



COMUNE DI

PLESIO

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO UNICO

art.10 bis L.R 12/2005

VERIFICA DI ESCLUSIONE dalla Valutazione Ambientale Strategica

RAPPORTO PRELIMINARE E DETERMINAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI

ALLEGATO II – DIRETTIVA U.E.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Verifica soglia di riduzione del consumo di suolo (Cap. 2.2.1 Criteri PTR)

Bilancio ecologico L.R. 31/2014 e L.R. 16/2017

Sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato art. 38 PTCP Como

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
autorità precedente VAS

Ing. Celestino Pedrazzini

autorità
competente VAS

Geom. Fabio Sala

* elaborato modificato a seguito
dei pareri ed osservazioni espresse in sede di 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

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

1. PREMESSA

LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE – IL NUOVO PGT

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^ 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^ 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^ 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.

La variante urbanistica viene di seguito illustrata con le nuove schede normative, rispetto ai comparti modificati e/o nuovamente introdotti e alle singole frazioni che compongono il comune, nonché con l'aggiornamento delle schede dei comparti confermati rispetto alla variante generale 2019, essendo intervenute diversi nuovi disposti normativi e regolamentari. 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.

Vi è poi una sezione ove, per ogni singola frazione, sono state illustrate le varianti apportate alla zonizzazione del piano delle regole.

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 ed opererà una riduzione del consumo di suolo, così come previsto del Piano Territoriale Regionale, per l'ambito territoriale di appartenenza; sarà altresì redatta la carta del consumo di suolo e verranno 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.

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.

Si procede poi a confrontare rispetto 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^ variante al piano delle regole ed al piano dei servizi (PGT vigente 2018), Variante Generale (adozione 2019), Nuovo PGT 2025.

Vengono altresì definiti degli 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.

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.

2 - IL NUOVO PGT: LE MODIFICHE APPORTATE AL DOCUMENTO DI PIANO

2.1- LE PREVISIONI DEL 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.

PII- LOCALITA' BARNA (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) PL1v (ADOZIONE 2019)

PL1vA (NUOVO PGT) - BARNA

L'ambito del PII 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.

2.2- LA RIGENERAZIONE

2.2 a – 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’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 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.

2.2 b– 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:

2.2b1 - 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*

2.2b 2 - 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.

2.2c - 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 carraio 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 Piazzo, 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**

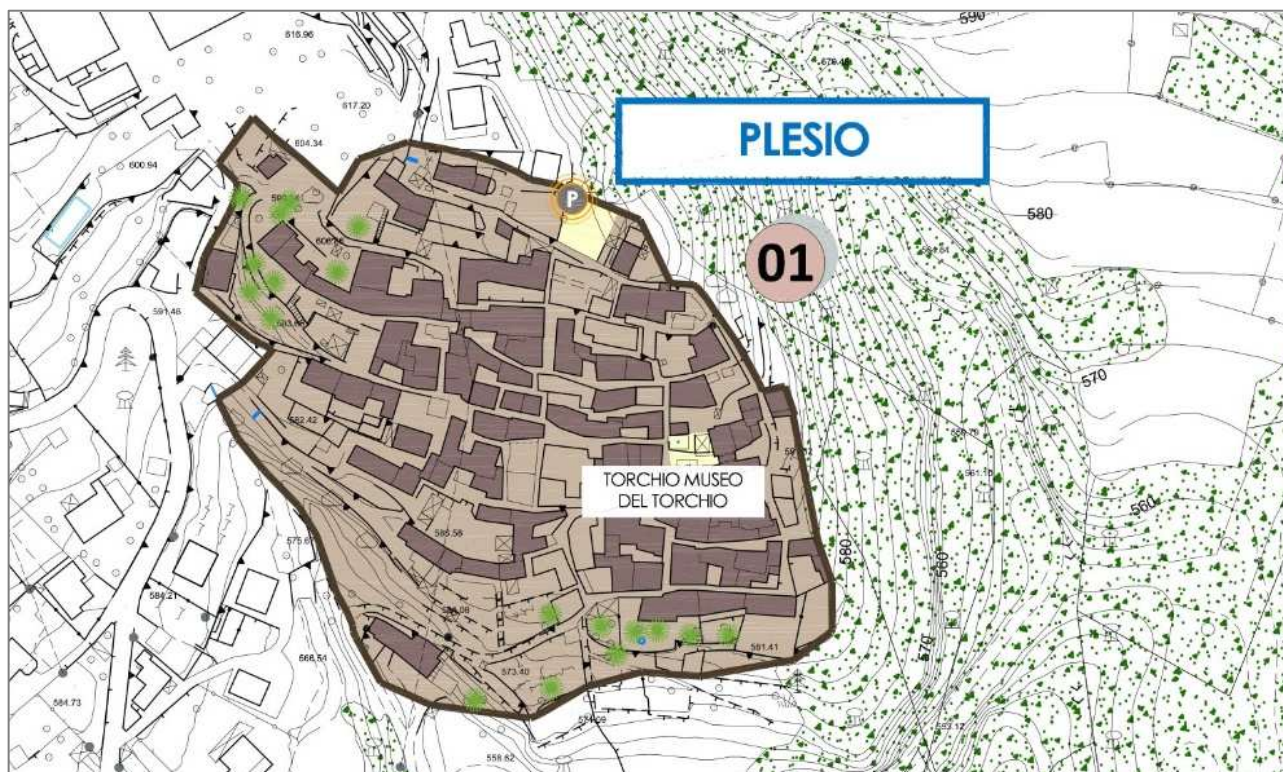
Come già illustrato in premessa il piano particolareggiato di dettaglio del centro storico ha già avuto nel corso degli anni una parziale attuazione poiché, pur avendo delle agevolazioni rispetto alle modalità di intervento, permangono delle criticità per lo più riconducibile alle importanti porzioni 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 raggiera 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.

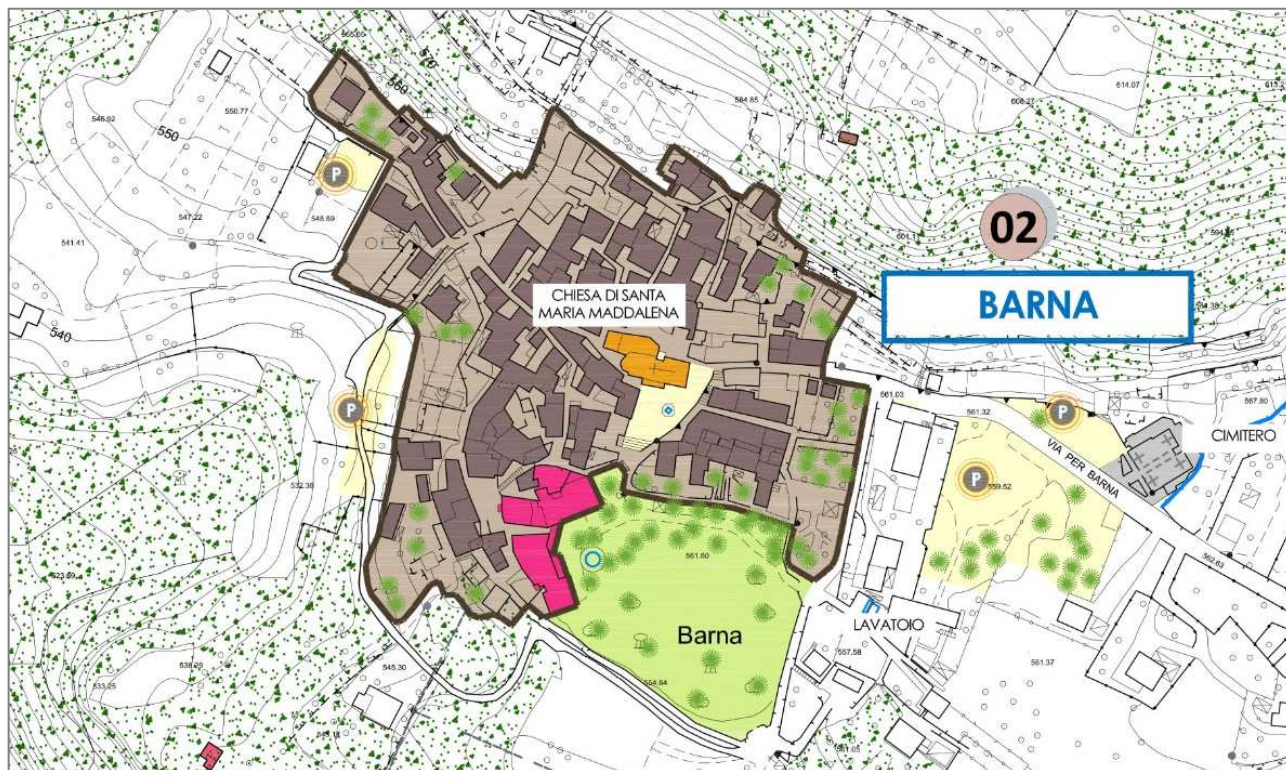
Un ulteriore progetto è strettamente connesso alla promozione turistico ricettivo del comune, di cui un esempio può essere la conversione dell'edificazione dismessa in funzioni quali l'albergo diffuso, e/o B&B, affittacamere, dimore stagionali. L'utilizzo saltuario degli alloggi da parte di una popolazione 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.

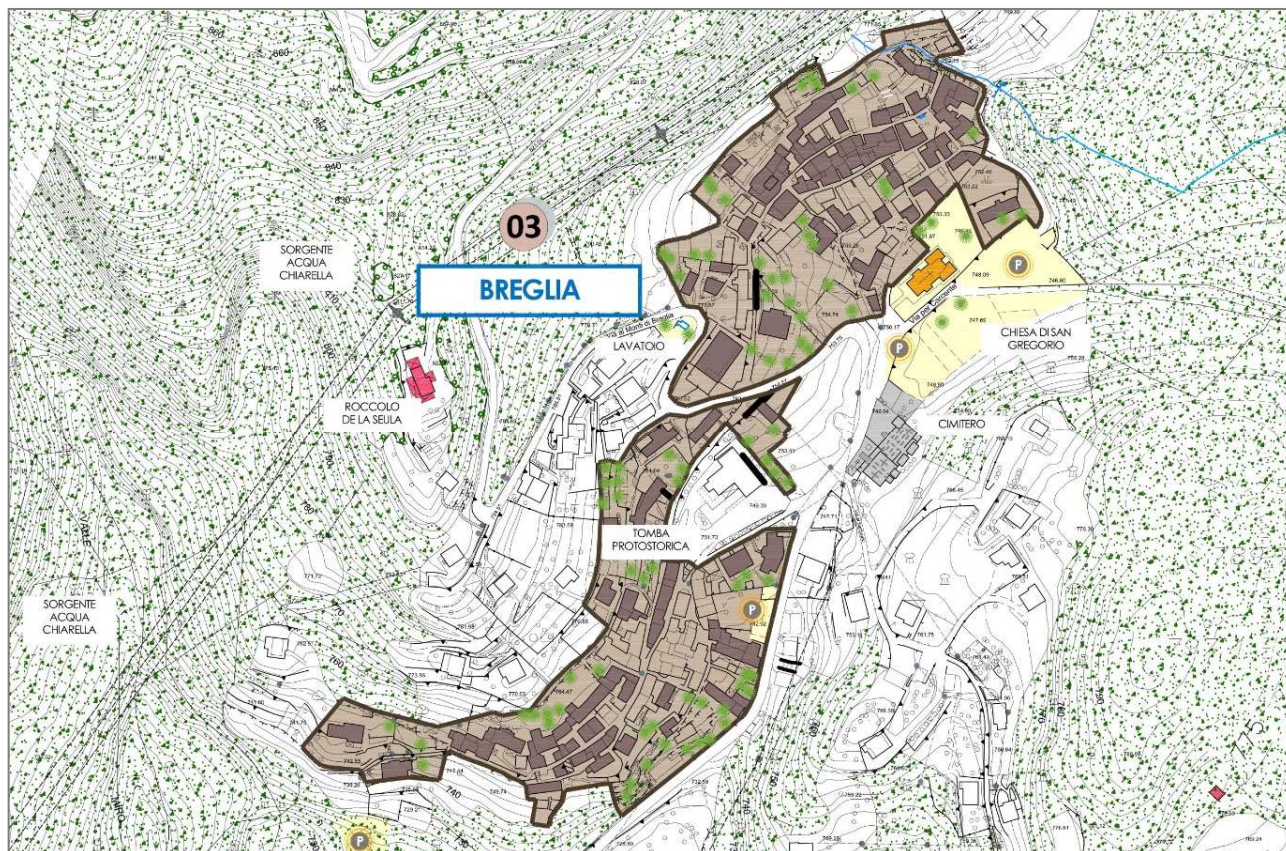
A1 - IL CENTRO STORICO DI PLESIO



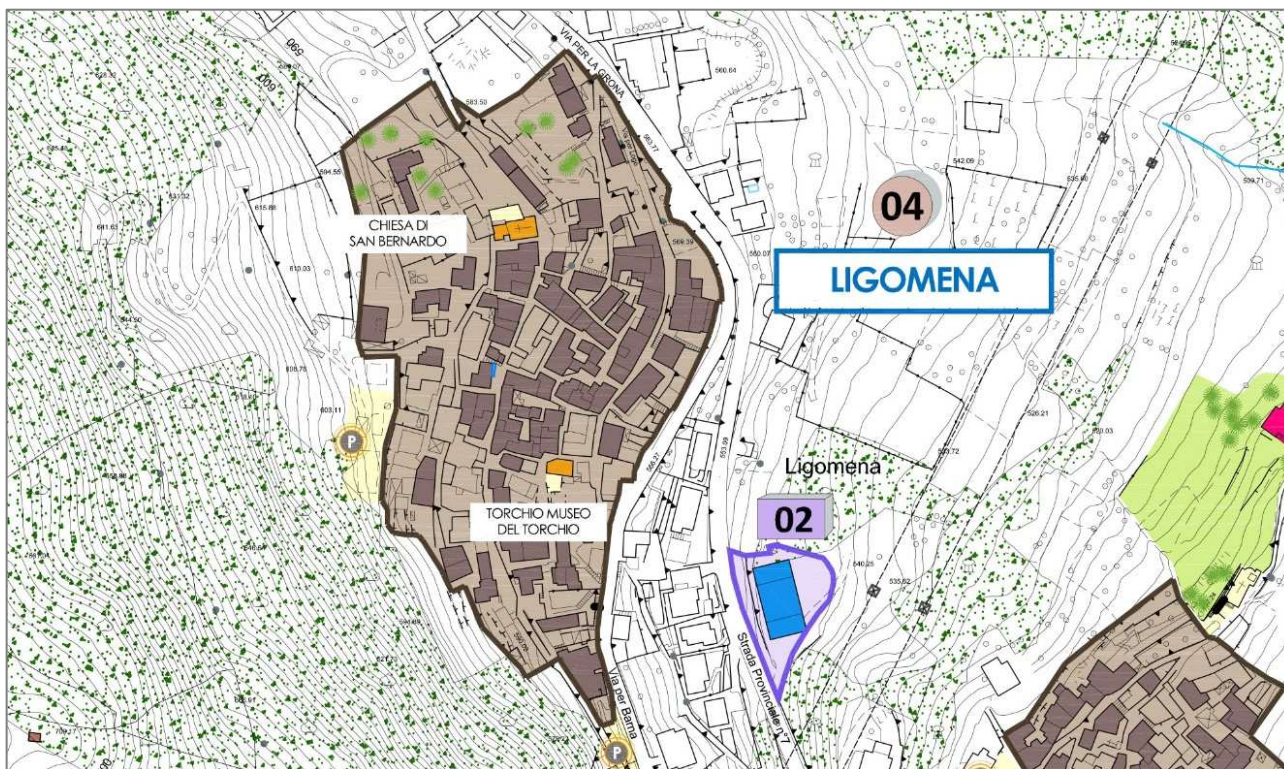
A2 - IL CENTRO STORICO DI BARNA



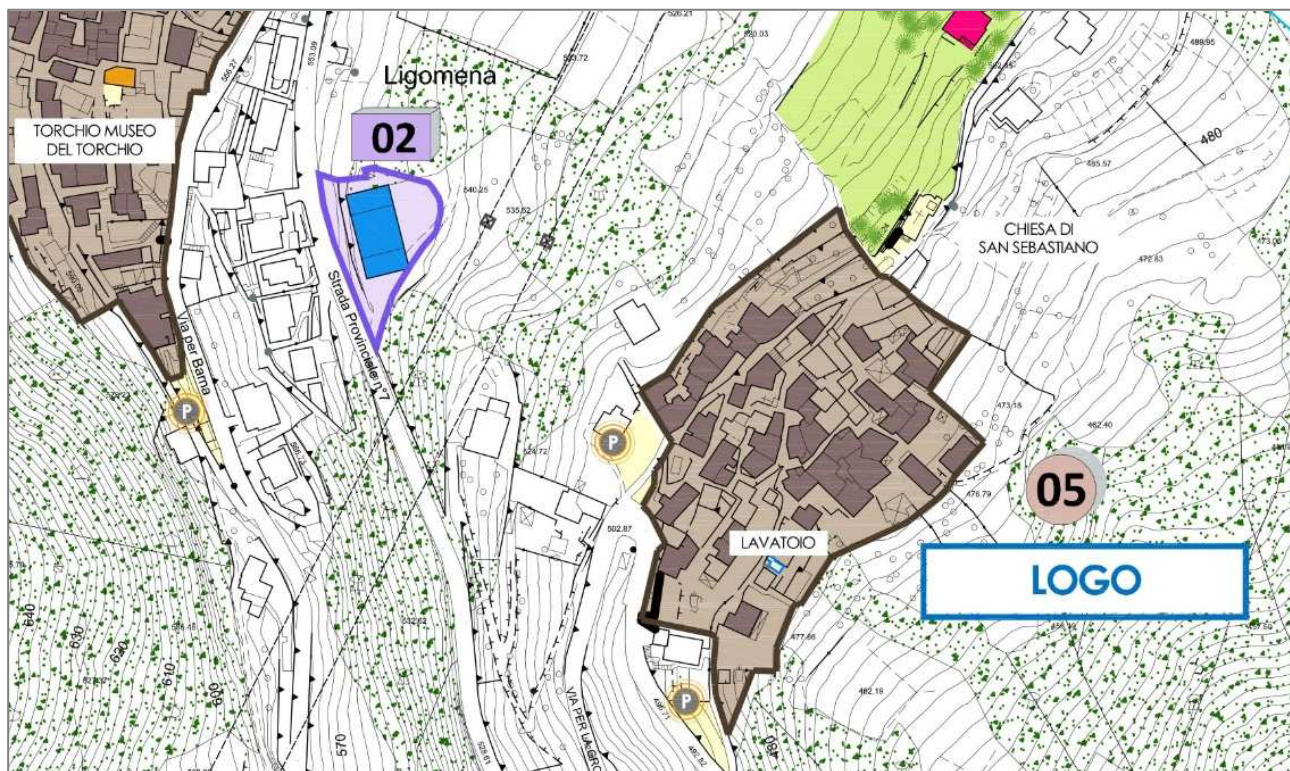
A3 - IL CENTRO STORICO DI BREGLIA



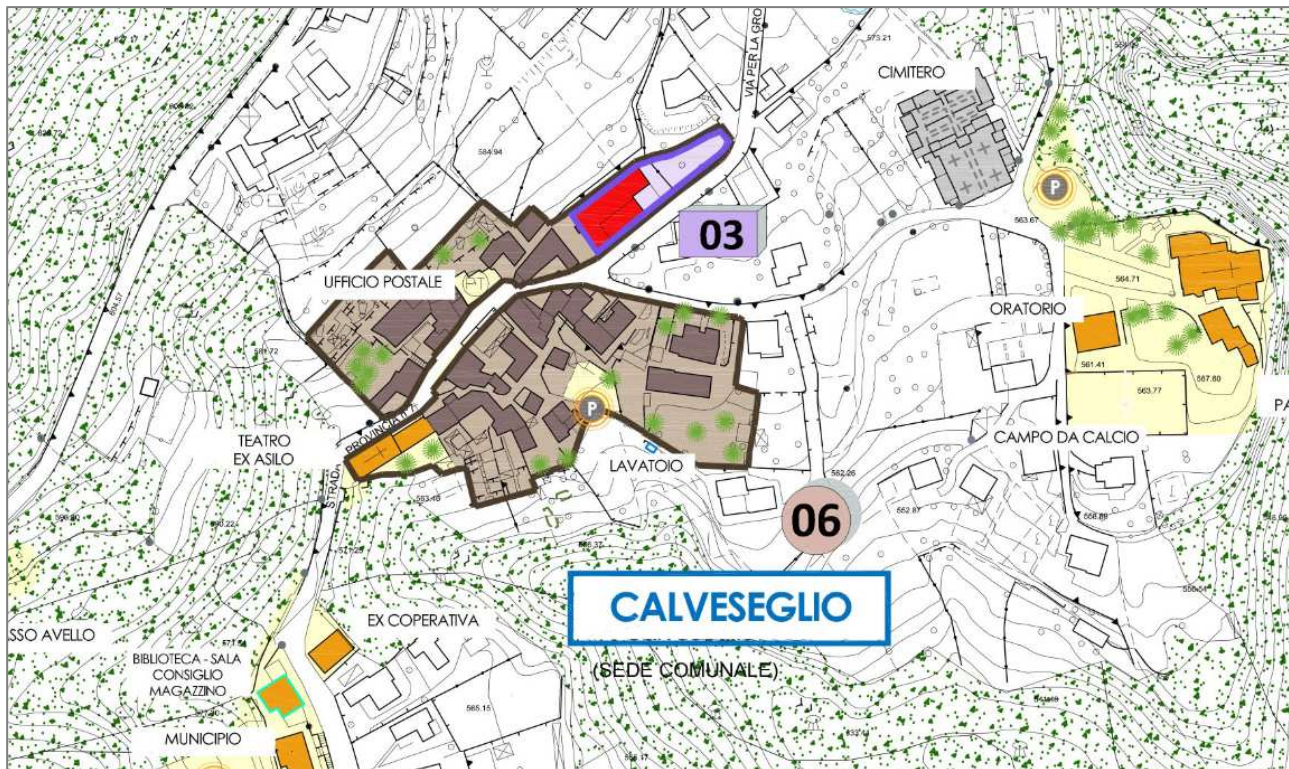
A4 - IL CENTRO STORICO DI LIGOMENA



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 BARNA

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 BARNA

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

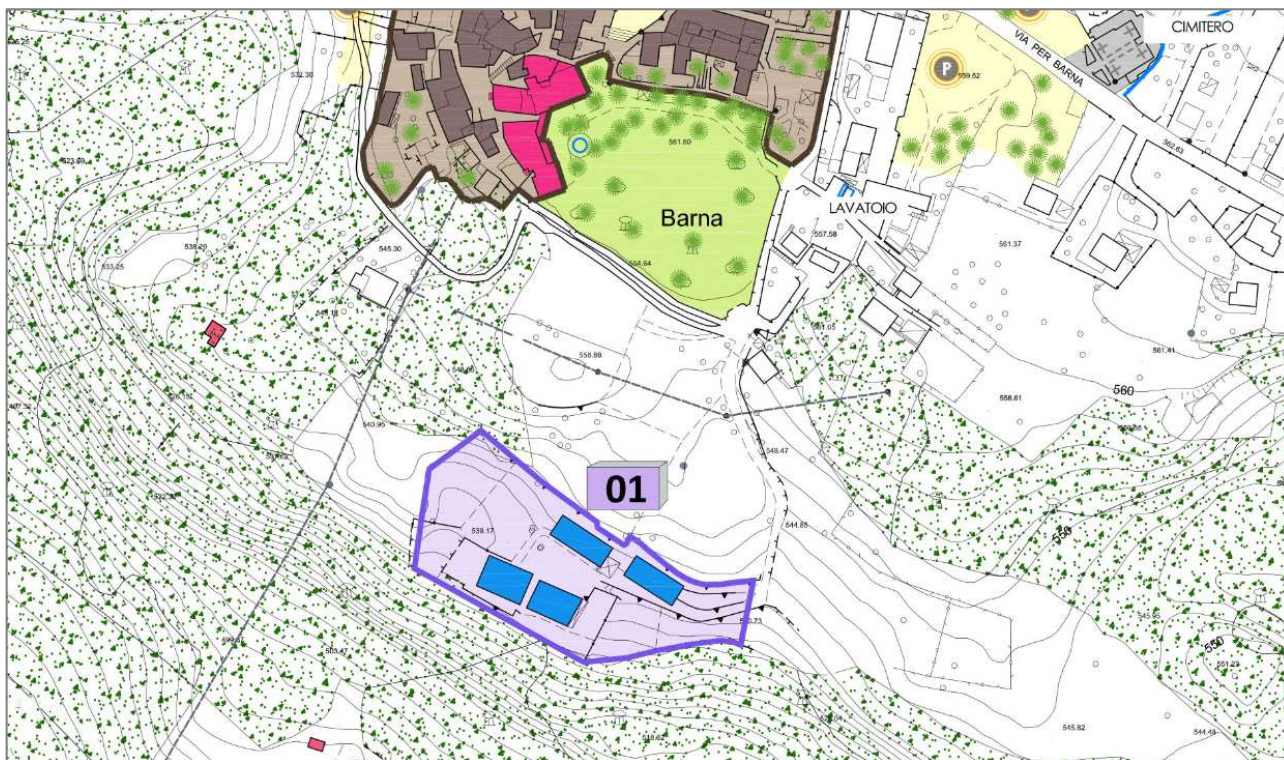
Il comparto prevede il recupero di un edificio realizzato anni fa, la cui consistenza è ben definita ma che non è mai stato completato.

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.

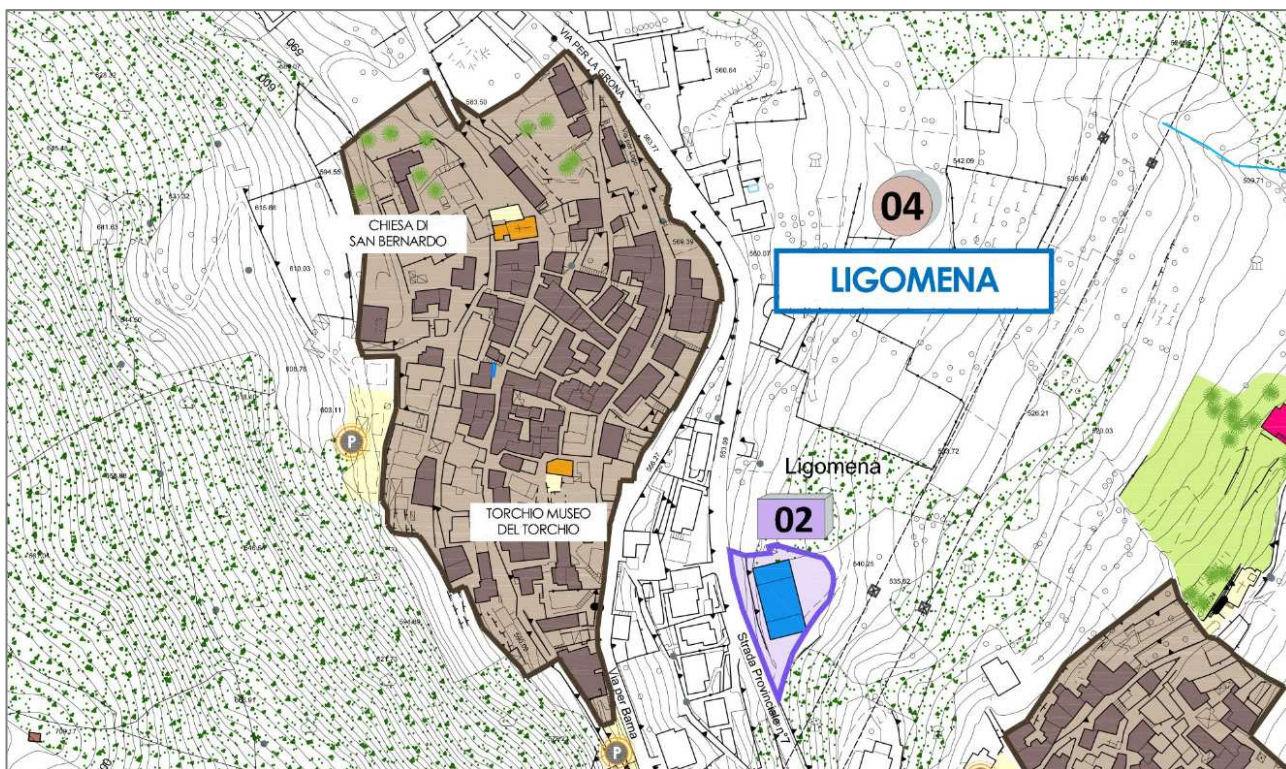
1 – PR1- FRAZIONE BARNA



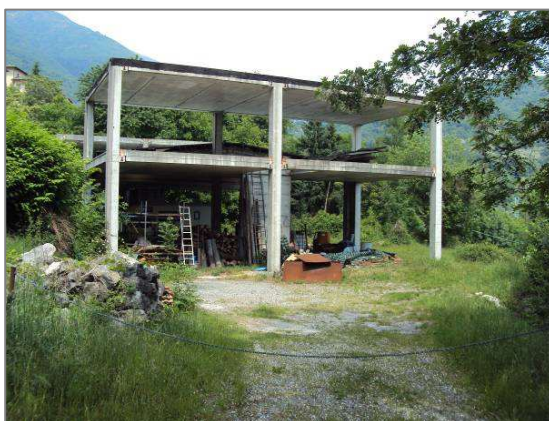
1 – PR1- FRAZIONE BARNA



2 – PR2- FRAZIONE LIGOMENA

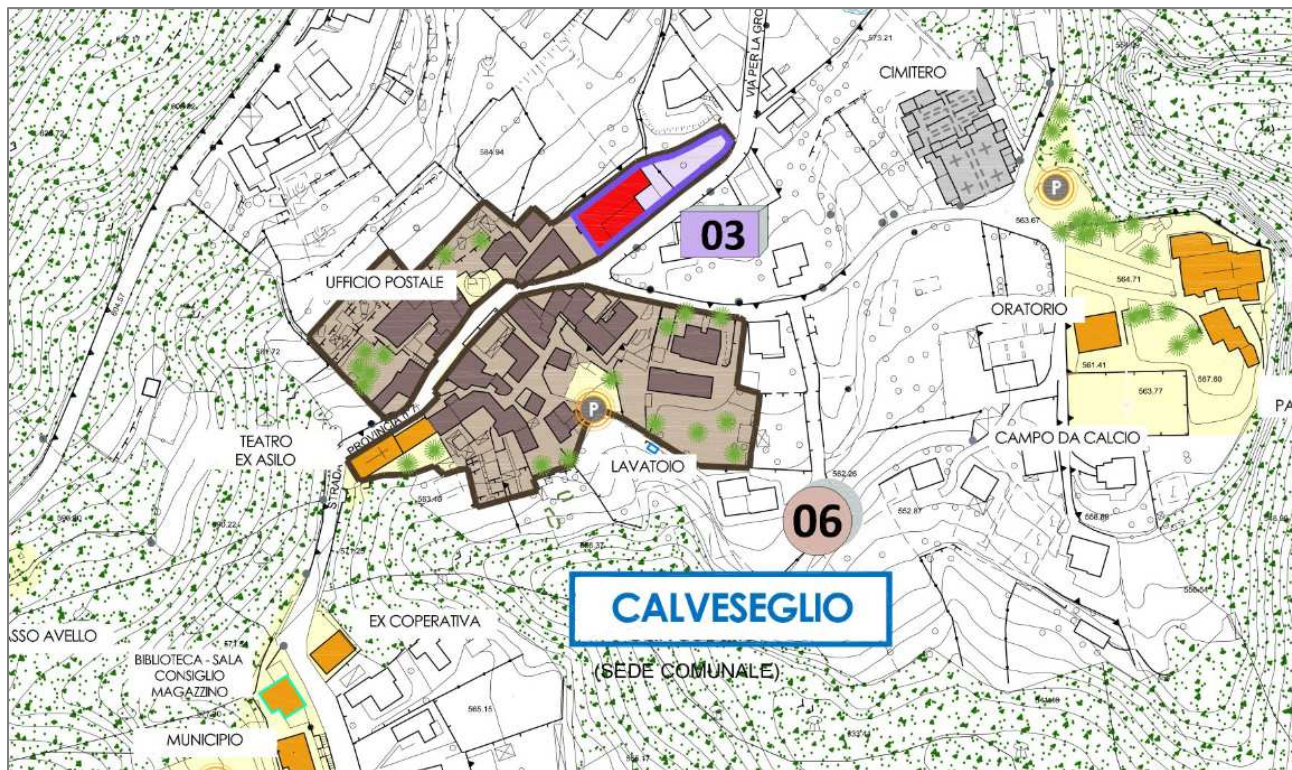


2 – PR2- FRAZIONE LIGOMENA



3 – PR3- CENTRO STORICO CALVASEGLIO

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



3 – PR3- CENTRO STORICO CALVASEGLIO



2.2 d – 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.

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

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:

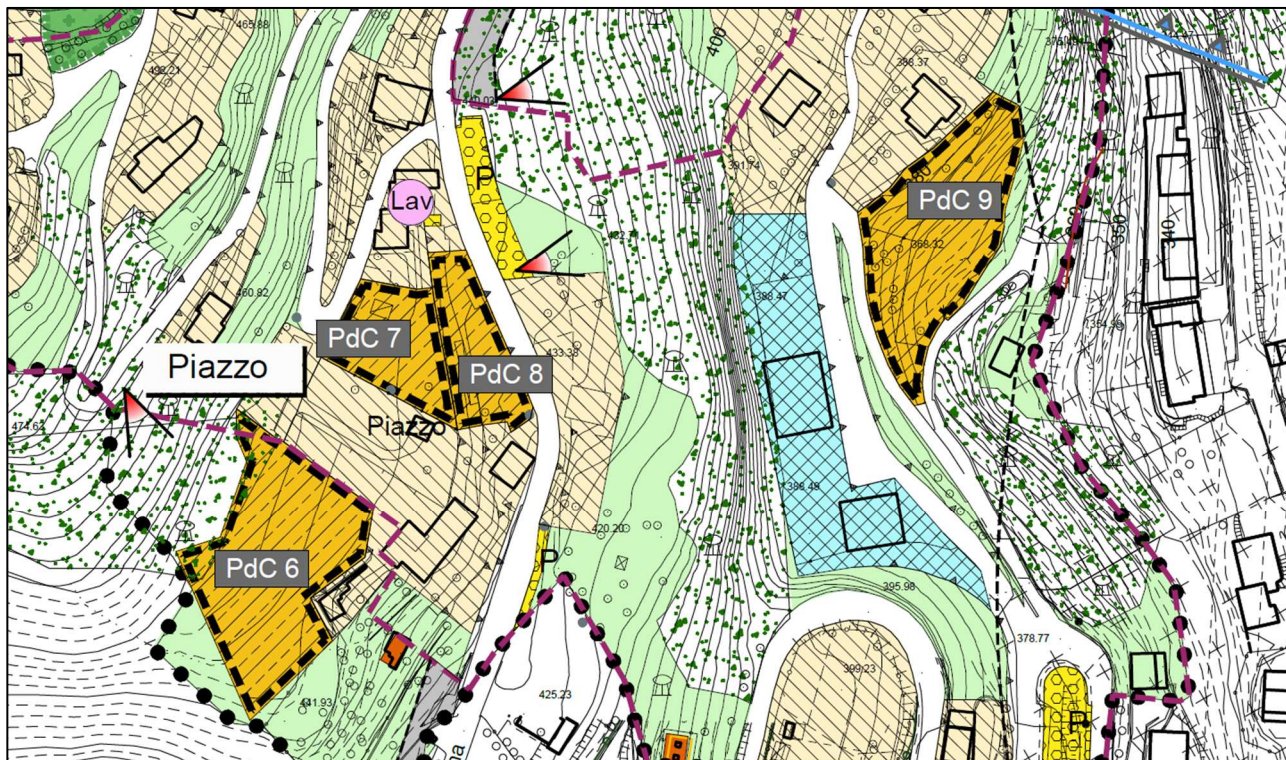
Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

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

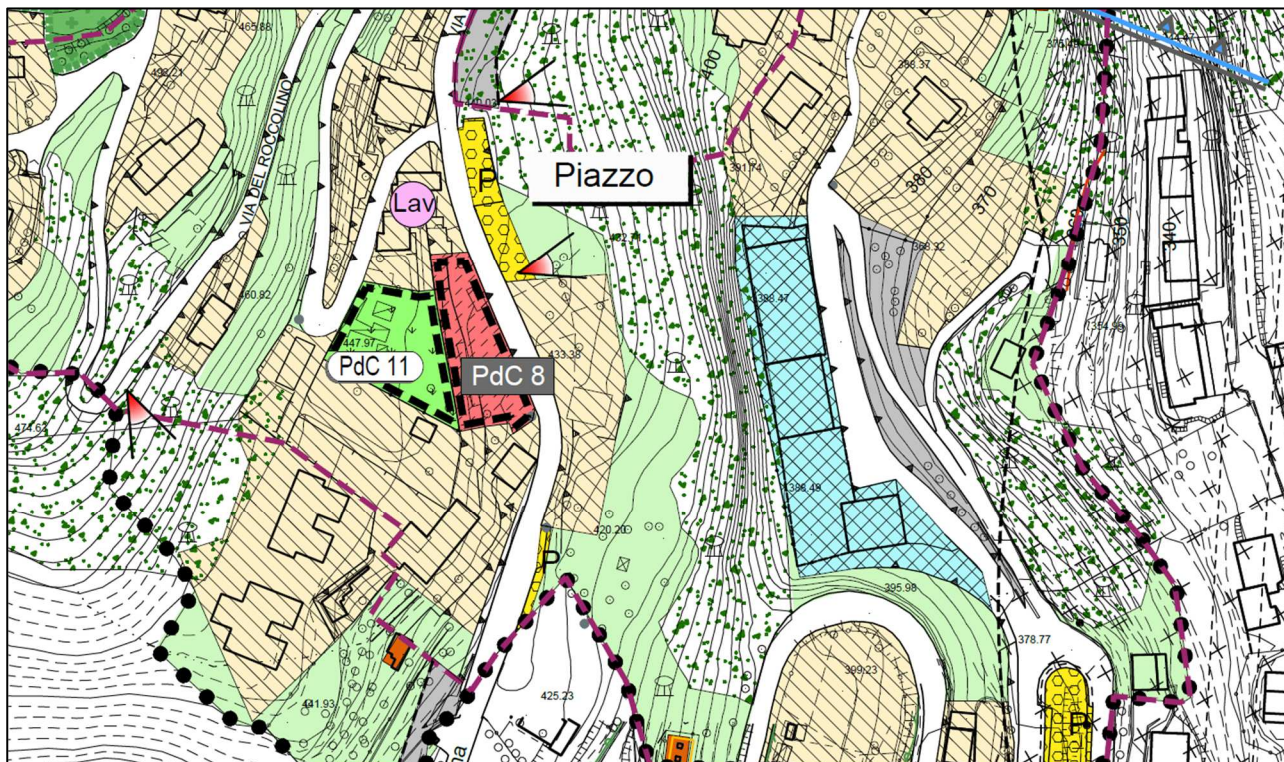
ASSOGGETTABILITA' VAS

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.

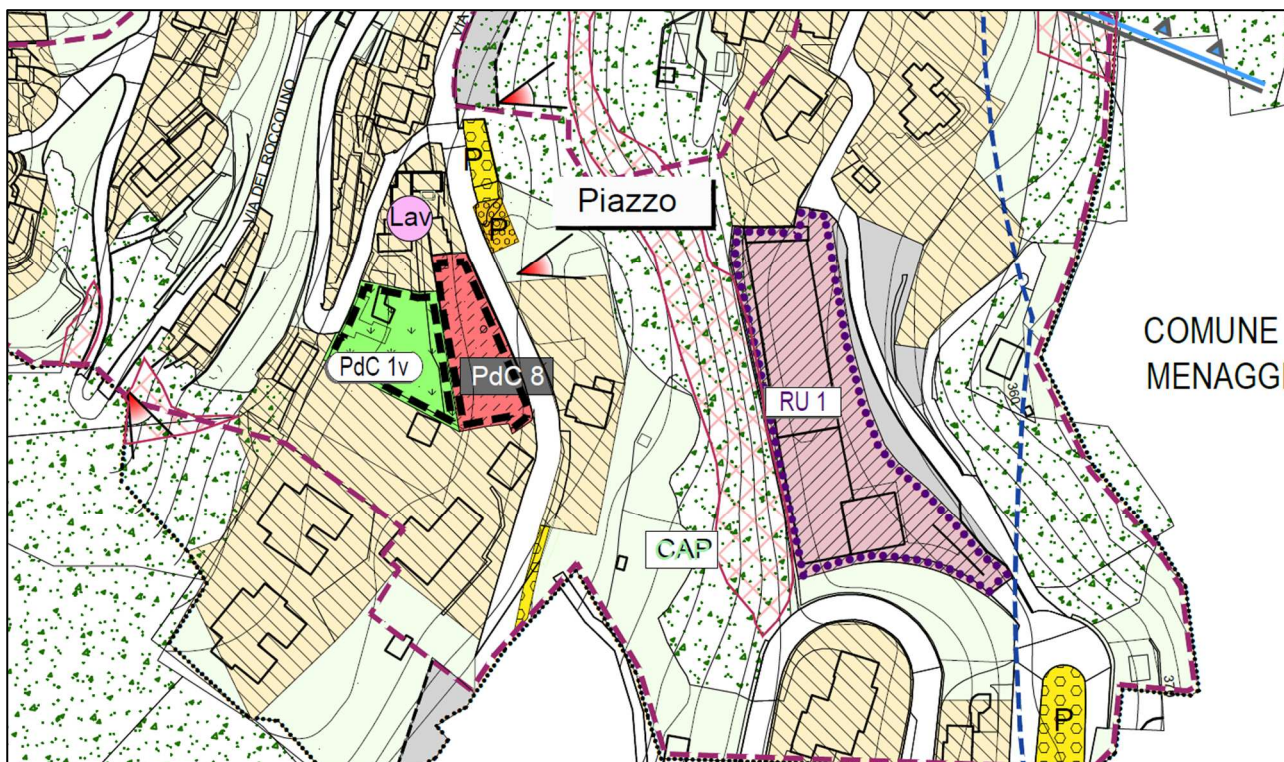


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

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 **VARIANTE 2019** DEPOSITO ADOZIONE



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 BARNÀ – 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 introdotte 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 riaccorpate 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

- | | |
|---|--------------|
| • <u>Superficie territoriale</u> | 1.380,00 mq. |
| • <u>Volumetria</u> | |
| <u>Volume assegnato:</u> | esistente |
| • <u>Altezza:</u> | esistente |
| • <u>Rapporto di copertura:</u> | esistente |
| • <u>Area drenante:</u> | esistente |
| • <u>Destinazioni ammesse:</u> | |
| • 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 | |
| • <u>Destinazioni non ammesse:</u> 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.)

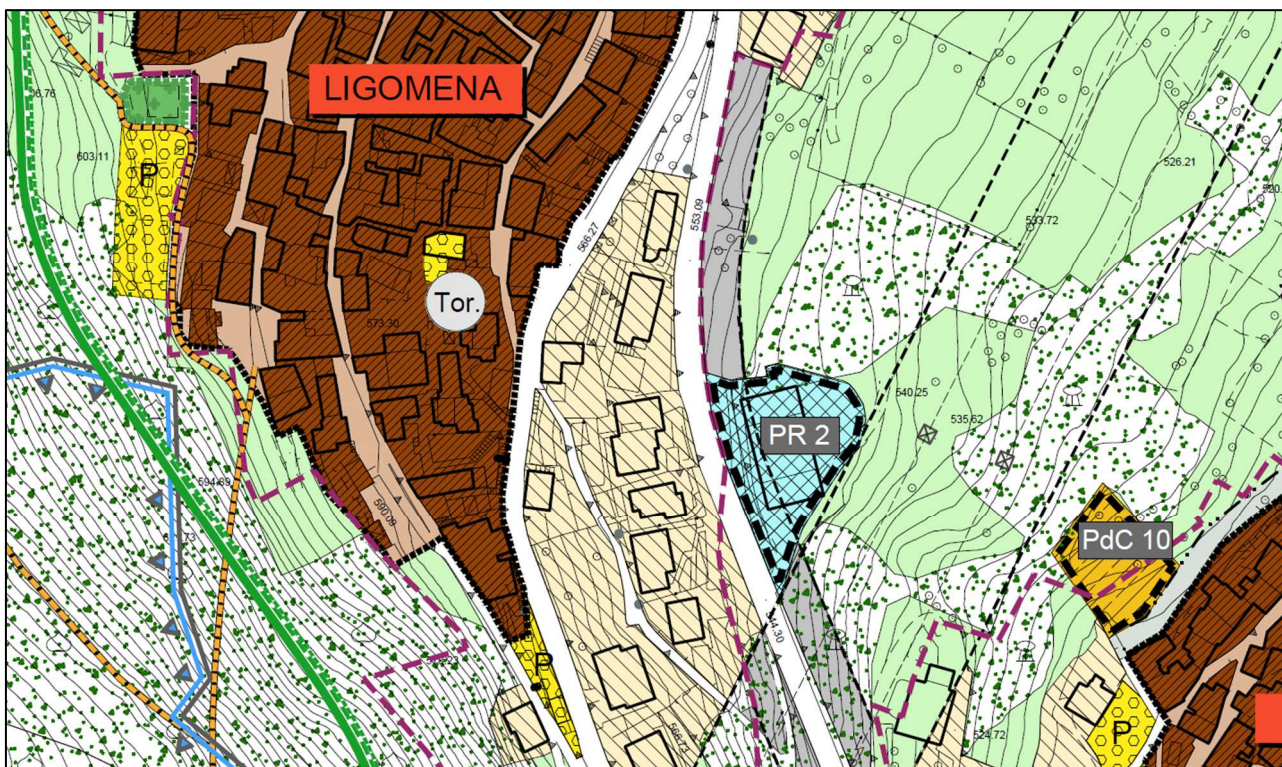
Regime vincolistico

- 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

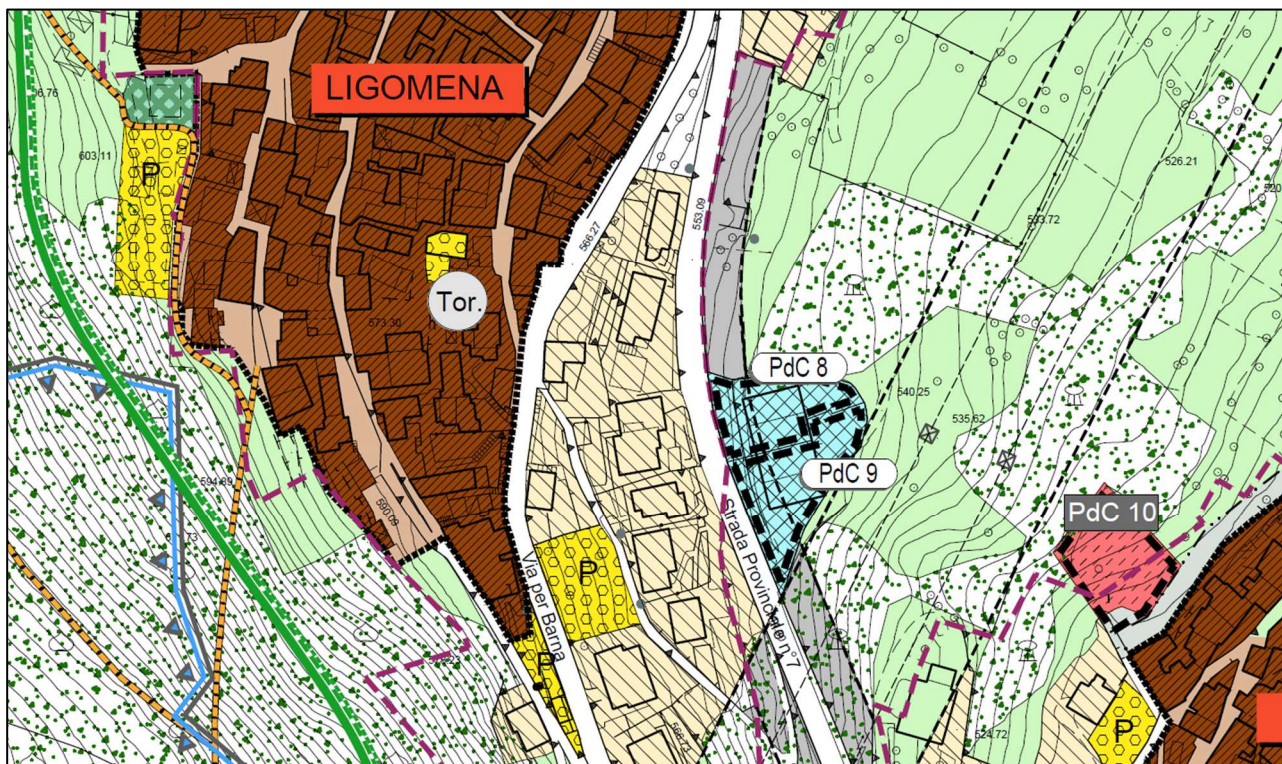
ASSOGGETTABILITA' VAS

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 BARNÀ – S.P.7 – LOC. LIGOMENA (ex PR 2)

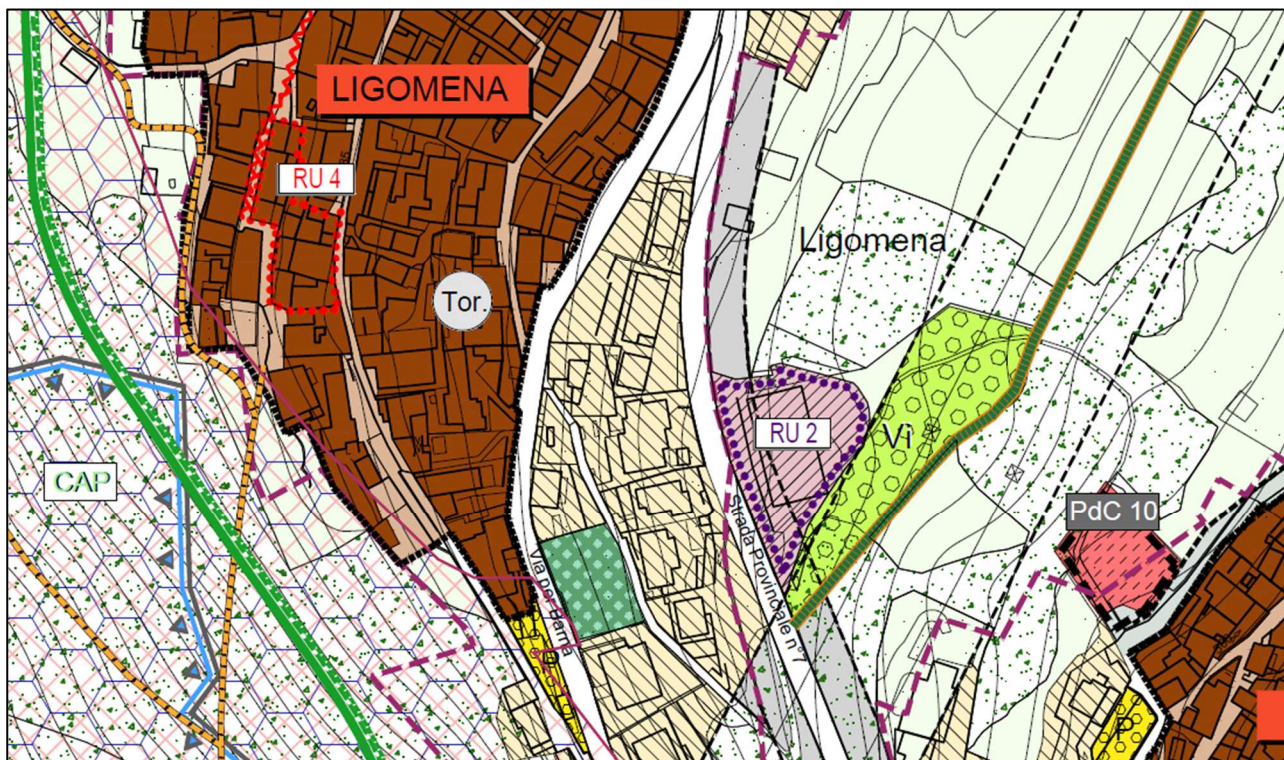


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**



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

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



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 prosegue con un intervento di ristrutturazione, di poter eseguire l'opera pubblica che risulta essere di significava 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 congruaggio economico.

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

Modalità di intervento:

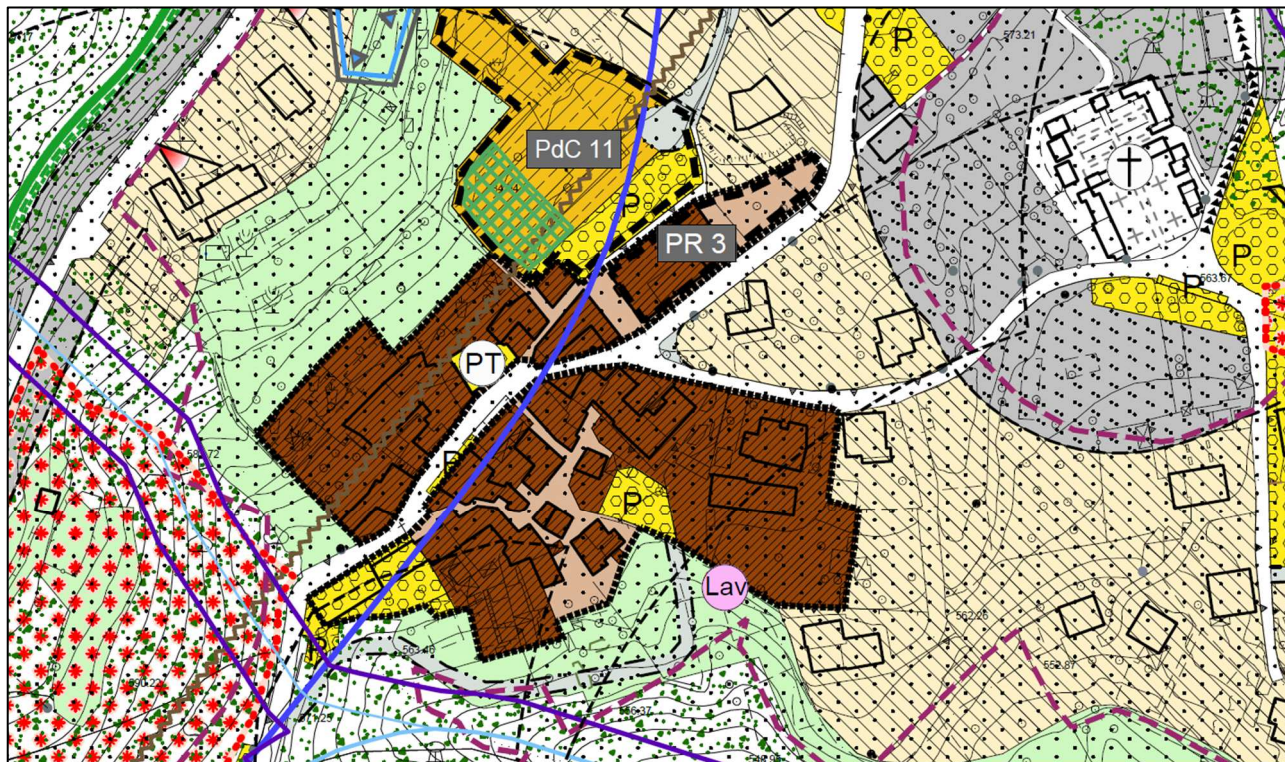
Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

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

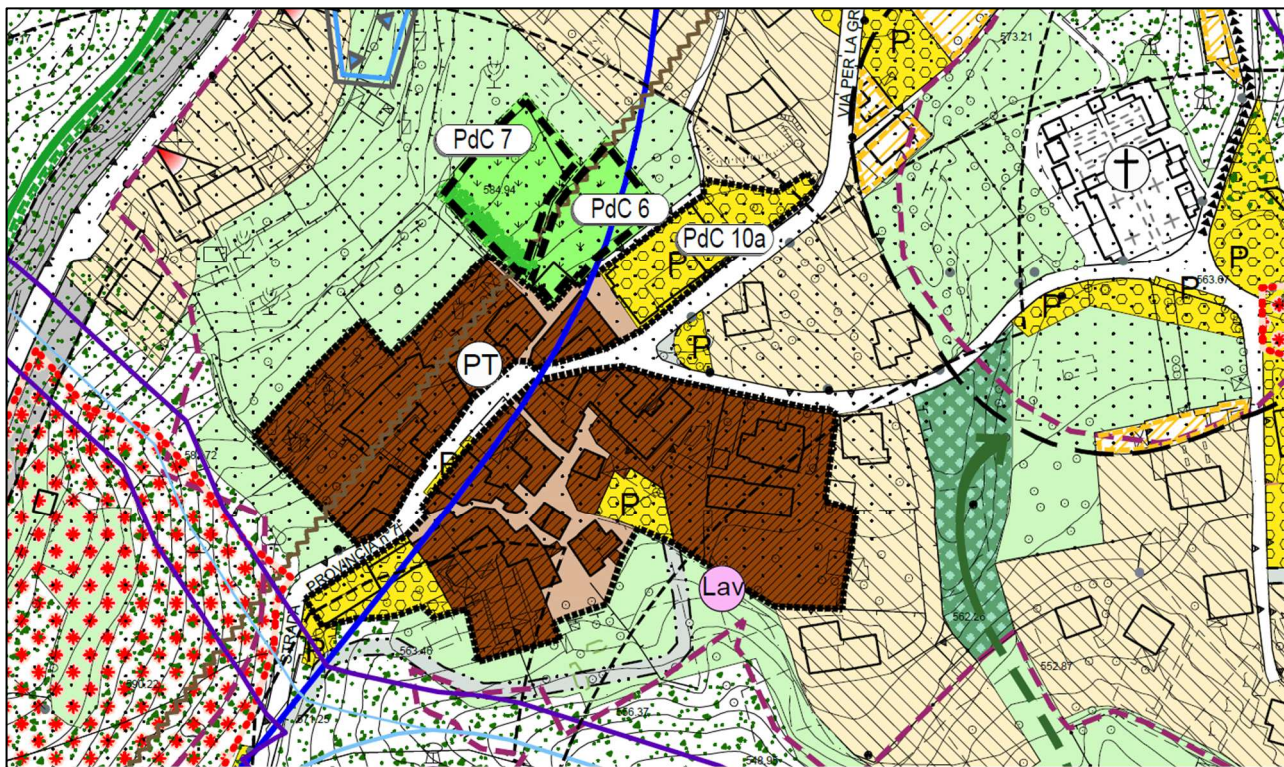
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

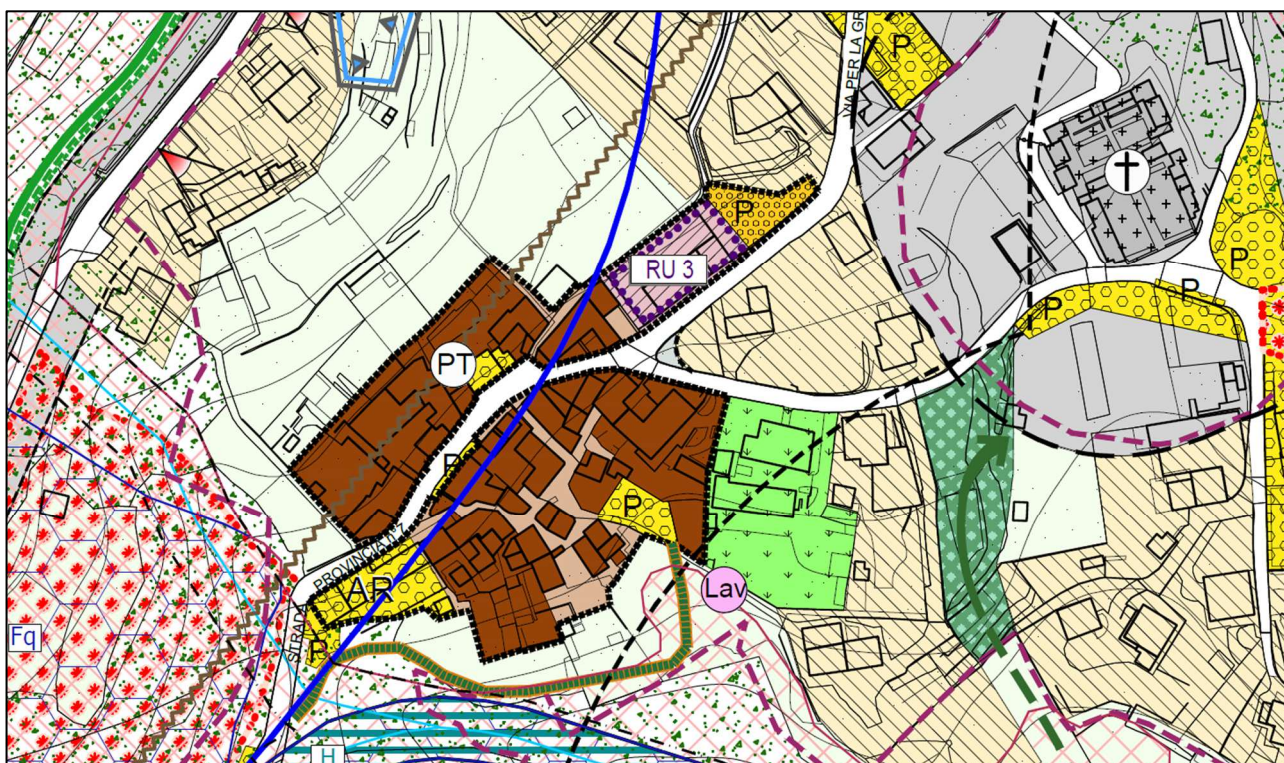


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS – PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

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)

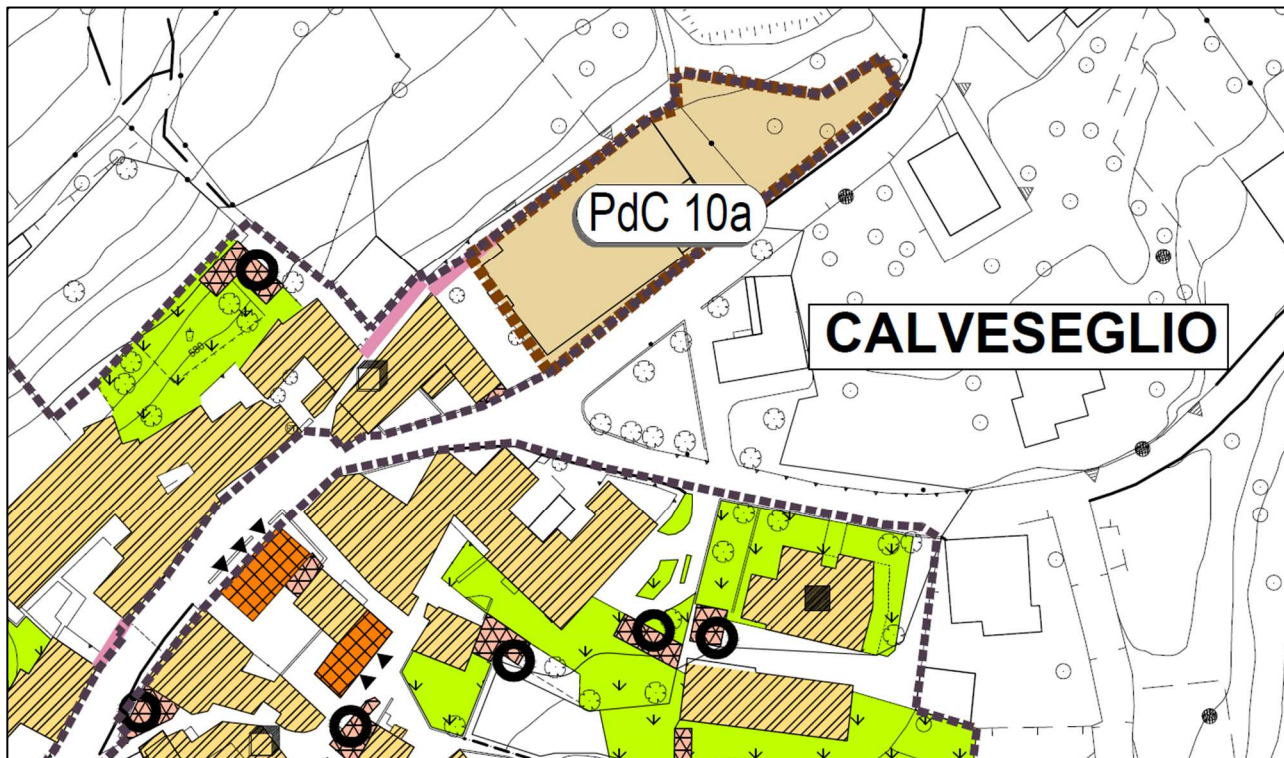


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2019** DEPOSITO ADOZIONE

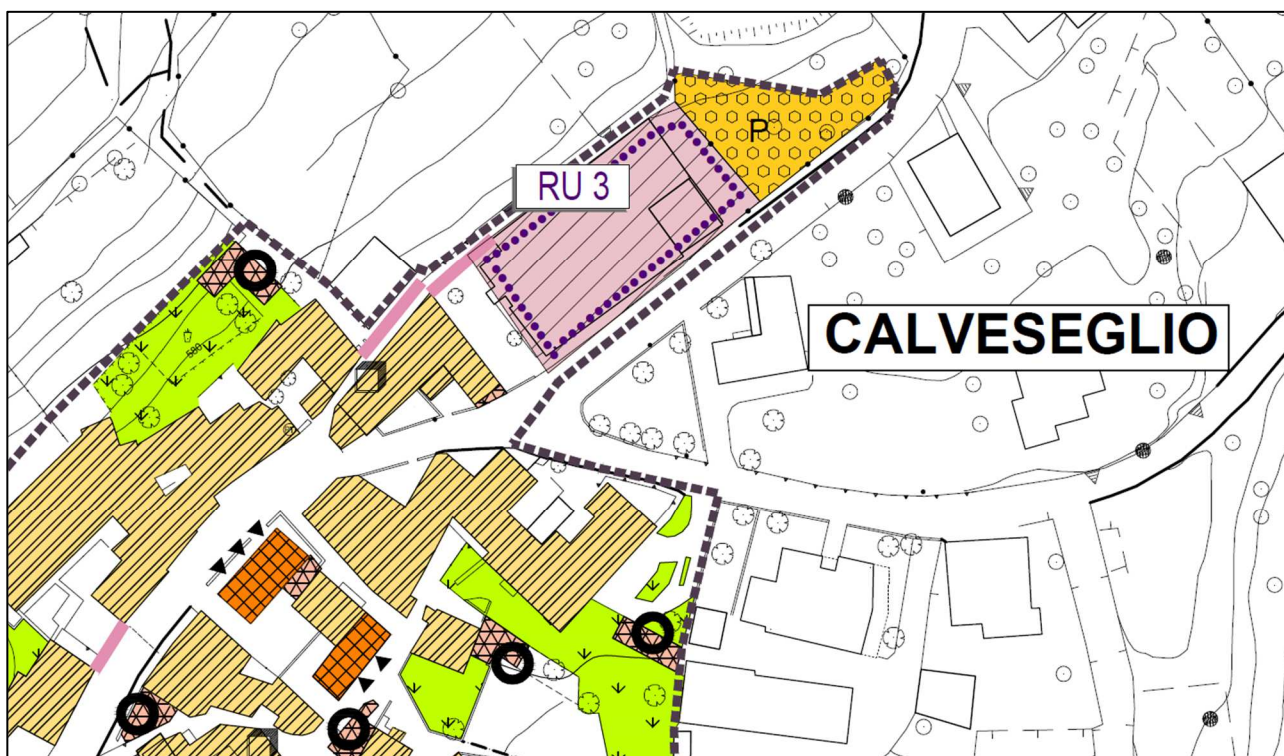


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

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 2019** DEPOSITO ADOZIONE



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

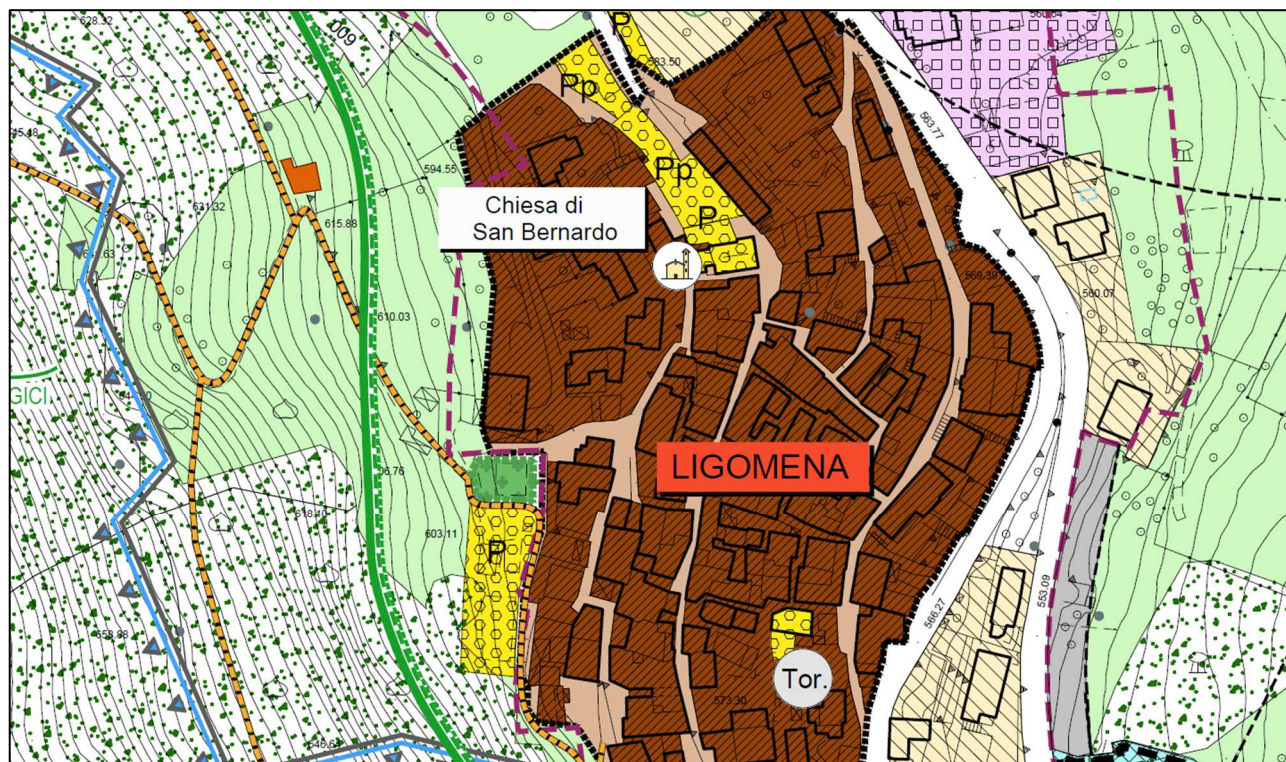
- Superficie territoriale 680,00 mq.
- Percorso lunghezza lineare 160,00 mt

Modalità di intervento:

Piano di recupero e progetto delle opere pubbliche

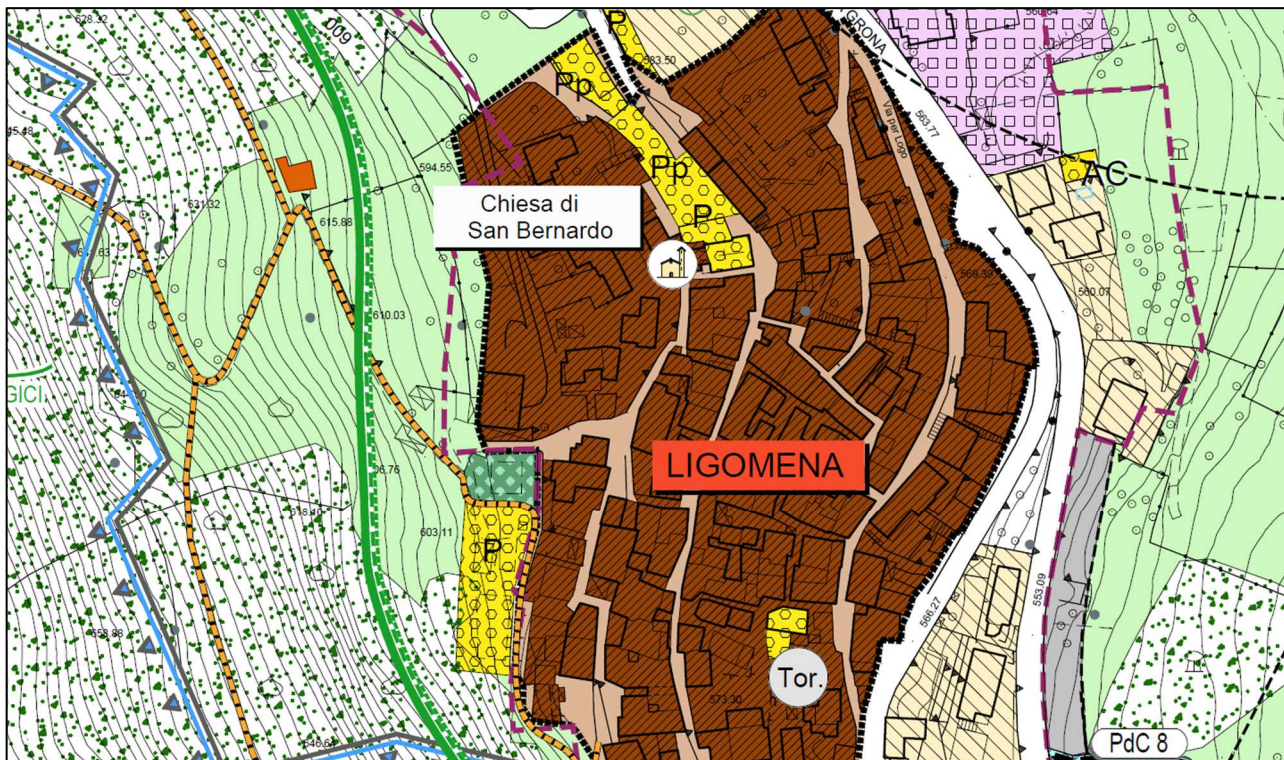
Regime vincolistico

- 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

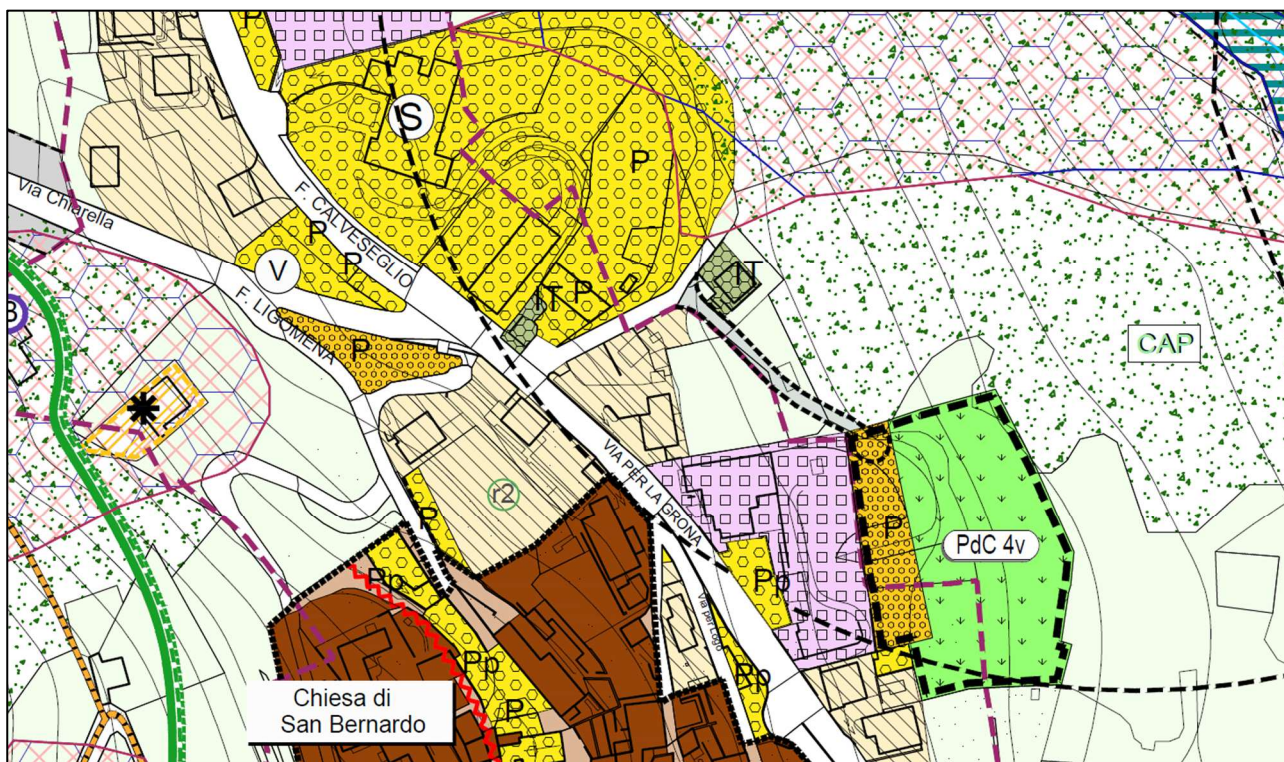


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

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

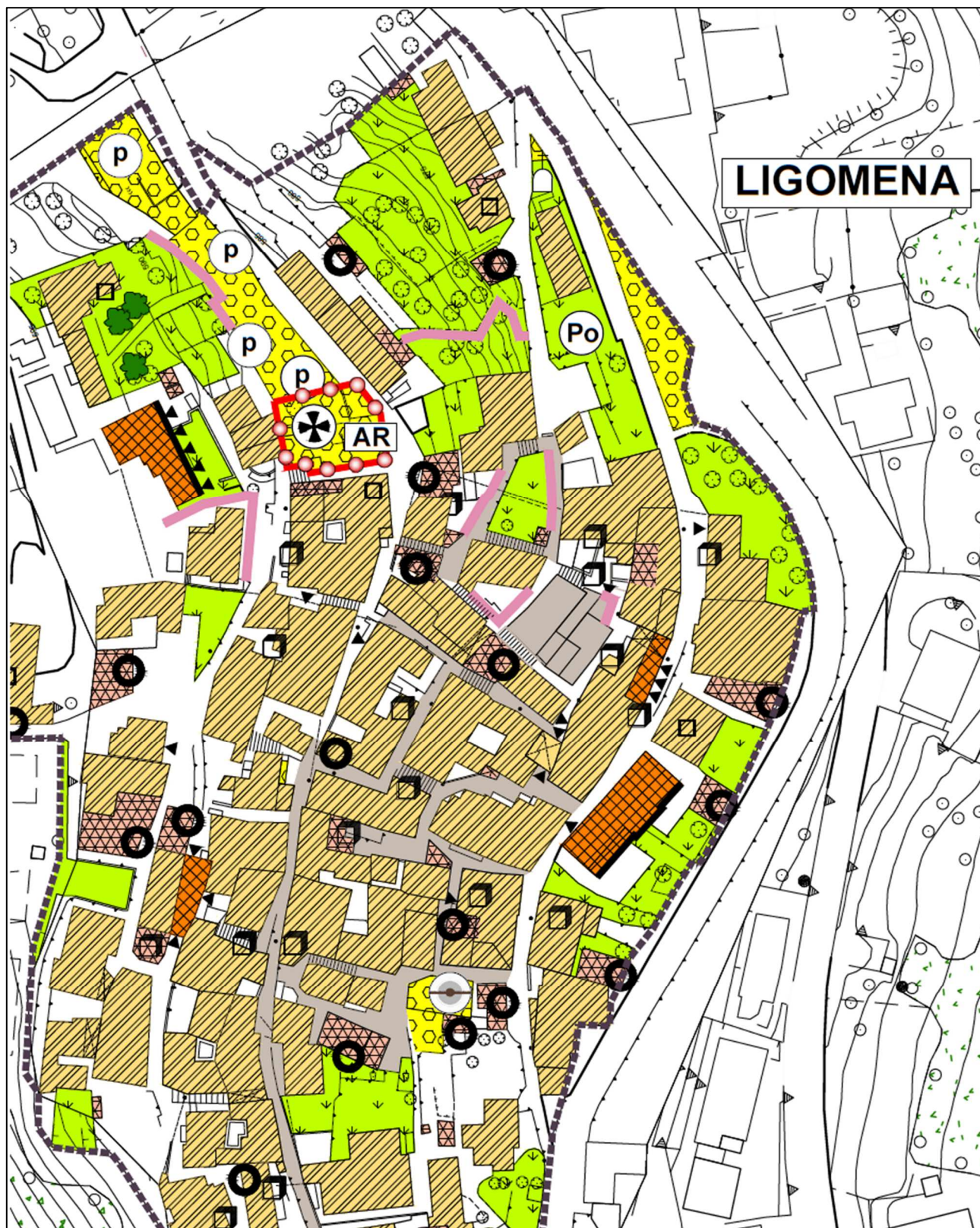


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2019** DEPOSITO ADOZIONE



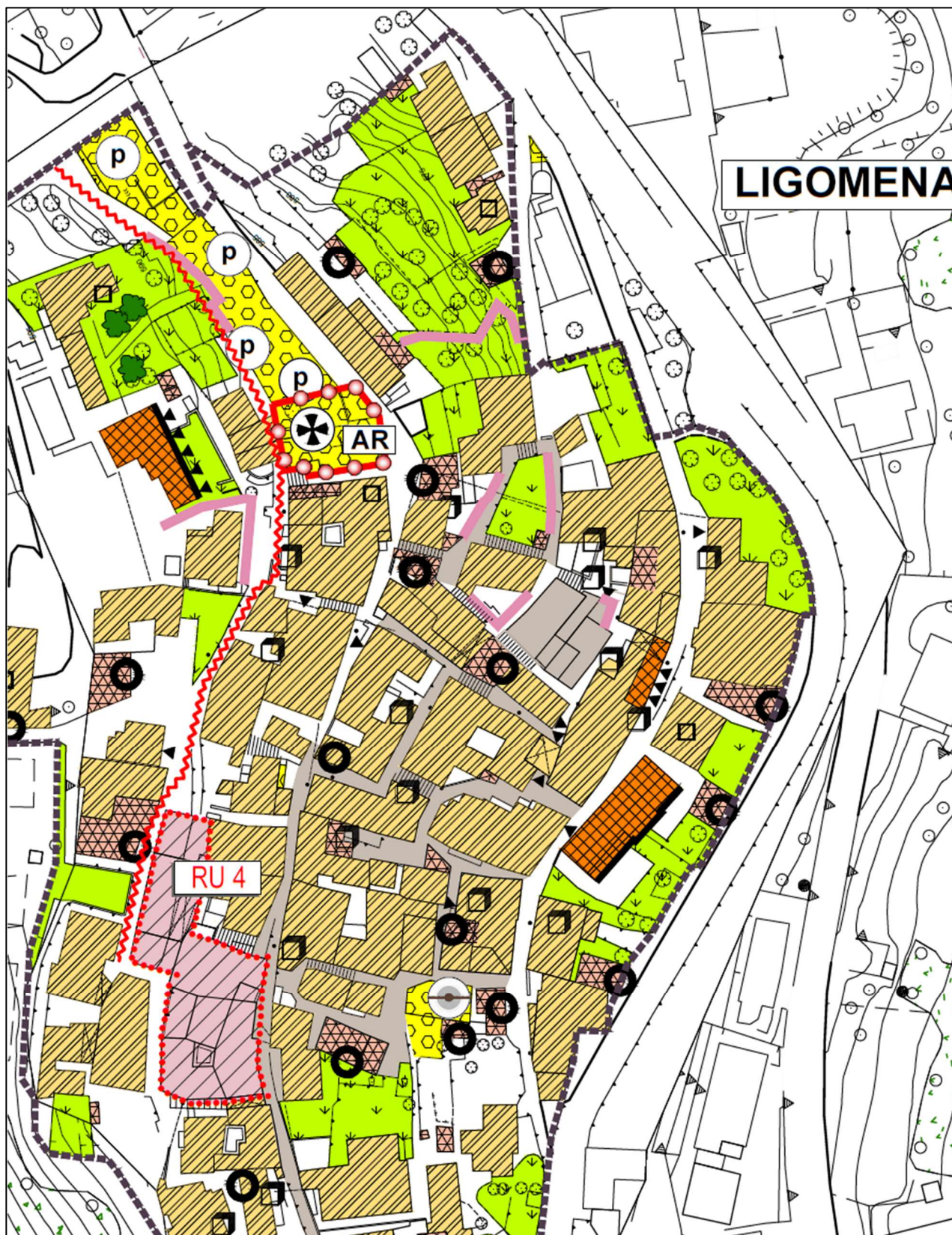
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

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 2019** DEPOSITO ADOZIONE

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

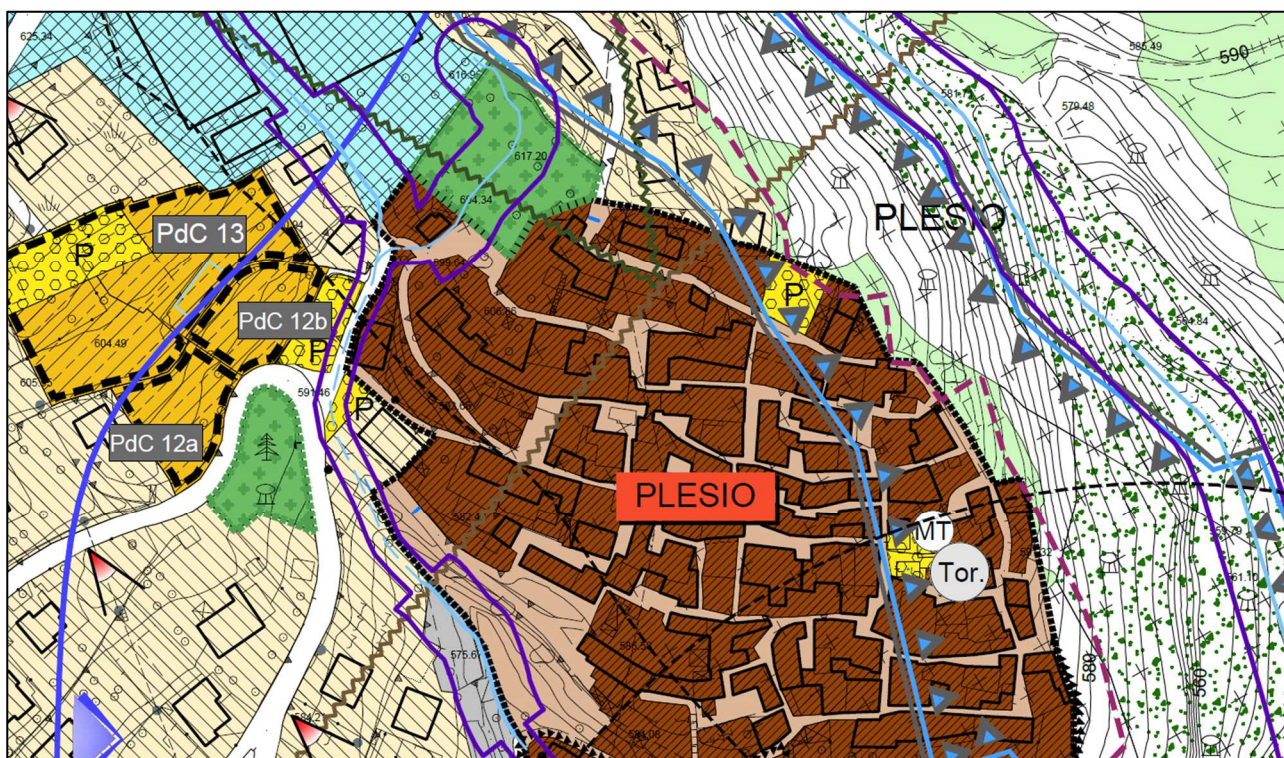
- Superficie territoriale 640,00 mq.
- Superficie area standard 265,00 mq.
- Percorso lunghezza lineare 100,00 mt

Modalità di intervento:

Piano di recupero e progetto delle opere pubbliche

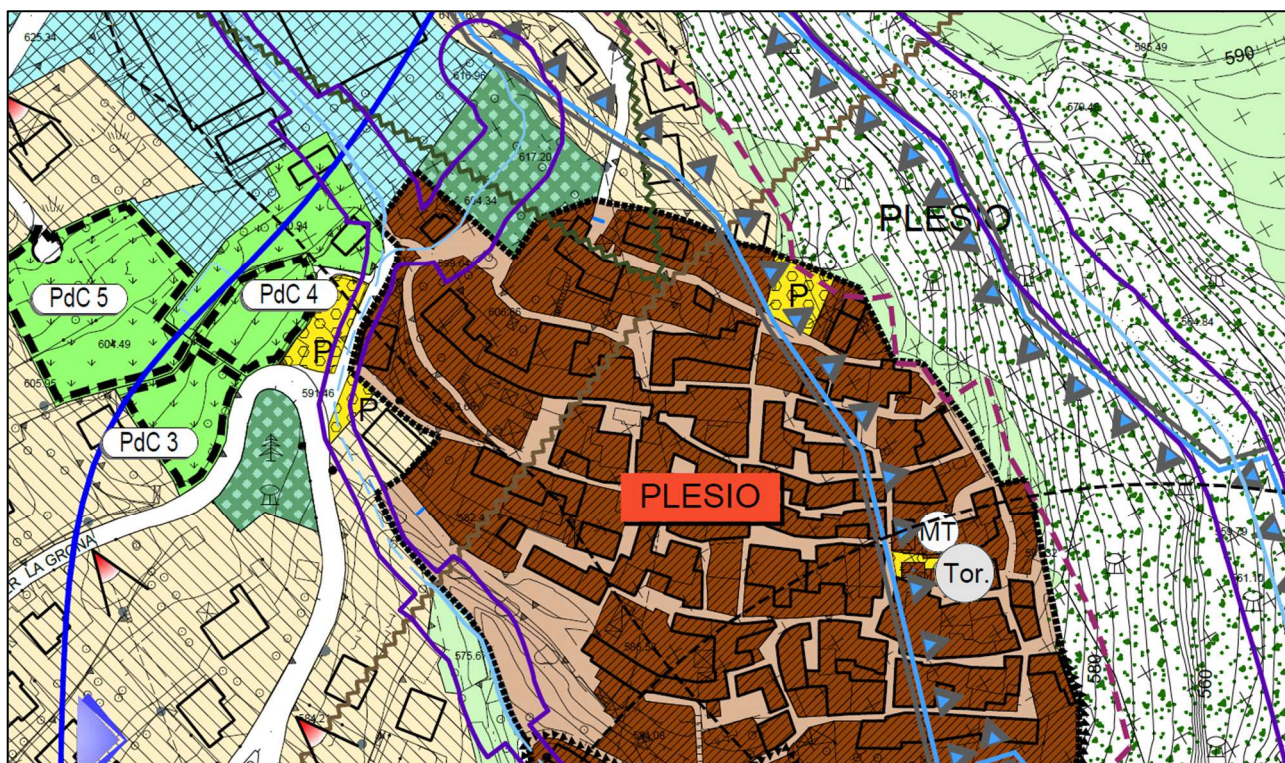
Regime vincolistico

- 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

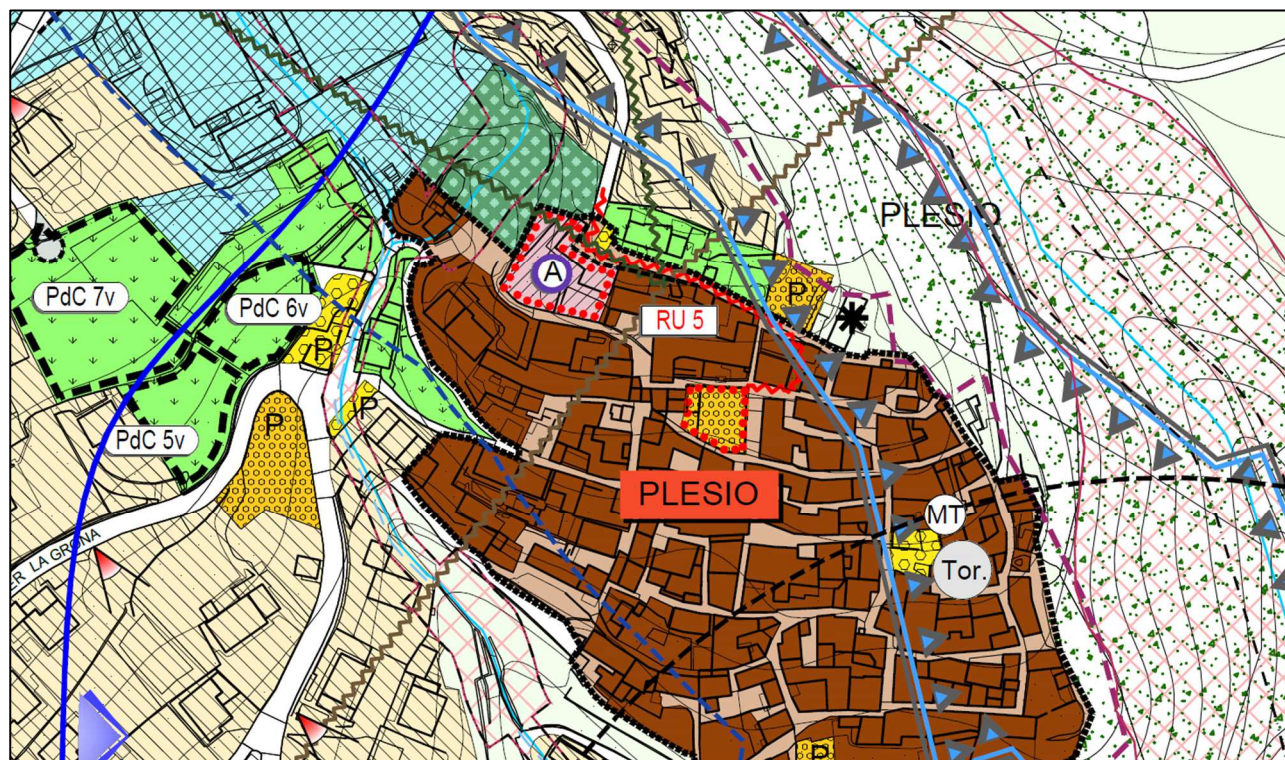


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

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

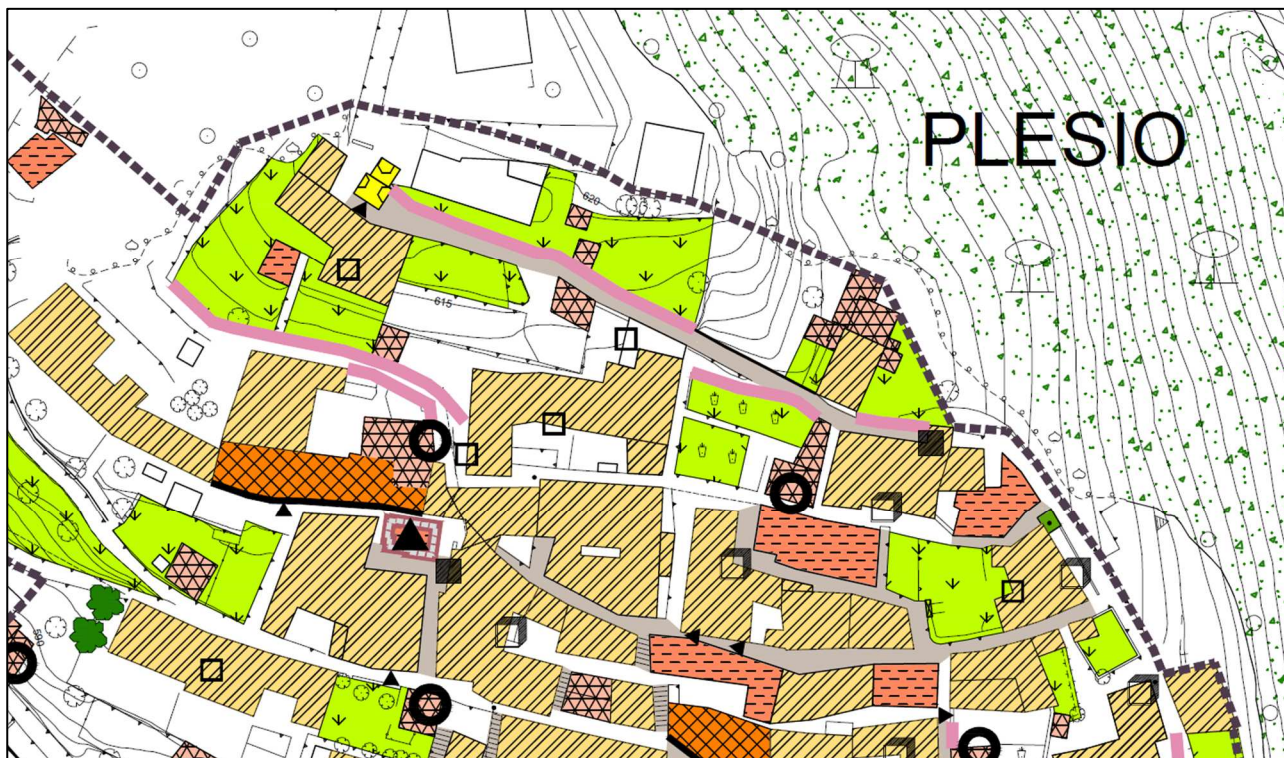


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2019** DEPOSITO ADOZIONE

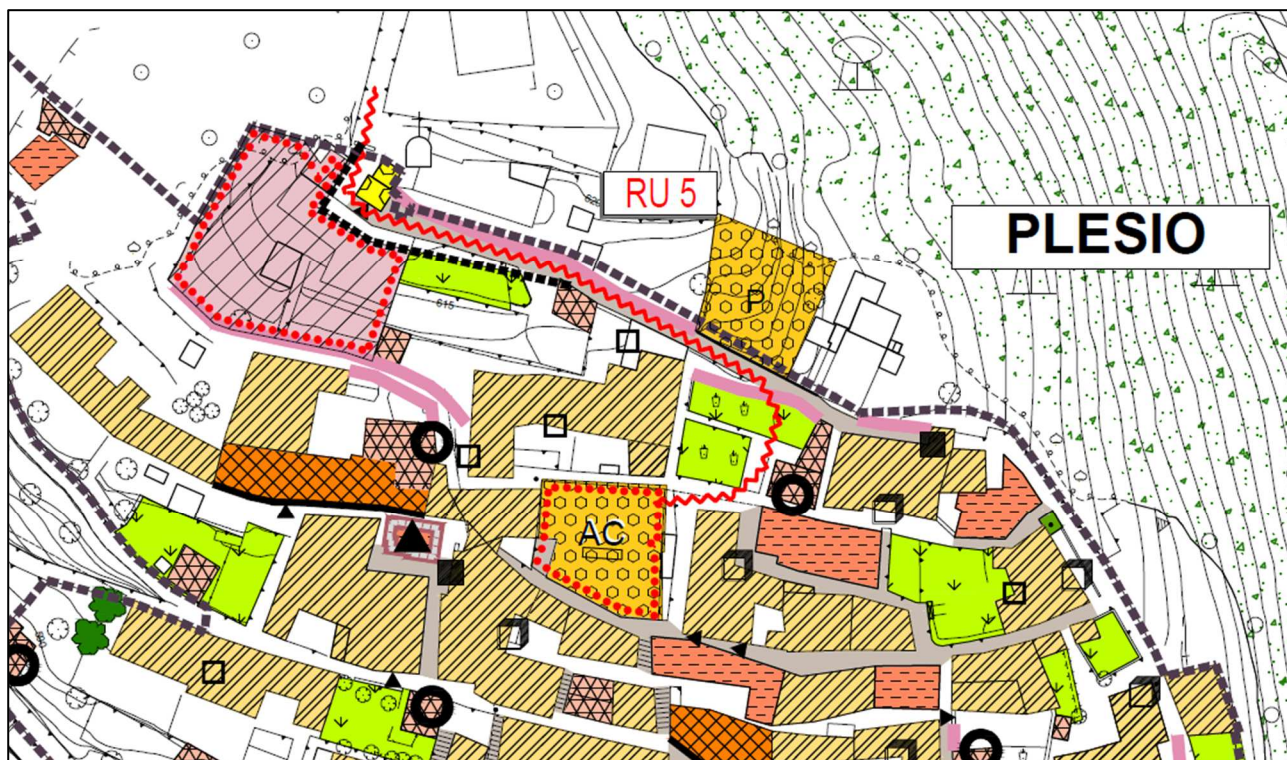


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

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 2019** DEPOSITO ADOZIONE



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 BARNÀ**

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione

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

Parametri edilizio – urbanistici

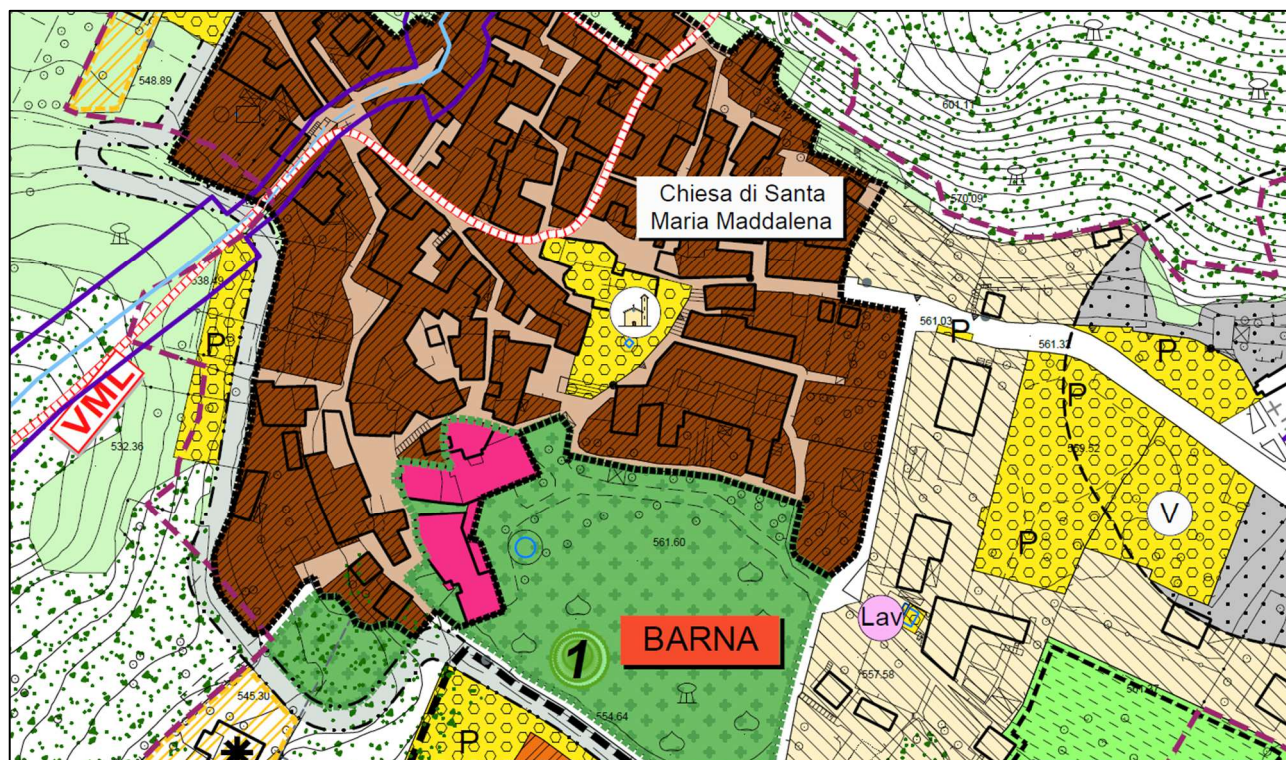
- Superficie territoriale edificio in demolizione 280,00 mq.
- Superficie barriera verde 1.255,00 mq.

Modalità di intervento:

Piano di recupero e progetto delle opere pubbliche

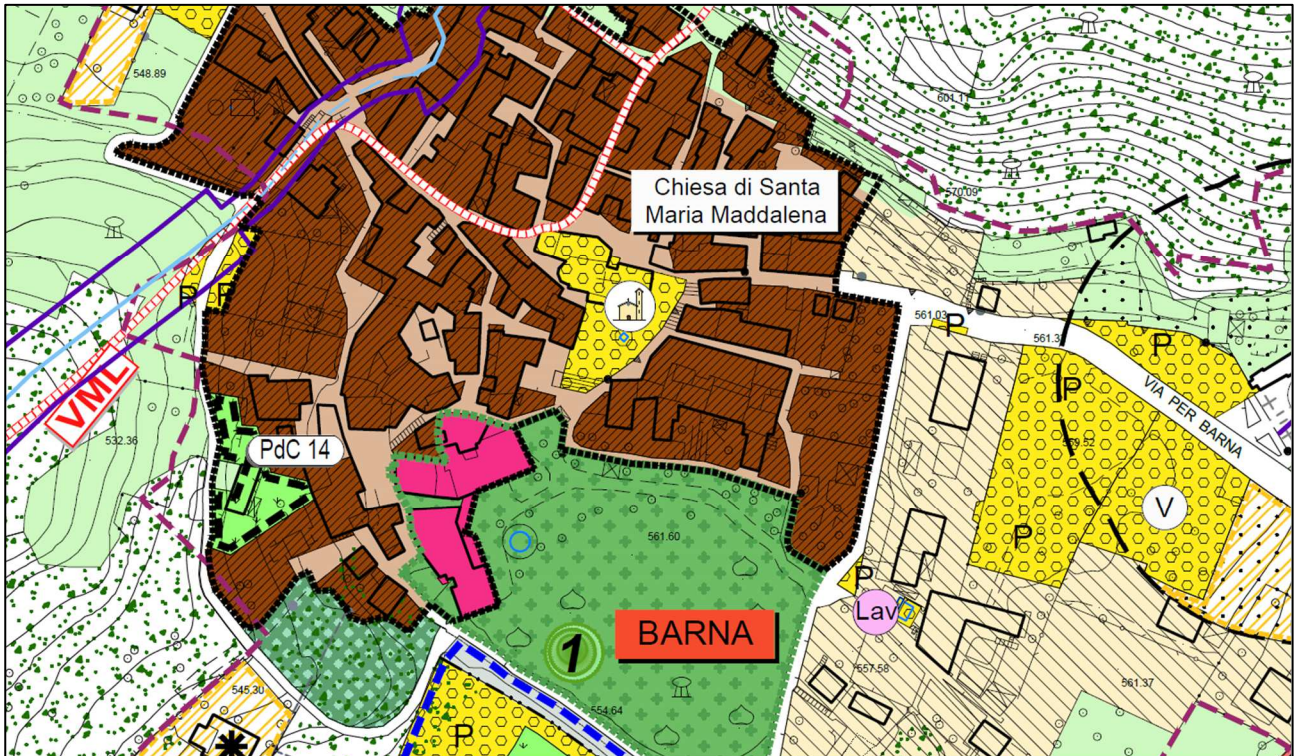
Regime vincolistico

- 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

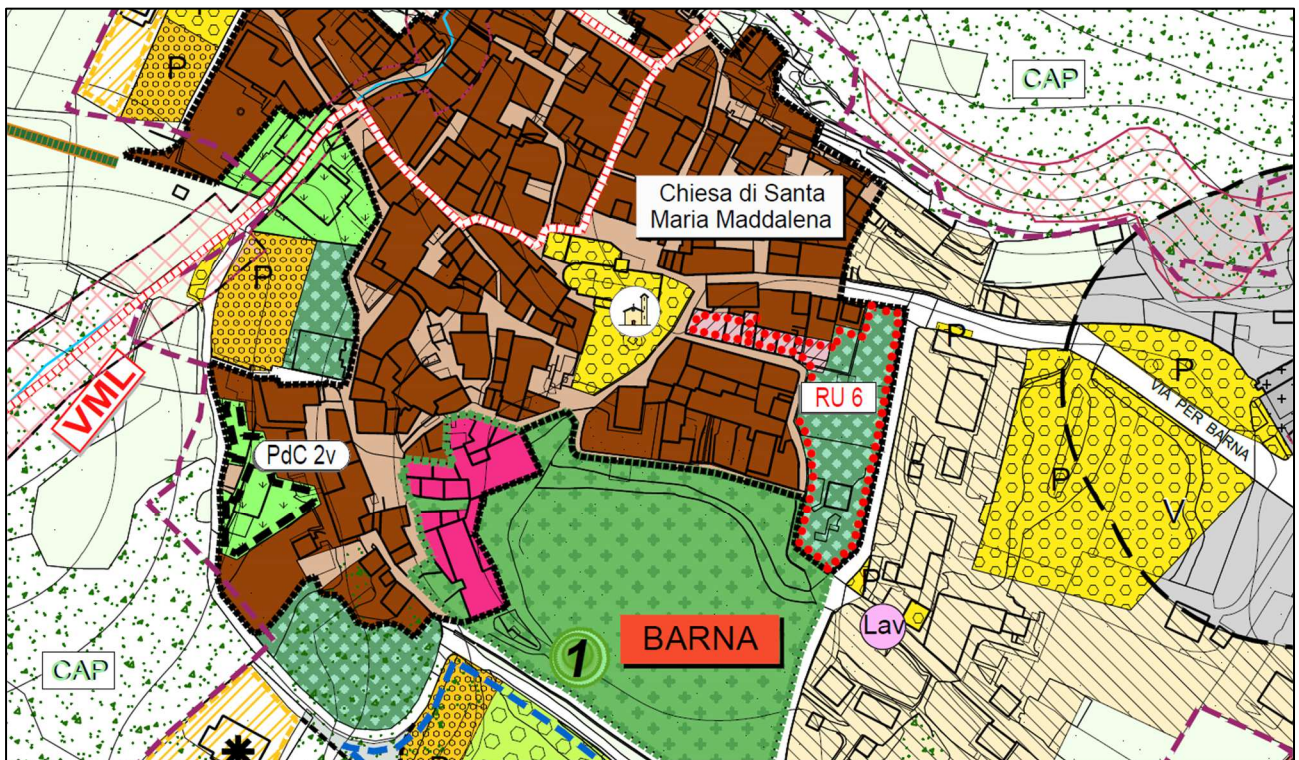


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

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

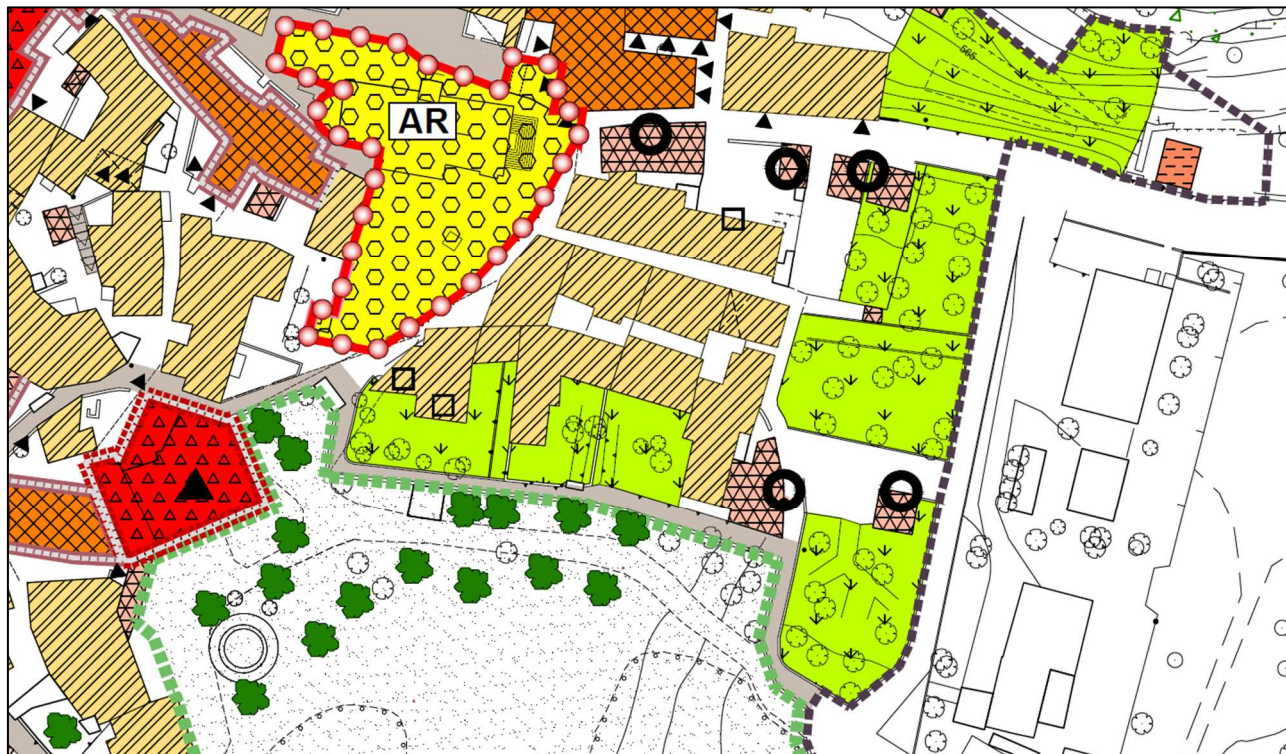


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2019** DEPOSITO ADOZIONE

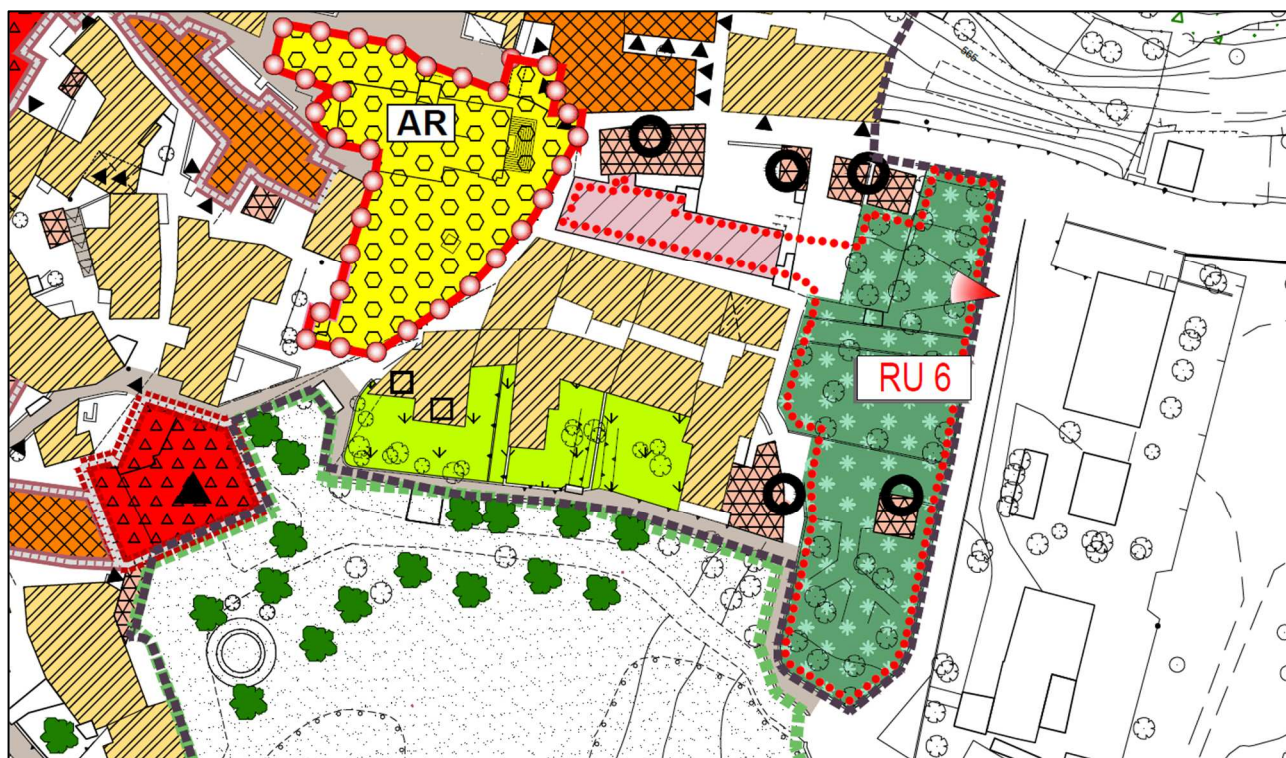


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

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 2019 DEPOSITO ADOZIONE**



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 una 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 più 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 sesti 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, né 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:

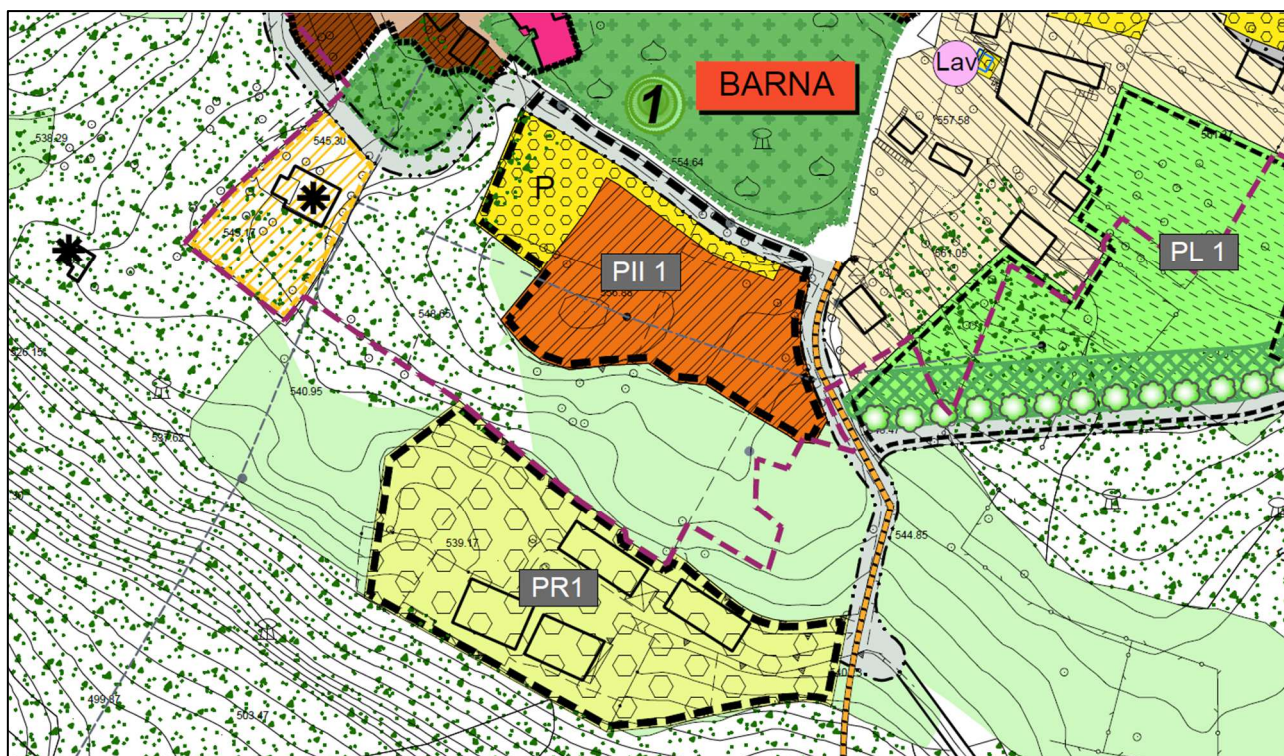
piano di lottizzazione

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

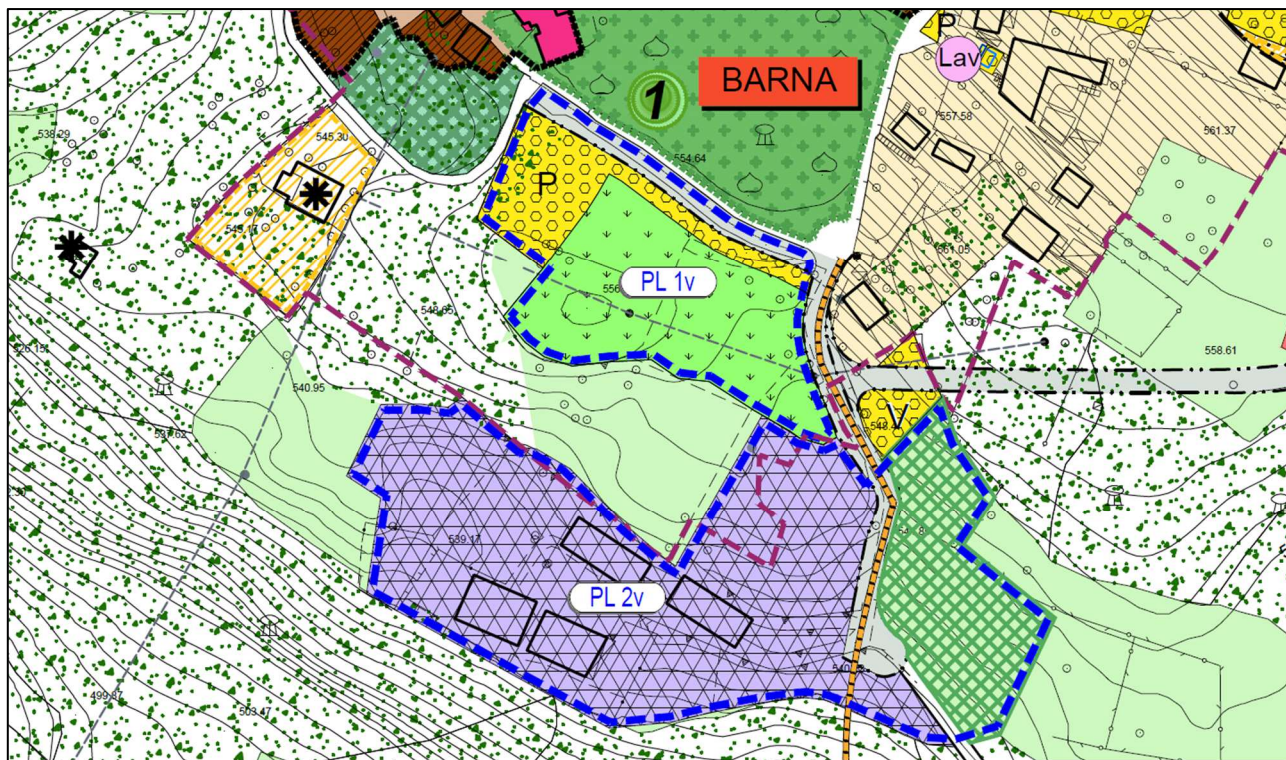


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

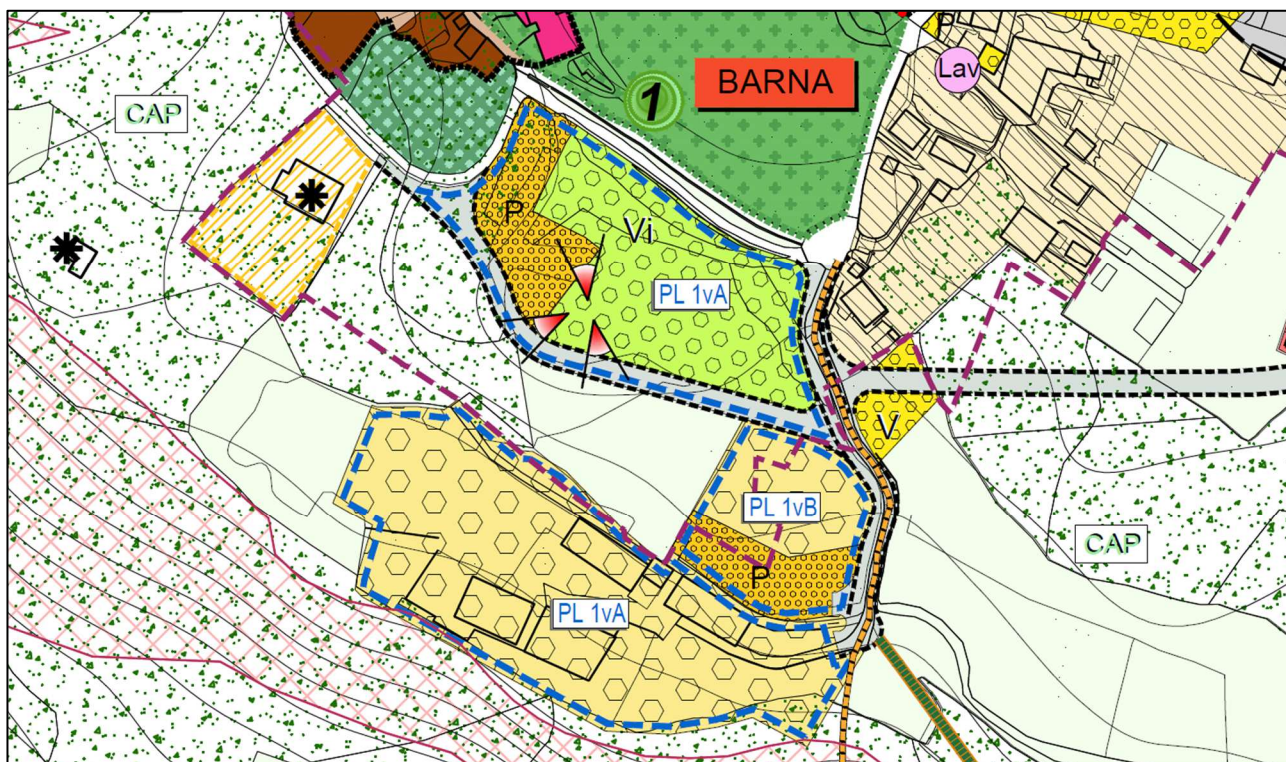
AMBITO DI TRASFORMAZIONE SANITARIO ASSISTENZIALE

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

LOC. BARNA



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



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

3.3 d – 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.

Si riportano di seguito le schede dei 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.

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.

PdC 1v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdR) VIA PER LA GRONA- LOCALITA' PIAZZO

Descrizione dell'area

Trattasi di ambito intercluso al tessuto consolidato esistente caratterizzato oggi dalla presenza di diversi fabbricati accessori tettoie che determinano elemento di disordine e si pongono in contrasto rispetto all'ambiente circostante.

Progetto della Variante Generale al P.G.T. - Adozione 2019:

L'ambito di completamento del tessuto urbano consolidato non è stato interessato dalla variante generale agli atti del P.G.T. poiché quest'ultima conferma le previsioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente. La variante generale apporta variazioni di ordine grafico ed in particolare classifica l'area in ambito Rv-Residenziale a verde privato, attraverso il conferimento di una definizione maggiormente propria all'indice edificatorio, già vigente, pari a 0,6 mc/mq., introducendo la corresponsione del contributo straordinario e la realizzazione di opere pubbliche.

Nuovo P.G.T. (2025)

Il nuovo P.G.T. riconferma il progetto urbanistico della Variante Generale Adozione 2019 ed adegua i criteri compensativi ai nuovi disposti normativi intervenuti in materia.

Parametri edilizio – urbanistici

• <u>Superficie territoriale</u> :	800,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,6 mc/mq
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	480,00 mc.
• <u>Accessori Indice</u>	0,60 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito RV PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

Prescrizioni Paesaggistiche:

Gli ambiti 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

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 verificato il quantitativo dovuto secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco, il suddetto quantitativo dovrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri concessori ed opere pubbliche

L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del permesso di costruire convenzionato, l'esigenza di esecuzione di opere pubbliche. Nel qual caso l'operatore dovrà realizzare le opere pubbliche, così come definite, a scomputo degli oneri concessori; diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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.)

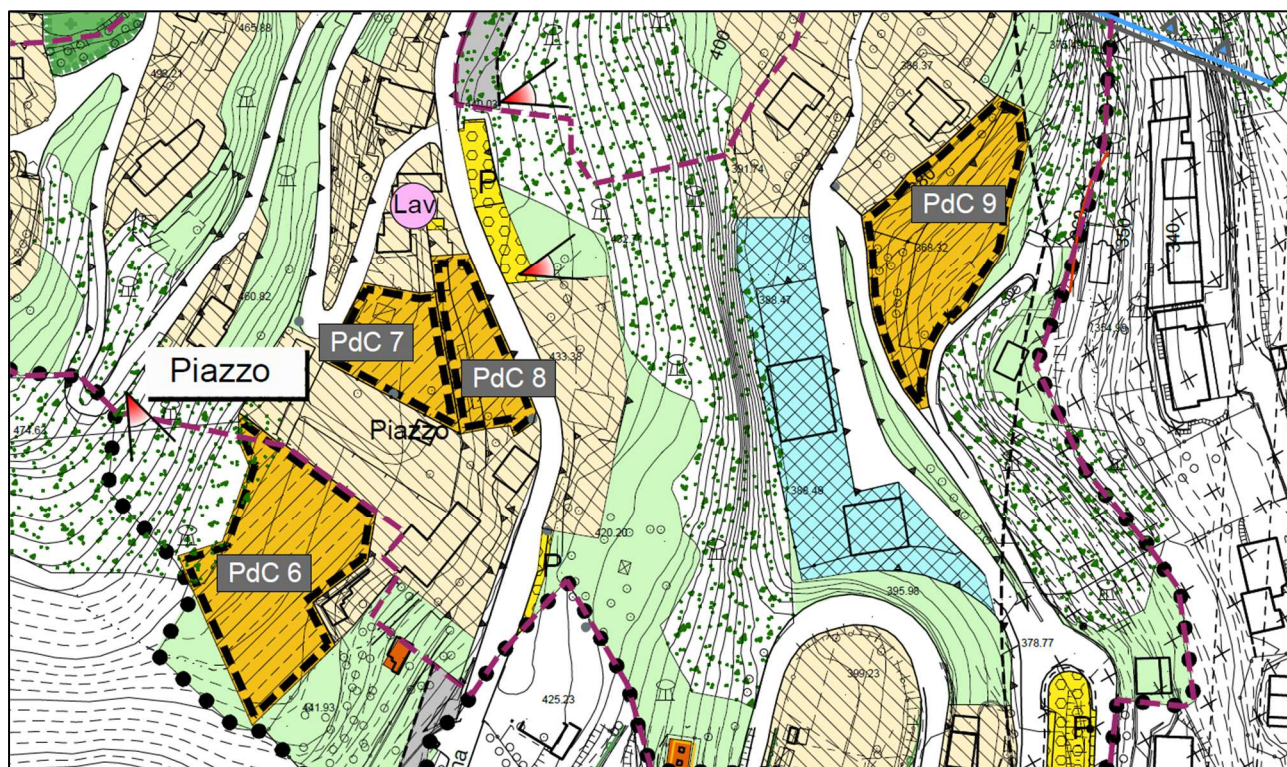
Regime vincolistico

- 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 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: CLASSE III - Aree di tipo misto

ASSOGGETTABILITA' VAS

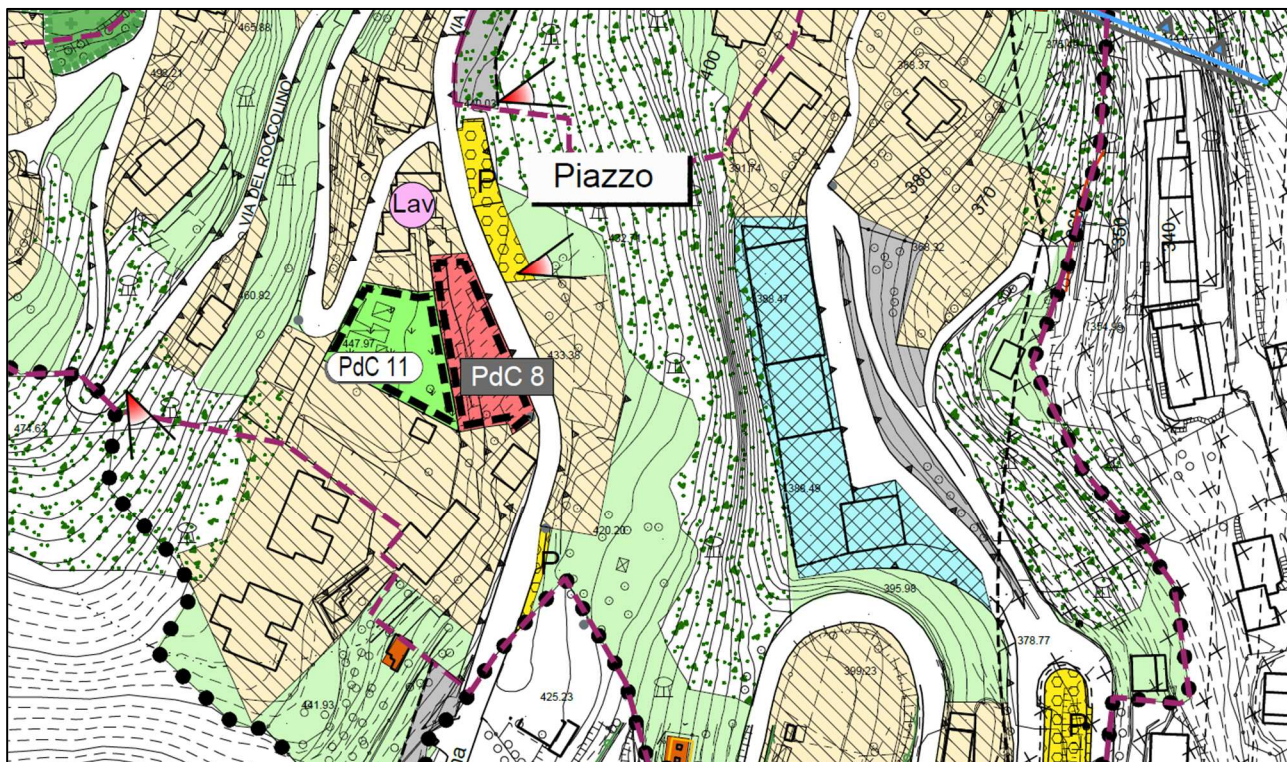
La previsione urbanistica non viene valutata nell'ambito della presente procedura di VAS poiché già considerata nella stesura del vigente piano del governo del territorio.

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

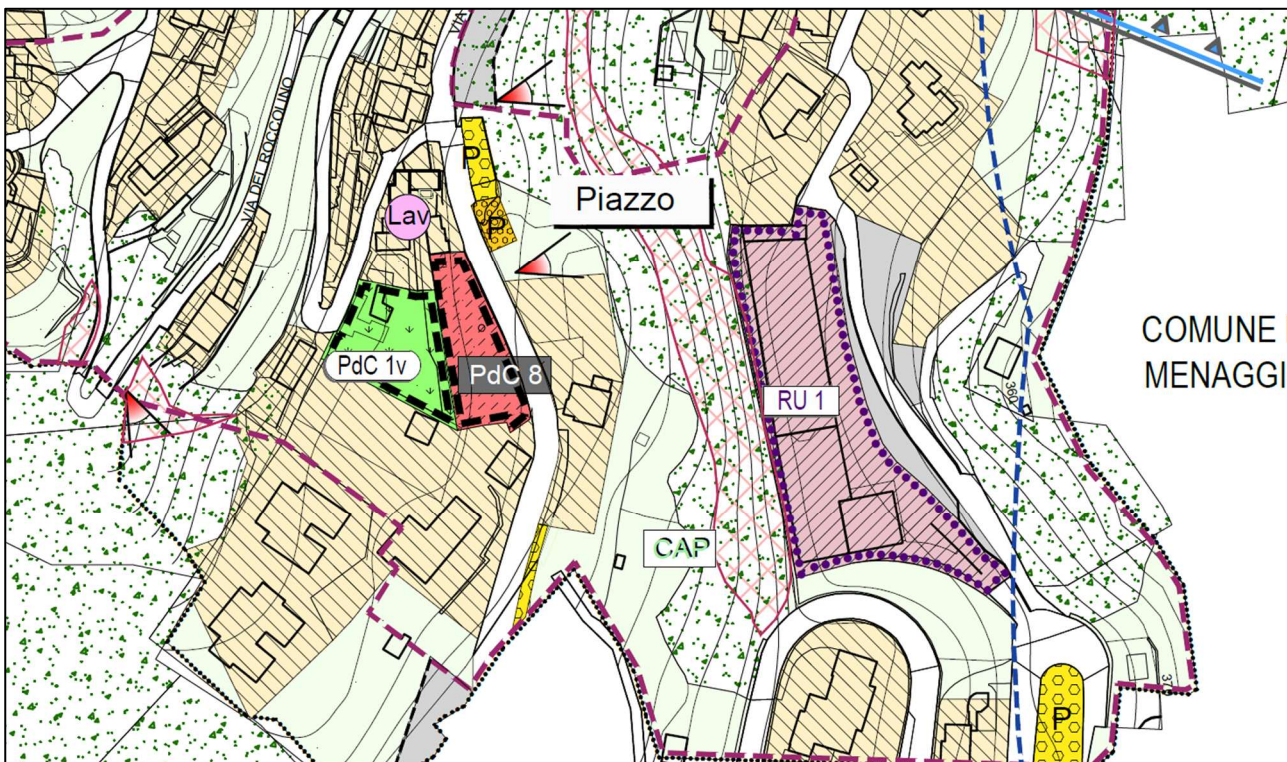


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

**PdC 1v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdR)
VIA PER LA GRONA- LOCALITA' PIAZZO**



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



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

PdC 2v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdR) VIA PER BARNA- LOCALITA' BARNA

Descrizione dell'area

Trattasi di un'area, ubicata in prossimità del nucleo storico di Barna, che rileva l'esistenza di una abitazione che non ha le caratteristiche proprie del centro storico, non risalente alle soglie storiche del Lombardo Veneto aggiornamenti, la cui realizzazione risale ad epoche successive corrispondenti alla prima espansione residenziale.

Progetto della Variante Generale al P.G.T. – Adozione 2019

La variante urbanistica, rilevato che l'edificio non afferisce ad epoche storiche che giustificano l'appartenenza dell'immobile ad ambiti di centro storico provvede ad effettuare la rettifica attraverso l'identificazione del compendio in ambito sottoposto a Permisso di Costruire Convenzionato.

La scelta operata deriva dalle istanze formulate in sede di monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica, nel corso del quale è stata rilevata l'incongruenza della classificazione e l'esigenza di poter ampliare l'edificazione esistente al fine di dare risposta ad esigenze di natura familiare.

Nuovo P.G.T. (2025)

Il nuovo P.G.T. riconferma il progetto urbanistico della Variante Generale - Adozione 2019 ed adegua i criteri compensativi ai nuovi disposti normativi intervenuti in materia.

Parametri edilizio – urbanistici

• <u>Superficie territoriale:</u>	560,00 mq
• <u>Volumetria assegnata:</u>	esistente+ 300,00 mc
• <u>Tipologia edilizia:</u> edifici mono- bifamigliari	
• <u>Piani Fuori Terra:</u>	2 piani
• <u>Altezza:</u>	7,50
• <u>Superficie drenante:</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito RV PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

Prescrizioni Paesaggistiche:

Gli ambiti 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

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 verificato il quantitativo dovuto secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco, il suddetto quantitativo dovrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri concessori ed opere pubbliche

L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del permesso di costruire convenzionato, l'esigenza di esecuzione di opere pubbliche. Nel qual caso l'operatore dovrà realizzare le opere pubbliche, così come definite, a scomputo degli oneri concessori; diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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:

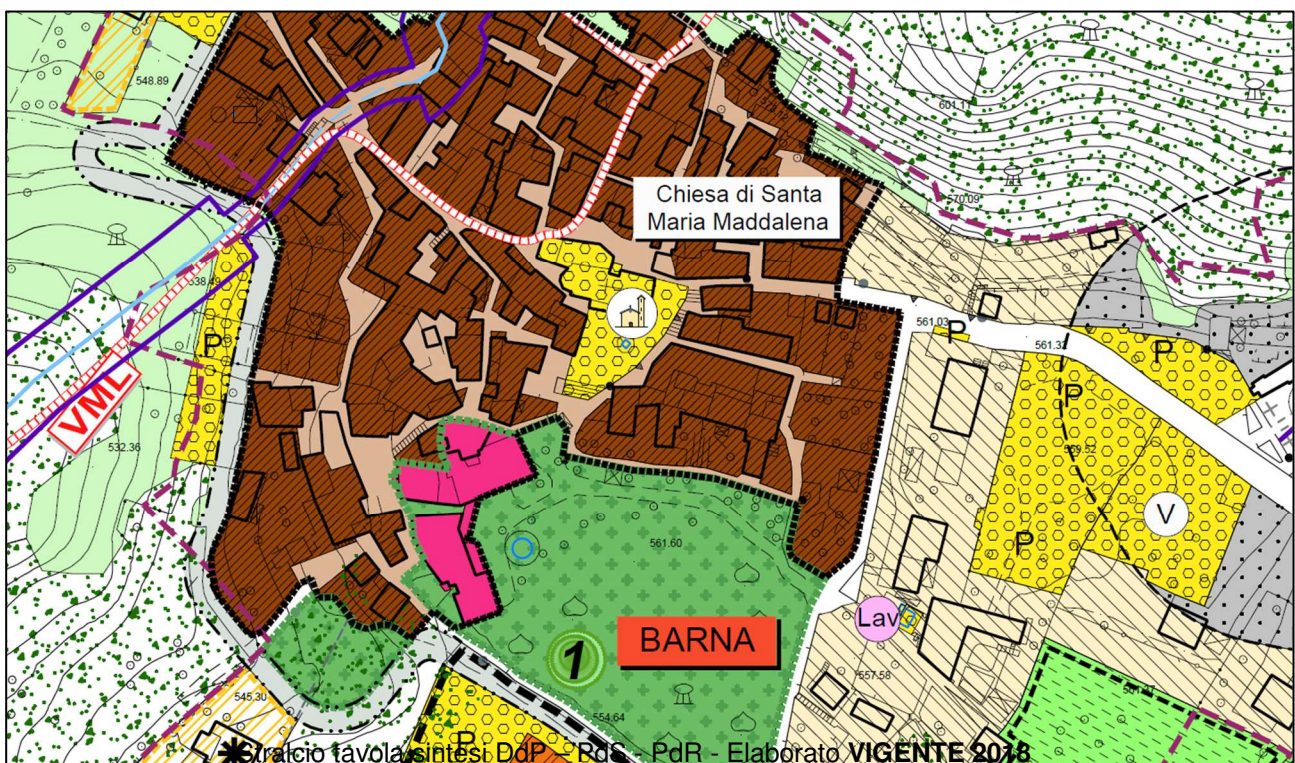
Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

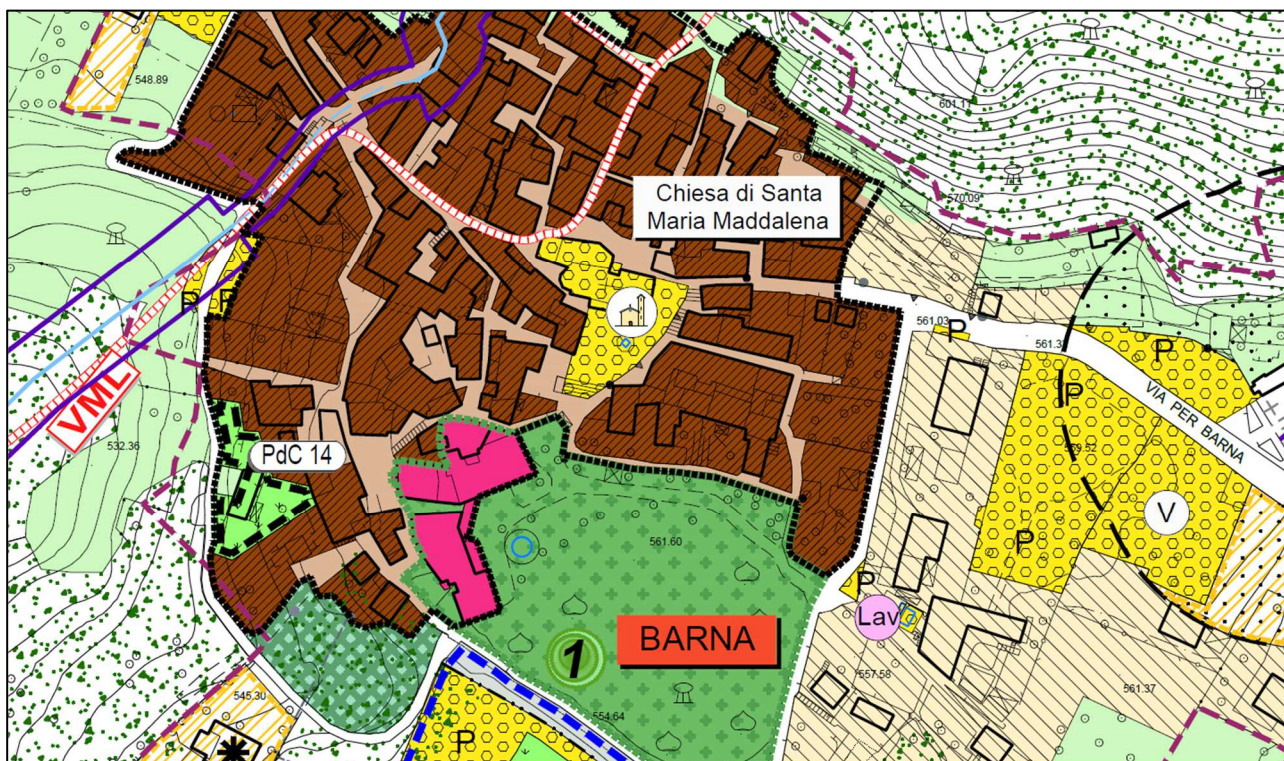
- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); interno al centro abitato, in fascia di rispetto dello scenario lacuale PPR art. 19 comma 4
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio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

ASSOGGETTABILITA' VAS

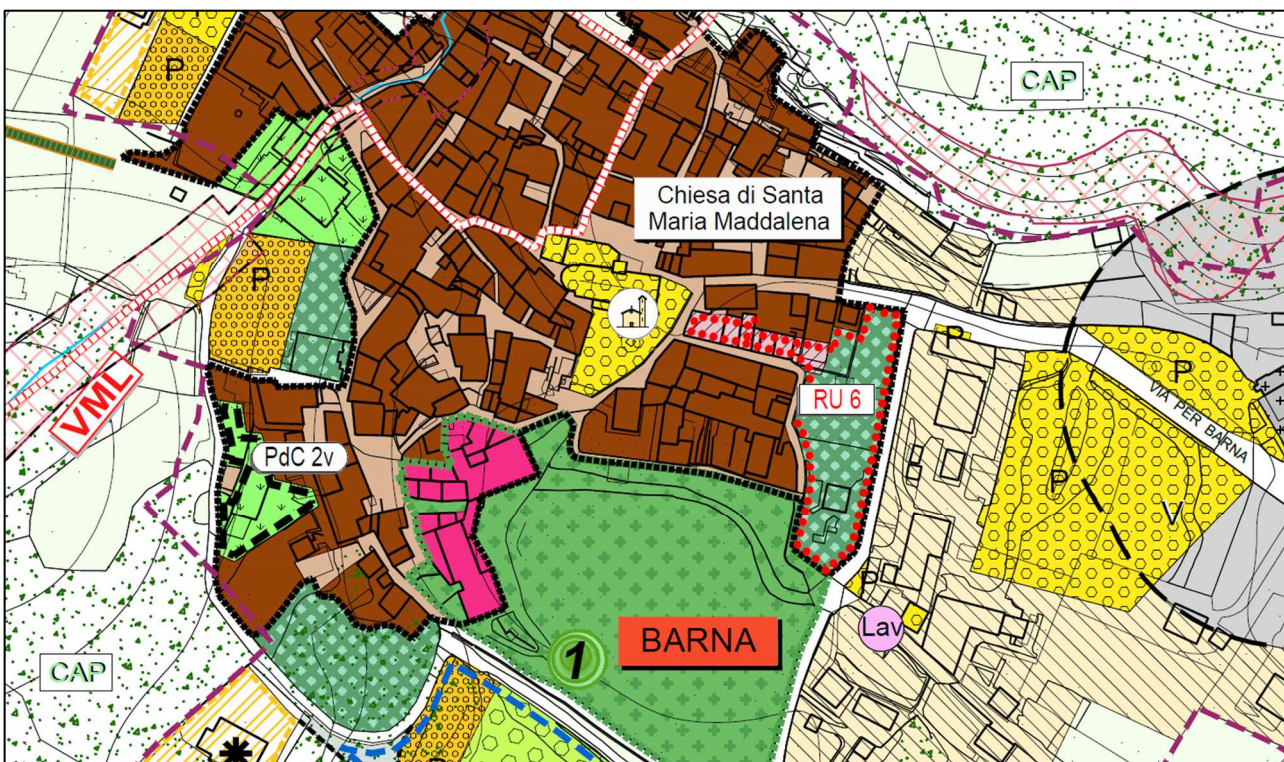
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**PdC 2v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdR)
VIA PER BARNA- LOCALITA' BARNA**



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



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

PdC 3v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdR) VIA PER LA GRONA - LOGO

Descrizione dell'area

Trattasi di un compendio caratterizzato dalla presenza di un edificio residenziale e di edificazione accessoria con relative aree pertinenziali.

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.

L'edificazione nel lotto è altresì sottoposta a normative vincolistiche di natura paesaggistica secondo le quali la nuova edificazione non dovrà superare la quota della strada sovrastante al fine di preservare le visuali e dovrà essere integrata rispetto alla morfologia dei luoghi ai fini di integrarsi con l'ambiente circostante.

Progetto della Variante Generale al P.G.T. – Adozione 2019

Il progetto della Variante Generale prevede l'applicazione del principio del "bilancio ecologico" di cui alla L.R. 16/2017, con l'estensione dell'area ove poter edificare, per cui gli interventi previsti dal progetto urbanistico potranno avvenire esclusivamente attraverso il trasferimento, con atto di asservimento volumetrico, della volumetria esistente nel Comparto A (ex PR3) e con la realizzazione degli interventi pubblici decritti nel punto precedente ed il recupero dell'edificazione esistente.

Nuovo P.G.T. (2025)

Il nuovo P.G.T. inserisce oltre alla volumetria esistente una capacità edificatoria aggiuntiva, significativamente inferiore rispetto allo spostamento della volumetria dell'Ex Comparto A – PR3, quale compensazione della cessione di aree esterne al comparto, appartenenti alla medesima proprietà, cui viene attribuita la destinazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale standard a parcheggio, in ampliamento degli stalli esistenti. La cessione delle aree standard al Comune, di proprietà esterne al comparto, può essere anche anticipata rispetto alla realizzazione degli interventi, così da consentire eventualmente al comune di realizzare l'opera pubblica. Qualora vi sia contemporaneità nella realizzazione degli interventi pubblici e negli interventi privati le opere pubbliche potranno essere eseguite a scomputo degli oneri concessori, diversamente se le opere pubbliche verranno realizzate dal comune, il soggetto attuatore corrisponderà al Comune gli oneri concessori dovuti.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale: 3.170,00 mq
- Volumetria assegnata: esistente + volume assegnato 1.900,00 mc.
- Superficie area standard esterna al PDC 675,00 mq.
- Tipologia edilizia: edifici mono- bifamigliari
- Piani Fuori Terra: 2 piani
- Altezza: 7,50 metri
In ogni caso l'altezza della nuova edificazione non deve essere superiore rispetto alla quota della S.P. n°7 e da valle deve rispettare la percezione di due piani fuori terra.
- Superficie drenante: 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR
- **Prescrizioni Paesaggistiche:** la volumetria dovrà essere sviluppata, sia a livello tipologico che materico, tenendo conto del contesto paesaggistico circostante con particolare riferimento ai parametri stabiliti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale in particolare dovrà essere preservato il cono di visuale dalla Strada Provinciale n° 7, posta ad una quota superiore rispetto al compendio. L'intervento edificatorio si dovrà integrare con la morfologia dei luoghi circostanti.
La distribuzione dei nuovi volumi nell'ambito del comparto verrà meglio considerata nell'ambito dell'espressione di parere da parte della Soprintendenza dei Beni Paesaggistici in sede di valutazione del progetto relativo alla nuova edificazione.

• Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

La cessione delle aree standard al Comune, di proprietà esterne al comparto, può essere anche anticipata rispetto alla realizzazione degli interventi, così da consentire eventualmente al Comune di realizzare l'opera pubblica.

Qualora vi sia contemporaneità nella realizzazione degli interventi pubblici e negli interventi privati le opere pubbliche potranno essere eseguite a scomputo degli oneri concessori, diversamente se le opere pubbliche verranno realizzate dal comune, il soggetto attuatore corrisponderà al Comune gli oneri concessori dovuti. Debbono comunque 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.

Oneri concessori ed opere pubbliche

Il soggetto attuatore, nel caso in cui gli interventi non siano già stati eseguiti dal Comune, dovrà eseguire le opere pubbliche consistenti nella realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico.

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

Nel caso in cui le aree siano state già cedute e le opere pubbliche eseguite l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà di far eseguire un'altra opera pubblica di uguale valore e/o di incassare gli oneri concessori.

Modalità di intervento:

Permesso di Costruire Convenzionato

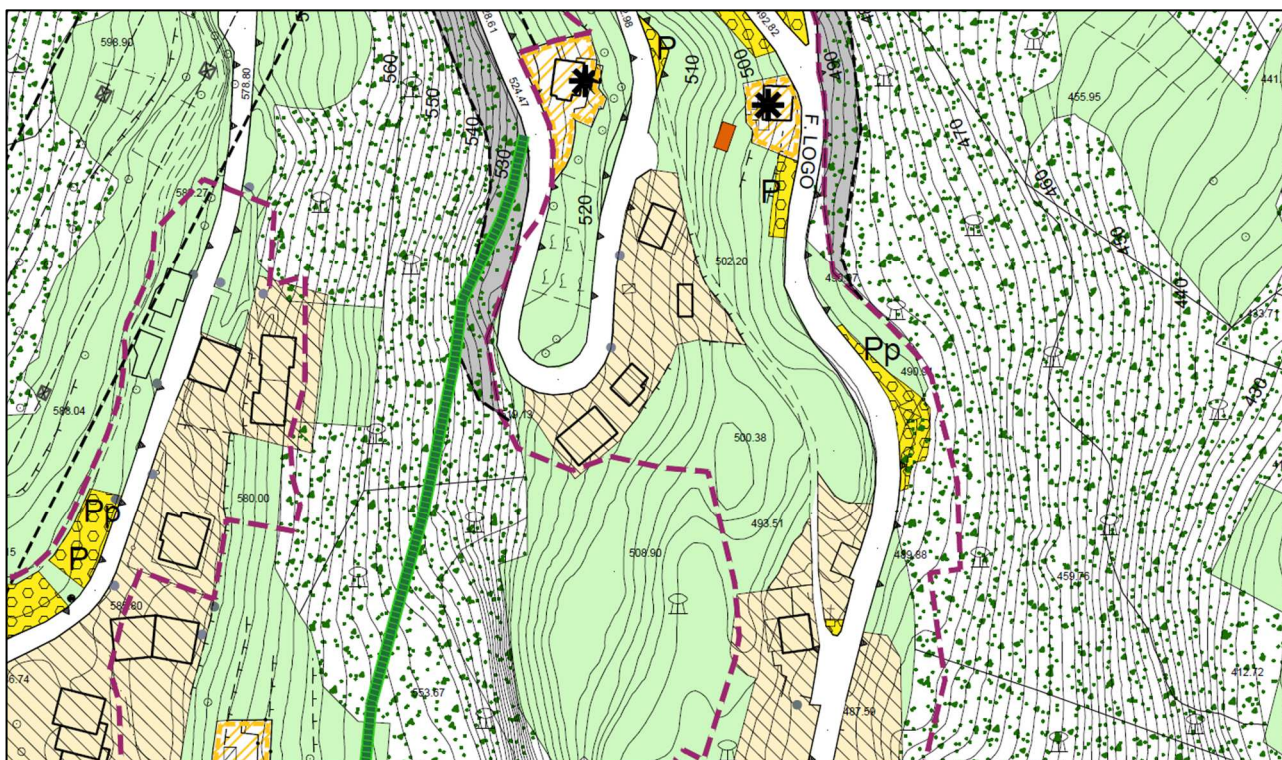
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); parzialmente 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 III - Aree di tipo misto

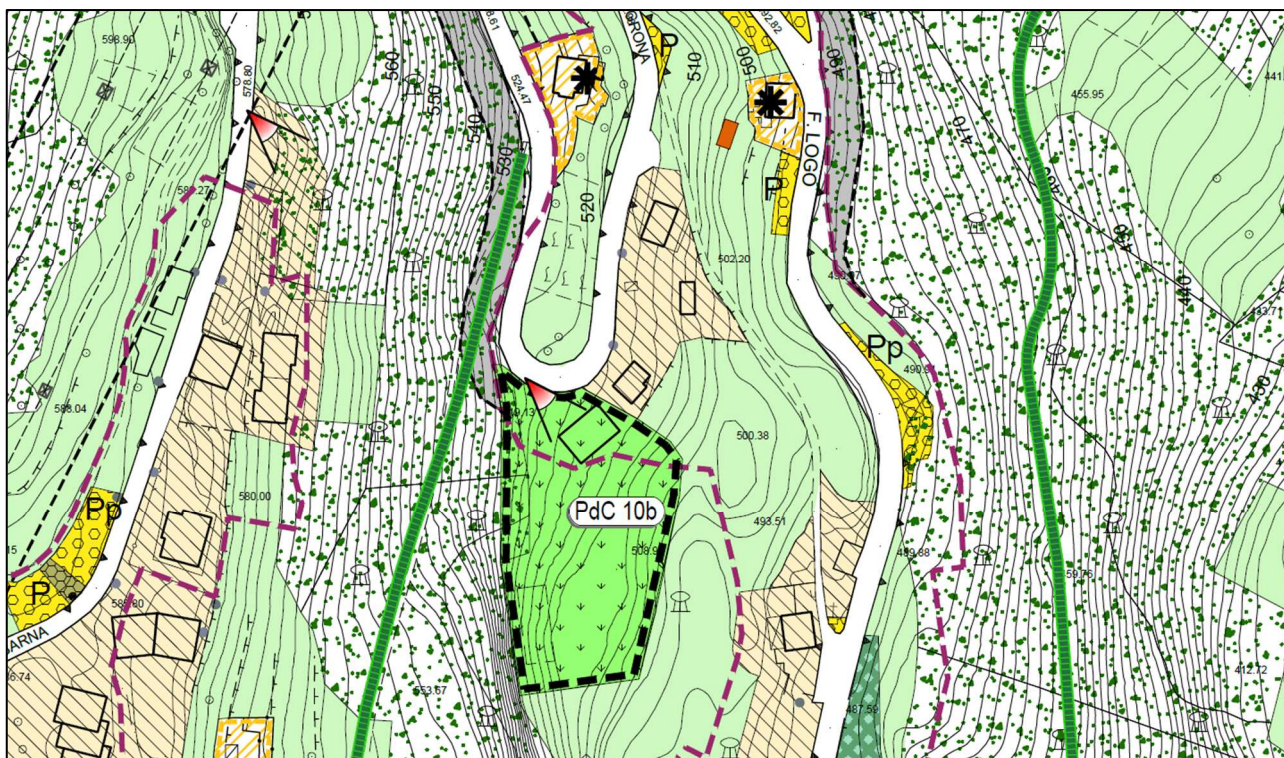
ASSOGGETTABILITA' VAS

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

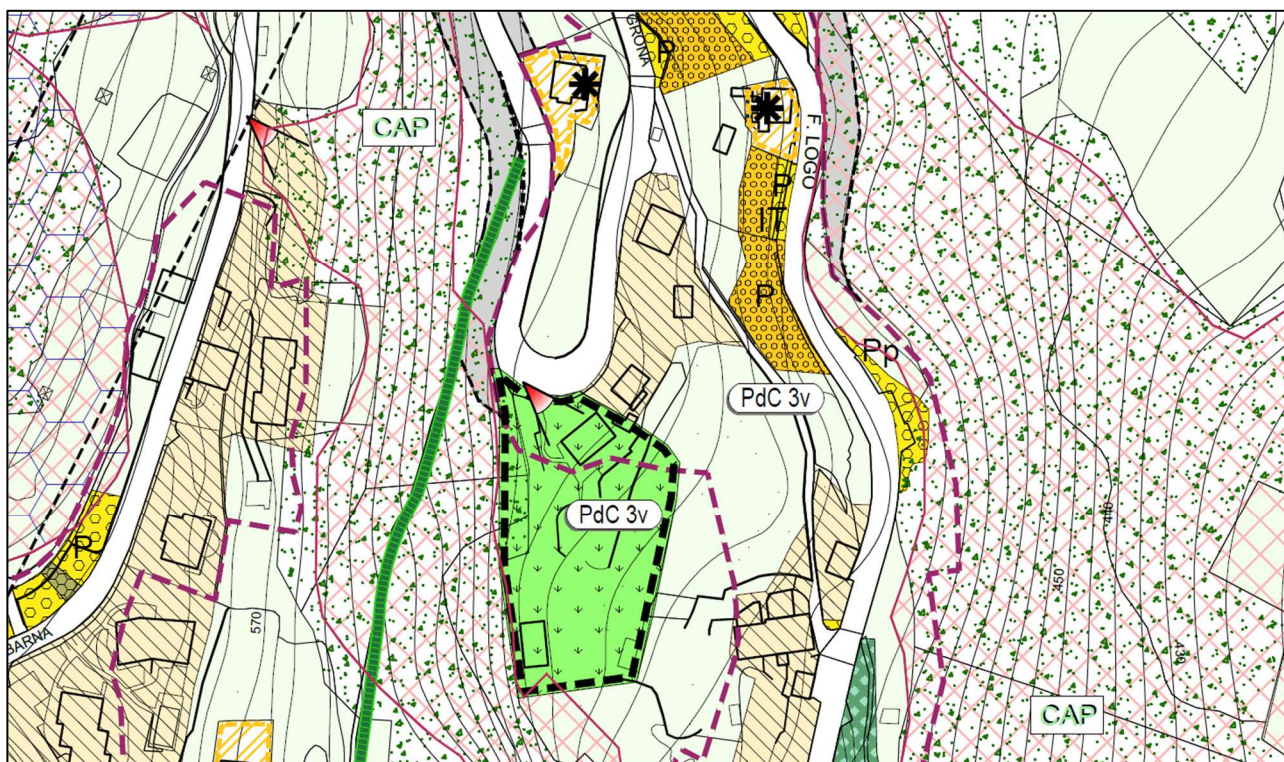


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS – PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

**PdC 3v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdR)
VIA PER LA GRONA - LOGO**



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



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

PdC 4v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdR) VIA PER LA GRONA – LOC. LIGOMENA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il contesto afferisce ad un ambito territoriale posto ad est della frazione di Ligomena, che nello stato dei luoghi risulta essere prativa.

NUOVO P.G.T. (2025)

Il nuovo P.G.T. prevede l'accesso al compendio attraverso la formazione di un nuovo tratto di viabilità che si diparte dalla via di penetrazione della via per la Grona a sud dell'area ove ha sede l'istituto scolastico con la relativa area pertinenziale.

Nell'ambito del comparto si indica la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio e verde in corrispondenza dell'area di pertinenza della struttura ricettiva, attualmente classificata dalla vigente strumentazione urbanistica in "Commerciale- Alberghiero"; mentre ad est della viabilità di penetrazione, le aree agricole, con l'applicazione del criterio del bilancio ecologico, viene resa edificabile l'area con destinazione residenziale.

L'edificabilità residenziale ha il vincolo di eseguire un intervento di edilizia agevolata da destinare a persone che rimangono ad abitare a Plesio così da evitare lo spopolamento.

Parametri edilizio – urbanistici

- | | |
|---|---|
| • <u>Superficie territoriale</u> | 3.620,00 mq. |
| • <u>Indice Territoriale</u> | 0,60 mc/mq |
| • <u>Viabilità in progetto (totale)</u> | 310,00 mq. |
| • <u>Area standard in cessione parcheggio e verde</u> | 780,00 mq. |
| • <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u> | |
| <u>Volume</u> | 2.170,00 mc. |
| • <u>Altezza massima</u> | 7.50 m. |
| • <u>Piani fuori terra</u> | n° 2 |
| • <u>Rapporto di copertura</u> | 40% |
| • <u>Verde - drenante</u> | 30% |
| • <u>Destinazioni ammesse:</u> | residenza e relativi accessori- edilizia convenzionata e agevolata |
| • <u>Destinazioni non ammesse:</u> | uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole |

Prescrizioni Urbanistiche:

La convenzione urbanistica dovrà prevedere i criteri di assegnazione degli appartamenti atti a mantenere la popolazione in Plesio ed evitare il fenomeno dello spopolamento.

Il vincolo inserito nella convenzione potrà consentire dei passaggi di proprietà che tuttavia non consentono nel tempo l'alienazione del bene al libero mercato.

Prescrizioni Paesaggistiche:

Gli ambiti 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Il progetto del piano dei servizi prevede la cessione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale con destinazione a parcheggio pubblico e verde, oltre alla nuova viabilità di accesso al comparto.

Il progetto della nuova viabilità sarà meglio definito al momento della redazione del progetto dell'opera pubblica. 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.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo (controllare aree verdi)

Il soggetto attuatore, per la porzione di aree libere, 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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Oneri concessori ed opere pubbliche

Il soggetto attuatore dovrà eseguire le opere pubbliche consistenti nella realizzazione della nuova rete viaria e delle aree da destinare a parcheggio e verde. Gli interventi nella realizzazione degli spazi per la sosta, scomputo degli oneri concessori, così come meglio definiti nell'ambito del permesso di costruire convenzionato.

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

Modalità di intervento:

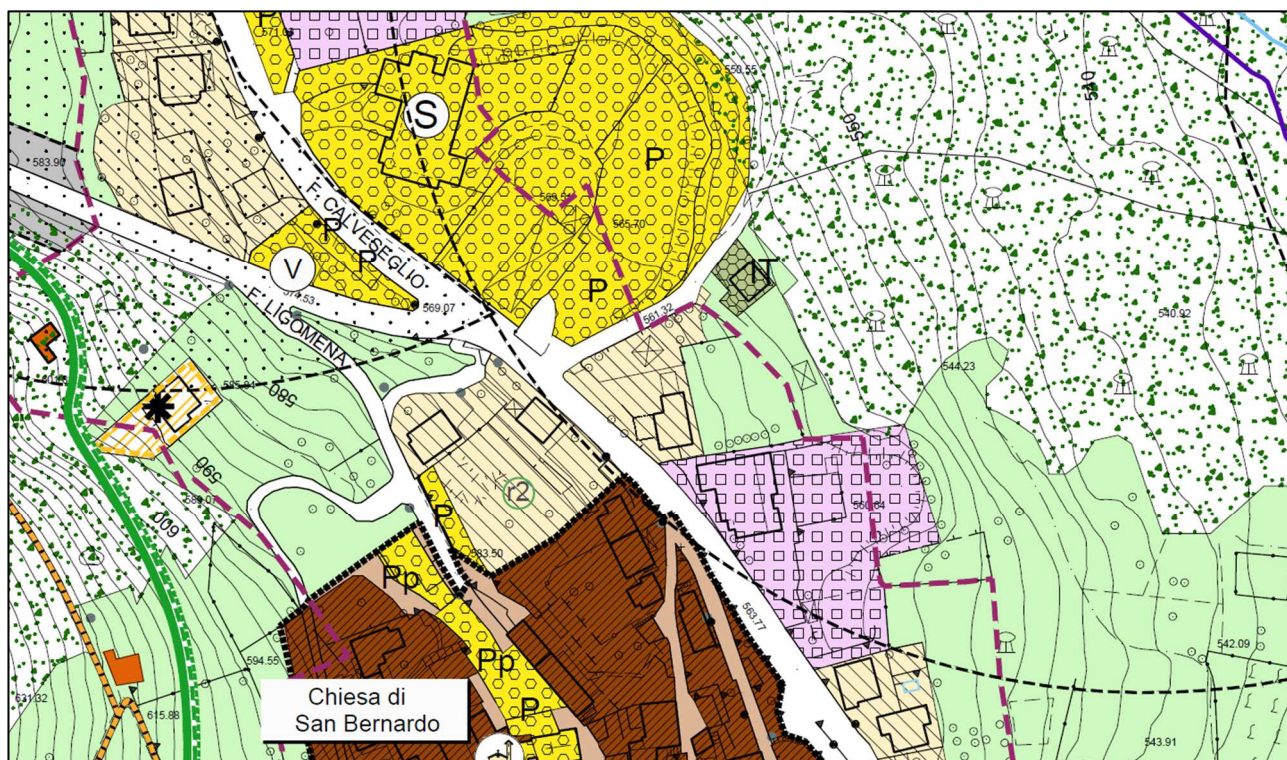
Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

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

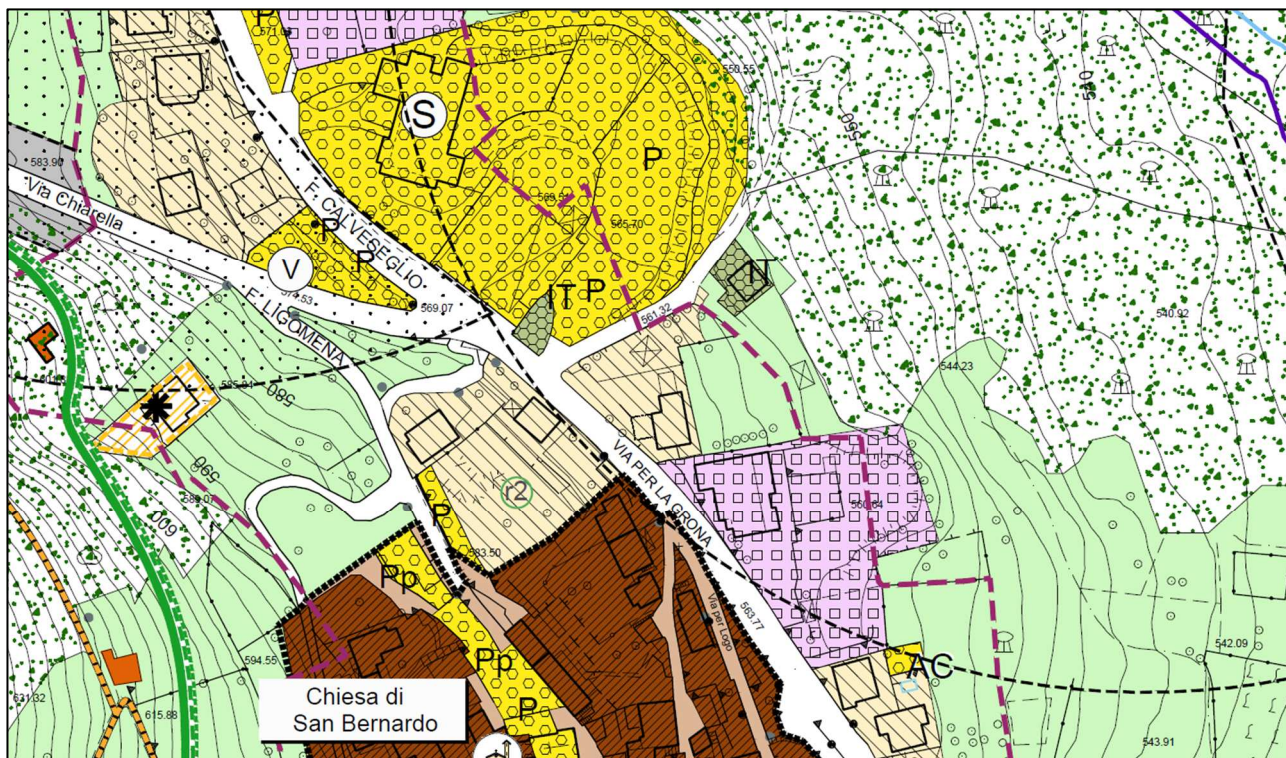
Regime vincolistico

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

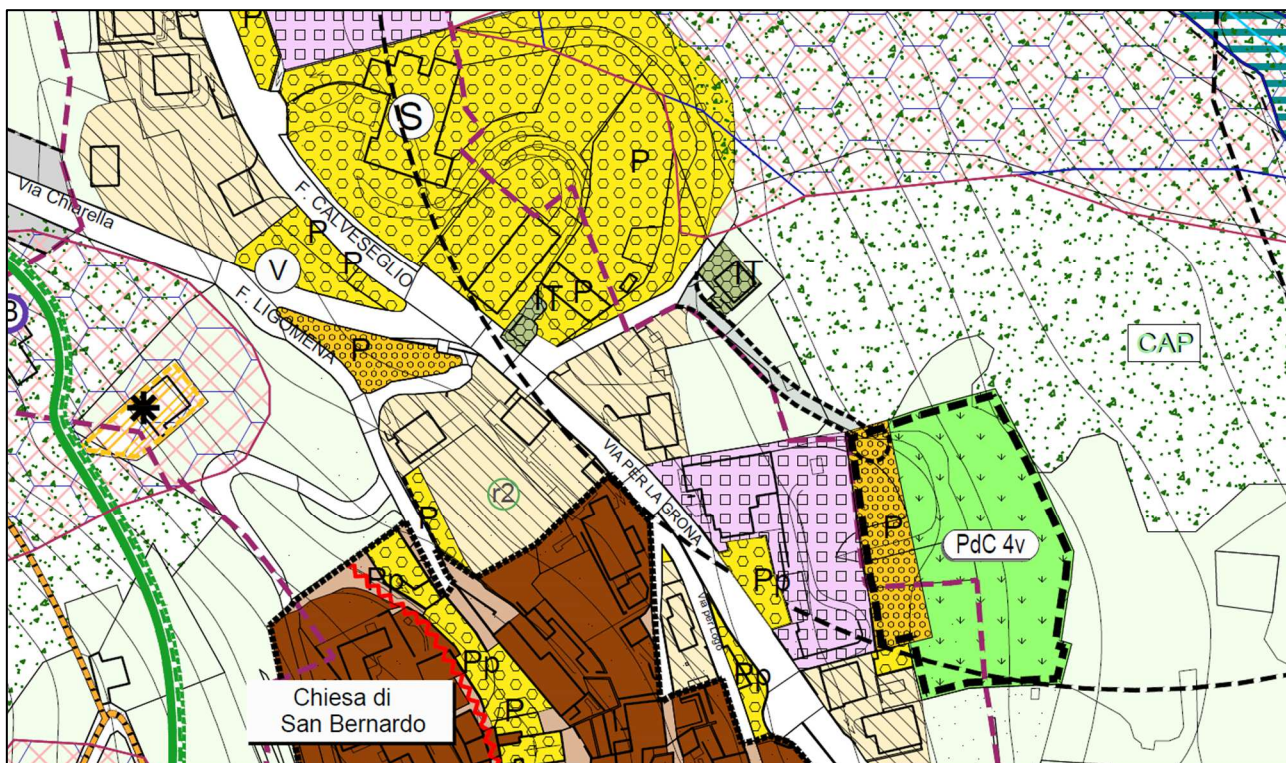


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

**PdC 4v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdR)
VIA PER LA GRONA – LOC. LIGOMENA**



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



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

**PDC 5v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDR)
VIA PER LA GRONA- STRADA PROVINCIALE N° 7– LOC. PLESIO**

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Trattasi in prevalenza di aree prative con isolate presenze arboree di minor valore intercluse e poste in continuità di edificazione residenziale già esistente.

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

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

NUOVO P.G.T. (2025)

Il nuovo P.G.T. conferma adeguando i contenuti della scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari intervenuti.

Parametri edilizio – urbanistici

• <u>Superficie territoriale</u> :	700,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,6 mc/mq
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	420,00 mc.
• <u>Accessori Indice</u>	0,60 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito RV PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

Prescrizioni Paesaggistiche:

Gli ambiti 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

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 verificato il quantitativo dovuto secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco, il suddetto quantitativo dovrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo (controllare aree verdi)

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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Oneri concessori ed opere pubbliche

L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del permesso di costruire convenzionato, l'esigenza di esecuzione di opere pubbliche. Nel qual caso l'operatore dovrà realizzare le opere pubbliche, così come definite, a scomputo degli oneri concessori; diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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.)

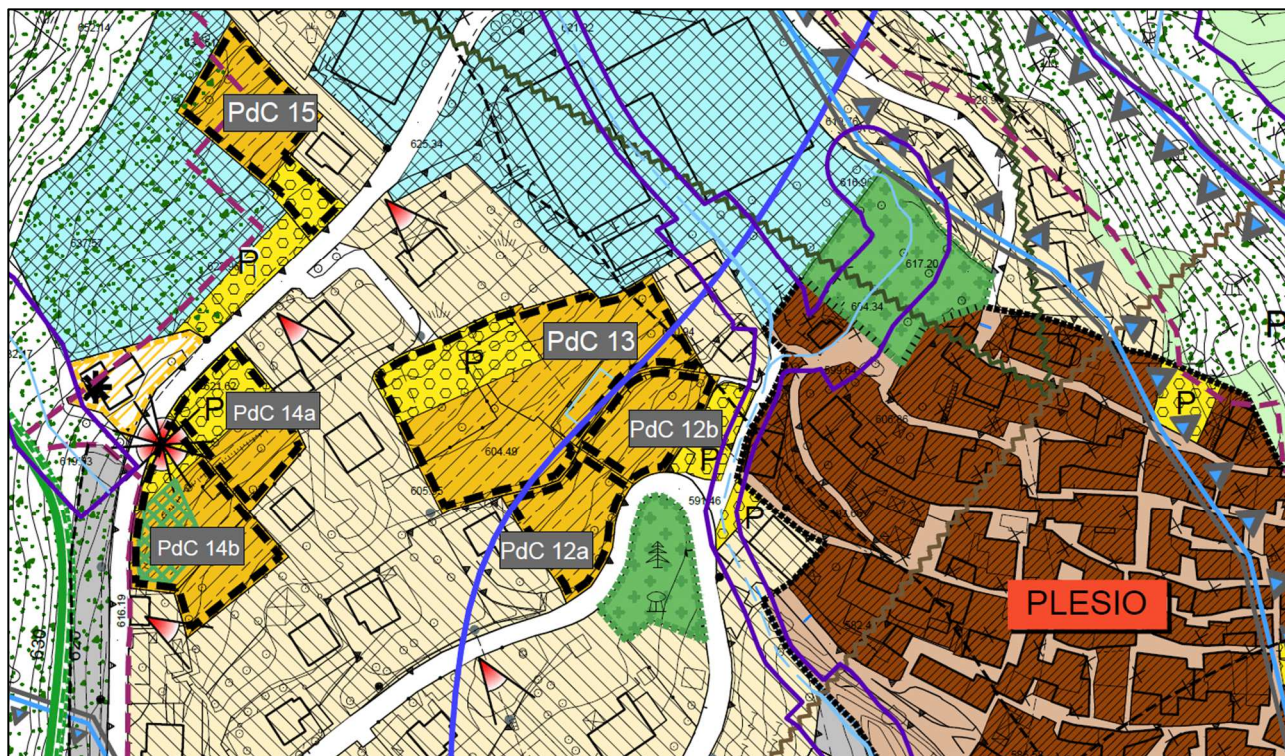
Regime vincolistico

- 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 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: CLASSE III - Aree di tipo misto

ASSOGGETTABILITA' VAS

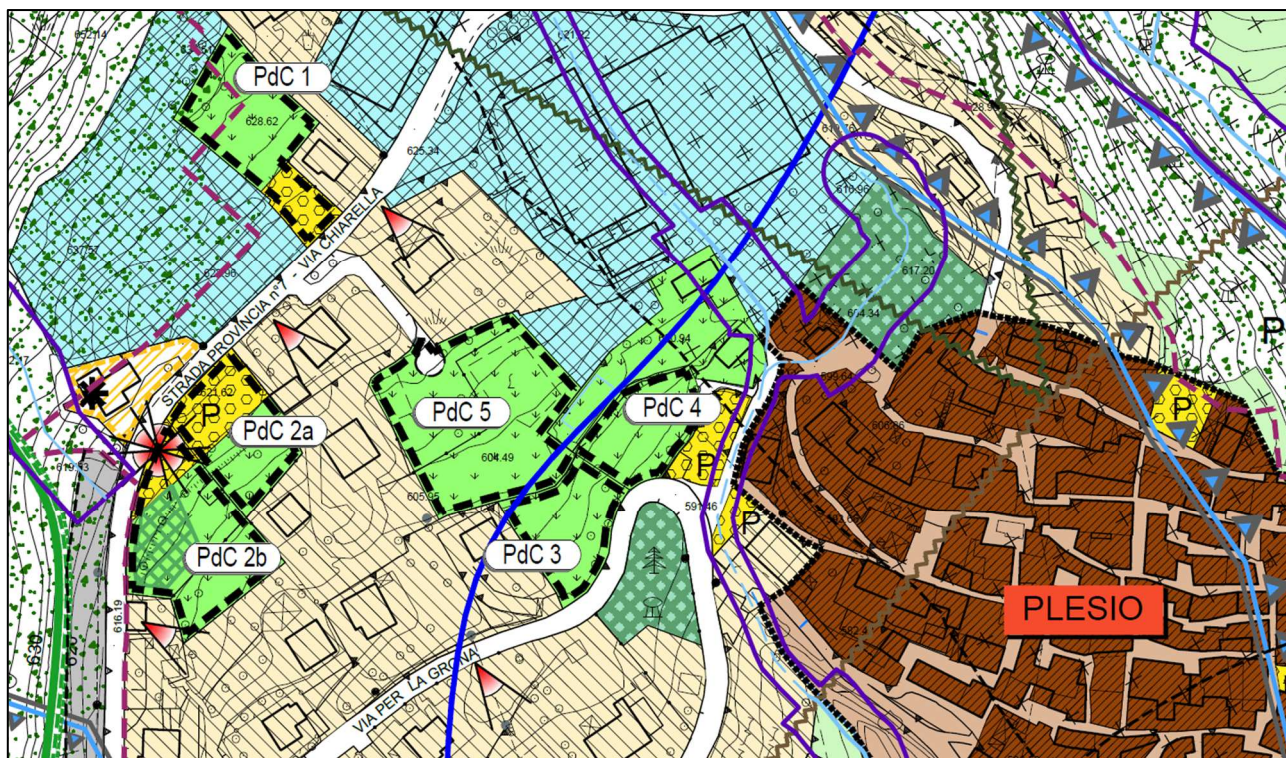
La previsione urbanistica non viene valutata nell'ambito della presente procedura di VAS poiché già considerata nella stesura del vigente piano del governo del territorio.

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

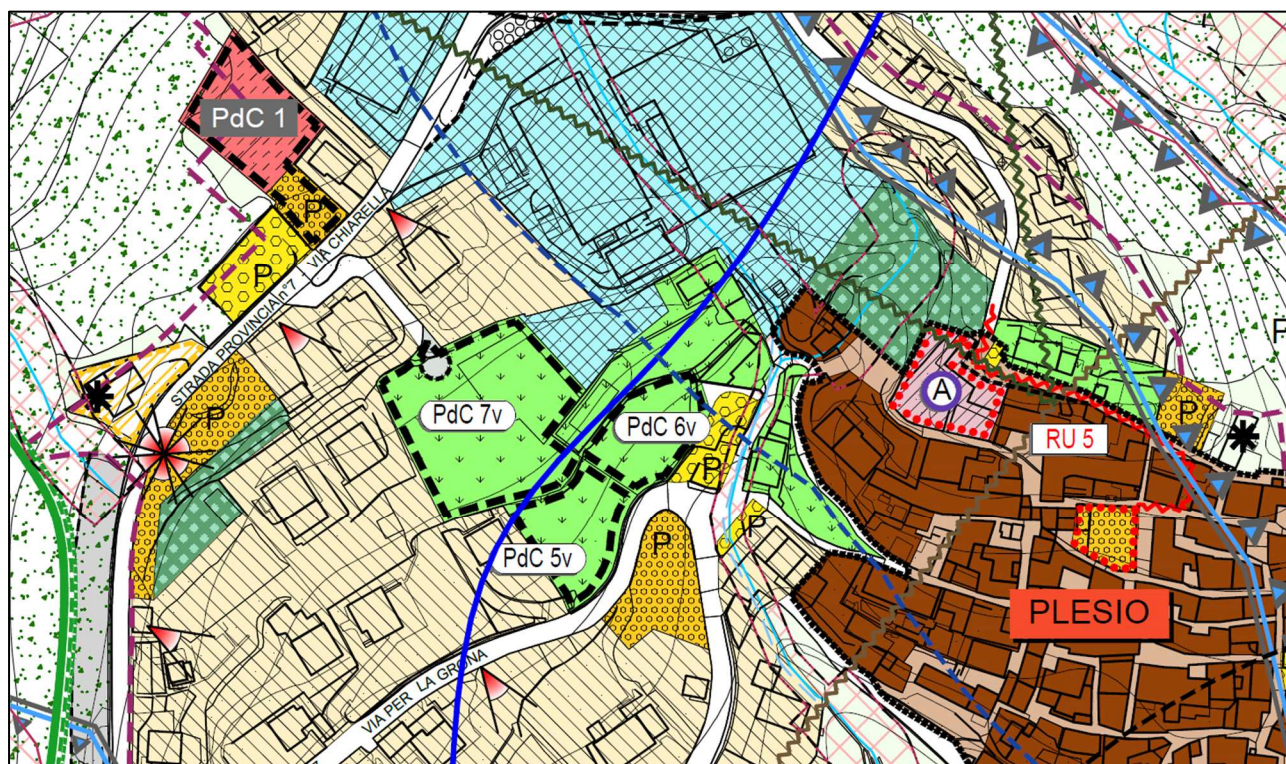


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

**PdC 5v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDR)
VIA PER LA GRONA- STRADA PROVINCIALE N° 7- LOC. PLESIO**



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



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

**PDC 6v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDR)
VIA PER LA GRONA- STRADA PROVINCIALE N° 7– LOC. PLESIO**

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Trattasi in prevalenza di aree prative con isolate presenze arboree di minor valore intercluse e poste in continuità di edificazione residenziale già esistente.

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

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.

NUOVO P.G.T. (2025)

Il nuovo P.G.T. conferma adeguando i contenuti della scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari intervenuti.

Parametri edilizio – urbanistici

• <u>Superficie territoriale:</u>	690,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,6 mc/mq
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	414,00 mc.
• <u>Accessori Indice</u>	0,60 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito RV PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

Prescrizioni Paesaggistiche:

Gli ambiti 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

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 verificato il quantitativo dovuto secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco, il suddetto quantitativo dovrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri concessori ed opere pubbliche

L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del permesso di costruire convenzionato, l'esigenza di esecuzione di opere pubbliche. Nel qual caso l'operatore dovrà realizzare le opere pubbliche, così come definite, a scomputo degli oneri concessori; diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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.)

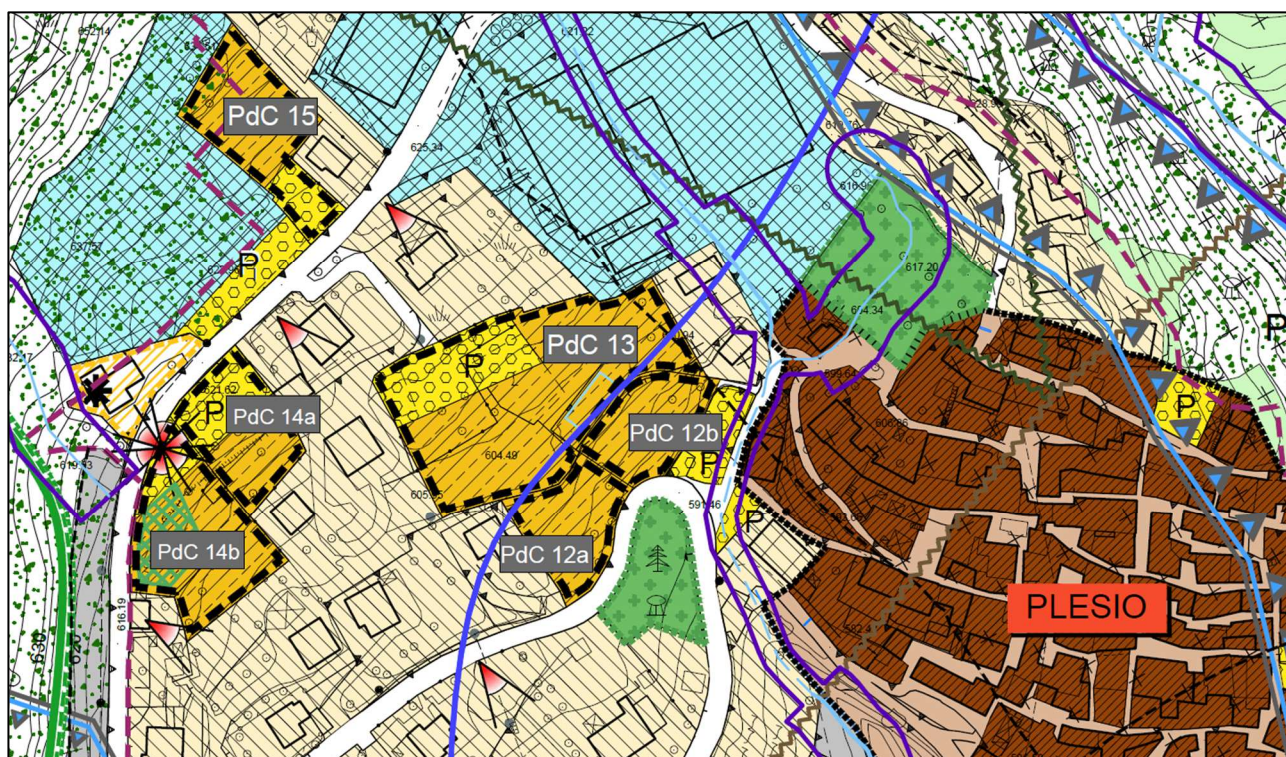
Regime vincolistico

- 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 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: CLASSE III - Aree di tipo misto

ASSOGGETTABILITA' VAS

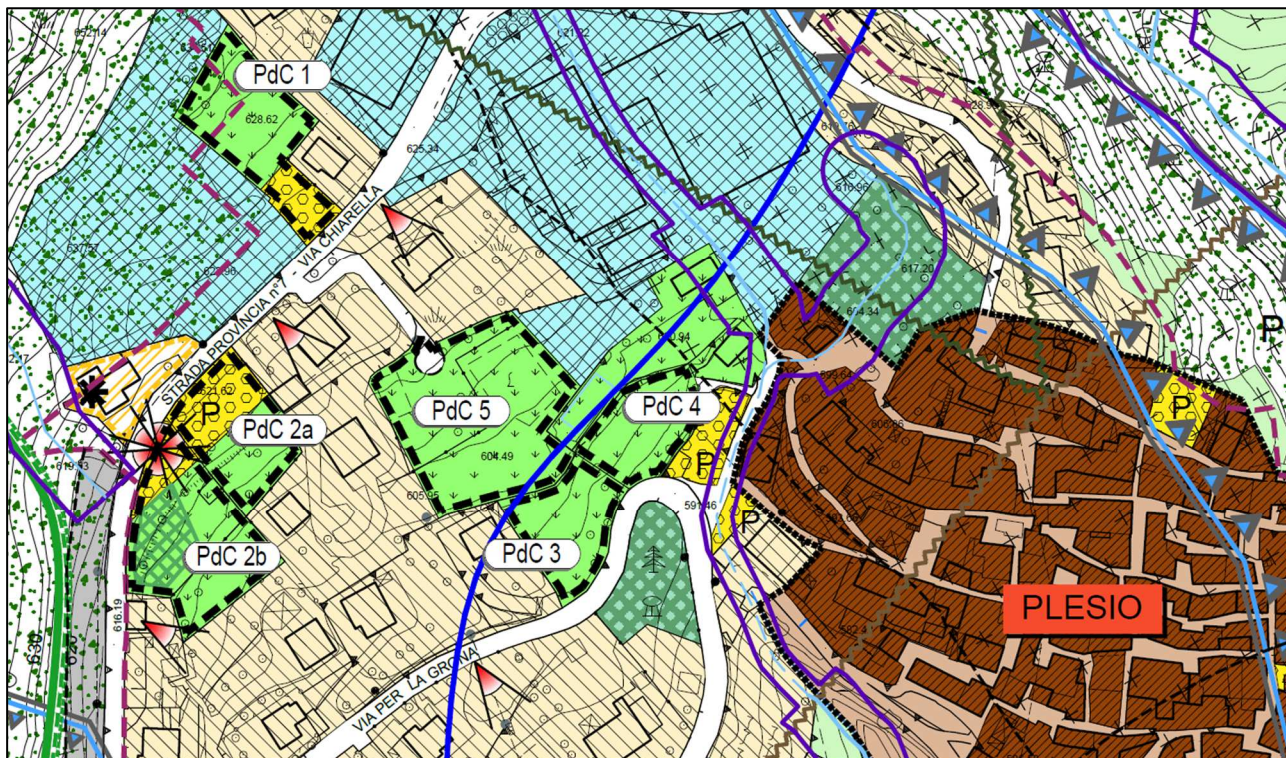
La previsione urbanistica non viene valutata nell'ambito della presente procedura di VAS poiché già considerata nella stesura del vigente piano del governo del territorio.

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

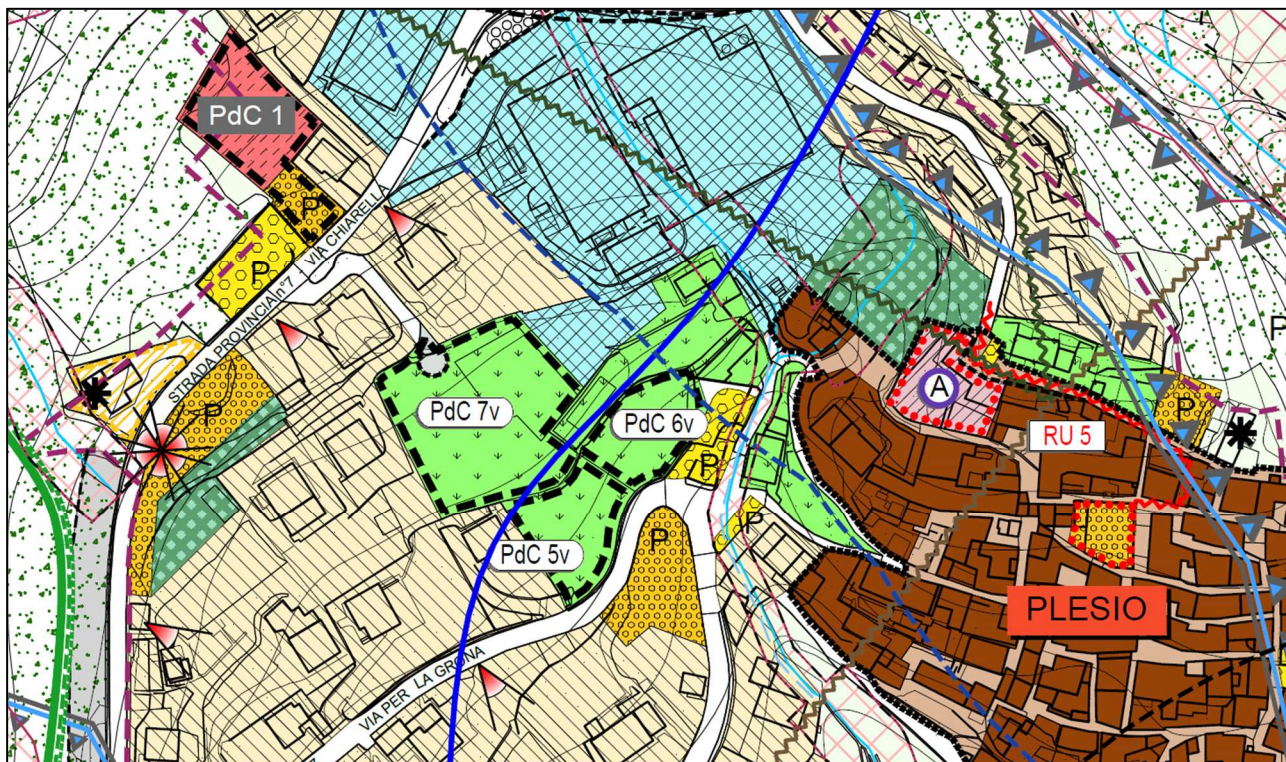


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

**PdC 6v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDR)
VIA PER LA GRONA- STRADA PROVINCIALE N° 7- LOC. PLESIO**



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



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

PDC 7v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDR) VIA PER LA GRONA- STRADA PROVINCIALE N° 7– LOC. PLESIO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Trattasi in prevalenza di aree prative con isolate presenze arboree di minor valore intercluse e poste in continuità di edificazione residenziale già esistente.

P.D.C 13 (PGT 2012) - 1^ VARIANTE (VIGENTE 2018) - PDC 4 (ADOZIONE 2019)

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

NUOVO P.G.T. (2025)

Il nuovo P.G.T. conferma adeguando i contenuti della scheda normativa ai nuovi disposti regolamentari intervenuti.

Parametri edilizio – urbanistici

• <u>Superficie territoriale:</u>	1.950,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,6 mc/mq
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	1.170,00 mc.
• <u>Accessori Indice</u>	0,60 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito RV PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

Prescrizioni Paesaggistiche:

Gli ambiti 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

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 verificato il quantitativo dovuto secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco, il suddetto quantitativo dovrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo (controllare aree verdi)

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 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Oneri concessori ed opere pubbliche

L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del permesso di costruire convenzionato, l'esigenza di esecuzione di opere pubbliche. Nel qual caso l'operatore dovrà realizzare le opere pubbliche, così come definite, a scomputo degli oneri concessori; diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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.)

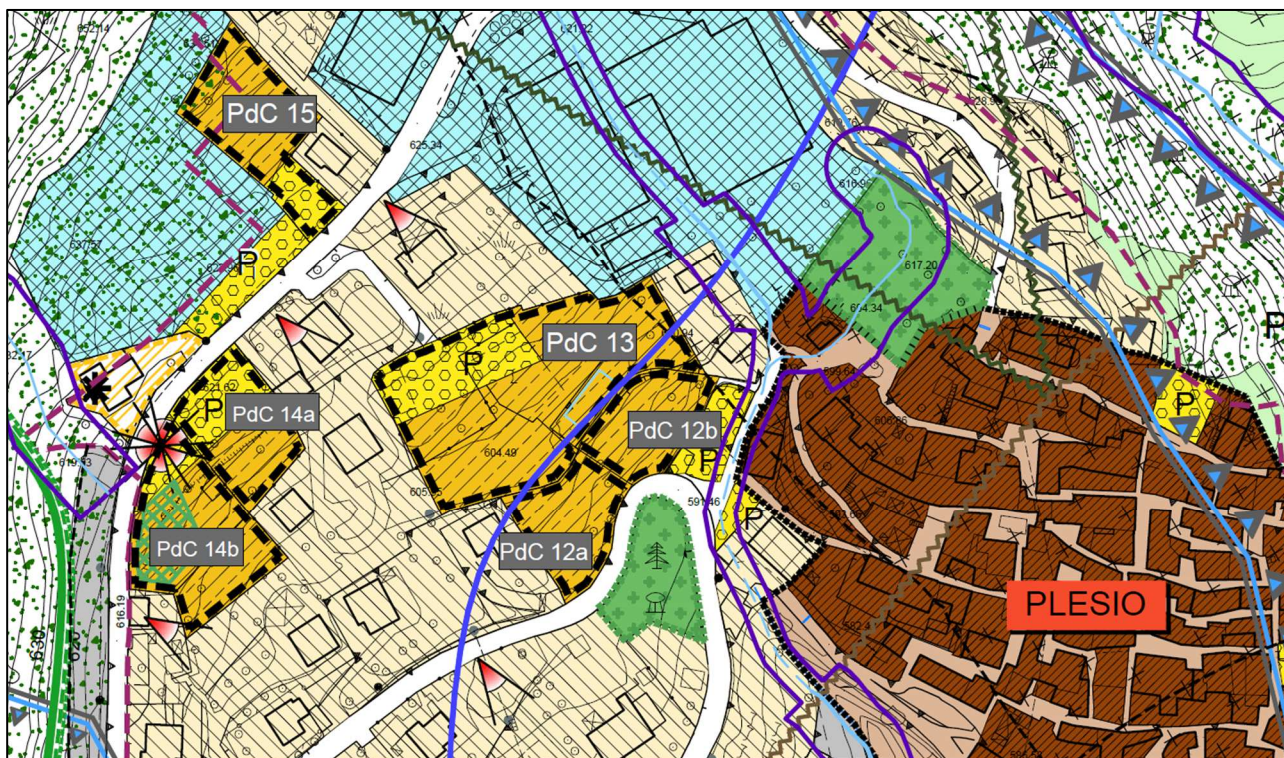
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: Area sottoposta a tutela D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. (bellezze d'insieme); interno al centro abitato
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: CLASSE III - Aree di tipo misto

ASSOGGETTABILITA' VAS

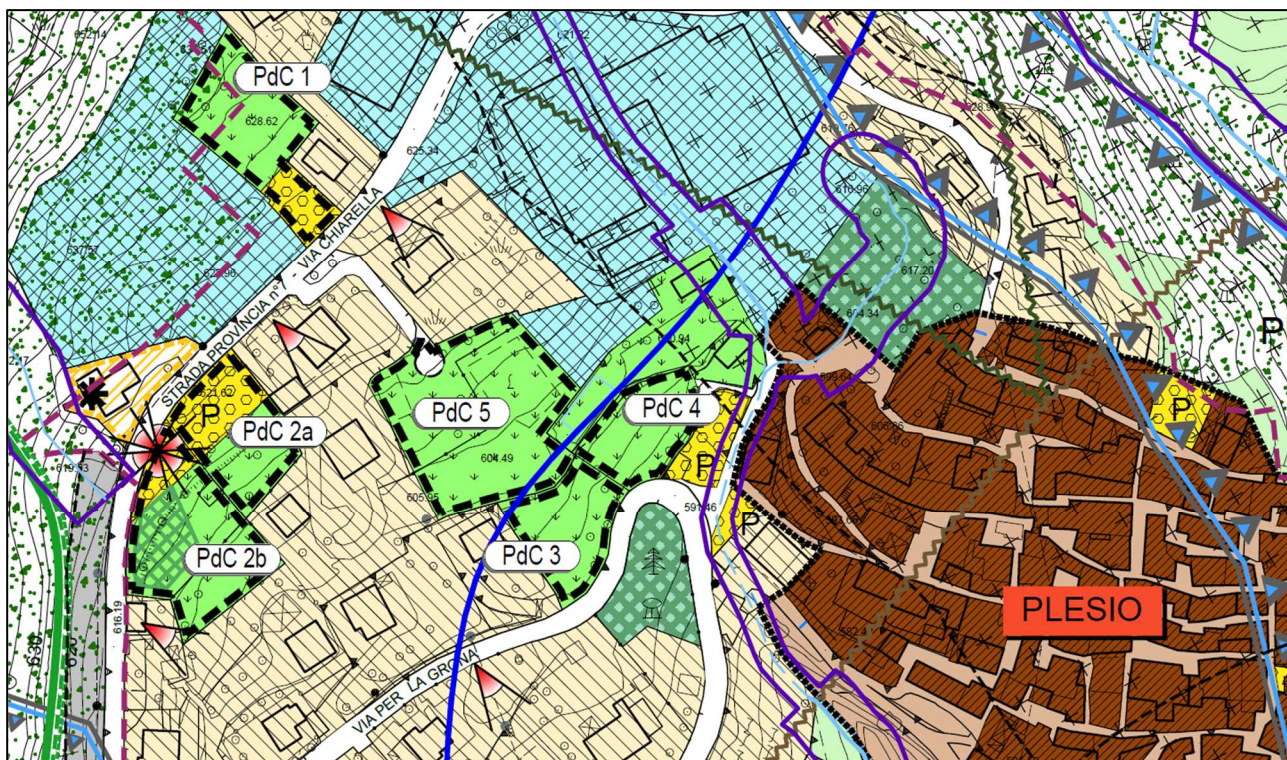
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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

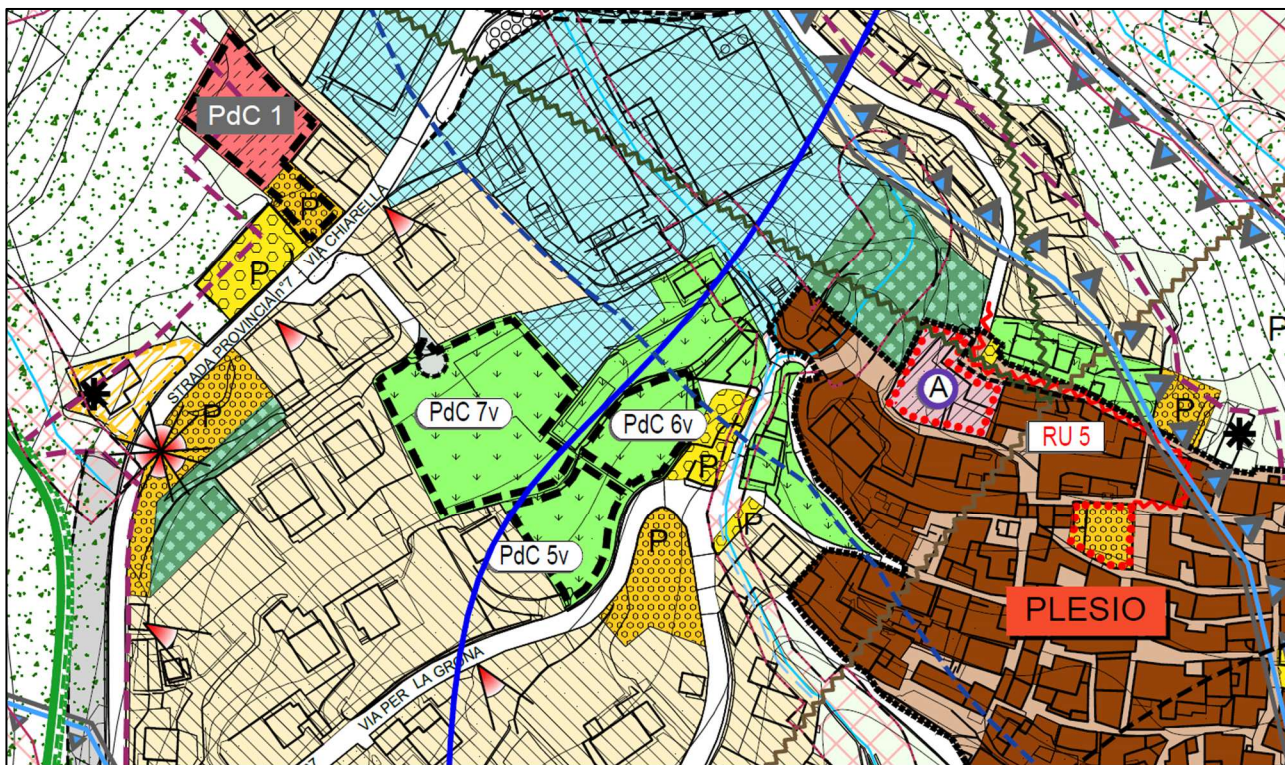


Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

**PdC 7v - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDR)
VIA PER LA GRONA- STRADA PROVINCIALE N° 7- LOC. PLESIO**



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



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

3.3 e – 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 posti 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", perlopiù boscata e con morfologia dei luoghi acclive, restituendo i contesti alla rete ecologica sovrallocale. 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 più ampi sull'insediamento esistente, evitando l'utilizzo di aree agricole che non hanno idonee caratteristiche per la trasformazione dei luoghi ai fini industriali.

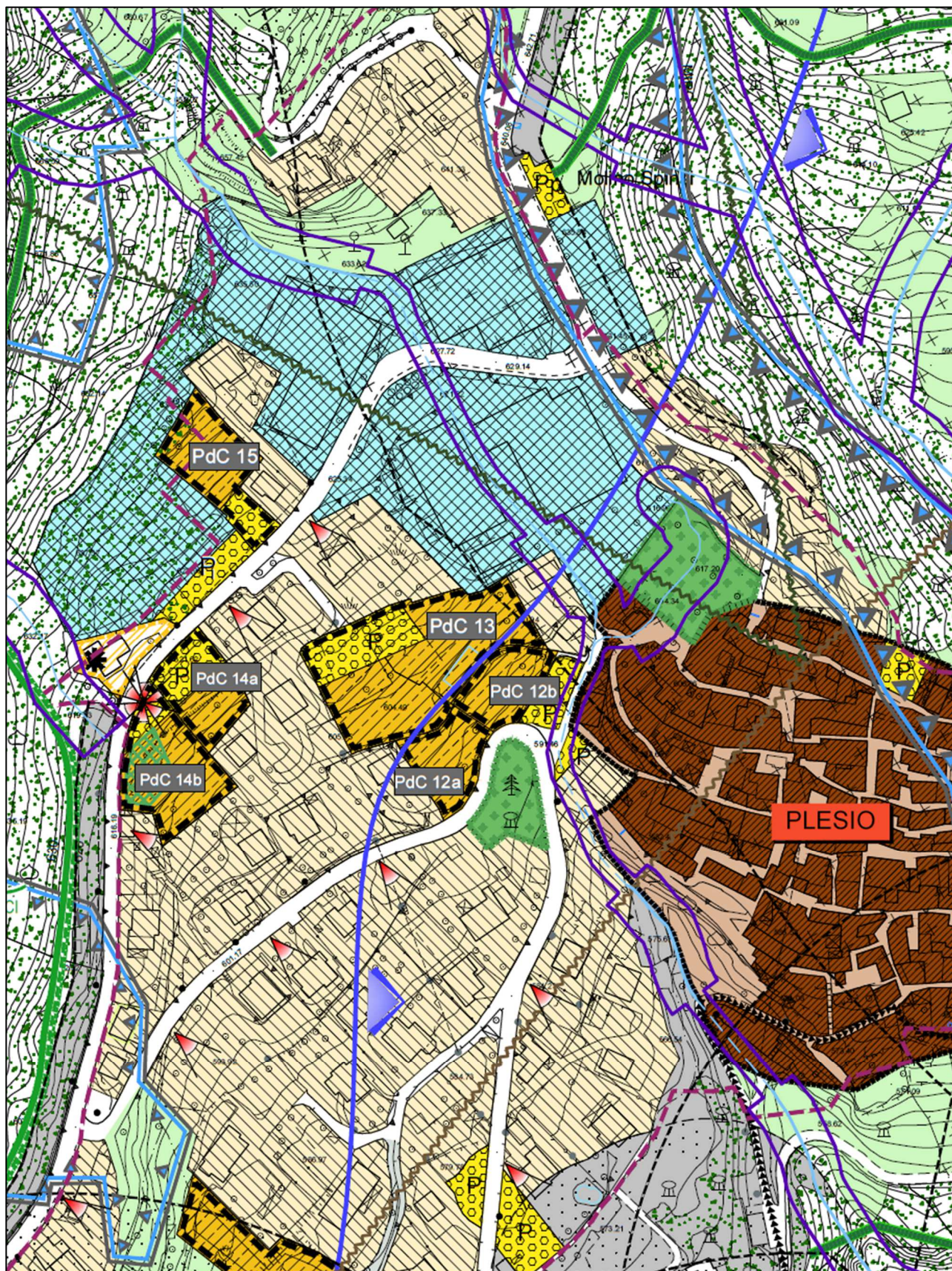
3 – Viene inserito il progetto di Rigenerazione Urbana RU5 al fine di agevolare il recupero del nucleo storico attraverso un più agevole accesso e la realizzazione di uno spazio pubblico al centro del nucleo edificato.

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 più agevole ingresso in paese.

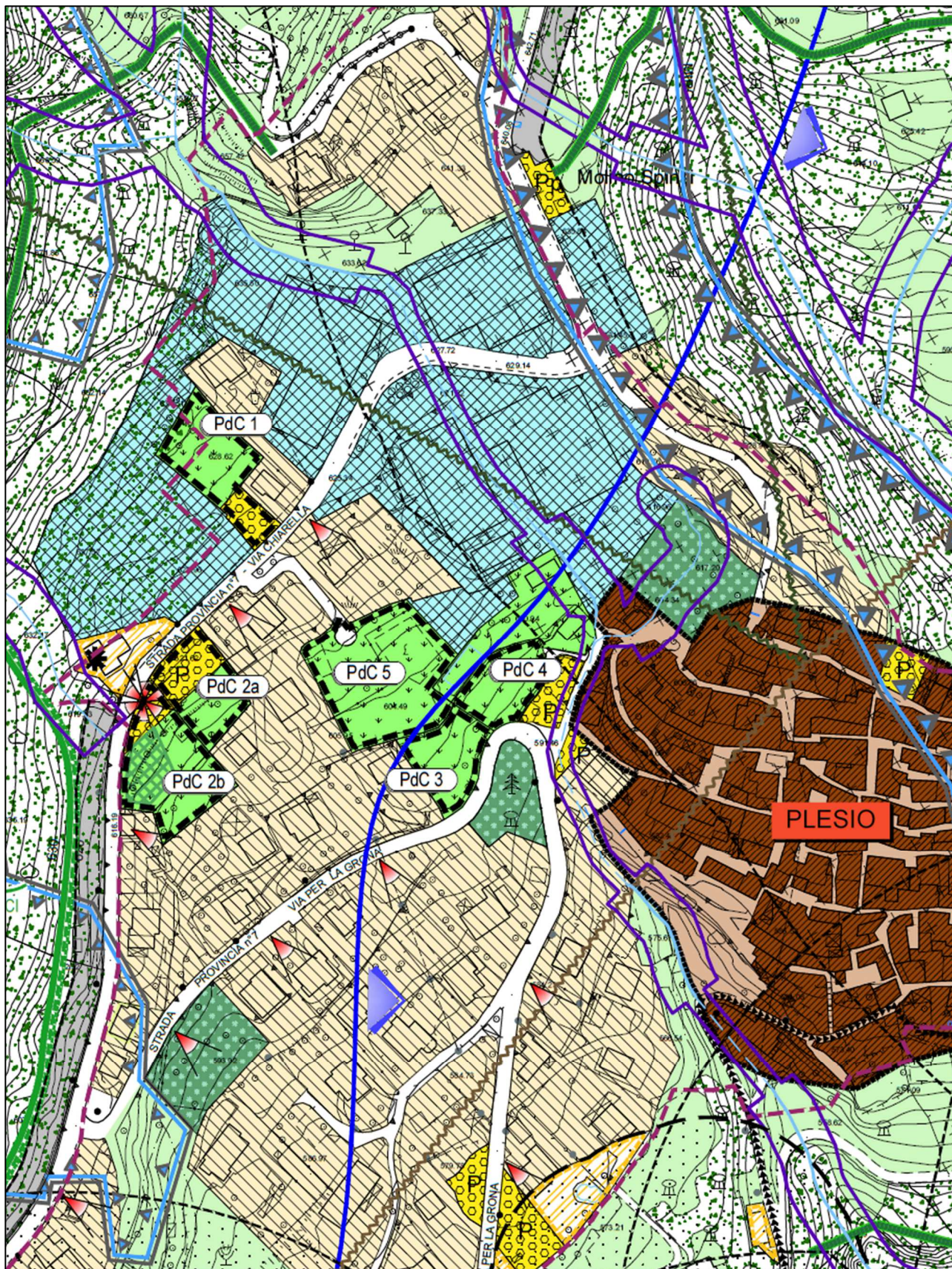
7 – Si è altresì provveduto a classificare un edificio residenziale con relativa area di pertinenza posto a sud del nucleo storico di Plesio in zona R- Residenziale, in quanto l'edificio non ha più i caratteri propri degli edifici appartenenti al Centro Storico.

PLESIO – VIGENTE 2018



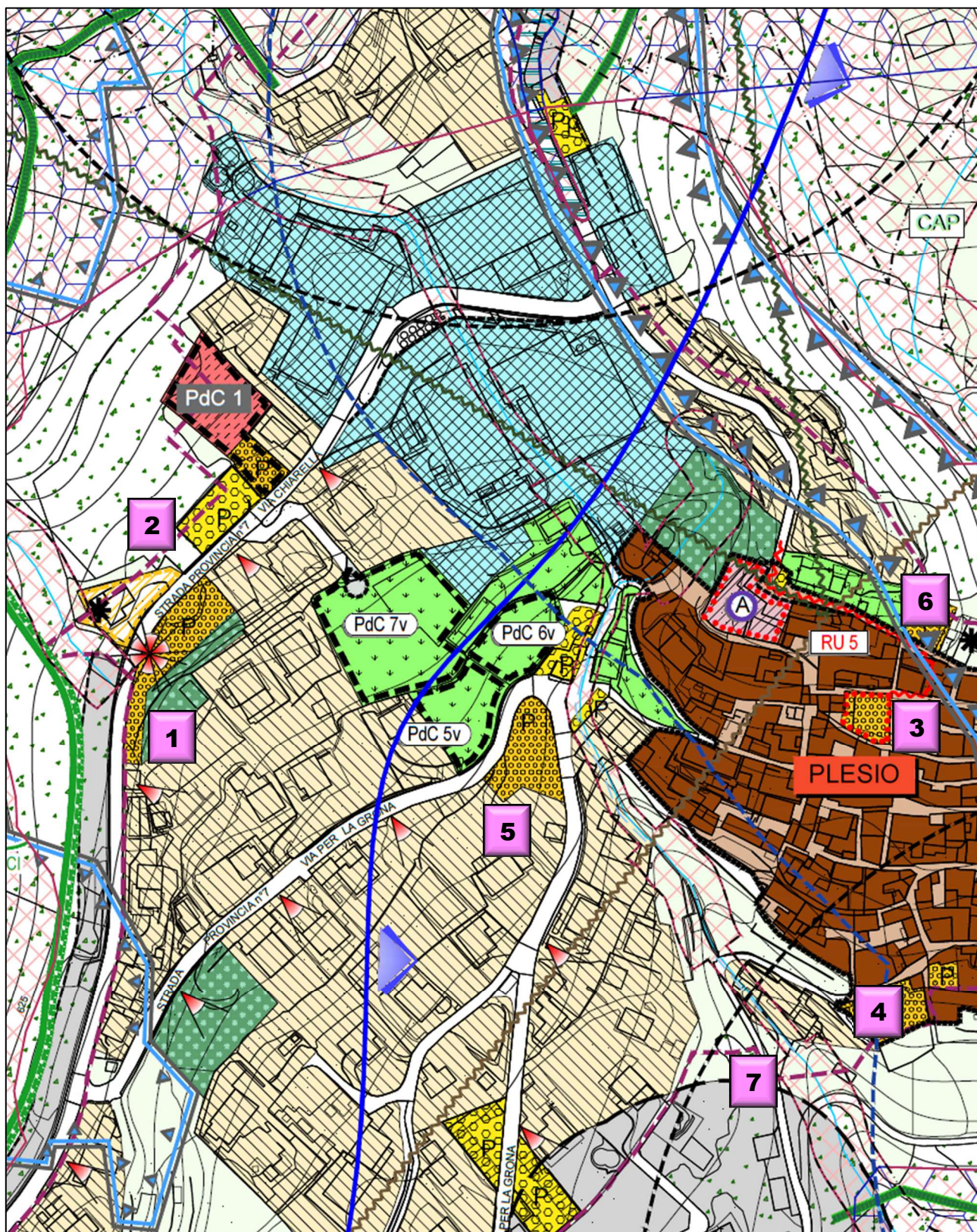
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

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.

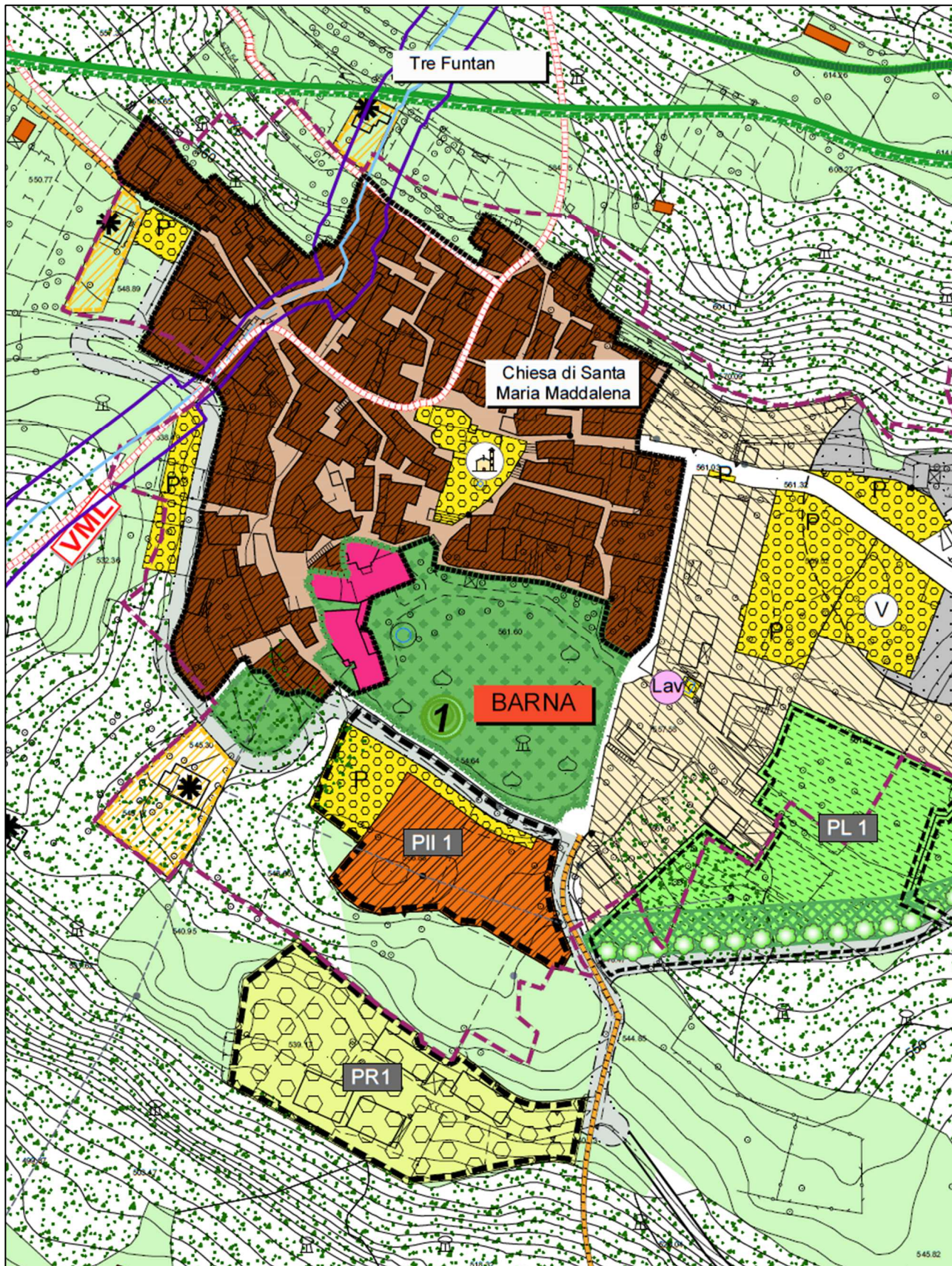
2 – Il progetto di Rigenerazione Urbana RU6 per il recupero del centro storico prevede l'eliminazione di un edificio posto all'ingresso dell'impianto del centro storico lasciando un vuoto urbano e la creazione di un'area a verde pertinenziale così da consentire di percepire la visuale della Chiesa posta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

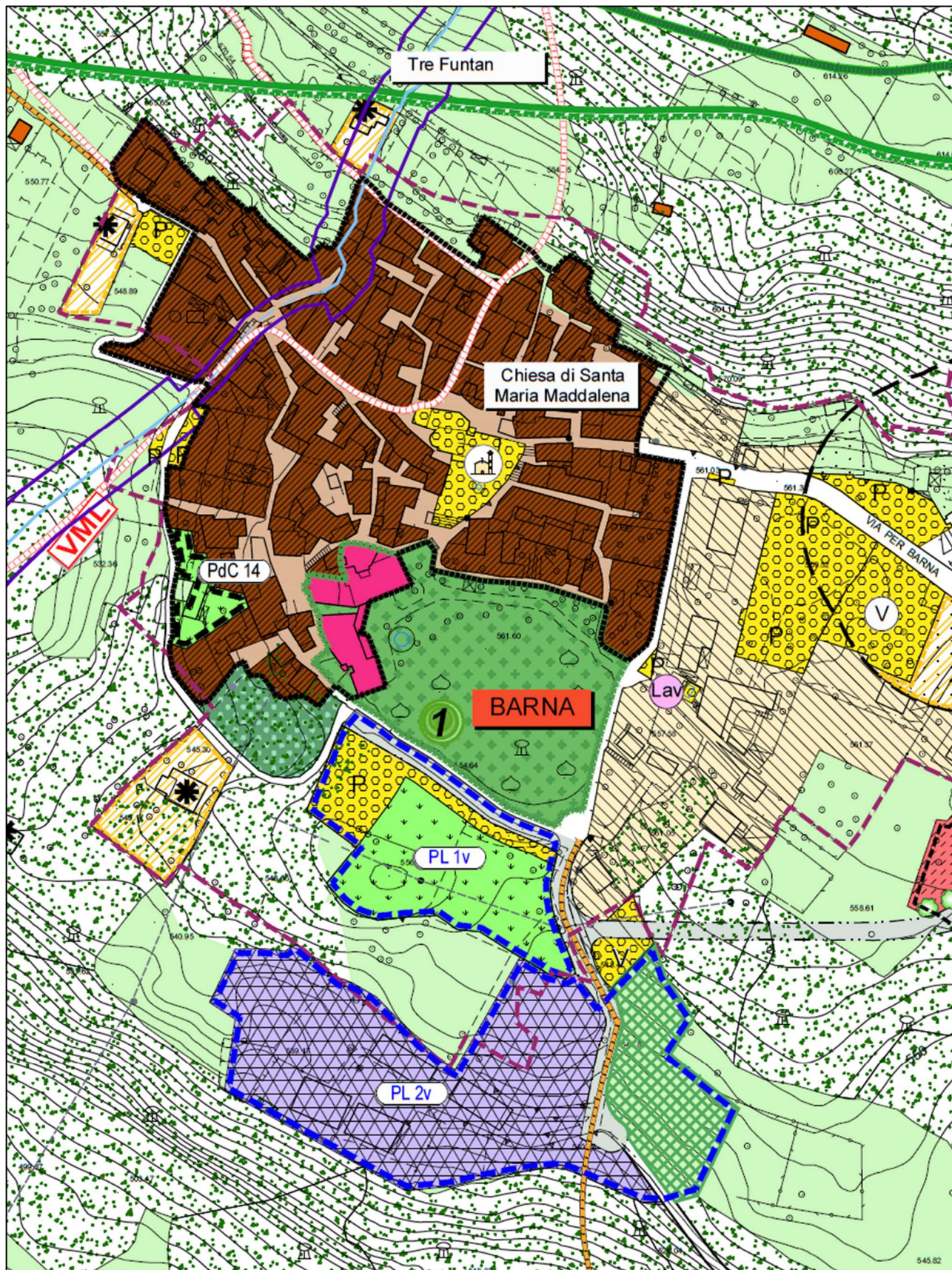
6 – Si provvede ad eliminare i comparti edificabili con funzione residenziale PdC 12 e PdC 13 (ex PdC 1, PdC 2 e PdC 3 nel PGT Vigente) e parte di area edificabile in zona R, aree poste a nord della strada in ingresso al nucleo di Barna, rendendo i contesti agli ambiti agricoli e definendo così un varco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

BARNA – VIGENTE 2018



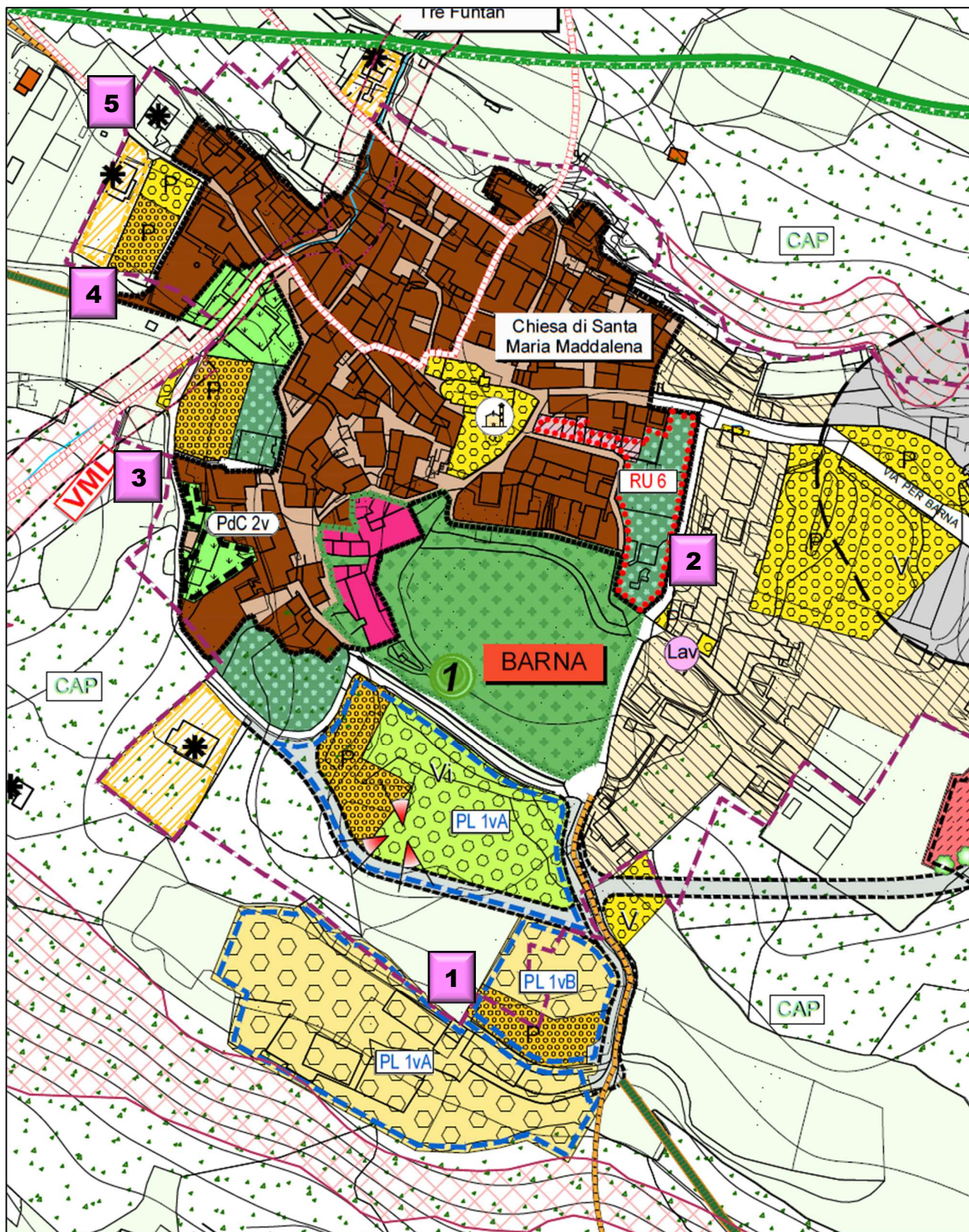
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

BARNA – VARIANTE ADOZIONE 2019



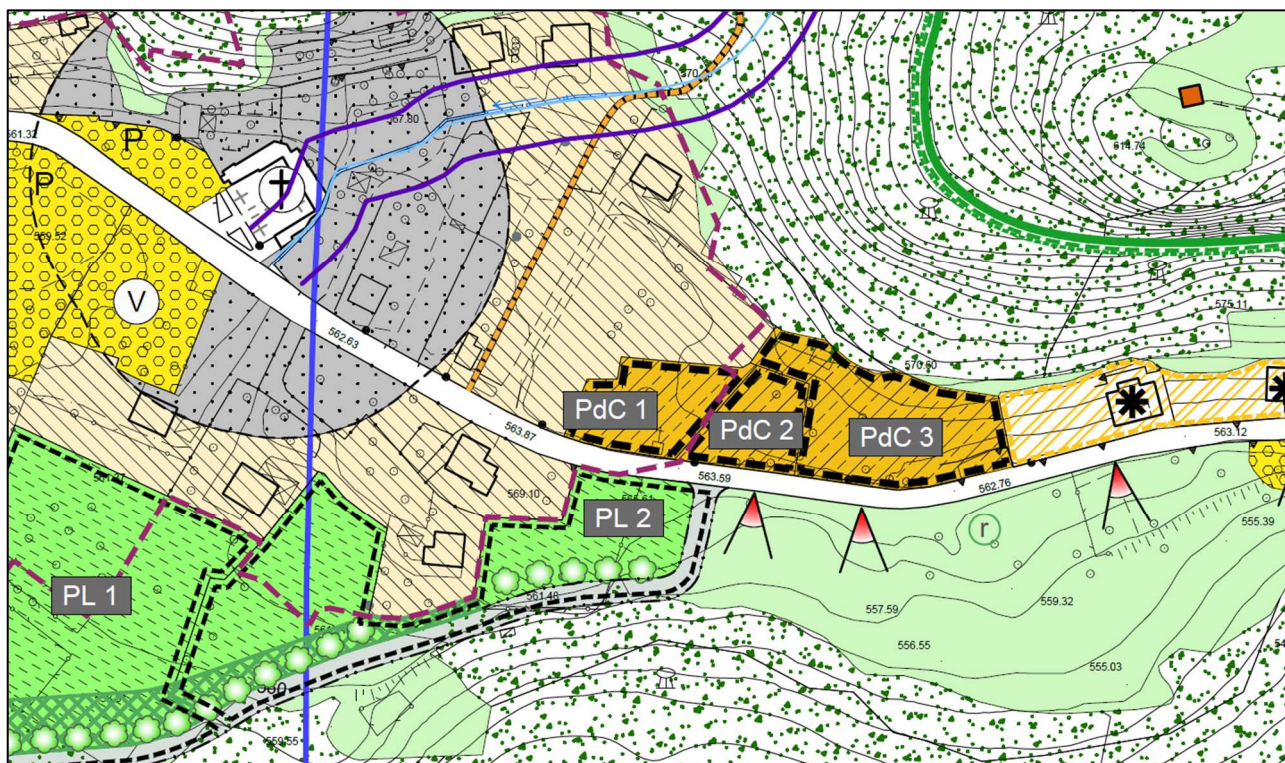
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2019** DEPOSITO ADOZIONE

BARNA – VARIANTE 2025



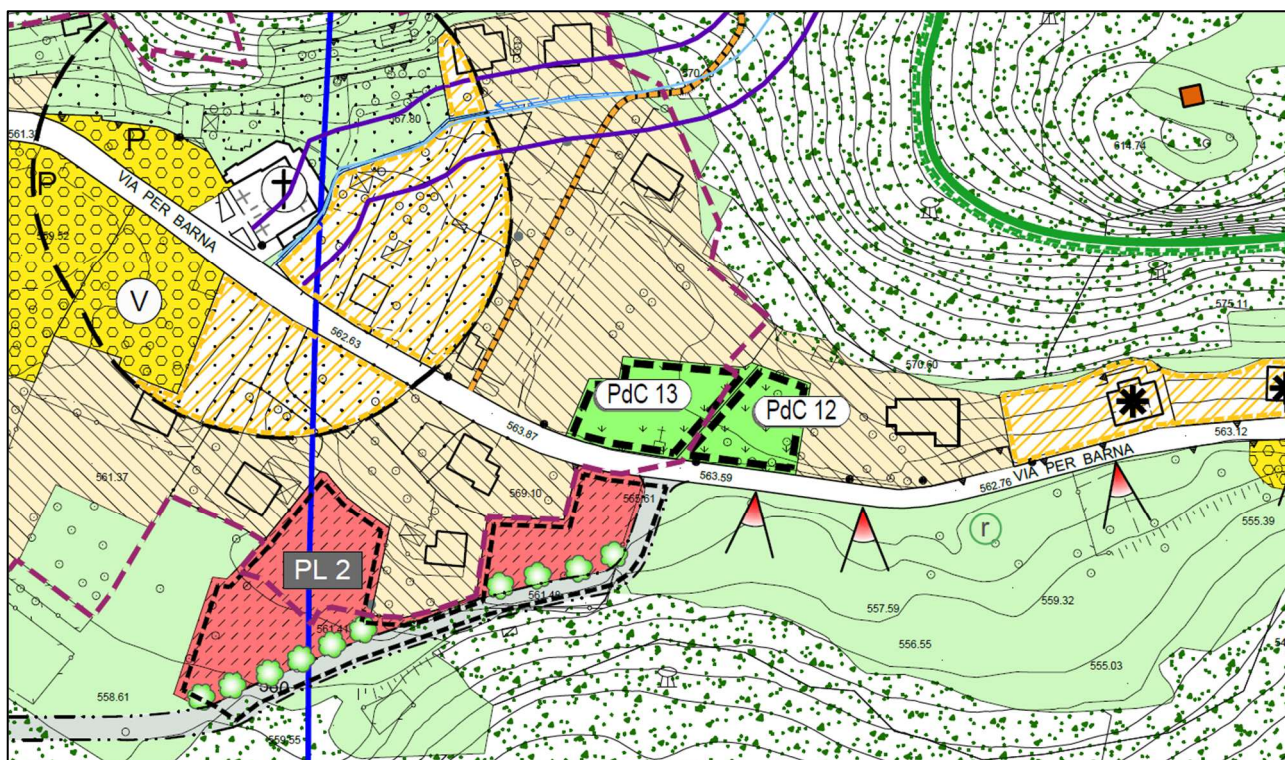
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

BARNA – VIGENTE 2018



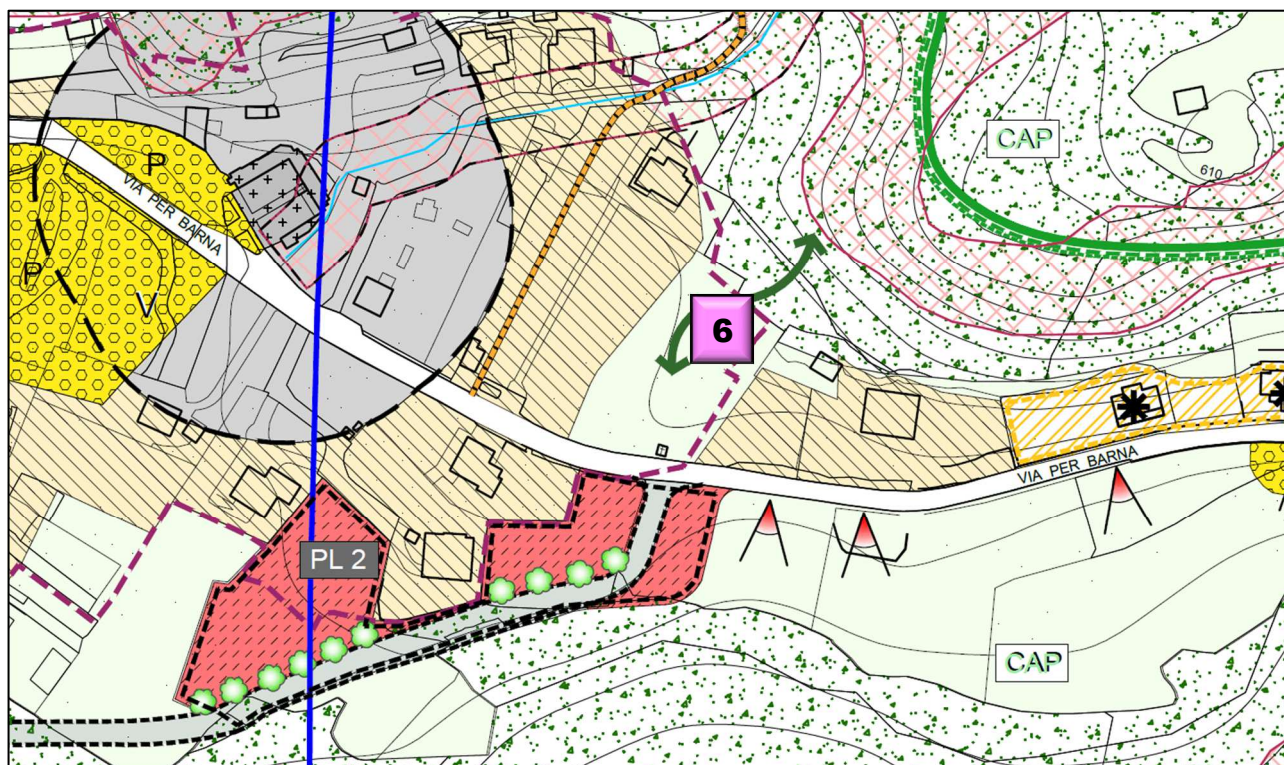
tralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

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 privi 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.

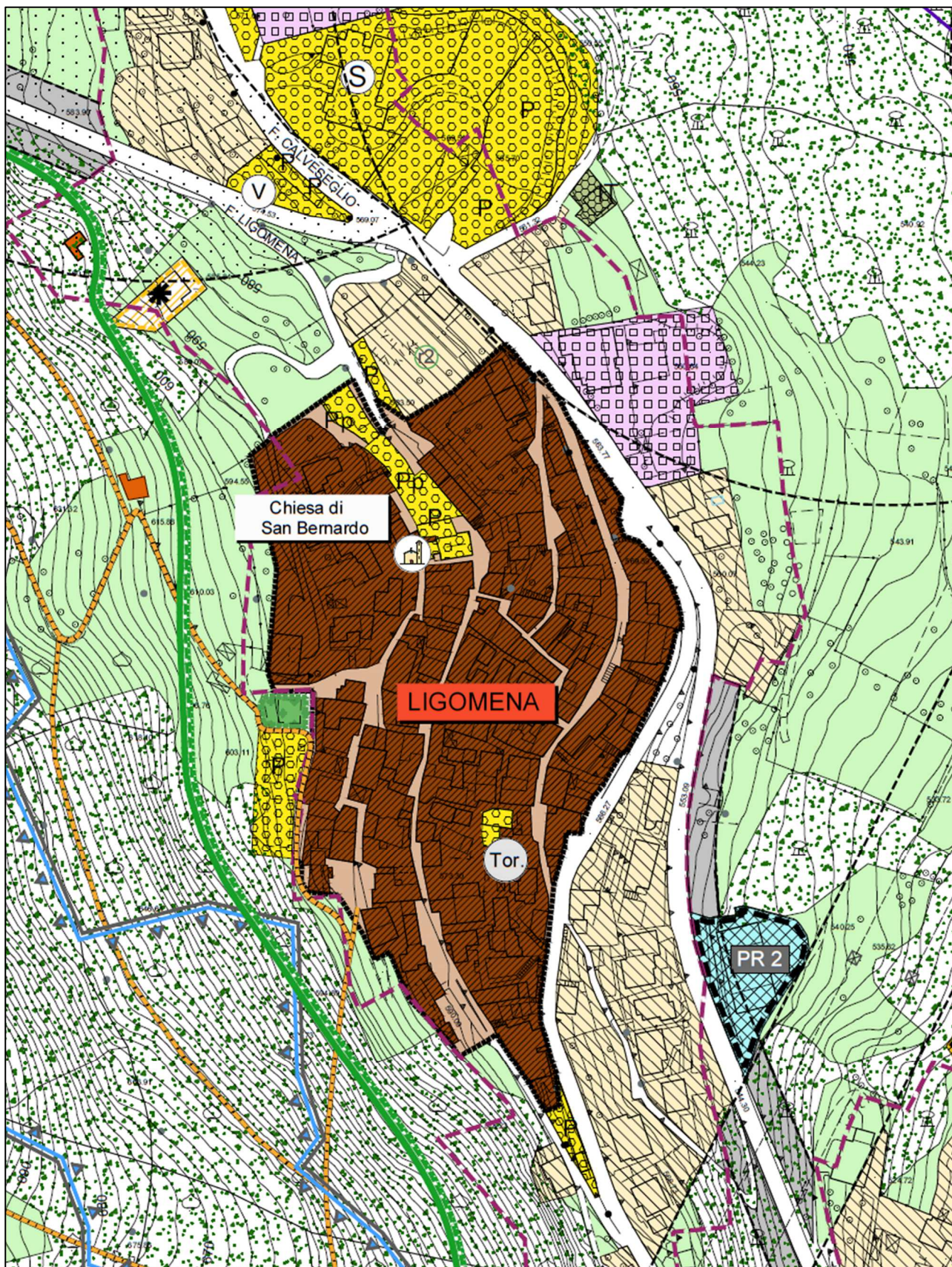
5 – Si prevede la realizzazione di una nuova area standard tra via Calveseglio e via F.Ligomena della previsione a completamento di quelle già individuate in prossimità del centro storico al fine di incentivare il recupero del patrimonio dismesso.

6 – Si prevede la delocalizzazione di un edificio ubicato in zona 4 geologica in un ambito, appartenente 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

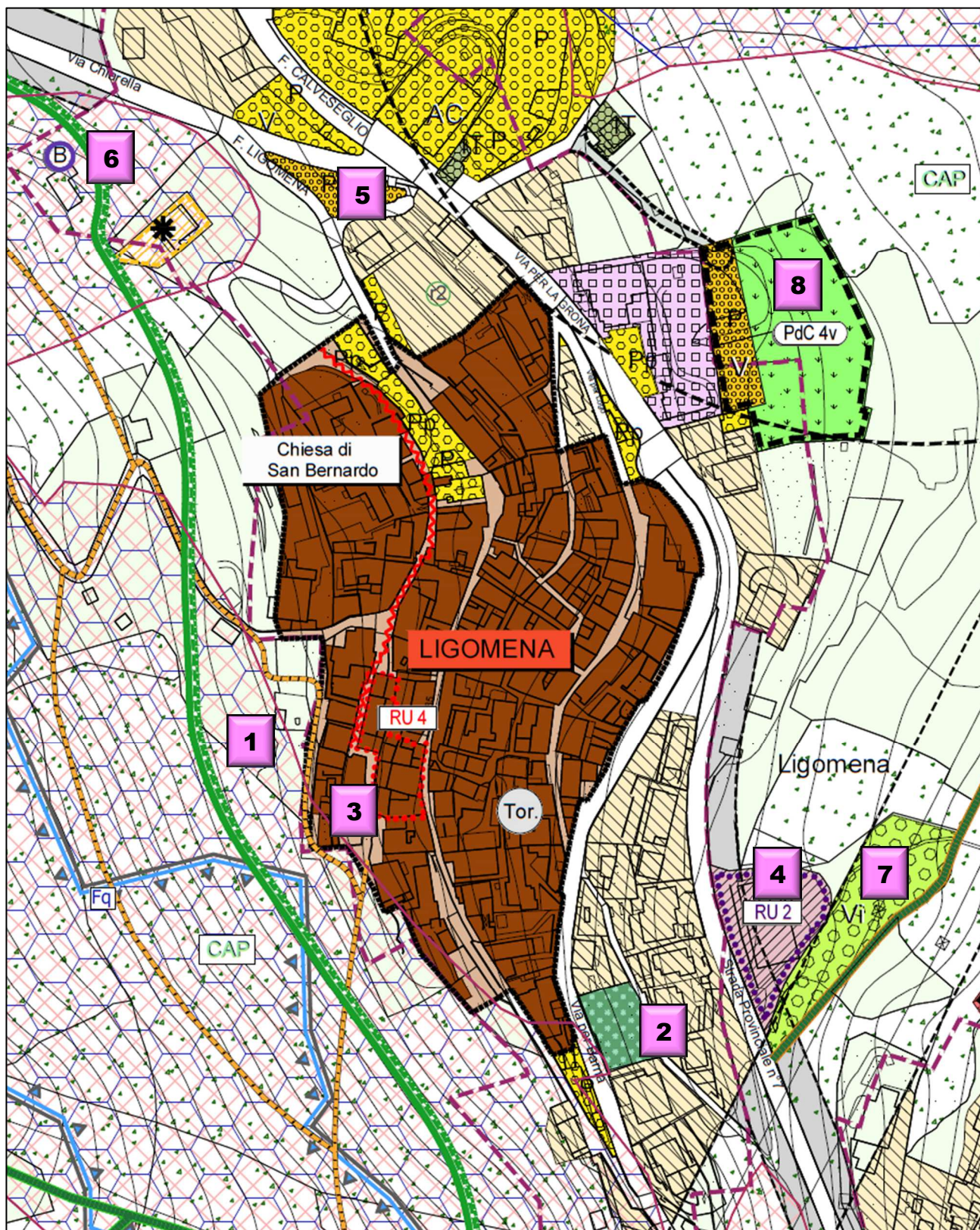
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

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

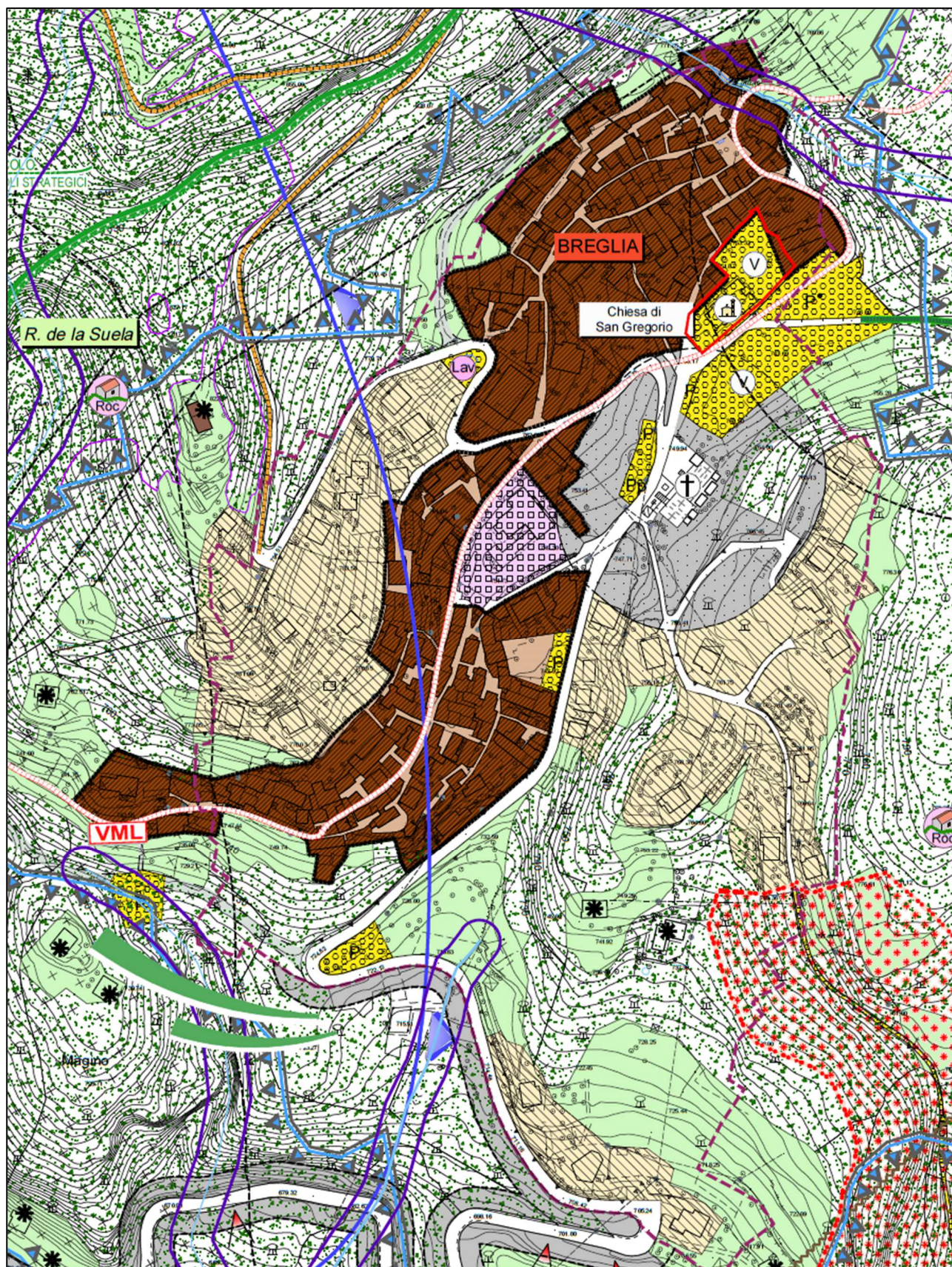
1 – Si provvede all'eliminazione di un'area edificabile con destinazione residenziale e viene inserita la destinazione di Barriera Verde inedificabile definendo l'appartenenza dei contesti a Rete Ecologica Comunale.

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.

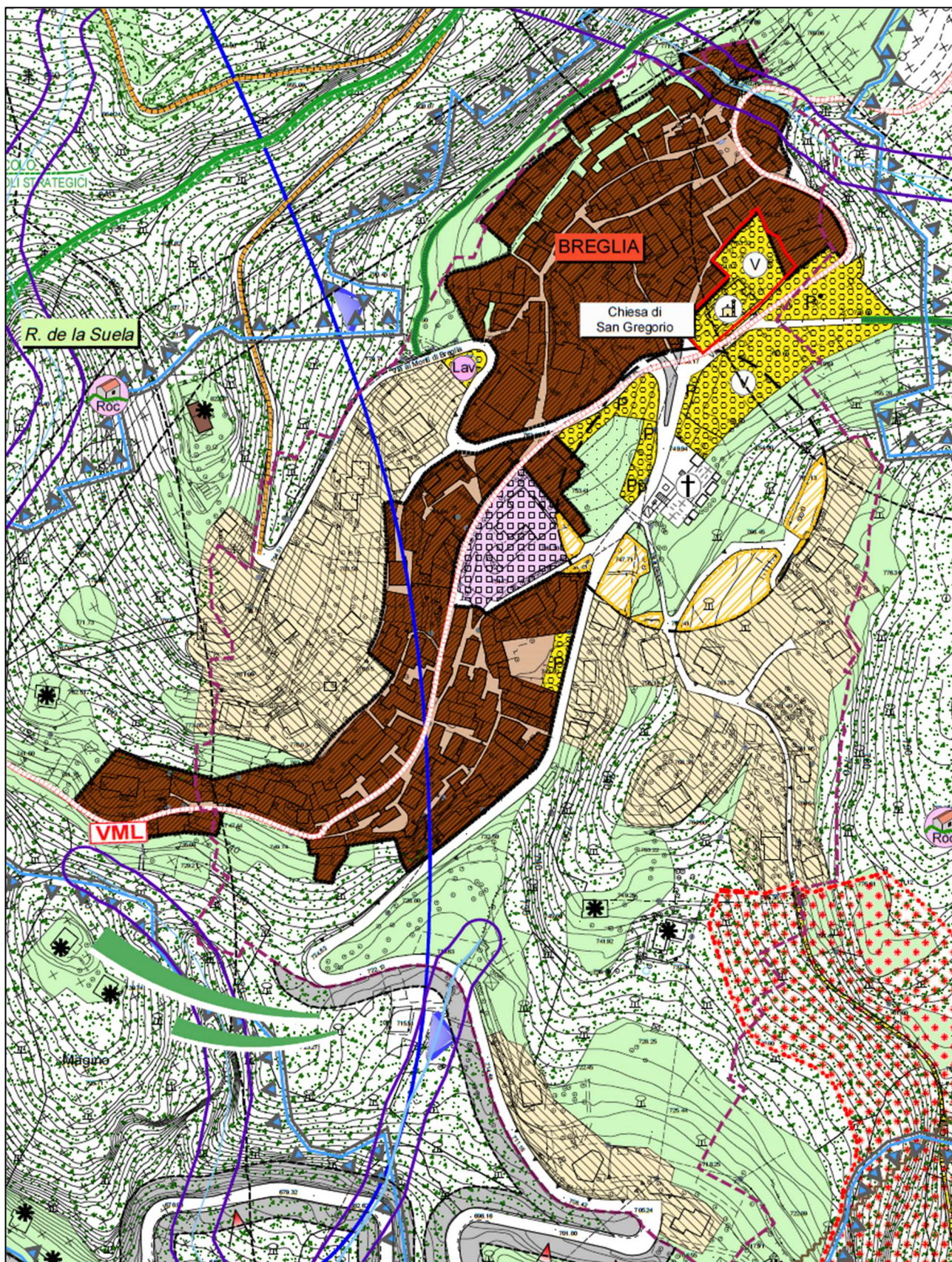
4 – Sempre per taluni edifici posti ai margini del Centro Storico si provvede allo stralcio dalla delimitazione del vecchio nucleo di alcuni edifici che non hanno la caratterizzazione propria degli edifici appartenenti al vecchio nucleo e si provvede alla loro classificazione in edifici isolati in ambito agricolo con l'apposizione del simbolo di asterisco per eventuali adeguamenti funzionali.

BREGLIA – VIGENTE 2018



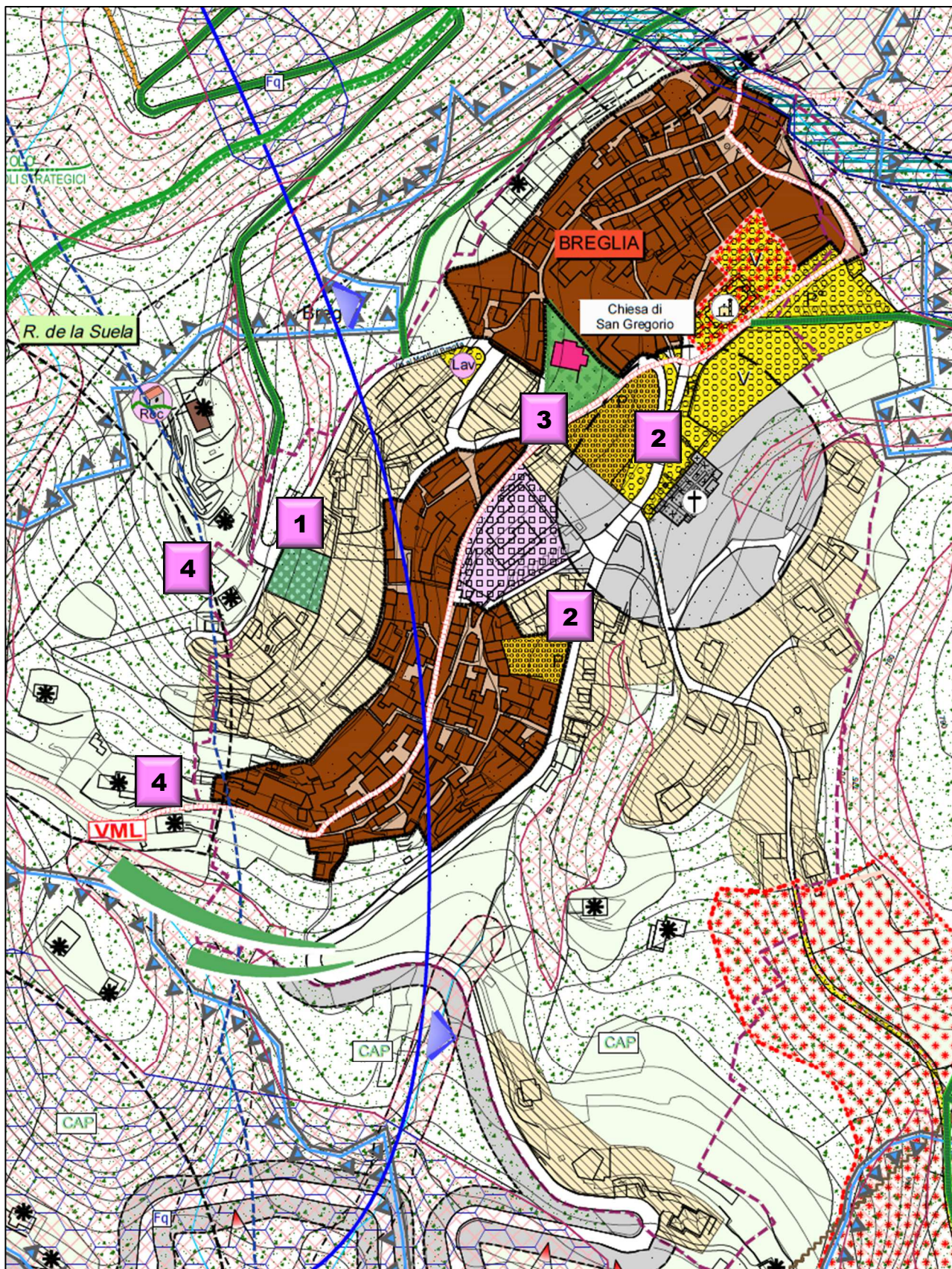
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

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

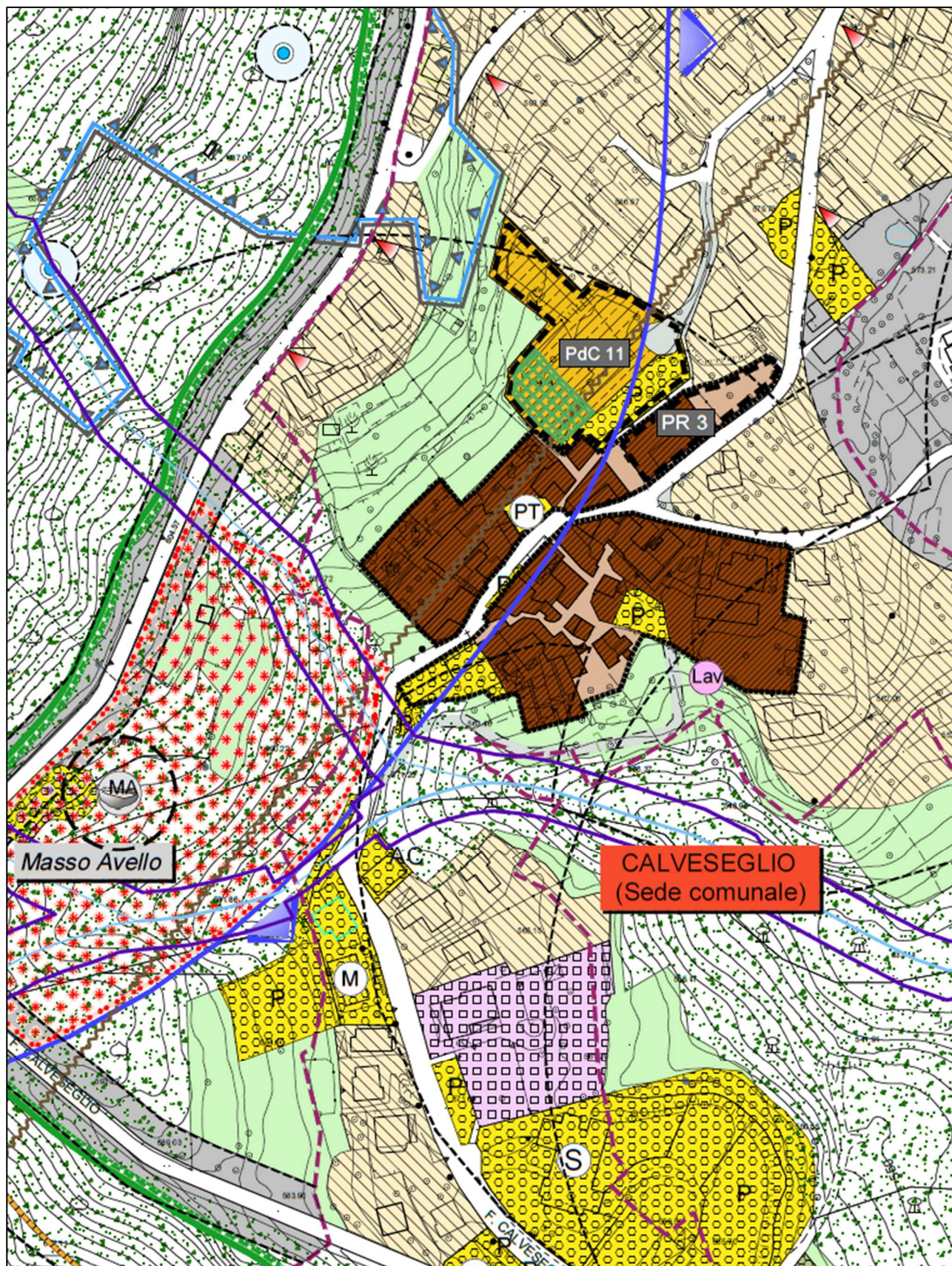
1 – Si è provveduto all'eliminazione di due comparti di completamento con funzione residenziale denominati PdC6 e PdC 7 e posti a nord del centro storico di Calveseglio, restituendo le aree ai contesti agricoli e la lettura dell'identità dell'edificazione storica.

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

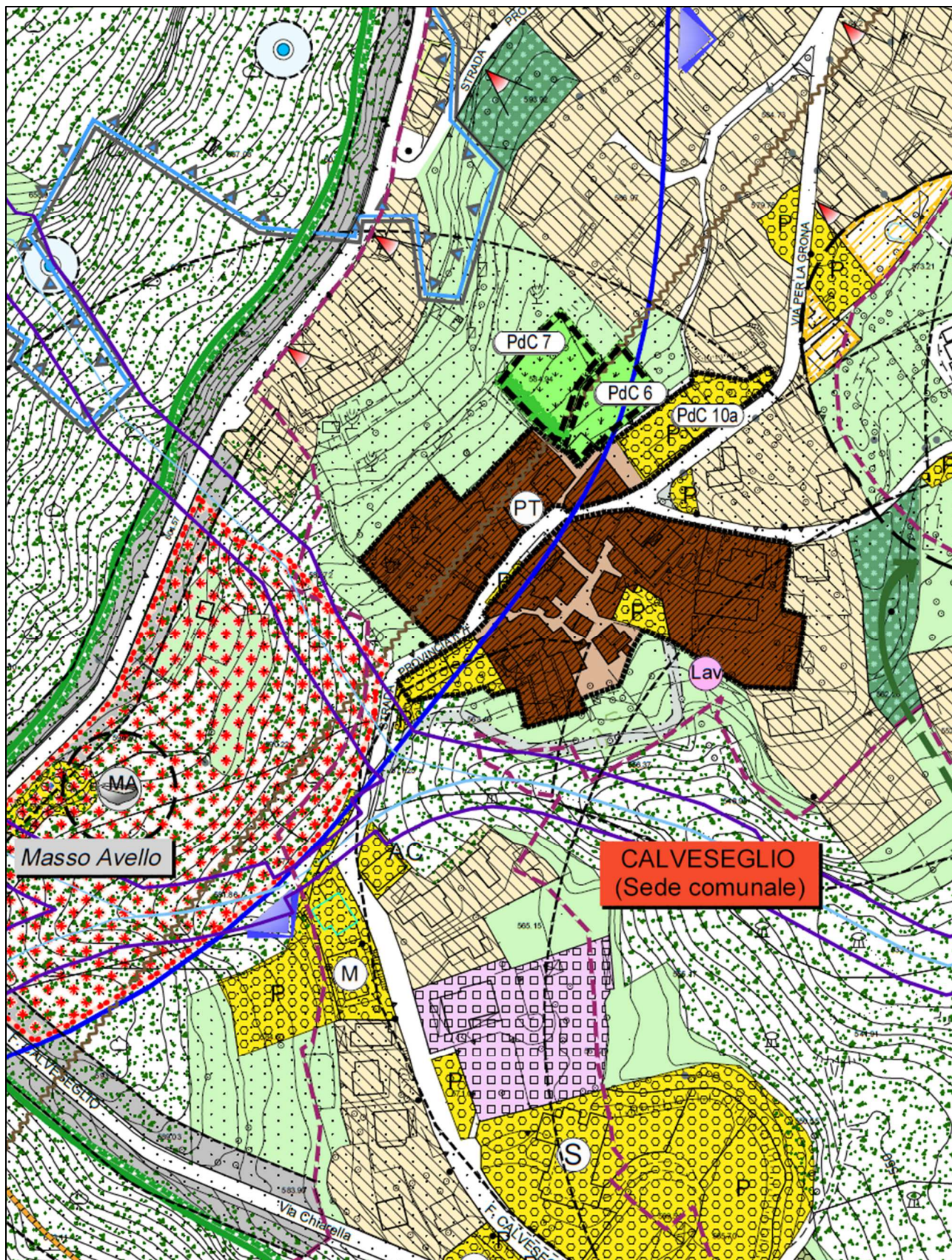
6-(Ex7) – Si stralcia dall'ambito di centro storico delle aree marginali maggiormente che per caratterizzazione dei luoghi sono maggiormente simili agli ambiti agricoli.

CALVESEGLIO – VIGENTE 2018



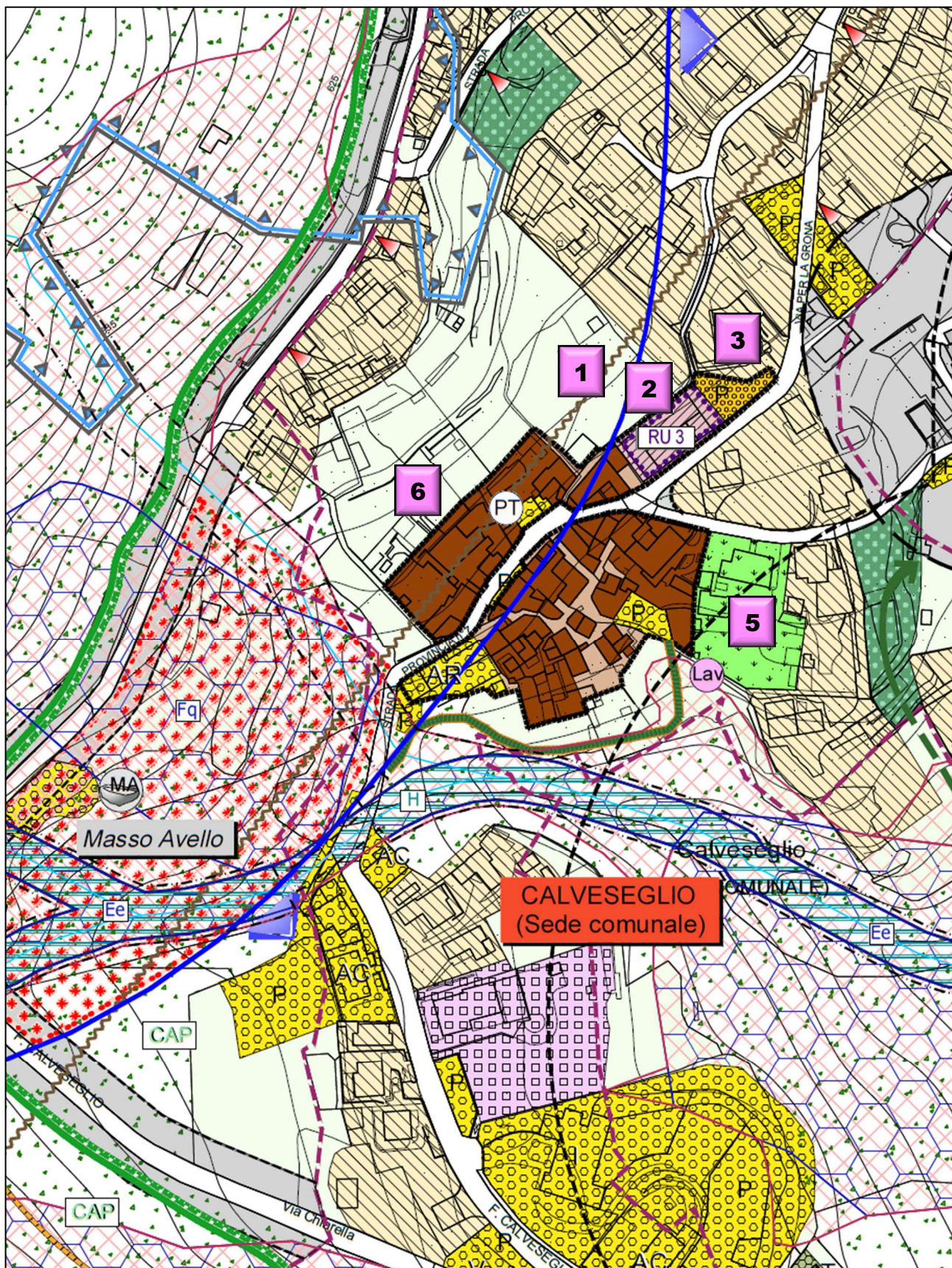
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

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**

A rectangular box with a light brown background and a thin black border. In the center, the word "LOGO" is written in a bold, black, sans-serif font.

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.

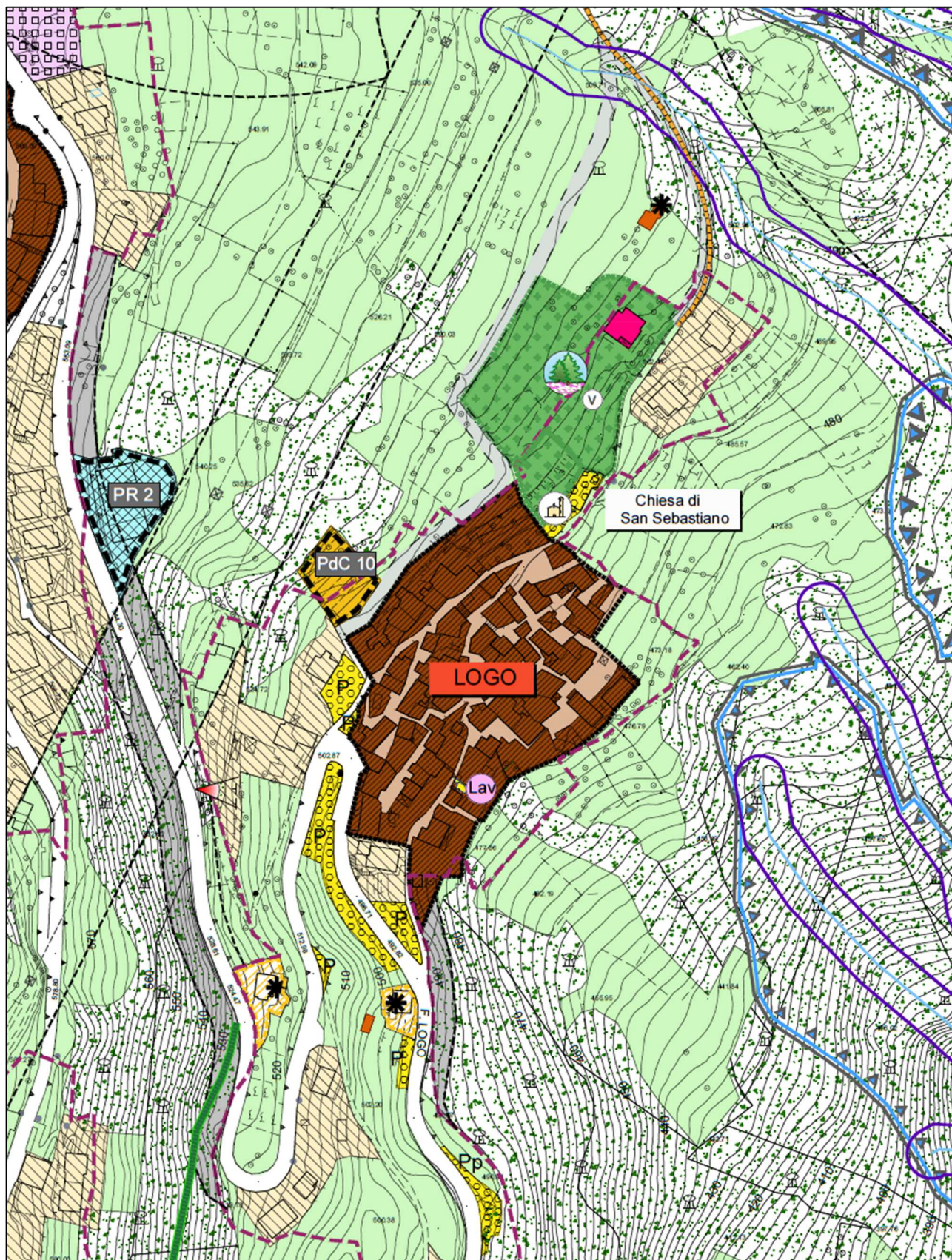
2 –Si localizzano due aree per attrezzature di interesse pubblico e generale di aree da destinare a parcheggio lungo la strada Provinciale n° 7- all'altezza della frazione di Logo - per la realizzazione di allargamenti stradali e spazi da destinare a parcheggio pubblico, la cui cessione e realizzazione 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.

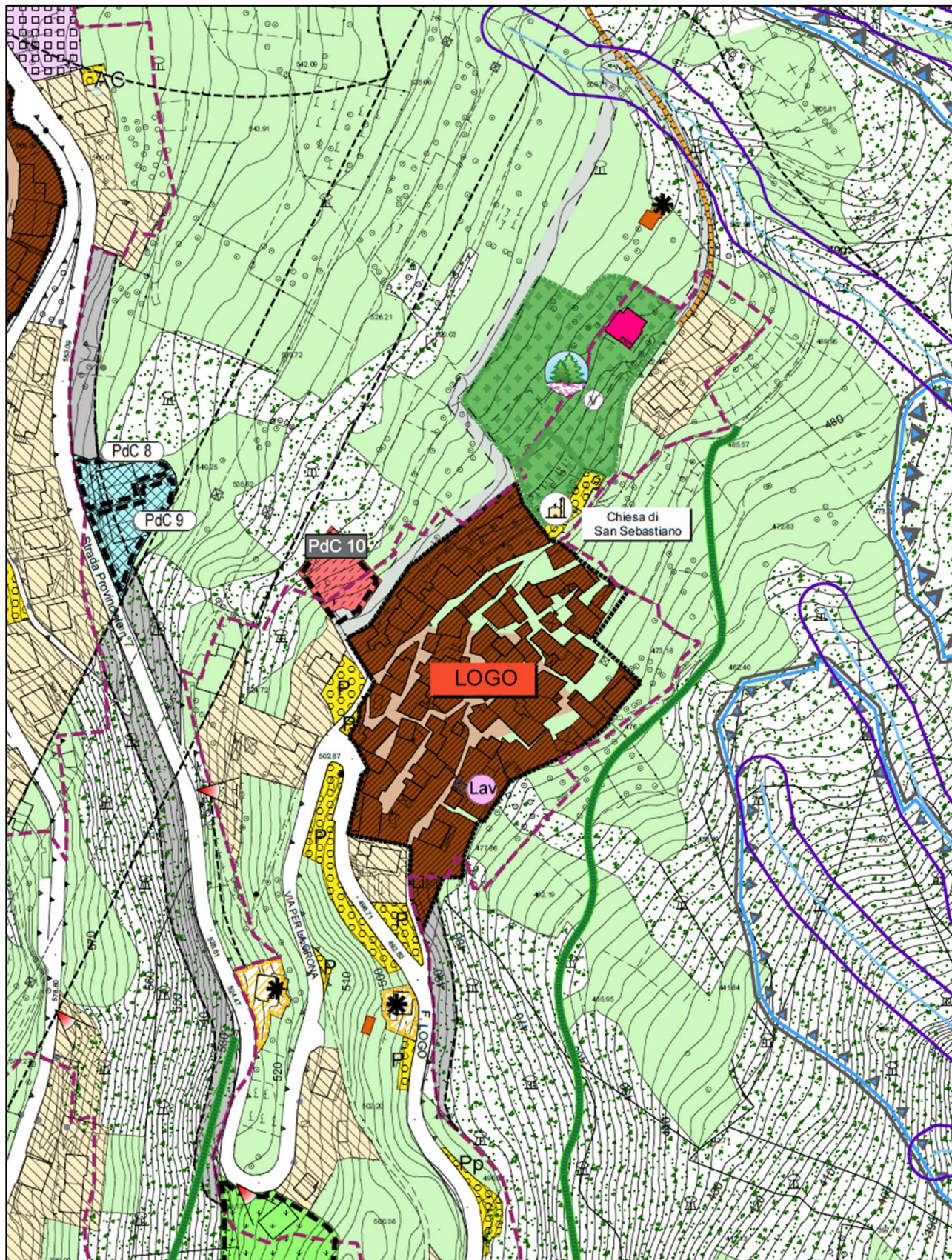
5– Si provvede, in generale, negli ambiti agricoli posti ai margini della frazione ad aggiornare le previsioni dei tracciati agrosilvopastorali esistenti e in progetto, anche secondo le indicazioni fornite dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

LOGO – VIGENTE 2018



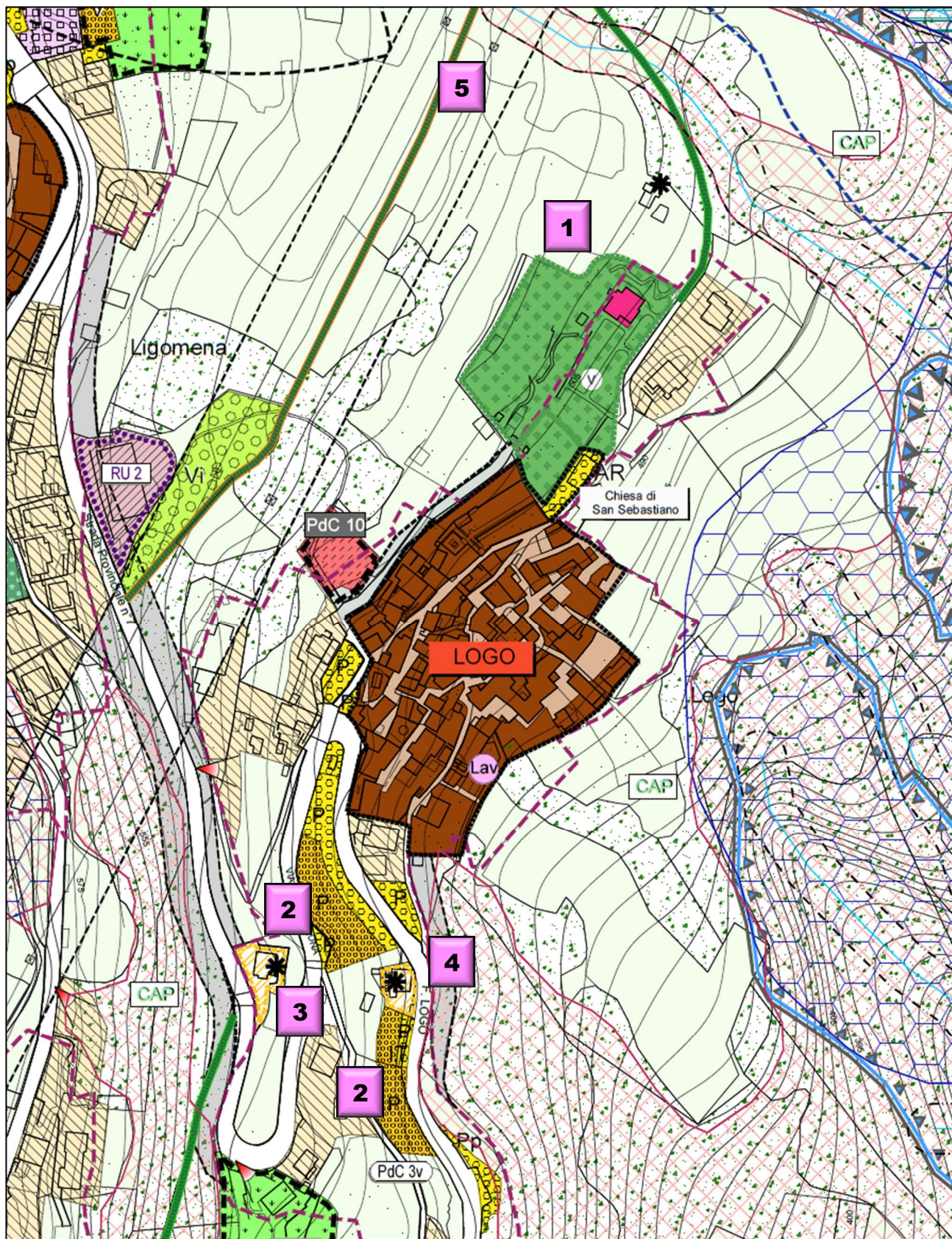
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

LOGO – VARIANTE ADOZIONE 2019



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

LOGO – VARIANTE 2025



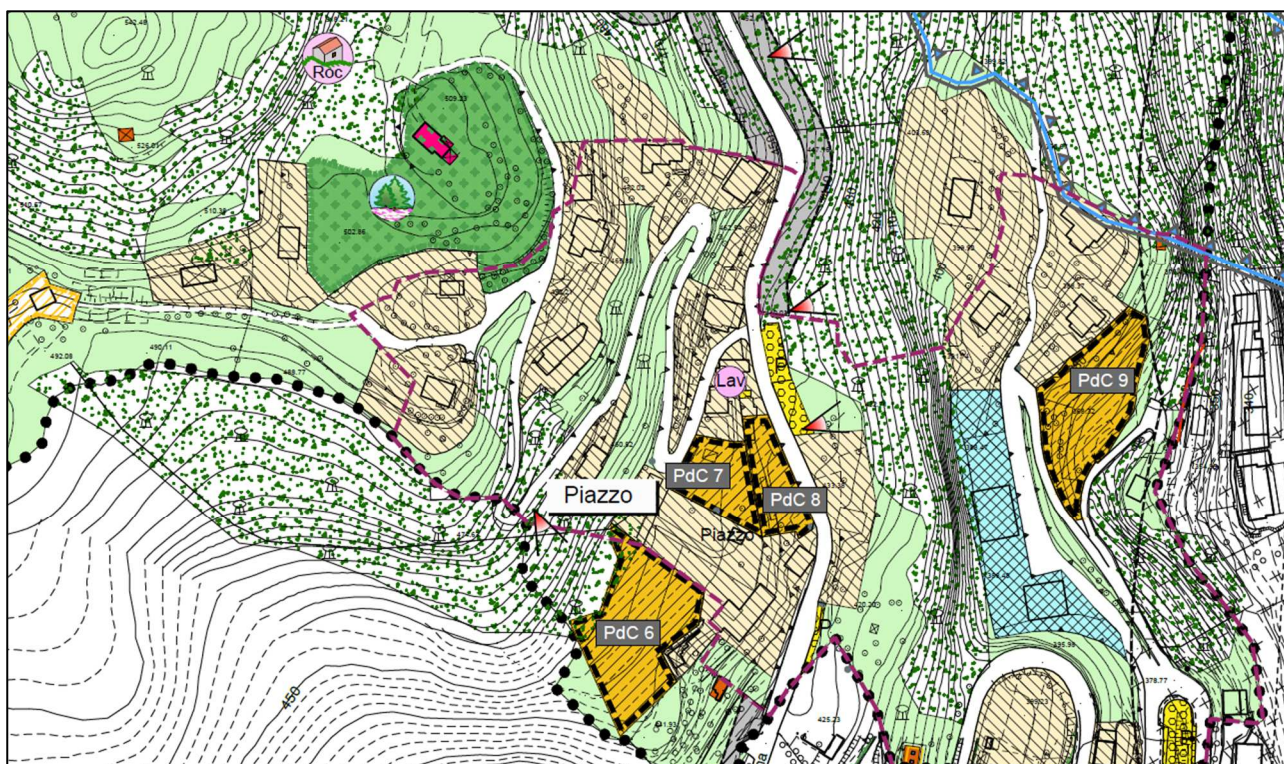
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

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.

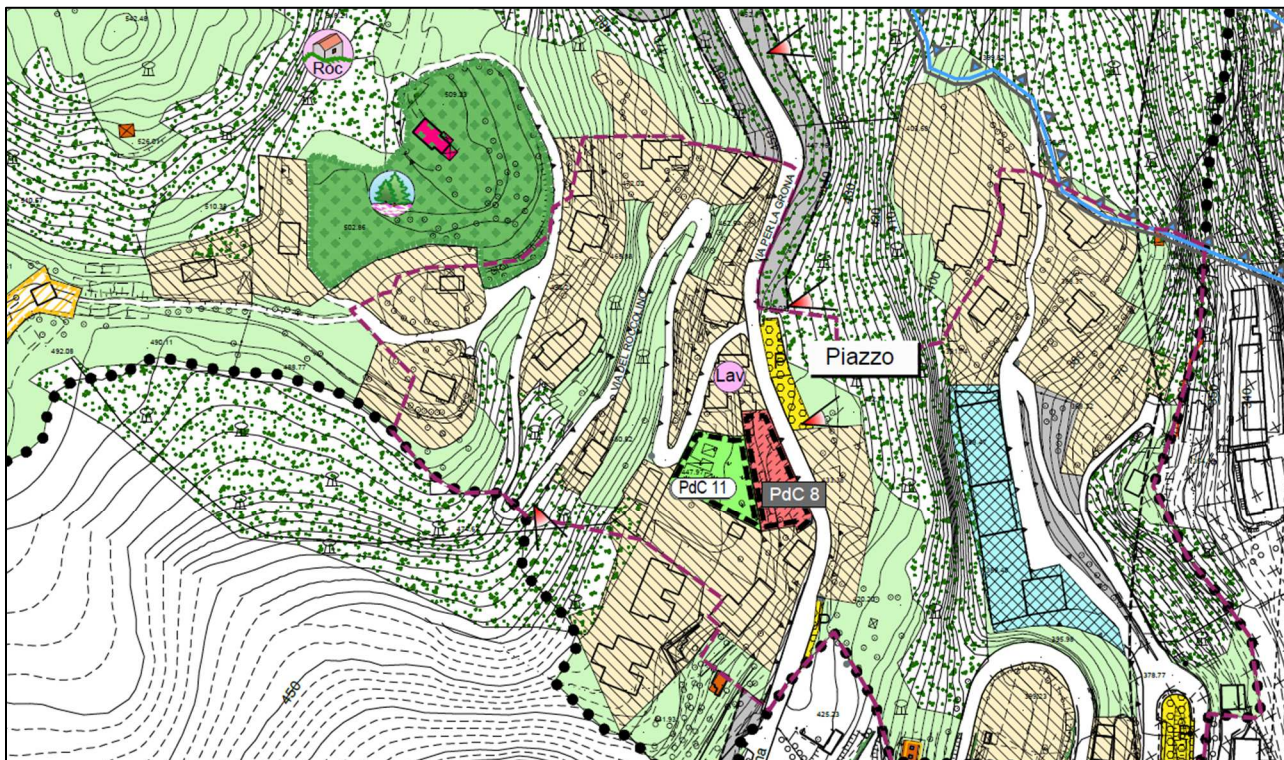
2 – Si è provveduto ad eliminare la classificazione di un compendio quale villa storica con parco, poiché da un approfondito esame dello stato dei luoghi è stato verificato che trattasi di un casello con adiacente area agricola.

PIAZZO – VIGENTE 2018



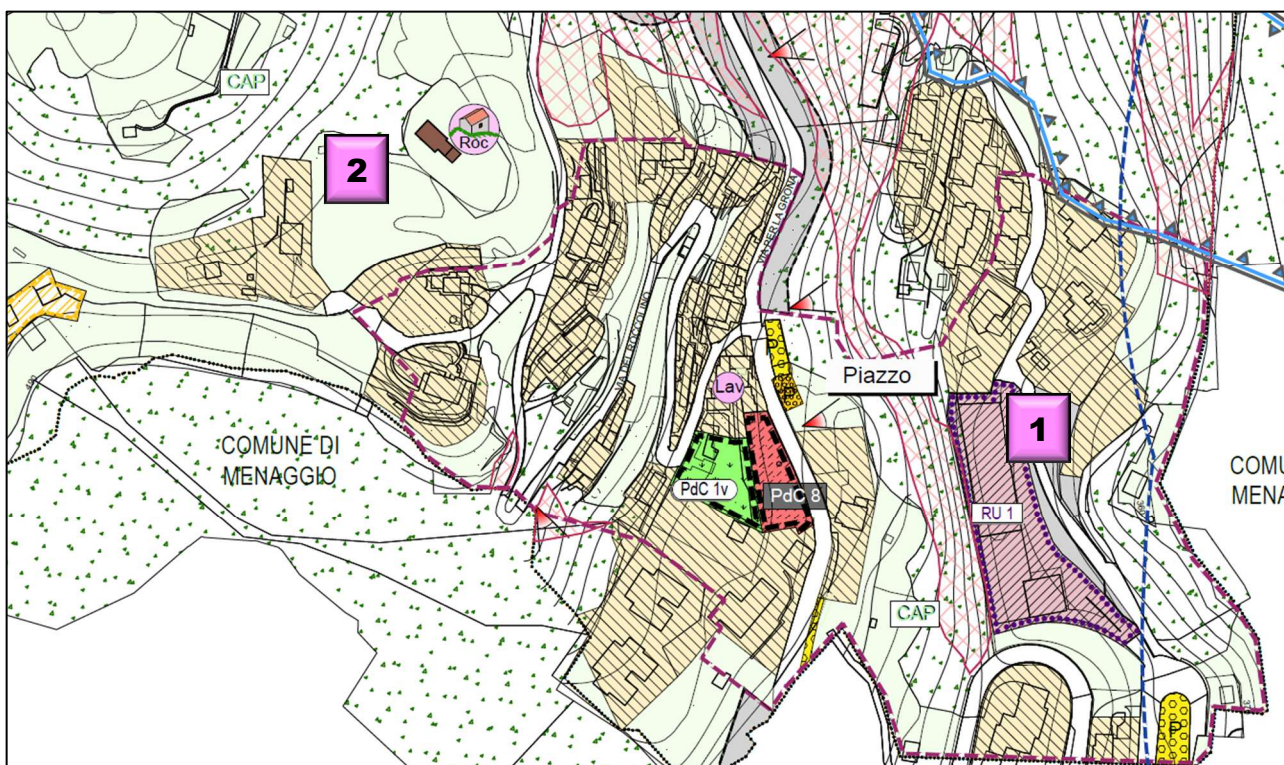
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

PIAZZO – VARIANTE ADOZIONE 2019



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

PIAZZO – VARIANTE 2025



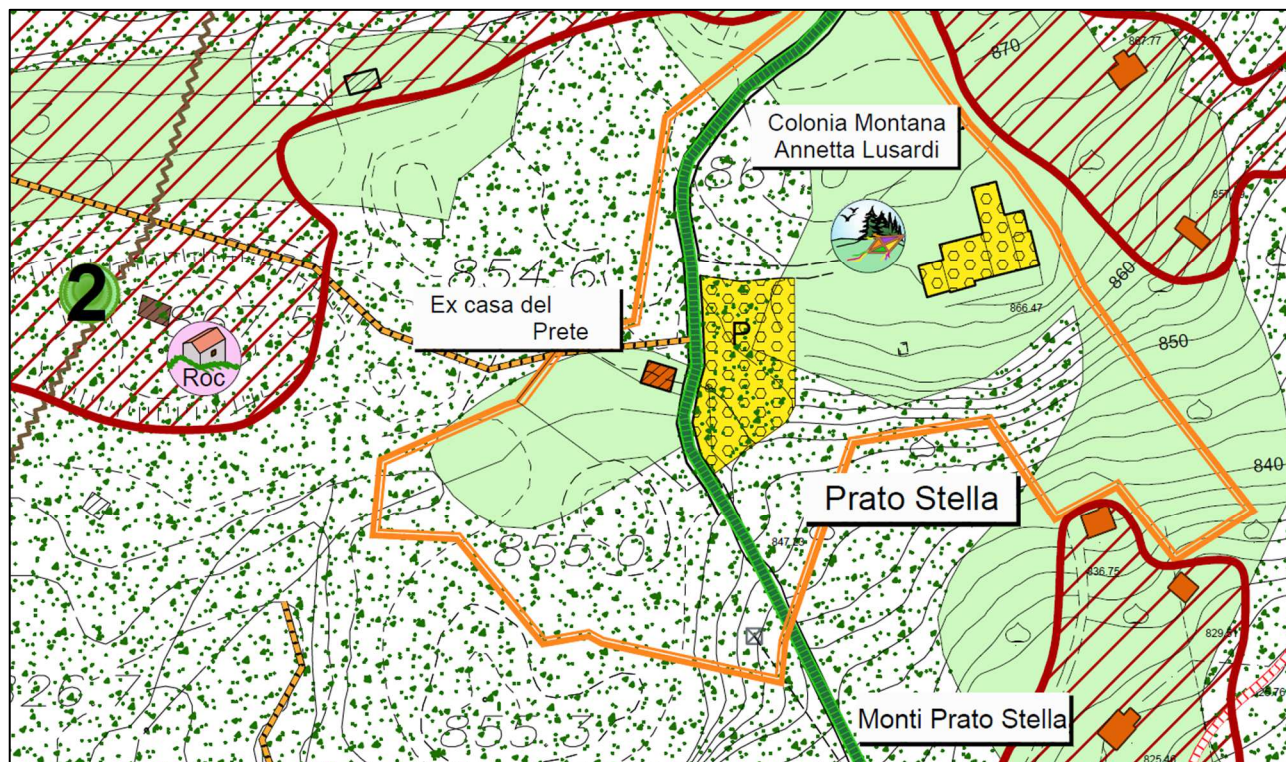
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VARIANTE 2025**

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.

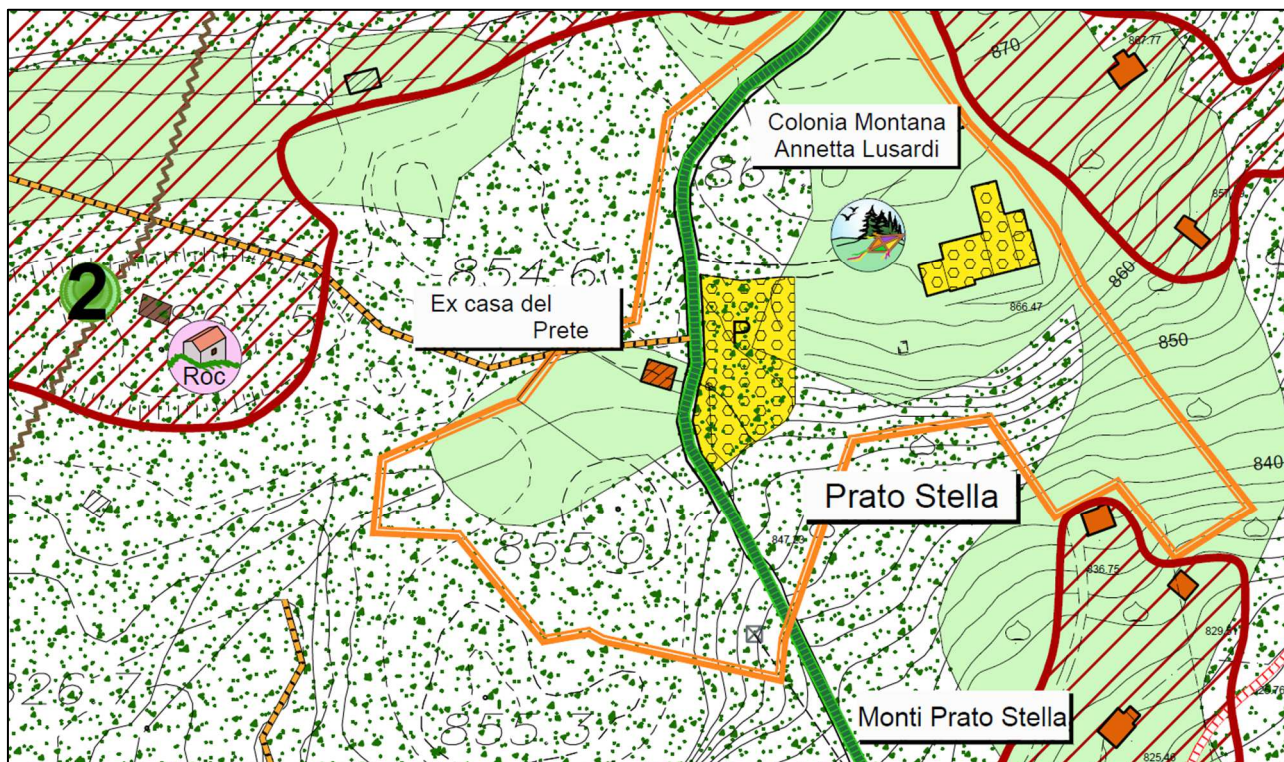
3 – Si provvede, in generale, negli ambiti agricoli posti ai margini della frazione ad aggiornare le previsioni dei tracciati agrosilvopastorali esistenti e in progetto, anche secondo le indicazioni fornite dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

LOC. PRATO STELLA – VIGENTE 2018



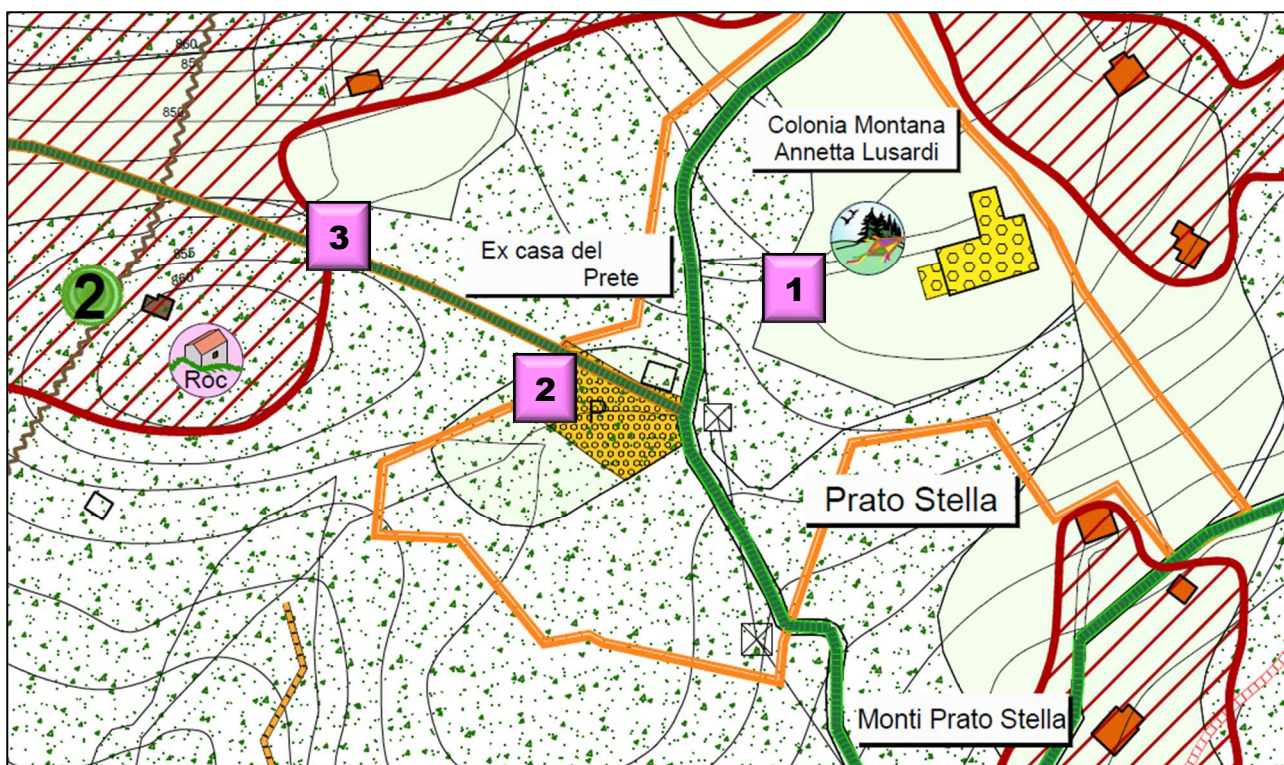
Stralcio tavola sintesi DdP – PdS - PdR - Elaborato **VIGENTE 2018**

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**

4 – LA STIMA DEL FABBISOGNO – INDAGINI SVOLTE E CALCOLO DEL FABBISOGNO

4.1a - LE INDAGINI FINALIZZATE ALLE ESIGENZE ABITATIVE SINTESI DEL SISTEMA ABITATIVO E DELLO STANDARD ABITATIVO

Si riportano di seguito le indagini demografiche e socioeconomiche acquisite dalla banca dati ISTAT, dalle piattaforme statistiche e dagli uffici comunali al fine di stabilire il fabbisogno abitativo residenziale.

ANALISI DEMOGRAFICA DEL TREND DI CRESCITA DELLA POPOLAZIONE (riferita agli ultimi 20 anni)

La popolazione a Plesio negli ultimi venti anni ha avuto una diminuzione di 38 abitanti, passando da 842 abitanti nell'anno 2005 a 804 abitanti nell'anno 2024, con una decrescita media di quasi 2 abitanti l'anno.

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE 31/12	VARIAZIONE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE
2004	833	
2005	842	+9
2006	846	+4
2007	846	+0
2008	847	+1
2009	860	+13
2010	853	-7
2011	840	-13
2012	836	-4
2013	835	-1
2014	846	+11
2015	835	-11
2016	850	+15
2017	840	-10
2018	829	-11
2019	826	-3
2020	832	-4
2021	817	-15
2022	818	+1
2023	822	+4
2024	804	-18

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Plesio** dal 2001 al 2023. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI PLESIO (CO) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT
(*) post-censimento

Variazione percentuale della popolazione annua a **Plesio** espressa in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Como e della regione Lombardia.



Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI PLESIO (CO) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT
(*) post-censimento

Dettaglio della **variazione della popolazione residente a Plesio** al 31 dicembre di ogni anno. Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dic	805	-	-	-	-
2002	31 dic	812	+7	+0,87%	-	-
2003	31 dic	813	+1	+0,12%	362	2,25
2004	31 dic	833	+20	+2,46%	374	2,23
2005	31 dic	842	+9	+1,08%	378	2,23
2006	31 dic	846	+4	+0,48%	381	2,22
2007	31 dic	846	0	0,00%	386	2,19
2008	31 dic	847	+1	+0,12%	387	2,19
2009	31 dic	860	+13	+1,53%	393	2,19
2010	31 dic	853	-7	-0,81%	395	2,16
2011 ⁽¹⁾	8 ott	847	-6	-0,70%	389	2,18
2011 ⁽²⁾	9 ott	842	-5	-0,59%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dic	840	-13	-1,52%	392	2,14
2012	31 dic	836	-4	-0,48%	394	2,12
2013	31 dic	835	-1	-0,12%	388	2,15
2014	31 dic	846	+11	+1,32%	398	2,13
2015	31 dic	835	-11	-1,30%	387	2,16
2016	31 dic	850	+15	+1,80%	389	2,19
2017	31 dic	840	-10	-1,18%	386	2,18
2018*	31 dic	829	-11	-1,31%	388	2,14
2019*	31 dic	826	-3	-0,36%	387,61	2,13
2020*	31 dic	832	+6	+0,73%	396	2,10
2021*	31 dic	817	-15	-1,80%	388	2,11
2022*	31 dic	818	+1	+0,12%	393	2,08
2023*	31 dic	822	+4	+0,49%	402	2,04

(1) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011

(2) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011

(3) la variazione assoluta e percentuale si riferisce al confronto con i dati del 31/12/2010

(*) popolazione post-censimento

Dettaglio delle **nascite e dei decessi** a Plesio dal 2002 al 2022. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento 2011 della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gen - 31 dic	5	-	12	-	-7
2003	1 gen - 31 dic	11	+6	6	-6	+5
2004	1 gen - 31 dic	4	-7	6	0	-2
2005	1 gen - 31 dic	8	+4	3	-3	+5
2006	1 gen - 31 dic	4	-4	12	+9	-8
2007	1 gen - 31 dic	7	+3	12	0	-5
2008	1 gen - 31 dic	3	-4	12	0	-9
2009	1 gen - 31 dic	3	0	11	-1	-8
2010	1 gen - 31 dic	5	+2	7	-4	-2
2011 ⁽¹⁾	1 gen - 8 ott	5	0	12	+5	-7
2011 ⁽²⁾	9 ott - 31 dic	2	-3	1	-11	+1
2011 ⁽³⁾	1 gen - 31 dic	7	+2	13	+6	-6
2012	1 gen - 31 dic	4	-3	7	-6	-3
2013	1 gen - 31 dic	8	+4	8	+1	0
2014	1 gen - 31 dic	5	-3	4	-4	+1
2015	1 gen - 31 dic	4	-1	18	+14	-14
2016	1 gen - 31 dic	4	0	7	-11	-3
2017	1 gen - 31 dic	8	+4	14	+7	-6
2018*	1 gen - 31 dic	4	-4	8	-6	-4
2019*	1 gen - 31 dic	5	+1	7	-1	-2
2020*	1 gen - 31 dic	4	-1	17	+10	-13
2021*	1 gen - 31 dic	3	-1	16	-1	-13
2022*	1 gen - 31 dic	5	+2	14	-2	-9
2023*	1 gen - 31 dic	5	0	11	-3	-6

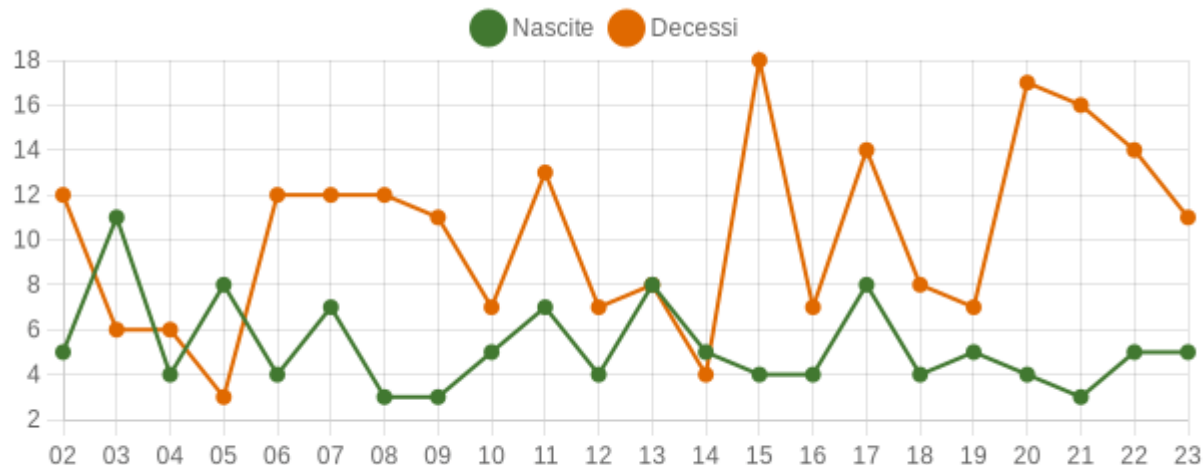
(1) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(2) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(3) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

(*) popolazione post-censimento

Il **movimento naturale della popolazione** in un anno a **Plesio** è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche **saldo naturale**. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.

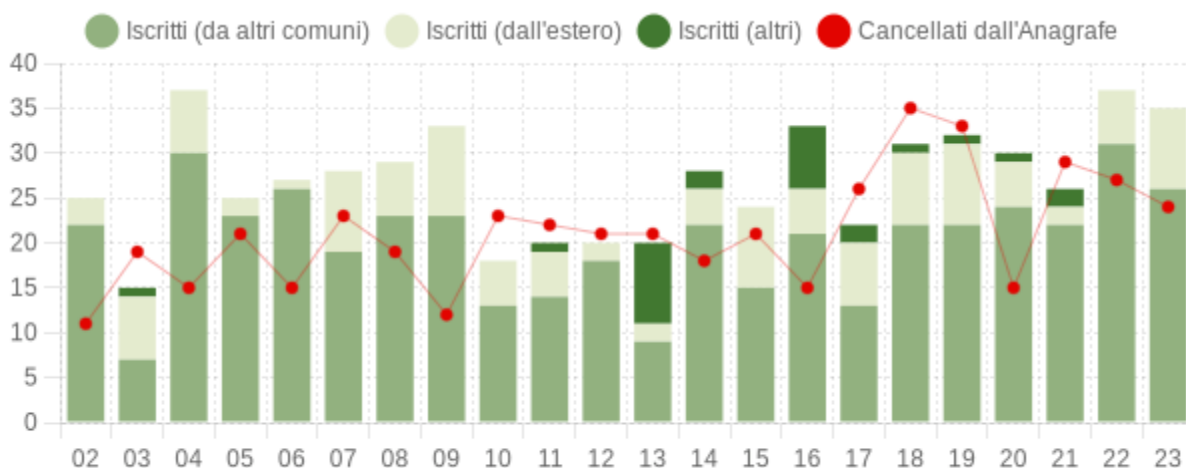


Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI PLESIO (CO) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Flusso migratorio della popolazione caratterizzato dal numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di **Plesio** negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI PLESIO (CO) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Dettaglio del comportamento migratorio a Plesio dal 2002 al 2022. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno gen-dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	altri iscritti (a)	PER altri comuni	PER estero	altri cancell. (a)		
2002	22	3	0	11	0	0	+3	+14
2003	7	7	1	17	1	1	+6	-4
2004	30	7	0	13	2	0	+5	+22
2005	23	2	0	20	1	0	+1	+4
2006	26	1	0	12	1	2	0	+12
2007	19	9	0	21	1	1	+8	+5
2008	23	6	0	17	1	1	+5	+10
2009	23	10	0	12	0	0	+10	+21
2010	13	5	0	21	2	0	+3	-5
2011 (1)	9	4	0	12	0	0	+4	+1
2011 (2)	5	1	1	5	2	3	-1	-3
2011 (3)	14	5	1	17	2	3	+3	-2
2012	18	2	0	16	3	2	-1	-1
2013	9	2	9	20	1	0	+1	-1
2014	22	4	2	11	5	2	-1	+10
2015	15	9	0	17	1	3	+8	+3
2016	21	5	7	11	4	0	+1	+18
2017	13	7	2	22	4	0	+3	-4
2018*	22	8	1	32	3	0	+5	-4
2019*	22	9	1	25	8	0	+1	-1
2020*	24	5	1	8	3	4	+2	+15
2021*	22	2	2	26	3	0	-1	-3
2022*	31	6	-	27	0	-	+6	+10
2023*	26	9	-	24	0	-	+9	+11

(a) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

(1) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(2) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(3) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

(*) popolazione post-censimento

Popolazione straniera residente a Plesio al 1° gennaio 2023.

I dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione.

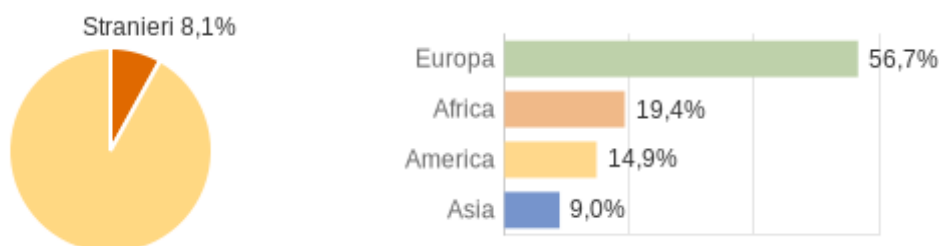
Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.

**Andamento della popolazione con cittadinanza straniera**

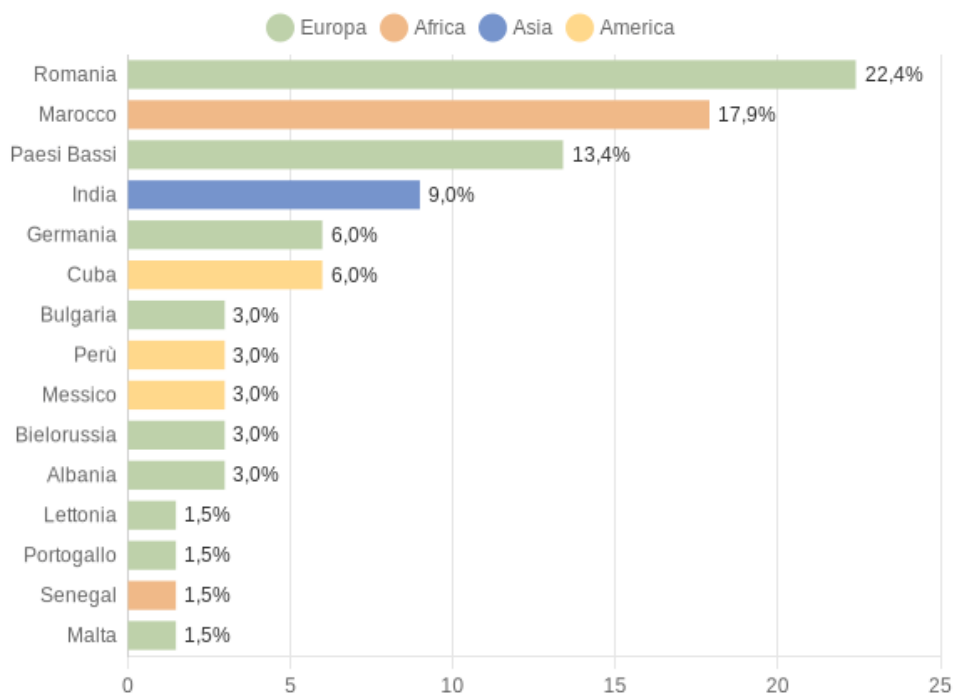
COMUNE DI PLESIO (CO) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Gli stranieri residenti a Plesio al 1° gennaio 2023 sono **356** e rappresentano il 4,6% della popolazione residente.



La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 22,4% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dal Marocco (17,9%).

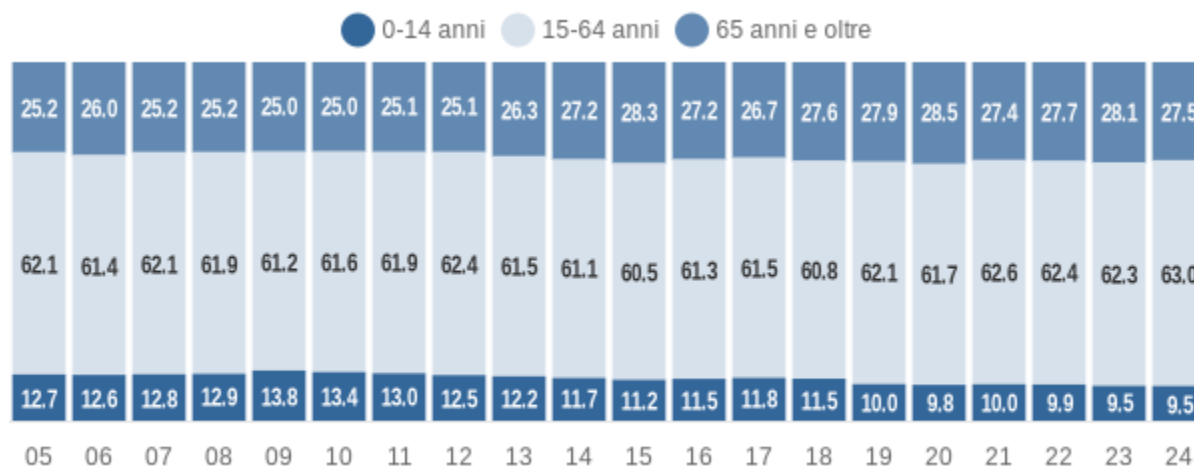
**Cittadini Stranieri per Cittadinanza - 2021**

COMUNE DI PLESIO (CO) - Dati ISTAT al 1° gennaio 2021 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

FAMIGLIA E COMPONENTI

L'analisi della **struttura per età di una popolazione a Plesio** considera tre fasce di età: **giovani** 0-14 anni, **adulti** 15-64 anni e **anziani** 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.



Struttura per età della popolazione (valori %) - ultimi 20 anni

COMUNE DI PLESIO (CO) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Età media per **fasce d'età della popolazione** residente a **Plesio**

Anno 1° gennaio	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
2002	101	506	198	805	45,4
2003	104	510	198	812	45,2
2004	104	501	208	813	45,7
2005	106	517	210	833	45,8
2006	106	517	219	842	45,6
2007	108	525	213	846	45,8
2008	109	524	213	846	46,0
2009	117	518	212	847	46,3
2010	115	530	215	860	46,4
2011	111	528	214	853	46,9
2012	105	524	211	840	47,0
2013	102	514	220	836	47,4
2014	98	510	227	835	47,7
2015	95	512	239	846	48,4
2016	96	512	227	835	48,3
2017	100	523	227	850	48,3
2018	97	511	232	840	48,5
2019*	83	515	231	829	49,1
2020*	81	510	235	826	49,4
2021*	83	521	228	832	49,2
2022*	81	510	226	817	49,2
2023*	78	510	230	818	49,5
2024*	78	518	226	822	49,7

(*) popolazione post-censimento

Principali **indici demografici** calcolati sulla popolazione residente a **Plesio**.

Anno	Indice di vecchiazza	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura della popolazione attiva	Indice di carico di figli per donna feconda	Indice di natalità(x 1.000 ab.)	Indice di mortalità(x 1.000 ab.)
	1° gen	1° gen	1° gen	1° gen	1° gen	gen-dic	gen-dic
2002	196,0	59,1	124,4	107,4	21,6	6,2	14,8
2003	190,4	59,2	144,4	102,4	21,1	13,5	7,4
2004	200,0	62,3	126,5	109,6	22,8	4,9	7,3
2005	198,1	61,1	148,4	112,8	21,0	9,6	3,6
2006	206,6	62,9	97,1	106,0	19,9	4,7	14,2
2007	197,2	61,1	125,0	117,8	18,9	8,3	14,2
2008	195,4	61,5	160,0	128,8	20,6	3,5	14,2
2009	181,2	63,5	240,0	138,7	17,8	3,5	12,9
2010	187,0	62,3	206,9	143,1	17,0	5,8	8,2
2011	192,8	61,6	219,2	149,1	14,5	8,3	15,4
2012	201,0	60,3	154,3	141,5	16,5	4,8	8,4
2013	215,7	62,6	158,3	148,3	14,0	9,6	9,6
2014	231,6	63,7	113,3	145,2	14,6	5,9	4,8
2015	251,6	65,2	123,9	148,5	17,8	4,8	21,4
2016	236,5	63,1	123,9	156,0	18,7	4,7	8,3
2017	227,0	62,5	153,7	172,4	18,5	9,5	16,6
2018	239,2	64,4	155,0	167,5	20,9	4,8	9,6
2019	278,3	61,0	146,3	166,8	17,2	6,0	8,5
2020	290,1	62,0	157,9	157,6	16,2	4,8	20,5
2021	274,7	59,7	167,5	160,5	18,3	3,6	19,4
2022	279,0	60,2	181,1	151,2	19,1	6,1	17,1
2023	294,9	60,4	173,0	152,5	15,0	6,1	13,4
2024	289,7	58,7	241,9	155,2	13,4	-	-

Glossario

Indice di vecchiaia

Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrassessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni.

Indice di dipendenza strutturale

Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni).

Indice di ricambio della popolazione attiva

Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100.

Indice di struttura della popolazione attiva

Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).

Carico di figli per donna feconda

È il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni). Stima il carico dei figli in età prescolare per le mamme lavoratrici.

Indice di natalità

Rappresenta il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti.

Indice di mortalità

Rappresenta il numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti.

Età media

È la media delle età di una popolazione, calcolata come il rapporto tra la somma delle età di tutti gli individui e il numero della popolazione residente. Da non confondere con l'aspettativa di vita di una popolazione.

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 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.

4.1b - SCENARI DI SVILUPPO

Al fine di definire uno scenario di riferimento il più possibile vicino alla situazione di sviluppo che può prefigurarsi per i prossimi anni sono stati analizzati gli studi di seguito riportati:

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.

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.

Stralcio –

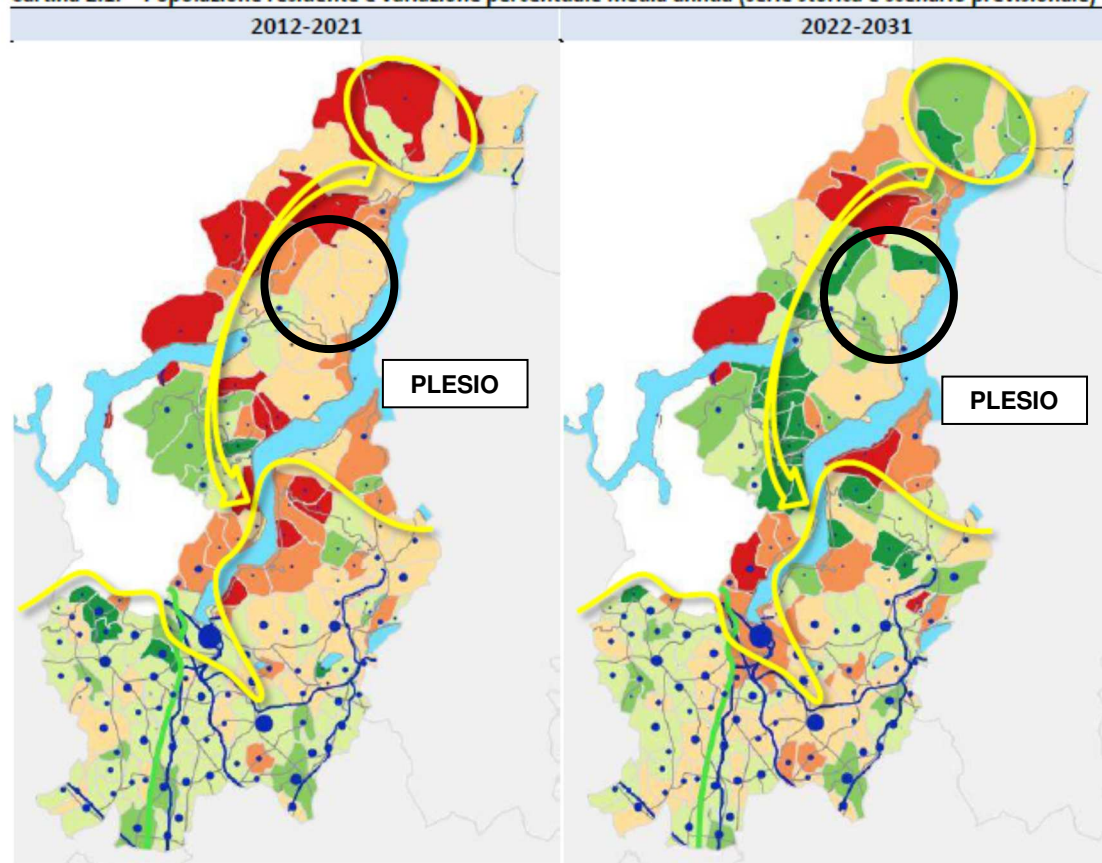
Lo scenario demografico

2.2. Le dinamiche demografiche territoriali

L'osservazione dello scenario demografico alla scala del singolo comune consente di precisare le dinamiche territoriali e le trasformazioni della struttura insediativa provinciale, individuando, in un quadro generale di popolazione stagnante, aree in forte crescita ed aree in declino.

Con riferimento all'ipotesi centrale di scenario, nel territorio provinciale il numero di residenti è previsto in moderato calo, dagli attuali 594.657 abitanti si passerebbe ai 587.709 del 2031, 6.948 abitanti in meno, una contrazione del -0,1%. Esaminando i dati comunali però, è possibile individuare alcune aree in crescita più o meno marcata, con un peso insediativo che dagli attuali 272.624 abitanti, nell'arco di un decennio potrebbe passare a 281.770 residenti, 9.146 abitanti in più, pari ad un incremento del 3,4%, con un peso sulla popolazione provinciale che dal 45,8% giungerebbe al 47,9%.

Cartina 2.1. – Popolazione residente e variazione percentuale media annua (serie storica e scenario previsionale)



	2012-2021		Variazione 2012-2031			2022-2031		Variazione 2022-2031		
	2011	2021	Assoluta	%	% med.	2021	2031	Assoluta	%	% med.
< -10%	10.233	8.526	-1.707	-16,7%	-1,7%	13.133	11.546	-1.587	-12,1%	-1,2%
-10% - -5%	45.841	42.700	-3.141	-6,9%	-0,7%	122.542	111.732	-10.810	-8,8%	-0,9%
-5% - 0	135.151	132.456	-2.695	-2,0%	-0,2%	186.358	182.661	-3.697	-2,0%	-0,2%
0 - +5%	316.337	320.787	4.450	1,4%	0,1%	204.500	208.166	3.666	1,8%	0,2%
+5% - +10%	67.028	71.327	4.299	6,4%	0,6%	58.423	62.025	3.602	6,2%	0,6%
> 10%	16.861	18.861	2.000	11,9%	1,2%	9.701	11.578	1.877	19,4%	1,9%
Totale	591.451	594.657	3.206	0,5%	0,1%	594.657	587.709	-6.948	-1,2%	-0,1%

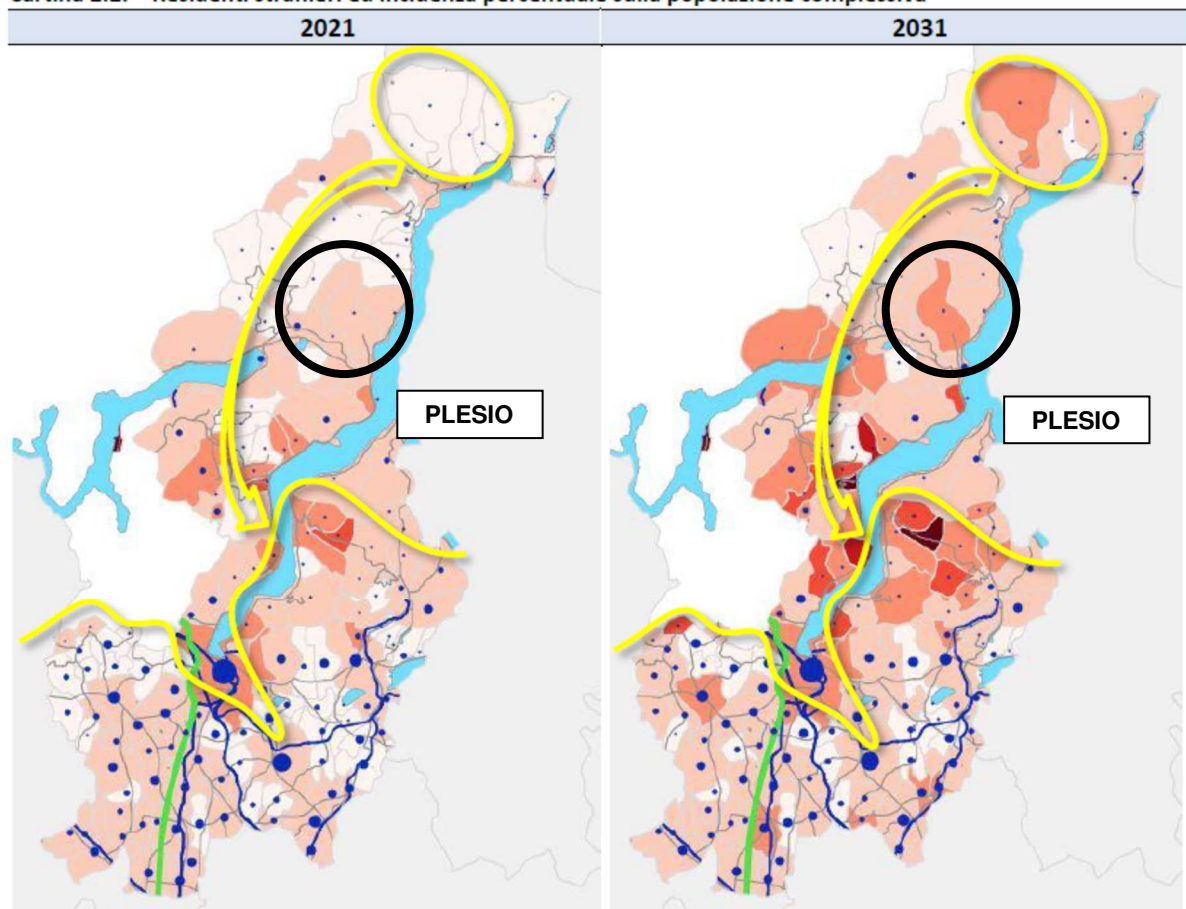
Fonte: DemoSI - CRESME

Si tratta soprattutto dei comuni del settore meridionale, in particolare Olgiatese, Canturino e Marianese, i comuni meglio collegati alle infrastrutture di trasporto, ed in grado di beneficiare di un effetto trascinamento indotto dalle dinamiche di crescita delle province contigue, soprattutto quella di Milano. L'ipotesi trova conferma in un tessuto manifatturiero strutturato in distretti produttivi interprovinciali, il legno-arredo che dal Canturino-Marianese si estende verso Monza-Brianza, ed il meccanico-tessile che dall'Olgiatese si estende verso Varese.

Dinamiche di crescita si individuano anche nelle valli interne, dove però l'elemento attrattore, da un lato sembra essere l'asse di collegamento con la Svizzera, dall'altro il lago e l'economia turistica.

Valutando l'incidenza della popolazione straniera, appare chiaramente evidente che i flussi migratori internazionali rappresentino ormai l'unico fattore di crescita demografica, soprattutto nelle valli interne, dove i vasti fenomeni di spopolamento hanno impresso una forte accelerazione a processi di invecchiamento strutturale e declino demografico.

Cartina 2.2. – Residenti stranieri ed incidenza percentuale sulla popolazione complessiva

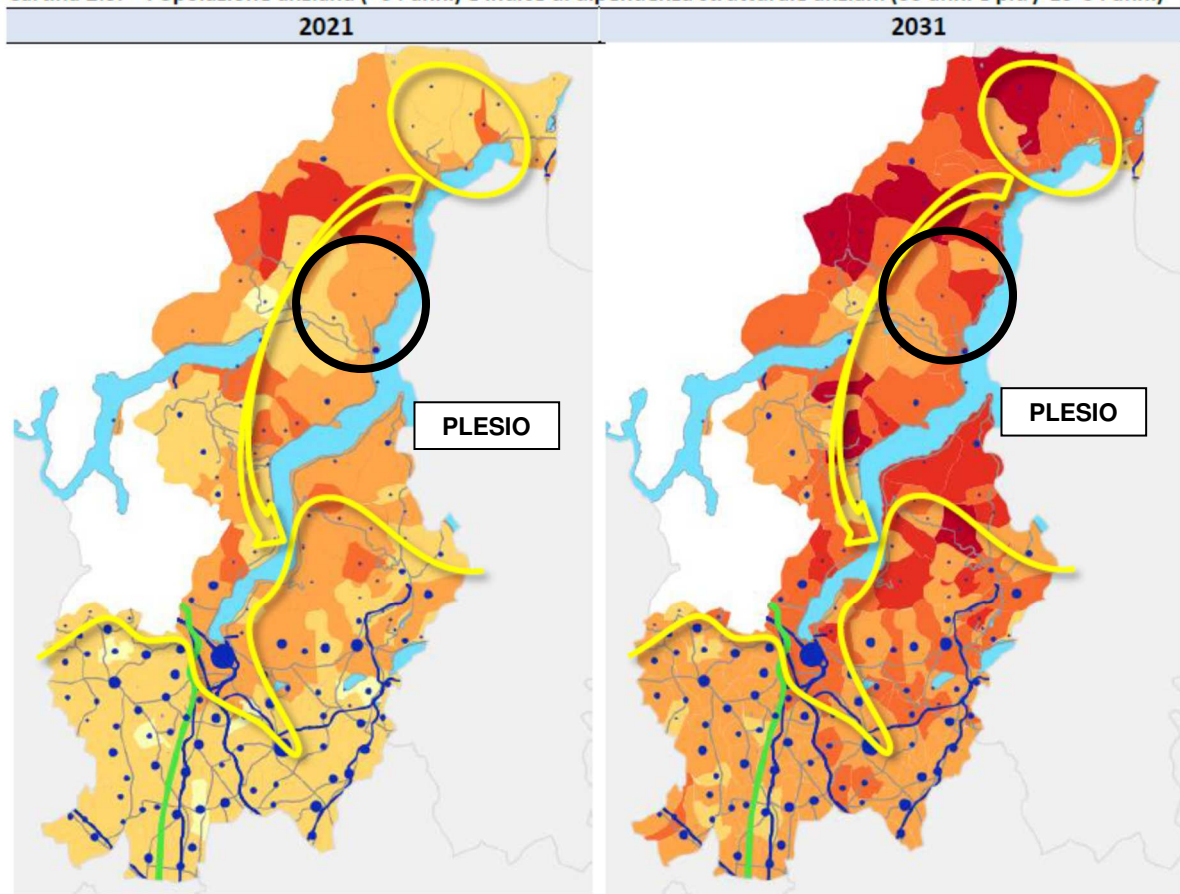


	2011	2021	Variazione 2012-2021		Incid. su totale	2021	2031	Variazione 2022-2031		Incid. su totale
			Assoluta	%				Assoluta	%	
< 5 %	6.179	5.522	-657	-10,6%	3,9%	3.128	3.431	303	9,7%	4,1%
5 % - 10%	26.556	25.841	-715	-2,7%	7,3%	23.435	25.879	2.444	10,4%	7,4%
10% - 15%	11.446	12.961	1.515	13,2%	13,4%	16.907	18.038	1.131	6,7%	12,7%
15% - 20%	94	141	47	50,0%	16,3%	698	1.202	504	72,2%	16,0%
20% - 25%	0	0	0	-	-	156	278	122	78,3%	20,8%
> 25%	493	469	-24	-4,9%	27,6%	610	789	179	29,3%	33,4%
Totale	44.768	44.934	166	0,4%	7,6%	44.934	49.617	4.683	10,4%	8,4%

Fonte: DemoSI - CRESME

I fenomeni di invecchiamento della struttura per età della popolazione, infatti, si manifesteranno in maniera assai diversificata nel territorio provinciale. Il numero di anziani è previsto in aumento ovunque, ma la sostenibilità del fenomeno è da valutare ponendo l'incremento delle classi in età avanzata in rapporto alla popolazione in età lavorativa. L'indice di dipendenza strutturale degli anziani, dato dal rapporto tra popolazione anziana (65 anni e più) e popolazione in età lavorativa (15-64 anni) evidenzia con grande chiarezza l'emergere di numerose situazioni critiche nella fascia settentrionale, dove il processo di invecchiamento si associa ad intensi fenomeni di spopolamento, portando in alcuni comuni ad un livello di 6-8 anziani ogni 10 residenti in età lavorativa. Nei comuni della fascia meridionale, invece, l'aumento della popolazione anziana trova riscontro in consistenti flussi di immigrazione, soprattutto da Como, costituiti in prevalenza da giovani in età da lavoro, per questo motivo il valore dell'indice di dipendenza strutturale resta inferiore a 4 anziani per 10 abitanti in età da lavoro (indice di dipendenza strutturale anziani 40%).

Cartina 2.3. – Popolazione anziana (>64 anni) e indice di dipendenza strutturale anziani (65 anni e più / 15-64 anni)



	2021		2031		Dipend. Strutt.	2021		2031		Dipend. Strutt.
	2011	2021	Variazione 2012-2021 Assoluta	%		2021	2031	Variazione 2022-2031 Assoluta	%	
< 30%	3.943	5.073	1.130	28,7%	28,7%	0	0	0	-	-
30% - 40%	70.128	85.195	15.067	21,5%	34,9%	6.388	7.975	1.587	24,8%	37,6%
40% - 50%	44.876	47.953	3.077	6,9%	42,7%	78.900	97.539	18.639	23,6%	44,9%
50% - 60%	1.587	1.625	38	2,4%	54,1%	49.057	55.321	6.264	12,8%	52,5%
60% - 70%	329	335	6	1,8%	61,6%	4.883	5.773	890	18,2%	63,0%
> 70%	0	0	0	-	-	953	1.341	388	40,7%	84,3%
Totale	120.863	140.181	19.318	16,0%	37,1%	140.181	167.950	27.769	19,8%	47,3%

Fonte: DemoSI - CRESME

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);

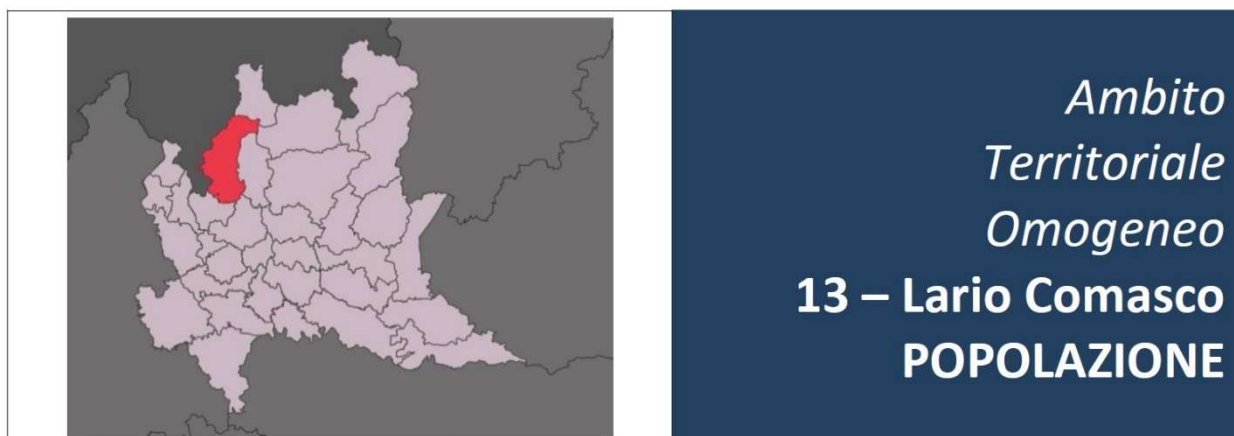
Nuovo – abitazioni di nuova costruzione collocate sul mercato per la vendita e/o l'affitto (in prevalenza di proprietà di imprese o cooperative edilizie).

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:

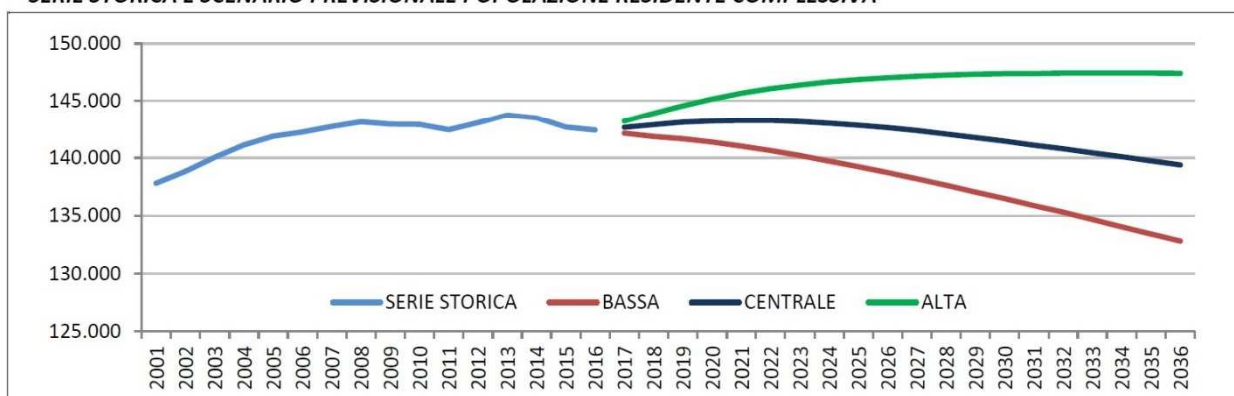
- Popolazione: si evince un'ipotesi di scenario di crescita dal 2017 al 2026 che considera la soglia alta pari al 3,2% e nella fascia dal 2027 al 2036 una crescita che considera una soglia di crescita alta pari all'0,3%
- Struttura demografica: emerge dalla ipotesi di scenario al 2036 di un aumento della 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.

Stralcio scheda scenario demografico per ATO: n° 13 Lario Comasco



SERIE STORICA E SCENARIO PREVISIONALE POPOLAZIONE RESIDENTE COMPLESSIVA

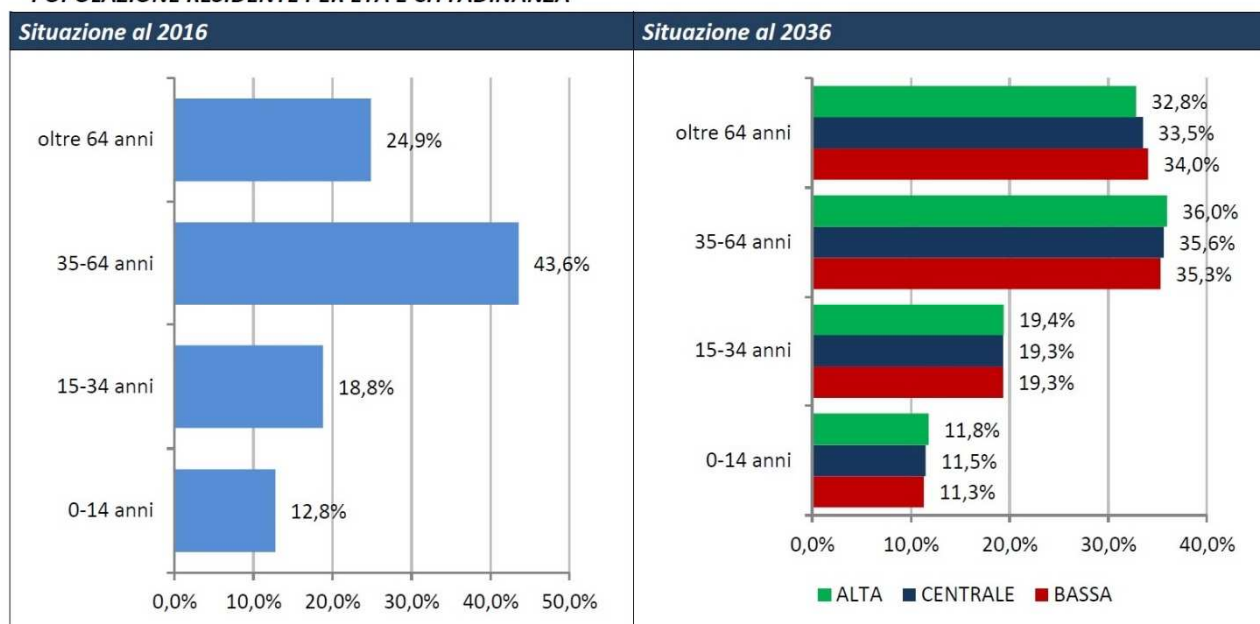


POPOLAZIONE RESIDENTE COMPLESSIVA

SERIE STORICA			IPOTESI DI SCENARIO		
			BASSA	CENTRALE	ALTA
2001	137.827	2017	142.151	142.678	143.216
2002	138.836	2018	141.874	142.903	143.926
2003	140.072	2019	141.660	143.115	144.586
2004	141.124	2020	141.387	143.238	145.165
2005	141.891	2021	141.042	143.279	145.672
2006	142.258	2022	140.641	143.272	146.085
2007	142.737	2023	140.218	143.173	146.398
2008	143.151	2024	139.729	143.034	146.662
2009	142.952	2025	139.251	142.838	146.868
2010	142.924	2026	138.731	142.627	147.038
2011	142.468	2027	138.194	142.373	147.164
2012	143.069	2028	137.632	142.081	147.266
2013	143.753	2029	137.056	141.771	147.345
2014	143.505	2030	136.494	141.456	147.396
2015	142.695	2031	135.889	141.121	147.383
2016	142.439	2032	135.305	140.791	147.436
		2033	134.669	140.456	147.440
		2034	134.048	140.110	147.424
		2035	133.436	139.768	147.444
		2036	132.810	139.412	147.407
Variazione 2007-2016			2017-2026		
Assoluta	181	Assoluta	-3.708	188	4.599
Percentuale	0,1%	Percentuale	-2,6%	0,1%	3,2%
		2027-2036			
		Assoluta	-5.921	-3.216	369
		Percentuale	-4,3%	-2,3%	0,3%

Ambito Territoriale Omogeneo 13 - Lario Comasco STRUTTURA DEMOGRAFICA

POPOLAZIONE RESIDENTE PER ETÀ E CITTADINANZA



POPOLAZIONE RESIDENTE COMPLESSIVA

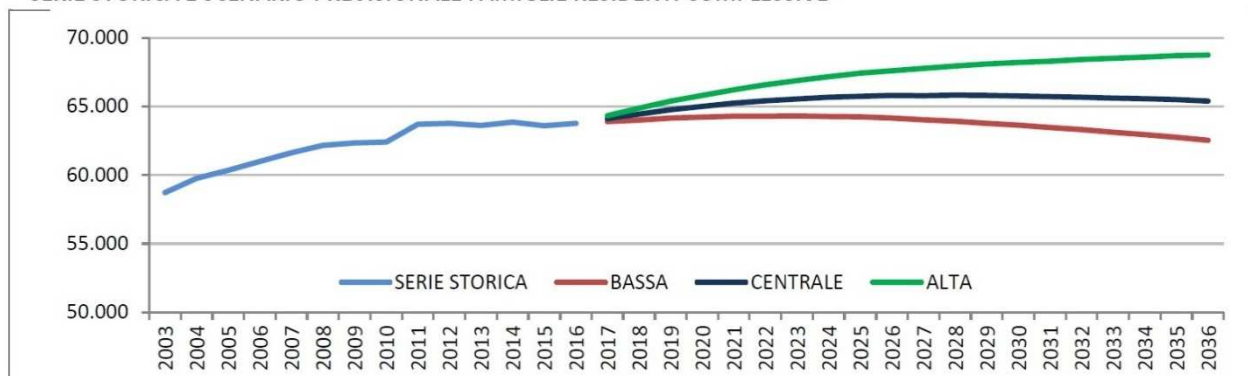
Situazione 2016		Ipotesi di scenario 2036			
		BASSA		CENTRALE	ALTA
ITALIANI	131.797	ITALIANI	120.818	125.542	130.591
0-14 anni	16.194	0-14 anni	13.160	13.862	14.758
15-34 anni	23.744	15-34 anni	22.636	23.526	24.470
35-64 anni	57.008	35-64 anni	42.173	44.090	46.051
oltre 64 anni	34.851	oltre 64 anni	42.849	44.065	45.312
STRANIERI	10.642	STRANIERI	11.992	13.870	16.817
0-14 anni	1.996	0-14 anni	1.891	2.190	2.649
15-34 anni	3.033	15-34 anni	3.031	3.437	4.144
35-64 anni	5.031	35-64 anni	4.699	5.587	6.954
oltre 64 anni	582	oltre 64 anni	2.371	2.656	3.070
TOTALE	142.439	TOTALE	132.810	139.412	147.407
0-14 anni	18.190	0-14 anni	15.050	16.051	17.407
15-34 anni	26.777	15-34 anni	25.667	26.962	28.614
35-64 anni	62.039	35-64 anni	46.872	49.677	53.005
oltre 64 anni	35.433	oltre 64 anni	45.220	46.722	48.382
Incidenza residenti stranieri su popolazione complessiva					
Totale	7,5%	TOTALE	9,0%	9,9%	11,4%
0-14 anni	11,0%	0-14 anni	12,6%	13,6%	15,2%
15-34 anni	11,3%	15-34 anni	11,8%	12,7%	14,5%
35-64 anni	8,1%	35-64 anni	10,0%	11,2%	13,1%
oltre 64 anni	1,6%	oltre 64 anni	5,2%	5,7%	6,3%

Ambito Territoriale Omogeneo

13 - Lario Comasco

FAMIGLIE

SERIE STORICA E SCENARIO PREVISIONALE FAMIGLIE RESIDENTI COMPLESSIVE



FAMIGLIE RESIDENTI

Serie storica			Ipotesi di scenario		
			BASSA	CENTRALE	ALTA
	-	2017	63.894	64.112	64.333
	-	2018	64.006	64.433	64.860
		2019	64.159	64.767	65.379
		2020	64.217	65.001	65.802
		2021	64.280	65.231	66.222
		2022	64.294	65.408	66.573
2003	58.730	2023	64.299	65.546	66.877
2004	59.759	2024	64.273	65.664	67.163
2005	60.352	2025	64.242	65.746	67.413
2006	60.986	2026	64.148	65.790	67.607
2007	61.632	2027	64.022	65.787	67.760
2008	62.165	2028	63.920	65.812	67.946
2009	62.334	2029	63.772	65.796	68.086
2010	62.407	2030	63.630	65.759	68.202
2011	63.711	2031	63.458	65.704	68.290
2012	63.776	2032	63.309	65.668	68.410
2013	63.609	2033	63.126	65.615	68.512
2014	63.855	2034	62.936	65.553	68.589
2015	63.598	2035	62.756	65.491	68.691
2016	63.769	2036	62.540	65.395	68.736
Variazione	2007-2016			2017-2026	
<i>Assoluta</i>	2.783	<i>Assoluta</i>	379	2.021	3.838
<i>Media annua</i>	278	<i>Media annua</i>	38	202	384
				2027-2036	
		<i>Assoluta</i>	-1.608	-395	1.129
		<i>Media annua</i>	-161	-39	113

BILANCIO DECENNALE FAMIGLIE PER ETÀ DELLA PERSONA DI RIFERIMENTO

2007-2016		2017-2026		2017-2026	
< 35 anni	8.925	< 35 anni	8.470	8.819	9.208
35- 44 anni	8.248	35- 44 anni	5.062	5.692	6.377
45-54 anni	2.990	45-54 anni	1.980	2.670	3.451
55-64 anni	1.024	55-64 anni	1.041	1.598	2.221
> 64 anni	-15.623	> 64 anni	-15.794	-14.737	-13.581
Nuove famiglie	21.505	Nuove famiglie	17.306	19.246	21.572
Estinzione	-15.940	Estinzione	-16.548	-15.204	-13.895
Saldo	5.565	Saldo	759	4.042	7.677

3. Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

Le valutazioni fin qui esposte costituiscono la sintesi di elementi analitici elaborati con il dettaglio del singolo comune. A partire dal massimo livello di dettaglio territoriale, quindi, per soddisfare le esigenze informative del committente, il dato di base è stato aggregato per *Ambito Territoriale Omogeneo* (ATO), come definito da specifica normativa regionale.

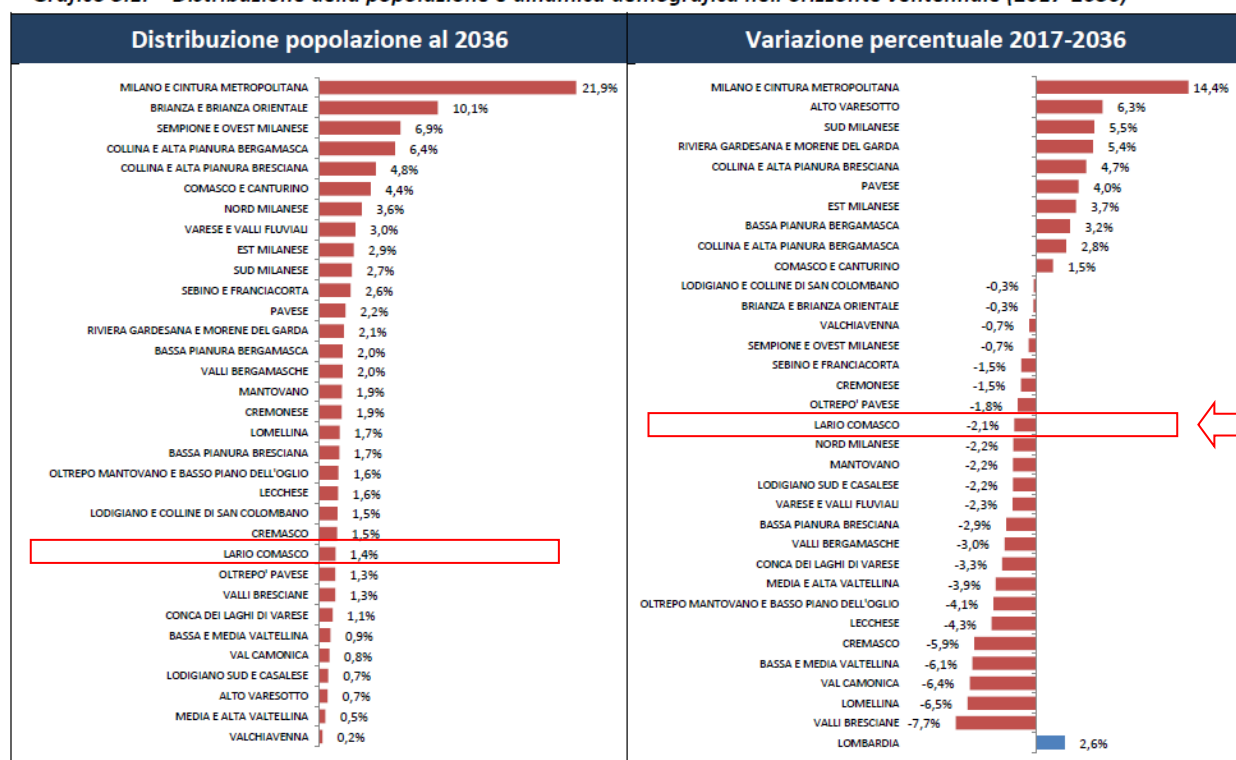
➤ Lo scenario demografico

L'analisi dei dati territoriali disegna uno scenario in cui emerge il ruolo propulsivo del sistema milanese, con due direttrici principali di sviluppo verso Sud e verso Est. A fronte di un incremento dei residenti che, nell'ipotesi centrale di scenario, per l'intera regione si attesta al 2,6%, per Milano e Cintura Milanese la crescita attesa è del 14,4%, e tra gli altri nove Ambiti in cui si evidenziano dinamiche positive, si distinguono altri due sistemi minori fortemente integrati all'area metropolitana, Sud Milanese (5,5%) ed Est Milanese (3,7%). Stabili o in calo invece altri sistemi territoriali ad elevato carico insediativo come Brianza e Brianza Orientale (-0,3%), Sempione ed Ovest Milanese (-0,7%) e Nord Milanese (-2,2%).

Con 283.454 residenti in più nel ventennio, quindi, la cintura milanese si qualifica come cardine della crescita demografica regionale, ma i dati di scenario consentono di individuare altri due sistemi forti, la direttrice meridionale Sud Milanese – Pavese, con crescita attesa di 23.341 abitanti, e la direttrice orientale che da Est Milanese prosegue verso Bergamo, Brescia e l'area Gardesana, con crescita attesa di 67.840 abitanti.

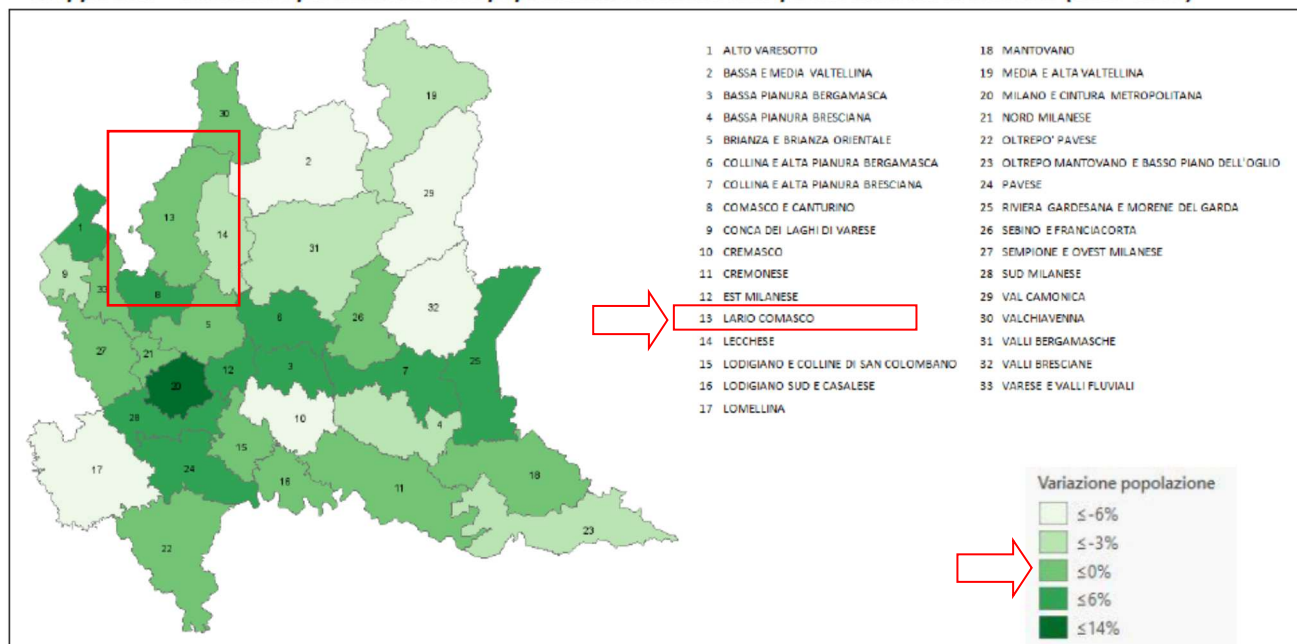
Si distinguono inoltre due poli di sviluppo minori, il sistema Comasco-Canturino (6.779 abitanti in più) e l'Alto Varesotto (4.221 abitanti in più).

Grafico 3.1. – Distribuzione della popolazione e dinamica demografica nell'orizzonte ventennale (2017-2036)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Mappa 3.1. – Variazione percentuale della popolazione residente nell'ipotesi centrale di scenario (2017-2036)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Tabella 3.1. - Popolazione residente al 2016 e scenario previsionale al 2036 per Ambito Territoriale Omogeneo

ATO	2016	Ipotesi di scenario al 2036			2017-2036		
		Bassa	Centrale	Alta	Bassa	Centrale	Alta
ALTO VARESE	67.531	67.833	71.752	76.164	0,4%	6,3%	12,8%
BASSA E MEDIA VALTELLINA	103.150	92.718	96.862	101.771	-10,1%	-6,1%	-1,3%
BASSA PIANURA BERGAMASCA	196.077	195.008	202.281	210.768	-0,5%	3,2%	7,5%
BASSA PIANURA BRESCIANA	177.341	166.468	172.253	179.555	-6,1%	-2,9%	1,2%
BRIANZA E BRIANZA ORIENTALE	1.038.792	1.000.207	1.035.677	1.079.009	-3,7%	-0,3%	3,9%
COLLINA E ALTA PIANURA BERGAMASCA	642.757	639.916	660.704	685.591	-0,4%	2,8%	6,7%
COLLINA E ALTA PIANURA BRESCIANA	468.449	475.907	490.549	507.594	1,6%	4,7%	8,4%
COMASCO E CANTURINO	441.468	433.779	448.247	464.779	-1,7%	1,5%	5,3%
CONCA DEI LAGHI DI VARESE	117.329	108.144	113.500	119.847	-7,8%	-3,3%	2,1%
CREMASCO	162.821	147.020	153.186	160.502	-9,7%	-5,9%	-1,4%
CREMONENSE	196.567	185.467	193.635	203.269	-5,6%	-1,5%	3,4%
EST MILANESE	288.340	287.612	299.103	311.691	-0,3%	3,7%	8,1%
LARIO COMASCO	142.439	132.810	139.412	147.407	-6,8%	-2,1%	3,5%
LECCHESSE	169.305	156.437	162.084	168.615	-7,6%	-4,3%	-0,4%
LODIGIANO E COLLINE DI SAN COLOMBANO	158.269	151.074	157.873	165.808	-4,5%	-0,3%	4,8%
LODIGIANO SUD E CASALESE	78.405	72.970	76.645	80.877	-6,9%	-2,2%	3,2%
LOMELLINA	187.296	167.762	175.037	183.499	-10,4%	-6,5%	-2,0%
MANTOVANO	200.385	188.863	195.897	204.225	-5,7%	-2,2%	1,9%
MEDIA E ALTA VALTELLINA	53.593	49.401	51.522	53.874	-7,8%	-3,9%	0,5%
MILANO E CINTURA METROPOLITANA	1.965.381	2.152.251	2.248.835	2.349.663	9,5%	14,4%	19,6%
NORD MILANESE	376.792	358.042	368.506	379.870	-5,0%	-2,2%	0,8%
OLTREPO' PAVESE	140.848	131.124	138.311	146.752	-6,9%	-1,8%	4,2%
OLTREPO MANT. E BASSO PIANO DELL'OGGIO	173.925	160.072	166.799	174.768	-8,0%	-4,1%	0,5%
PAVESE	219.107	217.148	227.777	239.549	-0,9%	4,0%	9,3%
RIVIERA GARDESANA E MORENE DEL GARDA	202.187	204.844	213.013	222.605	1,3%	5,4%	10,1%
SEBINO E FRANCIACORTA	274.777	261.719	270.780	281.868	-4,8%	-1,5%	2,6%
SEMPIONE E OVEST MILANESE	712.829	686.100	707.484	731.688	-3,7%	-0,7%	2,6%
SUD MILANESE	268.136	271.314	282.807	295.193	1,2%	5,5%	10,1%
VAL CAMONICA	92.391	83.273	86.523	90.525	-9,9%	-6,4%	-2,0%
VALCHIAVENNA	24.694	23.519	24.517	25.585	-4,8%	-0,7%	3,6%
VALLI BERGAMASCHE	208.329	195.178	201.982	210.423	-6,3%	-3,0%	1,0%
VALLI BRESCIANE	148.603	133.051	137.172	142.587	-10,5%	-7,7%	-4,0%
VARESE E VALLI FLUVIALI	320.853	302.211	313.547	326.584	-5,8%	-2,3%	1,8%
LOMBARDIA	10.019.166	9.899.243	10.284.270	10.722.503	-1,2%	2,6%	7,0%

Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Bibliografia

- Banca dati ISTAT e ANAGRAFE COMUNALE / UFFICI COMUNALI

Siti internet

- www.comune.plesio.co.it/
- www.provincia.como.it/
- www.geoportale.regione.lombardia.it
- www.arpalombardia.it
- www.google.it
- www.bing.com
- www.tuttitalia.it
- www.italia.indettaglio.it
- www.istat.it/
- www.regionelombardia.it
- www.ottomilacensus.istat.it
- www.ancecomo.it
- www.cresme.it
- www.polis.lombardia.it

4.2 – CALCOLO DELLA STIMA DEL FABBISOGNO

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 una crescita percentuale tra il 3,2% ed il 3,5%, ed in generale una decrescita assoluta.

Rispetto alla popolazione i dati comunali degli ultimi dieci anni (pur considerando la crisi della Pandemia da Covid 12) delineano una decrescita della popolazione di 2 persone per anno, ed una prospettiva di spopolamento del paese,

Le strategie poste in essere per poter contrastare lo spopolamento vengono di seguito rappresentate:

- inserimento della previsione di una nuova casa di riposo – struttura sanitario assistenziale ed alcuni alloggi per famiglie. La struttura è stata affiancata da un comparto ove si prevede una volumetria da destinare agli alloggi per le persone che lavorano presso la casa di riposo. La realizzazione della struttura può costituire un elemento di attrattività per il comune.
- un progetto di rigenerazione del centro storico che interessa alcuni nuclei volta ad individuare degli spazi urbani pubblici interni all'impianto del costruito esistente con lo scopo di incentivare il recupero dell'edificazione dismessa.
- localizzazione di un ambito territoriale posto ad est della frazione di Ligomena con soluzioni abitative di edilizia convenzionata- agevolata rivolta alla popolazione di Plesio al fine di trattenere le persone a vivere in paese, imponendo il vincolo, seppur nella ciclicità dell'alienazione del bene, vincolandolo a soggetti con le medesime caratteristiche.
- una porzione del patrimonio immobiliare deve poi afferire ad una percentuale di frizione che si è rilevata essere importante e connessa alle residenze legate ad un periodo della vita di una persona e strettamente connessa alle necessità di lavoro: lavoratori frontalieri, ospedale, insegnanti etc...

Rispetto alla popolazione turistica, emerge dalla ricognizione sopra riportata che vi è una richiesta di popolazione para turistica che afferisce in parte all'edificazione appartenete al centro storico ed in parte ad interventi di nuova realizzazione e/o ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

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. Piazzo - 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. Calveseglio - 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: $3 = 600,00 \text{ mq} = 6 \text{ unità abitative} \times 2 \text{ abitanti} = \mathbf{12 \text{ abitanti}}$

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 – BARNÀ 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. Piazzo 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. Piazzo**

Edificazione mono/bifamigliari

480,00 mc.: 250,00 mc. = 2 villette x 2 abitanti = **4 abitanti**

PDC 2v Loc. Barnà

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.

5 - 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
P11 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
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 **Variente 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 2025

Previsioni 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**

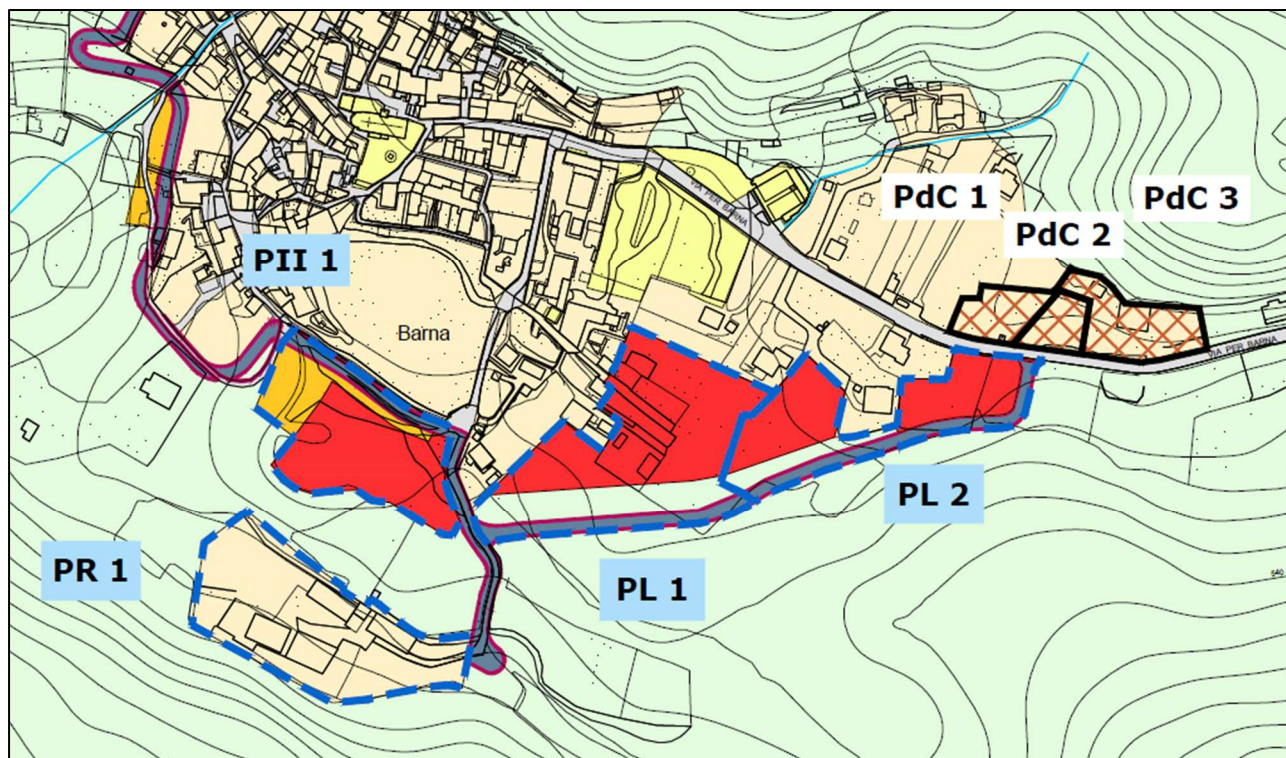
ALTRE FUNZIONI **0,00 mq**

RESIDENZIALE:

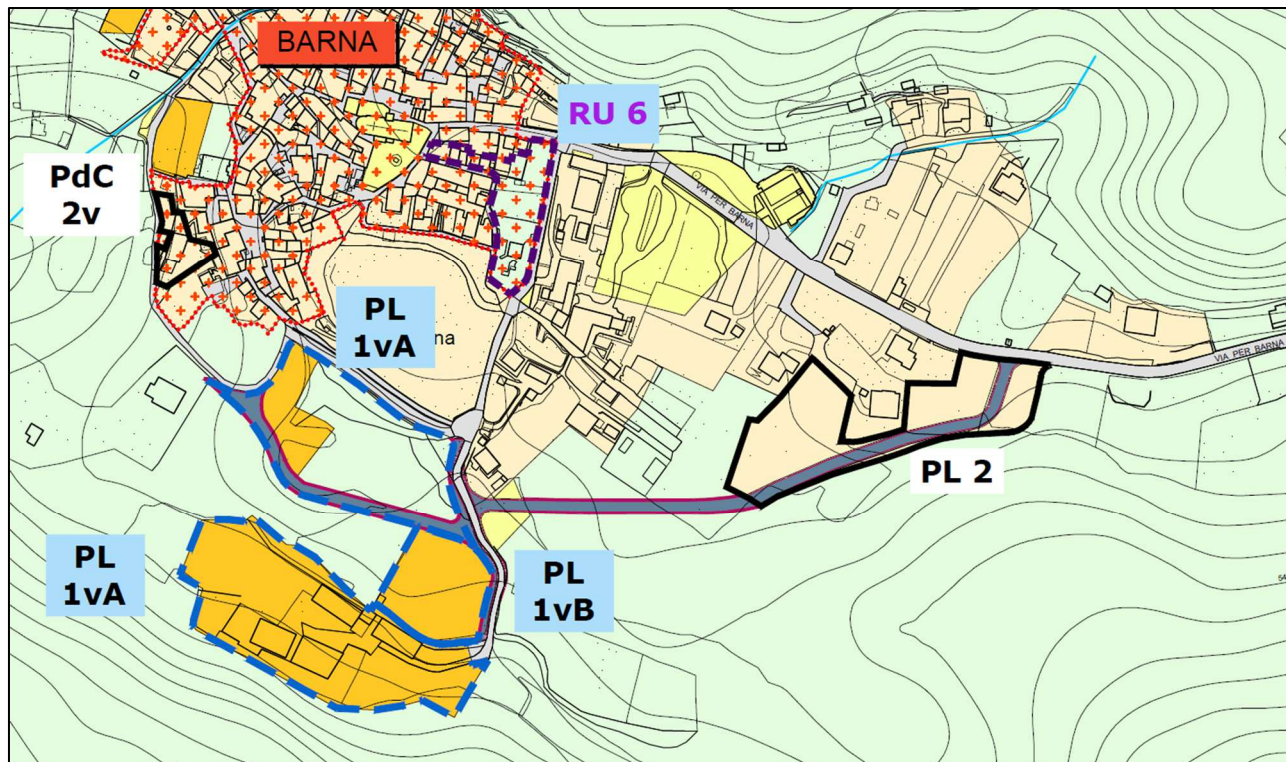
Riduzione prevista dalla Variante 2025 **4.792,00 mq > 3.419 mq** riduzione richiesta
paria ad una riduzione del 35,03 % > 25% di riduzione richiesta

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":

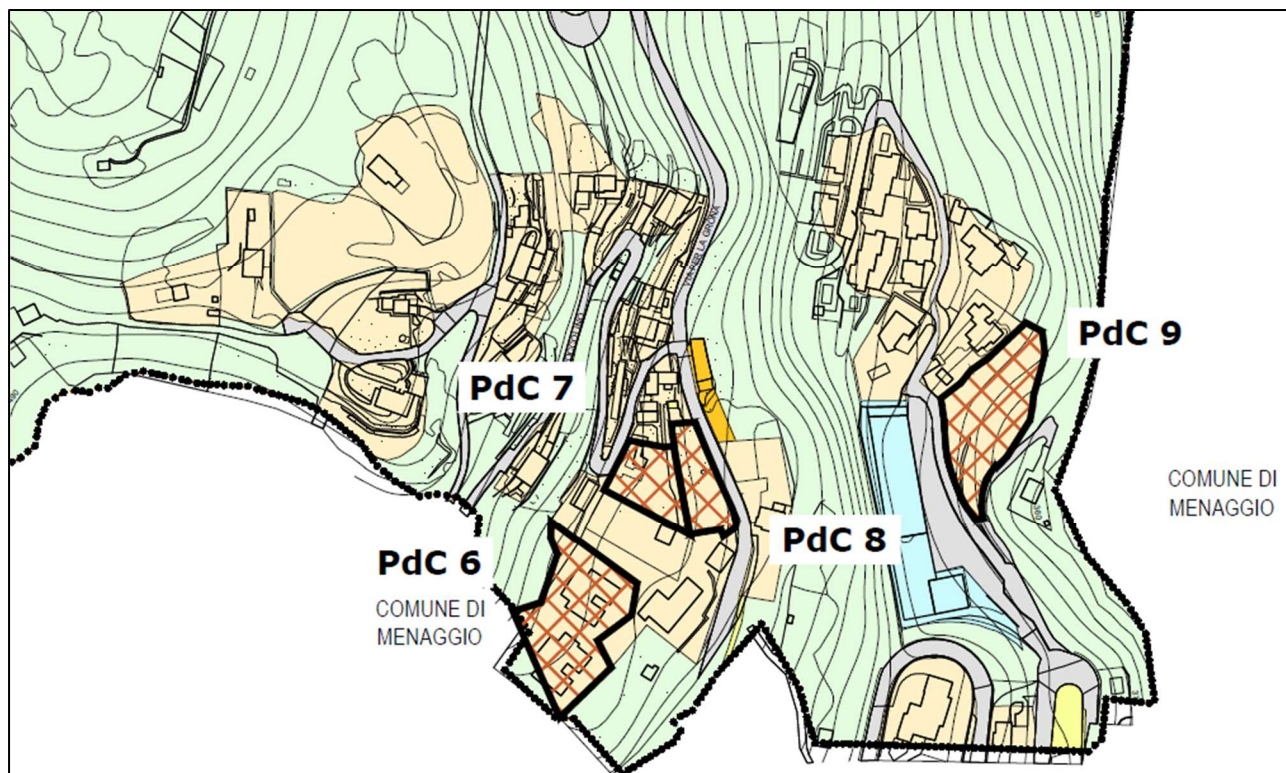
Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 b Previsioni **PGT vigente al 02.12.2014**



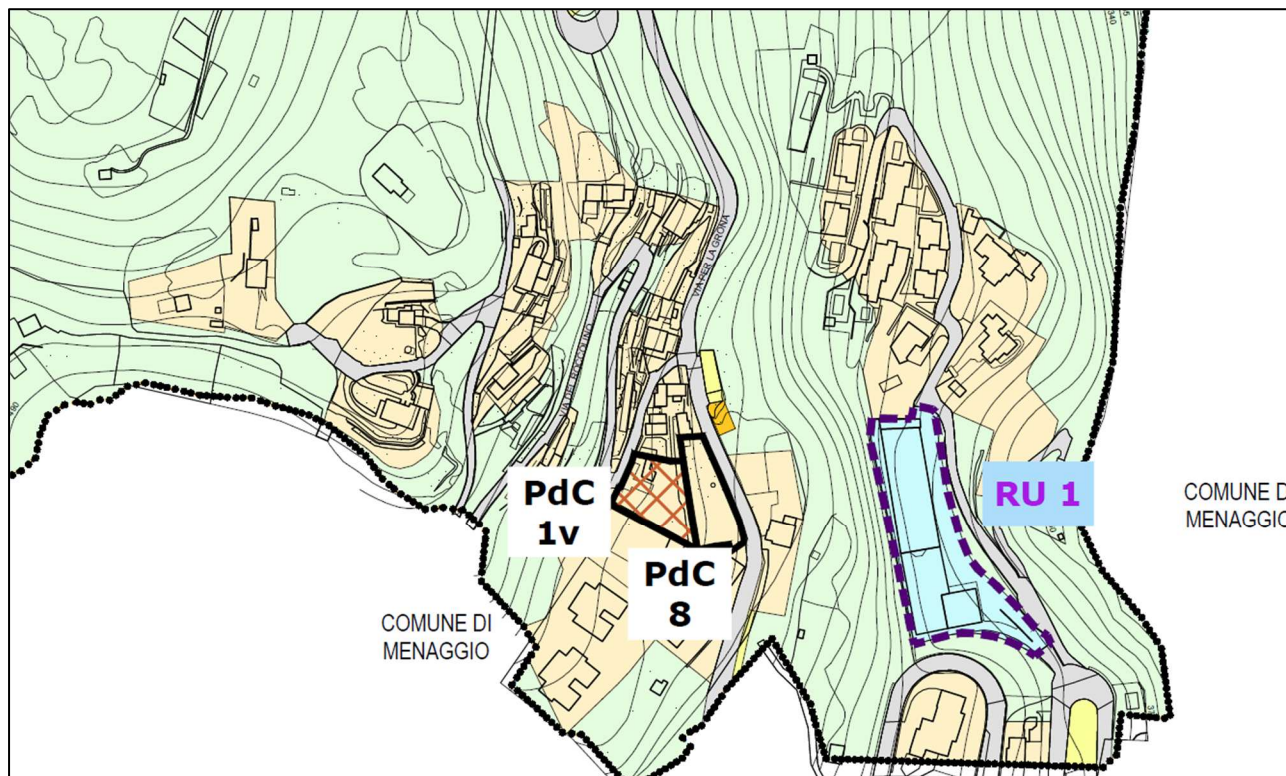
Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 c – Previsioni **PGT Variante 2025**



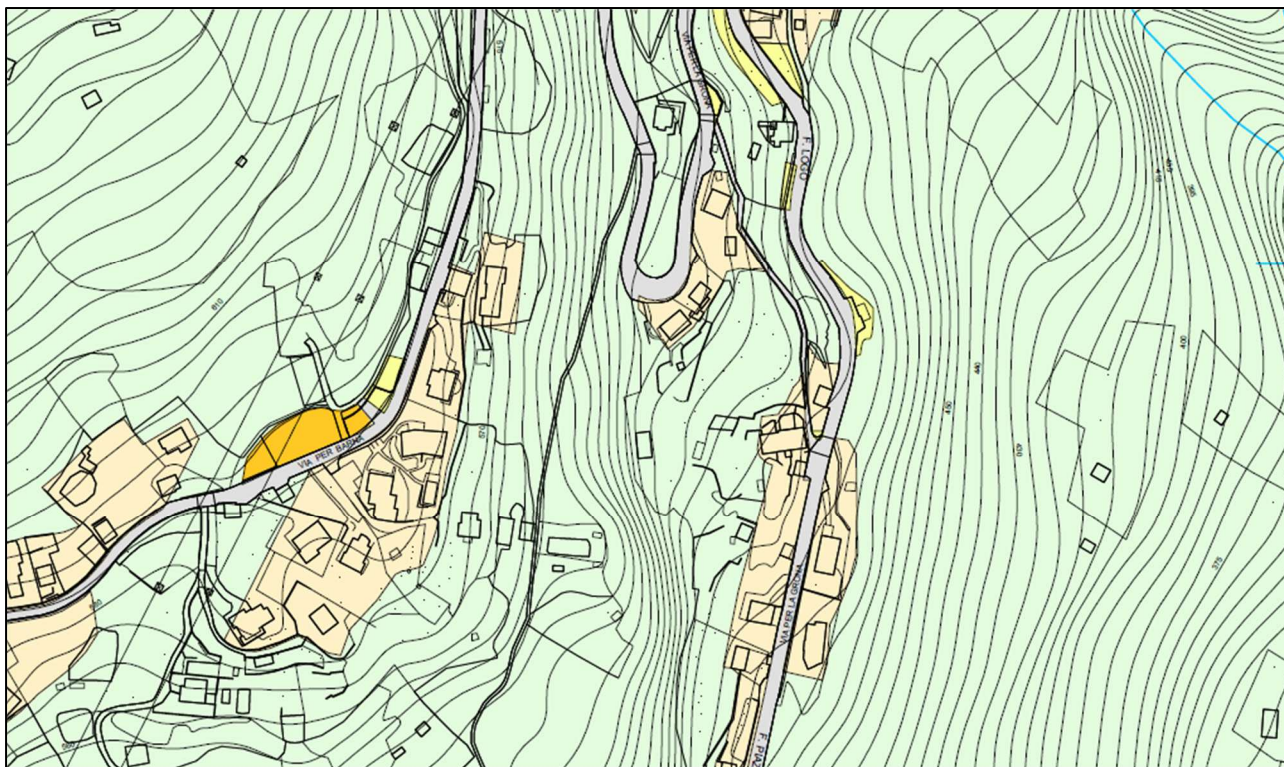
Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 b Previsioni **PGT vigente al 02.12.2014**



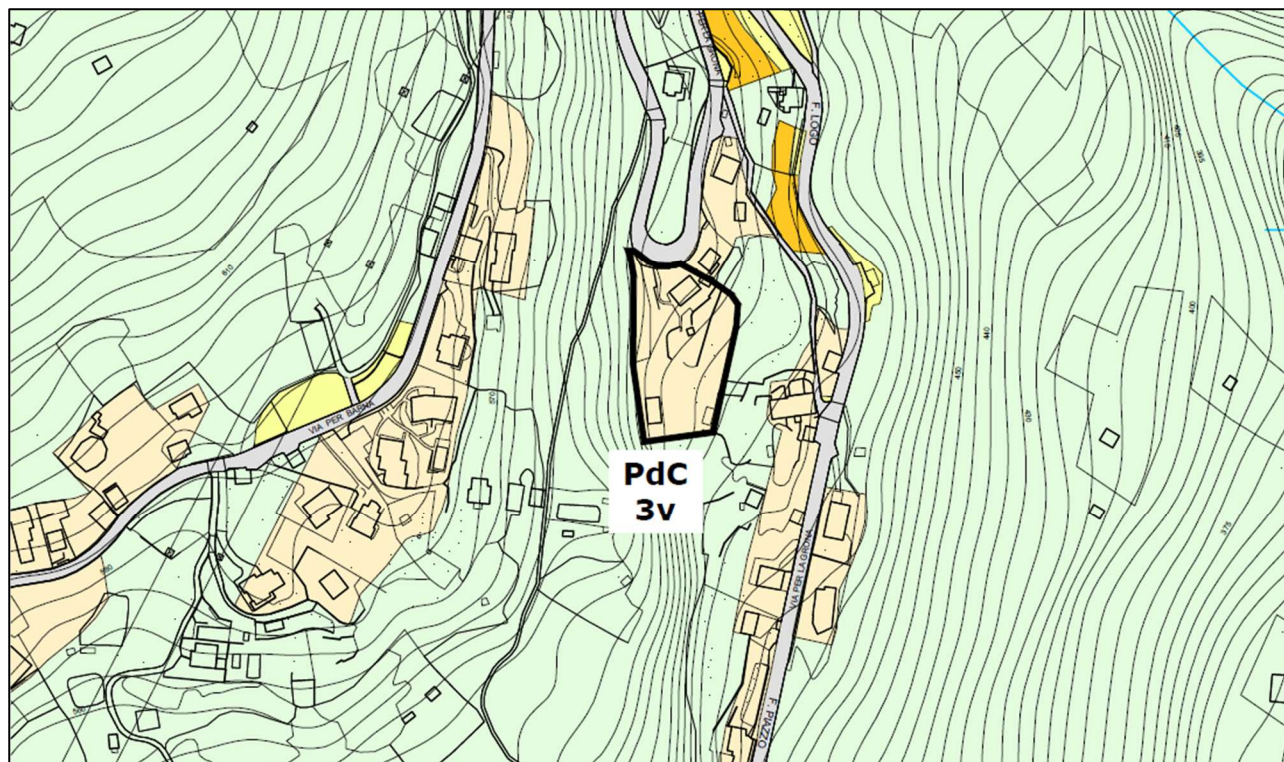
Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 c – Previsioni **PGT Variante 2025**



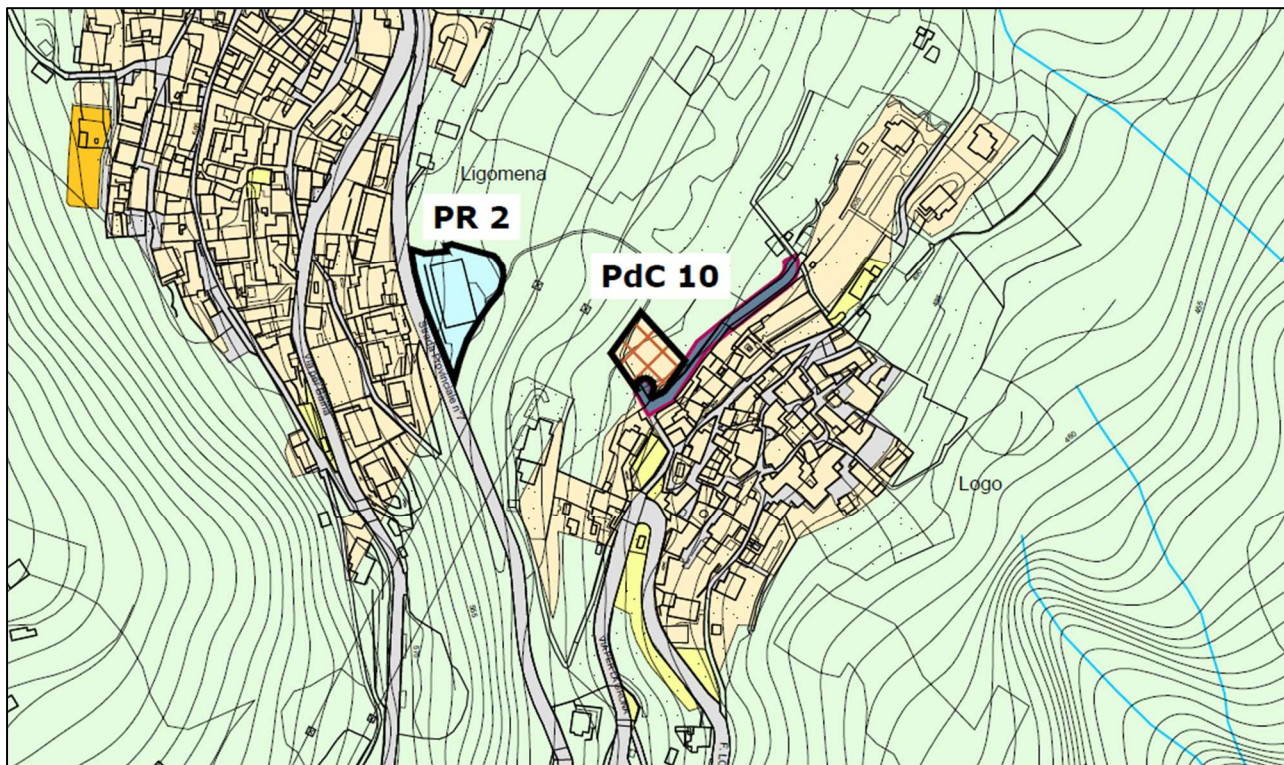
*Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 b Previsioni **PGT vigente al 02.12.2014***



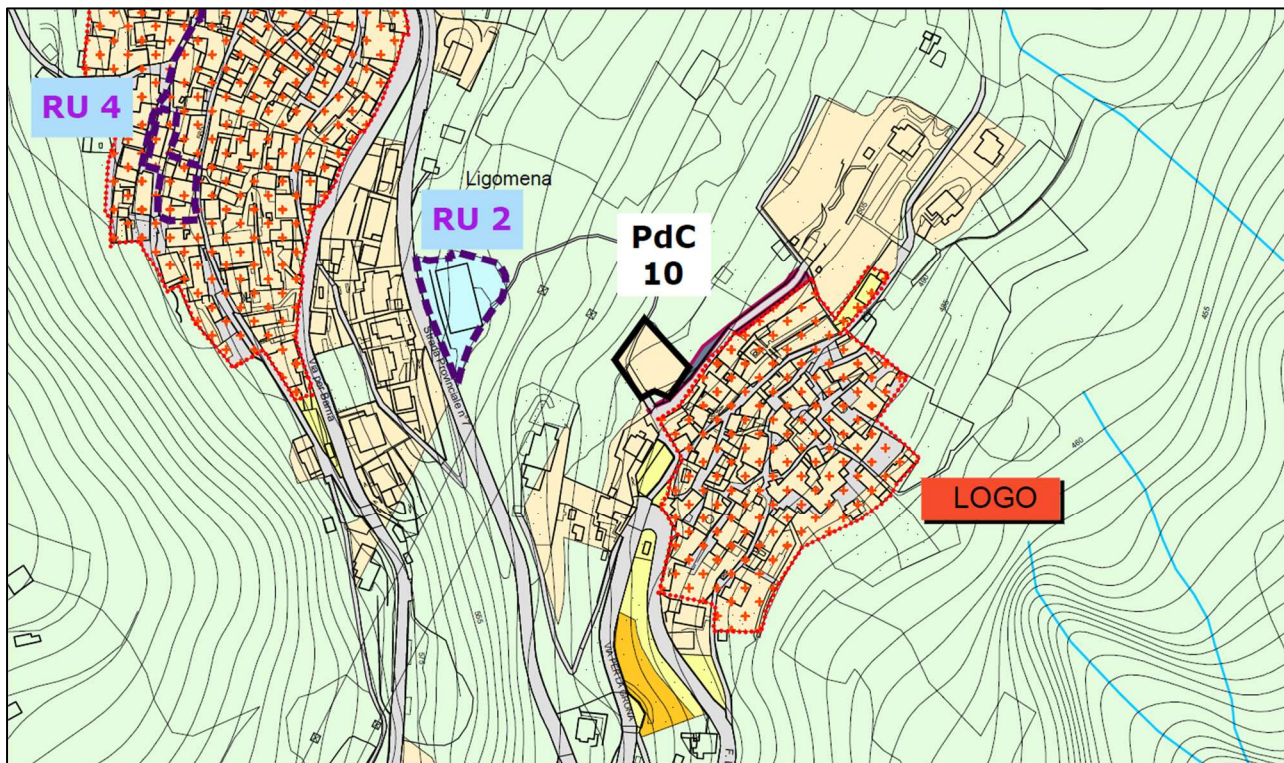
*Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 c – Previsioni **PGT Variante 2025***



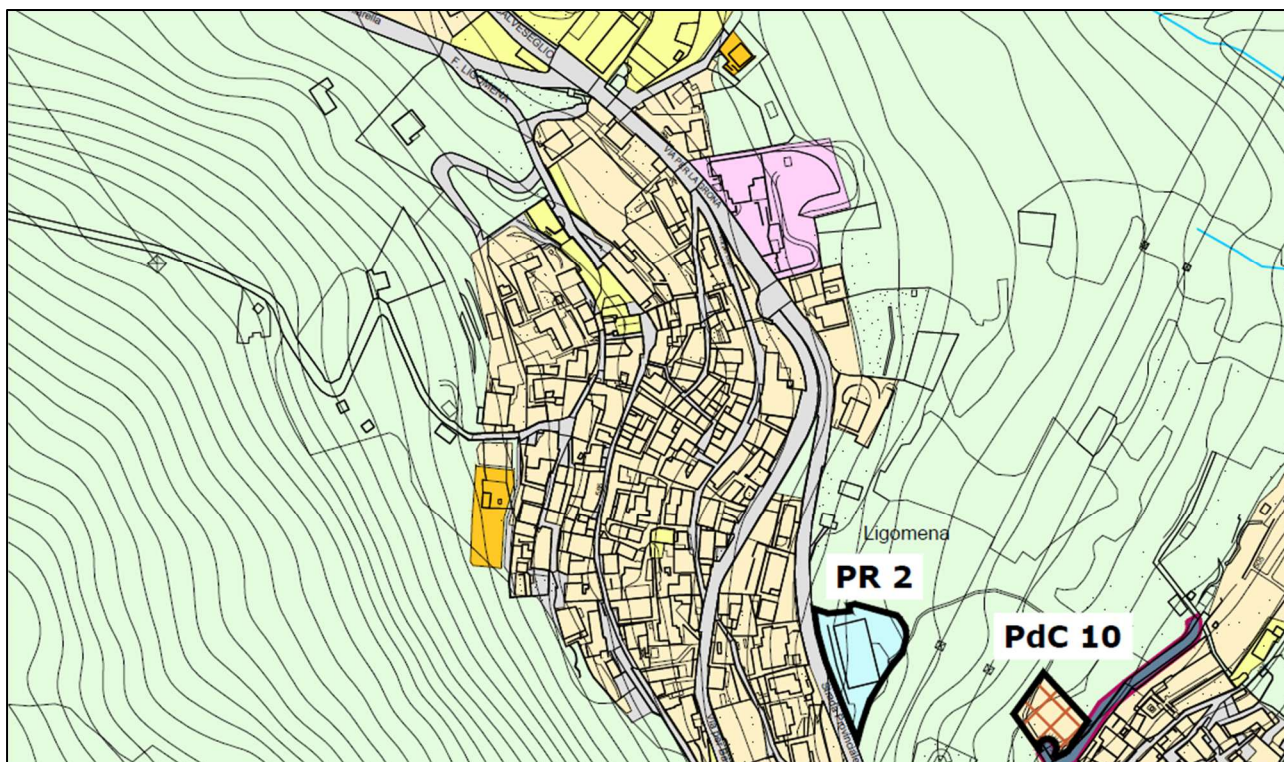
*Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 b Previsioni **PGT vigente al 02.12.2014***



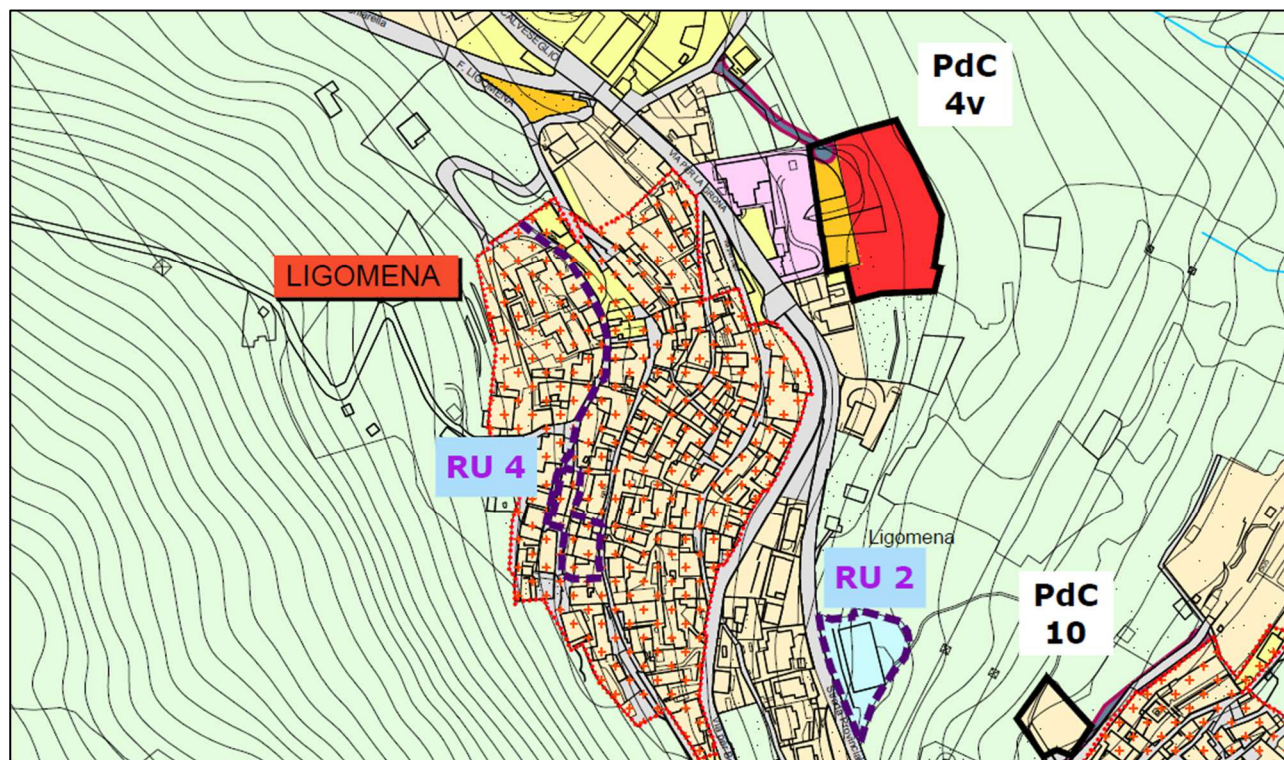
*Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 c – Previsioni **PGT Variante 2025***



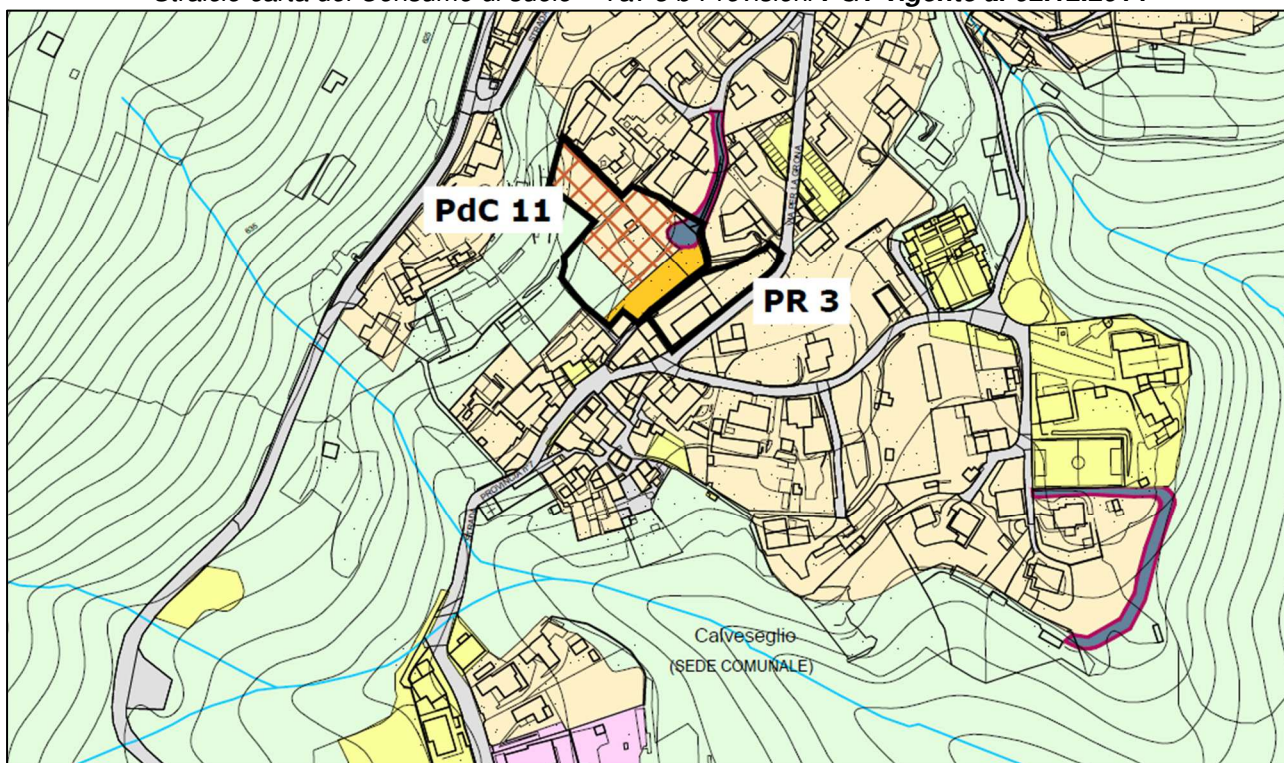
*Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 b Previsioni **PGT vigente al 02.12.2014***



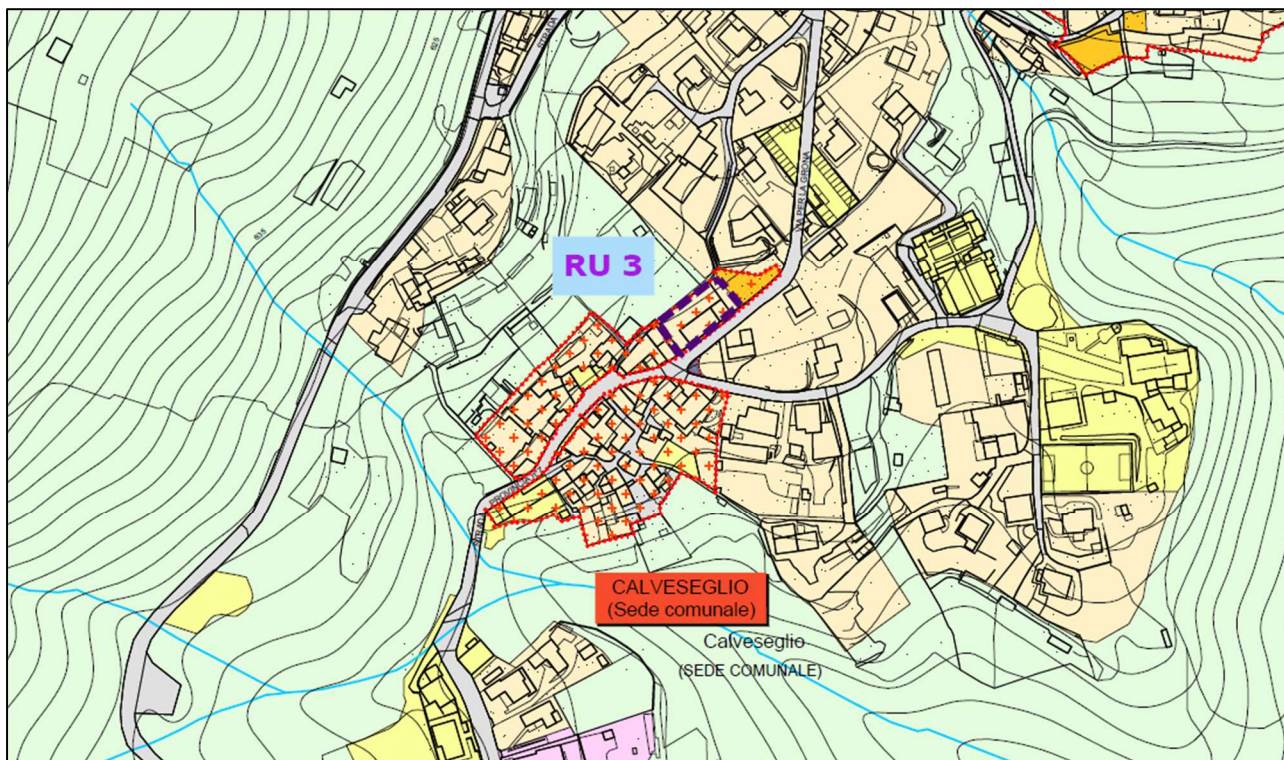
*Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 c – Previsioni **PGT Variante 2025***



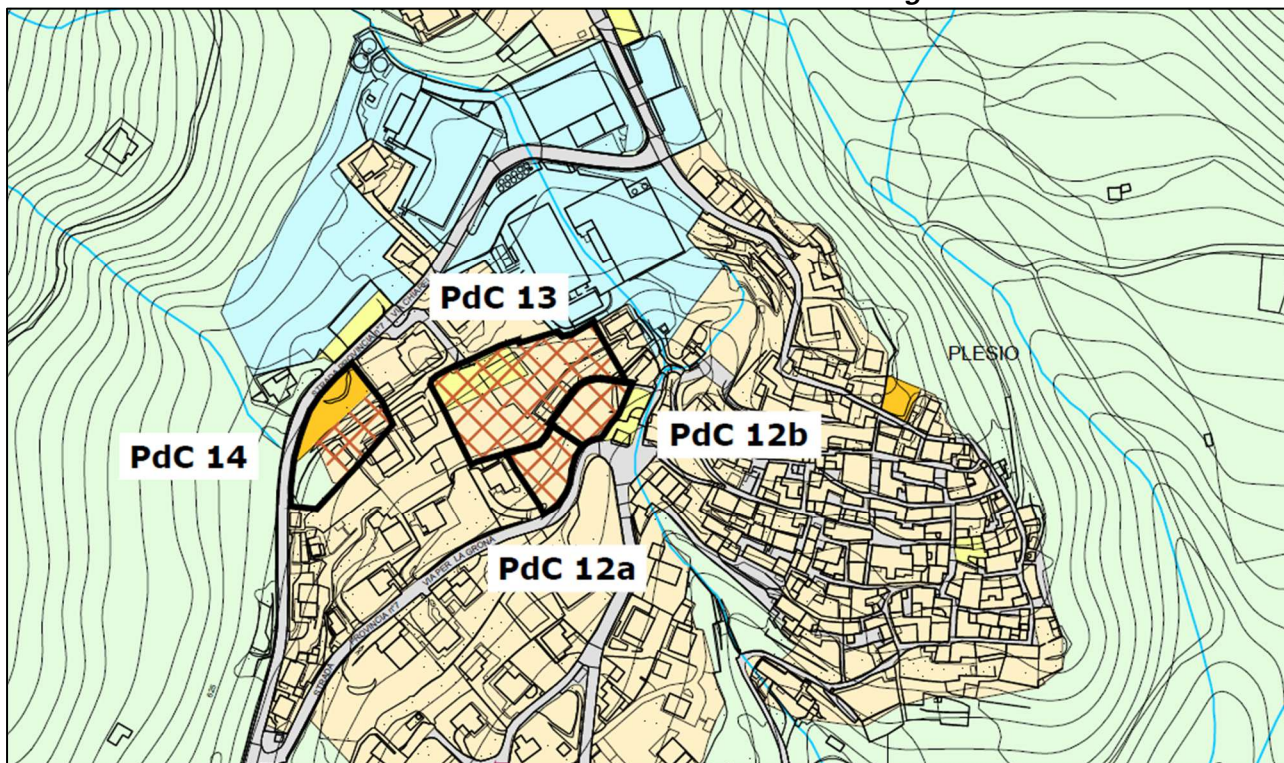
*Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 b Previsioni **PGT vigente al 02.12.2014***



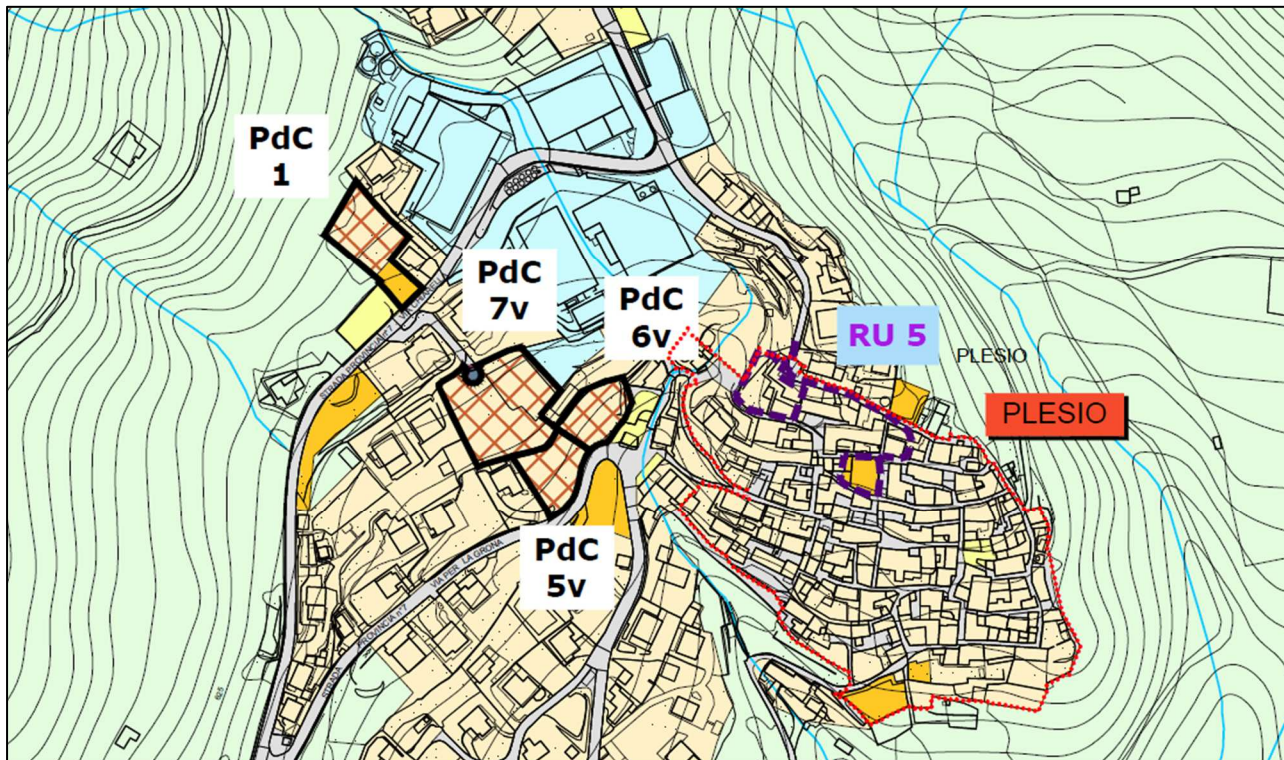
*Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 c – Previsioni **PGT Variante 2025***



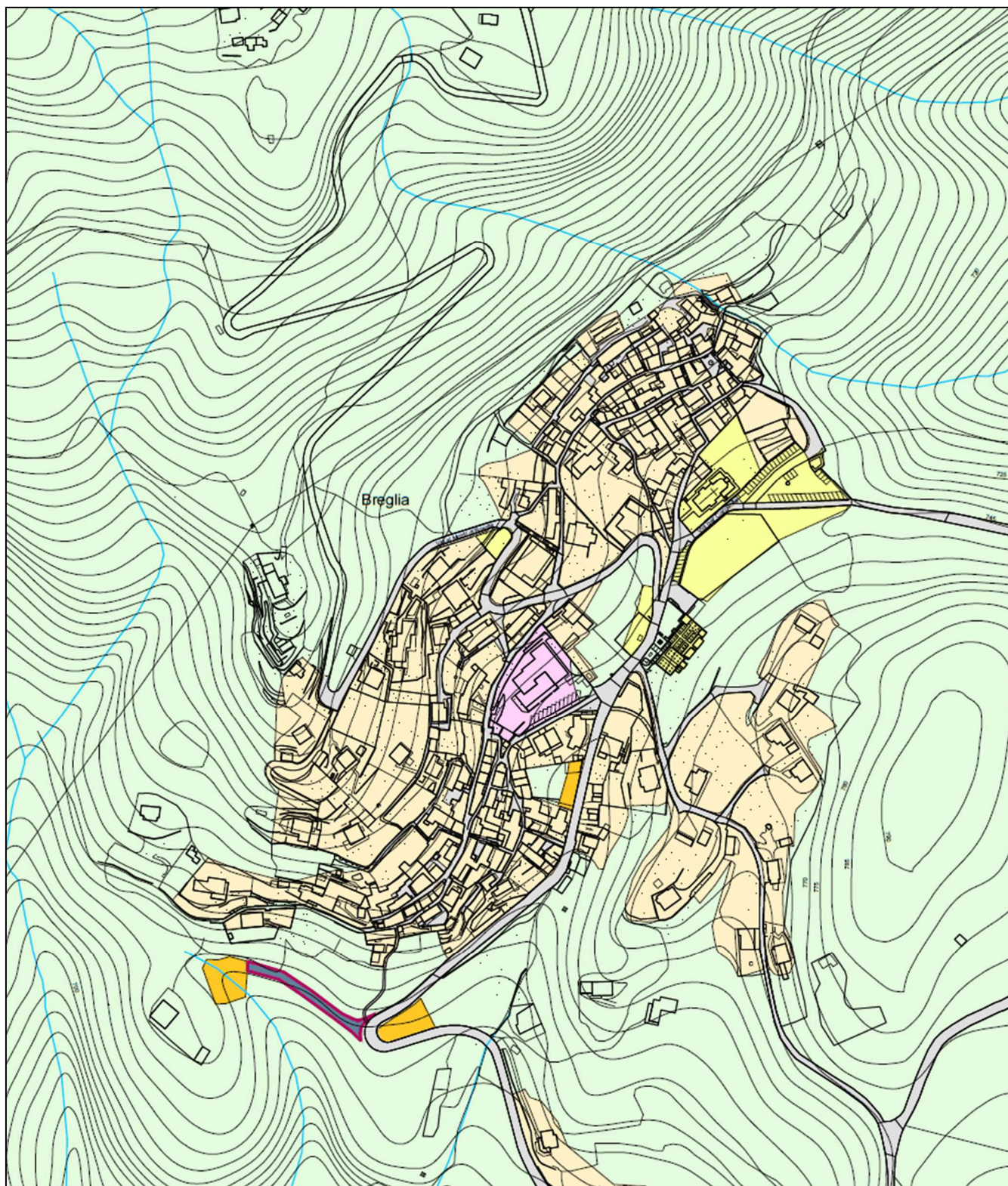
Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 b Previsioni **PGT vigente al 02.12.2014**



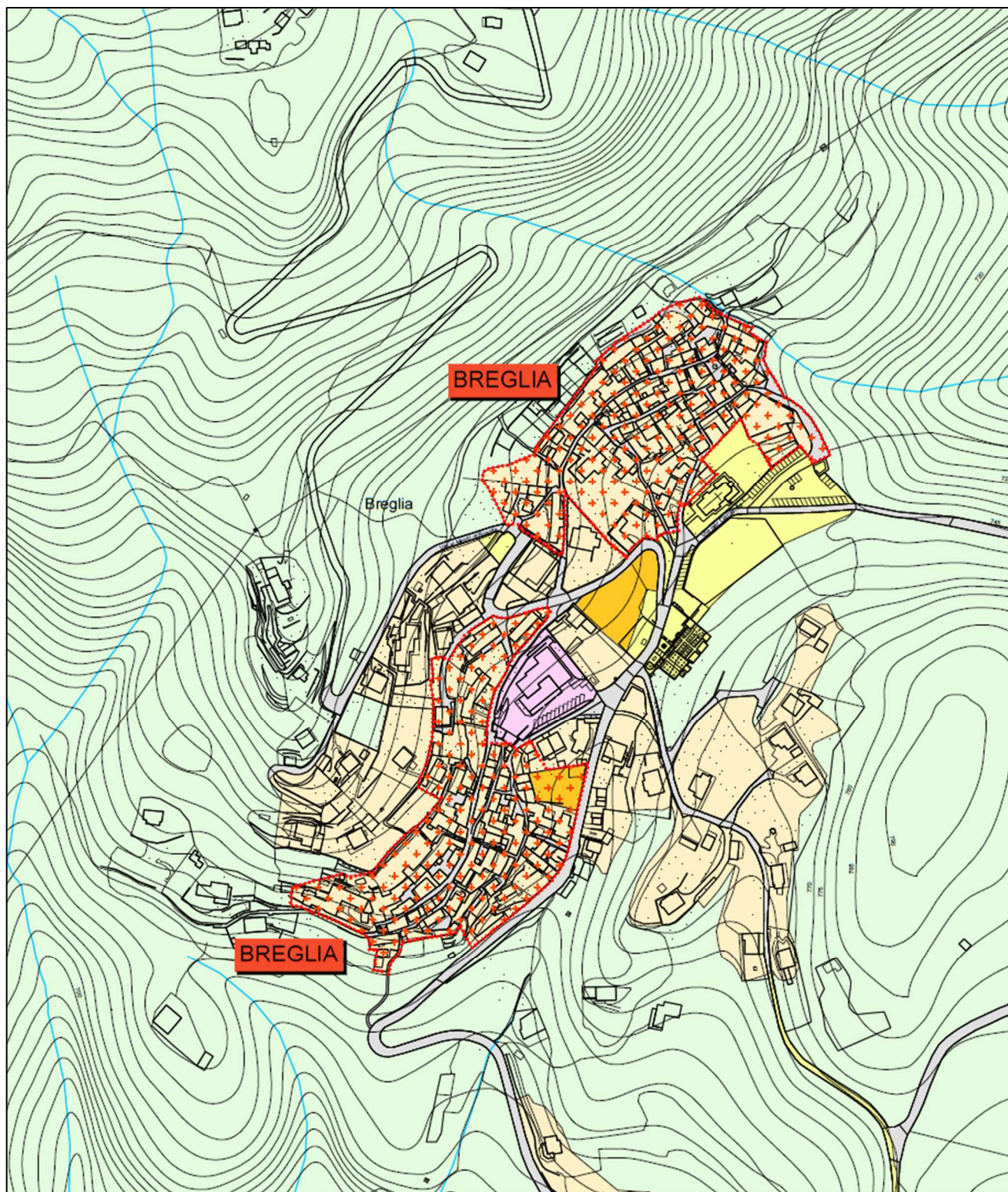
Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 c – Previsioni **PGT Variante 2025**



*Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 b Previsioni **PGT vigente al 02.12.2014***



*Stralcio carta del Consumo di suolo – Tav 3 c – Previsioni **PGT Variante 2025***



6 - VERIFICA DEL SODDISFACIMENTO DEL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES) PER LE AREE AFFERENTI AL PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI:

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 – Piazzo	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
 $22.455 \text{ mq} - 12.911 \text{ mq} = + 9.544 \text{ mq} > 0$
BILANCIO ECOLOGICO VERIFICATO

Quanto sopra è rappresentato nell'elaborato cartografico "Tav. 3d - Bilancio Ecologico dei Suoli – BES". Sul medesimo elaborato sono state riportate anche le modifiche appartenenti al Documento di Piano e considerate ai fini della verifica della soglia di riduzione del consumo di suolo, in quanto il comparto ex PL1 appartenente al Documento di Piano è stato restituito e le parziali riconferme di area edificabile e di viabilità in progetto, sono state considerate come consumo nel BES. Si riporta di seguito le modifiche intervenute afferenti al Documento di Piano.

Superfici sottratte o aggiunte alla "superficie agricola e naturale" a seguito della presente Variante (modifiche 2019 e modifiche 2025 al Documento di Piano):

SUPERFICI AGGIUNTE

alla "superficie agricola e naturale" previste dalla presente Variante
(Documento di Piano – conteggiati con la soglia di riduzione)

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

TOTALE AREE AGGIUNTE : **8.733 mq**

SUPERFICI SOTTRATTE

alla "superficie agricola e naturale" previste dalla presente Variante
(Documento di Piano – conteggiati con la soglia di riduzione)

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**

7 - 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:

(Area urbanizzata) x (I.Ad.): 560.293 mq x 0,58% = 3.249,38 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**