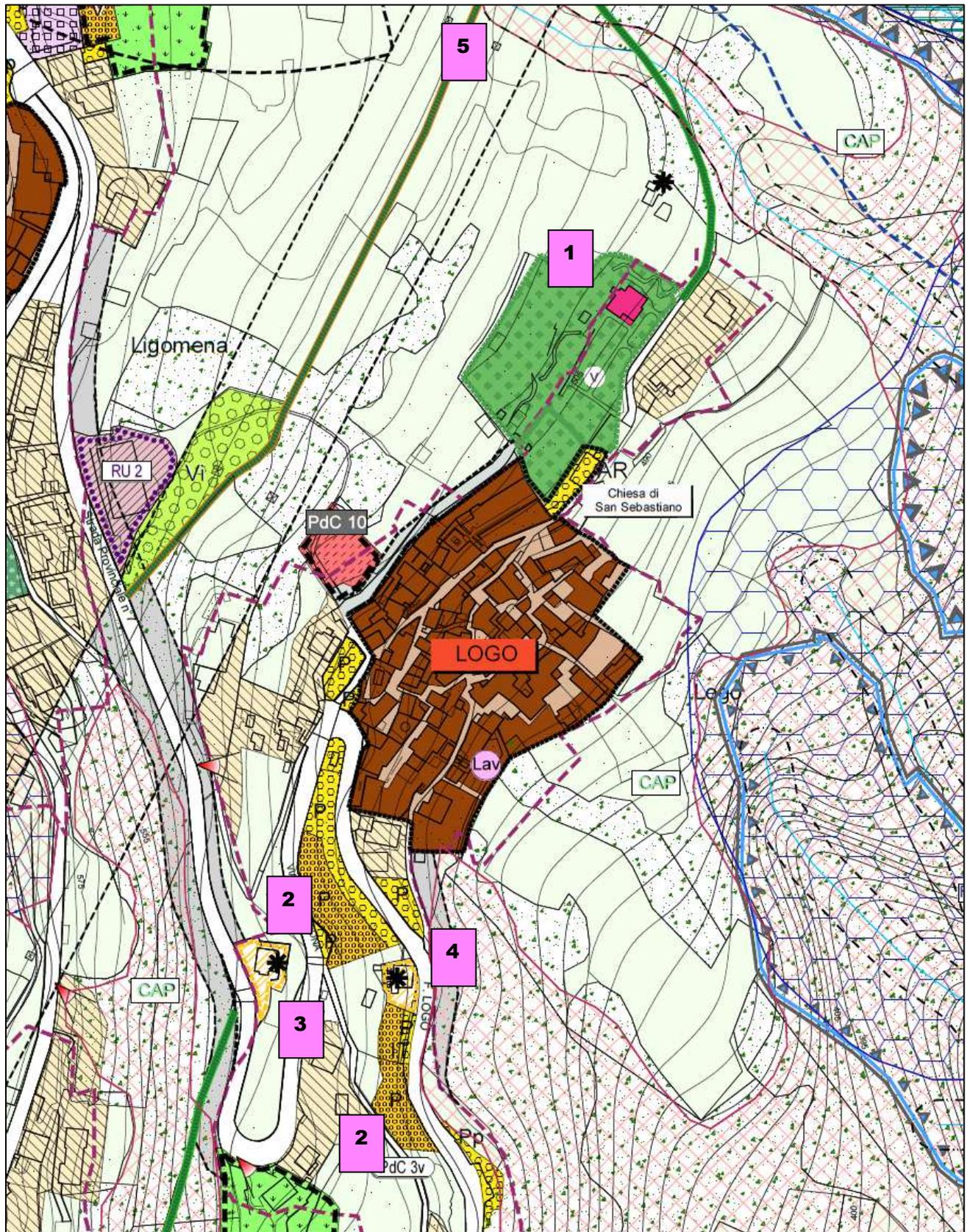
5– Si provvede, in generale, negli ambiti agricoli posti ai margini della frazione ad aggiornare le previsioni dei tracciati agrosilvopastorali esistenti e in progetto, anche secondo le indicazioni fornite dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

LOGO – VIGENTE 2018



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

LOGO – VARIANTE 2025



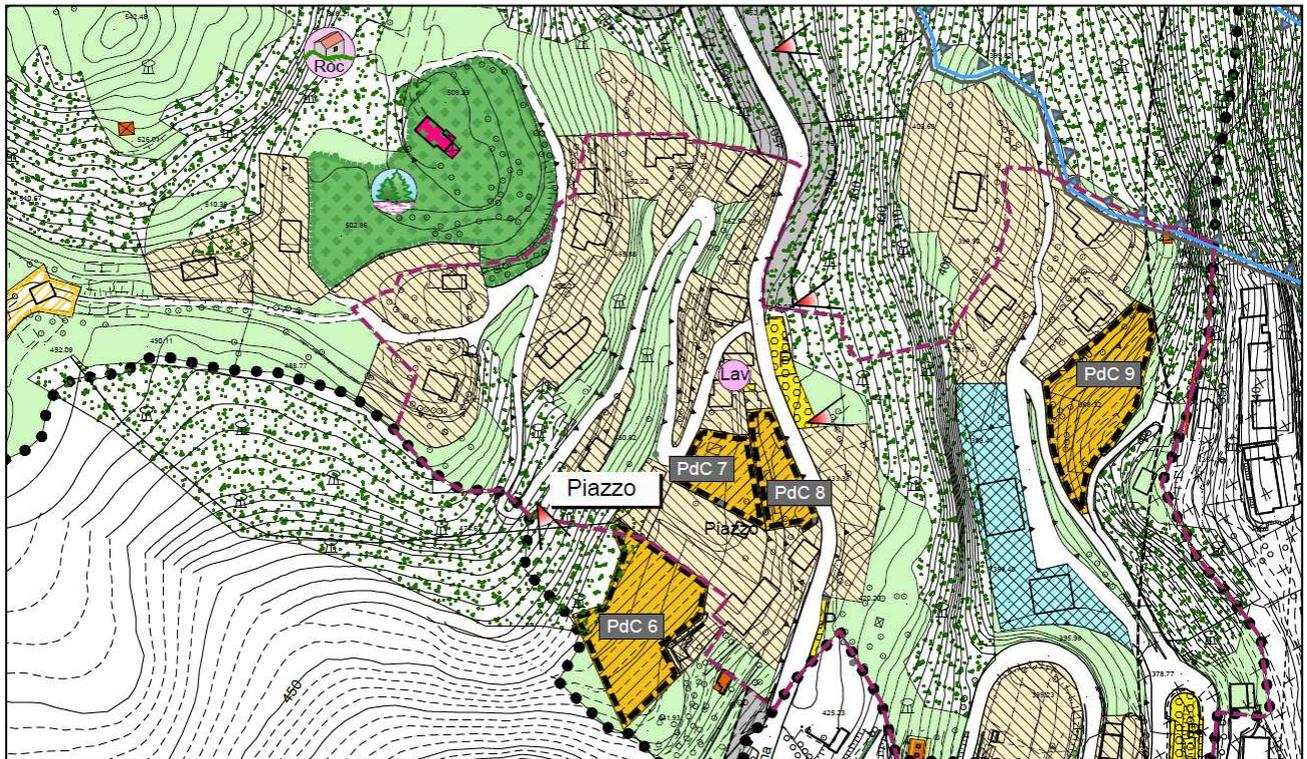
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

PIAZZO

1 – Si è provveduto ad inserire un nuovo ambito di Rigenerazione Urbana nella frazione di Piazza derivante dell'intervenuta dismissione della sede dell'impresa Biacchi, di cui si è dato specificatamente conto nella scheda dedicata.

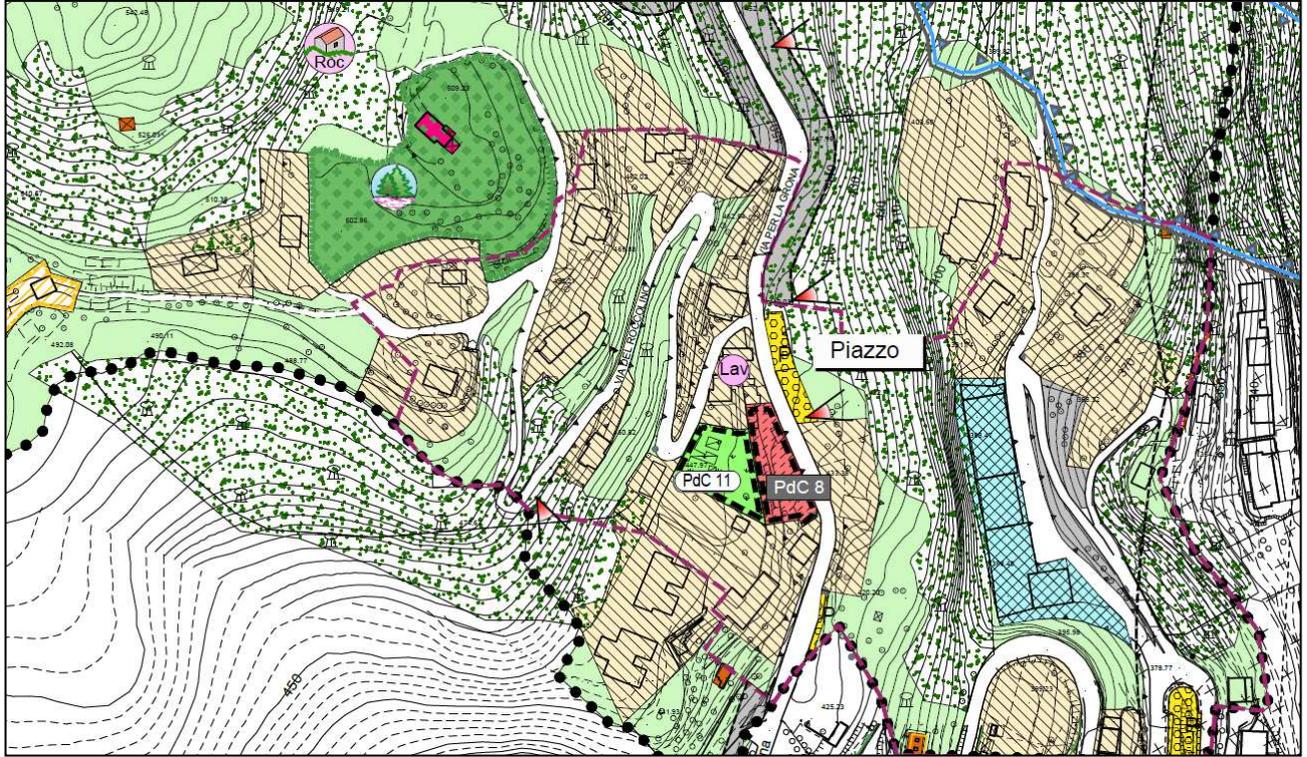
2 – Si è provveduto ad eliminare la classificazione di un compendio quale villa storica con parco, poiché da un approfondito esame dello stato dei luoghi è stato verificato che trattasi di un casello con adiacente area agricola.

PIAZZO – VIGENTE 2018



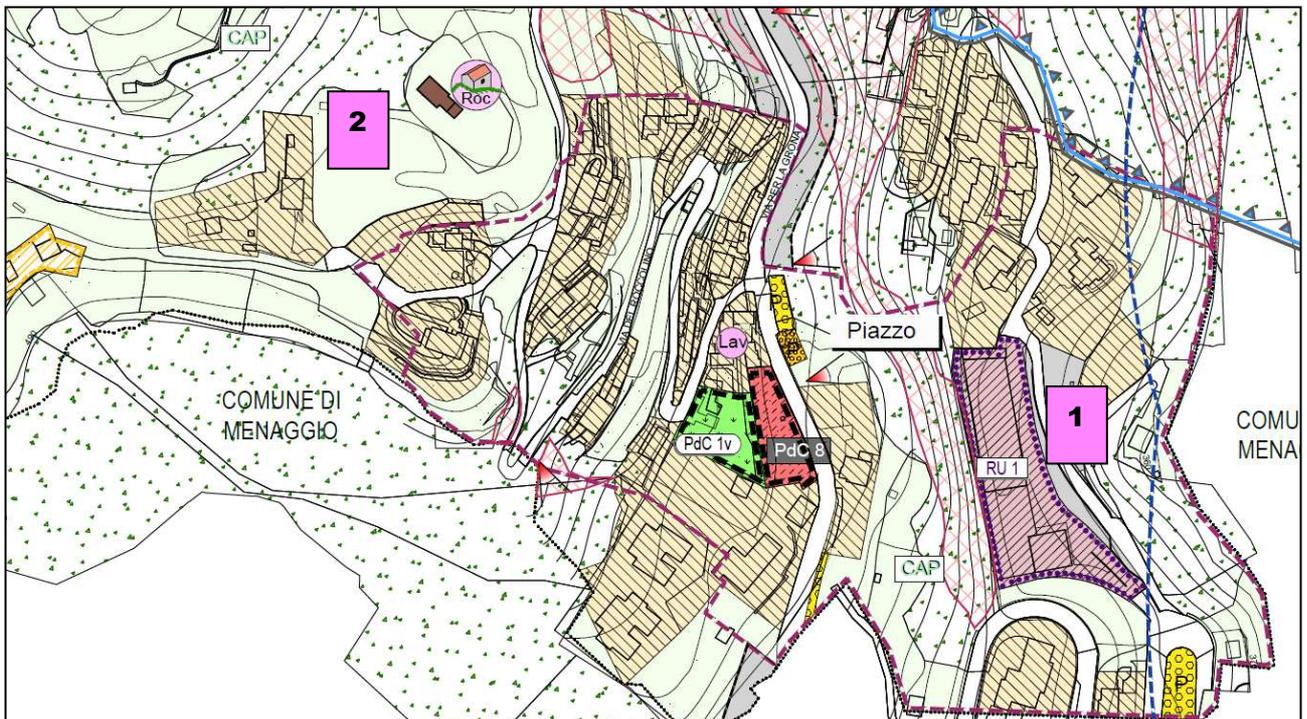
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

PIAZZO – VARIANTE ADOZIONE 2019



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2019** DEPOSITO ADOZIONE

PIAZZO – VARIANTE 2025



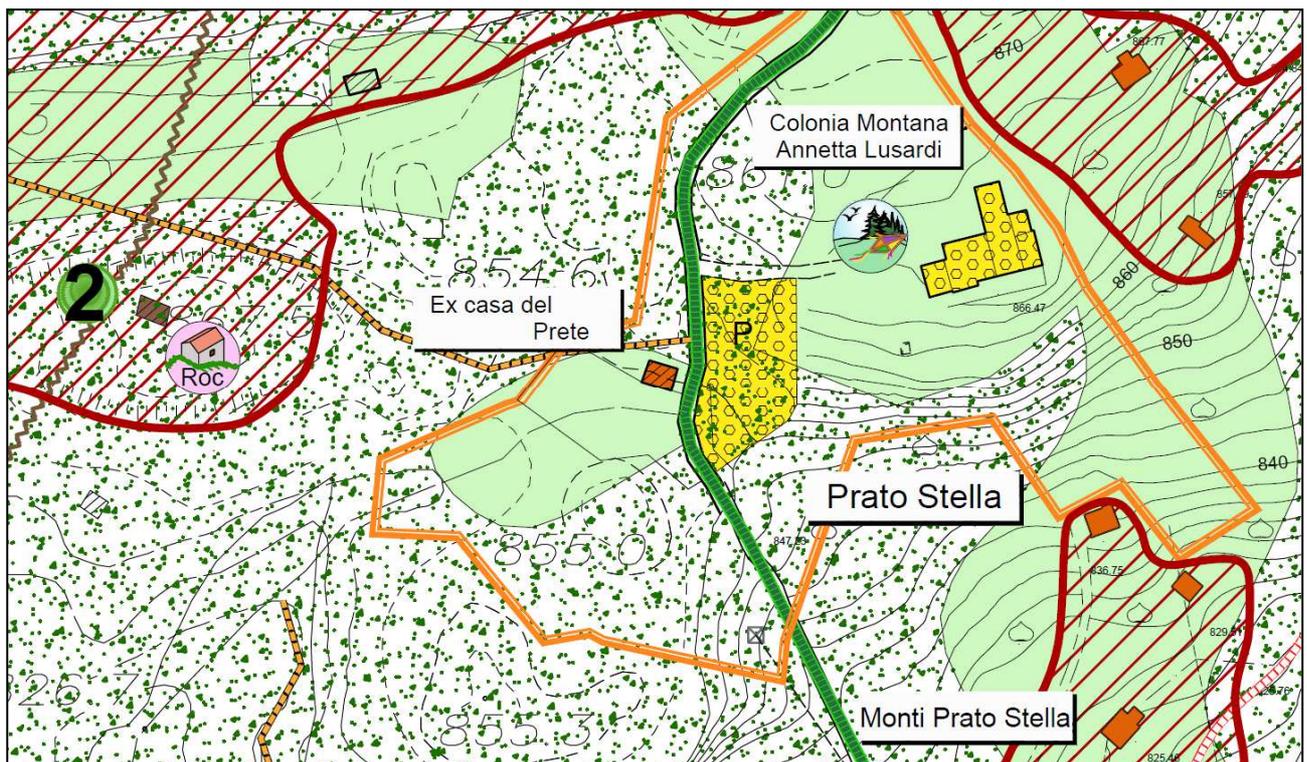
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

LOC. PRATO STELLA

1 – 2- Si provvede ad eliminare la previsione di aree ed attrezzature di uso pubblico e generale posto in prossimità dell'edificio Ex colonia di Menaggio in quanto ubicato in un luogo di difficile realizzazione. Viene spostata le previsioni ove si rileva la presenza già di uno sterrato esistente, a sud dell'edificio denominato casa del prete, già sterrato ed utilizzato come area per la sosta.

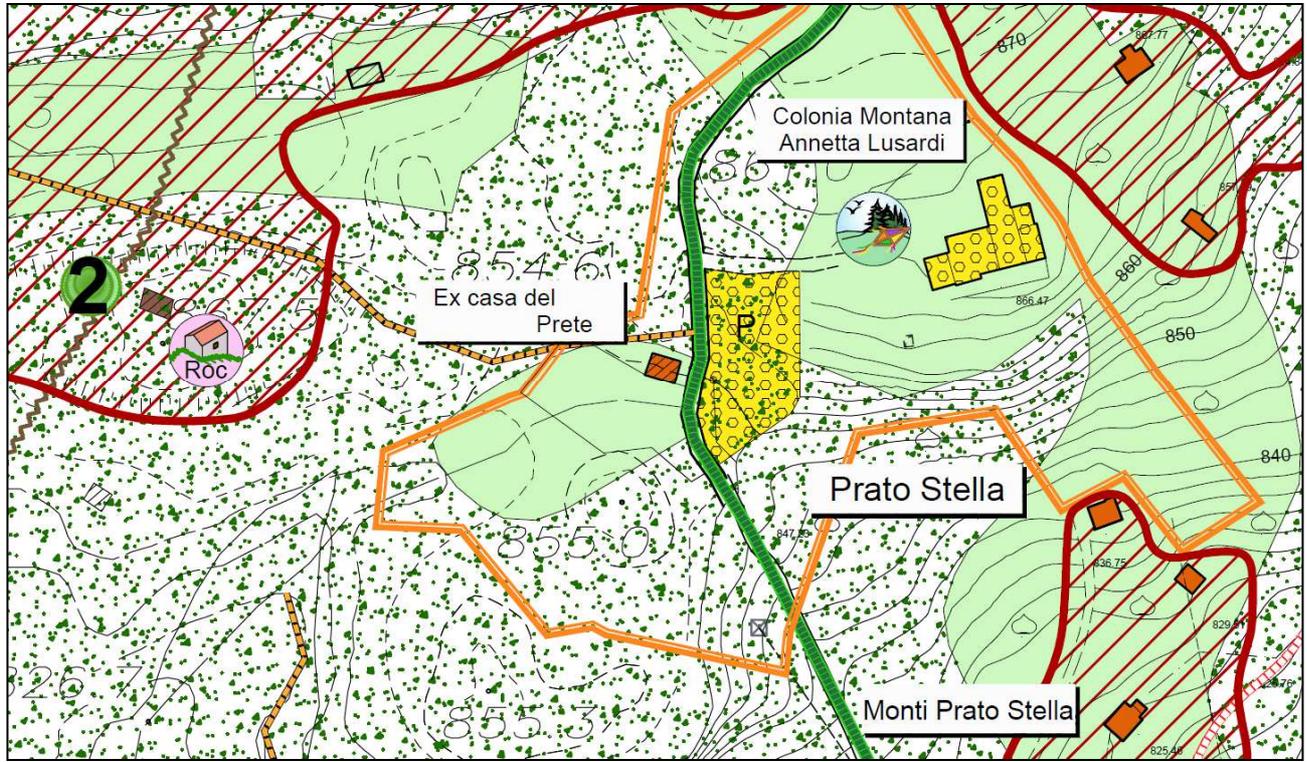
3 – Si provvede, in generale, negli ambiti agricoli posti ai margini della frazione ad aggiornare le previsioni dei tracciati agrosilvopastorali esistenti e in progetto, anche secondo le indicazioni fornite dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

LOC. PRATO STELLA – VIGENTE 2018



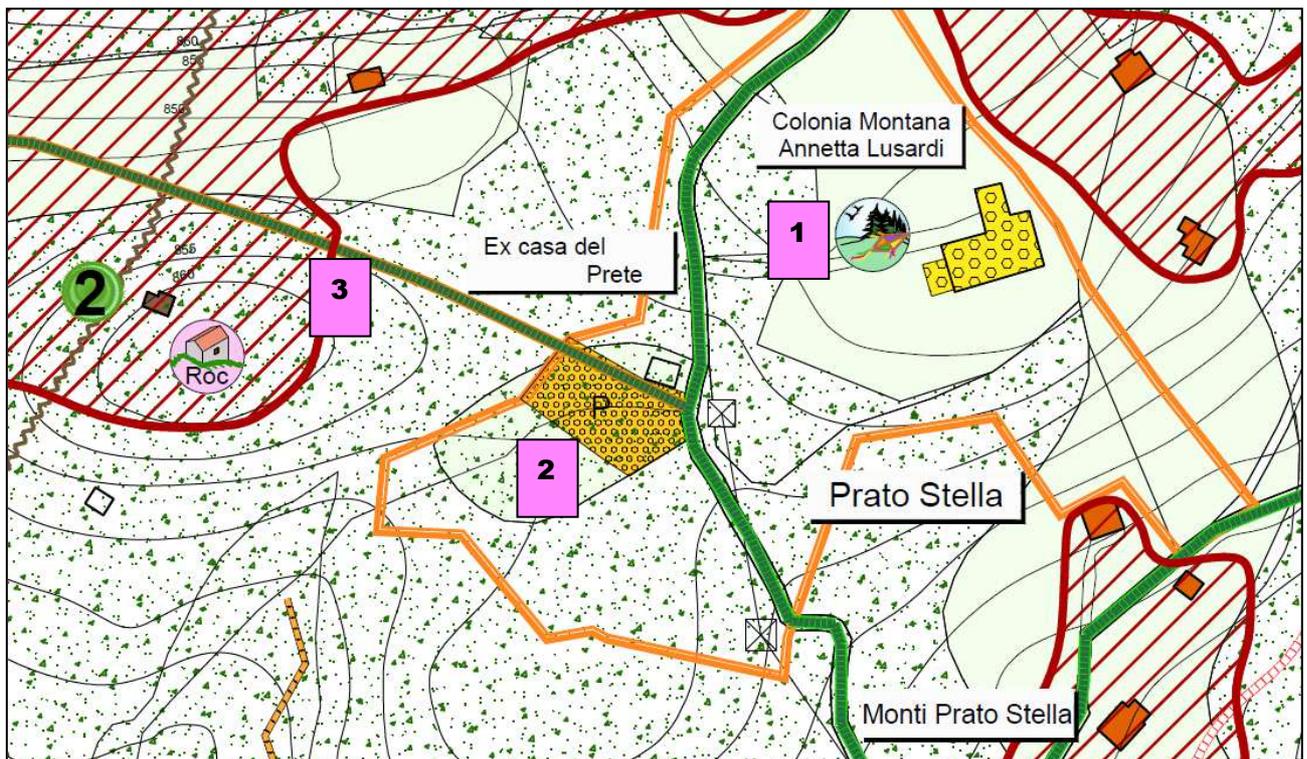
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

LOC. PRATO STELLA – VARIANTE ADOZIONE 2019



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2019** DEPOSITO ADOZIONE

LOC. PRATO STELLA – VARIANTE 2025



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

5 - LA STIMA DEL FABBISOGNO

Al fine di determinare la stima del fabbisogno per il Comune di Plesio sono state effettuate delle analisi statistiche riportate nella relazione del Documento di Piano parte prima.

La lettura delle diverse banche dati finalizzata alla determinazione della stima del fabbisogno ha portato ad effettuare le considerazioni di merito di seguito rappresentate.

5.1 a - SINTESI DELLE RISULTANZE RISPETTO ALLE BANCHE DATE COMUNALI ED IL PROGETTO DI SVILUPPO DEL PAESE

Dall'analisi delle tabelle sopra riportate si rileva una diminuzione di 2 abitanti /anno e la media dei componenti per famiglia risulta essere pari a 2,04.

Si evince inoltre che il saldo naturale della popolazione (differenza tra nati e morti) si rileva un dato dei decessi molto superiore rispetto ai nuovi nati, mentre il saldo migratorio, risulta essere pressoché neutro.

Si registra inoltre, in coerenza con il trend demografico generale una diminuzione della popolazione in età giovanile ed un aumento della popolazione anziana. Vi è un indice di vecchiaia molto elevato.

Quanto sopra è riscontrabile anche dall'esame della tabella da cui emerge che l'indice di vecchiaia è molto più elevato rispetto all'indice di natalità.

INDAGINE SULL'OFFERTA ABITATIVA DEL AL CENTRO STORICO (DATI COMUNALI)

CONSIDERAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO

Dall'indagine conoscitiva svolta presso gli uffici comunali emerge, considerando l'impianto del centro storico delle singole frazioni di Plesio, Barna, Logo, Ligomena, Calveseglio, Breglia rispetto alla consistenza dell'edificato dei singoli nuclei si può quantificare una percentuale di immobili non occupati pari al 35%.

Il 65% del patrimonio immobiliare occupato si può suddividere in una percentuale pari al 30% di persone residenti a Plesio ed una percentuale del 35% di seconde case e/o strutture para – turistico – ricettive.

TIPOLOGIA NUOVE COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI A PLESIO AL 2025

CONSIDERAZIONI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (DATO COMUNALE)

Un ulteriore approfondimento è stato effettuato con l'ausilio dell'ufficio tecnico comunale al fine di definire, attraverso una indagine derivante dalla vigenza del P.G.T. ad oggi, per la categoria di qualificazione degli interventi (appartamenti e/o villette) e la dimensione secondo le diverse tipologie.

LE ESIGENZE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE - IL SISTEMA TURISTICO-RICETTIVO

Le esigenze di nuove abitazioni sono connesse alle risultanze degli approfondimenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale:

- popolazione residente, che abbandona il Comune, rivolgendosi al patrimonio immobiliare disponibile nei comuni contermini perché maggiormente accessibile sotto il profilo economico
- popolazione fluttuante (la fluttuazione della popolazione la si può riscontrare nel dato della popolazione che emigra nel comune e/o immigrati con una media di 25 persone negli ultimi anni) la quale si sposta per motivi di lavoro e che risiede a Plesio per alcuni periodi.
- la popolazione turistica che si identifica in soluzioni di para- turismo quali seconde case e/o B&B, affittacamere, etc...

Le strutture aperte, para- turistiche presenti sul territorio risultano essere pari a 65 unità abitative, rispetto alle quali il 50% possono essere considerate case vacanze - B&B ed il 50% seconde case. Si rileva la presenza di due alberghi.

5.1 b - GLI SCENARI DI SVILUPPO RIFERITI ALL'AMBITO TERRITORIALE DI APPARTENENZA

SCENARI SOCIO-ECONOMICI E MERCATO DELLE COSTRUZIONI NELLA PROVINCIA DI COMO - RAPPORTO FINALE DEL 31.10.2022

Studio CRESME promosso da ANCE Como e dalle principali Associazioni di Categoria del territorio

Dall'analisi territoriale dello studio Cresme emerge che per il Comune di **Plesio** si prevede una crescita della popolazione nella variazione dal 2022 al 2031 in una fascia tra lo 0% e il 5%, realtà territoriale con il maggior indice assoluto di crescita rispetto ai comuni contermini, in positivo rispetto a quanto rilevato per il nel periodo di variazione dal 2012-2021 tra il -5% e lo 0% .

I suddetti studi evidenziano un aumento della popolazione anziana (> 64 anni) e indice di dipendenza strutturale anziani (65 anni e più/15-64 anni) che per il comune **Plesio** si attestava nel periodo di variazione dal 2012-2021 tra il 40%-50%, proiezione di variazione che per il periodo dal 2022-2031 si attesta tra il 50% ed il 60%.

Quanto sopra rispecchia quanto emerso dagli approfondimenti effettuati confrontando la banca dati ISTAT ed i dati comunali.

INDAGINE SULL’OFFERTA ABITATIVA IN LOMBARDIA, A SUPPORTO DELLE POLITICHE PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO (L.R. 31/2014)

I dati e le considerazioni che seguono sono stati desunti dalla ricerca commissionata da **Polis Lombardia al CRESME Ricerche**, denominata “**Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (L.R. 31/2014)**”, - **SOC17006** – effettuata nell’agosto 2018, ha consentito la stima, alla scala ATO, della domanda in base al numero di famiglie attese nell’arco temporale 2020 al 2036 e di sostituire le stime demografiche originariamente considerate dall’integrazione del PTR alla L.R. 31/2014 (vecchie stime ISTAT della popolazione in Italia dal 2011 al 2064).

La ricerca ha tenuto in considerazione il patrimonio abitativo inutilizzato:

Invenduto – abitazioni collocate sul mercato della compravendita che non hanno ancora trovato un acquirente;

Sfitto – abitazioni collocate sul mercato dell’affitto che non hanno ancora trovato un conduttore;

Inutilizzato – abitazioni inutilizzate e non disponibili per la vendita o l’affitto, perché inagibili, per la volontà dei proprietari di tenerle libere (ad es. per essere occupate dai figli o, in alcuni casi, dichiarate libere e locare in maniera non regolare) o per semplice disinteresse (ad es. proprietari residenti all’estero).

Lo stesso stock abitativo invenduto o sfitto può essere ulteriormente suddiviso in due sottoinsiemi:

Usato – abitazioni in precedenza già utilizzate messe in vendita o in affitto che non abbiano ancora trovato un acquirente o un conduttore (in prevalenza di proprietà di famiglie);

Nuovo – abitazioni di nuova costruzione collocate sul mercato per la vendita e/o l’affitto (in prevalenza di proprietà di imprese o cooperative edilizie).

Il suddetto studio porta alla lettura di uno scenario demografico di espansione per ambiti territoriali omogenei che colloca il comune di **Plesio** nell’ATO n° 13 del Lario Comasco di cui si riportano di seguito le tabelle relative alla:

- **Popolazione:** si evince un’ipotesi di scenario di crescita dal 2017 al 2026 che considera la soglia alta pari al 3,2% e nella fascia dal 2027 al 2036 una crescita che considera una soglia di crescita alta pari all’0,3%
- **Struttura demografica:** emerge dalla ipotesi di scenario al 2036 di un aumento della popolazione oltre i 64 anni ed un aumento della popolazione nella fascia di età da 0 a 14 anni ed anche per la fascia dai 15 ai 34 e dai 35 ai 64 anni.
- **Famiglie:** si evince considerando un’ipotesi di scenario 2017-2026 un aumento della crescita di nuove famiglie.

In sintesi esaminando lo scenario per l’ambito territoriale del Lario Comasco nel grafico 3.1- Distribuzione della popolazione e dinamica demografica nell’orizzonte ventennale (2017-2036) si evince una distribuzione della popolazione al 2036 del 3,5% ed una variazione percentuale dal 2017 al 2036 pari all’-2,1%, mentre per quanto attiene le Famiglie residenti al 2016 e nello scenario previsionale 2017-2036 si ha una decrescita del numero delle famiglie.

IL PROGETTO DI SVILUPPO DEL PAESE

Dalle analisi dei dati comunali confrontati con le indagini statistiche effettuate dal CRESME sia per l'ANCE Como che per POLIS Lombardia emerge uno scenario con una prospettiva di dieci anni di crescita pari al 3,6% che qualora rapportato alla popolazione residente significherebbe un aumento di 25 persone residenti.

Qualora dovessimo confrontare il suddetto dato con la crescita media della popolazione degli ultimi anni pari ad una media di 7 persone anno avremmo un incremento pari a 70 persone per i prossimi dieci anni.

Considerando una media di 2 persone a famiglia avremmo un incremento di 35 famiglie nei prossimi 10 anni.

In relazione al progetto del P.G.T. sopra illustrato di ripopolazione del paese evitando l'emigrazione della popolazione residente nei comuni con maggior disponibilità di alloggi a prezzi calmierati e maggiormente vicini ai luoghi di lavoro lo scenario che si auspica di ottenere è quello prospettato dalla crescita avvenuta nel comune negli ultimi anni per cui è stata operata una proiezione per i prossimi dieci anni.

In relazione al fabbisogno abitativo del settore turistico ricettivo dai dati comunali rileva una apertura media di case vacanze nel corso degli ultimi otto anni pari a 8,5 unità ad anno.

Quanto sopra determinerebbe un incremento di 85 unità per i prossimi dieci anni.

Al fine di differenziare l'offerta del settore turistico è stato altresì inserito un comparto sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato con destinazione turistico – ricettivo così da lasciare aperta l'opportunità di realizzazione di una struttura diversa, anche in considerazione dell'eterogeneità dell'offerta presente sul territorio.

5.2 - LA VERIFICA DEL FABBISOGNO ABITATIVO RISPETTO AL PROGETTO DI P.G.T

A seguito delle considerazioni sopra effettuate si ripropone una sintesi delle capacità edificatorie dei singoli ambiti e come queste concorrono alla proiezione di sviluppo del paese in relazione alle esigenze di nuove abitazioni.

NUOVO PGT 2025 **DOCUMENTO DI PIANO**

RU1 Loc. Piazza - ambito dismesso

volume esistente:

- piano terra destinazione autorimessa per veicoli storici e destinazioni accessorie alla residenza.
- piano primo: residenza esistente oltre a 1.700,00 mc con destinazione para-turistica

RU2 Loc. Ligomena - ambito parzialmente dismesso

Volume esistente con destinazione artigianale e quota residenziale per le attività insediate.

RU3 Loc. Calvesoglio - ambito dismesso

volume esistente:

- piano terra: destinazione autorimesse e/o accessori
- piani superiori: edificio non ultimato con prevalenza di destinazione residenziale 3.600,00 mc circa

Viene considerata una quota calmierata pari al 50% per la concreta possibile attuazione degli interventi nel corso degli anni

1800 mc: 3 = 600,00 mq = 6 unità abitative x 2 abitanti = **12 abitanti**

- RU4 Loc. Ligomena** ambito di rigenerazione del centro storico
RU5 Loc. Plesio ambito di rigenerazione con delocalizzazione del volume
nel tessuto urbano consolidato.
RU6 Loc. Barna ambito di rigenerazione del centro storico

PL1vA Loc. Barna

Ambito parzialmente dismesso: 5922,00 mc (edifici dismessi in ambito agricolo ex PR)
Volume da ex PII 1: 6.000,00 mc

Funzione: casa di riposo**PL1vB Loc. Barna**

Volume: 1.500,00 mc

Funzione: Alloggi per lavoratori Casa di riposo**NUOVO PGT 2025****PIANO DELLE REGOLE****COMPARTI CONVENZIONATI IN FASE DI ATTUAZIONE:**

P.L. 2 – BARNIA IN ATTUAZIONE 2.750,00 mc
Edificazione mono/bifamigliari
2.750,00 mc : 300,00 mc = 9 villette x 2 ab = **18 abitanti**

PDC 1 - Loc. Plesio 504,00 mc
Edificazione mono/bifamigliari
504,00 mc. : 250,00 mc. = 2 villette x 2 abitanti = **4 abitanti**

PDC 8 - Loc. Piazza 750,00 mc
Appartamenti
750,00 mc. . 3 = 250 mq = 3 appartamenti x 2 ab = **6 abitanti**

PDC 10 Loc. Logo 396,00 mc
Edificazione mono/bifamigliari
396,00 mc. : 200,00 mc. = 2 villette x 2 abitanti = **4 abitanti**
TOTALE ABITANTI : 32 abitanti

COMPARTI NUOVO PGT:

PDC 1v Loc. Piazza
Edificazione mono/bifamigliari
480,00 mc.: 250,00 mc. = 2 villette x 2 abitanti = **4 abitanti**

PDC 2v Loc. Barna
residenza: volume esistente (abitato) + 300 mc = **2 abitanti**

PDC 3v Loc. Logo
residenza: volume esistente (abitato) + 1.900 mc (residenza para- turistica)

PDC 4v - Loc. Ligomena – edilizia convenzionata - agevolata
3.027,00 mc. :3 = 1.000,00 mq: 80 mq= 12 appartamenti x 2 = **24 ab**

PDC 5v Loc. Plesio
Edificazione mono/bifamigliari
420,00 mc.: 200,00 mc. = 2 villette x 2 abitanti = **4 abitanti**

PDC 6v Loc. Plesio

Edificazione mono/bifamigliari

414,00 mc.: 200,00 mc. = 2 villette x 2 abitanti = **4 abitanti****PDC 7v Loc. Plesio**

Edificazione mono/bifamigliari

1.170,00 mc.: 300,00 mc. = 4 villette x 2 abitanti = **8 abitanti****TOTALE ABITANTI edilizia convenzionata: 24 abitanti - per evitare spopolamento****TOTALE ABITANTI : 24 abitanti****TOTALE ABITANTI : 30 +24 = 54 abitanti : 10 anni = 5 ab/anno documento unico la durata potrà essere anche maggiore di dieci anni****CENTRO STORICO**

Dagli elaborati di dettaglio del centro storico emerge che emerge il patrimonio immobiliare di tutti i centri storici delle singole frazioni non occupato risulta essere pari a circa 14.000,00 mq pari al 35% del patrimonio immobiliare complessivo.

a) 7.000,00 mq. di cui si può reputare verosimile il recupero di una quota parte pari al 30% con una destinazione residenziale 2.100 mq. con il seguente taglio di unità abitative

2.100,00: 80 mq = 26 x 2 = **52 ab**

La presente quota, in relazione alla ricognizione svolta assolve alla richiesta di alloggi per uso temporaneo lavorativo

b) 7.000,00 mq. di cui si può reputare verosimile il recupero di una quota parte pari al 30% con una destinazione residenziale 2.100 mq. con il seguente taglio di unità abitative

2.100,00: 60 mq = 35 x 2 = **70 ab**

La presente quota, in relazione alla ricognizione svolta assolve alla richiesta di alloggi per para turistico

La sopraindicata disponibilità può rappresentare un margine di autonomia rispetto alla disponibilità della percentuale di frizione già disponibile nel comune, oltre che alle esigenze turistico ricettive.

SINTESI FINALE

Dalla sintesi finale dei dati sopra riportati emerge che:

Abitanti derivanti dalle proiezioni di attuazione del progetto del nuovo P.G.T. = 54 ab

TOTALE ABITANTI edilizia convenzionata: 24 abitanti - per evitare spopolamento**Totale = 78 ab.**

Suddivisi in dieci anni + 8 ab/anno

La previsione è da considerarsi come documento unico con durata oltre il decennio.

Bisogna altresì considerare che per diverse previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente non vi è certezza in merito all'effettiva attuazione.

TURISTICO RICETTIVO

Nel complesso, operando delle considerazioni di merito effettuate in premessa e ricavate dai dati comunali, la risposta alle richieste para- turistiche è data da una quota di recupero del centro storico e da una quota indicata puntualmente negli ambiti di completamento del piano delle regole.

6 - L'APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO - BES

Il nuovo piano del governo del territorio è redatto in conformità alla riduzione di soglia di consumo di suolo prevista per l'ATO di appartenenza dal PTR, rispetto alle cui verifiche si darà conto nel successivo capitolo. Le riduzioni effettuate si riferiscono agli ambiti appartenenti al Documento di Piano.

Il progetto urbanistico del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole opera riduzioni di consumo di suolo libero restituendo alcuni ambiti alla rete ecologica e prevede l'utilizzo di alcune aree agricole per la realizzazione di servizi, poste ai margini del tessuto urbano consolidato.

Quanto sopra avviene nell'ambito dell'applicazione del "bilancio ecologico" con riferimento ad ambiti territoriali appartenenti al piano delle regole ed al piano dei servizi con un disavanzo positivo, ossia non a saldo zero, a favore della restituzione delle aree agricole sia per qualità che per quantità di aree.

***NOTA:** Nella redazione della presente variante è stata utilizzata come base cartografica il DBT Regionale aggiornato per le parti di opere ed edificazione realizzata. In diversi punti del territorio comunale, in prevalenza nella frazione di Barna, sono emersi diversi punti di incongruenza tra elementi di aree edificate. Nel complesso si reputa che tali differenze non siano da considerare ai fini delle verifiche di consumo di suolo, in quanto trattasi di differenti rappresentazioni di comparti consolidati con un margine di discrepanza inferiore al metro.*

Superfici sottratte o aggiunte alla "superficie agricola e naturale" a seguito della presente Variante (modifiche 2019 e modifiche 2025 al Piano delle Regole e Piano dei Servizi):

SUPERFICI SOTTRATTE –**alla "superficie agricola e naturale" previste dalla presente Variante (BES - Piano delle Regole e Piano dei Servizi)**

1 – Area standard parcheggio - Barna	392 mq
2 – Strada in progetto e area standard - Barna	1.651 mq
3 – Area edificabile residenziale - Barna	842 mq
4 – Comparto residenziale PdC 3v - Logo	2.762 mq
5 – Area edificabile residenziale - Logo	630 mq
6 – Area standard parcheggio - Logo	675 mq
7 – Area standard parcheggio - Logo	817 mq
8 – Comparto residenziale PdC 4v e strada in progetto - Ligomena	3.352 mq
9 – Area standard parcheggio - Ligomena	407 mq
10 - Area edificabile residenziale - Calveseglio	515 mq
11 – Area standard a parcheggio – Prato Stella per Colonia Annetta Lusardi	868 mq

TOTALE AREE SOTTRATTE : 12.911 mq

SUPERFICI AGGIUNTE

alla "superficie agricola e naturale" previste dalla presente Variante
(BES - Piano delle Regole e Piano dei Servizi)

1 – Parcheggio in progetto - Barna	165 mq
2 – Area edificabile residenziale – Barna	563 mq
3 – Area edificabile residenziale – Barna	2.497 mq
4 – Area edificabile residenziale – Barna	1.821 mq
5 – Area edificabile residenziale – Piazza	208 mq
6 – Area edificabile residenziale – Logo	565 mq
7 – Area edificabile residenziale – Ligomena	527 mq
8 – Parcheggio in progetto – Ligomena	699 mq
9 – Area edificabile residenziale – Ligomena	889 mq
10 – Area edificabile residenziale – Calveseglio	2.271 mq
11 – Area edificabile residenziale – Calveseglio	2.631 mq
12 – Area edificabile residenziale – Calveseglio	1.162 mq
13 – Area edificabile residenziale – Plesio	585 mq
14 – Area edificabile artigianale – Plesio	4.101 mq
15 – Parcheggio in progetto – Strada per Plesio	470 mq
16 – Parcheggi in progetto e viabilità - Breglia	1.469 mq
17 – Area edificabile artigianale – Breglia	671 mq
18 – Area standard a parcheggio – Prato Stella per Colonia Annetta Lusardi	1.093 mq
19 – Strada in progetto – Calveseglio	530 mq
20 – Parcheggio in progetto – Piazza	75 mq

TOTALE AGGIUNTE

22.455 mq

TOTALE SUPERFICI SOTTRATTE alla "superficie agricola e naturale"
previste dalla presente Variante **12.911 mq**

TOTALE SUPERFICI AGGIUNTE alla "superficie agricola e naturale"
previste dalla presente Variante **22.455 mq**

APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO
22.455 mq – 12.911 mq = + 9.544 mq > 0
BILANCIO ECOLOGICO VERIFICATO

7 - SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO - (Cap. 2.2.1 Criteri PTR)

Il nuovo Piano del Governo del Territorio viene redatto in adeguamento alla riduzione della soglia del consumo di suolo prevista dal Piano Territoriale Regionale – L.R. 31/2014 che indica per la Provincia di Como la soglia regionale di riduzione di consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali pari al 20% - 25%.

La soglia di riduzione del consumo di suolo è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali degli ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT Vigente al 02.12.2014 (data di entrata in vigore della Legge Regionale 31/2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale.

Il **PGT Vigente del comune di PLESIO alla data del 02.12.2014** (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 21.05.2012 e pubblicato su BURL n° 42 del 17.10.2012) prevedeva i seguenti Ambiti di Trasformazione:

ambiti AT Documento di Piano PGT VIGENTE AL 2014					
PGT VIGENTE	FUNZIONE	SUOLO	superficie in AT RESIDENZIALE su suolo libero mq	superficie in AT non edificabile	STATO
PII 1 BARNA	Residenziale	LIBERO	4.547	0	NON ATTUATO
PdR BARNA	Servizi - Casa di Riposo	COSTRUITO 5.600 mq	0	0	NON ATTUATO
PL 1 BARNA	Residenziale	LIBERO	5.370	1.627	NON ATTUATO
PL 2 BARNA	Residenziale	LIBERO	3.792	540	IN ATTUAZIONE

Totale previsioni PGT Vigente		13.677	2.167
--------------------------------------	--	---------------	--------------

Soglia di riduzione da perseguire nel Documento di Piano: consumo ammesso

Funzione RESIDENZIALE:	riduzione del 20%	$13.677 \text{ mq} - 2.735 \text{ mq} =$	10.942 mq
Funzione RESIDENZIALE:	riduzione del 25%	$13.677 \text{ mq} - 3.419 \text{ mq} =$	10.258 mq

consumo ammesso

ALTRA FUNZIONE:	riduzione del 20%	NON PRESENTE	0 mq
------------------------	-------------------	---------------------	-------------

Il **comune di PLESIO** ha redatto una variante agli atti di PGT approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 15.12.2017 e pubblicata su BURL n° 21 del 23.05.2018 (attualmente vigente) che non ha interessato le previsioni del **Documento di Piano**.

La Variante al Documento di Piano 2025 prevede le seguenti modifiche ai comparti del Documento di Piano:

ambiti AT Documento di Piano PGT VARIANTE 2025

PGT VIGENTE 2014 e 2018	PGT VARIANTE 2025	FUNZIONE	superficie in AT RESIDENZIALE su suolo libero mq	superficie in AT non edificabile
----------------------------	----------------------	----------	--	-------------------------------------

P11 1 BARNA	PL1 vA Parcheggio e strada in progetto	Servizi	1.938	3.040
PdR1 BARNA	PL1 vA	Casa di riposo	691	0
suolo agricolo	PL1 vB (nuovo)	Residenza per dipendenti RSA	1.924	0
PL 1 BARNA	Eliminato		0	
PL 2 BARNA	PL 2 BARNA in attuazione	Residenziale	4.332	
RU 1 Loc. Piazza	Comparto di Rigenerazione Urbana		Comparto edificato	
RU 2 Loc. Ligomena	Comparto di Rigenerazione Urbana		Comparto edificato	
RU 3 Loc. Calveseglio	Comparto di Rigenerazione Urbana		Comparto edificato	
RU 4 Loc. Ligomena	Comparto di Rigenerazione Urbana		Comparto edificato	
RU 5 Loc. Plesio	Comparto di Rigenerazione Urbana		Comparto edificato	
RU 6 Loc. Barna	Comparto di Rigenerazione Urbana		Comparto edificato	

Totale previsioni PGT Variante		8.885	3.040
--------------------------------	--	-------	-------

13.677 mq - 8.885 mq = **4.792 mq riduzione apportata > 3.419 mq richiesti**

pari a una riduzione del **35,03%**

SINTESI:**DOCUMENTO DI PIANO (vigente al 02.12.2014)**Previsioni di trasformazioni con funzione **RESIDENZIALE su suolo libero:**Totale funzione residenziale: **13.677,00 mq**Previsioni di trasformazioni per **ALTRE FUNZIONI:**Totale altre funzioni : **0,00 mq****NUOVO DOCUMENTO DI PIANO VARIANTE 2025**Previsioni di trasformazioni con funzione **RESIDENZIALE:**Totale funzione residenziale: **8.885,00 mq**Previsioni di trasformazioni per **ALTRE FUNZIONI:**Totale altre funzioni : **0,00 mq****VERIFICA DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO:**

A seguito della verifica, ed **al netto**, delle superfici necessarie al soddisfacimento del **BES**, si procede al calcolo della **soglia di riduzione del consumo di suolo rispetto ai fabbisogni del quinquennio di vigenza** della variante in corso, rispetto alle soglie percentuali provinciali riferite al 2030.

Soglia di riduzione di consumo di suolo prevista per la provincia di Como al 2030:**Funzioni residenziali 20% - 25 % e altre funzioni 20%****DOCUMENTO DI PIANO (vigenti al 02.12.2014)**Previsioni di trasformazioni con funzione **RESIDENZIALE:** : **13.677,00 mq**Previsioni di trasformazioni per **ALTRE FUNZIONI** : **0,00 mq****Calcolo della soglia di riduzione richiesta:****RESIDENZIALE** 13.677,00 mq x 25% = **3.419 mq****ALTRE FUNZIONI** 0,00 mq x 20% = **0,00 mq**

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO VARIANTE 2025Previsioni di trasformazioni con funzione **RESIDENZIALE**: : **8.885,00 mq**Previsioni di trasformazioni per **ALTRE FUNZIONI** **0,00 mq****Verifica della riduzione della soglia provinciale richiesta al 2030 :****RESIDENZIALE** 13.677,00 mq – 8.885,00 mq = **4.792,00 mq****ALTRE FUNZIONI** **0,00 mq****RESIDENZIALE:**

Riduzione prevista dalla Variante 2025 **4.792,00 mq > 3.419 mq** riduzione richiesta
paria ad una riduzione del 35,03 % > 25% di riduzione richiesta

Quanto sopra descritto è meglio rappresentato negli elaborati cartografici di seguito indicati che, con il presente elaborato, nel loro insieme costituiscono gli elaborati denominati "Carta del consumo di suolo":

8 - VERIFICA CONSUMO DI SUOLO - PTCP PROVINCIALE - art. 38 NTA PTCP Como

Per la cartografia di riferimento si demanda all'elaborato di variante di PGT "Tav. 2.3 Sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato - Calcolo consumo di suolo residuo e riconoscimenti art. 38 NTA PTCP".

COMUNE DI PLESIO:

Si riporta di seguito la sintesi dei parametri riportati nella verifica di compatibilità del PGT 2012

- Superficie Territoriale del Comune: 16.948.619 mq
- Superficie urbanizzata (A.U.) esistente: 560.293 mq
- Indice del Consumo del Suolo (I.C.S.): 4,38 %
- Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.): 2,70 %
- Incremento addizionale (I.Ad): max 1,00 % (non attivati)
- Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.): 19.979,69 mq

- **Consumo di suolo PGT 2012** : 9.933,00 mq

Approvato con delibera C.C. n°06 del 21.05.2012, pubblicata sul BURL n° 42 del 17.10.2012
Superficie ammissibile residua : 19.979 mq - 9.933 mq = 10.046 mq consumo residuo in REP

- **Consumo di suolo 1^ Variante Urbanistica**

Approvato con delibera C.C. n°26 del 15.12.2017, pubblicata sul BURL n° 21 del 23.05.2018
PdC 3 via per Barna: 125 mq

Superficie ammissibile residua : 10.046 mq - 125 mq = 9.921 mq consumo residuo in REP

- **RESIDUO CONSUMO DI SUOLO AMMESSO: 9.921 mq**

A seguito dell'aggiornamento cartografico e l'utilizzo della nuova base DBT si è reso necessario effettuare un lavoro di riconoscimento di piccole parti del territorio urbanizzato e pertinenze di edificazioni esistenti con contestuali restituzioni di superfici agricole in conformità allo stato dei luoghi. Tali modifiche, cartografate nel presente elaborato, si reputano ininfluenti ai fini della verifica di compatibilità con la Rete Ecologica Provinciale.

Ai fini di una miglior comprensione è stata utilizzata la medesima numerazione utilizzata per la verifica del BES e delle modifiche al Documento di Piano, andando a considerare unicamente le aree che determinano consumo di rete ecologica provinciale per la prima volta come CONSUMO, e le aree in RESTITUZIONE alla rete ecologica provinciale per le parti che generavano consumo di suolo nelle varianti ai precedenti PGT.

SUPERFICI SOTTRATTE ALLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (PdS e PdR)

1 – Area standard parcheggio - Barna	392 mq
2 – Strada in progetto e area standard - Barna	1.651 mq
3 – Area edificabile residenziale - Barna	842 mq *
4 – Comparto residenziale PdC 3v - Logo	2.762 mq
5 – Area edificabile residenziale - Logo	630 mq
6 – Area standard parcheggio - Logo	675 mq
7 – Area standard parcheggio - Logo	817 mq
8 – Comparto residenziale PdC 4v e strada in progetto - Ligomena	3.352 mq
9 – Area standard parcheggio - Ligomena	407 mq
10 - Area edificabile residenziale - Calveseglio	515 mq
11 – Area standard a parcheggio – Prato Stella per Colonia Annetta Lusardi	868 mq

* Non computato in quanto già considerato con ex PL1

TOTALE AREE SOTTRATTE : 12.069 mq

SUPERFICI SOTTRATTE ALLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (DdP)

1 – Viabilità e parcheggio in progetto PL1vA - Barna	720 mq
2 – Comparto PL1vB - Barna	1.924 mq
3 – Comparto PL1vA – Barna	594 mq

TOTALE SOTTRATTE 3.238 mq

TOTALE SOTTRATTE ALLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE 15.307 mq

SUPERFICI AGGIUNTE ALLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (PdS e PdR) CHE DETERMINAVANO CONSUMO DI SUOLO NELLE PRECEDENTI VARIANTI

1 – Parcheggio in progetto – Barna (parte ex consumo n° 12)	165 mq
2 – Area edificabile residenziale – Barna (parte ex consumo n° 11)	563 mq
3 – Area edificabile residenziale – Barna	2.497 mq *
4 – Area edificabile residenziale – Barna (ex consumo n° 9)	1.821 mq
5 – Area edificabile residenziale – Piazza (ex consumo n° 8)	208 mq
6 – Area edificabile residenziale – Logo	565 mq*
7 – Area edificabile residenziale – Ligomena	527 mq*
8 – Parcheggio in progetto – Ligomena	699 mq*
9 – Area edificabile residenziale – Ligomena	889 mq*
10 – Area edificabile residenziale – Calveseglio	2.271 mq*
11 – Area edificabile residenziale – Calveseglio	2.631 mq*
12 – Area edificabile residenziale – Calveseglio	1.162 mq*
13 – Area edificabile residenziale – Plesio	1.399 mq*
14 – Area edificabile artigianale – Plesio	4.101 mq*
15 – Parcheggio in progetto – Strada per Plesio (ex consumo n° 17)	470 mq
16 – Parcheggi in progetto e viabilità – Breglia (ex consumo n° 18)	1.469 mq
17 – Area edificabile artigianale – Breglia	671 mq*
18 – Area standard a parcheggio – Prato Stella per Colonia Annetta Lusardi	1.093 mq*
19 – Strada in progetto – Calveseglio	530 mq*

* Non computato in restituzione

TOTALE AGGIUNTE 4.696 mq

SUPERFICI AGGIUNTE ALLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (DdP)

1 – Area edificabile PII1 - Barna	3.361 mq*
2 – Area edificabile e strada in progetto PL1 - Barna	5.372 mq*

* Non computato in restituzione

TOTALE AREE AGGIUNTE : 9.368 * mq

TOTALE RESTITUITE ALLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE 5.906 mq**PGT VARIANTE 2025 - COMUNE DI PLESIO:**

- Residuo di consumo di suolo ammesso in REP **9.921 mq**
- Superficie restituita a REP che determinavano consumo di suolo: **4.696 mq**
- Superficie sottratta alla REP **15.307 mq**

$$9.921 \text{ mq} + 4.696 = 14.617 - 15.307 \text{ mq} = - 690 \text{ mq}$$

Le modifiche apportate dalla presente variante, operano in Bilancio Ecologico dei suoli ai sensi del PTR operando una riduzione di 9.544 mq, che però è parzialmente valida ai fini della restituzione alla Rete Ecologica Provincia. [Si provvede al conteggio dei criteri premiali.](#)

Con la presente variante urbanistica si è provveduto alla redazione della SCHEDA PER LA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ INSEDIATIVA (art. 4 NTA PTCP), per il conteggio dell'indice addizionale relativo al comune di Plesio.

Per i calcoli e la relativa scheda si demanda all'apposito allegato, si riporta di seguito le risultanze di tale conteggio:

Per il comune di Plesio si ottiene il punteggio di sostenibilità insediativa e dell'incremento percentuale come segue:

I.Ad. % = 0,64 %**I.Pt. % = 16,06 %**

Il punteggio complessivo di incremento addizionale (I.Ad.) pari a 0,64% determina una ulteriore superficie ammissibile di espansione pari a 3.249,38 mq così calcolata:

$$(\text{Area urbanizzata}) \times (\text{I.Ad.}): 560.293 \text{ mq} \times 0,58\% = 3.249,38 \text{ mq.}$$

PGT VARIANTE 2025 - COMUNE DI PLESIO:

- Residuo di consumo di suolo ammesso in REP **9.921 mq + 3.249 mq = 13.170 mq**
- Superficie restituita a REP che determinavano consumo di suolo: **4.696 mq**
- Superficie sottratta alla REP **15.307 mq**

$$9.921 \text{ mq} + 3.249 \text{ mq} + 4.696 = 17.866 \text{ mq} - 15.307 \text{ mq} = + 2.559 \text{ mq}$$

**RESIDUO DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE : 2.559 mq**

9 - LA VERIFICA DELLE AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO E GENERALE

Viene riportato di seguito il dimensionamento del nuovo piano del governo del territorio esclusivamente finalizzato alla verifica delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale per la popolazione residente, per la popolazione potenzialmente insediabile e per la popolazione che usufruisce dei servizi di interesse sovralocale.

Il calcolo della popolazione potenzialmente insediabile si riferisce alla stima del “fabbisogno abitativo” effettuato nel precedente capitolo e redatto ai sensi dei criteri del P.T.R..

- Abitanti residenti al 31.12.2024 804 abitanti
- Abitanti derivanti dalle proiezioni di attuazione del progetto del nuovo P.G.T. = 54 abitanti
- Abitanti da edilizia convenzionata: 24 abitanti - per evitare spopolamento

TOTALE ABITANTI = 78 abitanti

**TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON ABITANTI INSEDIABILI
A SEGUITO DEL NUOVO P.G.T. TOTALE 882 abitanti (in 10 anni)**

Il nuovo P.G.T. ripropone come dotazione di aree standard pro capite 18,00 mq./ab., come già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente.

VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE

Aree ed attrezzature di uso pubblico comunali

Aree di uso pubblico e generale dovute per
882 abitanti x 18 mq/ab. 15.876 mq

- Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti 44.180 mq
- Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto 18.730 mq

TOTALE 62.910 mq

62.910 mq > 15.876 mq

pari ad una dotazione di 71,32 mq/ab > 18,00 mq/ab.

10 – IL DOCUMENTO DI PIANO: L'AMBITO DI COMPLETAMENTO – SCHEDA NORMATIVA

Nel progetto del documento di piano vi sono due ambiti di cui si prevede il mantenimento, come già meglio indicato nella relazione del progetto nell'apposto capitolo dedicato.

DOCUMENTO DI PIANO

LA RIGENERAZIONE URBANA (ART. 8 e 8 bis L.R.12/2005 e s.m.i.)

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

RU 1- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)**(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA PER LA GRONA – LOC. PIAZZO****Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione**

L'ambito costruito è caratterizzato dalla presenza di edificazione che, nella porzione posta al piano primo e sottotetto è prevalentemente già destinata a residenza ed uffici, mentre al piano terra vi sono degli spazi un tempo utilizzati dall'impresa edile Biacchi. Il comparto è dismesso a causa della cessata attività dell'impresa. La strumentazione urbanistica vigente classificava il compendio in ambito industriale – artigianale, riconoscendo la presenza dell'attività allora insediata. Il nuovo P.G.T. individua il comparto tra gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale prevedendo la possibilità di utilizzare il piano primo degli edifici con destinazione residenziale e para- turistica ed il piano terra come autorimessa al servizio della funzione residenziale e come ricovero di veicoli storici.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 3.135,00 mq.
- Volumetria e cambio di destinazione d'uso
Volume assegnato: esistente con l'aggiunta di 1.700,00 mc.
E' consentito un intervento di ristrutturazione edilizia.
- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale (piano primo e sottotetto): residenza e destinazioni para -turistiche
 - funzioni complementari (piano terra) : uffici, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona, palestra, centro benessere, autorimessa al servizio delle abitazioni ed autorimessa per ricovero veicoli storici.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni agricole – funzioni industriali- sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa

Prescrizioni approfondimenti di settore :

Approfondimento geologico – idraulico : deve essere redatta apposita relazione geologica ed idraulica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni

Prescrizioni Paesaggistiche:

Il progetto di ristrutturazione dovrà prevedere la riqualificazione delle aree pertinenziali dell'edificazione esistente, un tempo utilizzato come deposito dei mezzi e dei materiali edili dell'attività insediata.

Lo studio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da un professionista qualificato in materia.

In generale dovranno essere preservate le visuali verso il Lago di Como, anche dai contesti a monte.

Aree di uso pubblico o generale:

Nell'ambito del titolo convenzionato debbono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato con destinazione residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le dotazioni di aree per parcheggio come definito dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

Oneri concessori:

Il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione e pertanto potranno essere applicati gli incentivi economici introdotti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.

Oneri compensativi per il cambio di destinazione d'uso

Gli oneri compensativi connessi al maggior valore acquisito dal compendio a seguito della variante urbanistica verranno quantificati al momento della stesura della Convenzione Urbanistica. L'Amministrazione Comunale potrà altresì richiedere, in alternativa al pagamento delle somme dovute al Comune, la realizzazione di un'opera pubblica di valore equivalente e/o superiore a quanto dovuto.

Modalità di intervento:

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); interno al centro abitato, in fascia di rispetto dello scenario lacuale PPR art. 19 comma 4
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: classe IV - Aree di intensa attività umana

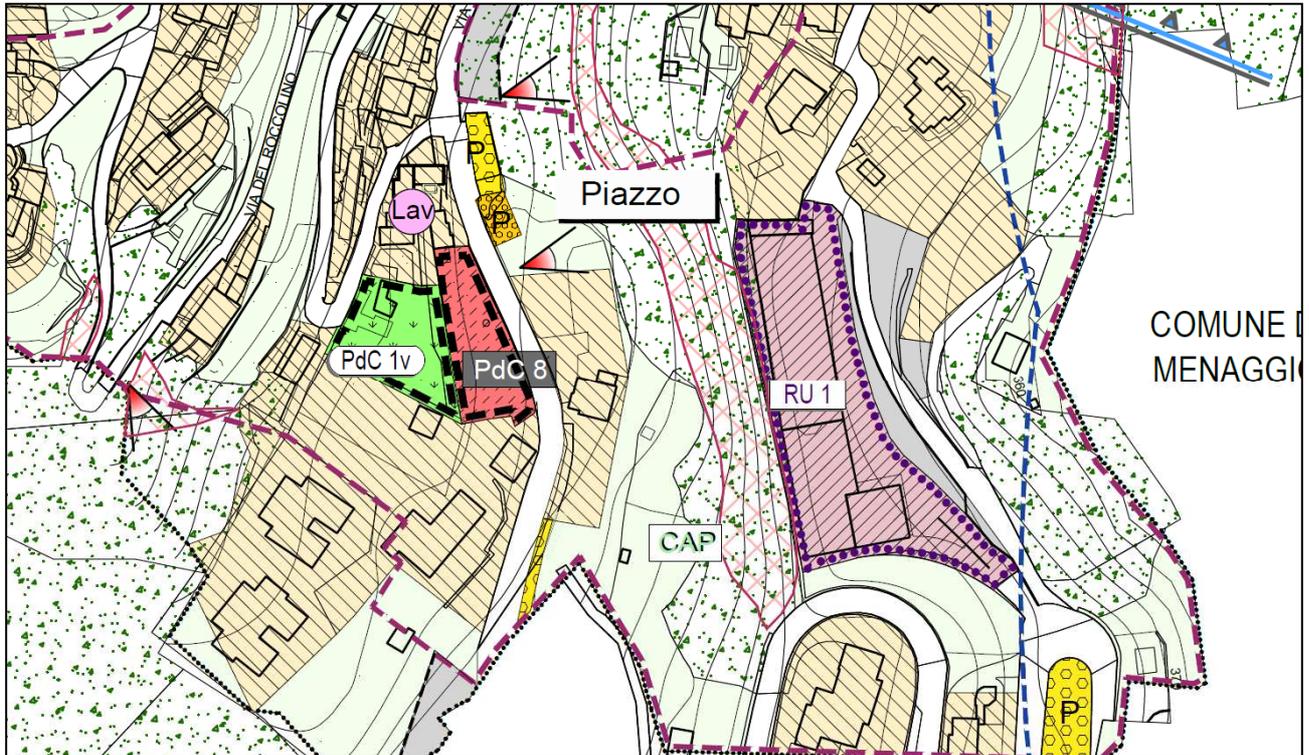
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS.

RU 1- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)
(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA PER LA GRONA – LOC. PIAZZO



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

RU 2- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)

(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)

VIA PER BARNA – S.P.7 – LOC. LIGOMENA (ex PR 2)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione

Il comparto interessa un edificio parzialmente realizzato sino alla struttura, oggi abbandonato il quale determina elemento di disturbo generale rispetto ad una viabilità ad elevata percorrenza sensibile.

La situazione dell'involucro edilizio dal primo P.G.T. all'attualità risulta essere la medesima e l'alternarsi di differenti proprietà, ora ritornata unica, non ha ricomposto la ferita della percezione di un edificio dismesso ubicato lungo la percorrenza principale all'ingresso del paese.

Nella Variante 2019 si era provveduto a suddividere il comparto in due ambiti in aderenza alle due proprietà di allora ed era stato introdotta la modalità del permesso di costruire convenzionato, per semplificare le procedure, rispetto al precedente piano di recupero (modalità di intervento indicata nel P.G.T. 2012), ed erano state introdotta la possibilità di monetizzazione delle aree standard e di intervenire sempre nell'ambito della destinazione d'uso artigianale con la monetizzazione del contributo straordinario.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il nuovo P.G.T. individua il comparto tra gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale riconducendo l'ambito ad un unico comparto in aderenza alla proprietà.

Si provvede a riaccorpore in un unico compendio l'ambito poiché aderente alla proprietà attuale e ad applicare le incentivazioni derivanti dalla L.R. 18/2019 con il vincolo, in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, di intervenire migliorando la percezione dell'involucro edilizio rispetto al paesaggio.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 1.380,00 mq.
- Volumetria
 - Volume assegnato: esistente
- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale: artigianale e depositi, residenza nel limite di una unità abitativa per ogni attività insediata sino ad un massimo di 120 mq di s.l.p.
 - funzioni complementari: uffici, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni agricole – funzioni industriali-sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa, residenza

Prescrizioni approfondimenti di settore :

Approfondimento geologico – idraulico: deve essere redatta apposita relazione geologica ed idraulica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.

Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni

Valutazione ambientale preliminare: dovrà essere effettuata una indagine preliminare per la caratterizzazione dei suoli che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Tale indagine è da concordare con l'ente competente ARPA. Qualora dovessero essere effettuati interventi di bonifica dell'area, le opere edilizie dovranno essere avviate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, al fine di attestare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso previste, ai sensi della normativa vigente.

Prescrizioni urbanistiche vincolanti:

Per le attività insediate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti funzionali necessari.

In caso di intervento di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. la modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato con obbligo di intervenire sull'involucro edilizio al fine di eliminare la percezione di degrado che si percepisce in ingresso al paese.

Prescrizioni Paesaggistiche:

L'ambito di intervento, in considerazione del valore simbolico che rivestono gli edifici esistenti, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi.

In considerazione che l'ambito è interessato da vincolo paesaggistico gli interventi sono subordinati al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica.

Oneri compensativi

Gli oneri compensativi derivanti da un intervento di ristrutturazione edilizia saranno determinati nell'ambito della convenzione urbanistica. L'Amministrazione Comunale potrà altresì richiedere, in alternativa al pagamento delle somme dovute al Comune, la realizzazione di un'opera pubblica di valore equivalente e/o superiore a quanto dovuto.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

Oneri concessori

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

Modalità di intervento:

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

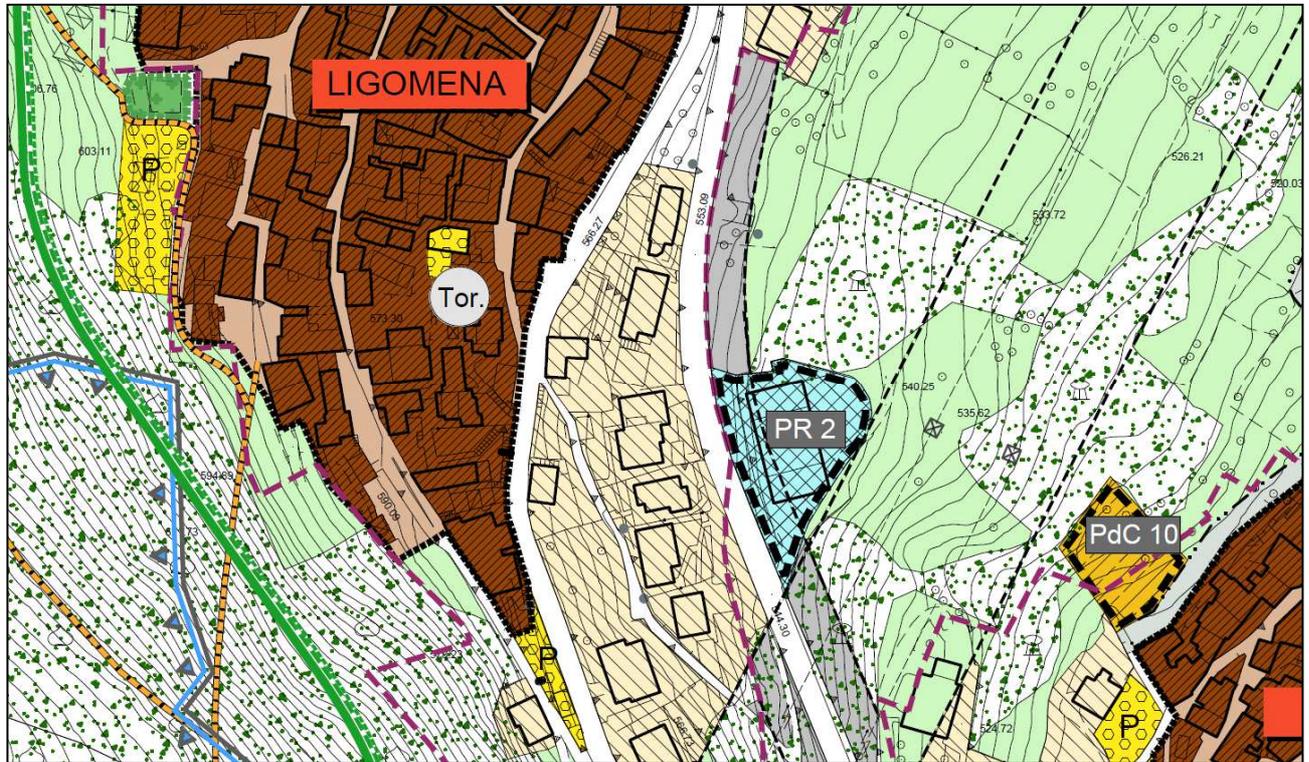
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); esterno al centro abitato, in fascia di rispetto dello scenario lacuale PPR art. 19 comma 4, interessato dalla linea di arretramento stradale
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: CLASSE III - Aree di tipo misto

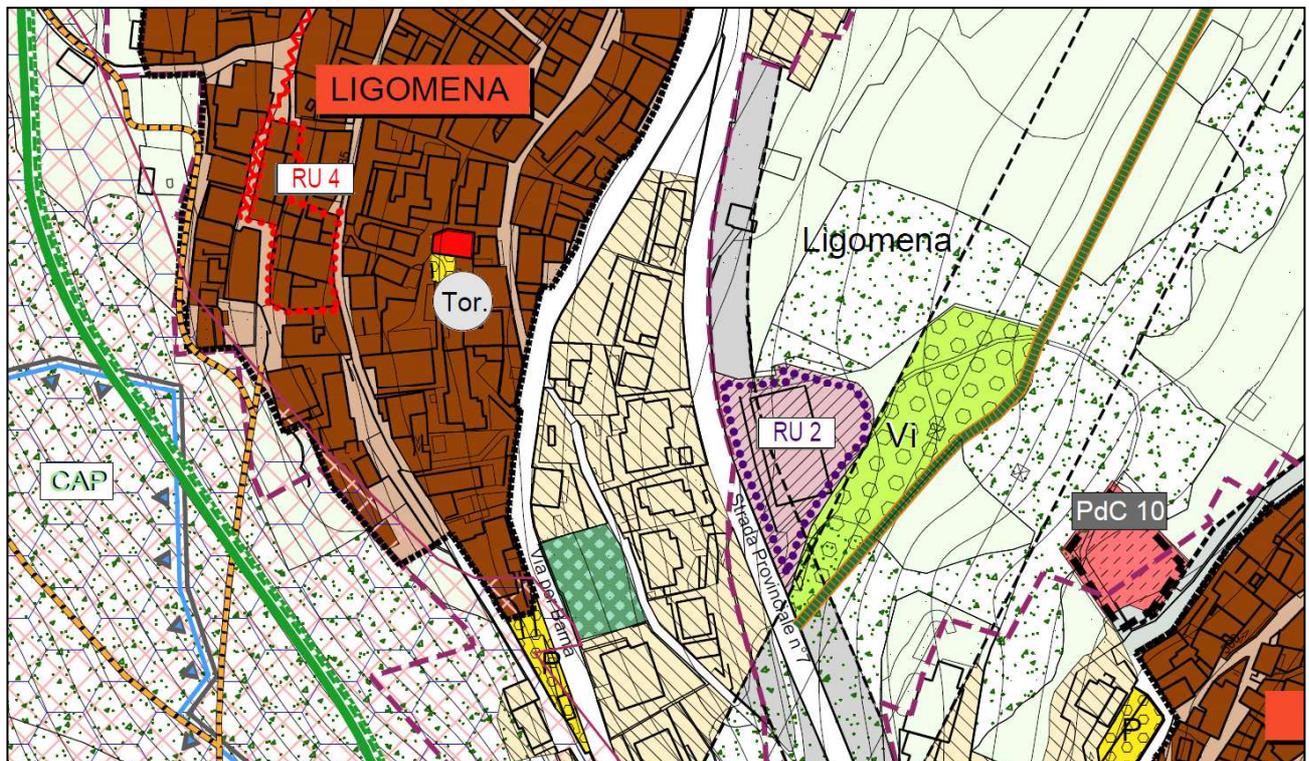
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

RU 2- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)
(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA PER BARNA – S.P.7 – LOC. LIGOMENA (ex PR 2)



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

RU 3- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)

(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)

VIA PER LA GRONA – S.P.7 – LOC. CALVESEGLIO (ex PR 3)

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione

Il comparto prevede il recupero di un edificio realizzato anni fa, la cui consistenza è ben definita ma mai ultimato. Si prevede il recupero funzionale dei volumi, anche in considerazione dell'importanza derivante della vicinanza rispetto all'adiacente centro storico.

Nella Variante 2019 si era provveduto ad inserire per il comparto due differenti modalità di intervento la prima che prevedeva il trasferimento della volumetria esistente in un altro comparto del territorio comunale e la realizzazione sul sedime dell'area dell'edificio, delle aree pertinenziali e delle aree adiacenti di un'area pubblica per parcheggi al servizio della frazione. La seconda soluzione prevedeva la realizzazione di un intervento di ristrutturazione con la cessione delle aree adiacenti al Comune per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio al servizio della frazione.

Il comparto è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio consente il recupero della volumetria esistente attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione e la previsione di aree standard esterne al comparto da destinare a parcheggi al servizio della frazione.

La rigenerazione del compendio prevede la realizzazione degli interventi con apposita scheda normativa di dettaglio, in attuazione dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introducendo semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico.

Il piano dei servizi individua le aree standard esterne al comparto così da consentire al Comune, qualora non si prosegua con un intervento di ristrutturazione, di poter eseguire l'opera pubblica che risulta essere di significativa importanza per il recupero del nucleo storico.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 670,00 mq.
- Superficie fondiaria 670,00mq.
- Previsione del Piano dei servizi - area a standard (P e V) esterno al comparto...260 mq
- Volume: esistente
Sono consentiti interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

Prescrizioni Paesaggistiche:

L'ambito di intervento, in considerazione del valore simbolico che rivestono gli edifici esistenti, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi.

In considerazione che l'ambito è interessato da vincolo paesaggistico gli interventi sono subordinati al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

Il progetto del Piano dei Servizi prevede la realizzazione di un parcheggio in prossimità dell'edificio esistente con la relativa area pertinenziale, per ampliare il servizio della frazione ed agevolare gli interventi di recupero del centro storico.

Nel caso in cui gli interventi abbiano attuazione le aree dovranno essere cedute e realizzati gli spazi da destinare a parcheggio. Gli interventi saranno definiti nell'ambito della convenzione urbanistica.

Qualora il comune abbia la necessità eseguire l'opera pubblica può richiedere la cessione anticipata delle aree per cessione bonaria e/o provvedere all'acquisizione delle medesime per la realizzazione delle opere pubbliche.

Qualora le aree necessarie per la realizzazione dell'opera pubblica vengano acquisite dal Comune al momento della realizzazione dell'intervento di ristrutturazione le aree standard dovranno essere monetizzate.

Oneri concessori

Gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione godranno dei benefici più agevoli concessi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. così come integrata dalla L.R. 18/19 ed in particolare la riduzione del contributo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari e la riduzione del costo di costruzione del 50%.

Quanto sopra poiché il compendio è stato individuato, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. tra gli ambiti della rigenerazione.

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali-

Nel caso di realizzazione delle opere unitamente alla realizzazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia l'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.

Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.

Modalità di intervento:

Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); interno al centro abitato, in fascia di rispetto dello scenario lacuale PPR art. 19 comma 4,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: CLASSE III - Aree di tipo misto

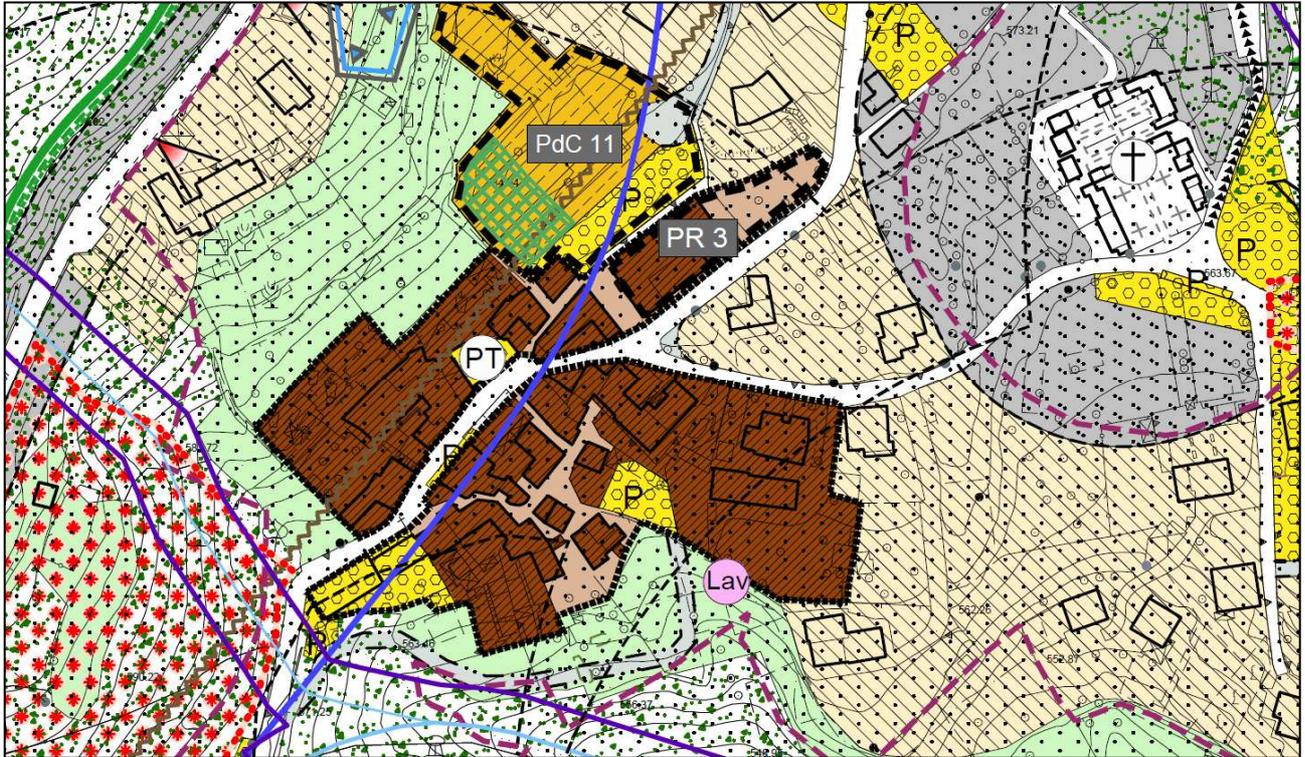
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

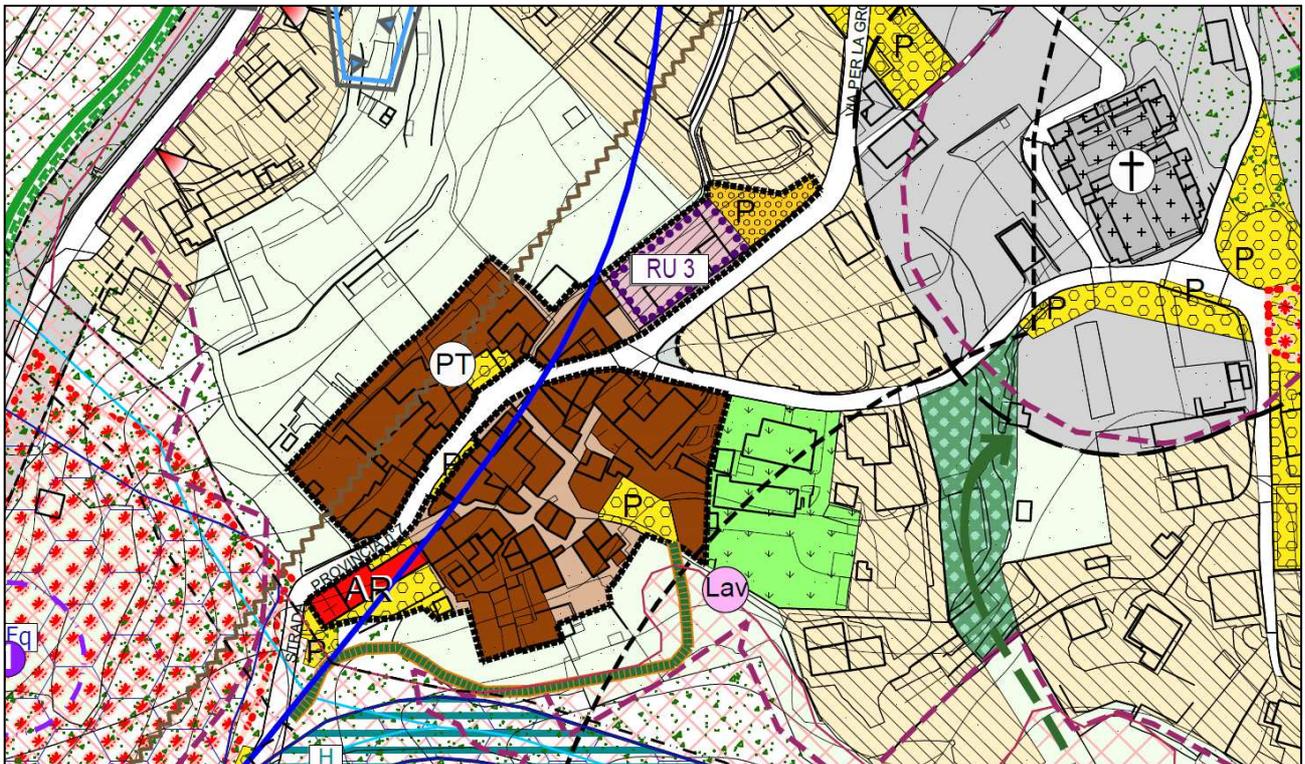
RU 3- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)

(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)

VIA PER LA GRONA – S.P.7 – LOC. CALVESEGLIO (ex PR 3)

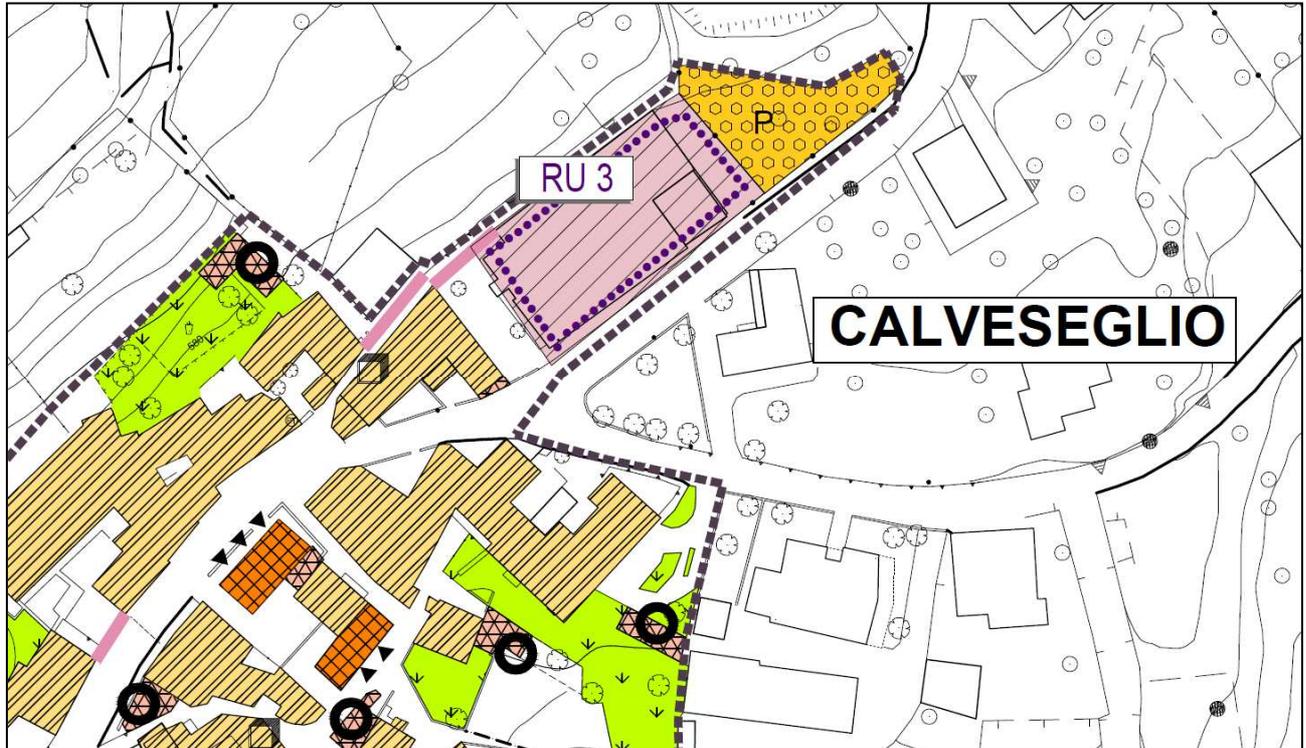


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

RU 3- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)
(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
VIA PER LA GRONA – S.P.7 – LOC. CALVESEGLIO (ex PR 3)



Stralcio tavola 14 Centri Storici - Modalità d'intervento - Elaborato **VARIANTE 2025**

RU 4- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)**(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
CENTRO STORICO LIGOMENA****Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione**

Il progetto di rigenerazione prevede la realizzazione di una viabilità di penetrazione del nucleo storico attraverso l'adeguamento stradale della viabilità esistente utilizzando in parte delle aree a giardino verdi degli edifici che la fronteggiano.

Gli edifici delimitati e denominati RU4, privi di valore architettonico ed ambientale potranno essere oggetto di demolizione e ricomposizione volumetrica, lasciando degli spazi per funzioni pubbliche, oppure di un intervento di demolizione senza ricostruzione per la definizione di uno spazio urbano pubblico.

La finalità che si pone il progetto di rigenerazione è quello di poter garantire un accesso maggiormente idoneo, con i limiti che impone la fisicità dei luoghi, in taluni tratti, al nucleo storico e di creare, in entrambi i casi uno spazio pubblico interno al vecchio nucleo al fine di incentivare il recupero della porzione di edifici non occupati appartenenti al centro storico.

Parametri edilizio – urbanistici

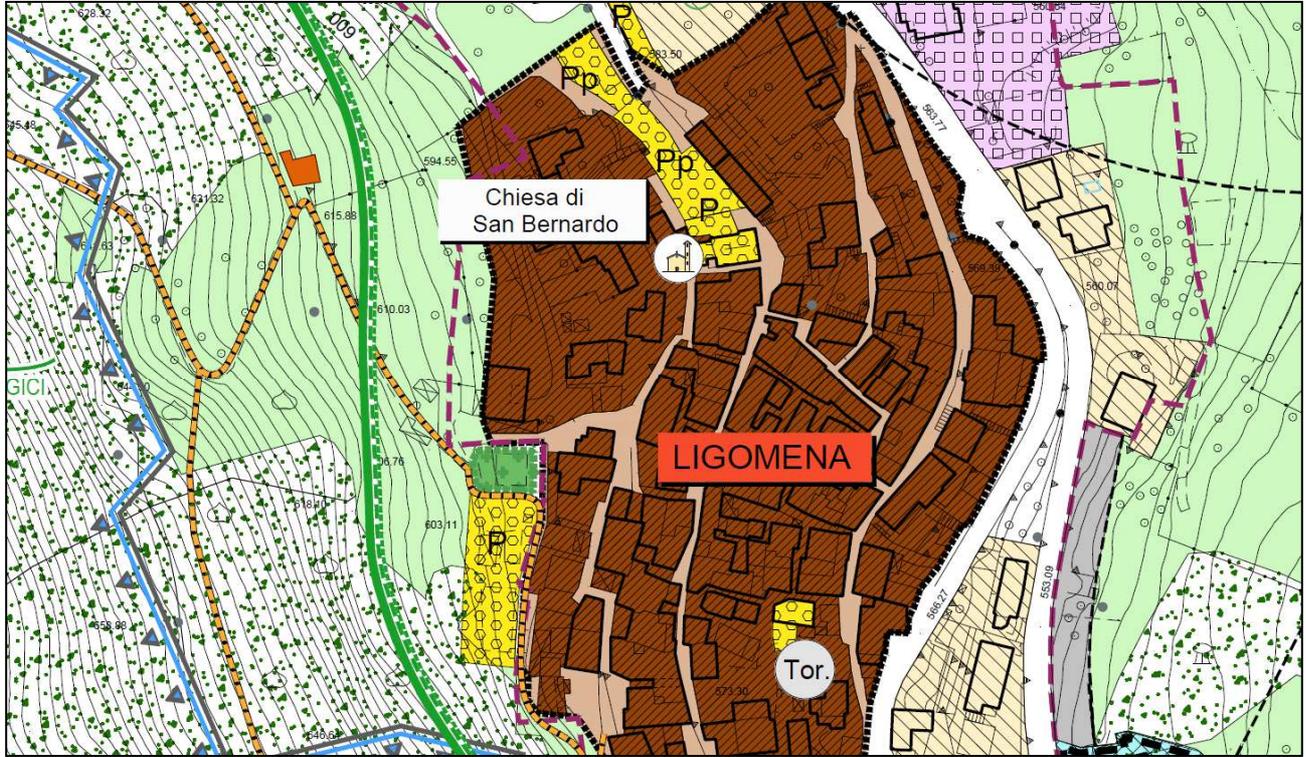
- Superficie territoriale 680,00 mq.
- Percorso lunghezza lineare 160,00 mt

Modalità di intervento: Piano di recupero e progetto delle opere pubbliche

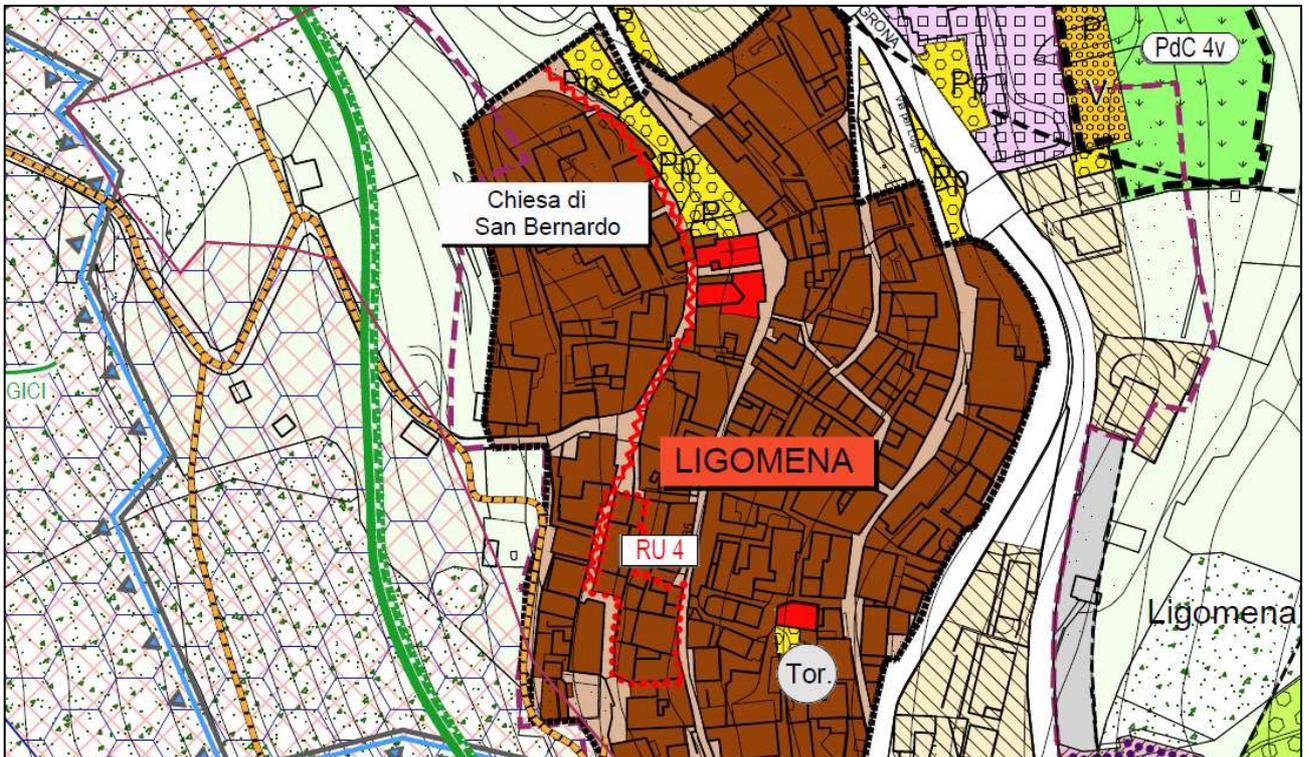
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); interno al centro abitato, in fascia di rispetto dello scenario lacuale PPR art. 19 comma 4,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: CLASSE III - Aree di tipo misto

RU 4- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)
(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
CENTRO STORICO LIGOMENA



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

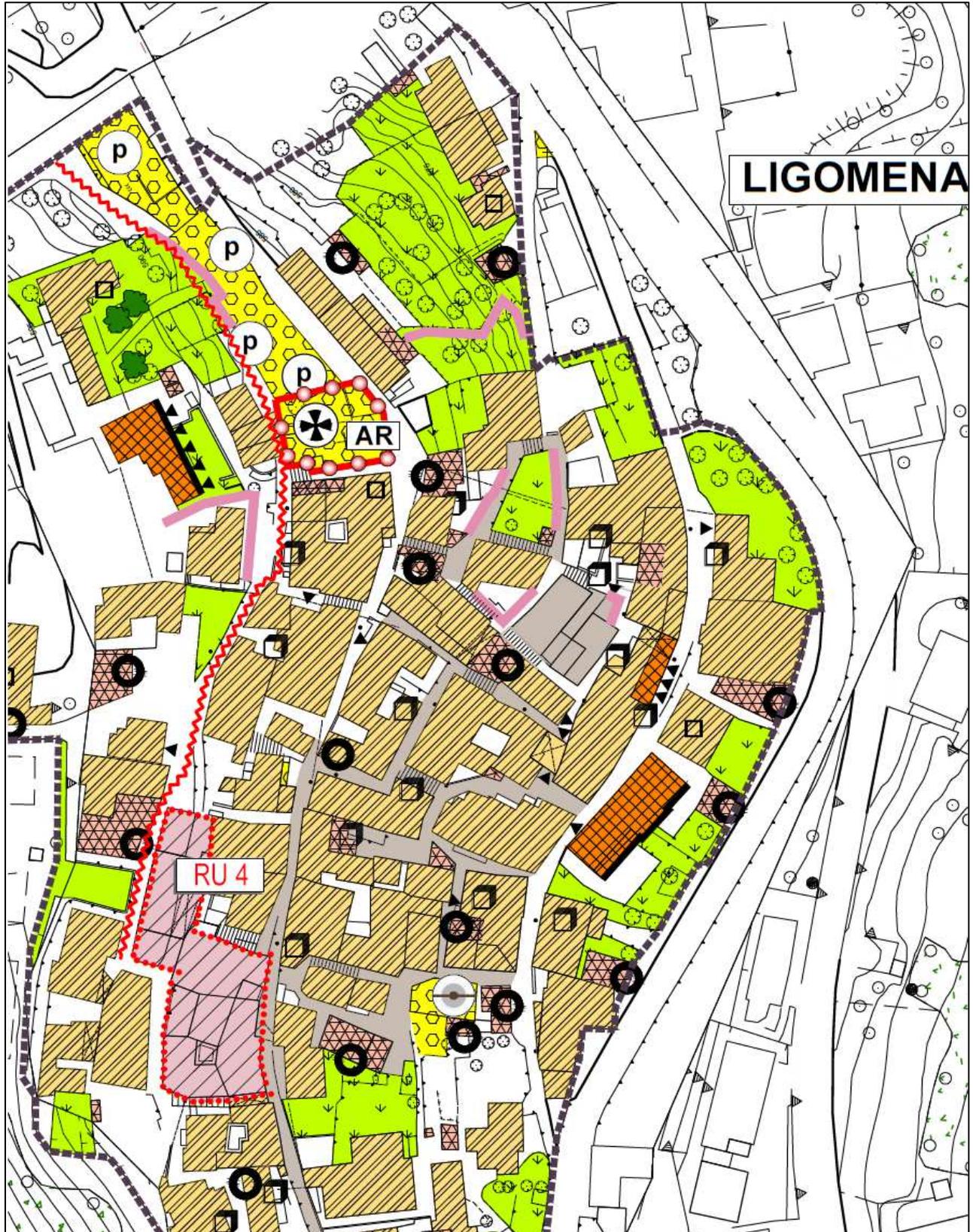


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

RU 4- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)

(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)

CENTRO STORICO LIGOMENA



Stralcio tavola 14 Centri Storici - Modalità d'intervento - Elaborato **VARIANTE 2025**

RU 5- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)**(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)****CENTRO STORICO PLESIO / LOCALITA' CALVESEGLIO****Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione**

Il progetto di rigenerazione prevede l'ampliamento della viabilità al fine di migliorare l'ingresso al paese e dare maggior agio all'edicola esistente, valorizzandone l'identità. La previsione dell'adeguamento viario viene mantenuto esterno al compendio così da consentire al Comune di Plesio la realizzazione degli interventi.

Il comparto viene delimitato comprendendo l'edificio esistente e la relativa area di pertinenza in aderenza alla proprietà.

Nell'ambito del progetto si prevede la possibilità di demolizione della porzione di edificio posto all'ingresso del vecchio nucleo e la possibilità di recupero della volumetria interessata dall'allargamento stradale nella porzione più interna, oppure, in alternativa la demolizione e la ricollocazione dell'intero edificio nell'ambito di proprietà.

Nel tratto successivo, attraverso l'utilizzo di aree pertinenziali verdi, si giunge ad un edificio con destinazione residenziale, ceduto in proprietà al Comune di Plesio, del quale si prevede la demolizione e la creazione di uno spazio urbano pubblico, interno al centro storico.

Parametri edilizio – urbanistici

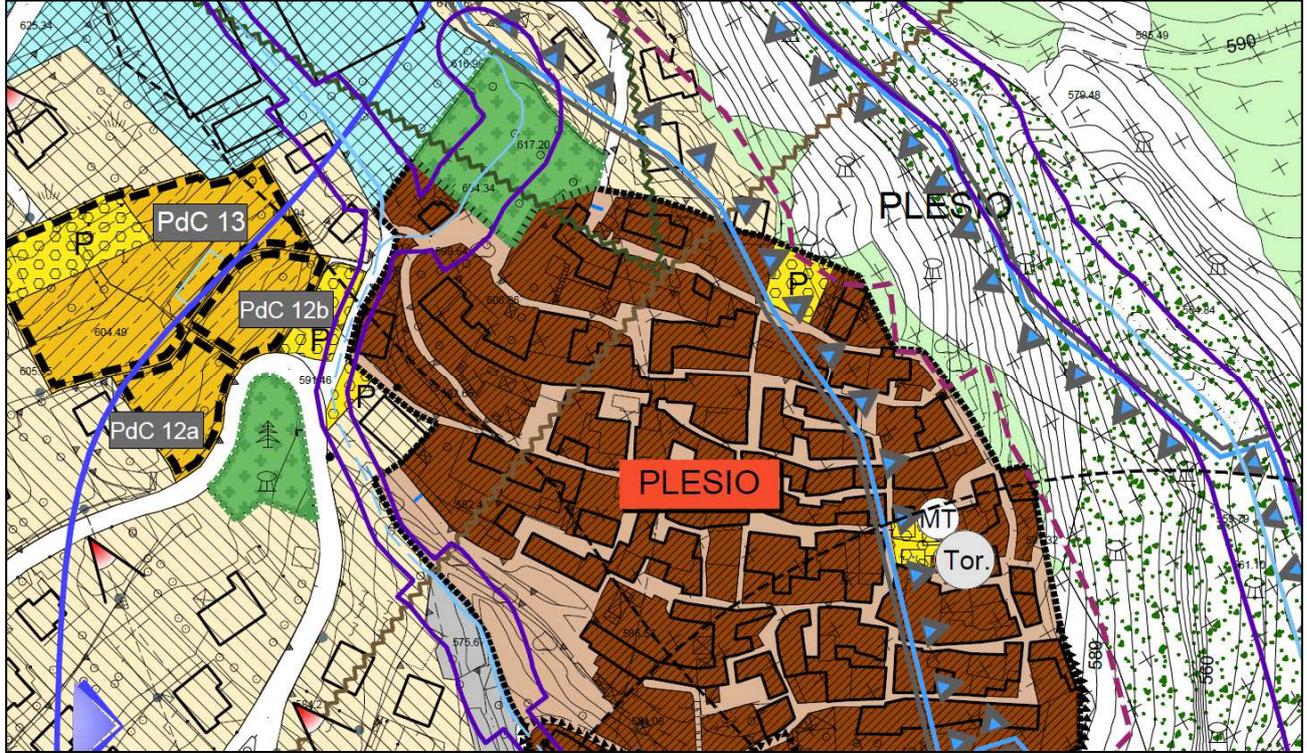
- Superficie territoriale 640,00 mq.
- Superficie area standard 265,00 mq.
- Percorso lunghezza lineare 100,00 mt

Modalità di intervento: Piano di recupero e progetto delle opere pubbliche

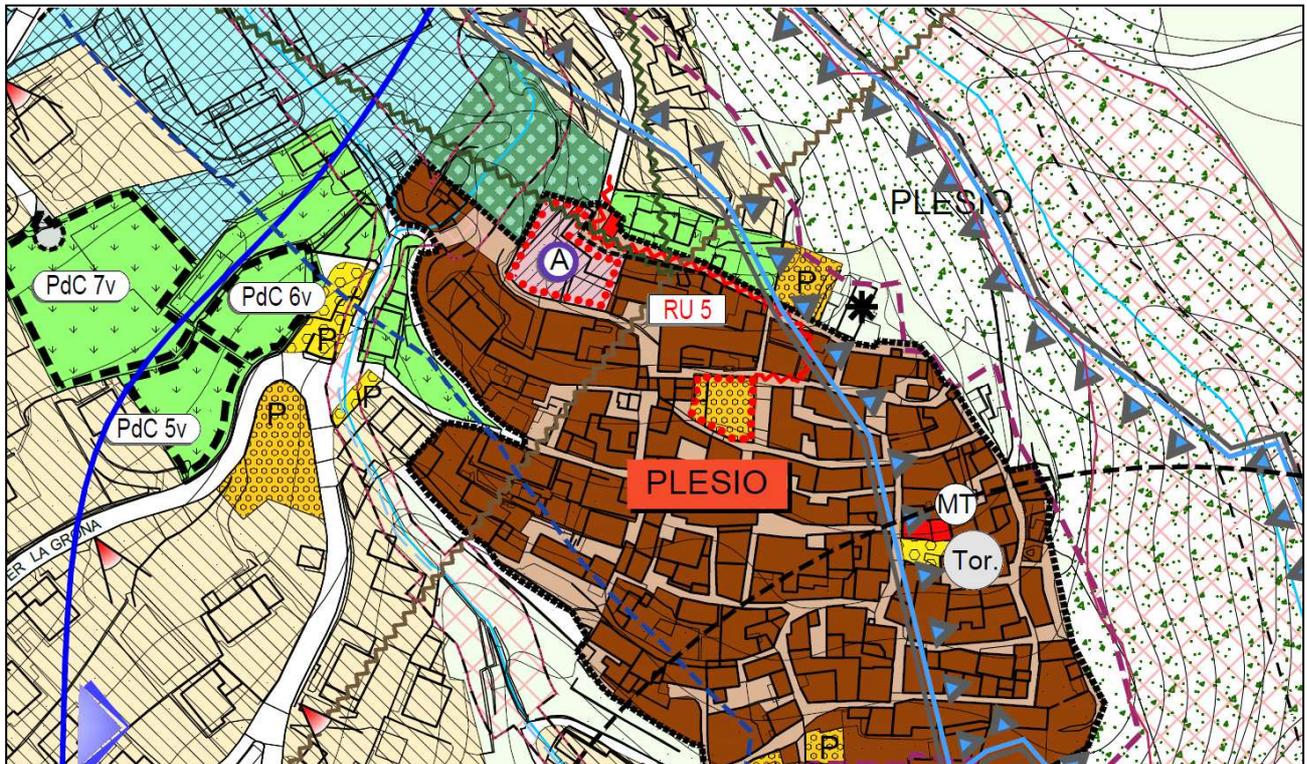
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); interno al centro abitato, in fascia di rispetto dello scenario lacuale PPR art. 19 comma 4,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: CLASSE III - Aree di tipo misto

RU 5- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)
(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
CENTRO STORICO PLESIO / LOCALITA' CALVESEGLIO

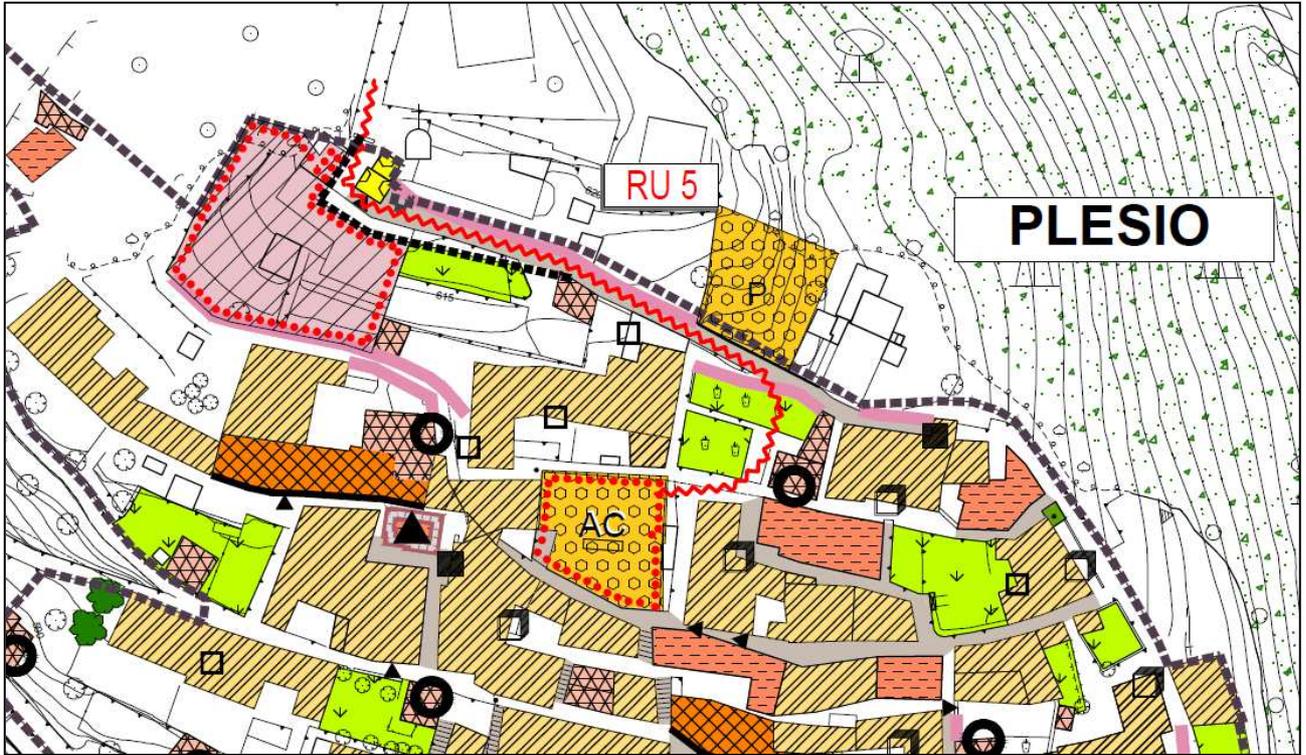


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

RU 5- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)
(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
CENTRO STORICO PLESIO / LOCALITA' CALVESEGLIO



Stralcio tavola 14 Centri Storici - Modalità d'intervento - Elaborato **VARIANTE 2025**

RU 6- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)
(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)
CENTRO STORICO BARNA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione

Il progetto di rigenerazione prevede la demolizione dell'edificio posto in prossimità della Chiesa di Barna e la riqualificazione dell'area verde circostante con la finalità di definire un punto di visuale dalla via Per Barna verso la chiesa posta all'interno del centro storico di Barna.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale edificio in demolizione 280,00 mq.
- Superficie barriera verde 1.255,00 mq.

Modalità di intervento: Piano di recupero e progetto delle opere pubbliche

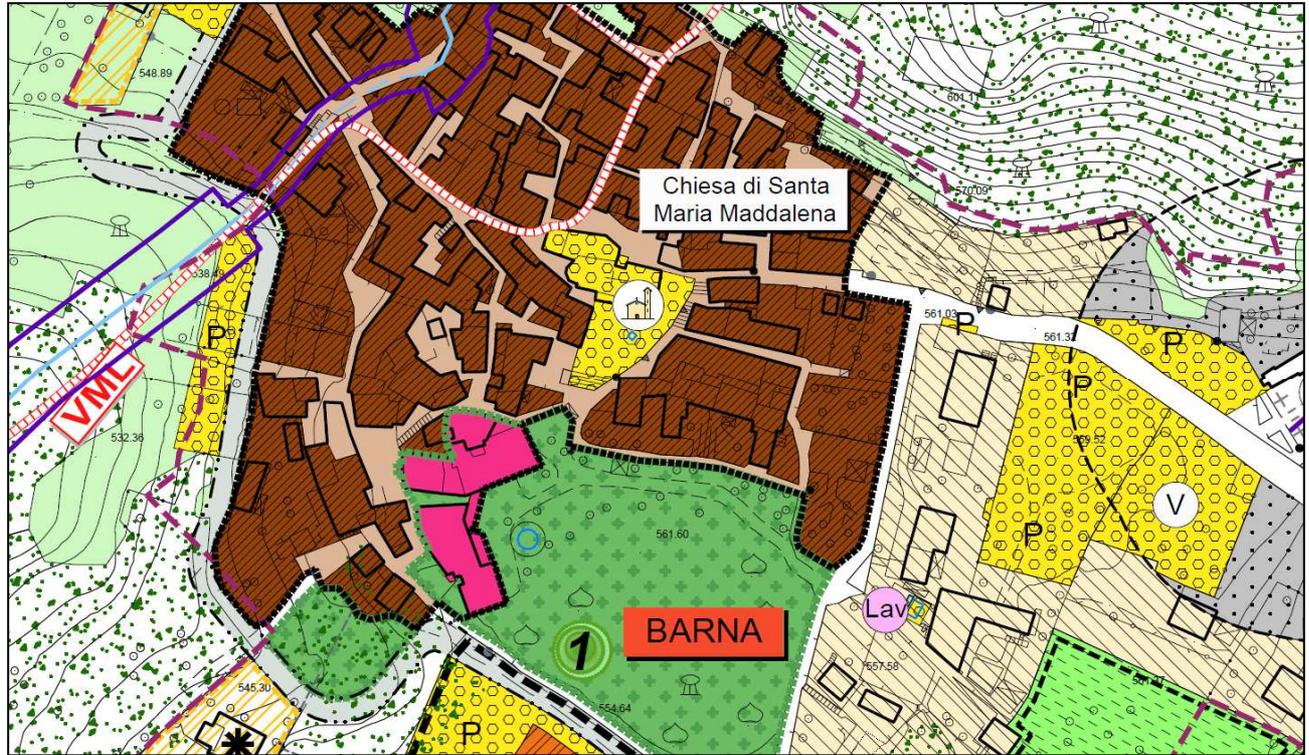
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); interno al centro abitato,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

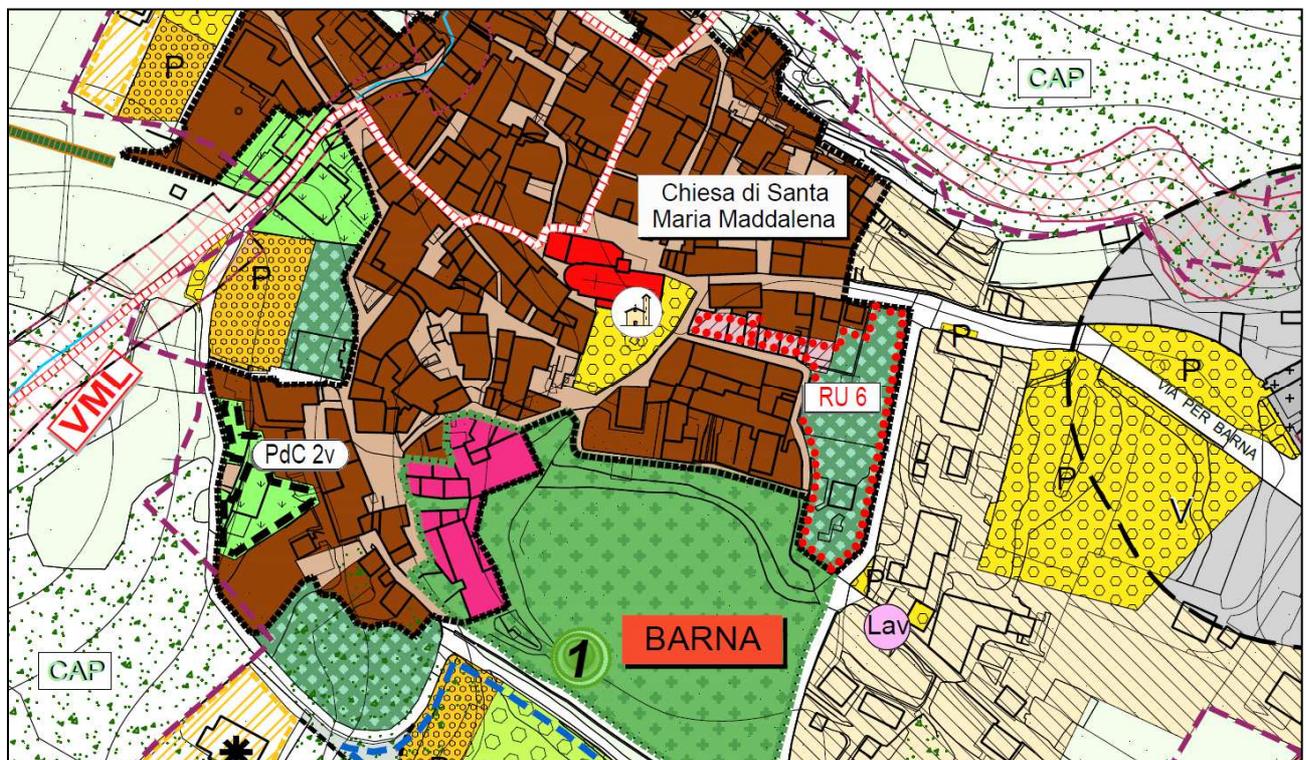
RU 6- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)

(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)

CENTRO STORICO BARNA



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

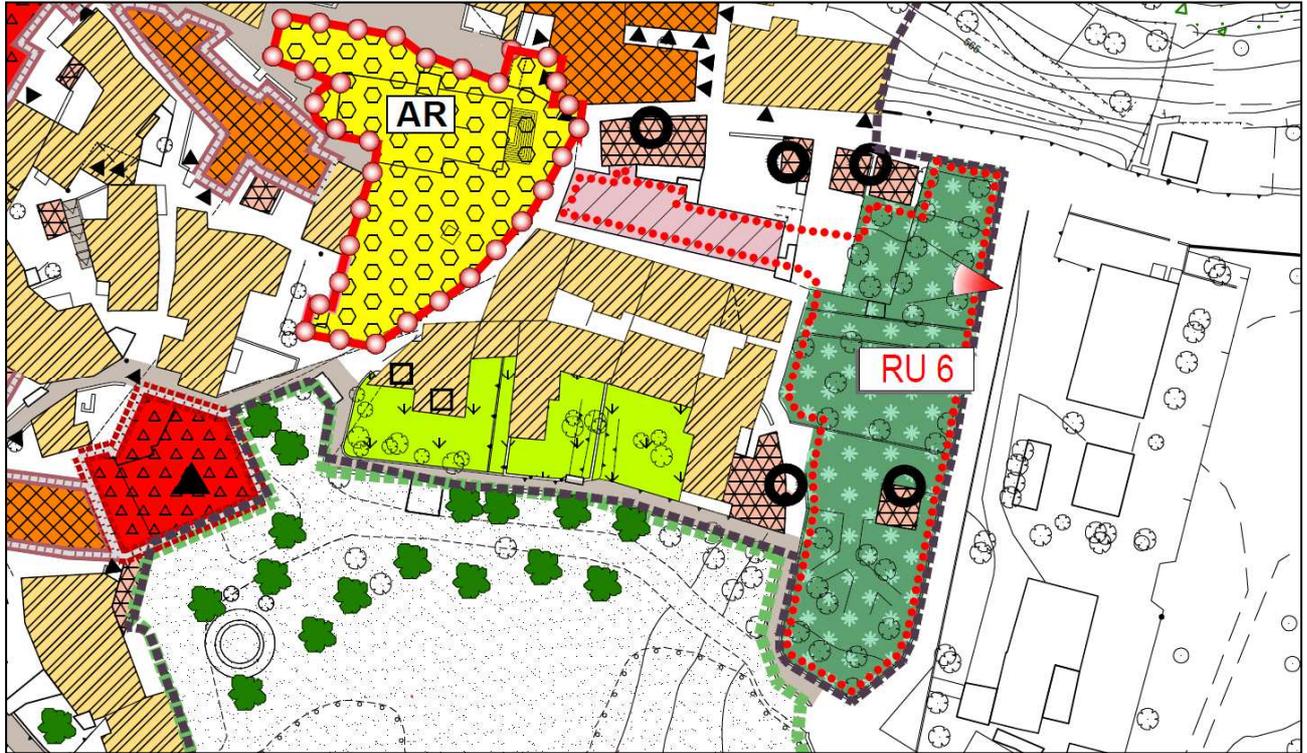


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

RU 6- RIGENERAZIONE URBANA (DdP)

(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)

CENTRO STORICO BARNA



Stralcio tavola 14 Centri Storici - Modalità d'intervento - Elaborato **VARIANTE 2025**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE SANITARIO ASSISTENZIALE**PL 1vA/B (ex PII 1 e PR 1)****LOC. BARNA****Descrizione dell'area e progetto urbanistico di trasformazione**

L'ambito territoriale è interessato da due comparti posti a sud del nucleo storico di Barna.

Un comparto interessa degli edifici agricoli dismessi per cui il primo PGT prevedeva la riconversione con la funzione di casa albergo- casa per anziani con la modalità del piano di recupero, limitando l'intervento al costruito esistente e alle aree di relativa pertinenza.

Il secondo comparto prevedeva la realizzazione di una importante volumetria, derivante ancora dal pre- vigente P.R.G., con prevalente destinazione residenziale in corrispondenza del Belvedere e la realizzazione di una nuova viabilità e degli spazi da destinare a parcheggio pubblico, attraverso la modalità del programma integrato di intervento.

Nella variante generale 2019 il progetto relativo al comparto del P.I.I. ha previsto una importante riduzione della volumetria e l'attuazione degli interventi con un piano di lottizzazione; mentre per quanto riguarda il comparto posto a sud, ove si rileva la presenza di edifici agricoli dismessi, è stata prevista la realizzazione di un intervento con destinazione turistico- ricettiva e/o in alternativa era stata mantenuta la possibilità di realizzazione di una casa di riposo e/o struttura socio assistenziale, ampliando l'area ove sviluppare la volumetria e con la previsione di un idoneo assetto viario, attraverso l'ampliamento della strada di accesso al comparto già esistente.

Il nuovo P.G.T. prevede per le aree in precedenza descritte una diversa suddivisione in due comparti di attuazione. Un primo comparto denominato P.L. 1vA che interessa il comparto con gli edifici agricoli dismessi, ove si andrà a realizzare una nuova casa di riposo e il comparto più prossimo all'abitato ove viene mantenuto il Belvedere ed un'area standard a verde inedificabile con l'individuazione dei punti di visuale, eliminando la precedente previsione di edificazione nel comparto. Si prevede la realizzazione di una nuova viabilità a sud del comparto fino a raggiungere la viabilità esistente a sud della frazione di Barna e di nuovi spazi da destinare a parcheggio pubblico anche al servizio della frazione.

Il comparto PL1vA interessa altresì l'edificazione agricola dismessa e le relative aree di pertinenza ove verrà realizzata una casa di riposo e l'adeguamento della viabilità di accesso al comparto. Le opere pubbliche in precedenza descritte dovranno essere realizzate dal soggetto attuatore della casa di riposo.

Il progetto, che prevede la realizzazione di una casa di riposo al di sotto dei 100 posti letto e 6 bilocali alloggi per ospiti ancora in famiglia, con relative strutture accessorie. La proposta progettuale ha già acquisito il parere favorevole della Soprintendenza con prescrizioni, a cui la scheda normativa di P.G.T. rimanda integralmente per la fase attuativa.

Il secondo comparto PL1vB prevede la realizzazione di una volumetria da destinare ad alloggi per i futuri dipendenti della casa di riposo e la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Parametri edilizio – urbanistici**PL 1vA:**

- Superficie territoriale comparto nord 4.970,00 mq.
- di cui: Area standard per parcheggio in progetto: 1.010,00 mq.
- Area verde inedificabile: 3.040,00 mq.
- Viabilità in progetto: 920,00 mq.
- Superficie territoriale comparto sud 9.350,00 mq.
- Volumetria assegnata 11.100,00 mc
- (edificazione dismessa in zona agricola (5.922,19 mc.+ trasferimento parte della volumetria dal PII Barna 5.200,00 mc.)

- Altri parametri edificatori: L'edificazione della volumetria assegnata dovrà avvenire secondo quanto espresso nel parere della Soprintendenza ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/1942 del 12/12/2024 n. 4751 prot. n. 32778.
- Destinazioni ammesse:
 - funzione principale: casa di riposo e strutture connesse - alloggi per ospiti ancora in famiglia
Le strutture sanitarie e socio assistenziali con piu' di 100 posti letto sono sottoposte ad accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.T.C.P.
 - funzioni complementari: uffici, bar, ristoranti, studi medici, piscina, palestra, laboratori, ambulatori, posti auto interrati al servizio della struttura.
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni agricole – funzioni industriali- sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa, residenza

Parere Soprintendenza ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/1942 del 12/12/2024 n. 4751 prot. n. 32778

Riguardo la realizzazione di nuovi fabbricati da destinare a casa di riposo previa demolizione di vecchi fabbricati dismessi, oltre alla costruzione di posti auto interrati a servizio della nuova struttura e parcheggi di prossimità per la frazione Barna la Soprintendenza esprime parere favorevole al progetto oggetto di istanza nel rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nelle successive fasi di autorizzazione del progetto:

- *Tutti i tetti piani dovranno prevedere una copertura con verde estensivo e irrigazione di soccorso eventualmente alimentata dall'acqua meteorica di recupero;*
- *Per tutte le superfici previste con parcheggi a raso, dovrà essere predisposto un progetto che comprenda la messa a dimora di alberature in numero adeguato e tale da impedire la vista delle auto in sosta dai punti di vista accessibili al pubblico (ivi comprese le viste dall'alto);*
- *Lungo i prospetti sud dei fabbricati dovrà essere prevista una adeguata mitigazione a verde che preveda:*
 - *a quota -6,90 metri (verso il bosco) una fascia di profondità pari ad almeno 20 metri con specie arboree e arbustive alternate in modo da conferire al sito un aspetto il più possibile spontaneo*
 - *a quota +0,00 metri la messa a dimora di esemplari arborei su un substrato di terra con profondità pari ad almeno 60 cm; la stessa profondità deve essere garantita anche in corrispondenza del parcheggio interrato posto tra la casa di riposo e l'edificio residenziale*
 - *il progetto del verde deve essere redatto da professionista di adeguate competenze e corredato da elaborati grafici che evidenzino i sestri di impianto e le varietà scelte;*
- *deve essere prevista una riduzione dei volumi complessivi tale da consentire la realizzazione di varchi tra i diversi blocchi (ad entrambe le quote di imposta) al fine di evitare l'effetto di prospetti continui nelle viste scorciate e di ottenere maggiore spazio per la piantumazione e a verde nei cavedi così liberati;*
- *Dovranno essere indicate con precisione le collocazioni di impianti tecnologici, di cabine elettriche di trasformazione, delle scale di sicurezza esterne (se previste) e di altri manufatti che possano avere rilevanza esterna e impatto sul contesto di riferimento*

Nel prosieguo dei procedimenti dovrà inoltre essere esplicitato un cronoprogramma delle fasi di cantiere che preveda una adeguata e coerente successione di fasi realizzative, tale da ridurre la presenza contemporanea di più cantieri la cui prolungata presenza rischia di alterare per lunghi periodi l'immagine del contesto nelle viste accessibili al pubblico.

Il progetto definitivo dovrà inoltre prevedere simulazioni fotografiche da più punti di vista accessibili al pubblico, ivi compresi quelli dalle strade di accesso al comune di Plesio.

Infine, per quanto riguarda gli aspetti relativi alla tutela archeologica, valutata la tipologia degli interventi proposti e l'area interessata dagli stessi, si comunica che non risultano per l'area oggetto dei lavori specifici provvedimenti di tutela archeologica (c.d. «vincoli») ai sensi della parte II e III del d.lgs. 42/2004, nè la segnalazione di rinvenimenti, anche sporadici, di materiali di valore archeologico.

Tuttavia, non potendo escludere a priori la presenza di evidenze archeologiche, anche sporadiche, essendo previsti grandi scavi e spostamenti di terra, si raccomanda il rispetto di quanto disposto dall'art. 90 (Scoperte fortuite) del D.lgs. 42/2004, che prevede la comunicazione immediata a questo Ufficio del ritrovamento di strutture, stratificazioni o reperti di interesse archeologico in corso d'opera. Nel progetto definitivo dovranno essere individuate le aree e le sezioni di scavo effettive e coerenti con le prescrizioni dettate per il profilo paesaggistico.

Considerato infine che il presente parere è reso ai sensi dell'art 16, commi 3 e 4, della L. 1150/194, questa Soprintendenza si riserva ogni possibile ulteriore valutazione ed intervento ad estrema difesa del vincolo esistente nelle successive necessarie procedure di rilascio delle prescritte autorizzazioni ai sensi dell'art.146.

- **Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati**

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato e secondo il quantitativo previsto dalle N.T.A. del Piano delle Regole per l'accesso alla struttura.

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, delle aree standard del Belvedere, dei parcheggi e della nuova viabilità a sud del primo compendio e dell'adeguamento della viabilità di accesso alla casa di riposo.

In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

- **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore, per la porzione di aree libere da edificazione, dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 30% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

- **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.

Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:** Piano di Lottizzazione

Regime vincolistico

- **Vincoli ambientali – tecnologici:** Area sottoposta a tutela D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); interno al centro abitato
- **Classe di fattibilità geologica:** Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni
- **Classe studio acustico:** CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

PL 1vB:

- Superficie territoriale comparto nord 1.925,00 mq.
di cui: Area standard per parcheggio in progetto: 790,00 mq.
Area edificabile: 1.135,00 mq.
- Volumetria assegnata 1.500,00 mc
- Destinazioni ammesse:
- funzione principale: residenze – alloggi per dipendenti della casa di riposo
- funzioni complementari: uffici, cucine comuni,
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni agricole – funzioni industriali- sedi di associazioni culturali di ispirazione religiosa, residenze turistico-ricettive.

• **Prescrizioni Paesaggistiche:**

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

• **Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati**

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

Il progetto dei servizi prevede la cessione a titolo gratuito delle aree da destinare a parcheggio pubblico.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 30% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.

Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.

Modalità di intervento: piano di lottizzazione

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

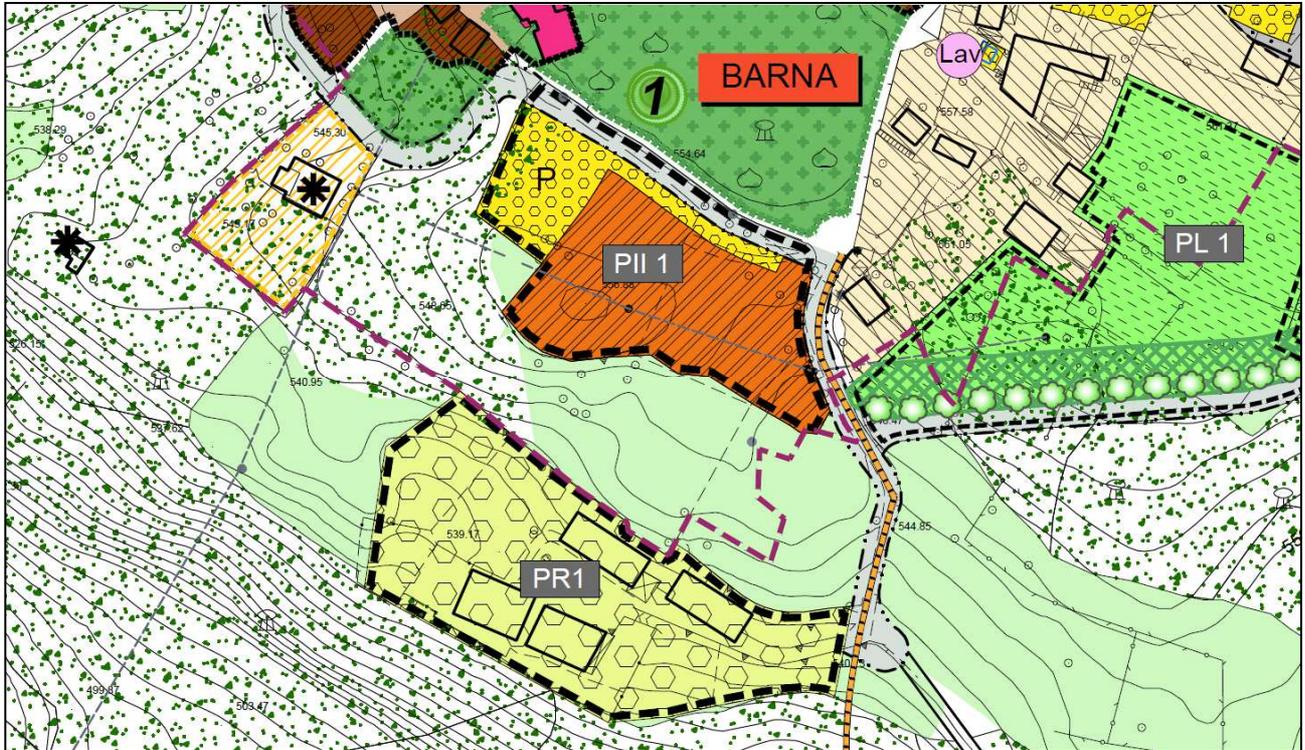
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

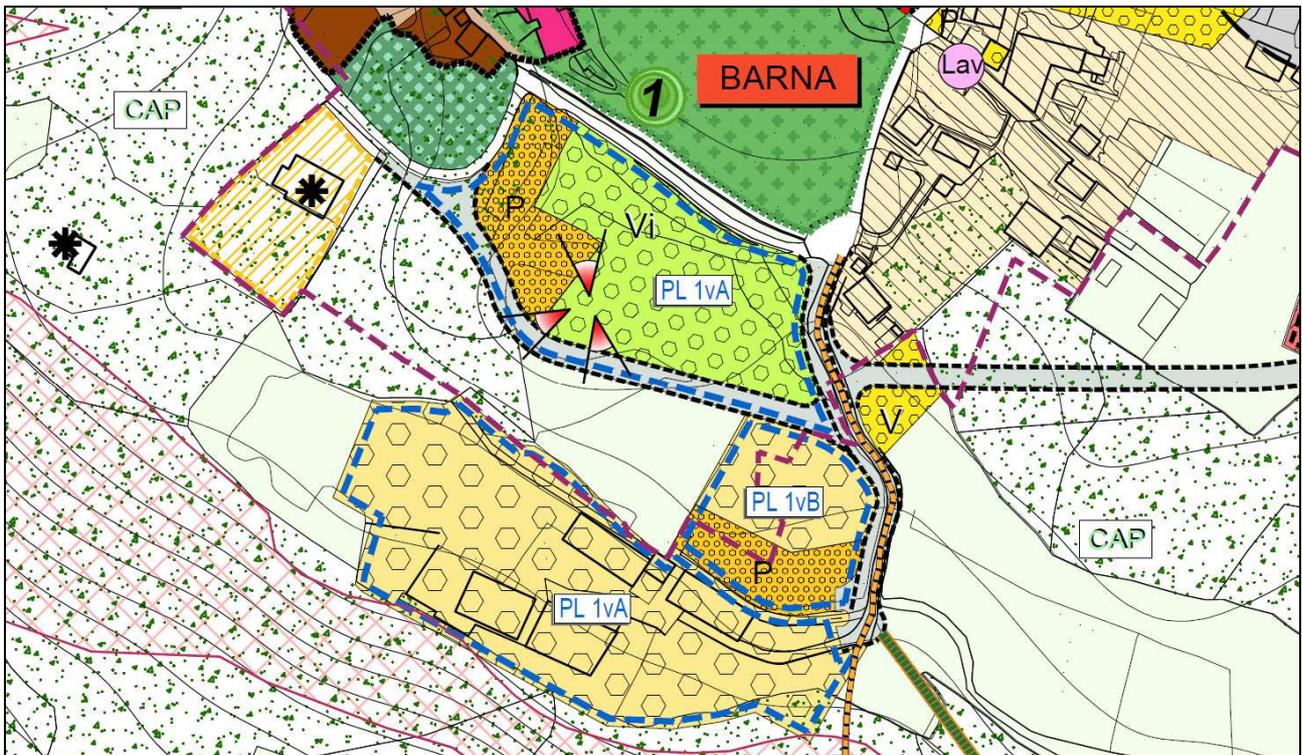
AMBITO DI TRASFORMAZIONE SANITARIO ASSISTENZIALE

PL 1vA/B (ex PII 1 e PR 1)

LOC. BARNA



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**



Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**