



COMUNE DI

PLESIO

PROVINCIA DI COMO



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE GENERALE**

DOCUMENTO UNICO

L.R. 12/2005 - L.R. 4/2008

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

SINTESI NON TECNICA *

adozione delibera	C. C. n°	del	.2019
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2019

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Dott. Fabio Conti

resp. area tecnica
autorità procedente VAS

Geom. Fabio Sala

autorità
competente VAS

Geom. Piero dell'Avo

collaboratrice
Silvia Aragona

* elaborato modificato a seguito
dei pareri espressi in sede di 2^a VAS

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

1 – IL QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO DELLA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

1.1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E LA DEFINIZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

Il Comune di Plesio (Co) è dotato di Piano del Governo del Territorio composto da Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 21.5.2012 pubblicata sul B.U.R.L. n° 42 del 17.10.2012.

Successivamente è stata redatta una variante denominata "1^ Variante agli atti di P.G.T. Vigente - Documento Unico - consistente in varianti minori con Verifica di Assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica "approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 15.12.2017 pubblicata sul B.U.R.L. n° 21 del 23.05.2018.

Il vigente Piano del Governo del Territorio necessita di una revisione generale, a fronte delle argomentazione di seguito meglio precisate:

- aggiornamento della vigente strumentazione urbanistica con gli interventi attuati ed in fase di attuazione e con l'inserimento nella base cartografica della nuova edificazione, nonché del tracciato agrosilvopastorale Breglia (in Comune di Plesio) e Carcente (in comune di San Siro) e del tracciato ad ovest del nucleo di Barna.
- recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale Regionale – Piano Paesistico Regionale 2017- Piano della Mobilità Ciclistica Regionale - Direttiva Alluvioni), recentemente modificati ed integrati e Piano di Indirizzo Forestale (PIF) redatto dalla Comunità Montana
- introduzione dei disposti normativi e regolamentari, immediatamente applicabili della L.R. 31/2014 in relazione all'incentivazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente e redazione di una variante urbanistica in linea con i principi di contenimento di consumo di nuovo suolo
- revisione dei criteri di perequazione ed incentivazione in relazione al nuovo sistema socioeconomico di riferimento.
- monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica e introduzione dei correttivi necessari e funzionali a consentire l'attuazione degli interventi rispetto ai singoli interventi.
La maggiore criticità rilevata, nella fase di monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica, afferisce alcuni comparti, i quali, ineriscono ambiti di trasformazione, alcuni liberi da edificazione altri comparti dismessi, i quali in parte coinvolgono diverse proprietà con differenti esigenze, altri hanno importanti volumetrie difficilmente ricomponibili rispetto alle aree pertinenziali e/o rispetto ai vincoli ambientali che interessano l'intero territorio.
- applicazione del criterio del " Bilancio Ecologico" , in attuazione dei contenuti della L.R. 16/2017, con la finalità di salvaguardare nuovo suolo ad elevato valore ambientale ed utilizzo di suolo di minor pregio, posto in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente, per la risoluzione di due criticità, una diretta e la seconda indiretta di recupero del patrimonio edilizio esistente

- recepimento delle previsioni contenute nello studio geologico comunale così come confrontate con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017), nonché i disposti normativi e regolamentari inerenti l'Invarianza Idraulica.
- in relazione alla variata situazione socioeconomica a livello internazionale il progetto di variante prevede la revisione dei criteri di perequazione ed incentivazione in relazione al nuovo sistema di riferimento, nonché la diversa necessità di quantitativo di cessione delle aree ad uso pubblico e generale presenti nei diversi compendi, anche in relazione delle differenti funzioni che si rende possibile insediare.
Il progetto urbanistico ha precisato, nelle singole schede urbanistiche la perequazione localizzata di comparto, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., e l'applicazione di un contributo straordinario, ai sensi del D.P.R. n°380/2001 art. 16 comma 4 lettera d ter, nelle diverse fattispecie delle singole funzioni, con l'impiego delle risorse da esso derivanti per la realizzazione di opere pubbliche ed una quota riservata alla realizzazione di interventi di natura ambientale.
- redazione nell'ambito della variante generale al vigente strumento urbanistico del Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) e del Piano delle Attrezzature Religiose (PAR), nel quale si prevede la ricognizione di tutte le attrezzature religiose presenti sul territorio comunale, entrambi studi di settore, integrativi del Piano dei Servizi
- revisione del testo normativo del piano delle Regole in relazione agli aggiornamenti determinati dall'entrata in vigore di nuovi disposti normativi e regolamentari, tra cui si annovera il tema dell'invarianza idraulica ed idrogeologica, nonché attraverso l'introduzione di incentivi rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente.
- In relazione all'obiettivo prioritario dettato dal Piano Territoriale Regionale e Piano Paesistico Regionale che per Plesio è da riscontrarsi nella tutela del paesaggio, si precisa che la variante urbanistica non interessa il progetto, già approfondito in sede di stesura del P.G.T. del progetto della rete ecologica comunale e degli approfondimenti paesaggistici.
Si precisa altresì che i due ambiti sottoposti a normativa di dettaglio speciale che sono stati interessati dall'applicazione del criterio del "bilancio ecologico" sono stati oggetto di modifica progettuale urbanistica con lo scopo di consentire il recupero del patrimonio edilizio esistenti e migliorare l'aspetto paesistico dei luoghi e sono stati introdotti indicazioni puntuali per la salvaguardia dei punti sensibili.

1.2 LEGGE REGIONALE 28 NOVEMBRE 2014 N. 31 "DISPOSIZIONI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL SUOLO DEGRADATO" COSÌ COME MODIFICATA DALLA L.R. 16/2017

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 sostanziale al Piano Territoriale Regionale e successivamente alla L.R. 12/2005 e s.m.i. inerisce alla volontà di introdurre dei criteri per il contenimento del consumo di nuovo suolo e si pone l'obiettivo 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.

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 variante urbanistica al vigente piano del governo del territorio, declina al proprio interno i sopra indicati disposti normativi e regolamentari, così come già riportato negli indirizzi strategici, le azioni poste in essere hanno come finalità il contenimento del consumo di nuovo suolo, la riqualificazione del tessuto urbano consolidato e degli ambiti dismessi, nonché la rivalutazione degli ambiti di trasformazione previsti dal documento di piano e del piano delle regole, che non hanno trovato una concreta attuazione o che rilevano delle significative criticità di attuazione, nel rispetto del criterio del "bilancio ecologico"

Nella definizione delle schede normative degli ambiti di trasformazione e/o del Documento di Piano e/o delle schede normative dei Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole saranno inoltre rivisti i criteri di compensazione e perequazione al fine di renderli coerenti alla situazione economica contemporanea e rispondere alle esigenze della popolazione.

1.3 L'APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO

La variante generale al Piano del Governo del Territorio applica il criterio del bilancio ecologico per ambiti agricoli posti ai margini del tessuto urbano consolidato che vengono restituiti agli ambiti agricoli e/o e alcune di esse vengono ricollocate in contesti che necessitano di ampliare le aree dove poter realizzare la volumetria estinte e/o ricollocare volumetria incongrua dismessa in ambito di tessuto urbano consolidato. Si prevede poi per alcuni ambiti boscati l'eliminazione della previsione urbanistica di trasformazione e la restituzione alla rete ecologica comunale.

Si descrivono di seguito le modifiche apportate alle previsioni urbanistiche che coinvolgono la rete ecologica e le aree appartenenti ai contesti agricoli.

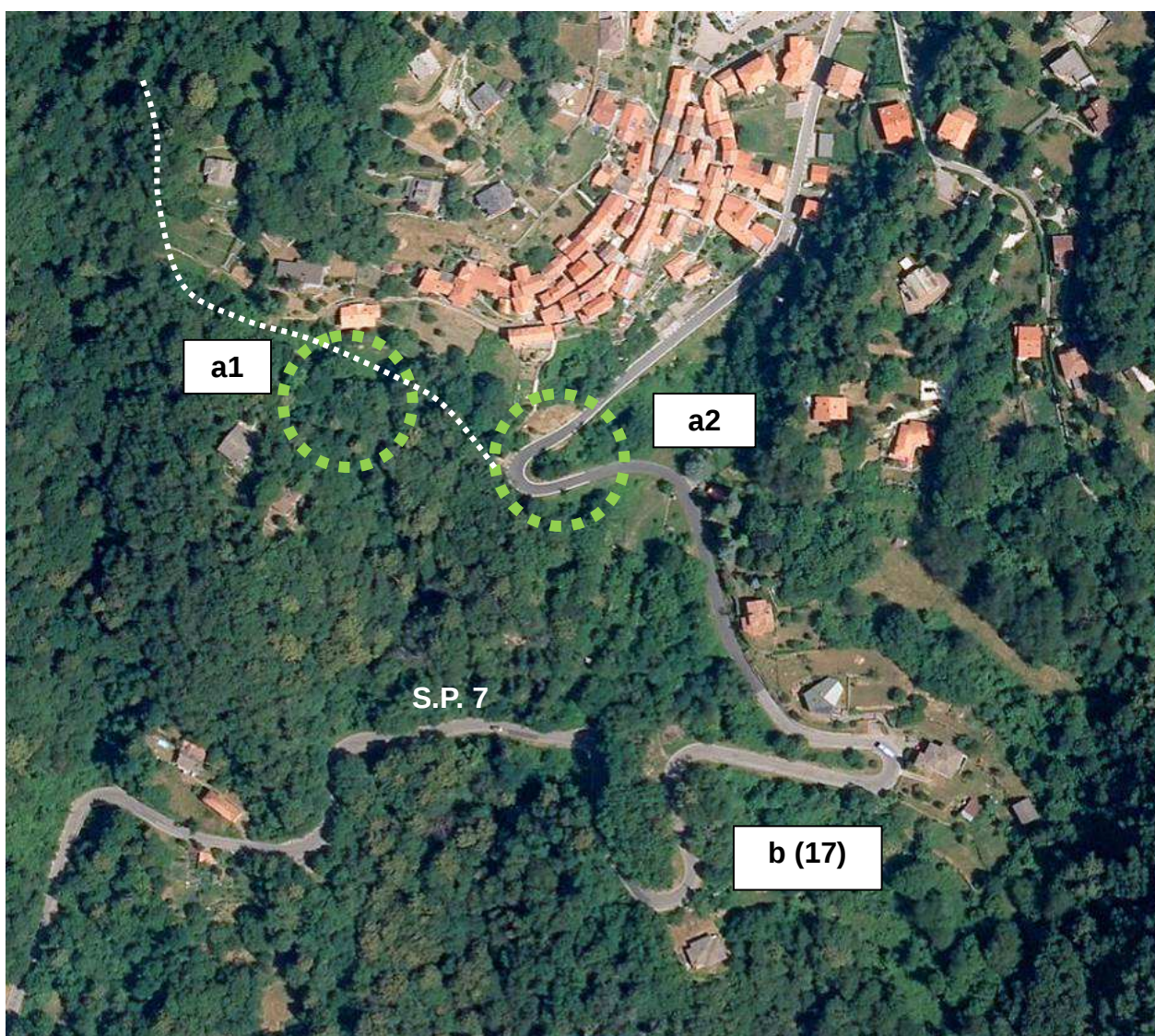
RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE

Aree prevista a parcheggio - Breglia.

Si restituiscono agli ambiti agricoli e boscati, di pregio ambientale e paesaggistico, ubicati a sud dell'abitato di Breglia classificati dalla vigente strumentazione urbanistica a standard in progetto per la realizzazione di parcheggi pubblici.

Viene eliminata la previsione di realizzazione di un'area a parcheggio ad ovest della S.P. 7 ed il tracciato di viabilità agrosilvopastorale che si diparte da quest'ultima, nonché la previsione di un'area da destinare a parcheggio, lungo la medesima viabilità, ubicata a sud del nucleo di Breglia, con la restituzione delle aree agli ambiti agricoli e boscati esistenti. **(a1 - a2)**

Il progetto urbanistico di variante elimina la previsione di realizzazione di un'area a parcheggio ad est della S.P. 7 con la restituzione delle aree ai contesti boscati in continuità con quelli esistenti **(b)**.



**RESTITUZIONI DI AREA AGLI AMBITI AGRICOLI
APPARTENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**

Ex Area edificabile tra Calveseglio e Plesio

Viene eliminata la previsione di edificabilità di un'area posta a sud della strada provinciale n° 7, ubicata ai margini del tessuto urbano consolidato rispetto alla quale, sulla viabilità posta a nord si rileva l'indicazione di una visuale paesaggistica (c). L'area, in parte giardino di pertinenza di abitazione, viene restituita ai contesti agricoli e classificata come Barriera Verde - Rete Ecologica Comunale (REC).





**RESTITUZIONI DI AREA AGLI AMBITI AGRICOLI
IN PARTE APPARTENTI ALLA RETE ECOLOGICA SOVRALocale**

Ex Area edificabile tra Calveseglio e Plesio

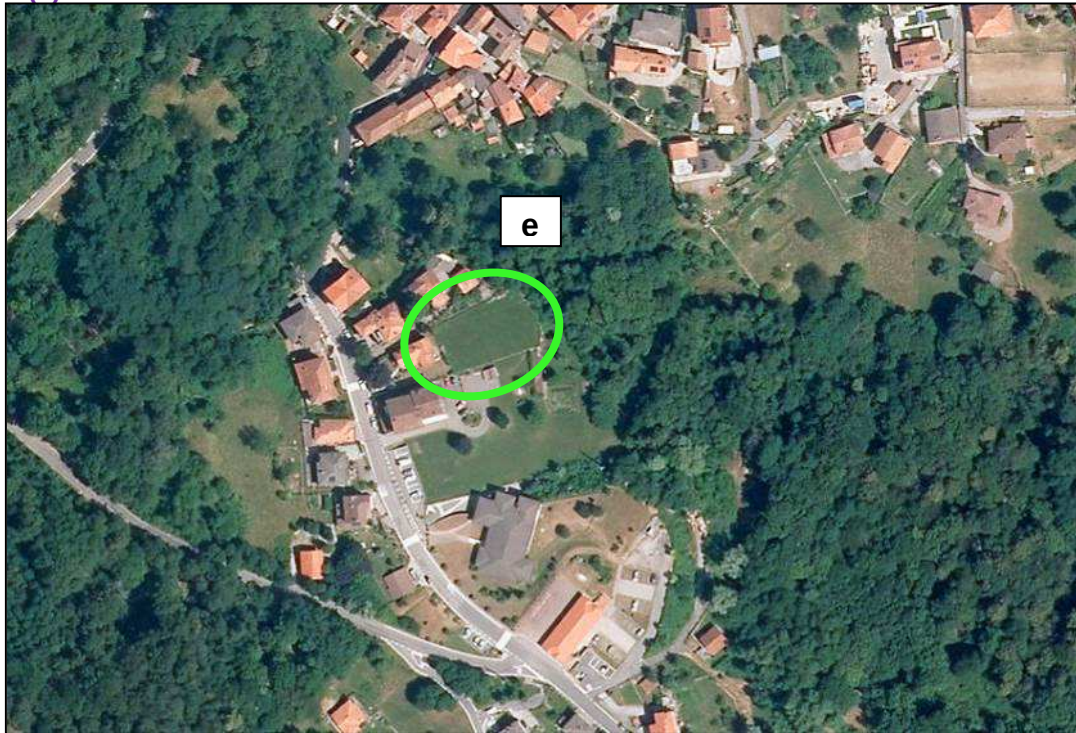
Viene eliminata la previsione di edificabilità di un'area posta in continuità con le aree agricole prevalenti di natura paesaggistica, stralciata dall'ambito PdC 11. L'area prativa, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, viene restituita alle aree agricole prevalenti. **(d)**



RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA SOVRALocale

Ex Area edificabile tra Calveseglio e Plesio

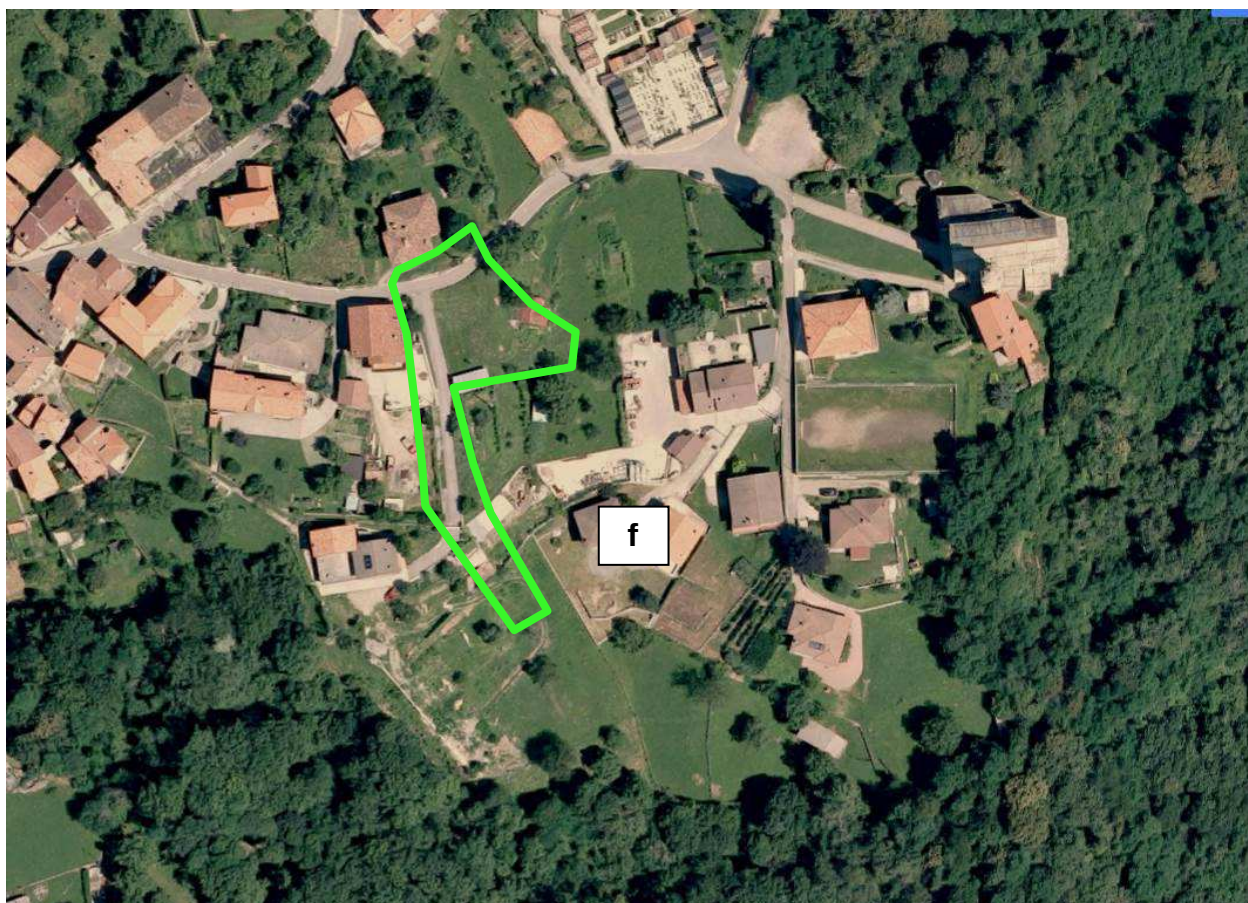
Viene eliminata la previsione di edificabilità di un'area posta a nord della struttura ricettiva esistente in continuità con le aree agricole, limitando il tessuto urbano consolidato al costruito esistente..L'area prativa, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, viene restituita alle aree agricole prevalenti. (e)



**RESTITUZIONI DI AREA AGLI AMBITI AGRICOLI
IN PARTE APPARTENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)
ED IN PARTE ALLA RETE ECOLOGICA SOVRALocale**

Ex Area edificabile tra Calveseglio e Plesio

Viene eliminata la previsione di edificabilità di una porzione di area edificabile interessata dalla presenza di manufatti accessori ed in parte da contesti agricoli. In considerazione dello stato dei luoghi, caratterizzato in parte dalla presenza di vasti prati con aree verdi ed in minor parte da aree che rilevano la presenza di recinzioni con porzioni antropizzate, si classificano le parti parzialmente “compromesse” in ambito BV (Barriera Verde) area di protezione (Rete Ecologica Comunale), preservando la connessione, seppur discontinua con la rete ecologica. Tale area non verrà considerata nei conteggi ai fini del bilancio ecologico, ma svolgerà funzione agricola in ambito di Rete Ecologica Comunale. **(f)**





**RESTITUZIONI DI AREA AGLI AMBITI AGRICOLI
APPARTENTI ALLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**

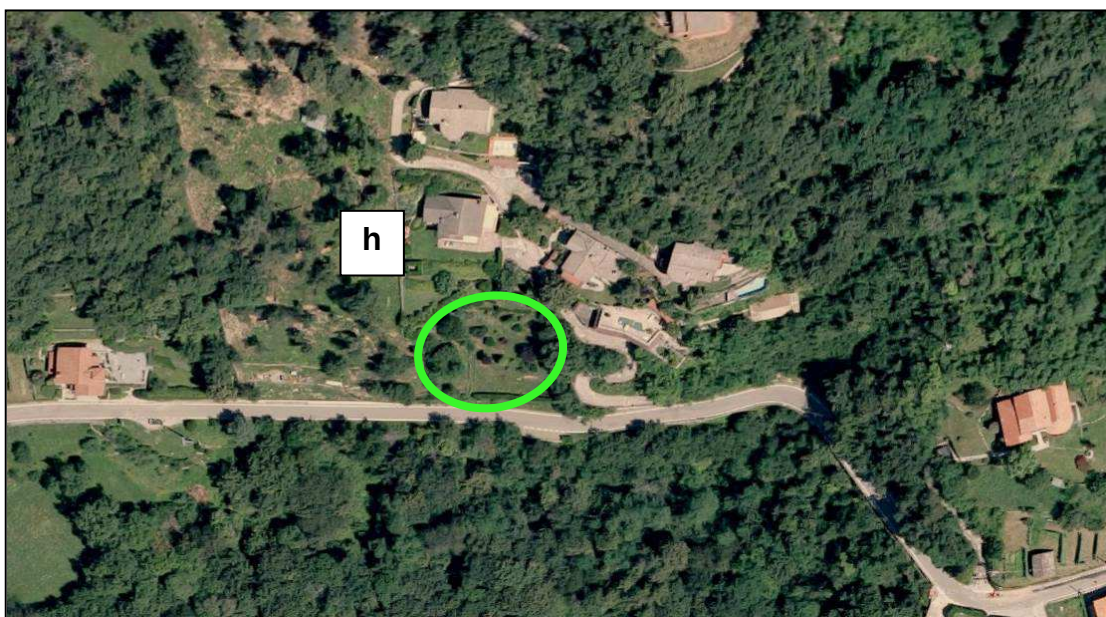
Ex Area edificabile tra Calveseglio e Plesio

Viene eliminata la previsione di edificabilità di un'area posta a sud dell'abitato della frazione di Logo, lungo la strada provinciale n° 7. Si provvede a classificare l'area ubicata lungo la S.P. 7 via per la Grona, tra le località di Piazza e Logo in ambito BV (Barriera Verde) area di protezione (Rete Ecologica Comunale), in quanto trattasi di area verde prativa pertinenziale a giardino di abitazione esistente, posta a confine con vaste aree verdi appartenenti alla rete ecologica sovralocale. **(g)**



Aree edificabile P.d.C. 5 via per Barna

Viene eliminata la previsione edificatoria del Permesso di Costruire Convenzionato n° 5, area agricola che si pone in continuità con contesti agricoli a nord che rivestono anche valore ambientale. **(h)**

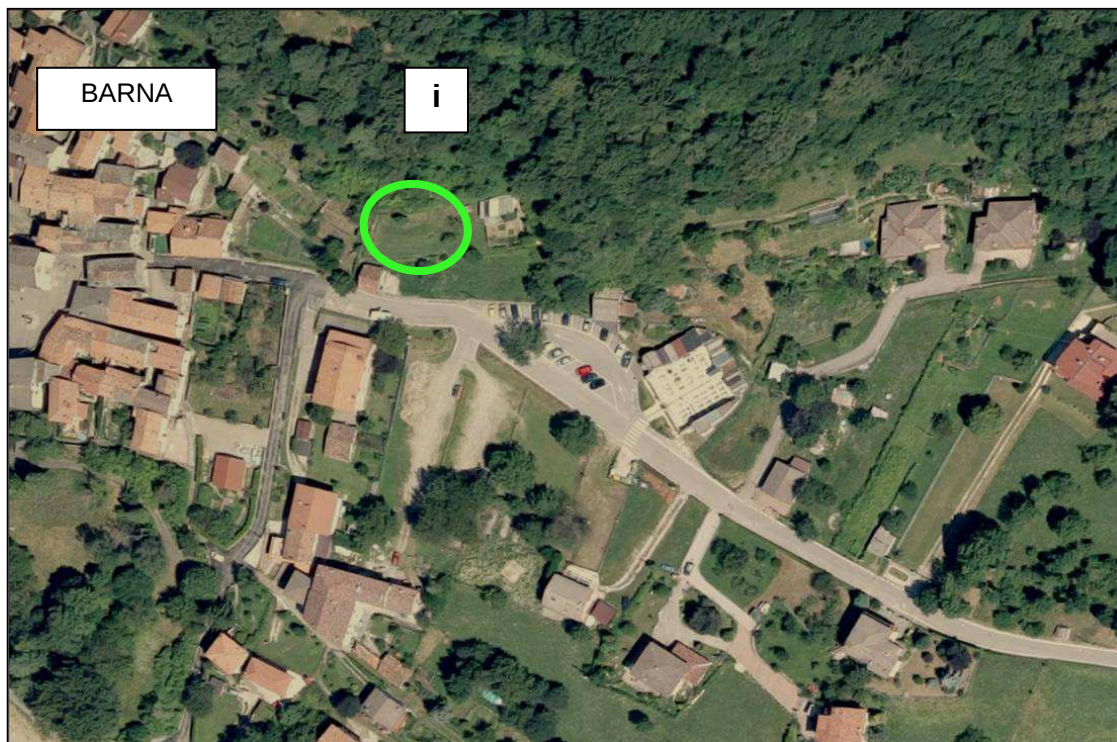


RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI

APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA SOVRALocale

Aree edificabile lotto a nord di Barna

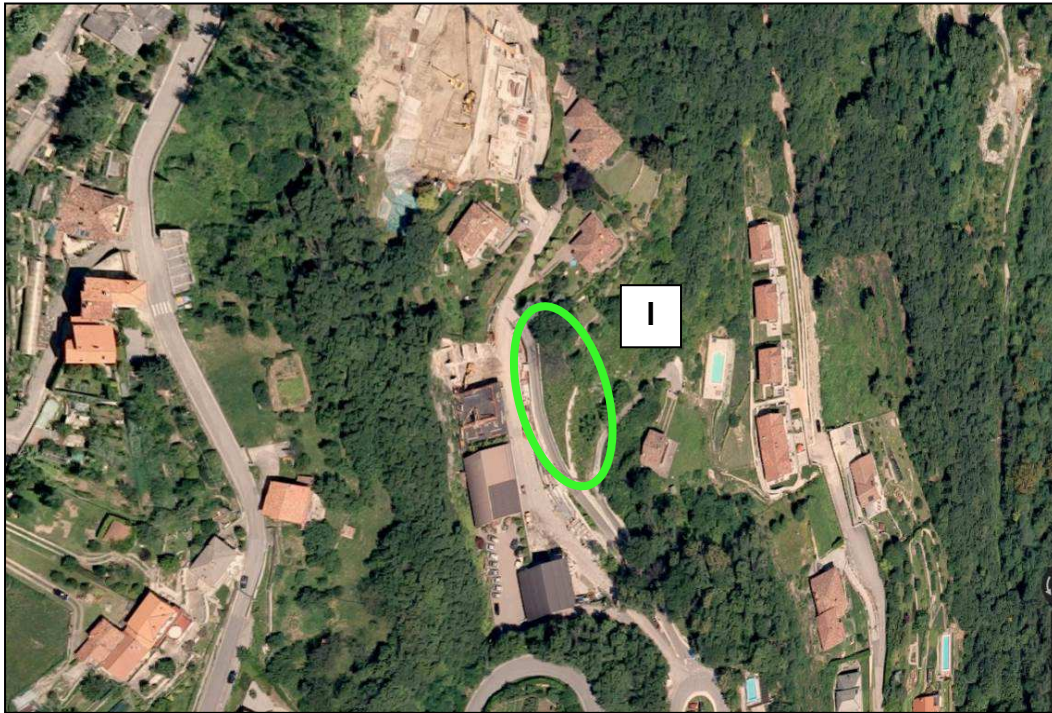
Viene eliminata la previsione edificatoria di espansione residenziale di un lotto posto ad est del nucleo di Barna, con restituzione delle aree ai contesti **prativi** agricoli di valore ambientale, **come si evince dalla documentazione fotografica allegata. (i)**



ELIMINAZIONE DELLA PREVISIONE DI EDIFICABILITA' DI CONTESTI RESIDUALI POSTI AI MARGINI DELLA VIABILITA' ESISTENTE

Aree edificabile località Piazzo

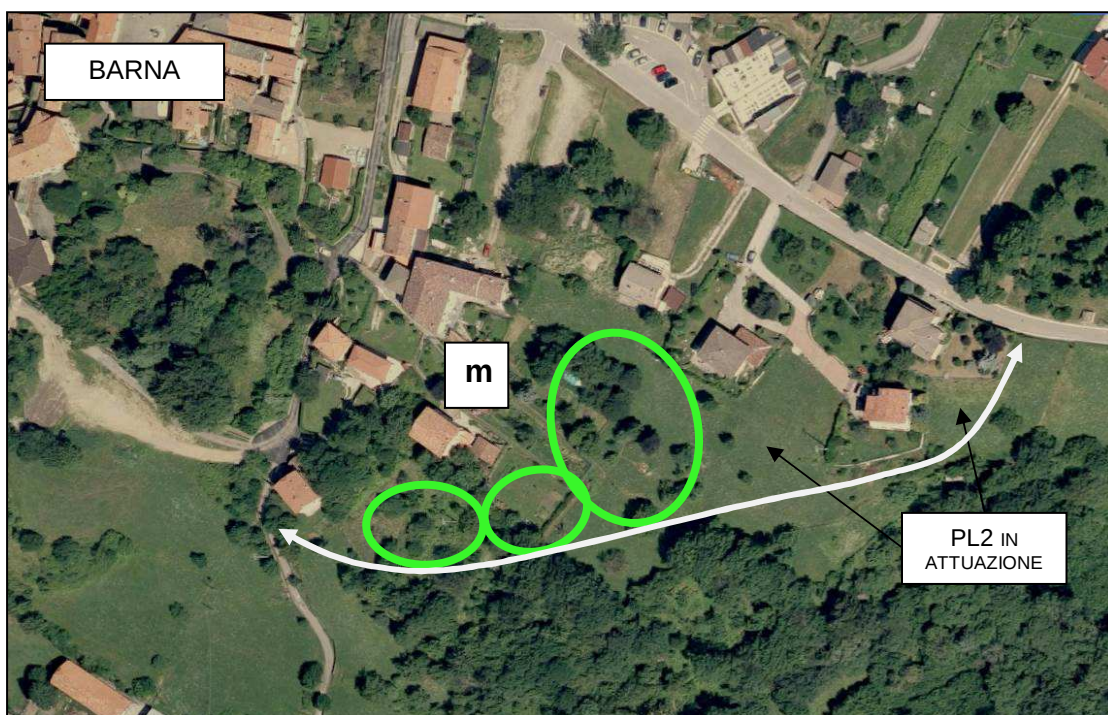
Viene eliminata una porzione di area edificabile appartenente al Permesso di Costruire Convenzionato n° 9. In considerazione della caratterizzazione dei luoghi che definiscono gli ambiti quali aree residuali prative, rispetto ad aree interessate dalla viabilità esistente, si classificano i suddetti ambiti in fascia di rispetto stradale (I)



RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA SOVRALocale

Aree edificabili PL1 in località Barna

Viene eliminata la previsione edificatoria del piano di lottizzazione P.L. 1, preservando l'edificabilità delle aree pertinenziali degli edifici esistenti e la possibilità di poter proseguire con la viabilità in progetto di collegamento a sud di Barna, in continuità di quella in fase di attuazione (PL2). La restante porzione viene restituita alle aree agricole, le quali, rispetto alla morfologia dei luoghi rivestono anche un valore ambientale. [Come si evince dalla documentazione fotografica allegata.](#)
(m)



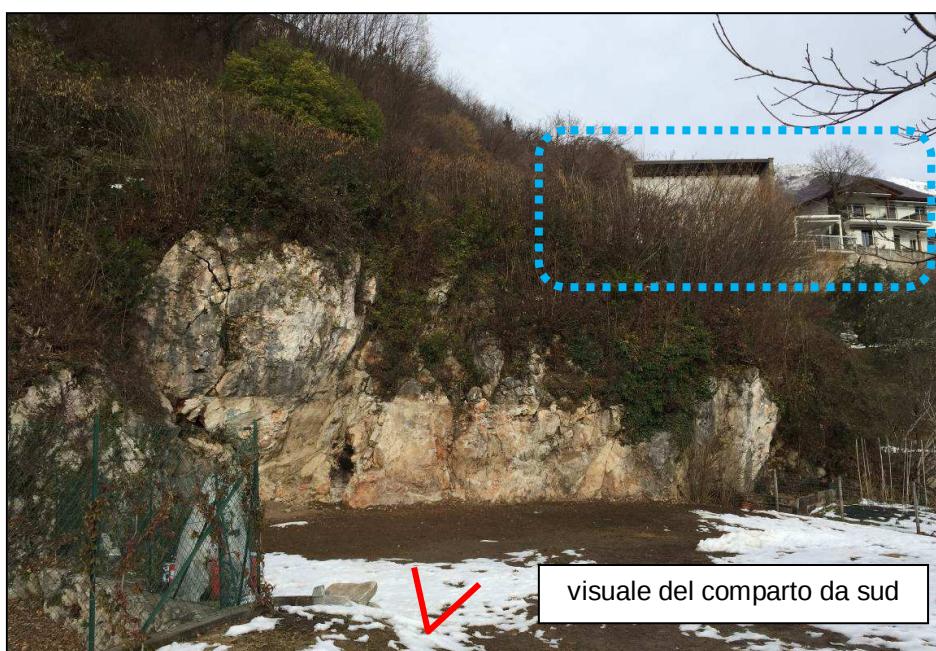
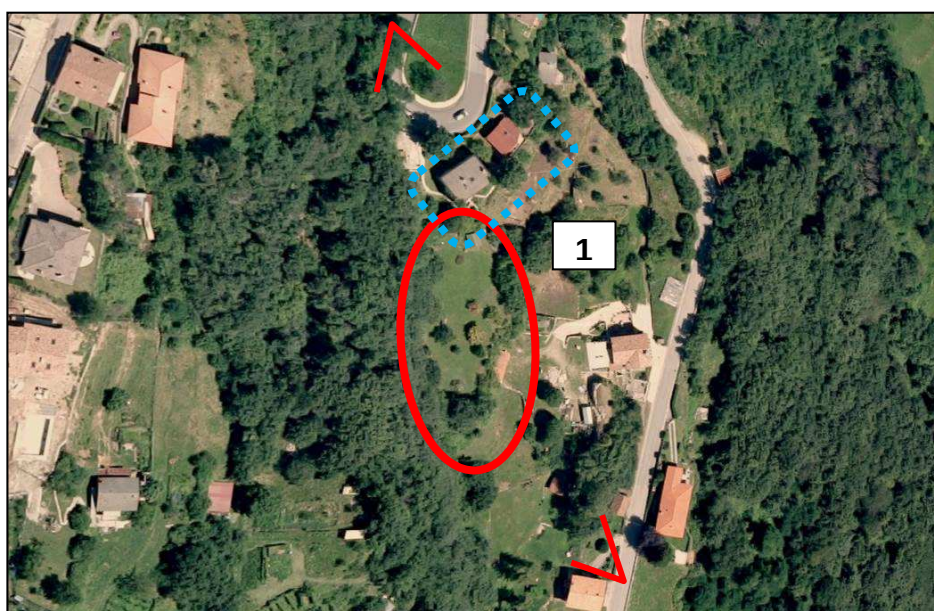


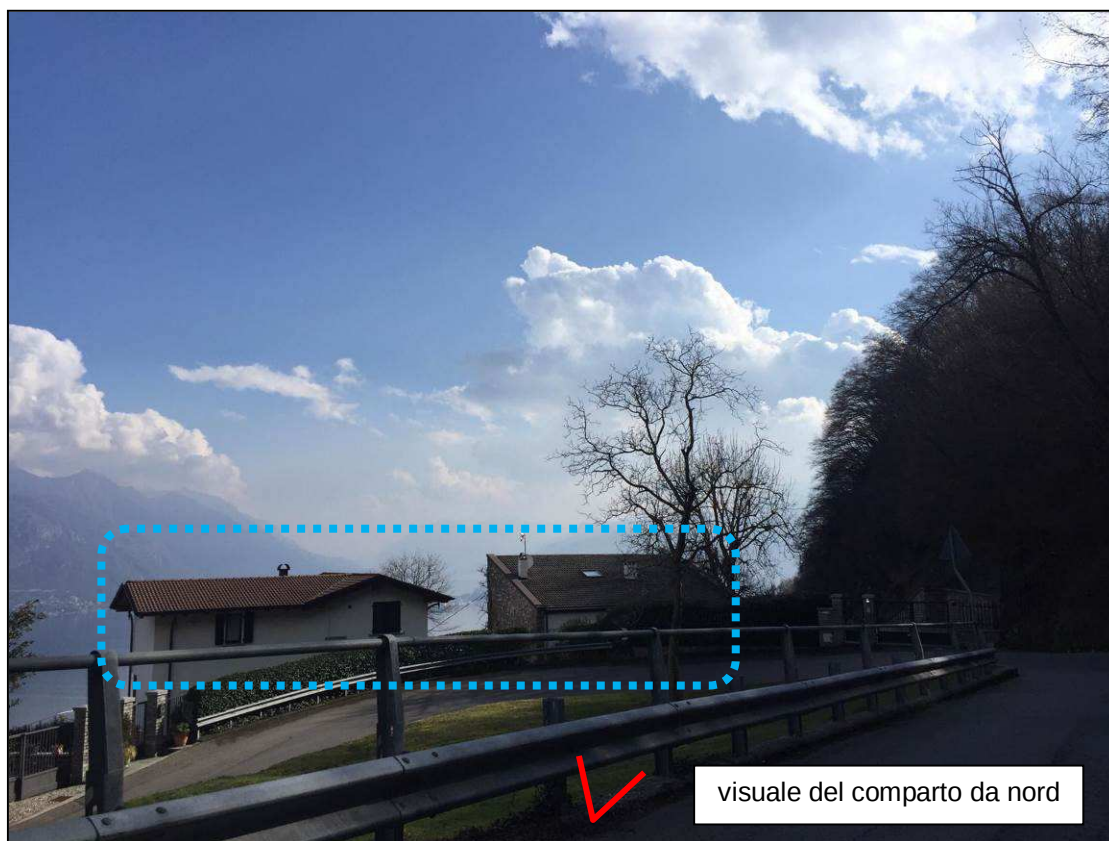
AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area edificabile ai fini residenziali - a sud di Ligomena

Viene ampliata l'area edificabile, in aderenza al tessuto urbano consolidato esistente, in parte già compromessa per la realizzazione di box seminterrati e viabilità di accesso ai medesimi. (PdC 10 b - **punto 1**) L'area può essere utilizzata ai fini edificatori solo a fronte dell'utilizzo del volume derivante della demolizione dell'immobile esistente di cui al comparto PdC 10a - frazione Calveseglio.

Gli ambiti territoriali interessati dal consumo di nuovo suolo rilevano uno stato dei luoghi attuale di aree prative, pertinenze a giardino dell'edificazione già esistente, delimitati a nord nella porzione esterna all'ambito da zone boscate, nella rimanente porzione del lotto vi sono essenze arboree: alberi da frutto ed ulivi di recente piantumazione. Una porzione del compendio è interessata dalla presenza di un manufatto con destinazione a box seminterrato (regolarmente autorizzato ai sensi della L. 122/90), raggiungibile attraverso un tracciato interno al compendio. Quanto sopra è meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata, dalla quale si evince altresì che l'area non risulta visibile da alcuna delle visuali sensibili.





AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area edificabile ai fini residenziali - località Calveseglio

Si individua una nuova piccola area agricola, oggi già utilizzata come giardino, come espansione residenziale, in continuità con quelle già presenti, con la finalità di rendere maggiormente funzionale e sfruttabile per la realizzazione di un nuovo edificio, un lotto già edificabile. (punto 2)

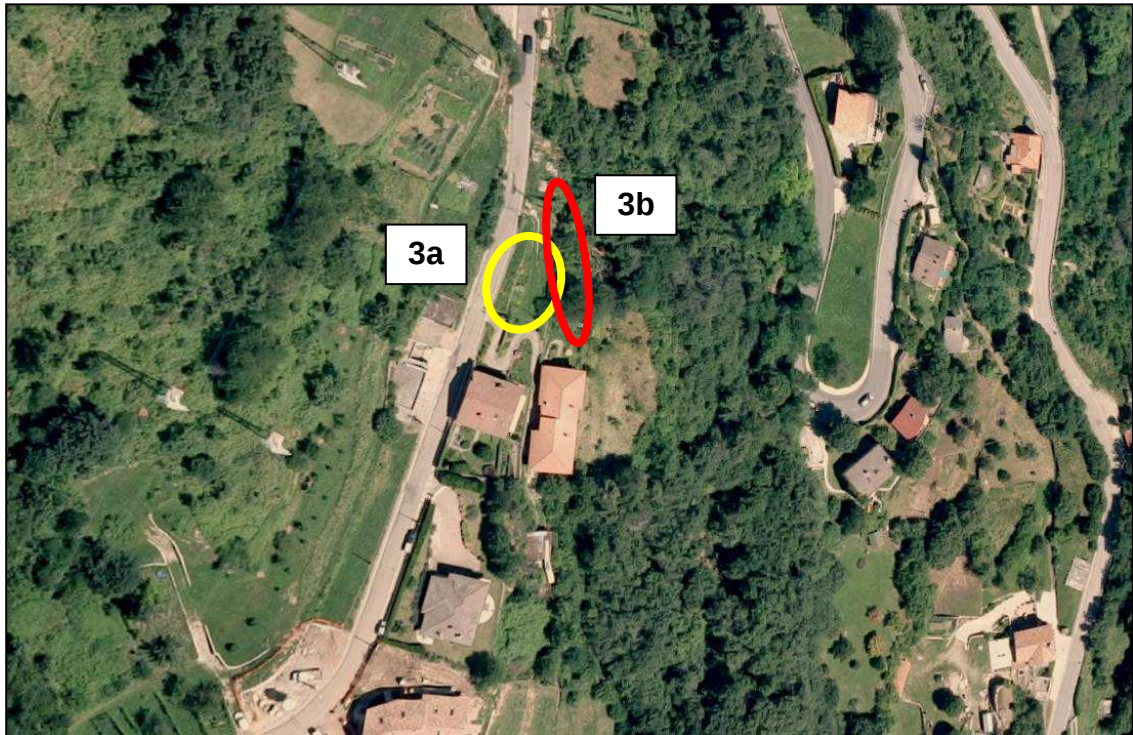


AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area edificabile ai fini residenziali - a sud di Ligomena

Viene riconosciuto un ambito a giardino privato esistente a sud della via per Barna (**3a**).

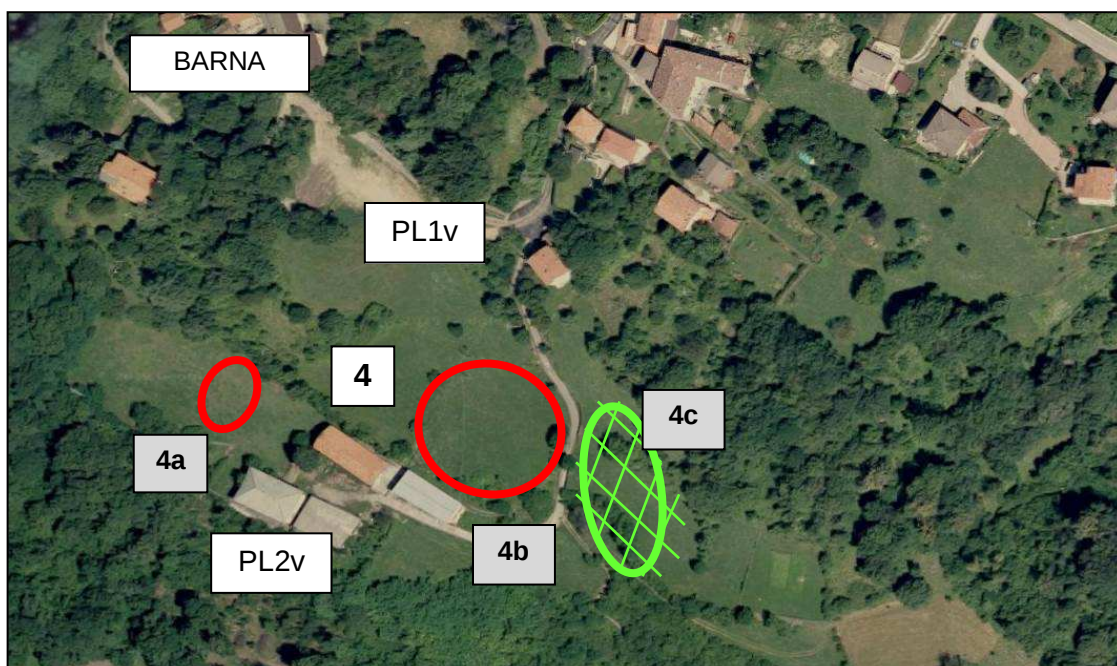
In aderenza alla proprietà viene altresì localizzata una piccola area, **la quale definisce** consumo di suolo, esterna all'ambito boscato, **con trasformazione di** ambiti agricoli prossimi al contesto urbano, **questi ultimi non funzionali al sistema agricolo e della rete ecologica sovralocale**. (punto **3b**)



AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area edificabile ai fini residenziali - località Barna

Viene ampliata la possibilità edificatoria dell'area edificata dismessa (Ex PR1) con la finalità di poter dare attuazione agli interventi di recupero attraverso una migliore localizzazione della volumetria esistente. Il progetto urbanistico prevede l'estensione dell'area edificabili in contesti territoriali prativi, posti ad una quota inferiore rispetto al belvedere, al fine di salvaguardare le visuali sensibili e l'identità del nucleo di Barna e del belvedere. Quanto sopra è visibile dalla documentazione fotografica allegata. (punto 4 a/b). Le porzioni di ambito territoriale poste ad est della strada in progetto, seppur all'interno dell'ambito sottoposto a piano di lottizzazione, rimangono aree agricole di valore ambientale e paesistica e sono sottoposte ai disposti di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P della Provincia di Como. (punto 4 c)





AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

Area edificabile ai fini residenziali - località PIAZZO

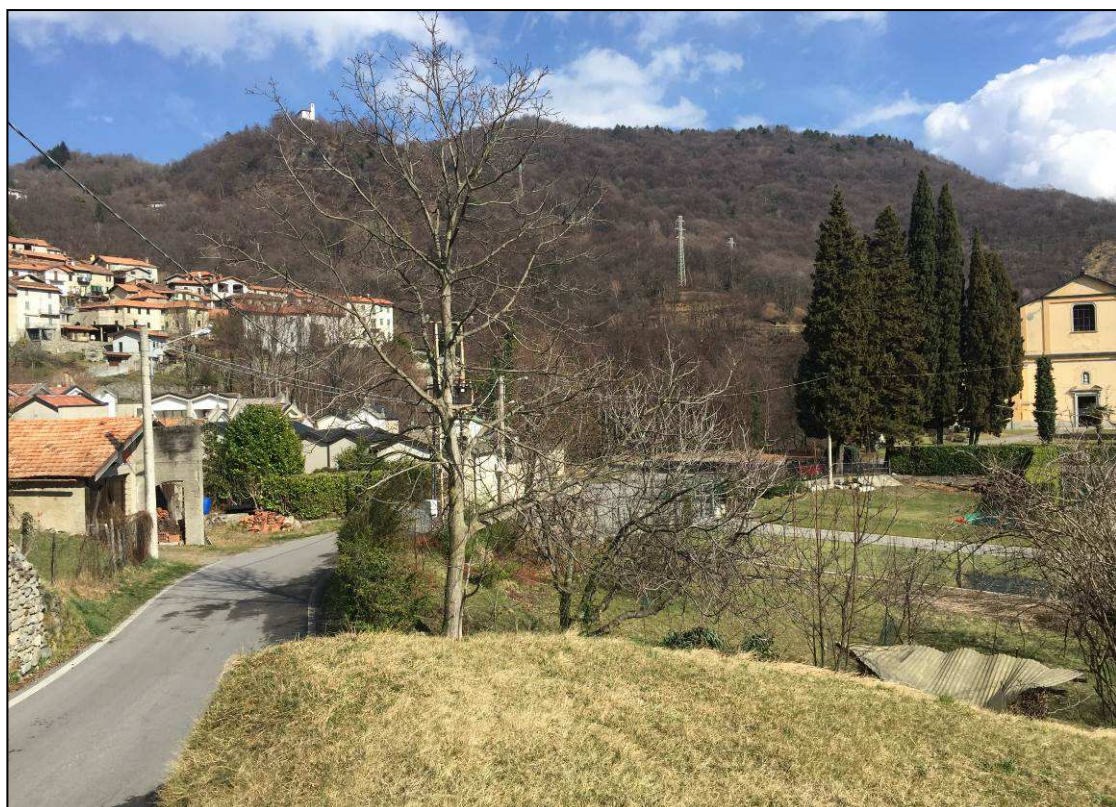
A fronte della restituzione di aree agricole appartenenti al P.d.C. 9, si rende maggiormente funzionale un lotto già edificabile, localizzando una piccola area a consumo di suolo (punto **5**)



AMBITI IN FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale - cimitero di Plesio

Sono state definite le aree appartenenti alla rete ecologica interessate dalla presenza della fascia di rispetto cimiteriale, eliminando la campitura grigia. Sono stati riconosciuti gli ambiti boscati e prativi oltre alle porzioni di agricolo compromesso in conformità allo stato dei luoghi.





AMBITI IN FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale - cimitero di Barna

Sono state definite le aree appartenenti alla rete ecologica interessate dalla presenza della fascia di rispetto cimiteriale, eliminando la campitura grigia. Sono stati riconosciuti gli ambiti boscati e prativi oltre alle porzioni di agricolo compromesso in conformità allo stato dei luoghi.





AMBITI IN FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale - cimitero di Breglia

Sono state definite le aree appartenenti alla rete ecologica interessate dalla presenza della fascia di rispetto cimiteriale, eliminando la campitura grigia. Sono stati riconosciuti gli ambiti boscati e prativi oltre alle porzioni di agricolo compromesso in conformità allo stato dei luoghi.





2 B - VERIFICA CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO L.R. 16/2017

Superfici a consumo di suolo della presente variante generale al PGT:

1) Comparto edificabile sud di Logo:	2.762,00 mq
2) Comparto edificabile Calveseglio:	515,00 mq
3) Comparto edificabile sud Ligomena:	630,00 mq
4) Comparti edificabile Barna:	2.055,00 mq
<i>(oltre a sup. 2.515 mq in art. 11 NTA PTCP)</i>	
Comparto edificabile Piazza:	215,00 mq
TOTALE	6.637,00 mq

Superficie in restituzione alle aree agricole della presente variante generale al PGT :

	sup. totale	sup. agricola	sup. boscata
a) Parcheggio in progetto Breglia:	1.011 mq	456 mq	555 mq
b) Parcheggio in progetto Breglia:	495 mq	0 mq	495 mq
c) Lotto edificabile Plesio:	1.162 mq	1.162 mq	0 mq
d) PdC 11 località Calveseglio:	1.357 mq	1.357 mq	0 mq
e) Lotto edificabile Calveseglio:	890 mq	890 mq	0 mq
f) <i>Lotto edificabile Calveseglio:</i>	<i>2.274 mq</i>	<i>2.274 mq</i>	<i>0 mq</i>
g) Lotto edificabile a sud di Logo:	556 mq	556 mq	0 mq
h) PdC 5 Barna:	1.886 mq	1.886 mq	0 mq
i) Lotto edificabile Barna:	571 mq	571 mq	0 mq
l) Parte PdC 9 Piazza:	585 mq	585 mq	0 mq
m) PL 1 località Barna:	5.018 mq	5.018mq	0 mq
TOTALE:	13.531 mq	12.481 mq	1.050 mq

APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO RESTITUZIONE ALLA RETE ECOLOGICA

$$12.481,00 \text{ mq} - 6.637,00 \text{ mq} = + 5.844,00 \text{ mq} > 0$$

2 C - VERIFICA CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO ART. 38 NTA PTCP COMO

PGT Vigente:

Superficie Ammissibile delle Espansioni:	19.979,00 mq -
Consumo di suolo PGT 2012:	9.933,00 mq
Consumo di suolo 1^ Variante:	<u>125,00 mq =</u>
Residuo di consumo di suolo ammesso:	9.921,00 mq +

Variante Generale al PGT:

Restituzione comparti che generavano consumo suolo :	3.222,00 mq +
Residuo di consumo di suolo ammesso:	<u>9.921,00 mq =</u>
TOTALE AMMISSIBILE CONSUMO DI SUOLO:	13.143,00 mq -
Consumo di suolo Variante Generale :	<u>6.637,00 mq =</u>
	6.506,00mq > 0 mq

SUPERFICIE AMMISSIBILE RESIDUA: **6.506,00 mq**

2- LE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI: LA VARIANTE ALLE AZIONI DEL P.G.T. E LE SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE

Il progetto della variante urbanistica non modifica il progetto urbanistico – ambientale e paesaggistico, nel suo impianto originario, bensì effettua un aggiornamento rispetto ad una miglior definizione del sistema ambientale da parte della pianificazione sovraordinata e di settore.

Hanno costituito riferimento iniziale, per l'aggiornamento del quadro conoscitivo, il recepimento dei contenuti, relativi al territorio, della pianificazione sovraordinata Piano Territoriale Regionale nella versione di aggiornamento ai sensi della L.R. 31/2014, del Piano Paesistico Regionale 2017, del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica, del Piano Territoriale della Provincia di Como, il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

Nella stesura degli indirizzi strategici, che hanno costituito la linea guida nella stesura della variante alla vigente pianificazione urbanistica, sono stati declinati i suddetti contenuti tenendo anche in debita considerazione l'aggiornamento del quadro conoscitivo di analisi.

Le risultanze delle analisi, confrontate con i contenuti propri del vigente strumento urbanistico e con i nuovi dispositivi normativi e regolamentari, introdotti dalla L.R. 31/2014 così come modificati dalla L.R. 16/2017 hanno costituito gli elementi di riferimento per la costruzione del progetto urbanistico di variante urbanistica.

I suddetti studi di settori hanno approfondito gli indicatori paesaggistici ed ambientali, già definiti nei citati piani paesistici sovraordinati, nei propri contenuti paesistici con una particolare attenzione agli aspetti simbolico - storici ed ambientali, oltre che alle criticità morfologico- territoriali, con lo scopo di pianificare al meglio il territorio, e l'ambiente con particolare riguardo alla rete ecologica così come rappresentata nel Piano Paesistico Regionale e nel Piano Territoriale Provinciale.

Riveste significativa importanza il monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica ed i diversi incontri effettuati con i soggetti, direttamente coinvolti nel processo di piano oltre che con le parti sociali.

L'approccio pianificatorio ha consentito di rendere il progetto di variante di P.G.T. sostenibile da un punto di vista ambientale – sociale ed economico in aderenza alle considerazioni condivise nel percorso da parte della Valutazione Ambientale Strategica.

2.1 – IL PROGETTO DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica ha preservato l'impianto della vigente strumentazione urbanistica ed ha provveduto ad effettuare un aggiornamento del quadro conoscitivo, anche rispetto ai piani di settore sovraordinati.

La variante al piano del governo del territorio ha interessato in particolare gli ambiti territoriali che non hanno trovato una concreta attuazione, eliminando le criticità rilevate ed ha considerato le informazioni assunte e le richieste formulate, nella fase di monitoraggio, da parte dei soggetti direttamente coinvolti e dalle parti sociali.

In generale sono stati adeguati i criteri di perequazione e compensazione in riferimento alla situazione socioeconomica contemporanea e sono stati recepiti i disposti normativi del nuovo codice dei contratti e degli appalti D.lgs n° 50/2016, per l'applicazione dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e della realizzazione delle opere pubbliche a titolo di perequazione urbanistica.

Il progetto urbanistico ha introdotto delle incentivazioni per agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente ed ha applicato il concetto di "bilancio ecologico" finalizzato principalmente alla valorizzazione delle zone agricole ed al recupero del patrimonio edilizio esistente

Si descrivono di seguito le modifiche apportate alle previsioni urbanistiche delle previsioni contenute nel piano dei Servizi e Piano delle Regole

FRAZIONE DI BREGLIA

- Viene ampliato il parcheggio esistente ubicato nel centro di Breglia e l'area a standard verde a sud della chiesa di San Gregorio, in prossimità del cimitero.

FRAZIONE DI PLESIO

- Viene eliminata l'indicazione di parcheggio industriale nel comparto Chiarella, poiché l'area appartenente al compendio è utilizzata anche come deposito, in alcuni momenti dello svolgimento dell'attività.
- Si adegua la delimitazione dell'ambito di centro storico di Plesio, per una piccola porzione a sud, in aderenza allo stato dei luoghi, ai fini di ricomprendere la aree pertinenti dell'edificazione esistente

FRAZIONE DI LIGOMENA

- Si riconosce la presenza di una fontana pubblica attraverso l'apposizione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale
- Viene inserita la previsione di area standard a parcheggio pubblico su un lotto posto ad est del nucleo storico al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

FRAZIONE DI LOGO

- Viene meglio rappresentata ad est ed ad ovest della frazione di Logo l'indicazione di due percorsi agrosilvopastorali.

FRAZIONE DI PIAZZO

- Viene eliminata la previsione del Pdc 9 , limitando l'edificazione ad un lotto di ampliamento del tessuto residenziale esistente e restituendo le parti limitrofe agli ambiti agricoli ed alla rete ecologica.

FRAZIONE DI BARNA

- Viene ridefinita la situazione degli spazi per il parcheggio e degli accessi lungo la via per Barna
- Viene inserito il tracciato della nuova viabilità realizzata ad ovest del nucleo di Barna

Nel merito dei singoli ambiti di trasformazione contenuti nel Documento di Piano e dei Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole, la variante generale classifica negli ambiti di appartenenza i comparti già edificati e conclusi, mentre ricomprende negli ambiti in fase di attuazione i comparti che sono stati già oggetto di approvazione e convenzionamento e/o sono in fase di esecuzione degli interventi edificatori

Si riporta di seguito uno schema di confronto tra gli ambiti della pianificazione vigente ed il progetto di variante urbanistica.

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO – DOCUMENTO DI PIANO

P.I.I. N° 1- LOCALITA' BARNA

E' stata presentata istanza al Comune ed ha avuto parere contrario da parte della Soprintendenza.
La variante ha modificato il progetto urbanistico e denominato il comparto P.L. 1 v- sottoponendo il medesimo ad apposita scheda urbanistica

PIANI DI LOTTIZZAZIONE – DOCUMENTO DI PIANO

P.L. 1- LOCALITA' BARNA

Il piano di lottizzazione non ha trovato attuazione ed è stato stralciato dalla variante

P.L. 2- LOCALITA' BARNA

Il piano di lottizzazione è in fase di attuazione

PIANI DI RECUPERO – DOCUMENTO DI PIANO

P.R. 1- LOCALITA' BARNA

Il piano di recupero non ha trovato attuazione.
La variante ha modificato il progetto urbanistico e denominato il comparto P.L. 2 v- sottoponendo il medesimo ad apposita scheda urbanistica

PIANI DI RECUPERO – PIANO DELLE REGOLE

P.R. 2- LOCALITA' LIGOMENA

Il piano di recupero non ha trovato attuazione.
La variante ha modificato il progetto urbanistico, suddividendo in due il compendio e modificando i criteri di perequazione e denominato il comparto Pdc 8 e Pdc 9- sottoponendo il medesimo ad apposita scheda urbanistica

P.R. 2- LOCALITA' CALVESEGLIO

Il piano di recupero non ha trovato attuazione.
La variante ha modificato il progetto urbanistico modificando i criteri di perequazione e denominato il comparto Pdc 10 Comparto A - sottoponendo il medesimo ad apposita scheda urbanistica con due soluzioni alternative di intervento.

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI – PIANO DELLE REGOLE

P.d C. 1- Località Barna

Il permesso di Costruire Convenzionato non ha trovato attuazione.
La variante ha modificato il progetto urbanistico modificando i criteri di perequazione e denominato il comparto Pdc 13 - sottoponendo il medesimo ad apposita scheda urbanistica

P.d C. 2- Località Barna

Il permesso di Costruire Convenzionato non ha trovato attuazione.
La variante ha modificato il progetto urbanistico modificando i criteri di perequazione e denominato il comparto Pdc 12 - sottoponendo il medesimo ad apposita scheda urbanistica

P.d C. 3- Località Barna

Il permesso di Costruire Convenzionato è stato attuato

P.d C. 5- Località Barna

Il permesso di Costruire Convenzionato è stato oggetto di stralcio da parte della variante urbanistica

P.d C. 6- Località Piazzo

Il permesso di Costruire Convenzionato è stato attuato

P.d C. 7- Località Piazzo

La variante ha modificato il progetto urbanistico modificando i criteri di perequazione e demominato il comparto Pdc 11 - sottoponendo il medesimo ad apposita scheda urbanistica

P.d C. 8- Località Piazzo

Il permesso di Costruire Convenzionato è in fase di attuazione

P.d C. 9- Località Piazzo

Il permesso di Costruire Convenzionato è stato oggetto di stralcio, fatto salvo un lotto di completamento del tessuto urbano consolidato.

P.d C. 10- Località Logo

Il permesso di Costruire Convenzionato è in fase di attuazione

P.d C. 11- Località Calveseglio

La variante ha modificato il progetto urbanistico modificando i criteri di perequazione e demominato il comparto Pdc 6 e Pdc 7 - sottoponendo il medesimo ad apposita scheda urbanistica

P.d C. 12 a e PdC 12b - Località Plesio

La variante ha modificato il progetto urbanistico modificando i criteri di perequazione e demominato il comparto PdC 3 e PdC 4 - sottoponendo il medesimo ad apposita scheda urbanistica

P.d C. 13 - Località Plesio

La variante ha modificato il progetto urbanistico modificando i criteri di perequazione e demominato parte del comparto PdC 5 - sottoponendo il medesimo ad apposita scheda urbanistica, mentre una porzione è stata classificata in ambito di tessuto urbano consolidato rispetto all'ambito di appartenenza.

P.d C. 14 a e PdC 14b - Località Plesio

La variante ha preservato il progetto urbanistico, già rettificato in sede di prima variante al P.G.T. e demominato il comparto PdC 2a e PdC 2b - sottoponendo il medesimo ad apposita scheda urbanistica

P.d C. 15 - Località Plesio

La variante ha preservato il progetto urbanistico, già rettificato in sede di prima variante al P.G.T. e demominato il comparto PdC 1 - sottoponendo il medesimo ad apposita scheda urbanistica

2.2 - IL PIANO URBANO DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO (PUGSS)
IL PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE (PAR)

Nell'ambito della variante urbanistica è stata effettuata la raccolta dati informatizzata dei dati relativi ai sottoservizi che sono meglio rappresentati negli elaborati del piano urbano dei servizi del sottosuolo (PUGSS)

Nelle relazioni illustrative in relazione ai differenti sottoservizi ed urbanizzazioni sono state effettuate le considerazioni dovute e volte al miglioramento delle singole reti, anche in relazione ai progetti in essere da parte dei gestori dei servizi.

La variante generale al P.G.T. ha al proprio interno il Piano delle Attrezzature Religiose (PAR) che vede una ricognizione delle strutture esistenti, non vi sono nuove strutture religiose in progetto.

3 – LA PROGETTAZIONE DELLA VARIANTE DI P.G.T. IN RELAZIONE ALLA REVISIONE DEL CONTRIBUTO AGGIUNTIVO E DELLA PEREQUAZIONE DI COMPARTO.

Il progetto urbanistico del vigente Piano del Governo del Territorio ha avuto come riferimento una realtà socioeconomica significativamente diversa rispetto a quella contemporanea, la quale vede una importante crisi generale, in particolare del settore edilizio.

La variante generale si è posta l'obiettivo strategico di rivedere i criteri di perequazione e compensazione per gli ambiti di recupero e di completamento ed introdurre degli incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

In relazione alla realtà territoriale del comune di Plesio ed alle considerazioni effettuate sono stati definite le perequazioni di comparto ed il contributo straordinario di seguito indicati.

I criteri per la determinazione del contributo aggiuntivo vengono applicate nelle schede normative degli ambiti di recupero e di completamento, nonché per la definizione del parametro delle opere pubbliche di comparto e dei cambi di destinazione d'uso previsti dai disposti normativi puntuali.

In relazione alla dotazione pro capite di aree ed attrezzature pubbliche esistenti ed in progetto è stato altresì meglio definito il quantitativo di dotazione di aree da destinare a standard pubblici in relazione alle funzioni da insediare e la modalità per l'eventuale monetizzazione.

I principi enunciati varranno in futuro anche per eventuali cambi d'uso e pratiche di variante e/o richiesta di deroghe rispetto allo strumento urbanistico.

3.1 – IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (D.P.R. N° 380/2001 E S.M.I.)

a) EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE: MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

La monetizzazione del contributo straordinario relativa alla realizzazione di volumetrie con funzioni residenziali prevede che sino a 500,00 mc. non sia dovuto alcun tipo di contributo economico al Comune; si dovranno versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi relativi al consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi, dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

La realizzazione di volumetrie da 501,00 mc sino alla capacità edificatoria massima conferita al comparto e/o quello utilizzato, prevede l'applicazione di un contributo economico pari a €/mc.20,00 per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino cambi di destinazione d'uso e/o ristrutturazione urbanistica e di €/mc. 35,00 per gli interventi di nuova costruzione. Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche

b) EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI AMPLIAMENTO O CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di superficie coperta e di superficie lorda di pavimento superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO ARTIGIANALE:

MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

La realizzazione di un ampliamento e/o di un cambio di destinazione d'uso dell'edificazione esistente, rispetto alla funzione artigianale sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento e/o oggetto di cambio di destinazione d'uso. Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento oggetto di ampliamento e/o di cambio di destinazione d'uso.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente”

c) EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER LA FUNZIONE COMMERCIALE – TURISTICO RICETTIVO: MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

Il contributo straordinario relativo alla realizzazione di volumetrie con funzioni commerciali – turistico-ricettivo prevede il pagamento al Comune di un contributo straordinario pari a €/mq. 80,00 ed una Il contributo straordinario ambientale pari ad €/mq.10,00 con riferimento alle nuove superfici lorde di pavimento realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.

Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, mentre gli importi introitati per le Il contributo straordinario ambientale saranno utilizzati per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati.

3.2- PEREQUAZIONE DI COMPARTO (L.R. 12/2005 E S.M.I.)

In taluni comparti si è reso necessario la realizzazione di opere pubblico in loco consistenti nella realizzazione di viabilità, sottoservizi e spazi da destinare a parcheggi pubblici.

Nella fattispecie viene meglio esplicitato nella scheda normativa che le opere pubbliche vengono realizzate a titolo di perequazione di comparto e/o in aggiunta a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

4 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

CAPACITA' INSEDIATIVA DELLA VARIANTE DI P.G.T.

Il computo è riferito alla allegata "Tavola 7 – I servizi comunali stato di fatto", e alla "Tavola 11 Documento Unico" ove sono indicate le aree da conteggiare a tal fine.

Il progetto che ha interessato principalmente le modifiche del progetto urbanistico del tessuto urbano consolidato, nel suo complesso ha definito una riduzione dell'incremento della capacità insediativa del piano, ridefinendo le funzioni di alcuni comparti appartenenti al tessuto urbano consolidato, oltre che all'introduzione, nei comparti dismessi, funzioni diverse rispetto alla residenza. Quanto sopra anche rispetto al ruolo che gli ambiti territoriali assumono nel progetto dei servizi ed alla razionalizzazione della rete viaria comunale.

Dal confronto effettuato tra la vigente strumentazione urbanistica e la nuova proposta di azionamento di variante, nelle valutazioni che afferiscono al tessuto urbano consolidato si rileva una restituzione alla rete ecologica di contesti di elevato valore ambientale e l'utilizzo di nuovo suolo di minor valore finalizzato in modo diretto ed indiretto al recupero del patrimonio edilizio esistente.

La variante della strumentazione urbanistica vigente considera un parametro di 150 mq/ab.
Al fine della definizione dell'incremento degli abitanti derivanti dalla nuova pianificazione urbanistica.

• Abitanti residenti al 31.12.2017	840 abitanti
• Abitanti derivanti da ambiti di recupero e completamento previsti dalla variante di P.G.T.:	
Piani di Lottizzazione appartenenti al Documento di Piano:	
2.742,00 mc : 150 mc/ab = 18,28 abitanti	19 abitanti
Permesso di Costruire Convenzionato del Piano delle Regole:	
6.305,80 mc : 150 mc/ab = 42,03 abitanti	<u>42 abitanti</u>
TOTALE	61 abitanti

TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON ABITANTI
INSEDIABILI A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.G.T. TOTALE 901 abitanti

CONFRONTO CON PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE

Incremento abitanti previsto:

- Incremento abitanti previsti dal PGT vigente **138 abitanti**
(Calcolati rispetto ad una volumetria di progetto di mc. 27.712/**200** mc/ab)
- Abitanti insediabili dalla variante di PGT **61 abitanti**
(Calcolati rispetto ad una volumetria di progetto di mc. 9.047,80/**150** mc/ab)

La Variante Generale al PGT riduce di 77 abitanti le previsioni insediative del PGT Vigente con una riduzione di abitanti insediabili pari a 55 %, riducendo la volumetria in progetto di 18.664,20 mc.

Rispetto alla validità del piano (10 anni) l'incremento annuo è di 6 abitanti

Incremento annuo previsto <u>P.G.T. vigente</u>		Incremento annuo previsto dalla <u>variante al P.G.T.</u>
14 abitanti	>	6 abitanti

La previsione di incremento annuo di 6 abitanti è maggiormente in linea con il trend demografico degli ultimi 10 anni, che per comune di Plesio stima una crescita media annua di 1 abitante. I dati demografici sono altalenanti, ma se si considera la sola crescita insediativa degli ultimi 4 anni, la media annua è pari a 6,5 abitanti l'anno.