



COMUNE DI

Barni

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

SINTESI NON TECNICA

adozione delibera	C. C. n°	del	.2020
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2020

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il Sindaco
autorità proponente VAS

Sig. Mauro Caprani

il Vice Segretario Comunale
autorità competente VAS

Dott.sa Livia Cioffi

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

1.1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE ED I CONTENUTI DEL NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: LE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI, LE AZIONI DEL P.G.T. , LE SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE

Il Comune di Barni (Co) è dotato di Piano del Governo del Territorio composto da Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 14.10.2015 e pubblicata sul B.U.R.L. n° 53 del 30.12.2015.

Il vigente Piano del Governo del Territorio, necessita di una revisione generale al fine di recepire i piani sovraordinati e di settore, in particolare per quanto attiene gli indirizzi e i contenuti del Piano Territoriale Regionale adeguato alla L.R. 31/14 con i criteri del contenimento del Consumo di Suolo, il Piano Paesistico Regionale nella sua revisione del Piano Paesistico 2017, il Piano Regionale della Mobilità Ciclistica; il Piano Territoriale Provinciale e, non da ultimo le recentissime modifiche introdotte dalla L.R. 18/19 alla L.R. 12/2005 e s.m.i..

Un ulteriore riferimento importante per la costruzione del quadro conoscitivo sono gli elementi caratterizzanti la rete ecologica Regionale e della rete ecologica Provinciale, oltre al fatto che la maggior parte del territorio comunale è agricolo e boscato e, pur essendo un piccolo comune, si rileva un elevato grado di ricettività turistico- ricettiva.

Il monitoraggio del vigente Piano del Governo del Territorio, quest'ultimo strutturato sulla base del previgente strumento urbanistico P.R.G., ha decretato una situazione di staticità per cui non si è dato luogo ad alcuno degli interventi ivi proposti.

Il nuovo piano del governo del territorio ha recepito le previsioni contenute nello studio geologico comunale e dello studio del reticolo idrico minore, così come confrontate con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017) ed in particolare la revisione del 2019, ove sono stati riportati alcune peculiarità dello studio geologico comunale consistenti nei "conoidi non recentemente attivi e protetti", ubicati in prevalenza in contesti agricoli e boscati, nonché i disposti normativi e regolamentari riguardanti il tema dell'invarianza Idraulica.

La maggiore volontà espressa, sin dalla stesura degli indirizzi strategici, è stata quella di predisporre un nuovo strumento urbanistico che contemplasse la riduzione di consumo di nuovo suolo libero favorendo la riqualificazione e rigenerazione del tessuto dismesso e/o sottoutilizzato, con una particolare attenzione al centro storico di Barni.

Una ulteriore attenzione è stata rivolta alla previsione di elementi di attrattività quali il percorso del "down – hill" e l'individuazione di un ambito ove realizzare le "bubble house e case sugli alberi" oltre alla conferma della previsione, già indicata dal vigente strumento urbanistico di un'area per la "pista da trial".

Il progetto per il settore turistico ricettivo integra gli eventi culturali che coinvolgono per la maggior parte le corti del centro storico, nonché i diversi sentieri che consentono di godere di spettacolari panorami sul lago di Como – ramo di Lecco e le località della “Madonnina” e di “Crezzo” che affaccia sul lago omonimo in comune di Lasnigo.

Il nuovo strumento urbanistico si pone la finalità di ampliare l’offerta del settore turistico ricettivo attraverso diverse possibilità di tipologie di soggiorno (B&B, affittacamere, appartamenti in affitto, albergo diffuso etc....), garantendo anche i servizi e pertanto implementando la previsioni di spazi a parcheggio intorno al vecchio nucleo e in generale nel centro di Barni.

Si prevede altresì negli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, confermati dal nuovo strumento urbanistico, la realizzazione lungo l’asse stradale di aree da destinare a parcheggio pubblico con lo scopo di aumentare la dotazione sia per i servizi esistenti, ma soprattutto per l’afflusso turistico in corrispondenza degli eventi.

Un ulteriore obbiettivo che si pone il nuovo progetto urbanistico è quello di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso diversi livelli di intervento: piano particolareggiato di dettaglio del centro storico, incentivi per l’efficientamento energetico degli edifici con riuso di un patrimonio edilizio sottoutilizzato, individuazione di comparti da sottoporre a piani di recupero calibrati in relazione alle esigenze del piano dei servizi.

Il Piano dei Servizi viene integrato dal Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo nel quale sono state rappresentate le reti dei sotto servizi esistenti e messi in rilievo i punti ove si rileva l’esigenza di integrazione e/o realizzazioni di nuove reti, anche in relazione alle significative carenze rilevate in alcune parti del territorio urbanizzato e/o urbanizzabile.

E’ stata eseguita una ricognizione al fine di rappresentare lo stato dell’arte dei servizi esistenti, la consistenza delle proprietà comunali e lo stato di attuazione del vigente Piano dei Servizi; l’analisi è stata riportata in apposite schedature.

Sono stati effettuati dei puntuali rilievi del territorio comunale di ordine ricognitivo al fine di avere cognizione della qualificazione dei contesti sia appartenenti al tessuto urbano consolidato ed afferenti all’edificazione esistente sia per quanto attiene gli ambienti di valore paesistico ed ambientale.

In considerazione dell’importanza che riveste lo studio del centro storico, anche in relazione alle azioni che si intendono promuovere, verrà redatta parallelamente alla presente strumentazione urbanistica uno studio particolareggiato del vecchio nucleo di Barni e del nucleo isolato di Crezzo avendo come riferimento quanto rappresentato nelle soglie storiche delle mappe del Catasto Teresiano, Cessato e Cessato aggiornamenti, così come confrontato con rilievi di dettaglio in loco, questi ultimi funzionali alla stesura di una pianificazione puntuale atta a regolamentare gli interventi negli ambiti storici.

Lo studio particolareggiato del centro storico sarà accompagnato da un piano colore e compositivo architettonico delle facciate maggiormente significative che fronteggiano gli spazi pubblici.

Nell'ambito del progetto di rigenerazione territoriale del vecchio nucleo di Barni verranno introdotti degli idonei criteri premiali volti ad incentivare l'insediamento di attività di vicinato – bar – ristorazione e a promuovere un utilizzo anche turistico ricettivo del nucleo, al fine di dare luogo ad un progetto di rivitalizzazione.

I sopralluoghi effettuati hanno consentito di meglio definire le peculiarità che differenziano il costruito esistente in coerenza con le proprie caratterizzazioni definendo degli ambiti territoriali in relazione all'espansione del territorio comunale e all'indice edificatorio proprio dell'edificazione esistente.

La variante urbanistica preserva la tutela degli insediamenti agricoli esistenti e delle attività agrituristiche anche con vendita dei prodotti, nonché un uso sostenibile della risorsa derivante dagli ambiti boscati di cui un esempio è dell'attività di cippato posta in essere dall'Amministrazione Comunale per la caldaia comunale, nonché la promozione turistica del territorio in precedenza descritta, attraverso interventi che garantiscano la sostenibilità dell'uso degli ambiti agricoli e boscati.

Il progetto della rete ecologica è stato approfondito attraverso la valorizzazione del sistema boscato e dei corsi d'acqua di cui il principale è il fiume Lambro che scorre all'interno del nucleo urbanizzato ed attraversa il Comune, nella parte centrale da nord a sud, oltre che ai torrenti che scendono dalle quote più elevate sino a valle, unitamente alla percezione dei luoghi dalle principali percorrenze e dalle visuali maggiormente sensibili.

Nell'ambito del progetto paesistico- ambientale sono stati indicati i principali punti di visuale paesaggistica che debbono essere oggetto di tutela, mettendo in evidenza sia le percezioni che si hanno dal territorio comunale verso l'esterno che dall'esterno verso le peculiarità che caratterizzano il comune di Barni.

E' stato individuato il sistema della mobilità leggera urbana che si collega alla sentieristica numerata e mappata nel sistema di interesse sovrallocale da parte della Comunità Montana del Triangolo Lariano; a quest'ultima si connettono diversi percorsi locali.

Il nuovo piano del governo del territorio in attuazione dei disposti di cui ai criteri del Piano Territoriale regionale ha effettuato le indagini sul fabbisogno abitativo della popolazione residente e del calcolo della popolazione fluttuante, rispetto alle cui risultanze si riporta di seguito una sintesi.

Il progetto urbanistico, nell'ambito dell'applicazione del "bilancio ecologico", di cui si darà conto in apposito capitolo dedicato, andrà a restituire porzioni importanti di aree edificabili appartenenti alla rete ecologica con destinazione agricola, mentre individuerà alcune aree per l'integrazione dei servizi e della viabilità e piccole aree di completamento in ambiti già urbanizzati.

La nuova strumentazione urbanistica opererà una completa revisione del testo normativo del piano delle Regole in relazione agli aggiornamenti determinati dall'entrata in vigore di nuovi disposti normativi e regolamentari, tra cui si annovera il tema dell'invarianza idraulica ed idrogeologica, le definizioni uniformi del nuovo regolamento edilizio regionale, le modifiche introdotte dal "decreto semplificazione" nel D.p.r. n° 380/2001, le modifiche introdotte dalla L.R. 18/19 in parte dell'articolato della L.R. 12/2005 e s.m.i.

1.2 - 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.

Il nuovo piano del governo del territorio, declina al proprio interno i sopra indicati disposti normativi e regolamentari per la riqualificazione del tessuto urbano consolidato e degli ambiti dismessi attraverso l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale.

Le azioni poste in essere hanno come finalità il contenimento del consumo di nuovo suolo e la stima del fabbisogno abitativo residenziale e turistico ricettivo, con una significativa riduzione di aree edificabili e delle volumetrie, diversamente contemplano interventi volti alla individuazione di servizi per la fruizione all'aria aperta "Bubble house" e l'inserimento di un nuovo tracciato stradale per la razionalizzazione di un nodo viario che determina criticità, nonché piccoli completamenti di ambiti residenziali consolidati, sempre nel rispetto del criterio del "bilancio ecologico".

Le schede normative degli ambiti di recupero e/o di completamento e dei comparti sottoposti a disposti puntuali hanno come finalità il recupero del patrimonio edilizio esistente e la promozione turistico ricettiva del territorio, anche attraverso la realizzazione delle opere pubbliche.

Vengono di seguito riportati in apposite schede, le aree per le quali si prevede la restituzione di aree agricole e di consumo di nuovo suolo, per trasformazioni urbanistiche previste nell'ambito del nuovo strumento urbanistico.

1.3 - LA STIMA DEL FABBISOGNO

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

La lettura dei dati statistici finalizzata alla determinazione della stima del fabbisogno ha portato ad effettuare le considerazioni di merito di seguito rappresentate:

- la variazione annuale della popolazione non può costituire elemento di riferimento poiché si rilevano significative modifiche in aumento ed in riduzione in anni tra loro consecutivi e pertanto non risulta possibile estrapolare un dato medio di crescita e/o riduzione della popolazione, poiché il medesimo non rispecchierebbe la realtà del movimento demografico.
- dalla analisi della tabella che riporta i dati inerenti la media di persone appartenenti alla stessa famiglia, dal 2001 al 2019 si evince che sia pari a 2 persone , in taluni casi 3.
- il saldo migratorio segue la situazione della variazione annuale della popolazione, per cui si rilevano importati spostamenti da altri comuni verso il comune di Barni e da Barni verso altri comuni, pochi sono gli spostamenti verso l'estero ed i cittadini stranieri residenti a Barni si individuano in una fascia di età da 0 a 54 anni mentre è irrilevante il dato oltre i 54 anni.
- dall'esame dell'età della popolazione e dell'indice di vecchiaia ed indice di ricambio della popolazione attiva emerge che è superiore il numero della popolazione residente anziana rispetto a quella giovane e che la maggior parte delle persone in età lavorativa sono anziane.
- dall'indagine ISTAT (2011), ultimo dato disponibile, la popolazione in età lavorativa per la maggior parte è impiegata nel settore terziario e per servizi mentre una minor parte nel settore industriale e delle costruzioni.
- il settore agricolo è per lo più foraggero, le aziende agricole insediate afferiscono all'allevamento; mentre vengono utilizzati gli ambiti boscati per la produzione della legna anche per il cippato.
- l'indagine sull'occupazione delle abitazioni rileva un dato molto importante poiché si evince (fonte ISTAT) che il 44,9% delle abitazioni e degli alloggi è occupato da persone residenti, mentre il 55,1% è occupato da persone non residenti. Gli alloggi occupati da persone non residenti sono corrispondenti alle abitazioni afferenti alla fruizione turistico ricettiva.

Il dato sopra riportato è confermato anche da un fascicolo redatto dalla comunità Montana del Triangolo Lariano – Piano di Sviluppo Socioeconomico – Turismo che, seppur risalente all'anno 2000, individua proprio negli alloggi occupati da persone non residenti la fascia destinata alla fruizione turistico- ricettiva.

La vocazione e l'uso degli immobili da parte di una popolazione fluttuante è un dato tangibile e confermato anche dallo stesso comune che rileva che nel periodo da aprile a settembre la popolazione, nell'ambito del settore turistico, residente raddoppia se non di più'.

Una piu' recente indagine è stata effettuata per servire le abitazioni ubicate in località "Crezzo" di un nuovo impianto di depurazione e, nella relazione illustrativa, utilizzata per il calcolo del carico insediativo viene riportato: *" Il centro abitato in esame comprende tutti edifici civili della piccola frazione, con carico di circa 35 abitanti residenti e di circa 45 abitazioni fluttuanti: numerosi edifici sono infatti seconde case, prevalentemente usate nei periodi estivi, ne segue che nelle condizioni piu' gravose il carico degli afflussi reflui è stimato in circa 80 abitanti equivalenti"*

L'unico reale riscontro del dato è da reperirsi in quanto sopra descritto e convalidato dalle recentissimi analisi effettuate per la realizzazione dell'impianto di depurazione realizzato in località Crezzo.

La soluzione turistica prescelta è quella della seconda casa, affittacamere, appartamenti in affitto, per cui non vi è un censimento come diversamente può esserci in caso di presenza di attività alberghiera.

La soluzione dell'albergo, peraltro non è quella prescelta dalla popolazione turistica che frequenta Barni poiché l'Hotel Barni, posto all'ingresso del centro storico è stata individuato dal nuovo piano del governo del territorio come edificio dismesso ed ambito della rigenerazione.

A fronte delle considerazioni sopra esposte è possibile effettuare una sintesi secondo la quale un alloggio residenziale occupato da 2/3 persone dovrà avere una dimensione media pari a 80 mq. ossia 240,00 mc. e che lo sviluppo del comune di Barni dovrà prevedere una percentuale pari al 45% da destinare alla popolazione residente ed una percentuale pari al 55% da destinare alla popolazione turistico- ricettiva riconducibili a B&B, case vacanza, affittacamere, albergo diffuso.

In considerazione del progetto urbanistico del nuovo piano del governo del territorio volto ad incrementare a fruizione turistico- ricettiva si reputa necessario destinare:

- una quota pari al 30% a destinazioni ed usi complementari e compatibili con la destinazione principale che è quella residenziale e turistico ricettiva identificabile in: uffici, negozi, attività artigianale di servizio alla persona (centri estetici- parrucchieri – palestre etc...), bar, ristorazione.
- una quota pari al 20% di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso garantire la mobilità abitativa delle famiglie.

1.4 - L'APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO

Il nuovo piano del governo del territorio pone in essere delle azioni con la finalità del contenimento del consumo di nuovo suolo e la stima del fabbisogno abitativo residenziale e turistico ricettivo, con una significativa riduzione di aree edificabili e delle volumetrie, diversamente contemplano interventi volti alla individuazione di servizi per la fruizione all'aria aperta "Bubble house" e l'inserimento di un nuovo tracciato stradale per la razionalizzazione di un nodo viario che determina criticità, nonché piccoli completamenti di ambiti residenziali consolidati, sempre nel rispetto del criterio del "bilancio ecologico".

Le scelte operate sono meglio descritte nelle schedature di seguito riportate e nell'apposito allegato 3.3

1.5 - CONFRONTO TRA IL VIGENTE PGT E NUOVO PGT RISPETTO ALLE ESIGENZE DETTATE DAL FABBISOGNO E ALL'APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO

Nella tabella di seguito riportata vi è un confronto tra lo sviluppo prospettato dalle aree edificabili e volumetrie previste dal vigente piano del governo del territorio, attraverso l'attuazione di ambiti attuativi di espansione e completamento e con titolo edilizio semplice e, le nuove previsioni contenute nel nuovo strumento urbanistico, da cui si deduce una riduzione di volumetrie pari a 8.123,70 mc.

PGT VIGENTE		NUOVO PGT			
Comparti e lotti di completamento ed espansione	VOLUME mc	Riduzione consumo di suolo mq	Riduzione volumetria mc	Comparti di completamento ridefiniti	VOLUME mc
PCC 4A	5.123,70	5.693	- 5.123,70	agricolo	
Lotto libero 1	1.080	1.200	- 1.080	agricolo	
PCC 4B	2.730			PdC 4	3.000
PCC 5	1.080	1.205	- 1.080	agricolo	
PCC 8	2.214			PdC 3	2.460
PCC 7	1.773			PdC 2	1.970
PCC 6	1.107			PdC 1	1.230
PL CONVENZIONATO "PRA LAMBRO"	3.000		- 3.000	Standard	
Lotto libero 2	693			Lotto libero 2	770
Lotto libero 3	873			Lotto libero 3	970
Lotto libero 4	1.228			Lotto libero 4	1.365
AT - R1	1.800			AT 1	1.800
AT - R2	2.900			AT 2	2.900
TOTALE VOLUME	25.601,70		- 8.123,70	TOTALE VOLUME	16.465

VERIFICA DELLE PREVISIONI DEL NUOVO P.G.T. RISPETTO AL FABBISOGNO

In relazione a quanto definito nella sintesi del fabbisogno descritta nell'apposito capitolo si riportano le verifiche di seguito rappresentate.

Il nuovo piano del governo del territorio prevede la realizzazione di volumetrie aggiuntive totali pari a 16.465,00 mc., le quali troveranno sviluppo nel corso degli anni di durata del nuovo strumento urbanistico rispetto alle quote percentuali di seguito indicate.

- | | |
|--|-----------------|
| a) destinazioni residenziale | |
| <u>quota pari al 22%</u> | <u>3.622,30</u> |
| <u>mc.</u> | |
| b) destinazioni turistico- ricettiva | |
| <u>quota pari al 28%</u> | <u>4.610,20</u> |
| <u>mc.</u> | |
| c) destinazioni ed usi complementari e compatibili con la destinazione principale che è quella residenziale e turistico ricettiva identificabile in: uffici, negozi, attività artigianale di servizio alla persona (centri estetici- parrucchieri – palestre etc...), bar, ristorazione. | |
| <u>quota pari al 30%</u> | <u>4.939,50</u> |
| <u>mc.</u> | |
| d) fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso garantire la mobilità abitativa delle famiglie. | |
| <u>quota pari al 20%</u> | <u>3.295,30</u> |
| <u>mc.</u> | |

VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO

Nelle schedature sopra riportate e negli appositi elaborati tecnici sono riportati gli ambiti territoriali interessati dalle verifiche del bilancio ecologico, il quale viene di seguito sinteticamente riportato.

DETERMINAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO AI SENSI DELLA L.R. 31/14

Superfici sottratte o aggiunte alla "superficie agricola e naturale" a seguito della Variante:

Superfici sottratte alla "superficie agricola e naturale"

1 - Ampliamento area edificabile a nord di via Monte Grappa	123,00 mq
2 - Ampliamento area edificabile comparto AT2	448,00 mq
3 - Area edificabile a sud di via Madonnina	1.165,00 mq
4 - Strada in progetto tra via Monte Grappa e via Madonnina	280,00 mq
5 - Bubble house - case sugli alberi (area indicativa)	4.700,00 mq
TOTALE AREE SOTTRATTE :	6.716,00 mq

Superfici in aggiunte alla "superficie agricola e naturale"

a) Restituzione agli ambiti agricoli :	2.98000 mq
Restituzione agli ambiti boscati:	4.885,00 mq
b) Restituzione agli ambiti agricoli :	1.205,00 mq
c) Restituzione agli ambiti agricoli :	3.022,00 mq
Restituzione agli ambiti boscati:	1.200,00 mq
d) Restituzione agli ambiti agricoli :	2.670,00 mq

TOTALE RESTITUZIONE:	58.233,00 mq
di cui restituzione agli ambiti agricoli	9.877,00 mq
agli ambiti boscati	6.080,00 mq

APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO 9.877,00 mq - 6.716,00 mq = 3.161 mq > 0

1.6 - LA VERIFICA DELLE AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO E GENERALE PER LA POPOLAZIONE RESIDENTE E PER LA POPOLAZIONE FLUTTUALE

Il progetto del piano dei servizi si è posto la finalità di aumentare significativamente gli spazi da destinare a parcheggio pubblico, in particolare a raggera rispetto al vecchio nucleo ed al centro di Barni, oltre che negli ambiti di trasformazione e completamento, in particolare rispetto alla viabilità di ingresso nel paese.

Un ulteriore previsione è l'area per la realizzazione di strutture ricettive e ricreative all'aria aperta e per la realizzazione di un nuovo tratto stradale per la razionalizzazione di un nodo viario.

Viene riportato di seguito il dimensionamento del nuovo piano del governo del territorio finalizzato alla verifica delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale per la popolazione residente e per la popolazione fluttuante.

Il nuovo piano del governo del territorio considera un parametro di 150 mq/ab. al fine della definizione dell'incremento degli abitanti derivanti dalla nuova pianificazione urbanistica.

• Abitanti residenti al 31.12.2019	582 abitanti
• Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti dalla variante di P.G.T.	
Comparti afferenti al Documento di Piano:	
4.700,00 mc : 150 mc/ab = 31,33 abitanti	31 abitanti
Comparti afferenti al Piano delle Regole	
11.765.000,00 mc : 150 mc/ab = 78,4 abitanti	78 abitanti
TOTALE	109 abitanti
TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON ABITANTI INSEDIABILI A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.G.T.	TOTALE 691 abitanti
TOTALE STIMA ABITANTI FLUTTUANTI – TURISTICI	380 abitanti
TOTALE COMPLESSIVO ABITANTI	1.071

VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE ESCLUSI I PARCHI

• Aree di uso pubblico e generale dovute per 691 abitanti residenti x 18 mq/ab.	12.438,00 mq
• Aree di uso pubblico e generale dovute per 380 abitanti turistici x 18 mq/ab.	6.840,00 mq
<hr/>	
TOTALE	19.278,00 mq.
• Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti	20.500,00 mq
• Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto	12.200,00 mq
<hr/>	
TOTALE	33.154,00 mq.

33.154,00 mq > 19.278,00 mq pari ad una dotazione di 30,95 mq/ab (residenti e turistici) > 18 mq/ab.

1.7 LA DEFINIZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

Vengono di seguito meglio precisati, rispetto ai singoli atti pianificatori gli ambiti che sono stati oggetto della presente variante urbanistica

1.7 a - DOCUMENTO DI PIANO: IL P.G.T. VIGENTE IL PROGETTO DI VARIANTE

Gli AMBITI DI TRASFORMAZIONE previsti nella vigente strumentazione urbanistica vengono in sintesi di seguito riportati rispetto al proprio stato di attuazione ed alle modifiche introdotte dal progetto di variante urbanistica, successivamente meglio rappresentati nelle singole schede urbanistiche.

AMBITO AT1- VIA MONTEGRAPPA (EX COMPARTO 1- AT- R1)

Il nuovo piano del governo del territorio conferma la previsione urbanistica, che coinvolge un lotto libero ubicato tra ambiti di tessuto consolidato.

Gli interventi dovranno essere attuati attraverso una scheda normativa di dettaglio con l'obiettivo principale di garantire oltre agli spazi da destinare a parcheggio privato anche gli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

AMBITO AT2- VIA MONTEGRAPPA (EX COMPARTO 2- AT- R2)

Il nuovo piano del governo del territorio conferma la previsione urbanistica, che coinvolge un lotto libero che costituisce l'espansione del tessuto urbano consolidato, ampliando leggermente l'area, ove allocare il nuovo volume nella porzione del lotto ove si rileva la maggior profondità.

Gli interventi dovranno essere attuati attraverso una scheda normativa di dettaglio con l'obiettivo principale di garantire oltre agli spazi da destinare a parcheggio privato anche gli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

La variante urbanistica individua gli **AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

AMBITO DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE: IL CENTRO STORICO DI BARNI – IL NUCLEO DI CREZZO

Il nuovo progetto urbanistico individua ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. quale ambito della rigenerazione territoriale il centro storico di Barni e il nucleo storico isolato di Crezzo. In considerazione delle azioni culturali promosse e che caratterizzano il borgo storico, verrà redatto apposito piano particolareggiato, volto a semplificare le modalità di intervento nel vecchio nucleo, nonché un piano del colore e compositivo architettonico per le facciate che prospettano verso gli spazi pubblici. Lo studio di dettaglio contemplerà anche il conferimento di incentivi volumetrici idonei alla realtà territoriale del Comune di Barni.

Un ulteriore azione rivolta alla rivitalizzazione e volto ad incentivare il recupero del patrimonio sottoutilizzato è la localizzazione di aree da destinare a parcheggio a raggera rispetto al vecchio nucleo, rispetto alle quali quella più importante per dimensioni e ubicazione è l'area di proprietà comunale posta in adiacenza al municipio, dalla quale si può facilmente raggiungere il vecchio nucleo attraverso un ponticello, di recente realizzazione sul fiume Lambro.

AMBITO DELLA RIGENERAZIONE URBANA : AMBITO PDR EX HOTEL BARNI

Il nuovo progetto urbanistico individua ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. quale ambito della rigenerazione urbana il piano di recupero Ex Hotel Barni.

L'edificio, oggi dismesso, con relativa area pertinenziale è ubicato all'ingresso del vecchio nucleo ed ha un valore simbolico per il comune poiché riconosce, sin dai tempi passati, la vocazione turistico-ricettiva del territorio, attualmente rivolta verso soluzioni di alloggio diversificate ed alternative.

Gli interventi sono dettati in specifica scheda normativa, il riconoscimento del comparto quale ambito della rigenerazione urbana consente di applicare al compendio i disposti regolamentari di cui alla L.R. 18/19

1.7 b - DOCUMENTO DI PIANO : LA RETE ECOLOGICA SOVRALocale

La definizione della **RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (REP)** deriva dalla nuova delimitazione, in coerenza con lo stato dei luoghi del tessuto urbano consolidato e degli ambiti di completamento, nonché dagli approfondimenti relativi ai contesti agricoli, nella propria caratterizzazione e degli ambiti boscati così come delimitati dal piano di indirizzo forestale.

La qualificazione del territorio è caratterizzata da una importante valenza paesaggistica derivante dalla qualificazione medesima del territorio.

Gli approfondimenti relativi agli habitat ed all'aspetto paesaggistico sono stati illustrati nella relazione paesaggistica, di cui a titolo esemplificativo si riporta di seguito alcune immagini fotografiche degli ambienti che caratterizzano il paesaggio.

Si rileva l'appartenenza di una significativa parte del territorio ad ambiti di significativo valore paesistico ed ambientale della rete ecologica provinciale che vede la presenza di un sistema fluviale: fiume Lambro, Valle di Tarbiga e Valle di Camprando oltre ad ulteriori rigagnoli che scendono dalle parti montane più elevate sino alla parte più pianeggiante, di ambiti boscati, di aree agricole con insediamenti ubicate in adiacenza di ambiti boscati.

Le aree agricole hanno elevato valore paesaggistico e si differenziano in ambiti prative di valore paesaggistico delimitate da vasti ambiti boscati, con presenza di edifici storici quali il Castello di valore storico ed insediamenti agricoli.

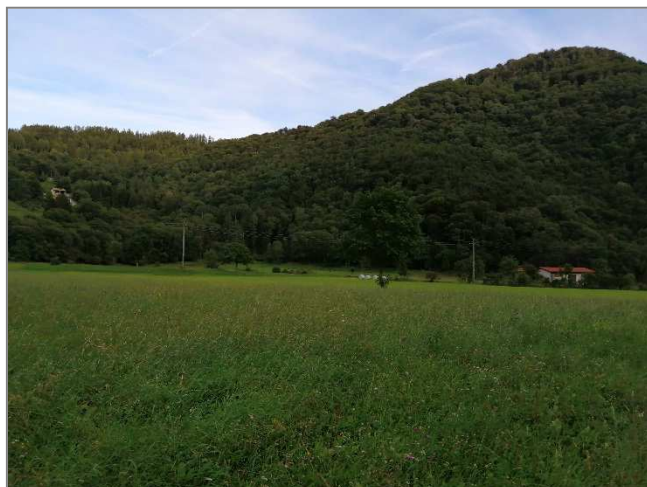
Negli ambiti agricoli si individuano elementi paesistici di importanza significativa e punti panoramici di valore rispetto alle percorrenze sovralocale, anche in continuità con gli ambiti di valore ambientale e paesaggistico dei comuni contermini.

Il progetto di piano ha considerato gli elementi paesistici di importanza significativa e punti panoramici di rilevanza sovracomunale rispetto all'ambiente naturale, anche in relazione al collegamento con i comuni contermini.

Nell'ambito del sistema paesaggistico trovano rilievo anche il nucleo della "Madonnina" e di "Crezzo" di cui permane l'identità e la lettura nella visione d'insieme del territorio.

Assume un particolare significato nel progetto della rete ecologica l'identificazione di aree verdi di protezione interne al tessuto urbano consolidato quali aree di appoggio al sistema del verde urbano che definisce la rete ecologica comunale.

Altri elementi sensibili da un punto di vista paesaggistico sono la valorizzazione delle percorrenze storiche, messe a sistema con i percorsi paesaggistici, per incentivare la promozione del territorio comunale.



1.8 LA DEFINIZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

La L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede che nella strumentazione urbanistica venga definito il tessuto urbano consolidato (TUC), al fine della successiva individuazione degli ambiti di trasformazione ed espansione.

In relazione agli interventi edificatori che hanno trovato attuazione viene adeguata la delimitazione del tessuto urbano consolidato (TUC).

Il Piano delle Regole ed Il Piano dei Servizi definiscono i criteri di intervento relativi al tessuto urbano consolidato ed al sistema dei servizi comunali e sovralocali.

Il Piano delle Regole detta disposizioni in relazione ai singoli interventi edilizi attraverso le norme tecniche di attuazione, in queste ultime sono inoltre contenuti i dispositivi regolamentari inerenti gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato sottoposti a disposti normativi speciali volti a preservare il contesto di valore storico e paesaggistico.

Il Piano dei Servizi riconosce i servizi esistenti e fornisce delle indicazioni di tipo previsionale in relazione alle esigenze future, regolamentando i parametri edilizio ed urbanistici e le modalità di intervento.

Il progetto di variante, a seguito dell'analisi dei servizi e delle strutture esistenti ha rilevato ed individuato le opere pubbliche che risultano strategiche rispetto alla viabilità ed ai servizi, sia per la popolazione residente e fluttuante turistico- ricettiva.

1.8 a IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il rilievo urbanistico dei contesti e l'indagine conoscitiva relativa all'impianto storico, derivante dal confronto delle mappe storiche a disposizione e del sistema dei servizi esistenti ha costituito il riferimento per la redazione del progetto degli ambiti di tessuto urbano consolidato.

Nella definizione degli ambiti si riconoscono il centro storico di Barni ed il nucleo di Crezzo e gli edifici di particolare rilevanza storica e culturale quali il Castello di Barni, un edificio con parco posto ai margini dell'edificato di Barni denominato impropriamente "castello", la Madonnina

L'edificazione corrispondente alla prima edificazione posta in adiacenza al nucleo storico con elevati indici è stata classificata in ambito R1- Residenziale Intensivo (1,20 mc./mq); l'edificazione residenziale caratterizzata da edificazione con area pertinenziale è stata classificata in ambito R2- Residenziale esistente e di completamento (1,00 mc/mq) , mentre l'edificazione residenziale con ampi contesti a verde è stata classificata in ambito Rv- Residenze con contesti a verde di valore ambientale (0,60 mc/mq).

E' stata riconfermata l'edificazione residenziale esistente in zona agricola, già censita dal vigente strumento urbanistico ed identificata con campitura e simbolo *, la quale sarà sottoposta ad apposito disposto normativo del piano delle regole rispetto al quale verrà ammessa la possibilità di effettuare ampliamenti funzionali alla realizzazione dei necessari adeguamenti igienico- sanitari e ai disposti normativi di recente entrati in vigore.

Gli ambiti territoriali ove sono insediate le funzioni artigianali e turistico ricettive sono state riconosciute nella zona urbanistica di appartenenza.

La variante urbanistica sviluppa un progetto di rete ecologica comunale attraverso l'inserimento delle indicazioni di tipo paesistico – ambientali, la quale trova riferimento nei contenuti del Piano Regionale e del Piano Provinciale, nonché nei rilievi urbanistici dei luoghi.

Il progetto urbanistico è strettamente connesso ad un progetto ambientale che vede la rappresentazione dei viali alberati esistenti, delle fasce a verdi in progetto con la funzione di barriera verde nonché l'identificazione di aree verdi di tutela del centro storico (orti e giardini) e fasce verdi di protezione (aree verdi di tutela interne al tessuto urbano consolidato).

1.8 b IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PUGSS - LA VIABILITA'

Il progetto del piano dei servizi si pone la principale finalità di localizzare delle aree da destinare ad uso pubblico e generale parcheggi con una particolare attenzione al centro storico, ma in generale per l'intero territorio comunale, anche a supporto della fruizione della popolazione fluttuante.

A seguito dei rilievi effettuati è stata effettuata una puntuale schedatura dei parcheggi esistenti ed, in relazione della fruizione dei servizi pubblici sono stati individuati dei contesti territoriali dove in considerazione della significativa carenza, si è rilevata l'esigenza di individuare nuove aree da destinare a parcheggio pubblico.

Le aree a parcheggio in progetto che rilevano la piu' significativa importanza sono l'ambito posto in adiacenza al municipio e l'area a nord di via Europa, nonché gli spazi a parcheggio nell'ambito del Pdc 4, lungo via Volta poiché funzionali al recupero del vecchio nucleo.

Nell'ambito dei singoli permessi di costruire convenzionati di completamento è stato prevista la localizzazione degli spazi da destinare a parcheggio lungo la viabilità pubblica.

Un ulteriore nuovo ambito introdotto è l'area da destinare all'attività ricettiva all'area aperta denominata da utilizzarsi per "bubble house e case sull'albero", facilmente raggiungibile da un sentiero, consente di godere di una visuale sul lago di Como- ramo di Lecco.

La variante urbanistica recepisce il piano cimiteriale ed in particolare la relativa fascia di rispetto eliminando l'edificabilità dagli ambiti di fascia di rispetto come esplicitato in apposito parere di ATS, inedificabili.

Nell'ambito della raccolta dati informatizzata del PUGSS dei differenti sottoservizi ed urbanizzazioni verranno effettuate le considerazioni dovute e volte al miglioramento delle singole reti, anche in relazione ai progetti in essere da parte dei gestori dei servizi.

Nel merito dell'assetto viario il progetto di variante prevede la realizzazione di un breve nuovo tracciato di raccordo viario a nord del cimitero al fine di rendere maggiormente agevole il transito in un luogo dove rilevano delle criticità di transito.

Il progetto di piano riporta i tracciati pedonali esistenti, integrati con i nuovi percorsi in progetto.

La finalità che ci si pone è quella di creare un sistema di mobilità urbana leggera che si possa collegare con le strade consortili e/o la sentieristica, così da poter mettere a sistema una fruizione di carattere sovracomunale che interessi l'intero territorio nelle proprie peculiarità ed i comuni contermini, anche in relazione al progetto della sentieristica effettuato dalla Comunità Montana del Triangolo Lariano.