



COMUNE DI

**Barni**

PROVINCIA DI COMO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

### **DOCUMENTO DI PIANO:**

PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO - LA RETE ECOLOGICA COMUNALE  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE - LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

### **PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI:**

REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)  
SCHEDE NORMATIVE DI RECUPERO E COMPLETAMENTO - SOSTENIBILITA' V.A.S.

Seconda parte

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

COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

## **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 obiettivo 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 sovralocale 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

**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO RESIDENZIALE  
a - b - Aree edificabili appartenenti al tessuto residenziale**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

**CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Dall'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, ed in particolare nella cartografia di sintesi emerge che l'area interessata dal bilancio ecologico in quanto restituita agli ambiti agricoli rileva una qualità dei suoli “media” e “bassa”.

Nell'elaborato Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000 sono rappresentati gli ambiti che vengono restituiti alla rete ecologica provinciale, essendo i medesimi posti ai margini e classificato dal vigente strumento urbanistico come espansione del tessuto urbano consolidato; mentre, nella fisicità dei luoghi, si pongono in continuità con gli ambiti boscati esistenti ed infine con ambiti prativi.

Come emerge dai calcoli effettuati nell'elaborato tecnico del bilancio ecologico, in termini quantitativi, la suddetta restituzione compensa il consumo di suolo di cui ai punti successivi illustrati nella presente relazione.

I suddetti ambiti sono contraddistinti nell'elaborato di piano Tav. 3.2 a/b – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto alle lettere **a)** e **b)** ed hanno una superficie territoriale di aree libera pari a 7.865,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

Si restituiscono agli ambiti agricoli alcuni contesti territoriali agricoli ubicati in ambito di tessuto urbano consolidato, indicati nello stralcio allegato con la lettera “**a**” e “**b**”.

Il vigente PGT di Barni classifica gli ambiti territoriali in parte in due permessi di costruire convenzionati residenziali di completamento ed in parte in area edificabile residenziale con concessione singola.

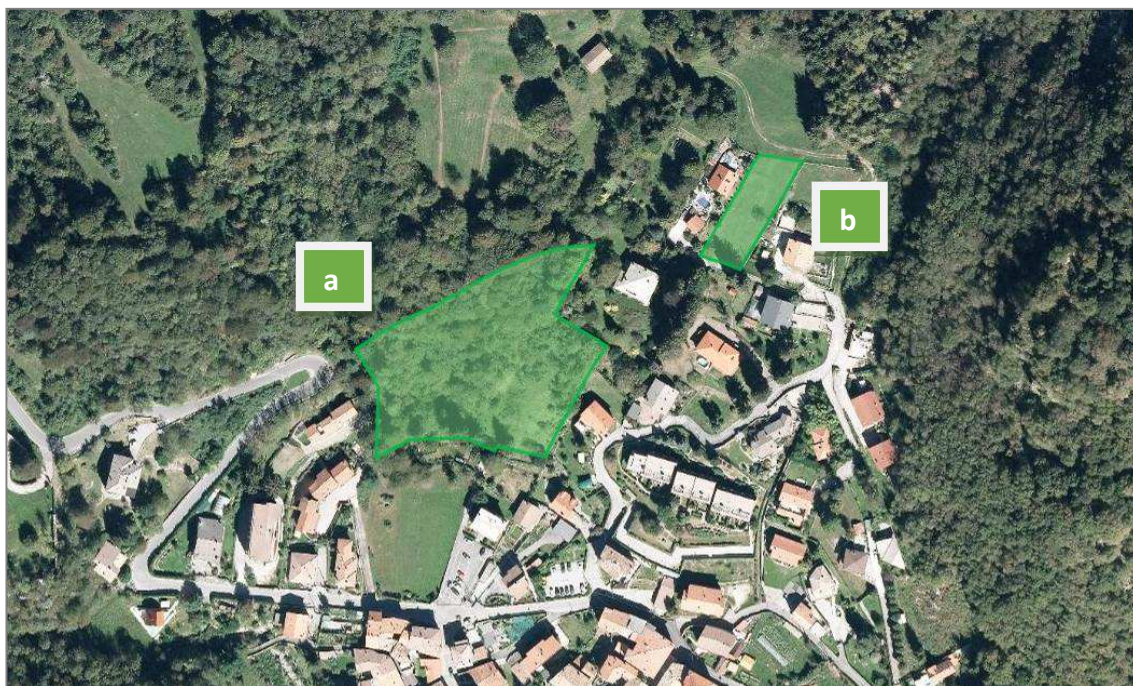
Il nuovo piano del governo del territorio prevede la riclassificazione quale ambiti appartenenti alla rete ecologica per una superficie complessiva pari a 7.865,00 mq., di cui 4.885,00 mq in ambiti boscati e 2.980,00 mq in ambiti agricoli.

La qualità delle aree agricola e paesaggistica restituite è in parte media ed in parte bassa, in quanto si tratta di contesti naturali con caratteristiche morfologiche tipiche del territorio per la maggior parte boscati ed in parte agricoli.

Quanto sopra descritto è meglio visibile nella documentazione fotografica allegata



**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO RESIDENZIALE  
a - b - Aree edificabili appartenenti al tessuto residenziale**





COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

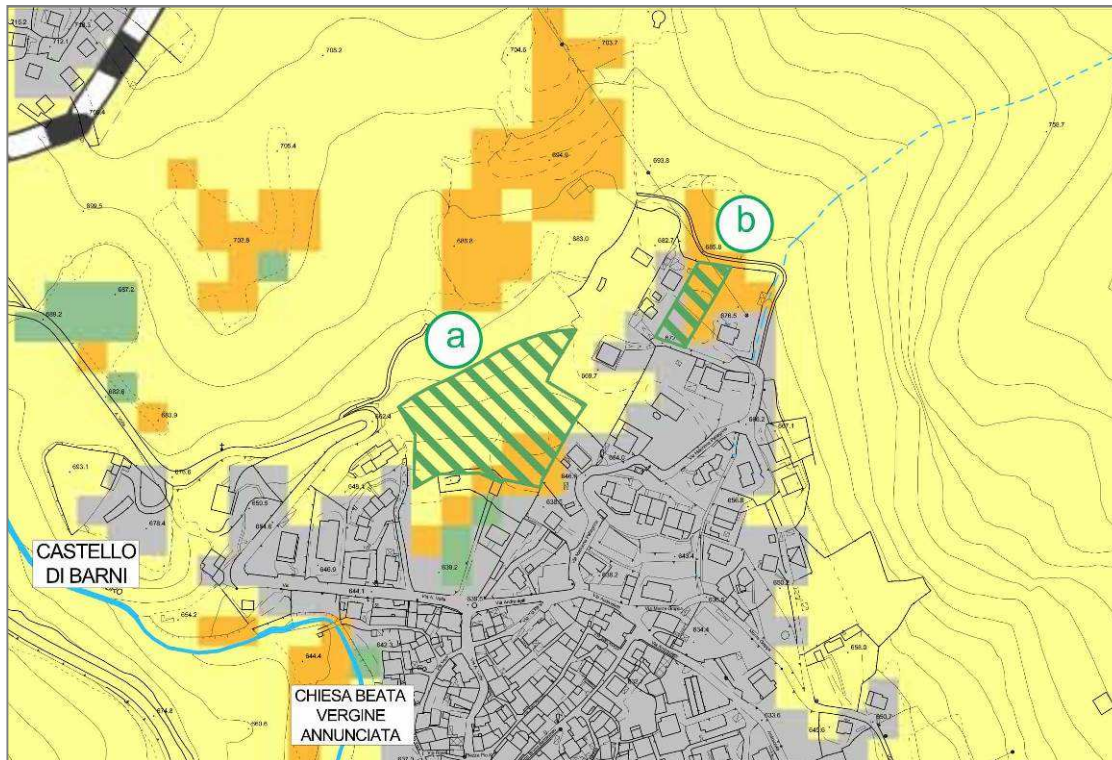
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

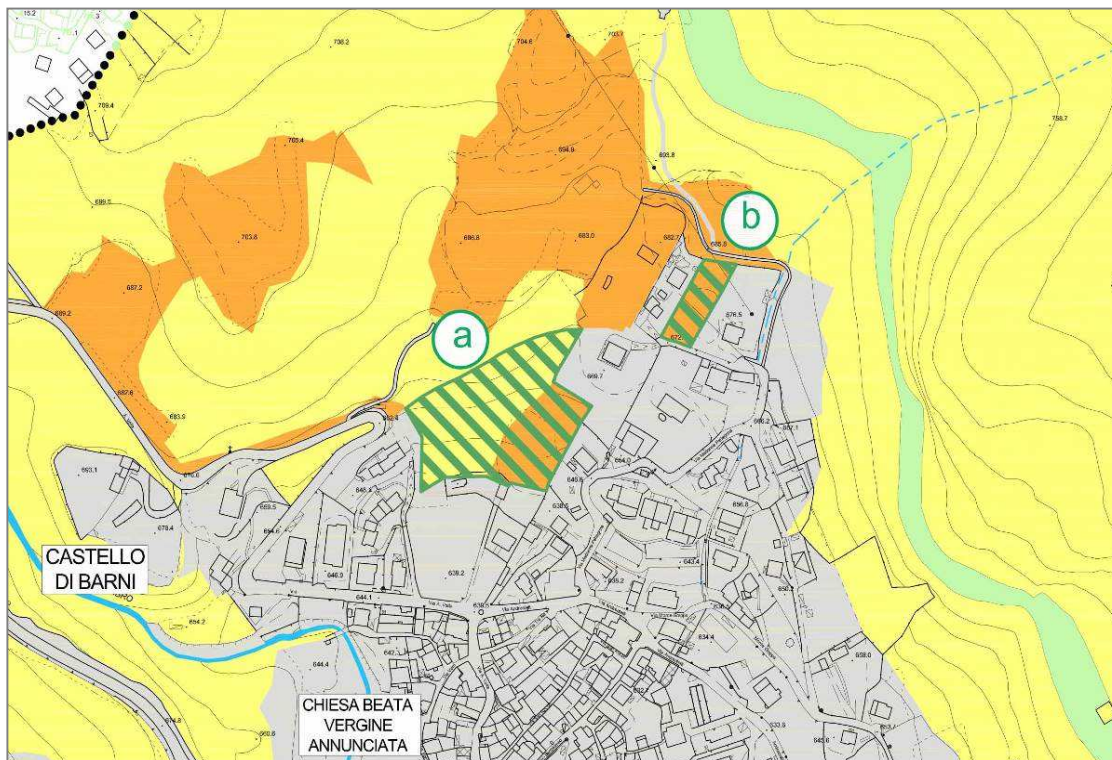




**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO RESIDENZIALE  
a - b - Aree edificabili appartenenti al tessuto residenziale**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI TRASFORMABILI DAL PIANO DEI SERVIZI  
c - Area edificabile appartenente al sistema dei servizi**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

**CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Dall'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, ed in particolare nella cartografia di sintesi emerge che l'area interessata dal bilancio ecologico in quanto restituita agli ambiti agricoli rileva una qualità dei suoli “bassa”.

Nell'elaborato Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000 viene rappresentato l'ambito restituito alla rete ecologica provinciale, poiché la fisicità dei luoghi rileva la presenza di ambiti boscati in una morfologia dei luoghi scoscesa e si pone in continuità con la naturalità dei luoghi dei contesti circostanti.

Come emerge dai calcoli effettuati nell'elaborato tecnico del bilancio ecologico, in termini quantitativi, la suddetta restituzione compensa il consumo di suolo di cui ai punti successivi illustrati nella presente relazione.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.2 a/b – Carta del Consumo di suolo - elementi dello stato di fatto e di diritto alla lettera **c)** ha una superficie territoriale di aree libera pari a 4.222,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

Si restituiscono agli ambiti agricoli alcuni contesti territoriali agricoli ubicati identificati quali aree da destinare a servizi in progetto, indicati nello stralcio allegato con la lettera “**c**”

Il vigente PGT di Barni classifica l'area per servizi in progetto.

La variante prevede la riclassificazione quali ambiti appartenenti alle rete ecologica sovralocale una superficie pari a 4.222,00 mq. per una quota pari a 3.022,00 mq quale area agricola ed una parte pari a 1.200,00 mq in ambito boscato.

La qualità delle aree agricola e paesaggistica restituite è bassa, tuttavia la restituzione alla rete ecologica definisce una significativa importanza poiché determina un distacco tra la realtà esistente della Madonnina di Barni e il parcheggio sottostante, preservando l'identità dell'insediamento che riveste valore simbolico e della percezione delle visuali verso il lago di Como- ramo di Lecco e determina una continuità tra ambiti appartenenti alla rete ecologica sovralocale.

Quanto sopra descritto è meglio visibile nella documentazione fotografica allegata



COMUNE DI BARNI (CO)

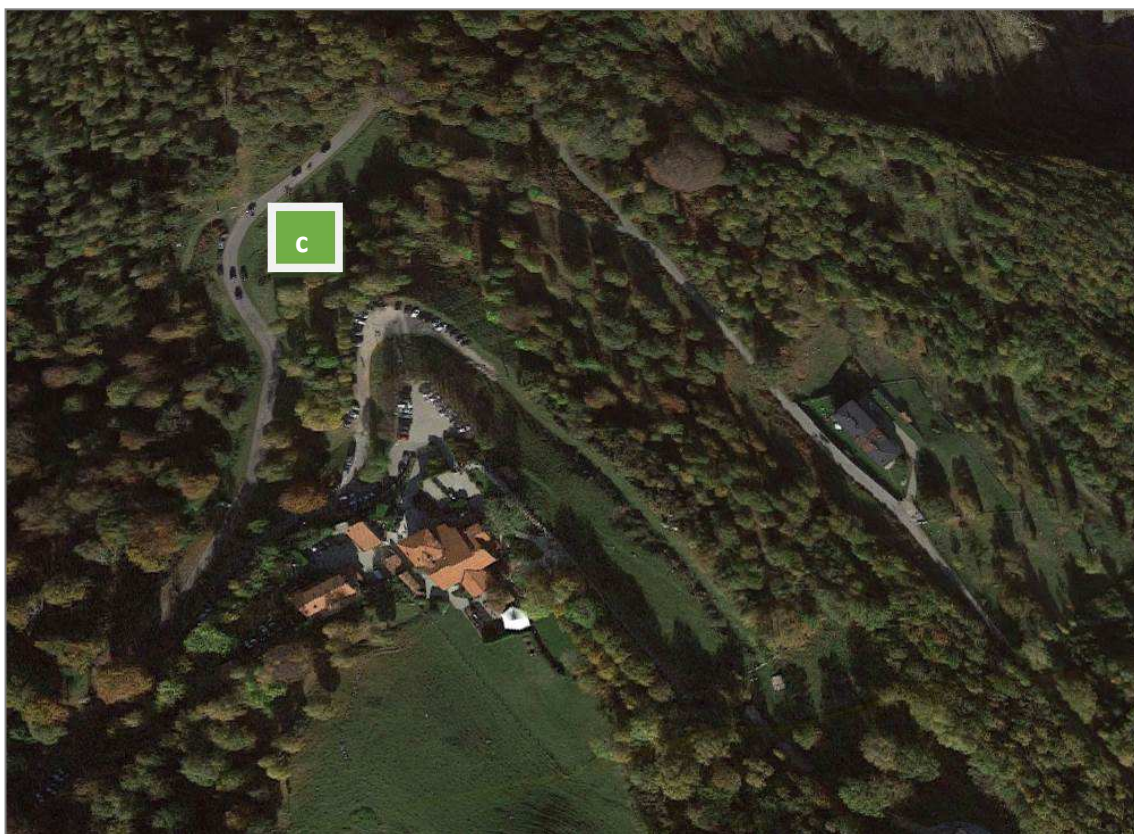
DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI TRASFORMABILI DAL PIANO DEI SERVIZI  
c - Area edificabile appartenente al sistema dei servizi**





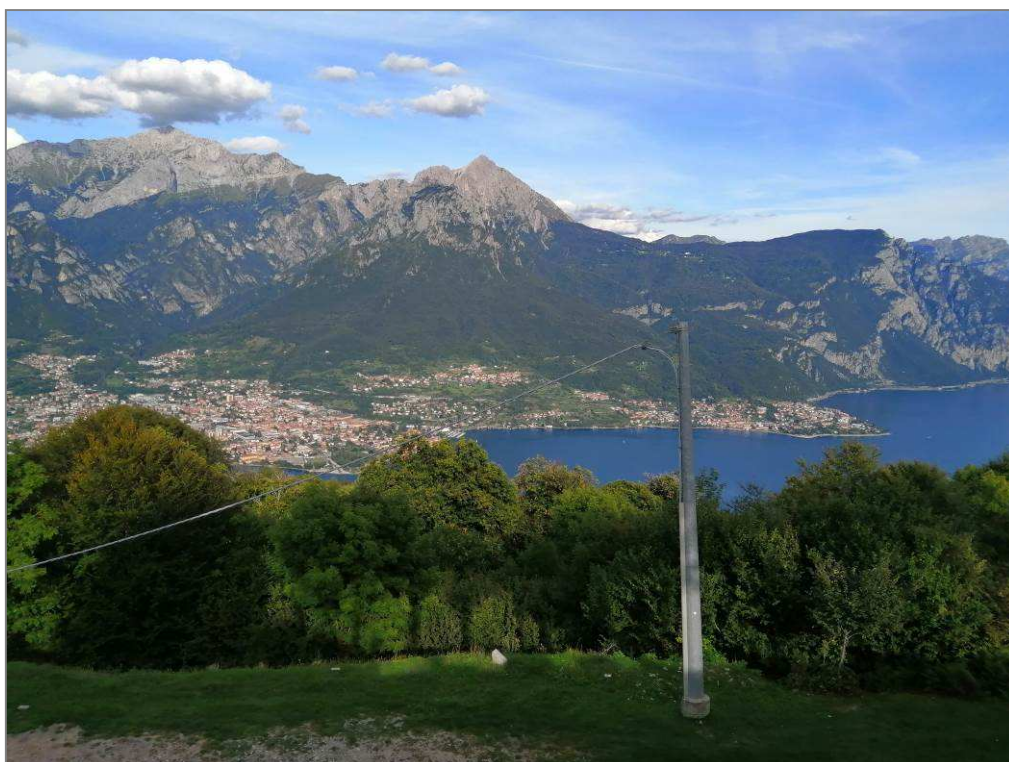
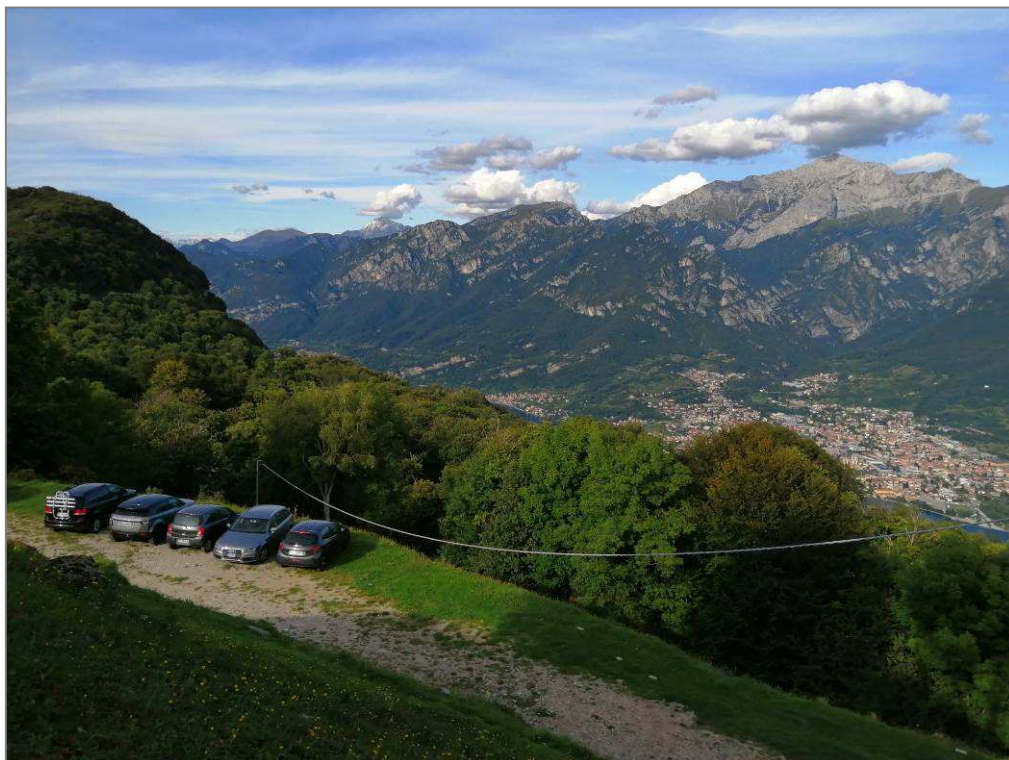
COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

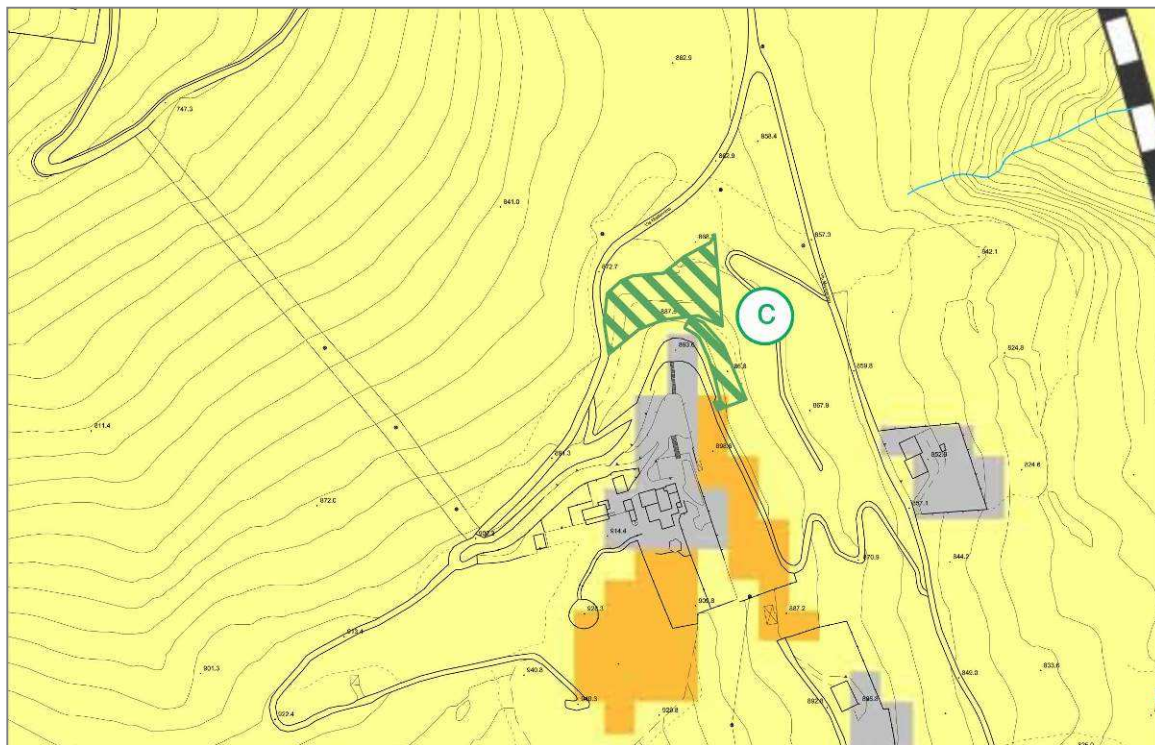
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

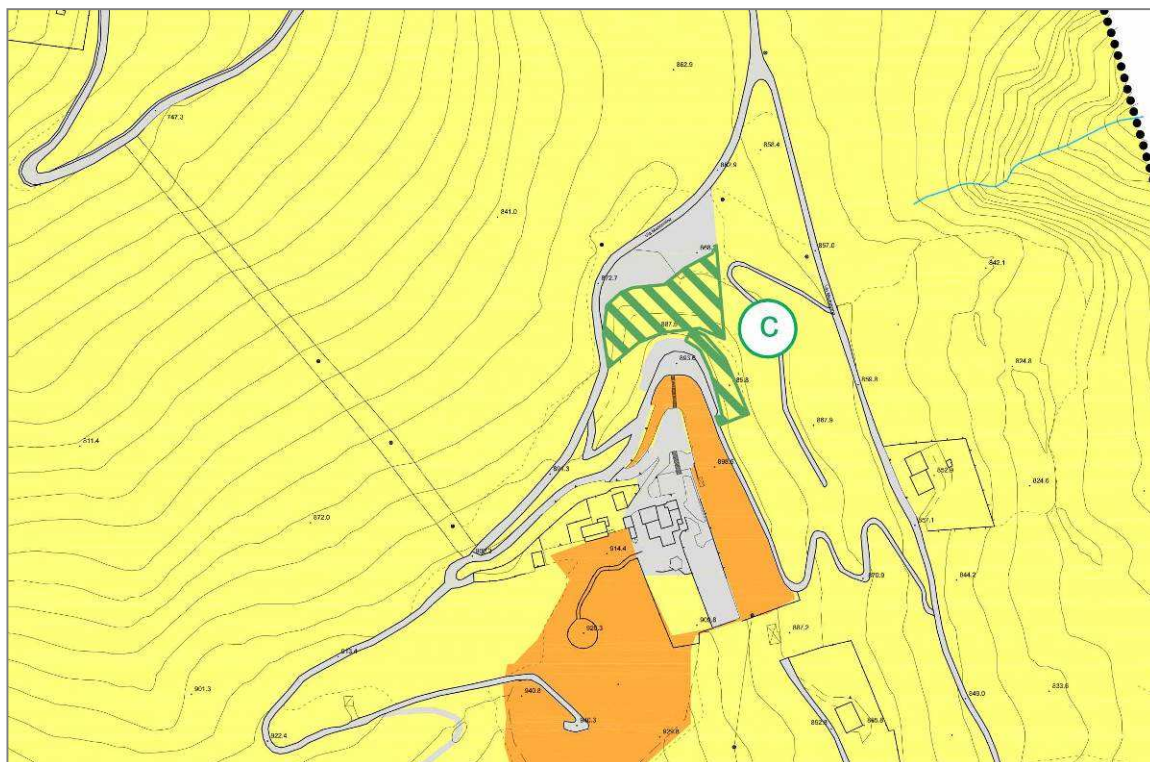




**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI TRASFORMABILI DAL PIANO DEI SERVIZI  
c - Area edificabile appartenente al sistema dei servizi**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO RESIDENZIALE  
d - Area edificabile appartenente al tessuto residenziale**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

**CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Dall'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, ed in particolare nella cartografia di sintesi emerge che l'area interessata dal bilancio ecologico in quanto restituita agli ambiti agricoli rileva una qualità dei suoli “bassa”.

Nell'elaborato Tav. n° 3.2c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000, viene rappresentato l'ambito restituito alla rete ecologica, essendo il medesimo posto ai margini e costituendo espansione del tessuto urbano consolidato, mentre, nella fisicità dei luoghi, si pone in continuità con gli ambiti agricoli esistenti.

Come emerge dai calcoli effettuati nell'elaborato tecnico del bilancio ecologico, in termini quantitativi, la suddetta restituzione compensa il consumo di suolo di cui ai punti successivi illustrati nella presente relazione.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.2 a/b – Carta del Consumo di suolo - elementi dello stato di fatto e di diritto alla lettera **d)** ha una superficie territoriale di aree libera pari a 2.670,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

Si restituiscono agli ambiti agricoli alcuni contesti territoriali agricoli ubicati in ambito di tessuto urbano consolidato, indicati nello stralcio allegato con la lettera “**d**”

Il vigente PGT di Barni classifica gli ambiti territoriali in area edificabile residenziale con titolo edilizio singolo.

La variante prevede la riclassificazione quale ambiti appartenenti alla rete ecologica sovrallocale di una superficie complessiva pari a 2.670,00 mq. in ambiti agricoli.

La qualità delle aree agricole e paesaggistica restituite è bassa, in quanto trattasi di contesti agricoli con presenza di alberature ubicati tra la S.P. n° 41 – Vallassina e gli ambiti urbanizzati.

La restituzione degli ambiti alla rete ecologica definisce una continuità e preserva la percezione di continuità di contesti verdi lungo la viabilità di interesse sovrallocale, nonché l'identità del nucleo urbanizzato.

Quanto sopra descritto è meglio visibile nella documentazione fotografica allegata



**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO RESIDENZIALE  
d - Area edificabile appartenente al tessuto residenziale**





COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

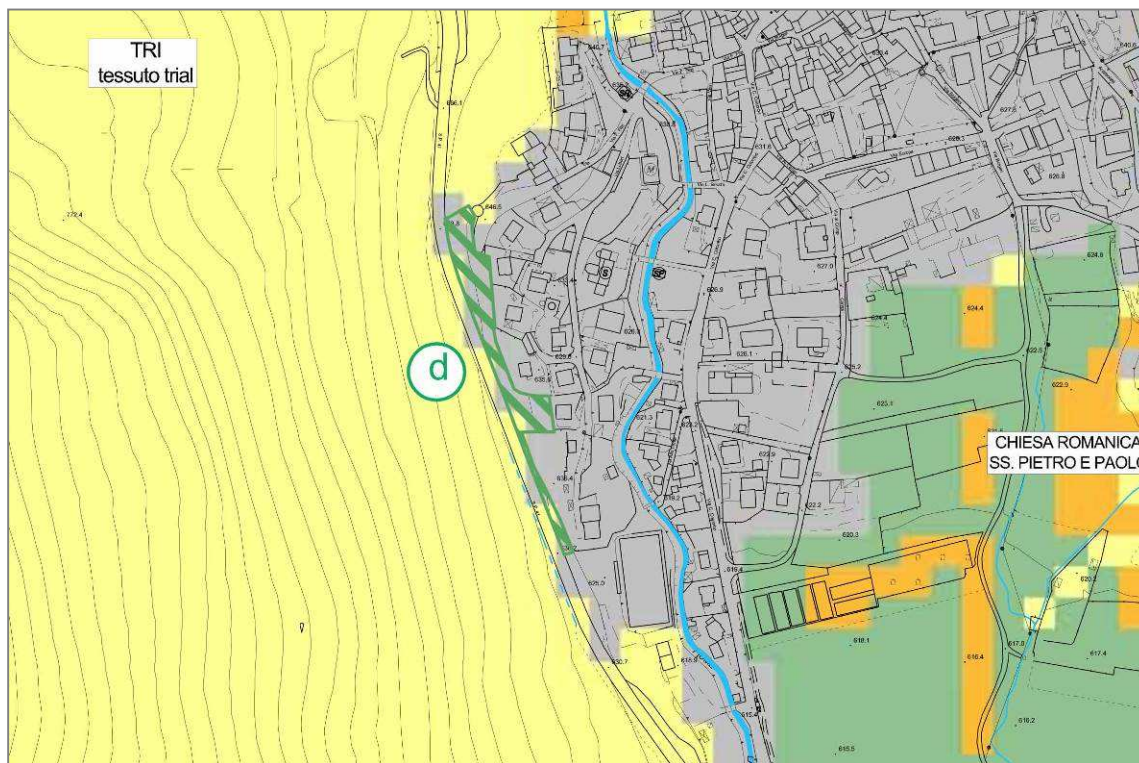
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

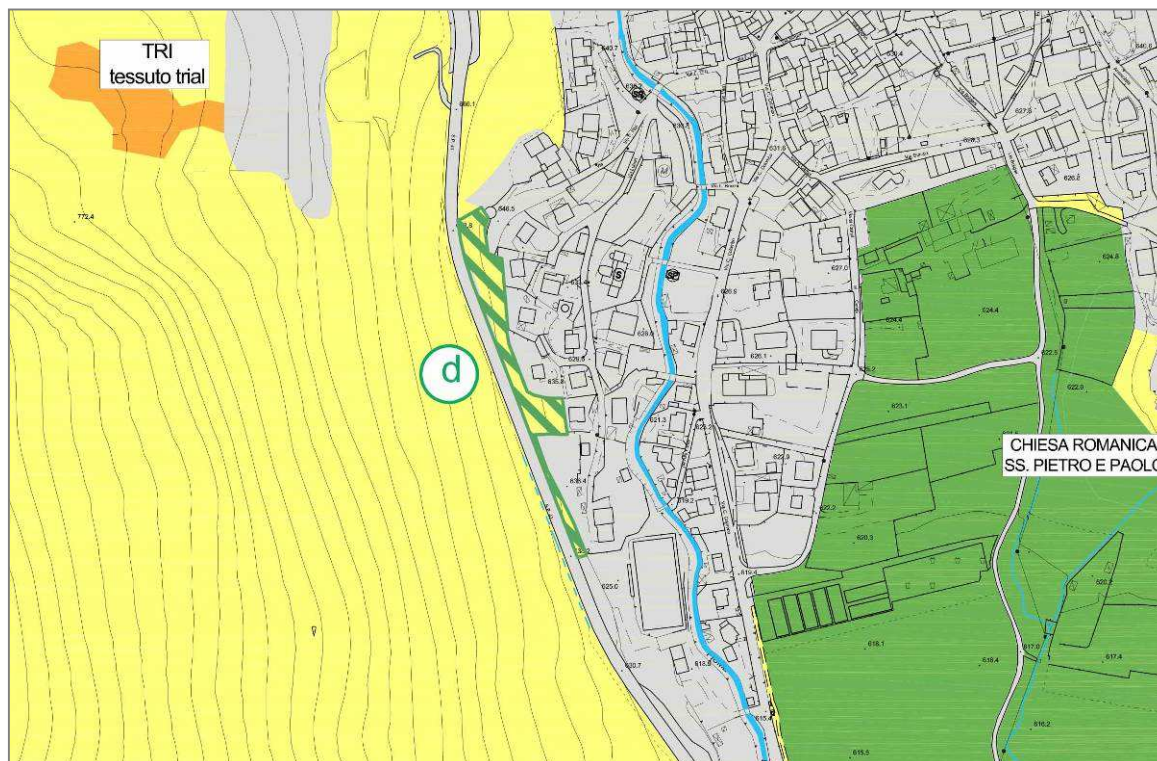




**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO RESIDENZIALE  
d - Area edificabile appartenente al tessuto residenziale**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

## **AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**

### **1 - Ampliamento area edificabile a nord di via Monte Grappa**

## **CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

### **CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : neutra

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO E SIARL):

boschi misti a densità media e alta governati a ceduo (cod. 31311)

Non rientra nelle particelle tra cui alla banca dati SIARL

Classi di sensibilità paesistica: SP4 (ambito vincolato)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità bassa

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico interessa un piccolo ampliamento di un lotto edificabile residenziale, funzionale ad una miglior distribuzione nel lotto della volumetria, il quale analizzato sotto tutti gli aspetti, rientra nella cartografia di sintesi tra le superfici urbanizzate ed urbanizzabile.

Nell'elaborato Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000, l'area interessata dalla variante urbanistica è finalizzata ad un piccolo ampliamento della destinazione edificabile residenziale e viene classificata in ambiti urbanizzati e urbanizzabili.

Il vigente P.G.T. di Barni non ha individuato ambiti agricoli strategici, poiché la caratterizzazione dei luoghi non ne rileva la presenza.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.2 a/b – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto al numero **1**) e sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 123,00 mq.

### **DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

Il nuovo piano del territorio prevede l'estensione di una piccola parte dell'area edificabile, attualmente area agricola, per una superficie di 123,00 mq. con lo scopo di meglio allocare nel lotto, in relazione alla morfologia dei luoghi, la volumetria residenziale, già prevista dallo strumento urbanistico vigente.

### **SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

**In considerazione della fisicità dei luoghi e dell'esiguità dell'ambito oggetto di trasformazione, non si rilevano criticità rispetto alla sostenibilità della variante introdotta poiché l'area si pone in continuità con contesti già trasformabili.**

**La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo di bassa qualità naturalistica agricola ed ambientale, al fine di meglio realizzare la nuova edificazione già prevista dallo strumento urbanistico.**



COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

### **AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**

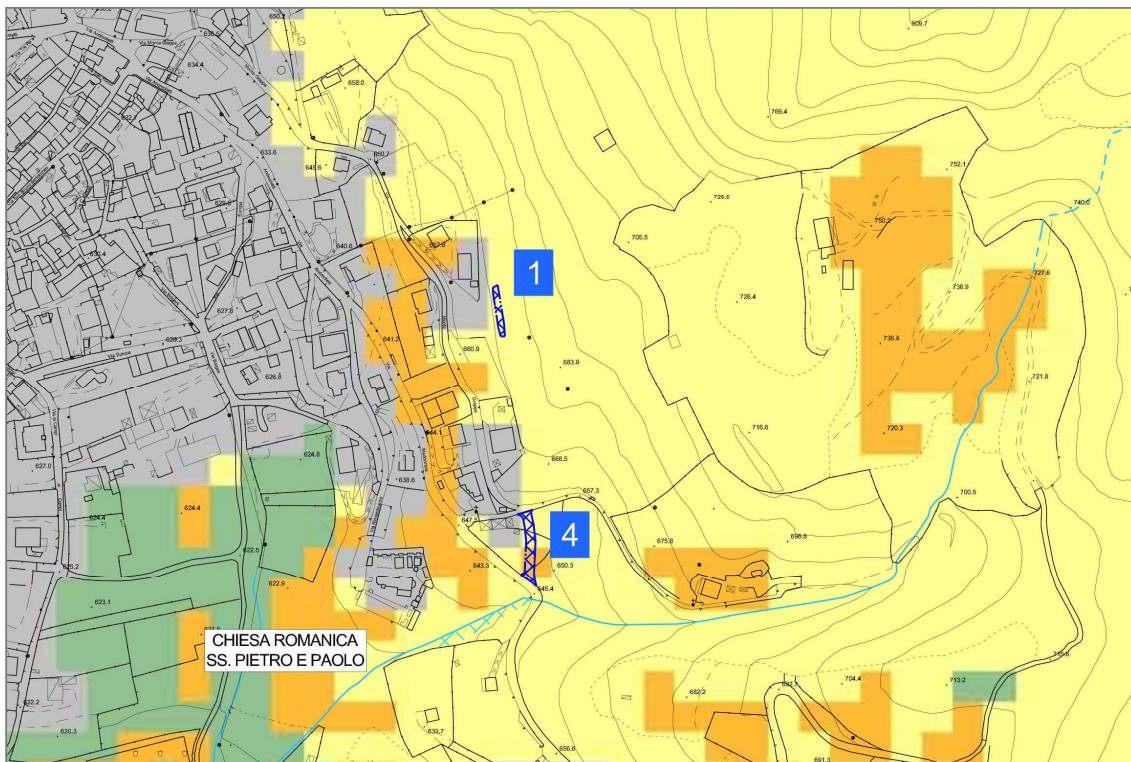
#### **1 - Ampliamento area edificabile a nord di via Monte Grappa**



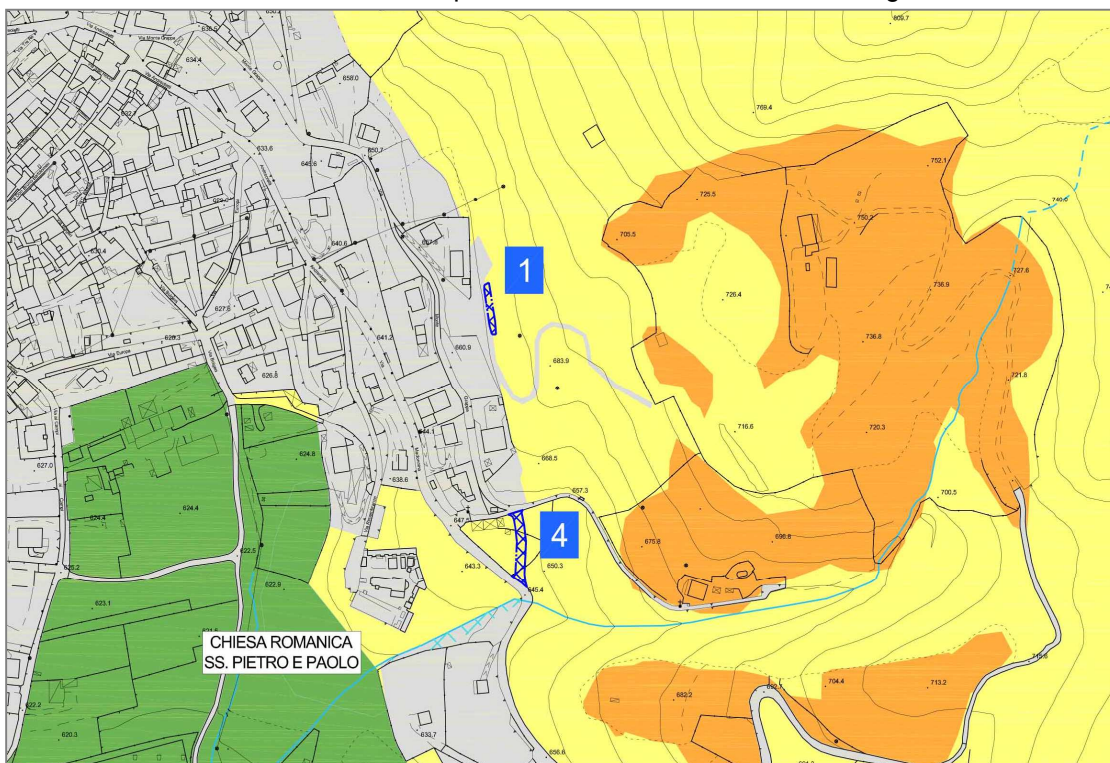


## AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

### 1 - Ampliamento area edificabile a nord di via Monte Grappa



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**2 - Ampliamento area edificabile comparto AT2**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

**CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : neutra

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICI E SIARL):

boschi misti a densità media e alta governati a ceduo (cod. 31311)

Non rientra nelle particelle tra cui alla banca dati SIARL

Classi di sensibilità paesistica: SP2

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità bassa

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico inerisce un piccolo ampliamento di un lotto edificabile residenziale ed è funzionale ad una miglior distribuzione sul lotto della volumetria e, analizzata sotto tutti gli aspetti, l'ambito rientra, nella cartografia di sintesi, tra le superfici urbanizzate ed urbanizzabili.

Nell'elaborato Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000, l'area interessata dalla variante urbanistica, finalizzata ad un piccolo ampliamento di un ambito di trasformazione residenziale, nella porzione del lotto più ampia e pertanto ove risulta maggiormente possibile ubicare la nuova volumetria residenziale, viene classificato in ambiti urbanizzati e urbanizzabili.

Il vigente P.G.T. di Barni non ha individuato ambiti agricoli strategici, poiché la caratterizzazione dei luoghi non ne rileva la presenza.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav 5.2c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto con il numero **2)** ed ha una superficie territoriale di aree libera pari a 448,00 mq.

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

Il nuovo piano del territorio prevede l'estensione per una piccola parte dell'area edificabile, attualmente area agricola ed in particolare per una superficie di 448,00 mq. con lo scopo di meglio allocare nel lotto, in relazione alla morfologia dei luoghi, la volumetria residenziale già prevista dallo strumento urbanistico vigente.

**SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

**In considerazione della fisicità dei luoghi e dell'esiguità dell'ambito oggetto di trasformazione, non si rilevano criticità rispetto alla sostenibilità della variante introdotta poiché l'area si pone in continuità con contesti già trasformabili.**

**La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo di bassa qualità naturalistica agricola ed ambientale, al fine di meglio realizzare la nuova edificazione già prevista dallo strumento urbanistico.**



COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

## **AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**

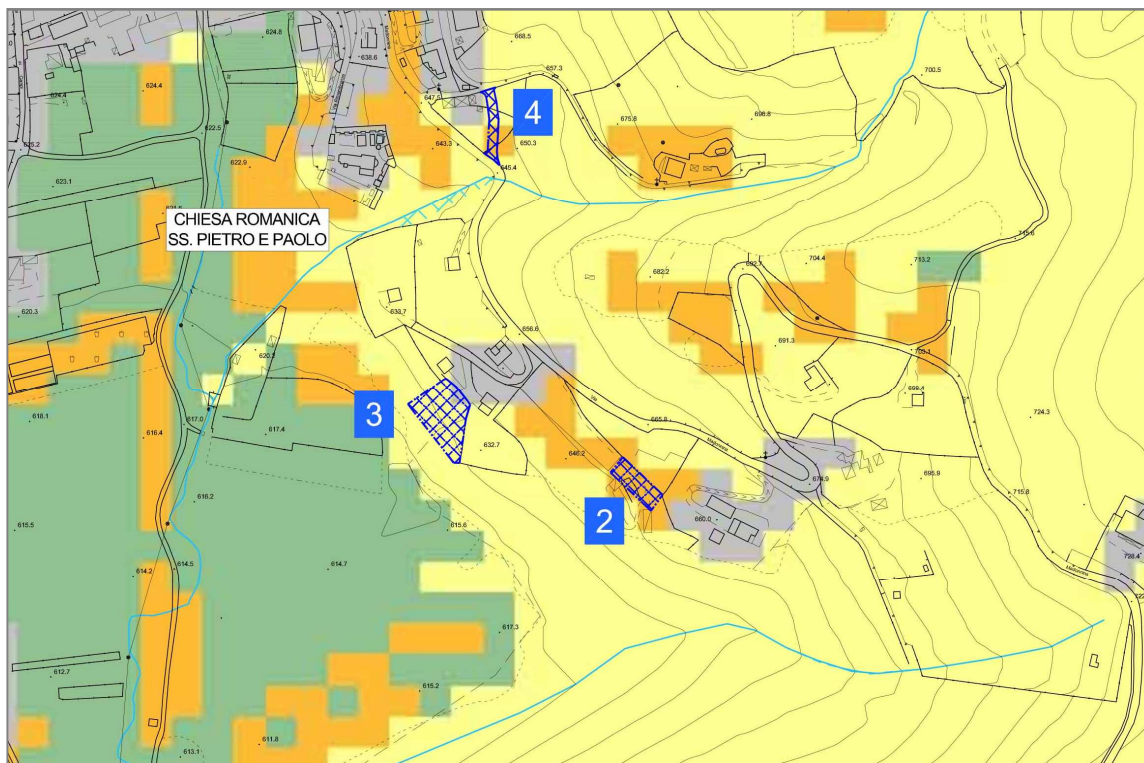
### **2 - Ampliamento area edificabile comparto AT2**



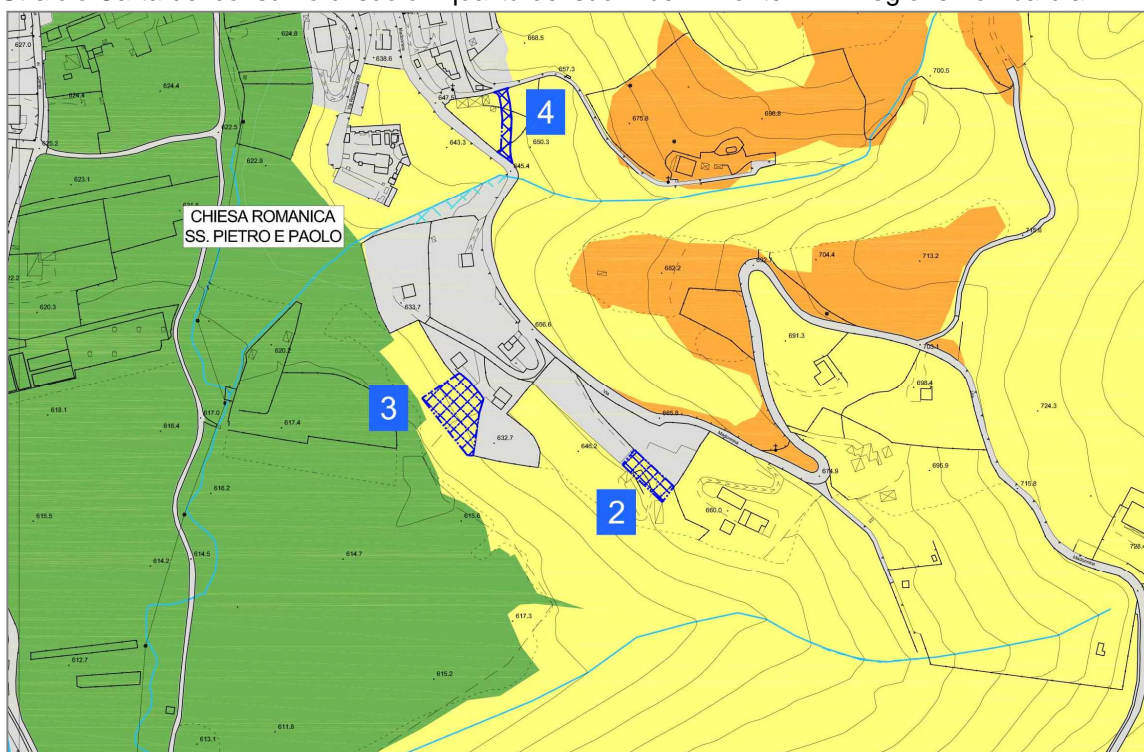


## AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

### 2 - Ampliamento area edificabile comparto AT2



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

## **AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**

### **3 - Area edificabile a sud di via Madonnina**

## **CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

### **CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli ed alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : neutra

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO E SIARL):

boschi misti a densità media e alta governati a ceduo (cod. 31311)

Non rientra nelle particelle tra cui alla banca dati SIARL

Classi di sensibilità paesistica: SP4 ( vincolato)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità bassa

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico interessa l'inserimento di un nuovo lotto edificabile, in continuità con il tessuto consolidato esistente in ambito urbanizzato poiché raggiungibile dalla viabilità comunale ed il medesimo, analizzato sotto tutti gli aspetti, viene classificato nella cartografia di sintesi tra le superfici urbanizzate ed urbanizzabile.

Nell'elaborato Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000, l'area interessata dalla variante urbanistica con lo scopo di inserire un nuovo lotto edificabile, in continuità con edificazione residenziale ed accesso dalla viabilità comunale, viene classificata in ambiti urbanizzati e urbanizzabili.

Il vigente P.G.T. di Barni non ha individuato ambiti agricoli strategici, poiché la caratterizzazione dei luoghi non ne rileva la presenza.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav 5.2c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto al numero **3**) ed ha una superficie territoriale di aree libera pari a 1.165,00 mq.

### **DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

Il nuovo piano del territorio prevede la localizzazione di un nuovo lotto residenziale, accessibile da viabilità comunale e posto in continuità con l'edificato esistente, attualmente area agricola, per una superficie di 1.165,00 mq.

### **SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

**In considerazione dell'ubicazione del lotto, non si rilevano criticità rispetto alla sostenibilità della variante introdotta poiché l'area si pone in continuità con contesti già trasformabili.**

**La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo di bassa qualità naturalistica agricola ed ambientale, al fine di realizzare un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto consolidato esistente e servito dalla viabilità e dalle urbanizzazioni esistenti.**



COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

### **AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**

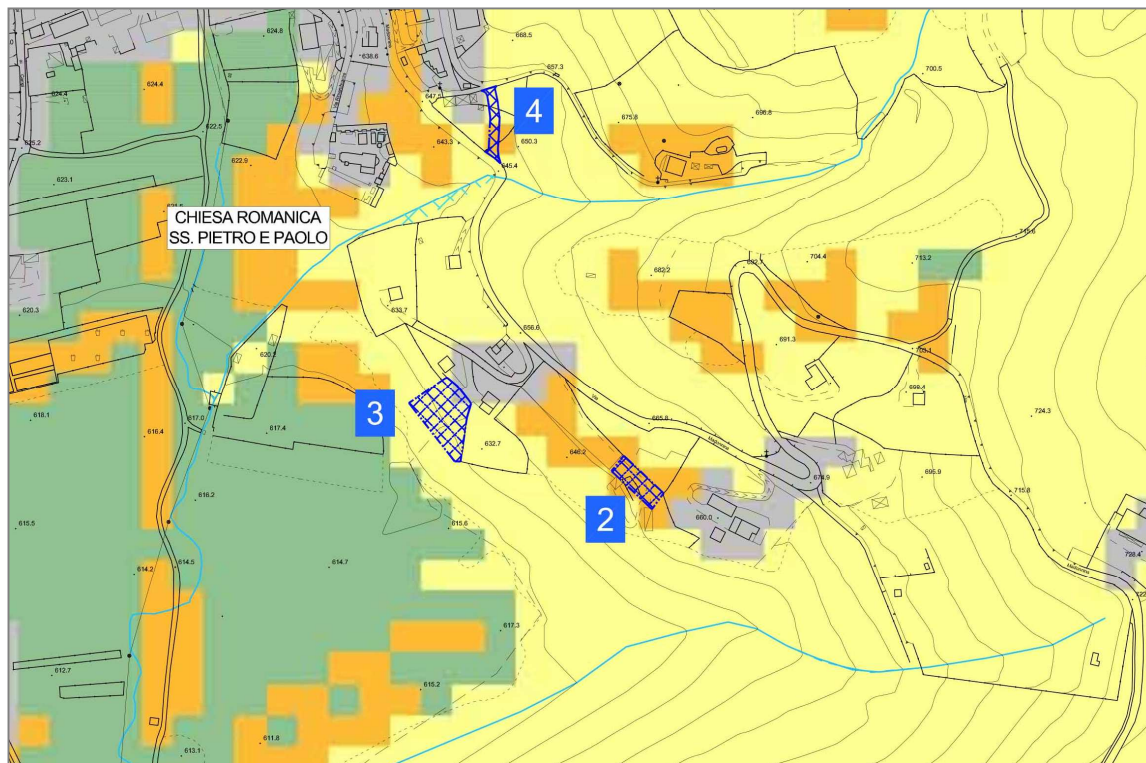
#### **3 - Area edificabile a sud di via Madonnina**



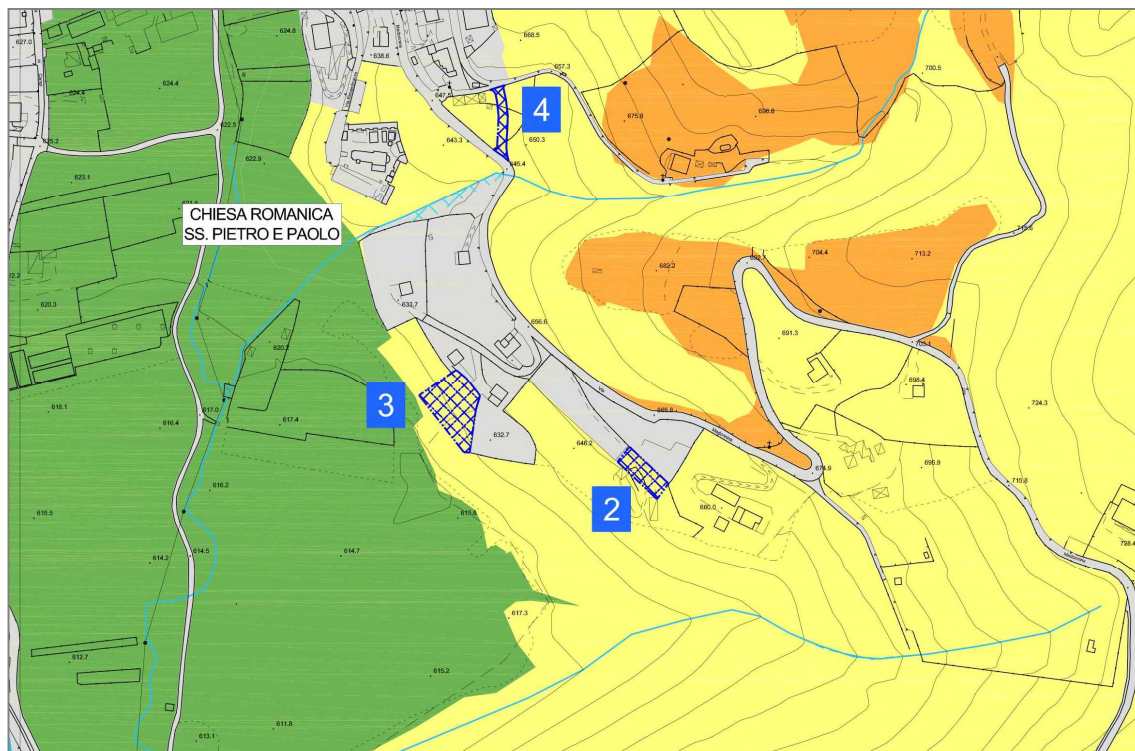


### AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

#### 3 - Area edificabile a sud di via Madonnina



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**4 - Strada in progetto tra via Monte Grappa e via Madonnina**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

**CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli, in relazione alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi per quanto inerisce l'area di cui si prevede la trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : neutra

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO E SIARL):

boschi misti a densità media e alta governati a ceduo (cod. 31311)

Non rientra nelle particelle tra cui alla banca dati SIARL

Classi di sensibilità paesistica: SP4

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità bassa

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico per la realizzazione di un nuovo tracciato stradale di raccordo volto a razionalizzare un nodo viario che rileva criticità, analizzata sotto tutti gli aspetti, rientra nella cartografia di sintesi tra le superfici urbanizzate ed urbanizzabile. Nell'elaborato Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000, l'area oggetto della variante urbanistica per la realizzazione di un nuovo tracciato viario viene classificato in ambiti urbanizzati e urbanizzabili.

Il vigente P.G.T. di Barni non ha individuato ambiti agricoli strategici, poiché la caratterizzazione dei luoghi non ne rileva la presenza.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav 5.2c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto al numero **4**) ed ha una superficie territoriale di aree libera pari a 280,00 mq.

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

La variante urbanistica prevede che l'area, già compromessa in considerazione della presenza di accessori precari, venga destinata alla realizzazione di un nuovo tracciato viario al fine di razionalizzare un nodo critico della viabilità esistente. L'area interessata sviluppa una superficie pari a 280,00 mq.

**SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

Le aree interessate dal nuovo intervento sono già compromesse in considerazione della presenza di strutture precarie (come si evince dalla documentazione fotografica allegata e rappresentativa dello stato dei luoghi) e pertanto non configurabili quale aree agricole di pregio.

La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo di bassa qualità naturalistica agricola ed ambientale, al fine di poter realizzare un tratto viario per la razionalizzazione della rete viaria in un punto che rileva una significativa criticità.



COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

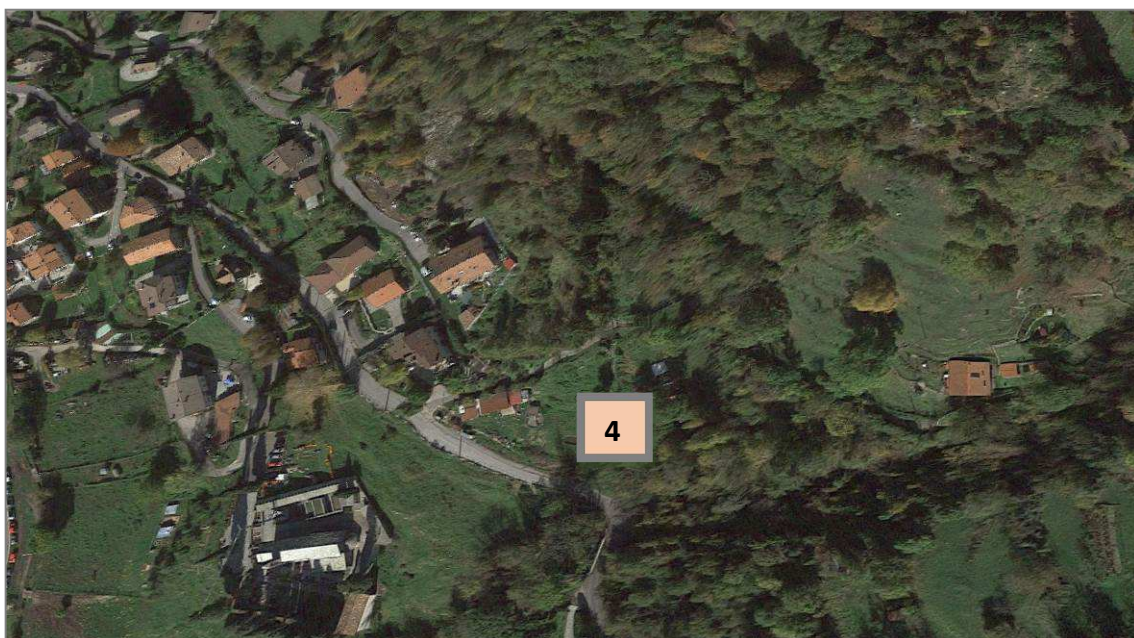
AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

### **AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**

#### **4 - Strada in progetto tra via Monte Grappa e via Madonnina**





COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

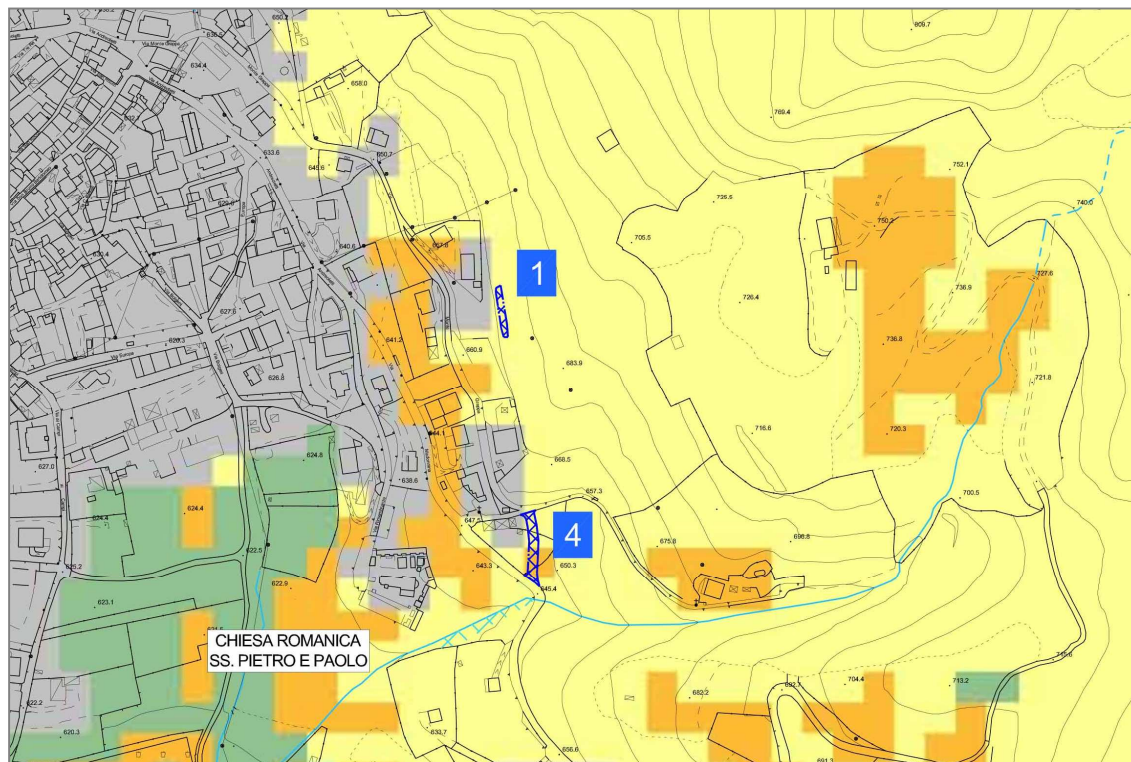
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

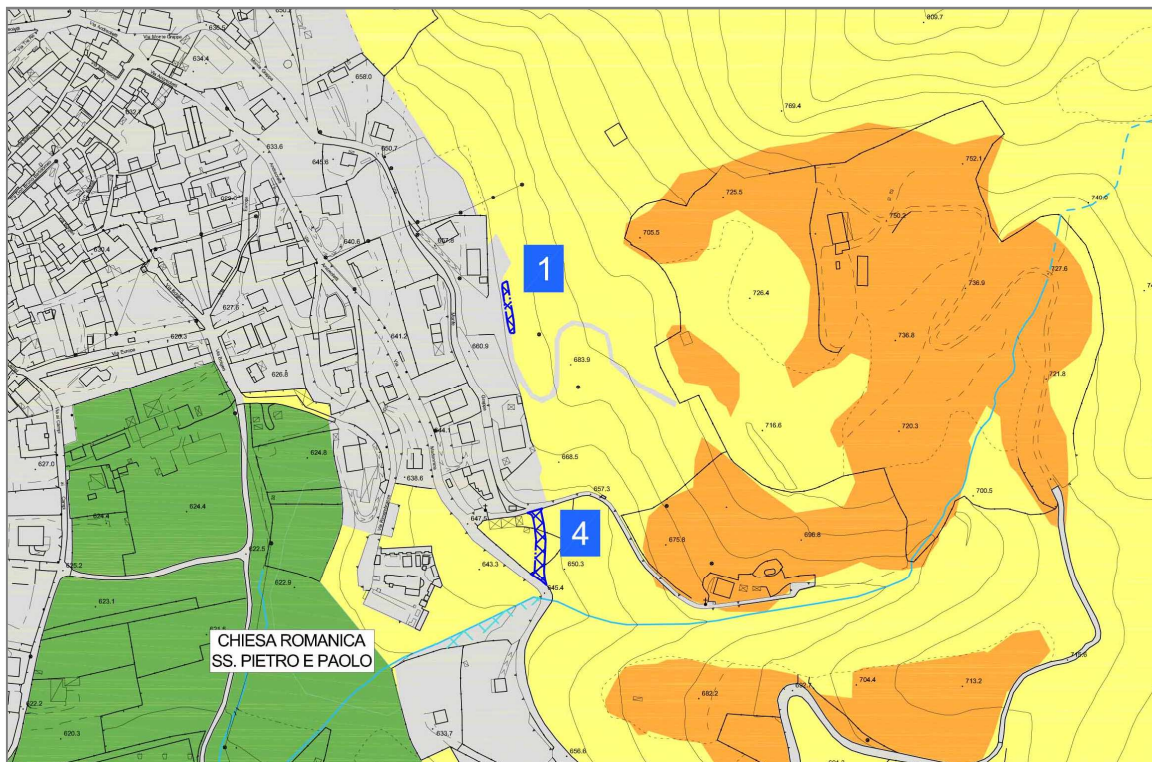




**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**4 - Strada in progetto tra via Monte Grappa e via Madonnina**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

## **AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**

### **5 - Bubble house - case sugli alberi**

## **CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

### **CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli ed in relazione alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi nel merito dell'ambito interessato dalla realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : neutra

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO E SIARL):

boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo (cod. 3111)

Non rientra nelle particelle tra cui alla banca dati SIARL

Classi di sensibilità paesistica: SP5

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità bassa

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico con la previsione di un uso turistico ricettivo all'aria aperta per la posa di Bubble house e/o case sugli alberi, è stata indentificata cartograficamente, seppur non verrà utilizzata nella sua totalità, nell'elaborato di sintesi tra le superfici urbanizzate ed urbanizzabile.

Nella Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000, l'ambito interessato dalla variante urbanistica, da utilizzarsi con destinazione turistico- ricettiva all'aria aperta, viene classificato in ambiti urbanizzati e urbanizzabili, anche se non sarà completamente trasformato, in considerazione della previsione urbanistica di utilizzo dei luoghi.

Il vigente P.G.T. di Barni non ha individuato ambiti agricoli strategici, poiché la caratterizzazione dei luoghi non ne rileva la presenza.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav 5.2c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto al numero **5)** ed è stata stimata una superficie di uso di suolo pari a circa 4.700,00 mq.

### **DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

La variante urbanistica prevede l'utilizzo di un ambito, raggiungibile attraverso un sentiero, per la realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta attraverso la posa di Bubble house e/o case sugli alberi. L'ubicazione dell'ambito, facilmente raggiungibile, consente di godere di una particolare vista sul lago di Como- ramo di Lecco e di ampliare l'offerta turistica proponendo anche soluzioni di alloggi all'aria aperta esclusivi e peculiari. In considerazione della tipologia della struttura ricettiva è stata stimata una superficie di consumo di suolo pari a 4.700,00 mq.

### **SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

**Le aree interessate dalla struttura ricettiva all'aria aperta sono facilmente raggiungibili attraverso un sentiero che ben si presta rispetto alla tipologia di offerta prevista.**

**La soluzione proposta si unisce alle altre soluzioni di alloggio volte ad incentivare il settore economico primario del paese turistico- ricettivo.**



COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

## AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

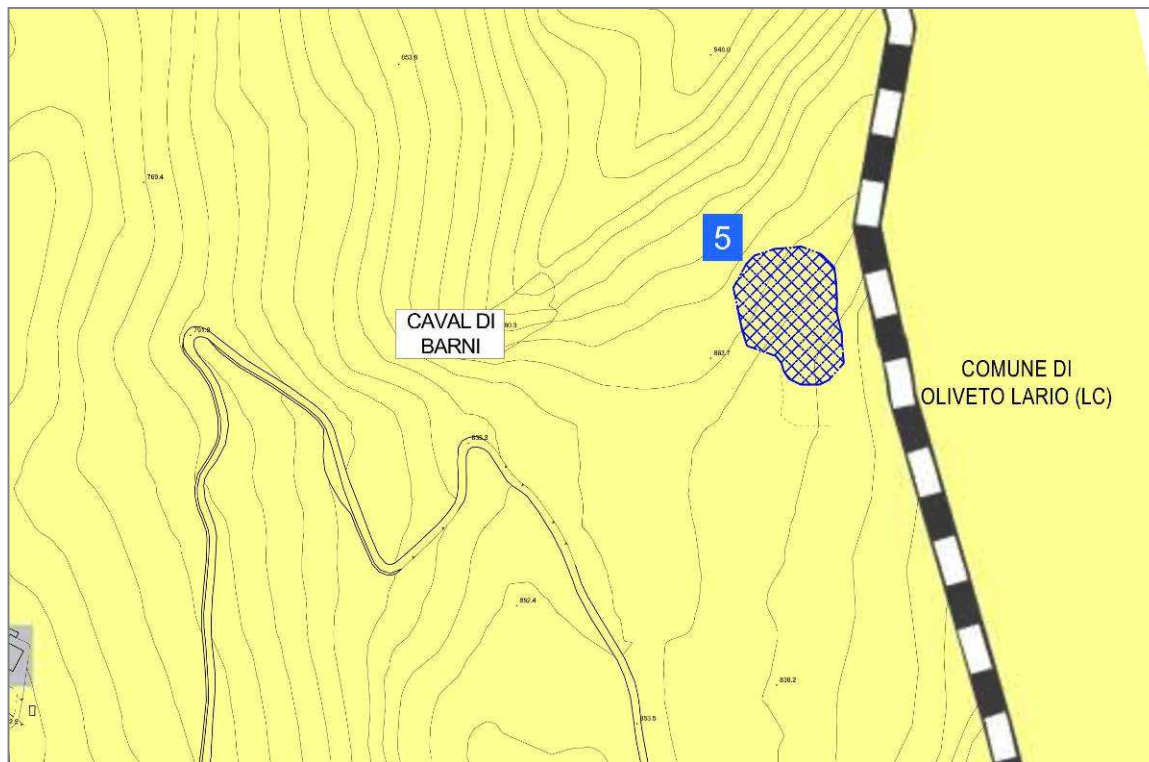
### 5 - Bubble house - case sugli alberi



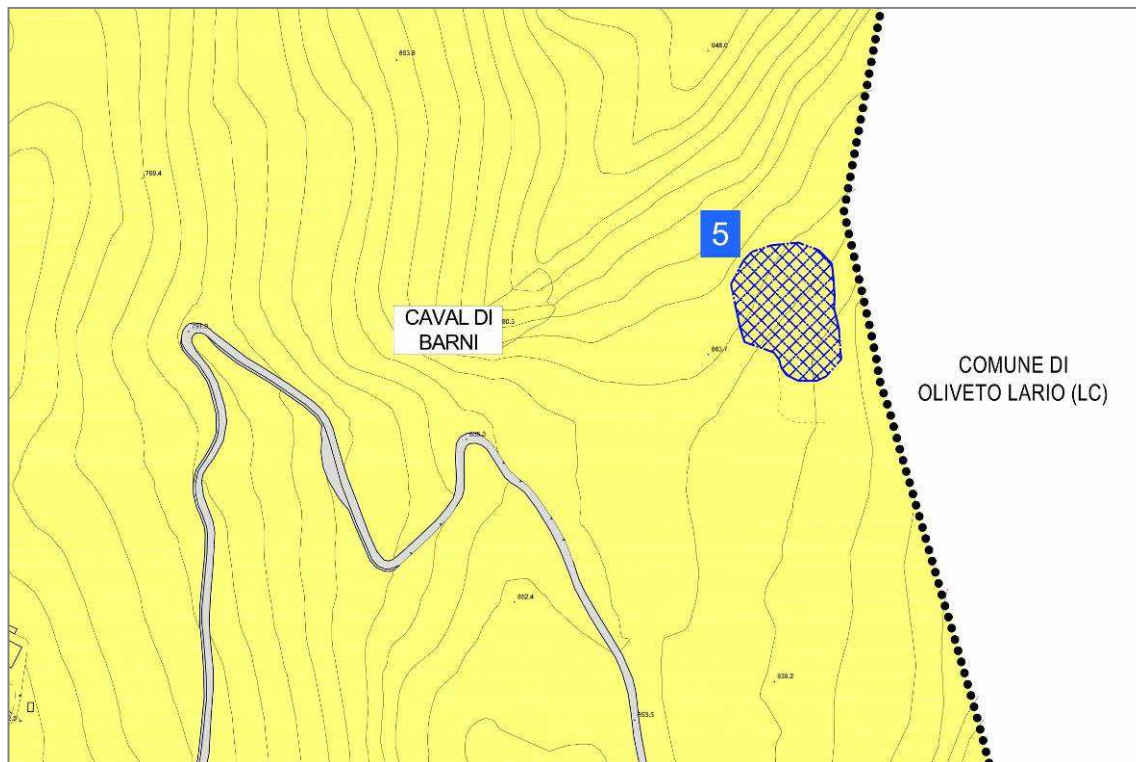


## AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

### 5 - Bubble house - case sugli alberi



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

### 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
<b>TOTALE VOLUME</b>	<b>25.601,70</b>		<b>- 8.123,70</b>	<b>TOTALE VOLUME</b>	<b>16.465</b>

**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   |              |
| quota pari al 22%  | 3.622,30 mc. |
| b) destinazioni turistico- ricettiva   |              |
| quota pari al 28%  | 4.610,20 mc. |
| 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.             |              |
| quota pari al 30%  | 4.939,50 mc. |
| 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. |              |
| quota pari al 20%  | 3.295,30 mc. |

**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
<b>TOTALE AREE SOTTRATTE</b> :	<b>6.716,00 mq</b>

**Superfici in aggiunte alla "superficie agricola e naturale"**

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

<b>TOTALE RESTITUZIONE:</b>	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 FLUTTUANTE

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**

---

**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**

---

**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 soluzione di alloggio diversificate ed alternative.

Gli interventi sono dettati in specifica scheda normativa, il riconoscimento del comparto quale ambito della rigenerazione urbana consenti 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 Tarbigo 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 sovrallocale, 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 sovrallocali.

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 più 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 stata 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.



## **2 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

Si riportano di seguito gli ambiti di trasformazione del documento di piano per i quali si prevede una revisione del progetto urbanistico attraverso una loro parziale riconferma con riduzione del peso insediativo, nonché le schede normative degli ambiti di recupero e completamento del Piano delle Regole.

Delle singole schede normative vengono effettuate le considerazioni di merito da parte della valutazione ambientale strategica in relazione alla sostenibilità ambientale – economica e sociale.

Il progetto urbanistico proposto nella variante definisce un quadro generale migliorativo sia da un punto di vista sociale che economico che ambientale, come si può evincere dalle considerazioni generali che sono state effettuate nel Rapporto Ambientale parte prima che nelle schede normative afferenti al Piano delle Regole di seguito riportate.

Le scelte operate nella stesura della variante urbanistica sono state effettuate tenendo sempre in debito conto, sin dall'origine con la stesura degli indirizzi strategici, la sostenibilità sociale – economica ed ambientale in capo ai contributi prodotti ed alle considerazioni ambientali effettuate dal processo di valutazione ambientale strategica.

Nella prima parte del Rapporto Ambientale sono state riportate le indicazioni prodotte dalla VAS in sede di stesura degli orientamenti iniziali, e le considerazioni qualitative di sostenibilità ambientale – economica e sociale, gli scenari esaminati, la coerenza con la pianificazione interna ed esterna, relativa alle scelte ed al progetto dell'intero territorio comunale con una particolare attenzione ai contenuti del documento di piano.

In questa fase di dettaglio, strettamente connessa alle previsioni del piano delle regole, vengono riportate delle considerazioni di merito riguardo alla sostenibilità sociale – economica ed ambientale della VAS in riferimento alle singole schede normative. Una parte della scheda è riservata al piano di settore PUGSS ed in riferimento ai servizi presenti e di nuova realizzazione vengono operate le relative considerazioni.

Nella seconda parte del Rapporto Ambientale verranno esaminati i dati quantitativi in funzione all'incremento demografico previsto dalla variante di piano del governo del territorio, che prevede una significativa riduzione degli abitanti massimi insediabili, rispetto ai diversi fattori quali aria, acqua, consumo di suolo, carico della rete idrica e rete fognaria.

Verrà effettuato un confronto con i dati riportati nel vigente P.G.T. volto a dimostrare la possibilità dei servizi esistenti di assorbire sia le esigenze della popolazione residente che della popolazione di futuro insediamento.

Nel suddetto fascicolo saranno contenute le matrici ambientali relative alle differenti aree tematiche.

**DOCUMENTO DI PIANO**  
**AT1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE**  
Via Monte Grappa (ex comparto 1 "AT - R1")

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto di completamento residenziale in un contesto edificato, ubicato lungo via Montegrappa.

**Progetto variante di P.G.T. :**

La variante urbanistica prevede il mantenimento della capacità edificatoria trattandosi di un completamento di edificazione esistente, caratterizzata per lo più da edifici con tipologia a villa e/o edifici monofamigliari con ampi spazi verdi.

La variante urbanistica, a seguito del monitoraggio del vigente P.G.T., ove sono state effettuate delle considerazioni in relazione alle esigenze abitative e viste le azioni poste in essere dall'attuazione del piano dei servizi rivolte alla realizzazione di strutture sportive all'aria aperta, anche in considerazione dello sviluppo in tal senso anche dell'intero territorio del triangolo lariano, promuove lo sviluppo turistico- ricettivo del territorio.

Si procede inserendo tra le destinazioni principali ammesse, funzioni che possano anche contemplare la destinazione residenziale, ma si rivolgano principalmente ad una offerta differenziata per il settore turistico ricettivo in tutte le proprie fattispecie ( B&B, affittacamere, case vacanza, etc...) e attività complementari quali bar – ristorazione

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria : 2.000,00 mq.
- Volume assegnato : 1.800,00 mc .
- Altezza: 7,50 metri (2 piani + sottotetto)
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo, bar, ristorazione.
- Destinazioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

• **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**

Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco si prevede la localizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico in prossimità della viabilità pubblica. L'esatta localizzazione verrà individuata all'atto della presentazione dello strumento attuativo.

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 dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e del sistema delle aree verdi per il consumo di nuovo suolo agricolo, al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento del contributo concessorio la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa                      Permesso di Costruire Convenzionato  
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi , tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti.

Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

- **Approfondimenti di settore**

- Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

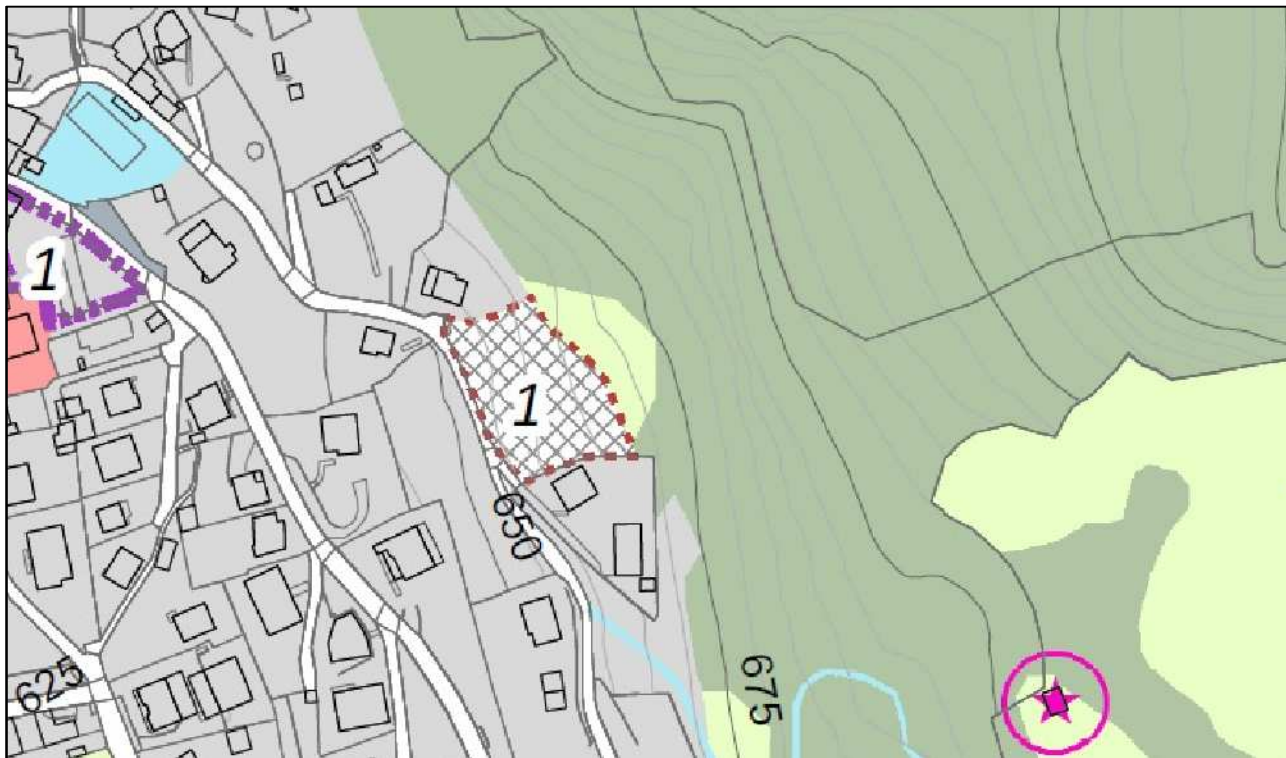
**Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato, esterno al centro abitato; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m), in prossimità della fascia di rispetto del reticolo idrico minore.
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe studio acustico: classe II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati
- RER: elementi di secondo livello della rete ecologica regionale
- PTR - PPR : sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

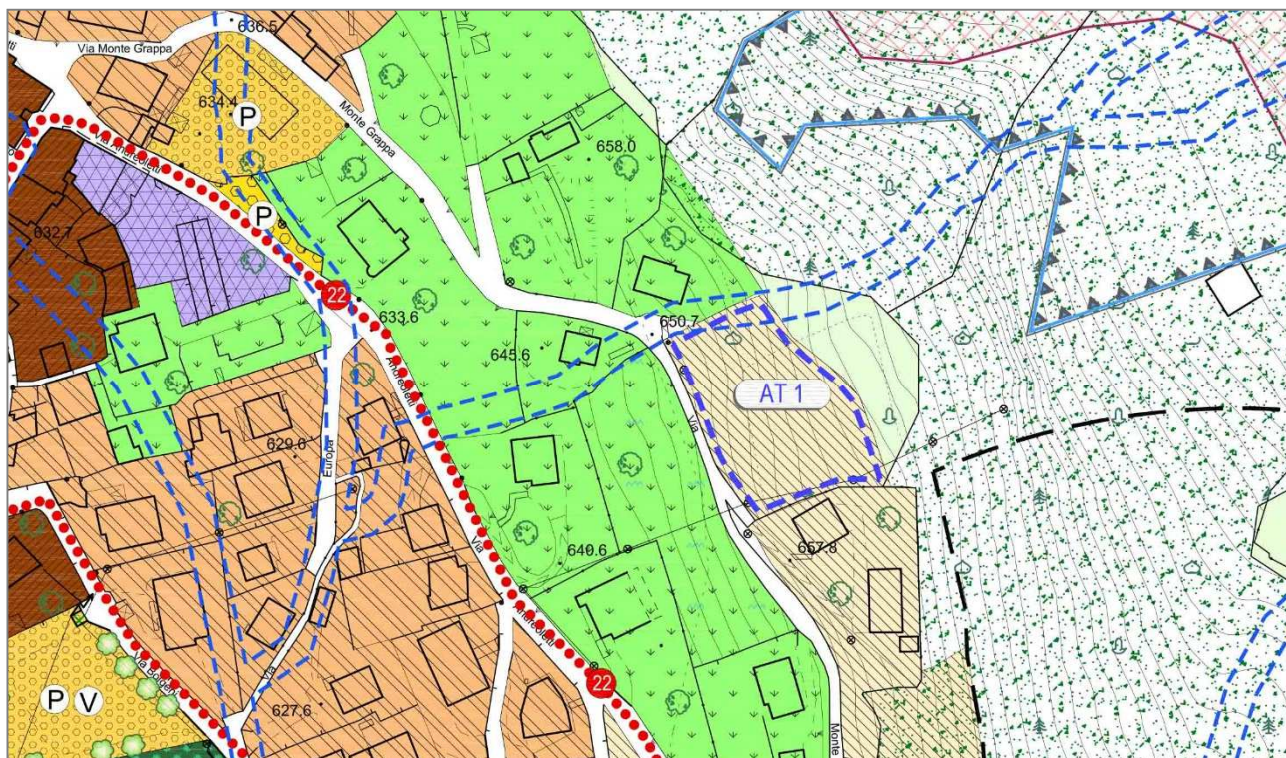
**ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**DOCUMENTO DI PIANO**  
**AT1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE**  
Via Monte Grappa (ex comparto 1 “AT - R1”)



Stralcio tavola PR02 Piano delle Regole “Carta dei tessuti” – PGT Vigente



Stralcio tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante



**DOCUMENTO DI PIANO**  
**AT1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE**  
 Via Monte Grappa (ex comparto 1 “AT - R1”)

<b>RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI</b>	
<b>TIPOLOGIA DI RETE</b>	<b>NOTE</b>
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	SERVITO
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE
<b>RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE</b>	
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	/
Gas metano	ALLACCIAMENTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO
<b>Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.</b>	
<p>L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese.</p>	

## **SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS**

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato inserendo l'obbligo di cessione delle aree da destinare a spazio pubblico con destinazione a parcheggio.

La trasformazione urbanistica è già stata resa sostenibile nell'ambito della preliminare procedura di valutazione ambientale strategica al vigente piano del governo del territorio.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico rispetto al contesto in cui è inserito.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori che contemplano una pluralità di funzioni tra le quali anche quelle turistico ricettive, definita come funzione prevalente nel territorio comunale.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di parcheggi pubblici necessari ed indispensabili per il paese.



**DOCUMENTO DI PIANO**  
**AT2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE**  
Via Madonnina (ex comparto 2 “AT - R2”)

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto di espansione residenziale in un contesto edificato rado, ubicato lungo via Madonnina.

**Progetto variante di P.G.T. :**

Il progetto urbanistico prevede il mantenimento della capacità edificatoria, trattandosi di un completamento di un possibile sviluppo del paese in un contesto ove sono presenti le urbanizzazioni e con una morfologia dei luoghi consono alla realizzazione di interventi edificatori, in continuità con la tipologia di tipo rado già presente.

La variante urbanistica, a seguito del monitoraggio del vigente P.G.T., ove sono state effettuate delle considerazioni in relazione alle esigenze abitative e viste le azioni poste in essere dall'attuazione del piano dei servizi rivolte alla realizzazione di strutture sportive all'aria aperta, anche in considerazione dello sviluppo in tal senso anche dell'intero territorio del triangolo lariano, promuove lo sviluppo turistico- ricettivo del territorio.

Si procede inserendo tra le destinazioni principali ammesse, funzioni che possano anche contemplare la destinazione residenziale, ma si rivolgano principalmente ad una offerta differenziata per il settore turistico ricettivo in tutte le proprie fattispecie ( B&B, affittacamere, case vacanza, etc...) e attività complementari quali bar – ristorazione

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria : 3.750,00 mq.
- Volume assegnato : 2.900,00 mc .
- Altezza: 7,50 metri (2 piani + sottotetto)
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo, bar, ristorazione.
- Destinazioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **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**  
Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco e si prevede la localizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico in prossimità della viabilità pubblica. L'esatta localizzazione verrà individuata all'atto della presentazione dello strumento attuativo.  
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 dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e del sistema delle aree verdi per il consumo di nuovo suolo agricolo, al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento del contributo concessorio la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa                      Permesso di Costruire Convenzionato  
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

- **Indicazioni ecologiche e di tutela delle risorse idriche**

Nell'ambito delle modalità di progettazione e gestione degli spazi verdi urbani e periurbani deve essere posta attenzione alla funzione ecologica degli stessi , tenendo conto della loro importanza nei processi di deframmentazione e ricostruzione delle connessioni tra ambiti urbani e agro sistemi circostanti. Si deve prevedere la tutela ed il consolidamento degli spazi urbani verso la rete ecologica ed in particolare degli elementi naturali attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione naturalistica.

- **Approfondimenti di settore**

- Approfondimenti geologici secondo quando indicato nello studio di settore

**Regime vincolistico**

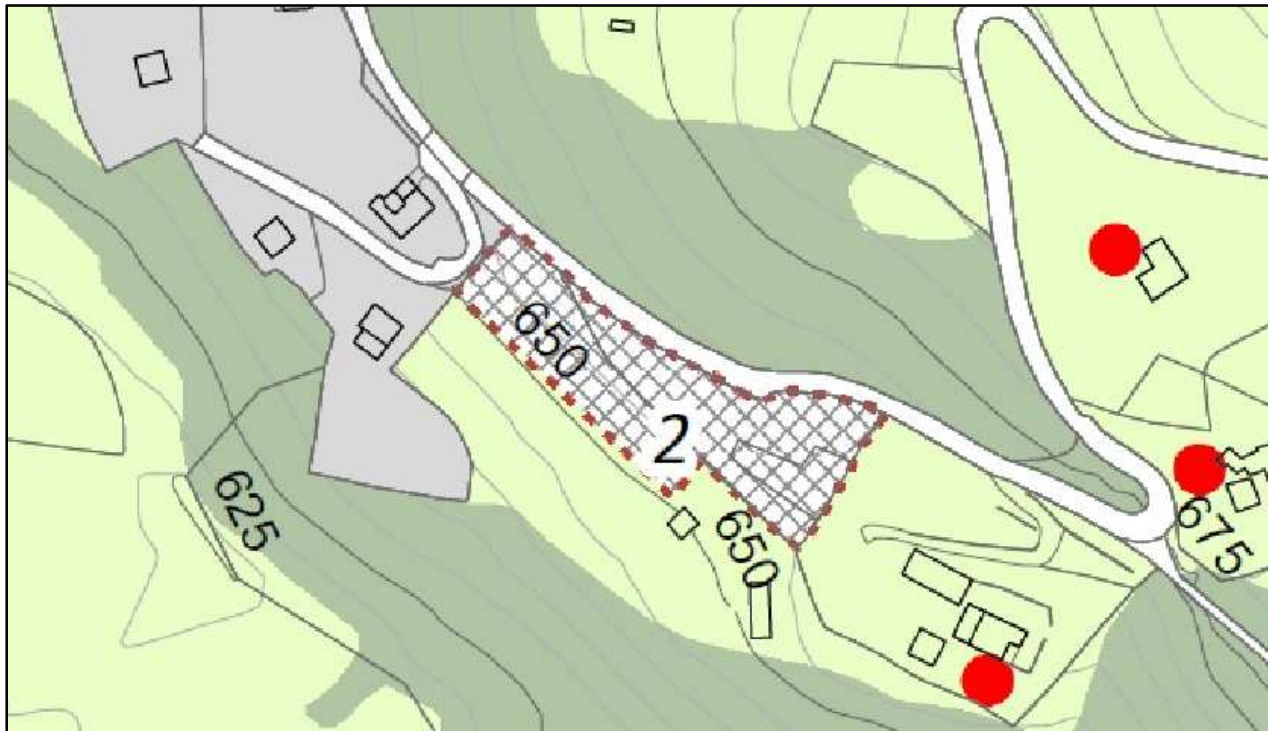
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato, esterno al centro abitato; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m), in prossimità della fascia di rispetto del reticolo idrico minore.
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe studio acustico: classe II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati, parzialmente in ambito di rete CAP
- RER: elementi di secondo livello della rete ecologica regionale
- PTR - PPR: sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

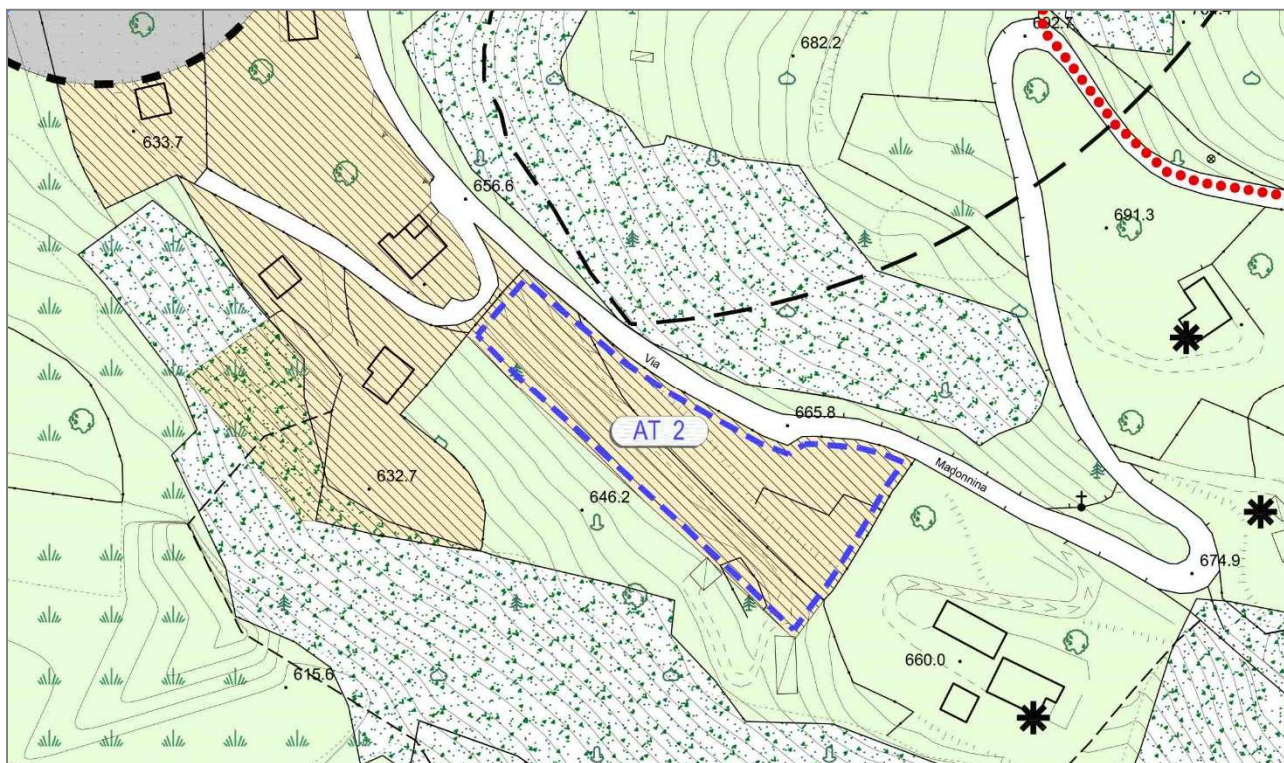
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS



**DOCUMENTO DI PIANO**  
**AT2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE**  
Via Monte Grappa (ex comparto 2 “AT - R2”)



Stralcio tavola PR02 Piano delle Regole “Carta dei tessuti” – PGT Vigente



Stralcio tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

**DOCUMENTO DI PIANO**  
**AT2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE**  
 Via Monte Grappa (ex comparto 2 “AT - R2”)

<b>RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI</b>	
<b>TIPOLOGIA DI RETE</b>	<b>NOTE</b>
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	SERVITO
Gas metano	NON SERVITO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE
<b>RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE</b>	
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	/
Gas metano	PROGETTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO
<b>Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.</b>	
<p>L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese.</p>	

## **SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS**

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato inserendo l'obbligo di cessione delle aree da destinare a spazio pubblico con destinazione a parcheggio.

La trasformazione urbanistica è già stata resa sostenibile nell'ambito della preliminare procedura di valutazione ambientale strategica al vigente piano del governo del territorio.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico rispetto al contesto in cui è inserito.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori che contemplano una pluralità di funzioni tra le quali anche quelle turistico ricettive, definita come funzione prevalente nel territorio comunale.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di parcheggi pubblici necessari ed indispensabili per il paese.



COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

## RIGENERAZIONE URBANA

**DOCUMENTO DI PIANO : RIGENERAZIONE URBANA**  
**P.d.R Piano di Recupero Hotel Barni – Via C.Colombo - Via ai Campi**  
**( ex ambito di completamento 2 ACTUC2)**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa l'Ex Hotel Barni ubicato nel centro del paese e posto in prossimità del vecchio nucleo, oggi dismesso.

**Progetto variante di P.G.T. :**

L'attuale piano del governo del territorio prevede la modalità di intervento del piano di recupero con una riconversione dei volumi esistenti nella destinazione residenziale conferendo al compendio un indice edificatorio. Il compendio rileva la presenza di un edificio, con i due fronti principali localizzati ad angolo lungo via C. Colombo e via ai Campi, con tipologia architettonica presumibilmente risalente all'inizio del XX secolo e successivamente rivisto intorno agli anni 50/60 con annesso un volume in corrispondenza del piano terreno con soprastante terrazzo e antistante giardino pertinenziale.

Il progetto urbanistico prevede, anche a fronte della recente legge regionale 18/19 per la rigenerazione urbana ed il recupero del patrimonio edilizio dismesso, il riuso del volume esistente anche con un intervento di demolizione e ricostruzione con l'ampliamento delle possibilità delle funzioni insediabili al fine di poter consentire un recupero in brevi termini dell'edificazione esistente.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria : 877,00 mq.
- Volume assegnato : esistente
- Altezza: esistente
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo (albergo, B&B, affittacamere etc...), residenze per anziani, ristorazione, bar, uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole
- **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**  
Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi non si manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco , in considerazione della fisicità del comparto e delle previsioni del piano dei servizi che localizzano spazi da destinare a parcheggio a raggera del vecchio nucleo nelle immediate vicinanze del compendio, si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico o generale relative alle destinazioni realizzate per un quantitativo di 18,00 mq. /ab, secondo perizia di stima del tecnico comunale. Tali compensi verranno percepiti dal comune al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio. 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, in relazione alle funzioni insediate.

- **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione con le agevolazioni introdotte dalla L.R. 18/19 e conseguenti criteri attuativi, al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento del contributo concessorio la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolamentate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa

Piano di recupero

(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

E' consentito un intervento di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, e diversa localizzazione dell'edificio nel lotto e con diversa sagoma.

**Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato, interno al centro abitato; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m),
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe studio acustico: classe III – aree di tipo misto
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati
- RER: esterno alla rete ecologica regionale
- PTR - PPR: sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

**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 tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

**PIANO DELLE REGOLE-**  
**P.d.R Piano di Recupero Hotel Barni – Via C.Colombo - Via ai campi**  
**( ex ambito di completamento 2 ACTUC2)**

RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI	
TIPOLOGIA DI RETE	NOTE
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	SERVITO
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE
RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE	
Rete acquedotto	/
Rete fognatura	/
Elettrica	/
Illuminazione pubblica	/
Gas metano	/
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	/
Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.	
<p>L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente quale ambito di completamento, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese. Il Piano di Recupero è posto all'interno del centro storico di Barni, ed è dotato di tutti i sottoservizi necessari.</p>	

## **SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS**

La variante urbanistica sottopone gli interventi a piano di recupero ed individua il comparto dismesso quale ambito della rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono la possibilità di applicare al compendio le possibilità di intervento previste dalla L.R. 18/19

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto di recupero urbano che preservi il valore simbolico dell'edificio, il quale venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori anche grazie agli incentivi introdotti dalla L.R.-18/19

La sostenibilità sociale deriva dal recupero di un ambito dismesso posto all'ingresso del centro storico ed all'opportunità di avere spazi per la sosta pubblici.



COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

## SCHEDE PIANO DELLE REGOLE

COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

## **PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**

## PIANO DELLE REGOLE

### P.d.C. 1 – Via C. Colombo ( ex comparto 6 - PCC3)

#### **Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto di completamento ubicato lungo via Colombo, all'ingresso del paese.

#### **Progetto variante di P.G.T. :**

Il vigente piano del governo del territorio prevede la realizzazione di una edificazione di tipo residenziale con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

A seguito del monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica e dei sopralluoghi effettuati è emersa la necessità di individuare degli spazi da destinare a parcheggio pubblico, avendone rilevata una significativa carenza, anche in funzione del progetto del piano dei servizi finalizzato ad una valorizzazione e riqualificazione del tessuto consolidato e del recupero del vecchio nucleo.

Le considerazioni effettuate in relazione alle esigenze abitative ed alle azioni poste in essere dal piano dei servizi sono rivolte alla promozione turistico ricettiva del territorio, anche in considerazione dello sviluppo in tal senso anche dell'intero territorio del triangolo lariano.

Il progetto urbanistico promuove, inserendo tra le destinazioni principali ammesse, funzioni che possano anche contemplare la destinazione residenziale, ma si rivolgano principalmente ad una offerta differenziata per il settore turistico ricettivo in tutte le proprie fattispecie ( B&B, affittacamere, case vacanza, etc...)

#### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale : 1.230,00 mq
- Superficie destinata a parcheggio e verde : 495,00 mq
- Superficie fondiaria: 735,00 mq
- Indice territoriale 1,00 mc /mq
- Altezza: 7,50 metri (2 piani + sottotetto)
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo.
- Destinazioni complementari: 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
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

#### • **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**

La realizzazione degli interventi alla cessione a titolo gratuito delle aree parcheggio e verde lungo via C. Colombo. Il frazionamento delle aree avverrà a seguito della realizzazione dello spazio a parcheggio da attuarsi a scomputo degli oneri concessori dovuti al Comune.

Le spese per il frazionamento dell'atto per la cessione delle aree ed il collaudo sono a carico del soggetto attuatore.

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, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà realizzare il parcheggio posto lungo via C. Colombo oggetto di successiva cessione al Comune, previo collaudo.

Nel caso in cui la somma dovuta sia superiore rispetto all'importo delle opere da realizzarsi, come da computo metrico estimativo, la differenza dovrà essere versata al Comune.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i..

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico del soggetto attuatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

Si dovranno altresì versare il costo di costruzione ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014 secondo le modalità stabilita in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa                      Permesso di Costruire Convenzionato  
(L.R. 12/2005 e s.m.i. – D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

**Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato, esterno al centro abitato ; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe studio acustico: classe III – aree di tipo misto
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati
- RER: esterno alla rete ecologica regionale
- PTR - PPR: sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

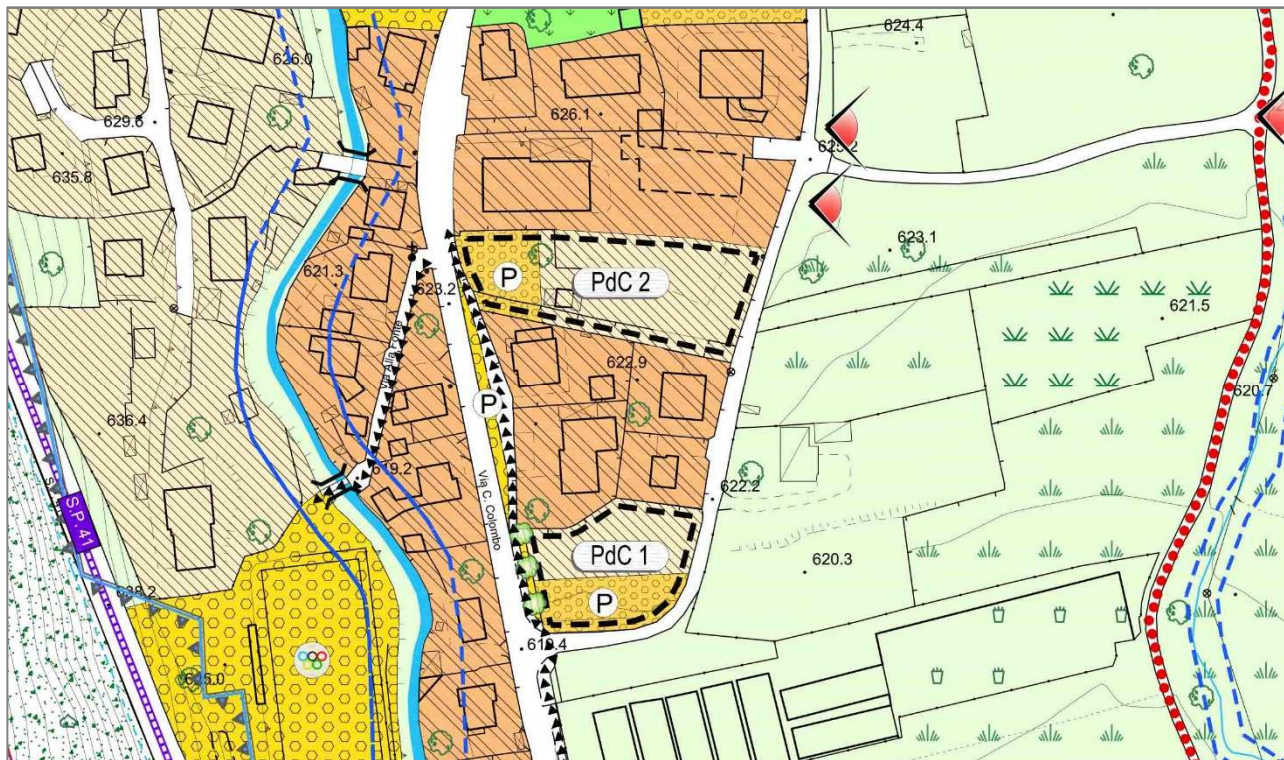
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

## PIANO DELLE REGOLE

### P.d.C. 1 – Via C. Colombo ( ex comparto 6 - PCC3)



Stralcio tavola PR02 Piano delle Regole “Carta dei tessuti” – PGT Vigente



**PIANO DELLE REGOLE****P.d.C. 1 – Via C. Colombo ( ex comparto 6 - PCC3)**

<b>RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI</b>	
<b>TIPOLOGIA DI RETE</b>	<b>NOTE</b>
Rete acquedotto	ESISTENTE
Rete fognatura	ESISTENTE
Elettrica	ESISTENTE
Illuminazione pubblica	SERVITO
Gas metano	ESISTENTE
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ESISTENTE
<b>RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE</b>	
Rete acquedotto	ALLACCIAMENTO
Rete fognatura	ALLACCIAMENTO
Elettrica	ALLACCIAMENTO
Illuminazione pubblica	/
Gas metano	ALLACCIAMENTO
Teleriscaldamento	/
Oleodotto	/
Telecomunicazioni	ALLACCIAMENTO
<b>Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.</b>	
<p>L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese.</p>	



## **SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS**

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato localizzando nell'ambito gli spazi che devono essere ceduti e destinati a parcheggio pubblico.

Si dà altresì atto che la trasformazione urbanistica è già stata dichiarata sostenibile nell'ambito del preliminare procedimento di valutazione ambientale strategica relativo al vigente strumento urbanistico.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono alla possibilità di dare esecuzione agli interventi ampliando la possibilità delle funzioni insediabili e garantendo gli spazi da destinare a parcheggio pubblico per la fruizione dei contesti.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico che si integri rispetto al contesto di valore ambientale in cui si inserisce.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori ampliando le possibilità di offerta di mercato.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche consistenti nella realizzazione di parcheggi pubblici.

## PIANO DELLE REGOLE

### P.d.C. 2 – Via C. Colombo ( ex comparto 7 - PCC4)

#### Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto interessa un lotto di completamento ubicato lungo via Colombo, all'ingresso del paese.

#### Progetto variante di P.G.T. :

Il vigente piano del governo del territorio prevede la realizzazione di una edificazione di tipo residenziale con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

A seguito del monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica e dei sopralluoghi effettuati è emersa la necessità di individuare degli spazi da destinare a parcheggio pubblico avendone rilevata una significativa carenza, anche in funzione del progetto del piano dei servizi finalizzato ad una valorizzazione e riqualificazione del tessuto consolidato e del recupero del vecchio nucleo.

Le considerazioni effettuate in relazione alle esigenze abitative ed alle azioni poste in essere dal piano dei servizi sono rivolte alla promozione turistico ricettiva del territorio, anche in considerazione dello sviluppo in tal senso anche dell'intero territorio del triangolo lariano.

Il progetto urbanistico promuove, inserendo tra le destinazioni principali ammesse, funzioni che possano anche contemplare la destinazione residenziale, ma si rivolgano principalmente ad una offerta differenziata per il settore turistico ricettivo in tutte le proprie fattispecie ( B&B, affittacamere, case vacanza, etc...)

#### Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale : 1.970,00 mq
- Superficie destinata a parcheggio e verde : 430,00 mq
- Superficie fondiaria: 1.540,00 mq
- Indice territoriale 1,00 mc /mq
- Altezza: 7,50 metri (2 piani + sottotetto)
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo.
- Destinazioni complementari: 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
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

#### • 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/I1045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

#### • Aree di uso pubblico o generale

La realizzazione degli interventi alla cessione a titolo gratuito delle aree parcheggio e verde lungo via C. Colombo. Il frazionamento delle aree avverrà a seguito della realizzazione dello spazio a parcheggio da attuarsi a scomputo degli oneri concessori dovuti al Comune.

Le spese per il frazionamento dell'atto per la cessione delle aree ed il collaudo sono a carico del soggetto attuatore.

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, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà realizzare il parcheggio posto lungo via C. Colombo oggetto di successiva cessione al Comune, previo collaudo.

Nel caso in cui la somma dovuta sia superiore rispetto all'importo delle opere da realizzarsi, come da computo metrico estimativo, la differenza dovrà essere versata al Comune.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i..

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico del soggetto attuatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

Si dovranno altresì versare il costo di costruzione ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014 secondo le modalità stabilita in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa                      Permesso di Costruire Convenzionato  
(L.R. 12/2005 e s.m.i. – D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

**Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato, parzialmente ricompreso nel centro abitato ; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe studio acustico: classe III – aree di tipo misto
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati
- RER: esterno alla rete ecologica regionale
- PTR - PPR: sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

**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

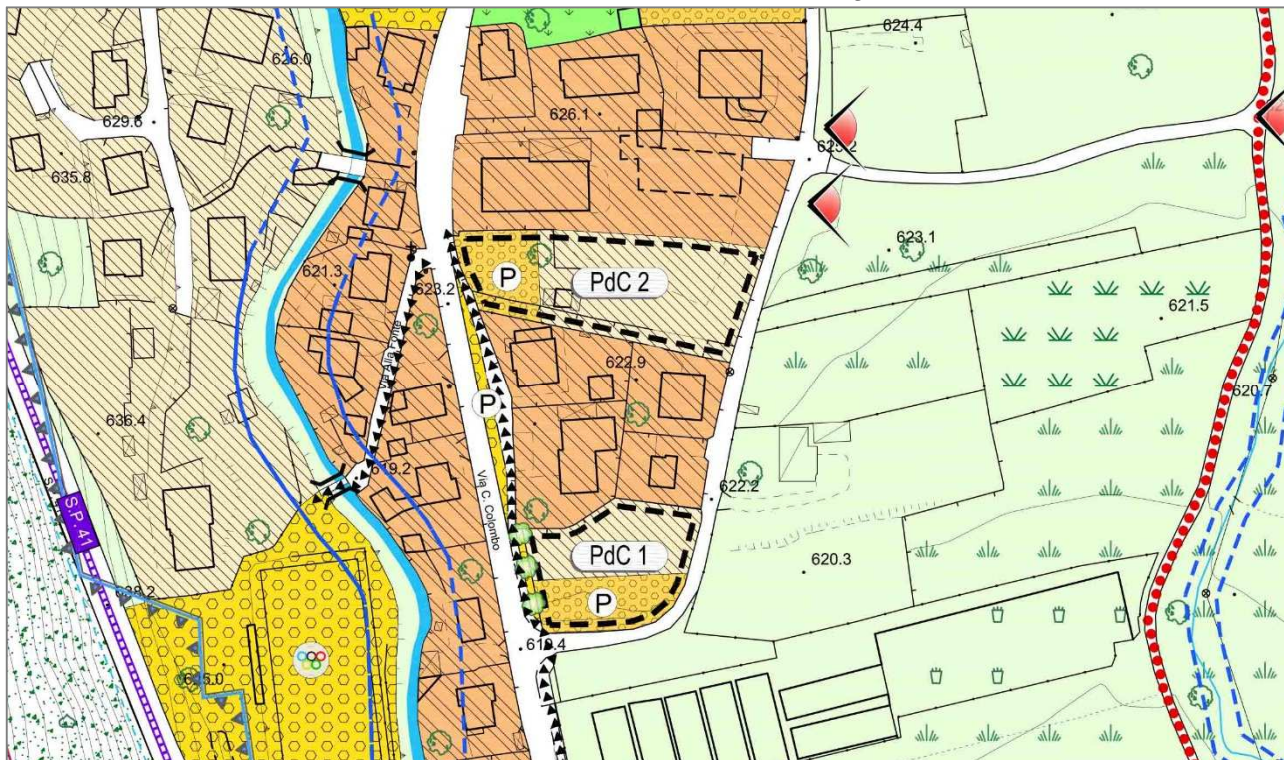


## PIANO DELLE REGOLE

### P.d.C. 2 – Via C. Colombo ( ex comparto 7 - PCC4)



Stralcio tavola PR02 Piano delle Regole “Carta dei tessuti” – PGT Vigente



Stralcio tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

**PIANO DELLE REGOLE****P.d.C. 2 – Via C. Colombo ( ex comparto 7 - PCC4)**

<b>RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI</b>	
<b>TIPOLOGIA DI RETE</b>	<b>NOTE</b>
<b>Rete acquedotto</b>	ESISTENTE
<b>Rete fognatura</b>	ESISTENTE
<b>Elettrica</b>	ESISTENTE
<b>Illuminazione pubblica</b>	SERVITO
<b>Gas metano</b>	ESISTENTE
<b>Teleriscaldamento</b>	/
<b>Oleodotto</b>	/
<b>Telecomunicazioni</b>	ESISTENTE
<b>RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE</b>	
<b>Rete acquedotto</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Rete fognatura</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Elettrica</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Illuminazione pubblica</b>	/
<b>Gas metano</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Teleriscaldamento</b>	/
<b>Oleodotto</b>	/
<b>Telecomunicazioni</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.</b>	
<p>L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese.</p>	

## **SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS**

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato localizzando nell'ambito gli spazi che devono essere ceduti e destinati a parcheggio pubblico.

Si dà altresì atto che la trasformazione urbanistica è già stata dichiarata sostenibile nell'ambito del preliminare procedimento di valutazione ambientale strategica relativo al vigente strumento urbanistico.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono alla possibilità di dare esecuzione agli interventi ampliando la possibilità delle funzioni insediabili e garantendo gli spazi da destinare a parcheggio pubblico per la fruizione dei contesti.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico che si integri rispetto al contesto di valore ambientale in cui si inserisce.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori ampliando le possibilità di offerta di mercato.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche consistenti nella realizzazione di parcheggi pubblici.



## PIANO DELLE REGOLE

### P.d.C. 3 – Via Madonna Pellegrina ( ex comparto 8 - PCC5)

#### **Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto di completamento con accesso da via Madonna Pellegrina ed ubicato a nord est del tessuto urbanizzato.

#### **Progetto variante di P.G.T. :**

Il vigente piano del governo del territorio prevede la realizzazione di una edificazione di tipo residenziale con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

La variante urbanistica, a seguito del monitoraggio del vigente P.G.T., ove sono state effettuate delle considerazioni in relazione alle esigenze abitative e viste le azioni poste in essere dall'attuazione del piano dei servizi rivolte alla realizzazione di strutture sportive all'aria aperta, anche in considerazione dello sviluppo in tal senso anche dell'intero territorio del triangolo lariano, promuove lo sviluppo turistico- ricettivo del territorio.

Si procede inserendo tra le destinazioni principali ammesse, funzioni che possano anche contemplare la destinazione residenziale, ma si rivolgano principalmente ad una offerta differenziata per il settore turistico ricettivo in tutte le proprie fattispecie ( B&B, affittacamere, case vacanza, etc...) e attività complementari quali bar – ristorazione

#### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria : 2.460,00 mq.
- Indice fondiario 1,00 mc/mq
- Altezza: 7,50 metri (2 piani + sottotetto)
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo, bar, ristorazione.
- Destinazioni complementari: uffici, studi professionali, studi medici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato al servizio della persona
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

#### • **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**

Dato atto che dallo studio del Piano dei Servizi manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico in loco e si prevede la localizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico in prossimità della viabilità pubblica. L'esatta localizzazione verrà individuata all'atto della presentazione dello strumento attuativo.

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 dovrà corrispondere al Comune gli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e del sistema delle aree verdi per il consumo di nuovo suolo agricolo, al momento della realizzazione degli interventi.

L'amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico avrà la facoltà di richiedere in alternativa al pagamento del contributo concessorio la realizzazione di opere pubbliche, le quali saranno regolate da apposita convenzione urbanistica e dovranno essere realizzate ai sensi del D lgs n° 50/2016 e s.m.i.

Nel qual caso gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono a carico dell'operatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico dell'operatore.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa

Permesso di Costruire Convenzionato  
(L.R. 12/2005 e s.m.i.)

**Regime vincolistico**

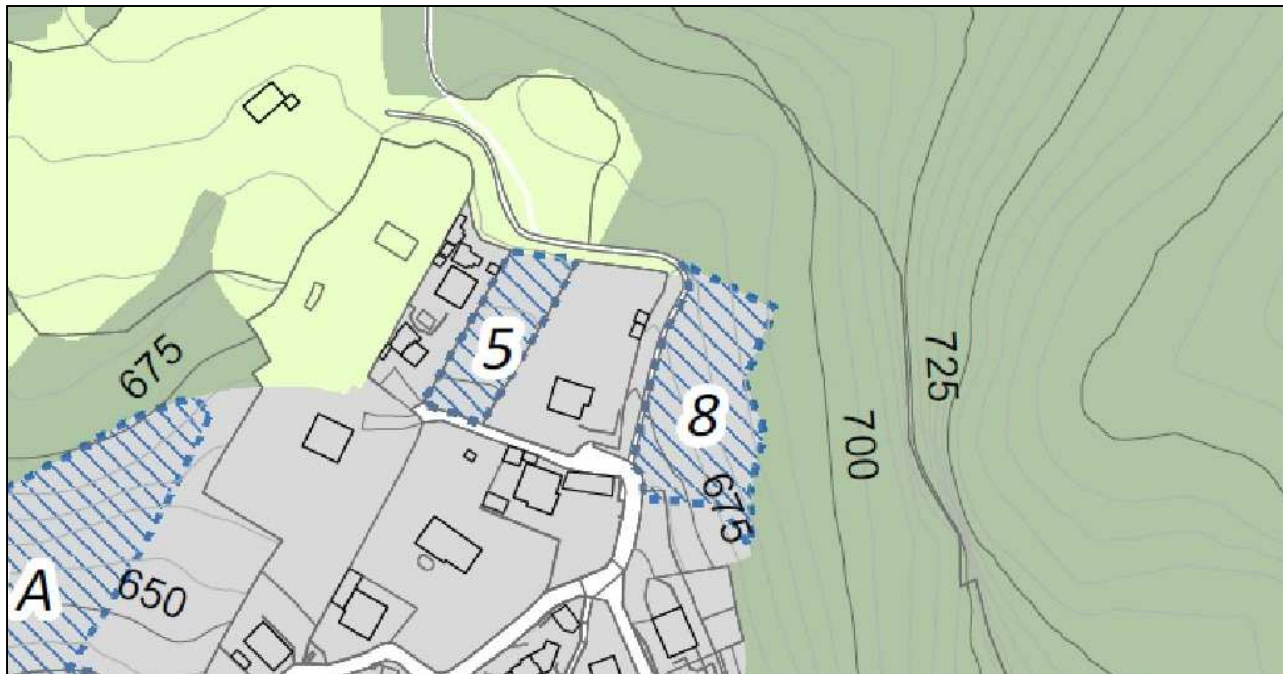
- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro edificato, esterno al centro abitato ; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m), parzialmente interessato dal vincolo idrogeologico e in prossimità della fascia di rispetto del reticolo idrico minore
- Classe di fattibilità geologica: classe IV° - Fattibilità con gravi limitazioni;
- Classe studio acustico: parte in classe II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale e parte in classe I – aree particolarmente protette
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati
- RER: esterno alla rete ecologica regionale
- PTR - PPR : sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

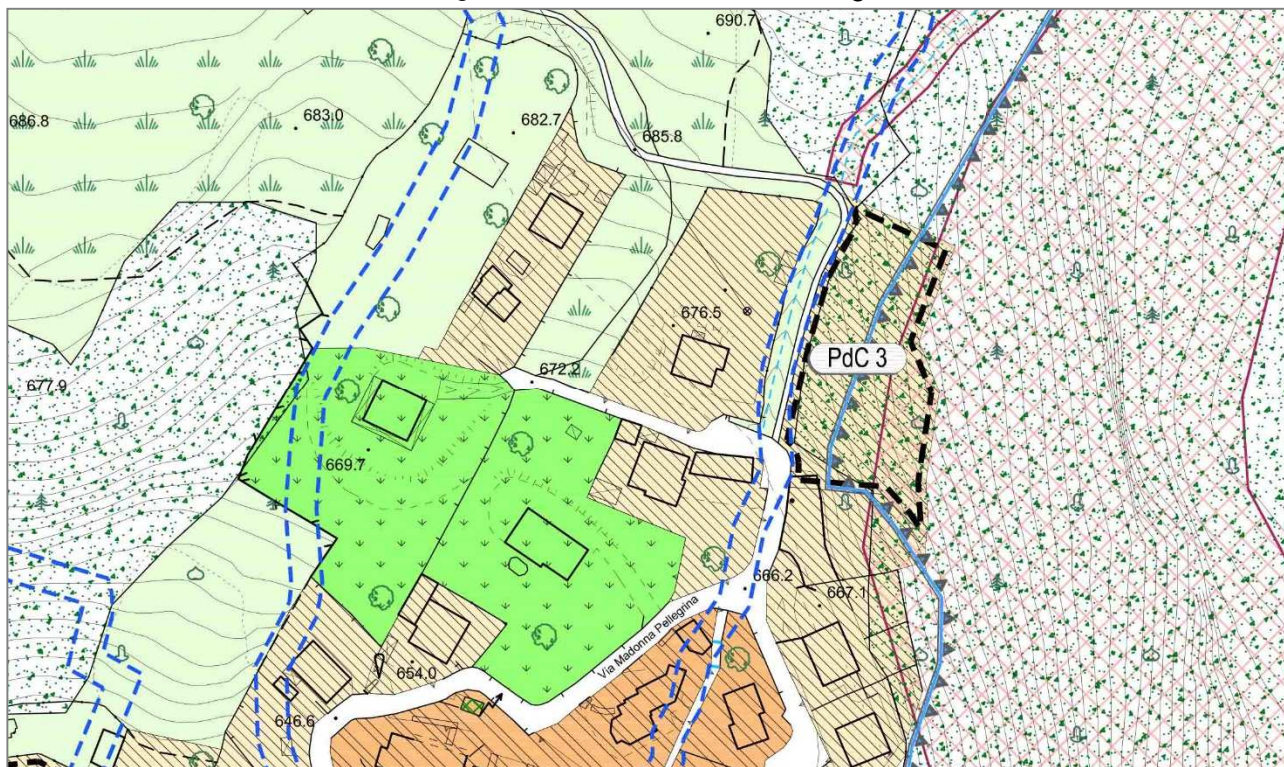
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

## PIANO DELLE REGOLE

### P.d.C. 3 – Via Madonna Pellegrina ( ex comparto 8 - PCC5)



Stralcio tavola PR02 Piano delle Regole “Carta dei tessuti” – PGT Vigente



Stralcio tavola 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante



**PIANO DELLE REGOLE****P.d.C. 3 – Via Madonna Pellegrina ( ex comparto 8 - PCC5)**

<b>RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI</b>	
<b>TIPOLOGIA DI RETE</b>	<b>NOTE</b>
<b>Rete acquedotto</b>	ESISTENTE
<b>Rete fognatura</b>	ESISTENTE
<b>Elettrica</b>	ESISTENTE
<b>Illuminazione pubblica</b>	SERVITO
<b>Gas metano</b>	ESISTENTE
<b>Teleriscaldamento</b>	/
<b>Oleodotto</b>	/
<b>Telecomunicazioni</b>	ESISTENTE
<b>RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE</b>	
<b>Rete acquedotto</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Rete fognatura</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Elettrica</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Illuminazione pubblica</b>	/
<b>Gas metano</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Teleriscaldamento</b>	/
<b>Oleodotto</b>	/
<b>Telecomunicazioni</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.</b>	
<p>L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese.</p>	

## **SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS**

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato localizzando nell'ambito gli spazi che devono essere ceduti e destinati a parcheggio pubblico.

Si dà altresì atto che la trasformazione urbanistica è già stata dichiarata sostenibile nell'ambito del preliminare procedimento di valutazione ambientale strategica relativo al vigente strumento urbanistico.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono alla possibilità di dare esecuzione agli interventi ampliando la possibilità delle funzioni insediabili e garantendo gli spazi da destinare a parcheggio pubblico per la fruizione dei contesti.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico che si integri rispetto al contesto di valore ambientale in cui si inserisce.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori ampliando le possibilità di offerta di mercato.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche consistenti nella realizzazione di parcheggi pubblici.

## PIANO DELLE REGOLE

### P.d.C. 4– Via A. Volta ( ex comparto 4B - PCC1B)

#### **Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto interessa un lotto di completamento ubicato lungo via Volta, ubicato in prossimità del centro storico.

#### **Progetto variante di P.G.T. :**

Il vigente piano del governo del territorio prevede la realizzazione di una edificazione di tipo residenziale con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

A seguito del monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica e dei sopralluoghi effettuati è emersa la necessità di individuare degli spazi da destinare a parcheggio pubblico avendone rilevata una significativa carenza, anche in funzione del progetto del piano dei servizi finalizzato ad una valorizzazione e riqualificazione del tessuto consolidato e del recupero del vecchio nucleo.

Le considerazioni effettuate in relazione alle esigenze abitative ed alle azioni poste in essere dal piano dei servizi sono rivolte alla promozione turistico ricettiva del territorio, anche in considerazione dello sviluppo in tal senso anche dell'intero territorio del triangolo lariano.

Il progetto urbanistico promuove, inserendo tra le destinazioni principali ammesse, funzioni che possano anche contemplare la destinazione residenziale, ma si rivolgano principalmente ad una offerta differenziata per il settore turistico ricettivo in tutte le proprie fattispecie ( B&B, affittacamere, case vacanza, etc...)

#### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale : 3.033,00 mq
- Superficie destinata a parcheggio e verde : 650,00 mq
- Superficie fondiaria: 2.383,00 mq
- Indice territoriale 1,00 mc /mq
- Altezza: 7,50 metri (2 piani + sottotetto)
- Rapporto di copertura: 40%
- Area drenante: 30%
- Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo.
- Destinazioni complementari: 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
- Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole

#### • **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**

La realizzazione degli interventi alla cessione a titolo gratuito delle aree parcheggio e verde lungo via C. Colombo. Il frazionamento delle aree avverrà a seguito della realizzazione dello spazio a parcheggio da attuarsi a scomputo degli oneri concessori dovuti al Comune.

Le spese per il frazionamento dell'atto per la cessione delle aree ed il collaudo sono a carico del soggetto attuatore. 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, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà realizzare il parcheggio posto lungo via C. Colombo oggetto di successiva cessione al Comune, previo collaudo.

Nel caso in cui la somma dovuta sia superiore rispetto all'importo delle opere da realizzarsi, come da computo metrico estimativo, la differenza dovrà essere versata al Comune.

Le opere pubbliche saranno meglio identificate in appositi elaborati con relativi computo metrico allegati, pur non costituendone parte integrante, alla convenzione urbanistica e successivamente oggetto di approvazione di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo da parte della giunta comunale con apposita validazione ai sensi del D.lgs n° 50/2016 e s.m.i..

Gli oneri per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i collaudi delle opere pubbliche, i frazionamenti e le spese tecnico – notarile sono carico del soggetto attuatore.

La validazione del progetto dell'opera pubblica ed il collaudo verranno redatti da un tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

Si dovranno altresì versare il costo di costruzione ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014 secondo le modalità stabilita in apposita convenzione urbanistica.

- **Modalità di intervento:**

- Pianificazione Urbanistica Comunale attuativa                      Permesso di Costruire Convenzionato  
(L.R. 12/2005 e s.m.i. – D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

**Regime vincolistico**

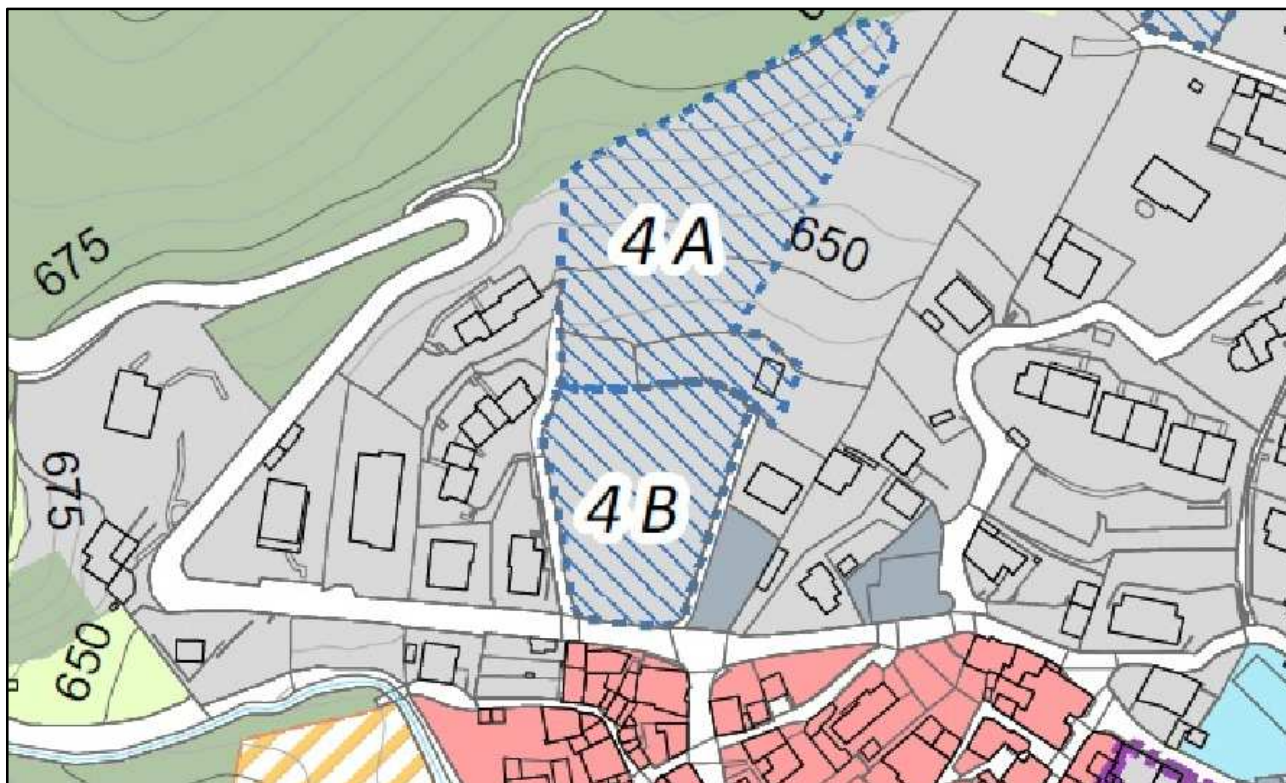
- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro edificato, esterno al centro abitato; ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: classe III° - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe studio acustico: classe III – aree di tipo misto
- PTCP, Provincia di Como : REP: ambiti urbanizzati
- RER: elementi di secondo livello della rete ecologica regionale
- PTR - PPR: sottoposto ad Art. 19, comma 4 Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale,

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

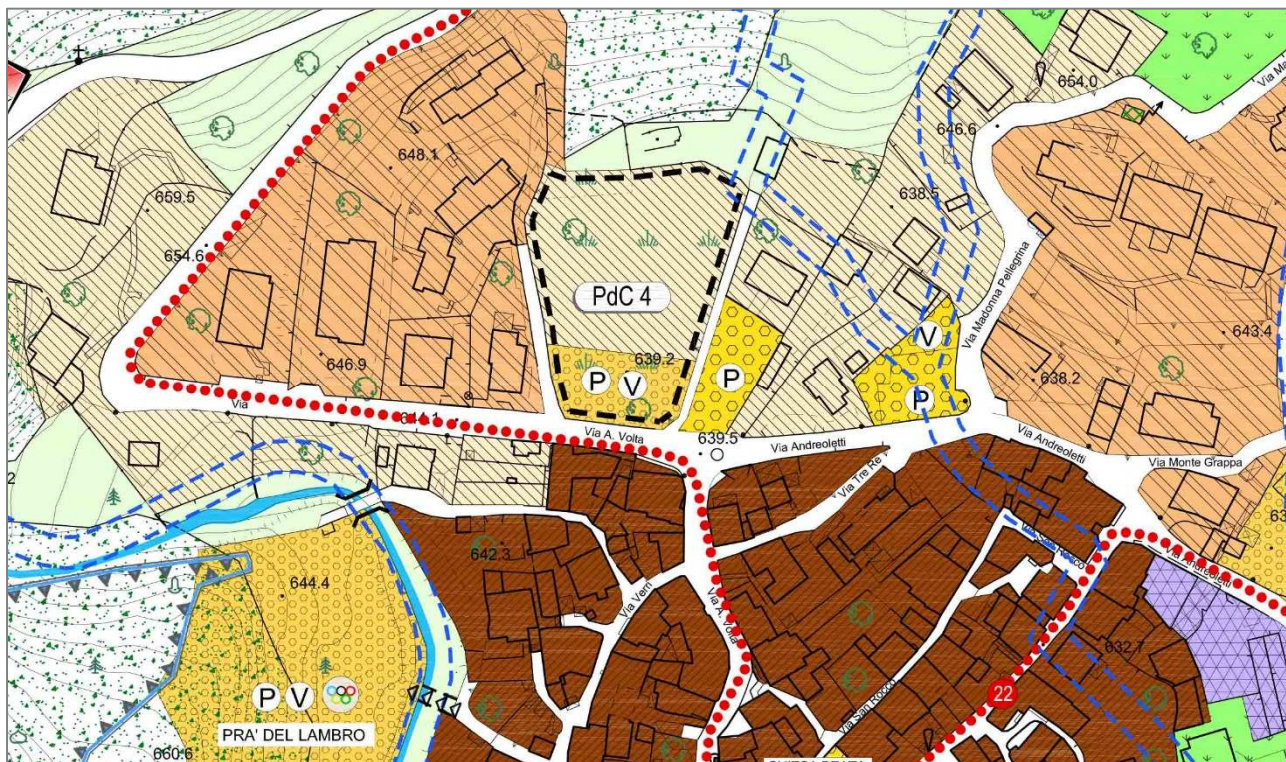
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Permesso di Costruire Convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

## PIANO DELLE REGOLE

### P.d.C. 4 – Via A. Volta ( ex comparto 4b - PCC1B)



Stralcio tavola PR02 Piano delle Regole “Carta dei tessuti” – PGT Vigente



Stralcio tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

**PIANO DELLE REGOLE****P.d.C. 4 – Via A. Volta ( ex comparto 4b - PCC1B)**

<b>RETI SOTTOSERVIZI - ESISTENTI</b>	
<b>TIPOLOGIA DI RETE</b>	<b>NOTE</b>
<b>Rete acquedotto</b>	ESISTENTE
<b>Rete fognatura</b>	ESISTENTE
<b>Elettrica</b>	ESISTENTE
<b>Illuminazione pubblica</b>	SERVITO
<b>Gas metano</b>	ESISTENTE
<b>Teleriscaldamento</b>	/
<b>Oleodotto</b>	/
<b>Telecomunicazioni</b>	ESISTENTE
<b>RETI SOTTOSERVIZI - IN PREVISIONE</b>	
<b>Rete acquedotto</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Rete fognatura</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Elettrica</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Illuminazione pubblica</b>	/
<b>Gas metano</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Teleriscaldamento</b>	/
<b>Oleodotto</b>	/
<b>Telecomunicazioni</b>	ALLACCIAMENTO
<b>Piano degli interventi / Sostenibilità V.A.S.</b>	
<p>L'ambito, già previsto dalla strumentazione urbanistica vigente, è stato ampiamente valutato rispetto agli impatti sull'ambiente, tenendo in debita considerazione gli interventi che debbono essere realizzati sia di urbanizzazioni che di sottoservizi necessari al comparto, nonché l'obbligo da parte dei privati di allaccio a proprie cure e spese.</p>	



## **SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS**

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato localizzando nell'ambito gli spazi che devono essere ceduti e destinati a parcheggio pubblico.

Si dà altresì atto che la trasformazione urbanistica è già stata dichiarata sostenibile nell'ambito del preliminare procedimento di valutazione ambientale strategica relativo al vigente strumento urbanistico.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono alla possibilità di dare esecuzione agli interventi ampliando la possibilità delle funzioni insediabili e garantendo gli spazi da destinare a parcheggio pubblico per la fruizione dei contesti.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico che si integri rispetto al contesto di valore ambientale in cui si inserisce.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter realizzare gli interventi edificatori ampliando le possibilità di offerta di mercato.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di opere pubbliche consistenti nella realizzazione di parcheggi pubblici.

COMUNE DI BARNI (CO)

DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)

SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO E SOSTENIBILITA' DELLA VAS

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI

### “COMPARTO EDIFICIO CON TIPOLOGIA A CASTELLO” Ex AC3 - VIA F. FILZI

#### **Descrizione dell'area e progetto urbanistico P.G.T. VIGENTE**

L'ambito è ubicato a nord di via F. Filzi è composto da un edificio con tipologia “Castello” con finitura a vista in pietra, risalente ad epoca recente e relativo giardino di pertinenza, utilizzato sino a pochi anni or sono come struttura ricettiva ricreativa.

La vigente strumentazione urbanistica prevede di intervenire attraverso piano di recupero con demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti, conferendo al comparto un indice edificatorio, inferiore al volume oggi esistente e preservando la funzione preesistente.

#### **Progetto di variante urbanistica**

La variante urbanistica, in considerazione dello stato dei luoghi consolidato inserisce il compendio in un ambito territoriale sottoposto a disposto normativo speciale al fine di promuovere il recupero di un compendio oggi sottoutilizzato.

#### **Il disposto normativo speciale prevede quanto di seguito meglio indicato:**

*“Nell'ambito del compendio, individuato negli elaborati di piano con la lettera A, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia delle volumetrie esistenti.*

*E' ammessa la realizzazione nell'ambito del compendio di strutture accessorie alla funzione principale (turistico ricettiva e ricreativa) quali dehors, piscine, palestre etc..., le quali strutture non computano ai fini volumetrici.*

*E' altresì ammessa la realizzazione di nuovi volumi aggiuntivi pari al 35% delle volumetrie esistenti che potranno essere realizzati anche con un corpo di fabbrica autonomo e non in ampliamento rispetto all'edificazione esistente.*

- *Destinazioni ammesse: residenza e relativi accessori, turistico – ricettivo, case albergo per anziani, case di riposo*
- *Destinazioni complementari: 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*
- *Destinazioni non ammesse: medie e grandi strutture commerciali – funzioni produttive e di servizio – funzioni agricole*

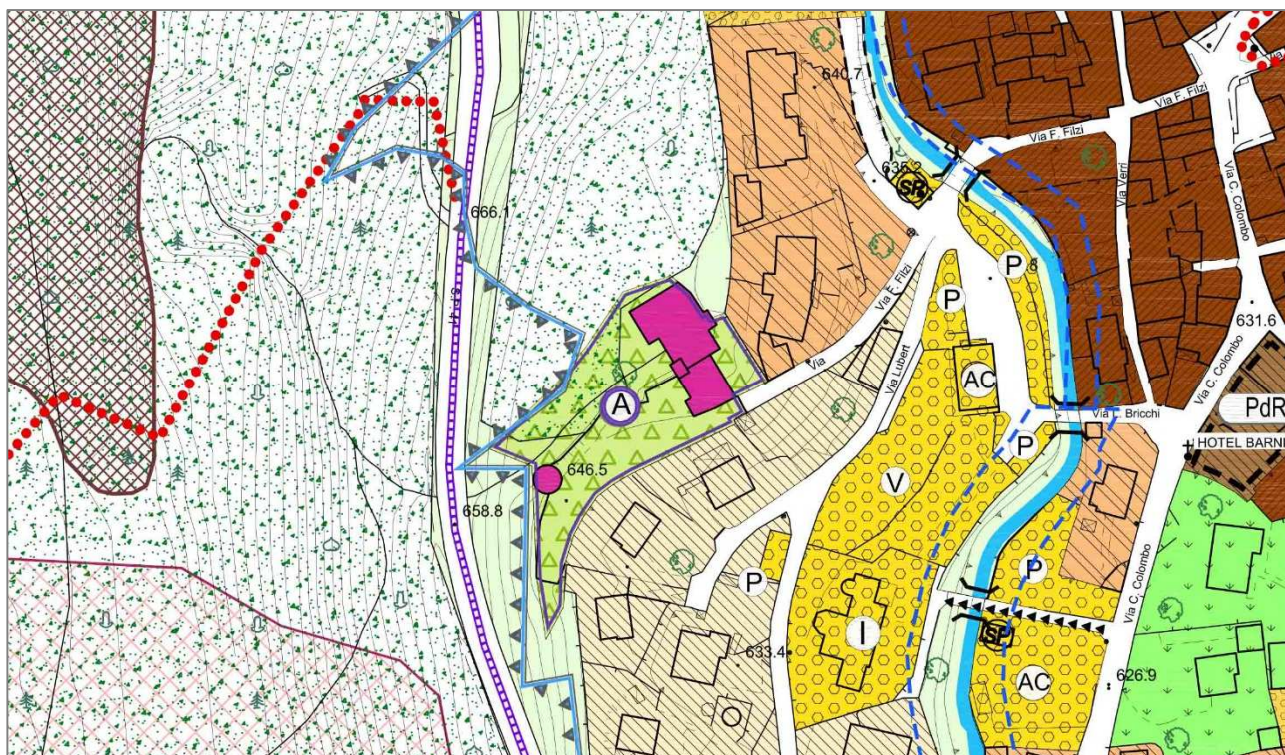
*Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto del verde, redatto da professionista esperto in materia, volto a meglio integrare le nuove volumetrie rispetto all'intero compendio.*

*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.*

*La modalità di intervento è il titolo edilizio semplice.*

*Nel caso di realizzazione di nuove volumetrie il parere espresso dalla commissione paesaggio per la realizzazione degli interventi è vincolante.*





Stralcio tav. 14 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT proposta di Variante

## SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica sottopone gli interventi a permesso di costruire convenzionato riconoscendo il valore storico- ambientale dell'edificazione esistente, preservando le possibilità di ampliamento conferite al contesto dal vigente strumento urbanistico.

Si dà altresì atto che la trasformazione urbanistica è già stata dichiarata sostenibile nell'ambito del preliminare procedimento di valutazione ambientale strategica relativo al vigente strumento urbanistico.

Le considerazioni positive in merito al progetto introdotto dalla variante ineriscono alla possibilità di dare esecuzione agli interventi ampliando la possibilità delle funzioni insediabili e garantendo gli spazi da destinare a parcheggio pubblico per la fruizione dei contesti.

La sostenibilità ambientale deriva dalla redazione di un progetto che venga valutato sotto l'aspetto paesaggistico che si integri rispetto al contesto di valore ambientale in cui si inserisce.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità da parte dei soggetti attuatori di poter adeguare la struttura esistente ed oggi sottoutilizzata nelle differenti categorie del settore turistico ricettivo.

La sostenibilità sociale deriva dal miglioramento dell'offerta nel settore turistico – ricettivo, nonché della localizzazione dei necessari spazi pubblici al servizio sia della struttura che della collettività.