



COMUNE DI

# CENTRO VALLE INTELVI

PROVINCIA DI COMO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

## DOCUMENTO DI PIANO - PARTE SECONDA

### **NUOVO DOCUMENTO DI PIANO :**

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

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

REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)  
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO  
IL PROGETTO DELLA CITTA' PUBBLICA E DELLA MOBILITA'

#### NUOVO DOCUMENTO DI PIANO VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera	C. C. n°	del	.2024
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2024

il tecnico

dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco

sig. Mario Pozzi

il responsabile Area Tecnica  
autorità procedente VAS

arch. Marco Domanico

Autorità  
competente VAS

p.i.e. Luca Grisoni

COMUNE DI CENTRO VALLE INTELVI (CO)

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

LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

SCHEDA NORMATIVA AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO

IL PROGETTO DELLA "CITTA' PUBBLICA" E DELLA MOBILITA'

## **1 – IL QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO ED IL PROGETTO DEL NUOVO 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 nuovo comune di **CENTRO VALLE INTELVI** è stato istituito il 1° gennaio 2018, a seguito della fusione tra il Comune di San Fedele Intelvi, Castiglione d'Intelvi e Casasco d'Intelvi. Precedentemente i tre Comuni erano già dotati di distinti Piani di Governo del Territorio, come di seguito riportato.

L'ex Comune di **SAN FEDELE INTELVI** è dotato di Piano del Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 15.09.2012 pubblicata sul B.U.R.L. n° 49 del 05.12.2012; a cui è seguita una prima variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 15 del 06.08.2014 e pubblicata sul B.U.R.L. n° 38 del 17.09.2014 ed infine l'integrazione del Piano dei Servizi con la redazione del Piano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) e Catasto del Sottosuolo ultimata nel 2017. La delibera di Consiglio Comunale n°35 del 05.12.2017 ha confermato, a seguito di verifica, le previsioni contenute nel Documento di Piano del PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 15.09.2012 e pubblicato su BURL n° 49 del 05.12.2012.

L'ex Comune di **CASASCO D'INTELVI** è dotato di Piano del Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 15.12.2010 pubblicata sul B.U.R.L. n° 18 del 04.05.2011. Il comune di Casasco d'Intelvi non ha deliberato in merito alla proroga del Documento di Piano, pertanto le previsioni contenute risultano scadute.

L'ex Comune di **CASTIGLIONE D'INTELVI** è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 02 del 12.01.2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Inserzioni e Concorsi n. 29 del 16.07.2014, a cui è seguita una prima variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 02 del 06.03.2014 e pubblicata sul B.U.R.L. n° 29 del 16.07.2014. Il comune di Castiglione Intelvi non ha deliberato in merito alla proroga del Documento di Piano, pertanto le previsioni contenute risultano scadute.

A seguito dell'istituzione del nuovo comune, con delibera di Giunta Comunale n° 13 del 08.02.2021 è stato effettuato l'avvio del procedimento avente oggetto: "Avvio del procedimento relativo alla redazione degli atti di variante al Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) ed il relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Incidenza della Z.P.S. "Monte Generoso", è stato dato avvio all'iter per redazione del Nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Centro Valle Intelvi.

Con delibera di Giunta Comunale n° 151 del 16.12.2022 si è provveduto ad individuare quale:

- **Autorità Proponente**, il Comune di Centro Valle Intelvi nella figura del Sindaco pro-tempore, sig. Mario Pozzi, quale legale rappresentante;
- **Autorità Procedente**, il Responsabile dell'Area Edilizia Pubblica e Privata – Urbanistica, Arch. Marco Domanico;
- **Autorità Competente** per la V.A.S., il P.I.E Grisoni Luca, dipendente del Comune di San Fermo della Battaglia con profilo professionale di Istruttore direttivo, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, soggetto con adeguato grado di autonomia e competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

• **Soggetti competenti in materia ambientale**

- A.R.P.A. Lombardia - Dipartimento di Como;
- A.T.S. dell'Insubria;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
- Ministero per i Beni e le attività Culturali - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese
- Autorità competente in materia di ZPS

• **Enti territorialmente interessati:**

- Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio ed Urbanistica;
- Provincia di Como – Settore Tutela Ambientale e Pianificazione del Territorio;
- Comunità Montana Lario Intelvese;
- Comuni confinanti: Alta Valle Intelvi, Blessagno, Cerano d'Intelvi, Dizzasco, Laino, Schignano;
- Autorità di Bacino del Fiume Po;

- **Enti gestori dei sottoservizi presenti nel territorio comunale;**

- Svizzera, in particolare i Comuni di Breggia, Castel San Pietro e Rovio e la Regione Valle di Muggio, Val Mara e Salorino

In considerazione della necessità di rendere omogeneo l'assetto pianificatorio dei Comuni di San Fedele Intelvi, Castiglione d'Intelvi e Casasco d'Intelvi a seguito della unione delle tre diverse entità territoriali nell'unico Comune di Centro Valle Intelvi, oltre all'approvazione del Piano Territoriale Regionale in adeguamento alla L.R. 31/2014 in materia di contenimento di consumo di suolo, nonché le importanti modifiche intervenute alla L.R. 12/2005 e s.m.i. a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 18/19 in materia di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente, si è reso necessario, essendo la pianificazione vigente vetusta, procedere alla redazione di un nuovo piano del governo del territorio composto da : documento di piano, piano dei servizi e piano delle regole.

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

*La soglia regionale del consumo di suolo è fissata:*

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

Per la Provincia di Como, a cui appartiene il Comune di Centro Valle Intelvi sono confermate le percentuali di riduzione di consumo di suolo sopra indicate.

Il Comune di Centro Valle Intelvi ha iniziato un percorso finalizzato a raggiungere la soglia di contenimento del consumo di nuovo suolo previsto nel PTR per l'ATO di appartenenza, attraverso la riduzione delle capacità edificatorie conferite dai precedenti strumenti urbanistici dell'ex comune di San Fedele Intelvi, Castiglione d'Intelvi e Casasco d'Intelvi.

Il progetto urbanistico del nuovo piano del governo del territorio, rispetto alle previsioni di nuova edificazione di aree verdi libere ha applicato il principio del "bilancio ecologico" al fine di localizzare delle previsioni di aree pubbliche e di ridefinizione dell'assetto delle nuove previsioni viabilistiche per la razionalizzazione della rete viaria e migliorare il collegamento tra le frazioni del nuovo comune, nonché adeguare alcune previsioni di trasformazioni urbanistiche del tessuto urbano consolidato.

Rispetto alle valutazioni di tipo qualitativo e quantitativo effettuate nell'apposito fascicolo dedicato al bilancio ecologico, vi è un saldo significativamente positivo rispetto alle aree che sono state restituite alla rete ecologica con un arricchimento di quest'ultima per gli ambiti posti ai margini del tessuto urbano consolidato e delle interconnessioni per le aree di collegamento con la rete ecologica comunale.

Le opportunità introdotte dalla L.R. 18/2019 hanno consentito di poter meglio declinare il progetto urbanistico attraverso delle azioni volte ad agevolare ed incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, ed a quanto già rappresentato nella deliberazione consigliare ove sono stati individuati gli ambiti della rigenerazione ai sensi all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Nella fase preliminare del documento di piano è stata effettuata un'analisi delle indicazioni fornite dalla pianificazione sovraordinata nelle differenti aree tematiche ed è stata effettuata una indagine demografica con la consultazione delle banche dati disponibili effettuando un confronto tra il quadro rappresentativo della situazione delle tre realtà territoriali prima e successivamente all'unione dei tre comuni nell'unico comune di Centro Valle Intelvi.

Al fine di poter redigere uno strumento urbanistico che fosse adeguato e rappresentativo delle esigenze espresse dalla popolazione e dalle strategie per uno sviluppo sostenibile è stata predisposta la seguente documentazione:

- redazione di un'unica cartografia con la rappresentazione dell'intero territorio appartenente ai tre ex Comune di Castiglione d'Intelvi, Casasco d'Intelvi e San Fedele Intelvi riportante anche l'aggiornamento cartografico
- rappresentazione nella carta dei vincoli della ricognizione dello scenario dei vincoli presenti sul territorio, anche con l'indicazione dell'aggiornamento dello studio del reticolo idrico minore e dello studio geologico adeguato al PGRA ed al PAI, quest'ultimo in fase di redazione da parte dello studio CO-GEO dott. Flavio Castiglioni.
- redazione della valutazione sulla Zona a Protezione Speciale Monte Generoso rispetto al progetto urbanistico di PGT.

- redazione di un P.G.T. partecipato attraverso molteplici incontri con la popolazione al fine di dare una risposta equilibrata alle esigenze della popolazione residente ed alle categorie economiche prevalenti (turistico – ricettiva ed artigianale).
- analisi conoscitiva attraverso i sopralluoghi effettuati, i quali hanno consentito di avere contezza rispetto alle caratterizzazioni e peculiarità sia del patrimonio edilizio esistente che degli ambienti naturali, con le seguenti finalità:
  - dare una qualificazione qualitativa alle aree appartenenti alla rete ecologica con il fine di raccordare il progetto della rete ecologica sovralocale dei territori dei comuni di Castiglione d'Intelvi e Casasco d'Intelvi alle realtà già ben rappresentate nel vigente P.G.T. di San Fedele Intelvi
  - migliorare la definizione e qualificazione della rete ecologica comunale ed individuazione delle reali connessioni con la rete ecologica sovralocale.
  - individuare le visuali paesaggistiche verso gli ambienti di valore paesaggistico dalla viabilità paesaggistica di interesse sovralocale e dalla viabilità interna, nonché dare indicazioni delle connessioni visive tra le singole frazioni che ora compongono il nuovo comune (San Fedele Intelvi, Castiglione d'Intelvi, Casasco d'Intelvi).
  - ridefinire in modo coerente rispetto alle caratteristiche dei singoli ambiti territoriali l'articolazione del tessuto urbano consolidato afferente al piano delle regole ed indicare delle previsioni coerenti con la morfologia dei luoghi per le necessità viabilistiche e di adeguamento delle previsioni contenute nel piano dei servizi.
  - raccogliere i dati presso gli uffici comunali e persone che hanno contezza dello stato di occupazione del patrimonio immobiliare, dell'indice di occupazione, anche per età, che hanno consentito di meglio esplicitare il fenomeno dell'immigrazione degli ultimi anni, come meglio rappresentato nel capitolo dedicato.

Il costruito esistente rileva la presenza dei nuclei storici attorno ai quali vi sono le ville con parco storico ed edificazione con elevati indici edificatori. Lo sviluppo si è poi concretizzato attraverso la realizzazione di edifici mono-famigliari o edifici plurifamigliari a schiera con giardino ed edificazione di ville con giardini di dimensioni medie e/o piu' ampie.

In taluni comparti edificati appartenenti al tessuto urbano consolidato appare evidente che gli stessi sono stati preceduti da una pianificazione attuativa.

L'edificazione nei contesti agricoli è caratterizzata dalla presenza di edificazione residenziale sparsa impropria rispetto ai contesti di appartenenza e da nuclei ed edifici storici, questi ultimi denominati "architettura rurale montana" i quali rappresentano un valore storico – simbolico di una tradizione rurale di uso dei suoli.

Nella redazione dello studio di dettaglio del centro storico si procederà ad ulteriormente meglio individuare i nuclei di antica formazione e ad effettuarne la delimitazione, prendendo come riferimento le mappe catastali storiche ed effettuando un rilievo puntuale a seguito del quale saranno definiti gli edifici meritevoli di tutela, in quanto, nella contemporaneità, preservano le caratteristiche proprie del borgo storico.

A seguito dei rilievi effettuati e dei sopralluoghi puntuali effettuati nella fase preliminare, sono state identificate le aree verdi poste attorno ai centri storici, le quali definiscono una barriera verde che consente di preservare la lettura dell'impianto storico ed è stata ridefinita la classificazione alcuni edifici, posti ai margini, questi ultimi risalenti all' epoca di edificazione del primo impianto dopo l'edificazione storica e/o, i quali sono stati oggetto di trasformazioni tali che ne hanno modificato radicalmente le caratteristiche, nonché delle ville storiche con parco.

Lo studio di dettaglio dei centri e dei nuclei storici, attraverso un rilievo puntuale, metterà in evidenza gli edifici di valore storico e architettonico, gli elementi di pregio architettonico ed ambientale e gli elementi di contrasto, nonché gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazioni improprie ed avulse dal contesto di appartenenza, ed avrà come finalità quella di individuare modalità di intervento semplificate per l'esecuzione degli interventi.

Il recupero dei centri storici potrà avvenire anche a fronte dell'identificazione effettuata degli spazi da destinare a parcheggi pubblici, in parte esterni e/o interni al nucleo, ma nelle immediate vicinanze, al fine di poter rendere nuovamente appetibile il riuso del patrimonio esistente, introducendo un ampio raggio di ammissibilità delle possibili funzioni insediabili: residenza, artigianato di servizio alla persona, bar , ristorazione, esercizi di vicinato di settore un esempio può essere la vendita e/o consumazione di prodotti a Km 0 etc., B&B- affittacamere - case vacanze , proprio a fronte della presenza di spazi per la sosta dei veicoli e pertanto dalla facilità di poter raggiungere i luoghi.

La razionalizzazione del sistema dei parcheggi ubicati attorno al vecchio nucleo non può essere indipendente rispetto alla integrazione dei percorsi ciclopedonali che definiscano dei collegamenti immediati e diretti.

Nella redazione degli elaborati di dettaglio rispetto alle modalità di intervento verranno fornite le indicazioni puntuali circa gli interventi che potranno essere eseguiti per singolo edificio e le relative e puntuali norme tecniche di attuazione, in quest'ultime saranno altresì dettate le linee guida per eliminare le criticità rilevate nella fase di analisi e per il mantenimento degli elementi di pregio.

La redazione di una pianificazione urbanistica accompagnata da una normativa di dettaglio costituisce un'importante agevolazione per la modalità semplificata di presentazione delle pratiche e per l'esecuzione degli interventi di recupero, poiché vengono già definite nel piano del governo del territorio gli elementi ed edifici di pregio che devono essere preservate e gli adeguamenti che devono essere operati per riportare l'edificazione ai caratteri coerenti con il contesto di appartenenza.

Negli indirizzi strategici e documento di scoping, integrato con i nuovi disposti normativi intervenuti in materia, è stato effettuato il monitoraggio dello stato di attuazione dei vigenti piani del governo del territorio dell'ex Comune di San Fedele Intelvi ed ex Comune di Casasco d'Intelvi e Castiglione d'Intelvi

Si è altresì provveduto ad analizzare sotto il profilo tecnico – urbanistico le istanze preliminari pervenute agli atti del Comune, a cui è seguito un confronto, nell'ambito del percorso partecipativo con gli operatori dei settori economici prevalenti e con i soggetti privati.

Nel rapporto ambientale viene effettuato, per quanto reso possibile, rispetto ai dati disponibili dalle banche dati, in relazione agli indicatori a cui ci si deve riferire con riferimento alle indicazioni date nei capitoli dedicati dei Rapporti Ambientali dell'ex Comune di San Fedele Intelvi ed ex Comune di Casasco d'Intelvi e Castiglione d'Intelvi il monitoraggio rispetto alla strumentazione urbanistica vigente.

Come anzidetto si provvede ad integrare la sostenibilità degli indirizzi strategici che hanno poi determinato la definizione del progetto urbanistico del nuovo P.G.T., con l'introduzione dei principi della pianificazione sostenibile e con gli indicatori che dovranno essere posti alla base per il futuro monitoraggio del progetto urbanistico del nuovo piano del governo del territorio.

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

- il Piano di Indirizzo Forestale P.I.F redatto alla Comunità Montana Lario Intelvese
- l'aggiornamento del reticolo idrico minore e dello studio geologico con il recepimento del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) e del piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA), rispetto ai quali è stata utilizzata la versione ultima depositata agli atti del Comune da parte del geologo incaricato Dott. Flavio Castiglioni.
- la definizione del progetto di rete ecologica sovralocale, con particolare riguardo all'aspetto paesaggistico in considerazione del vincolo di tutela a cui è sottoposto una parte significativa del territorio comunale, la presenza in comune di Alta Valle Intelvi a confine con il territorio comunale di una zona a protezione speciale ZPS, di ambiti sottoposti all'art. 17 del Piano Territoriale Regionale, nonché dell'importante situazione vincolistica rappresentata nella carta dei vincoli
- il progetto della rete ecologica sovralocale con l'identificazione dei collegamenti interni delle aree di valore paesaggistico ed ambientale e dei collegamenti esterni con le aree appartenenti ai Comuni Contermeni e transfrontalieri con la Confederazione Elvetica.
- la definizione di una rete ecologica comunale che definisca delle aree di appoggio e l'identificazione dei collegamenti i tracciati paesaggistici, e storici ( già indicati dal PPR e del parco ed i tracciati storici (I resti delle trincee sul crinale del Monte Generoso) ed i collegamenti delle visuali e dei punti panoramici, sia dalle suddette viabilità e dai punti panoramici, sempre indicati dal PPR , che dalla viabilità minore che dai punti di collegamento visivo tra i nuclei che identificano i tre ex comuni e che portano a rafforzare l'appartenenza all'unico comune di Centro Valle Intelvi.

La 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 inteso come suolo libero favorendo la riqualificazione e rigenerazione del tessuto dismesso e/o sottoutilizzato.

E' stato applicato il principio del "bilancio ecologico", rispetto agli ambiti territoriali appartenenti al piano delle regole per l'inserimento di alcune aree funzionali al completamento del sistema dei servizi e piccoli completamenti del tessuto consolidato.

Si rende necessario rilevare che pur con l'applicazione del "bilancio ecologico "dei suoli, il nuovo P.G.T. restituisce alla rete ecologica una superficie pari a circa 153.000,00 mq. con un valore ecologico strategico, soprattutto per quanto afferisce alle aree agricole interne al tessuto urbano consolidato in quanto queste ultime consentono di eseguire dei collegamenti tra la rete ecologica comunale e la rete ecologica sovralocale.

Il progetto del nuovo piano del governo del territorio si pone la finalità di adeguarsi alla soglia di riduzione di consumo di suolo prevista dal piano territoriale regionale con riferimento all'ATO di appartenenza, attraverso una riduzione di consumo di suolo vergine, rispetto alle previsioni contenute nel documento di piano riferite all'anno 2014 dell'ex Comune di San Fedele Intelvi ed ex Comune di Casasco d'Intelvi e Castiglione d'Intelvi. La soglia di riduzione per la funzione residenziale di atesta al 35,8% > del 20-25% previsto dal PTR e per le altre funzioni al 28,7% > del 20%.

Per quanto attiene gli ambiti di completamento del piano delle regole, vengono riconfermati gli ambiti già oggetto di completamento vie rivisto il progetto pianificatorio, uniformando le previsioni contenute nei piani vigenti dei tre comuni e le aree di maggior consistenza vengono regolamentate da apposite schede normative, riportate in apposita sezione dedicata.

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

## **1.2 - IL DOCUMENTO DI PIANO: IL PROGETTO**

Il progetto urbanistico del nuovo documento di piano trova riferimento nella sintesi delle indicazioni fornite dai piani sovraordinati e degli studi di settore illustrati nel fascicolo parte prima ed ha una correlazione diretta con la revisione del progetto del tessuto urbano consolidato che afferisce al piano delle regole e con il progetto della "città pubblica" del piano dei servizi e della mobilità.

Il nuovo documento di piano ha effettuato delle considerazioni riguardo gli ambiti di trasformazione previsti dalla vigente strumentazione urbanistica, di seguito esplicitate in relazione ad ogni singolo comparto.

## **1.2.A – AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE:** **STATO DI ATTUAZIONE E PROGETTO DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO**

Si elencano di seguito gli ambiti di trasformazione del Piano del Governo del Territorio dell'Ex P.G.T. di San Fedele Intelvi, Castiglione d'Intelvi e Casasco d'Intelvi, vigenti alla data del 2014 ed eventuali varianti intermedie e si dà conto dello stato di attuazione e del progetto del nuovo Documento di Piano.

### **EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**

#### **- P.I.I. – VIA PER LAINO- EX ORLEY**

Il comparto ubicato tra la via per Laino e la S:P. n° 42 prevedeva la realizzazione di una media struttura di vendita commerciale ed altre volumetrie con destinazione terziario- esercizi di vicinato ed una quota di residenziale.

Il programma integrato di intervento è stato in parte attuato attraverso il trasferimento del supermercato da una struttura prossima ubicata nel comune contermine e la realizzazione della rotonda posta tra la via per Laino e la S.P. n° 42, oltre agli spazi a parcheggio.

L'ambito non è stato ancora completato in quanto rimangono da attuare gli interventi afferenti al secondo lotto.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio registra il comparto, essendo il piano attuativo convenzionato, come in fase di attuazione.

#### **- P.L. “PIAZZO DI SOTTO” VIA CASASCO**

Il comparto era stato classificato nella pianificazione vigente quale comparto in fase di attuazione, seppur già nella VAS del vigente PGT si erano rilevate delle criticità in relazione alla trasformazione dei luoghi in quanto aree agricole di elevato valore agricolo ed ambientale con la presenza di un cascinale, non era stato possibile togliere la previsione in quanto il piano di lottizzazione era allora in fase di attuazione.

Nel corso della vigenza dello strumento urbanistico è stata implementata l'attività agricola già presente nella cascina con un agriturismo.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio elimina la previsione di trasformazione urbanistica restituendo le aree agli ambiti agricoli strategici e riconosce l'attività agrituristica insediata. Viene mantenuta una piccola area edificabile in adiacenza al tessuto urbano consolidato con accesso da via Casasco, da attuarsi con Permesso di costruire convenzionato e regolamentata da apposita scheda normativa. ( PdC 13 SF – PdR)

- **P.L. 4 a – P.L. 4 b – VIA TENENTE RIGAMONTI**

Il comparto era stato già stato convenzionato e pertanto il vigente PGT lo ha registrato come in corso di attuazione.

Nel corso della vigenza del PGT è in fase di attuazione il P.L. 4 a, con una diversa ubicazione delle aree a parcheggio in linea lungo via Tenente Rigamonti, coinvolgendo parte delle aree di cui al comparto P.L. 4b.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio conferma, nella sua nuova conformazione, il P.L. 4 a, mentre ridefinisce il comparto P.L. 4b, attraverso l'individuazione di tre permessi di costruire convenzionati, aderenti alle singole proprietà e regolamentati da apposita scheda normativa.

(PdC 9a SF- 9b SF- 9c SF- PdR)

- **P.L. IN VIA PIGHINI- LOCALITÀ SURCÀ**

Il comparto era stato già stato convenzionato e pertanto il vigente PGT lo ha registrato come in corso di attuazione

Nel corso della vigenza del PGT sono stati eseguiti la maggior parte degli interventi edificatorie e delle opere di urbanizzazione previste (viabilità, parcheggi e verde pubblico)

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio classifica l'edificazione eseguita in ambiti R2 – Residenziale esistente e di completamento e le aree ed attrezzature di uso pubblico e generale come standard esistenti.

Le aree non utilizzate sono state classificate in due ambiti sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato, regolamentate da apposite schede normative, sono state mantenute le stesse volumetrie conferite alle aree dalla pianificazione vigente, in un caso è stata leggermente ampliata l'area al fine di poter rendere maggiormente agevole l'area di pertinenza alla nuova edificazione.

Entrambi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato con relativa scheda normativa.

(PdC 4a SF 4b SF -PdR)

- **P.L. S.P. N°15 – STRADA PROVINCIALE PER CASASCO**

La previsione di piano di lottizzazione, già presente nel precedente PRG, è stata confermata dal Piano del governo del territorio vigente.

A seguito degli incontri effettuati nella fase partecipativa si è convenuto di eliminare la previsione di trasformazione per la maggior parte del comparto, in prossimità dei contesti per la maggior parte agricoli ed in parte boscati così da valorizzare la rete ecologica, e di preservare due lotti edificabili di completamento del tessuto urbano consolidato.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede pertanto l'eliminazione dei contesti di pregio ambientale e mantiene due comparti, uno lungo via Casasco con relativa previsione di area da destinare a parcheggio ed un lotto di completamento interno, posto in aderenza al tessuto urbano di completamento. Entrambi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato con relativa scheda normativa. (PdC 14 SF PdC 15 SF - DdP)

- **P.R. VIA SAN ROCCO**

La previsione inerisce un comparto, posto tra via San Rocco e via Andrino, per il quale si prevede il recupero dell'edificio storico e della porzione di edificazione piu' recente ed ai margini del comparto è prevista la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra le due viabilità locali. Il Nuovo Piano del Governo del Territorio ha declinato al proprio interno il progetto di rigenerazione urbana e pertanto il comparto è stato classificato quale ambiti RU1- Rigenerazione Urbano e regolamentato da apposita scheda normativa. (RU1 SF)

- **P.D.C. 3 – VIA PIGHINI**

Il vigente PGT prevede per il compendio, ubicato tra via per Blessagno e via Pighini, la realizzazione di una nuova edificazione di completamento attraverso la modalità del permesso di costruire convenzionato.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio ha ridotto la possibilità edificatoria sul lotto eliminando delle aree ad est e ad ovest del lotto e definendo così, unitamente ad altre aree edificabili appartenenti al tessuto urbano consolidato rese agricole, delle connessioni con la rete sovralocale e preservando l'identità del Comune di Centro Valle Intelvi rispetto al Comune di Blessagno.

Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato. (PdC 16 SF - PdR)

- **P.D.C. 3 – VIA CAMPORA**

Il vigente PGT prevede per il compendio, ubicato tra lungo via Campora la realizzazione di una nuova edificazione di completamento attraverso permesso di costruire convenzionato funzionale anche alla previsione di realizzazione di un nuovo collegamento viario tra via Campora e la S.P. n° 42.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio ha confermato la previsione urbanistica in considerazione dell'interesse strategico che riveste la realizzazione del nuovo collegamento viario tra via Campora e la S.P. n° 42.

Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato. (PdC 10 SF - PdR)

- **P.D.C. 5 – VIA PROVINCIALE E PDC 6- VIA PROVINCIALE**

Il vigente PGT prevede la trasformazione del comparto PdC 5 ai fini residenziali con un accesso posto a nord da una strada di penetrazione dall'istituto scolastico ed un accesso a sud da un accesso già esistente dalla strada provinciale S.P. 13.

Il secondo compendio prevede sempre attraverso l'ampliamento dell'accesso esistente sulla S.P. n° 13 e l'utilizzo di un accesso a delle abitazioni già esistenti al fine di raggiungere l'area edificabile di proprietà comunale

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio elimina entrambe le previsioni urbanistiche di trasformazione restituendo le aree, in prevalenza boscate, alla rete ecologica (STS).

Attraverso le suddette restituzioni e altri ambiti posti in continuità ed appartenenti agli ambii edificabili del piano delle regole si definisce importante collegamento di rete ecologica che poi si congiunge con le aree adiacenti al corso d'acqua appartenente al reticolo idrico minore posto a sud della strada provinciale.

Viene mantenuta la previsione di una nuova strada di collegamento tra la strada provinciale e il centro sportivo.

- **P.D.C. 7 – VIA TENENTE RIGAMONTI**

Il vigente PGT prevede la trasformazione urbanistica con uso residenziale delle aree poste a sud della via Tenente Rigamonti con la localizzazione di spazi da destinare a parcheggio lungo la viabilità.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede di mantenere la previsione urbanistica di completamento con la suddivisione dell'ambito in due comparti di attuazione in aderenza alle singole proprietà e viene indicato lungo via Tenente Rigamonti l'adeguamento della sede stradale. Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato. (PdC 8 a SF – 8b SF - PdR)

- **P.D.C. 8 – VIA TENENTE RIGAMONTI**

Il vigente PGT prevede la trasformazione urbanistica con uso residenziale delle aree poste a sud della via Tenente Rigamonti con la localizzazione all'interno dell'ambito di una fascia da destinare ad area verde.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede di mantenere la previsione urbanistica così come indicata dal vigente piano del governo del territorio.

Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato. (PdC 7 SF- PdR)

- **P.D.C. 9 – VIA CASASCO**

Il vigente PGT prevede la trasformazione urbanistica con uso residenziale di un lotto di completamento posto lungo via Casasco a nord della chiesa della Madonna di Fatima, in corrispondenza della quale sono state indicate delle aree a parcheggio in progetto.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede di mantenere la previsione degli spazi da destinare a parcheggio in prossimità della Chiesa e vengono restituite ai contesti agricoli che avrebbero dovuto essere trasformate ai fini residenziali.

Si prevede di mantenere la previsione di trasformazione di un lotto appartenente all'ex P.L. di piazza di sotto raggiungibile attraverso un nuovo tratto viario in progetto dal parcheggio in progetto a nord della chiesa.

Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato. (PdC 13 SF- PdR)

- **P.D.C. 11 – VIA TENENTE RIGAMONTI**

Il vigente PGT prevede la trasformazione urbanistica con uso residenziale delle aree poste a nord di via Tenente Rigamonti con la realizzazione ad est del comparto di un pedonale

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede di mantenere la previsione urbanistica così come indicata dal vigente piano del governo del territorio.

Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato. (PdC 6 SF - PdR)

- **P.D.C. 12 – VIA CASASCO**

Il vigente PGT prevede la trasformazione urbanistica con uso residenziale delle aree poste lungo via Casasco, ambito di completamento del tessuto urbano consolidato residenziale.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede di mantenere la previsione urbanistica così come indicata dal vigente piano del governo del territorio oltre a prevedere la possibilità richiesta dalla proprietà di realizzazione di un magazzino interrato.

Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato. (PdC 12 SF- PdR)

- **P.D.C. 13 – VIA SAN ROCCO**

Il vigente PGT prevede la trasformazione urbanistica con uso residenziale delle aree poste a nord di via San Rocco.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede di mantenere la previsione urbanistica così come indicata dal vigente piano del governo del territorio meglio adeguando la delimitazione del comparto alla proprietà delle aree.

Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato. (PdC 1 SF- PdR)

- **P.D.C. 14 – VIA SANTA LIBERATA**

Il vigente PGT prevede la trasformazione delle aree ubicate tra gli ambiti di centro storico e l'istituto scolastico.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede di mantenere una parte della trasformazione urbanistica, ridefinendo la delimitazione della proprietà rispetto alla proprietà delle aree e prevedendo, nell'ambito del comparto il raddoppiamento, in prosecuzione di quello esistente del parcheggio pubblico.

Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato (PdC 5 SF- PdR)

- **P.I. 1 VIA SAN ROCCO**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di un lotto singolo con accesso da via Pignini.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede di mantenere la trasformazione urbanistica attraverso la modalità del permesso di costruire, quale lotto di completamento del tessuto urbano consolidato.

- **P.I. 2 a e P.I. 2 b – LOTTO A NORD DI VIA SANTA LIBERATA**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di due lotti singoli di completamento del tessuto urbano consolidato così da consentire l'accesso, attraverso la formazione di una nuova viabilità del centro storico dalla parte posta a sud.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede di mantenere la trasformazione urbanistica attraverso la modalità del permesso di costruire convenzionato regolamentato da apposita scheda normativa. (PdC 2a SF- 2b SF - PdR)

- **P.I. 3 STRADA PROVINCIALE**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di un lotto singolo a nord della strada provinciale.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'eliminazione dell'edificabilità delle aree ed anche la ridefinizione delle adiacenti aree in parte facenti parte del piano delle regole. Tutti i contesti agricoli posti in prossimità del centro storico vengono classificati in barriera verde ed evidenziati i terrazzamenti che caratterizzano la rete ecologica.

- **P.I. 4 LOCALITA' SURCA'**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di un lotto singolo ad est della strada comunale esistente.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'eliminazione dell'edificabilità delle aree e la classificazione dei contesti come aree agricole, in continuità con gli ambiti agricoli strategici ed i terrazzamenti

- **AP upm**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di un lotto singolo da destinare nel piano dei servizi alla realizzazione di un museo privato.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede a fronte della non trasformabilità delle aree poste a sud e della cessione al comune delle aree di cui all'Ex PdC 5 necessarie per accedere all'impianto sportivo la previsione di un cambio di destinazione d'uso delle aree in destinazione residenziale.

Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato (PdC 17 SF - PdR)

**EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**

**DOCUMENTO DI PIANO**

- **ATR1 – ddp 2011**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di una porzione di area agricola con un accesso da via case sparse. Rispetto all'intero comparto vengono indicate le aree che possono essere edificate e le aree che debbono rimanere agricole.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'eliminazione dell'edificabilità per la quasi totalità delle aree, tranne che per un lotto per cui viene mantenuta la previsione di trasformazione urbanistica attraverso la modalità del permesso di costruire convenzionato regolamentato da apposita scheda normativa. (PdC 10 CT- DdP))

- **ATR2 – ddp 2011**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di una porzione di ambito agricolo con accesso da una strada locale che si diparte dalla strada provinciale S.P. 15 via Cerano. Rispetto all'intero comparto vengono indicate le aree che possono essere edificate e le aree che debbono rimanere agricole.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede il mantenimento della previsione di trasformazione urbanistica, per le sole aree ove è prevista l'edificabilità, suddividendo l'ambito di intervento in due lotti di attuazione, attraverso la modalità del permesso di costruire convenzionato regolamentato da apposita scheda normativa. (PdC 9a CT- PdC 9b CT -- DdP)

- **ATR3 – ddp 1^ var 2014**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di una porzione di ambito agricolo con accesso dalla via per Blessagno. Rispetto all'intero comparto vengono indicate le aree che possono essere edificate e le aree che debbono rimanere agricole.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede il mantenimento della previsione di trasformazione urbanistica, per le sole aree ove è prevista l'edificabilità, attraverso la modalità del permesso di costruire convenzionato regolamentato da apposita scheda normativa. (PdC 4 CT -- DdP).

- **RFR- 1 – ddp 1^ var 2014**

Il vigente PGT prevede la trasformazione in località Montrogno di una porzione di ambito agricolo posto a nord del centro storico. Rispetto all'intero comparto vengono indicate le aree che possono essere edificate e le aree che debbono rimanere agricole.

Si prevede altresì la realizzazione di una nuova viabilità che da via ai Noci a nord del centro storico, in ambito agricolo, si colleghi con via per Blessagno.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede il mantenimento della previsione di trasformazione urbanistica, per una parte delle aree ove è prevista l'edificabilità, attraverso la modalità del permesso di costruire convenzionato regolamentato da apposita scheda normativa.

Viene stralciata la previsione della nuova viabilità, eccessivamente invasiva rispetto ai contesti agricoli e viene prevista una più adeguata nuova viabilità più interna e prossima al tessuto consolidato esistente che garantisca comunque un collegamento a nord del vecchio nucleo, attorno al quale viene inserita una zona a protezione verde, tra via ai Noci e via Blessagno.

(PdC 2 CT – PdC3CT -- DdP)

- **RFR- 2 – ddp 2011**

Il vigente PGT prevede la trasformazione a sud di via Strada Longa di una porzione di ambito agricoli, come ampliamento del tessuto urbano consolidato esistente. Rispetto all'intero comparto vengono indicate le aree che possono essere edificate e le aree che debbono rimanere agricole. Si prevede altresì la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via Alla Chiesa e via strada lunga.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede il mantenimento della previsione di trasformazione urbanistica, per la parte di aree con accesso da via strada lunga ove è prevista l'edificabilità, attraverso la modalità del permesso di costruire convenzionato regolamentato da apposita scheda normativa.

Viene stralciata la previsione della nuova viabilità, eccessivamente invasiva rispetto alla morfologia dei luoghi ed ai vincoli derivanti dalla presenza di un corso d'acqua e viene indicata una nuova viabilità di collegamento tra via alla Chiesa e via Strada Longa, che in parte interessa aree già classificata a servizi pubblici ed in parte a questa adiacente.

(PdC 5 CT -- DdP)

- **RFR- 3 – ddp 2011**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di un'area di completamento a sud di via Gireglio, ove si innescava una nuova strada in progetto che in parte in ambiti agricoli ed in parte nel comparto RFR4 a e RFR4b si innescava nella S.P. n° 42- via Roma.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'eliminazione dell'ambito di trasformazione, riconoscendo all'abitazione esistente la porzione di giardino, classificando il contesto come ambito RV1- Ville con contesti di valore ambientale del Piano delle Regole, e restituendo la rimanente porzione del comparto ai contesti agricoli, anche in considerazione della presenza di un'azienda agricola a sud del compendio.

Viene altresì eliminata la previsione della nuova viabilità che interessa anche i comparti di seguito descritti e sostituita con una nuova previsione solo al servizio di questi ultimi.

- **RFR- 4a – ddp 2011 / RFR- 4b – ddp 2011**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di contesti agricoli posti a nord della S.P. n° 42 – via Roma, quale completamento del tessuto urbano consolidato.

I comparti RFR4 a e RFR4b erano altresì interessati dalla previsione di nuova viabilità che dalla S.P. n° 42- via Roma, coinvolgendo in parte aree edificabili ed in parte aree agricole giungeva sino a via Gireglio.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la ridefinizione dell'ambito di trasformazione attraverso la suddivisione in due comparti edificabili serviti dalla strada di penetrazione dalla S.P. n° 42 – via Roma, eliminando la suddetta previsione viabilistica.

Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato. (PdC 8 aCT- PdC8 b CT - DdP)

- **RFRF- EX R.F.R.5– ddp 1^ var 2014**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di contesti in parte compromessi dalla presenza dell'ex Cava Citrini ed in parte agricoli in aree edificabili con destinazione residenziale posti a nord della S.P. n° 42 – via Roma, quale completamento del tessuto urbano consolidato.

Rispetto all'intero comparto vengono indicate le aree che possono essere edificate e le aree che debbono rimanere agricole.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la ridefinizione dell'ambito di trasformazione ed indica la riconversione della Ex Cava Citrini, la porzione dell'ambito posta piu' a nord viene classificata come area per servizi da destinare ad impianto per la raccolta differenziata, mentre la porzione lungo via al Farée viene destinata ad area artigianale, con una porzione da destinare a parcheggi al servizio delle nuove attività insediate. Il compendio, oggetto di un intervento di recupero viene inserito tra gli ambiti della rigenerazione. (RU2 – PL1 CT -- DdP)

Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato. (RU2 – PL1 CT -- DdP)

La restante porzione del compendio, per la porzione per cui il piano del governo del territorio prevedeva l'edificabilità si prevede la trasformazione d'uso in ambito artigianale attraverso lo strumento del piano di lottizzazione (PL2 a/b CT -- DdP)

- **R.F.R. 7 a – ddp 2011**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di contesti agricoli a sud di via Roma come ambiti di completamento del tessuto residenziale esistente

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio classifica il compendio come in fase di attuazione.

- **R.F.R. 7 b - R.F.R. 7 c – ddp 2011**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di contesti agricoli a sud di via Roma come ambiti di completamento del tessuto residenziale esistente.

Si prevede altresì la realizzazione di una viabilità di collegamento tra la via al Farée e la strada eseguita dal piano attuativo ultimato, la quale coinvolge entrambi i comparti e anche una porzione delle aree agricole.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio elimina entrambe le previsioni di trasformazione delle aree agricole e la previsione di realizzazione della nuova viabilità.

- **R.F.P 1 - ddp 2011**

Il vigente PGT prevede un ambito di trasformazione che coinvolge una porzione di aree edificate con accesso dalla S.P. n° 13, le quali si possono identificare nell'area destinata a distributore di carburante, un edificio artigianale con l'area di pertinenza ed una porzione con edificazione dismessa con la relativa area pertinenziale. Il P.G.T. prevede per l'ambito di trasformazione edificato la destinazione artigianale.

Il nuovo PGT prevede il riconoscimento nell'apposito ambito urbanistico di appartenenza del distributore di carburante e l'edificazione artigianale con residenza e relativa area di pertinenza in ambito artigianale.

L'edificazione dismessa con la relativa area di pertinenza viene classificata tra gli ambiti della rigenerazione e regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato. (RU1 – CT – artigianale)

- **R.F.P 2 - ddp 2011**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di aree libere da edificazione poste a nord della S.P. n° 13, per le quali si prevede la realizzazione di nuova edificazione con destinazione d'uso artigianale.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio elimina le previsioni di trasformazione, mantenendo i contesti liberi da edificazione e prevedendone una riqualificazione ai fini agricoli.

- **R.F.P 3 - ddp 2011**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di aree libere da edificazione poste a nord della S.P. 42 in ambiti di tessuti urbani consolidato con la destinazione funzionale artigianale.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede per il comparto di completamento la trasformazione con una destinazione d'uso funzionale residenziale.

Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato. (PdC 1 CT - PdR)

## **EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**

### **ATR2 – ddp**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di una porzione di area agricola a sud della via Provinciale Per Veglio

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la ridefinizione del compendio, escludendo una porzione dell'ambito dal comparto in quanto area di pertinenza della vicina abitazione esistente e limita l'ambiti di trasformazione all'altra proprietà, prevedendo l'accesso dalla via per Veglio.

Quanto sopra è regolamentato da apposita scheda normativa con permesso di costruire convenzionato (PdC 9CS- - DdP)

### **RFR 1 – ddp**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di una porzione di area agricola, ubicata a sud di via Loreto, in ambito residenziale Il comparto ha trovato attuazione nel corso della vigenza del P.G.T..

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio riporta il piano attuativo come in fase di attuazione.

### **RFR 2 - R.F.R. 3 – ddp**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di una porzione di area agricola, ubicata a sud di via Loreto in due ambiti con destinazione d'uso funzionale residenziale.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio ripropone la previsione urbanistica regolamentando gli ambiti con apposita scheda normativa attraverso permesso di costruire convenzionato (PdC13 CS- PdC14 CS -- DdP).

### **RFR 4 – ddp**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di una porzione di area agricola, ubicata a sud del centro storico con accesso da via Madonna del Carmine, in ambito residenziale.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio elimina la previsione urbanistica di espansione e ridefinisce il comparto di completamento del piano delle regole, per cui era già indicata la realizzazione degli interventi dal presente strumento urbanistico con Permesso di Costruire Convenzionato (PdC 10 CS -PdR).

### **RFR 5 – ddp**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di una porzione di area agricola, ubicata a sud della via Gaigo per cui si prevedeva la trasformazione dell'intera area in zona residenziale.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio elimina la previsione urbanistica di espansione e prevede per una porzione dell'area la destinazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggi pubblici al servizio della struttura sanitaria assistenziale posta nelle vicinanze e del sovrastante centro storico. ( PdS – norma C)

- **RFR 6 – ddp**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di una porzione di area agricola, ubicata a sud di via Terragni in ambito residenziale.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio ripropone la previsione urbanistica regolamentando l'ambito con apposita scheda normativa attraverso permesso di costruire convenzionato (PdC12 CS - - DdP).

- **RFR 7 – ddp**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di una porzione di area agricola, ubicata a nord di via Gaigo in ambito residenziale.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'eliminazione della previsione di trasformazione urbanistica, unitamente alle adiacenti aree lotti liberi edificabili nel piano delle regole, limitando l'azzonamento alle sole aree edificate con le relative aree di pertinenza.

- **RFR 8 – ddp**

Il vigente PGT prevede la trasformazione di una porzione di area agricola.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio ripropone la previsione urbanistica, attraverso la suddivisione in tre diversi ambiti, ognuno con il proprio accesso indipendente al fine di poter dare attuazione agli interventi secondo le diverse esigenze da parte delle proprietà. Quanto sopra sono regolamentati da apposita scheda normativa attraverso permesso di costruire convenzionato (PdC1a CS - PdC1a CS - PdC1a CS -- DdP).

## **1.2 B – IL DOCUMENTO DI PIANO : LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE** **E LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio delinea al proprio interno, attraverso diverse azioni, i principi enunciati e le modalità di intervento nei comparti e/o ambiti territoriali che sono stati individuati come ambiti della rigenerazione urbana e territoriali nella apposita deliberazione consigliare ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005, come di seguito meglio rappresentato:

- declinazione nel documento di piano, attraverso schede normative puntuali, degli ambiti dismessi e/o sottoutilizzati ove vengono meglio identificate soprattutto le destinazioni d'uso conferite ai comparti con destinazione turistico- ricettiva ed artigianale, rivolte pertanto a dare una risposta alle esigenze del fabbisogno rispetto ai settori dell'economia prevalente limitando così l'utilizzo di nuovo suolo libero
- identificazione di alcuni comparti con disposti normativi puntuali finalizzati ad incentivare, anche sotto il profilo economico, il recupero di ambiti degradati strategici per localizzazione rispetto agli spazi pubblici (un esempio sono l'ex Teatro ora abitazione privata oppure l'ex edificio della SIP), già individuati nell'apposita deliberazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005.
- introduzione di incentivazioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente, in caso di saturazione dell'indice edificatorio conferito alle aree al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente in alternativa al consumo di suolo libero, nonché l'estensione dei disposti per gli edifici di architettura rurale montana, già articolato nel vigente P.GT. di San Fedele Intelvi, anche per gli altri comuni.
- declinazione della rigenerazione territoriale, che ha visto nella deliberazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 i centri storici, attraverso uno studio di dettaglio che vada a meglio precisare la delimitazione dei vecchi nuclei rispetto le caratteristiche dell'edificazione nella contemporaneità con il confronto dell'analisi delle soglie storiche (catasto teresiano 1700 -1850 Lombardo Veneto ed inizio 900 – Lombardo Veneto Aggiornamenti) ed rappresentare i contesti a verde di protezione dell'identità e leggibilità dell'impianto storico, inserire previsioni di realizzazione di aree da destinare a parcheggio attorno al vecchio nucleo al fine di incentivarne il recupero, ampliare le destinazioni funzionali ammesse inserendo anche funzioni paraturistiche quali B&B , affittacamere e/o ad esse complementari quali ristorazione, bar etc....

Il progetto urbanistico restituisce delle importanti aree per le quali si prevede la trasformazione ai fini residenziali restituendole ai contesti agricoli, per la maggior parte implementando agricoli taluni "agricoli strategici", in altri casi potenziando le aree appartenenti alla rete ecologica comunale e quindi le connessioni tra la rete ecologica comunale e la rete ecologica sovralocale.

La riduzione di consumo di suolo rispetto agli ambiti di trasformazione afferenti al documento di piano, non edificati e non attuate nel corso della validità dei pre- vigenti strumenti urbanistici consente di attestarsi ad una soglia superiore rispetto alla percentuale di riduzione di consumo di suolo, in riferimento all'ATO di appartenenza, preservando dall'utilizzo aree agricole di elevata qualità ambientale

Viene applicato il principio del "bilancio ecologico" rispetto ad alcuni contesti appartenenti al piano delle regole al fine di poter utilizzare delle aree prossime al tessuto urbano consolidato per la realizzazione di spazi pubblici, aree per l'adeguamento della rete viaria ed aree minori di completamento del tessuto urbano consolidato. Il disavanzo rispetto alle aree restituite alla rete ecologia, al netto dell'applicazione del bilancio, rileva delle superfici importanti (152.722,00 mq)

## **II PAESAGGIO- RETE ECOLOGICA E RETE VERDE**

### **1.2 C – IL PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA SOVRALocale**

Si rende necessario premettere che la rete ecologica sovralocale che inerisce la porzione di territorio appartenente all'ex comune di San Fedele d'Intelvi è stata già interessata da un progetto di dettaglio riportato nello strumento urbanistico vigente.

Nel vigente P.G.T. una parte degli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovralocale è stata individuata come parco locale di interesse sovracomunale (PLIS)

Il nuovo documento di piano ha uniformato ed integrato il progetto della rete ecologica sovraordinata estendendolo agli ambienti di elevato valore naturalistico ed ambientale appartenenti ai Comuni di Castiglione d'Intelvi e Casasco d'Intelvi.

Si è provveduto rappresentare nelle cartografie gli ambiti boscati così come definiti dal piano di indirizzo forestale PIF redatto dalla Comunità Lario Intelvese in fase di approvazione da parte di Regione Lombardia.

Il progetto della rete ecologica sovraordinata si è delineato considerando le peculiarità proprie del territorio suddividendolo negli ambiti territoriali di seguito meglio rappresentati

## **IL TERRITORIO MONTANO**

### *La sintesi dei vincoli*

Il Comune è inoltre interessato da una porzione di ripopolamento di boschi da seme - di cui al Decreto ERSAF.

Il territorio comunale è interessato dalla Zona a Protezione Speciale – Monte Generoso, quest'ultima coinvolge degli ambiti montani appartenenti al Comune di Alta Valle Intelvi, la cui delimitazione giunge sul confine con il Comune di Centro Valle Intelvi.

La situazione vincolistica rileva la presenza di ambiti ad elevata naturalità (art. 17 – PTR), per il territorio al di sopra dei 1.000 metri.

La vetta del Monte Generoso a confine con la Confederazione Elvetica ed il Comune di Alta valle Intelvi vi sono diversi punti panoramici tra i quali il Belvedere (n° 5- art. 27, comma 2, PTR) – La Sighignola – Balcone Storico della Valle d'Intelvi, corrispondente al punto panoramico Monte Generoso ( P. 16.72)

Nella parte montana a confine con la Confederazione Elvetica vi sono Il Geosito di Rilevanza Regionale (n° 90 - art. 22, comma 5 P.T.R.) la Caverna Generosa – Sito di Interesse paleontologico, Grotta Generoso (P. 8.3 del Piano Provinciale) ed i nuclei storici montani di Erbonne ed Orimento e, sempre in località Orimento la presenza di due alberi monumentali (Faggio e Acero di Monte 2 esemplari).

Riveste una significativa importanza per quanto attiene l'aspetto fluviale il torrente Breggia ( n° 251) e la valle Squadrina ( 263) che scorrono a sud dei nuclei di Erbonne ed Orimento verso il confine con la Confederazione Elvetica.

Spostandosi verso la porzione di territorio un tempo appartenente al comune di Casasco d'Intelvi vi è la visuale panoramica del Pizzo della Croce (P. 16.75 del piano Provinciale) e poi in comune di Cerano d'Intelvi, verso il territorio del comune di Casasco d'Intelvi i punti panoramici Pian d'Alpe (P. 16.87 del Piano Provinciale) e P. 16.89 (Rifugio Prabello del Piano Provinciale)

Sempre in corrispondenza dell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi vi sono l'Alpe Prabello (P. 14.23 del Piano Provinciale) che interessa il territorio tra il Comune di cerano d'Intelvi ed il Comune di Casasco Intelvi e l'Alpe Ermogna ( P. 14.22 del Piano Provinciale – in comune di Cerano d'Intelvi a confine con l'ex Comune di Casasco d'Intelvi.

Si evidenzia il tracciato guida paesaggistico n° 1- Sentiero Italia (tratto Lombardo con le due direttrici nord – sud) ed il n° 14- via dei Monti Lariani (tracciati guida paesaggistici- art. 26, comma 10- PTR), oltre alle VASP previste dal Piano di Indirizzo Forestale PIF e dalla sentieristica.

*Il progetto della rete ecologica – la coerenza esterna e trasfrontaliera*

Gli ambiti territoriali della montagna appartengono agli ambiti di massima naturalità della rete ecologica sovralocale.

Il quadro vincolistico sopra rappresentato, riportato negli elaborati del nuovo PGT, impone un progetto urbanistico di tutela, di fruizione turistica sostenibile, di mantenimento e conservazione delle architetture rappresentative sotto il profilo storico – culturale nonché della tradizione agricola (alpeggi) e della vitalità degli ambiti boscati.

Negli elaborati di piano è riportata a viabilità agrosilvopastorale è stata oggetto di diversi interventi di riqualificazione dei tracciati di seguito elencati, appartenenti ad un circuito che costituisce meta di frequentazione turistica.

- Percorso di accesso agli Alpi di Orimento- Pesciò- Squadrina
- Percorso da Località Squadrina dalla via Bassa per il Monte Generoso sino a raggiungere la Grotta dell'Orso
- Percorso dalla loc. Squadrina e la grotta Generosa o "Grotta dell'Orso"
- Percorso da Orimento alla "Bolla"
- Percorso da Erbonne a Località Slavazza
- Percorso della vecchia mulattiera dal Pian dell'Alpe al rifugio Pravello
- Riqualificazione del percorso dalla strada provinciale S.P. n° 15 sino alla Sostra Pian dell'Alpe
- Riqualificazione, in fase di esecuzione, del sentiero di collegamento tra i nuclei montani di Erbonne ed Orimento.

Si è provveduto altresì a rappresentare le VASP previste dal Piano di Indirizzo Forestale e mantenere la rappresentazione della sentieristica per cui si prevede il recupero al fine di implementare i collegamenti con i tracciati panoramici e/o di valore storico- culturale rappresentati dai "resti delle trincee sul crinale del Monte Generoso" e dal "Sentiero Italia - la via dei Monti Lariani" oltre che dai punti di visuale panoramica, nonché la possibilità di visitare la Grotta dell'orso e i caratteristici nuclei montani di Erbonne ed Orimento.

Nel progetto urbanistico del nuovo PGT viene evidenziata e ne viene regolamentata la tutela ed il mantenimento della presenza di diversi alpeggi Pian d'Alpe, Alpe Grande, Pradello, Orimento; Oria Località Selva San Fedele, utilizzati dagli allevamenti del luogo come pascolo e Squadrina ove vi è una sostra ed è utilizzata anche dai Cavalli del Bisbino.

L'utilizzo degli alpeggi e del territorio montano risulta di fondamentale importanza per le strategie promosse per il Sistema Montano nel Piano Territoriale Regionale e nel Progetto di valorizzazione del paesaggio lombardo.

Un ulteriore azione indiretta rispetto alla pianificazione urbanistica che consente il raggiungimento degli obiettivi di una pianificazione sostenibile consiste nel proseguo ed implementazione da parte del Consorzio Forestale della gestione del patrimonio boschivo e dei pascoli anche con la finalità di alimentare l'impianto di cippato sito in Comune di Laino, il quale alimenta la caldaia a biomassa che attualmente serve l'immobile ove ha sede il municipio e la comunità montana e le scuole medie.

La volontà è quella di estendere l'alimentazione con energie alternative anche alla scuola elementare.

Vi sono diverse sorgenti e corsi d'acqua che scorrono nel territorio montano; necessita far rilevare la connessione fluviale che si identifica nel corso d'acqua che riveste maggiore importanza Torrente Breggia e Torrente Valle Squadrina che definiscono un collegamento fluviale transfrontaliero.

L'attività sopra descritta assolve alla duplice finalità di rinnovo del patrimonio boschivo e pulizia del sottobosco, ma anche di utilizzo delle energie alternative per gli immobili pubblici.

I nuclei di Erbonne ed Orimento, nuclei montani, di inestimabile valore culturale paesaggistico, rappresentano un esempio e riferimento di coerente recupero con inserimento di realtà ricettive e di ristorazione ed abitative.

Nel nucleo di Erbonne, anche di recente sono stati effettuati degli interventi di recupero degli edifici in sassi che caratterizzano il nucleo ancora oggi abitato, seppur da un esiguo numero di persone e rileva la presenza della chiesa, del cimitero e di una osteria.

Nel nucleo di Orimento vi è un edificio gestito dalla Comunità Montana ove è stato realizzato un B&B con 8 camere e la ristorazione una stalla laboratorio con vendita di formaggi, sala riunioni e info-point per le visite alla "Grotta dell'Orso" ed in generale della promozione turistica del territorio comunale. Vi è anche il centro de legno gestito dal Consorzio Forestale ove vengono realizzate panchine e bacheche da ubicare nel territorio montano.

Nel P.G.T. è stato confermato l'approfondito studio effettuato sull'edificazione di architettura rurale montana e verranno estesi i disposti normativi anche agli altri ex comuni, al fine di incentivare il recupero del patrimonio in disuso per i fini agricoli e con un riuso equilibrato per un utilizzo stagionale temporaneo.

Riveste una significativa importanza per il mantenimento dei contesti naturali l'eliminazione della previsione contenuta nell'ex PGT di Castiglione d'Intelvi della realizzazione in prossimità del campeggio della Stazione di impianto a fune e degli spazi a servizio a parcheggio e la previsione del ripristino degli impianti di risalita, con la restituzione delle aree ai contesti agricoli appartenenti alla rete ecologica sovralocale

Negli ambiti montani vi sono, in territorio italiano dei collegamenti diretti con gli ambiti territoriali appartenenti ai comuni contermini, i quali si distinguono dal comune di centro valle Intelvi esclusivamente per il confine amministrativo, ma non per la continuità degli ambienti naturali. Un esempio è la lingua di territorio del Comune di Cerano Intelvi che si inserisce, dividendo in due parti di territorio dell'ex comune di Casasco d'Intelvi.

Si rilevano pertanto dei collegamenti diretti, definendo una coerenza esterna, di rete ecologica sovralocale con gli ambiti territoriali appartenenti ai comuni di Casasco d'Intelvi, Schignano ed Alta Valle Intelvi, nonché con i territori appartenenti alla confederazione Elvetica, sul crinale del Monte Generoso.

## **IL TERRITORIO TRA GLI AMBITI MONTANI E L'EDIFICATO**

### *La sintesi dei vincoli*

Nella porzione di territorio comunale posta tra gli ambiti boscati e il tessuto consolidato la situazione vincolistica rileva la presenza di ambiti ad elevata naturalità (art. 17 – PTR), per il territorio al di sopra dei 1.000 metri., di aree boscate e di diversi corsi d'acqua rispetto ai quali quelli di maggiore rilievo sono il Torrente Tele/ Telo e della Vallaccia (n° 274) e Torrente Valle San Fedele (n° 285), oltre a sorgenti e corsi d'acqua di carattere minore.

### *Il progetto della rete ecologica – la coerenza interna*

Gli ambiti territoriali corrispondenti alla porzione di territorio comunale posta tra gli ambiti boscati e il tessuto consolidato appartiene all'ambito CAP – Sorgenti di Biodiversità di 1^ livello della rete ecologico sovralocale.

I contesti appartenenti alla rete ecologica che fungono da collegamento interno e definiscono anche la coerenza interna del progetto urbanistico sono rappresentati dagli ambiti boscati e dai contesti agricoli.

Riveste un significativo rilievo sia come collegamento interno che come collegamento esterno il collegamento fluviale rappresentato dal Torrente Tele/o e della Vallaccia in cui si innesta il Torrente Valle San Fedele, il quale definisce sia un collegamento interno alla rete ecologica, attraverso una delle sue diramazioni verso il Monte Generoso, ma anche un collegamento esterno poiché nasce in comune di San Fedele e scorrendo in diversi comuni sino ad immettersi nel lago di Como.

Il progetto di PGT estende all'intero territorio comunale appartenente al comune di Centro Valle Intelvi il progetto di tutela e salvaguardia dei terrazzamenti in ambito agricolo poiché assumono un valore trasversale sia per il valore agricolo delle aree che per l'importanza storico paesaggistica della lettura del paesaggio.

Si riportano di seguito le mappe del Catasto Teresiano risalenti al 1722 ove appaiono già rappresentati sia le aree boscate, i corsi d'acqua, che nel PGT, sono stati individuati come collegamenti fluviali ed i terrazzamenti.

Nelle immagini successive si riportano degli stralci delle cartografie del Catasto Teresiano e l'indicazione di tutela dei terrazzamenti effettuata negli elaborati di piano.

La conformazione territoriale colloca il nucleo edificato dell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi nel versante fronteggiante il centro degli ex comuni di San Fedele Intelvi e Casasco d'Intelvi che si sviluppano lungo il medesimo asse, lungo la S.P. n° 42.

Riveste pertanto una significativa importanza al fine del permanere dell'identità dei singoli comuni nell'ambito dell'appartenenza al nuovo unico comune di Centro Valle Intelvi la definizione di collegamenti visivi attraverso l'identificazione di punti di visuali rispetto a quali dai diversi versanti si ha la visione dei comuni.

Il progetto urbanistico del nuovo ha altresì individuato le VASP e la sentieristica nei contesti agricoli, oltre ai coni di visuale paesaggistica dagli ambiti agricoli verso i contesti urbanizzati e viceversa così da definire dei collegamenti tra gli ambiti appartenenti alla rete ecologica ed il tessuto urbano consolidato.

## **IL TERRITORIO SOPRA L'ABITATO DELL'EX COMUNE DI SAN FEDELE**

### *La sintesi dei vincoli*

Nella porzione di territorio comunale posta tra gli ambiti boscati e il tessuto consolidato la situazione vincolistica rileva la presenza di ambiti ad elevata naturalità (art. 17 – PTR), per il territorio al di sopra dei 1.000 metri., di aree boscate e di diversi corsi d'acqua ed i contesti agricoli.

### *Il progetto della rete ecologica – la coerenza interna / esterna*

Gli ambiti territoriali corrispondenti alla porzione di territorio comunale posta sopra l'abitato dell'ex Comune di San Fedele Intelvi appartiene all'ambito CAP – Sorgenti di Biodiversità di 1<sup>a</sup> livello della rete ecologica sovralocale ed è prevalentemente caratterizzato dalla presenza di aree boscate e di aree agricole con la presenza di terrazzamenti di valore paesaggistico e di corsi d'acqua di carattere minore.

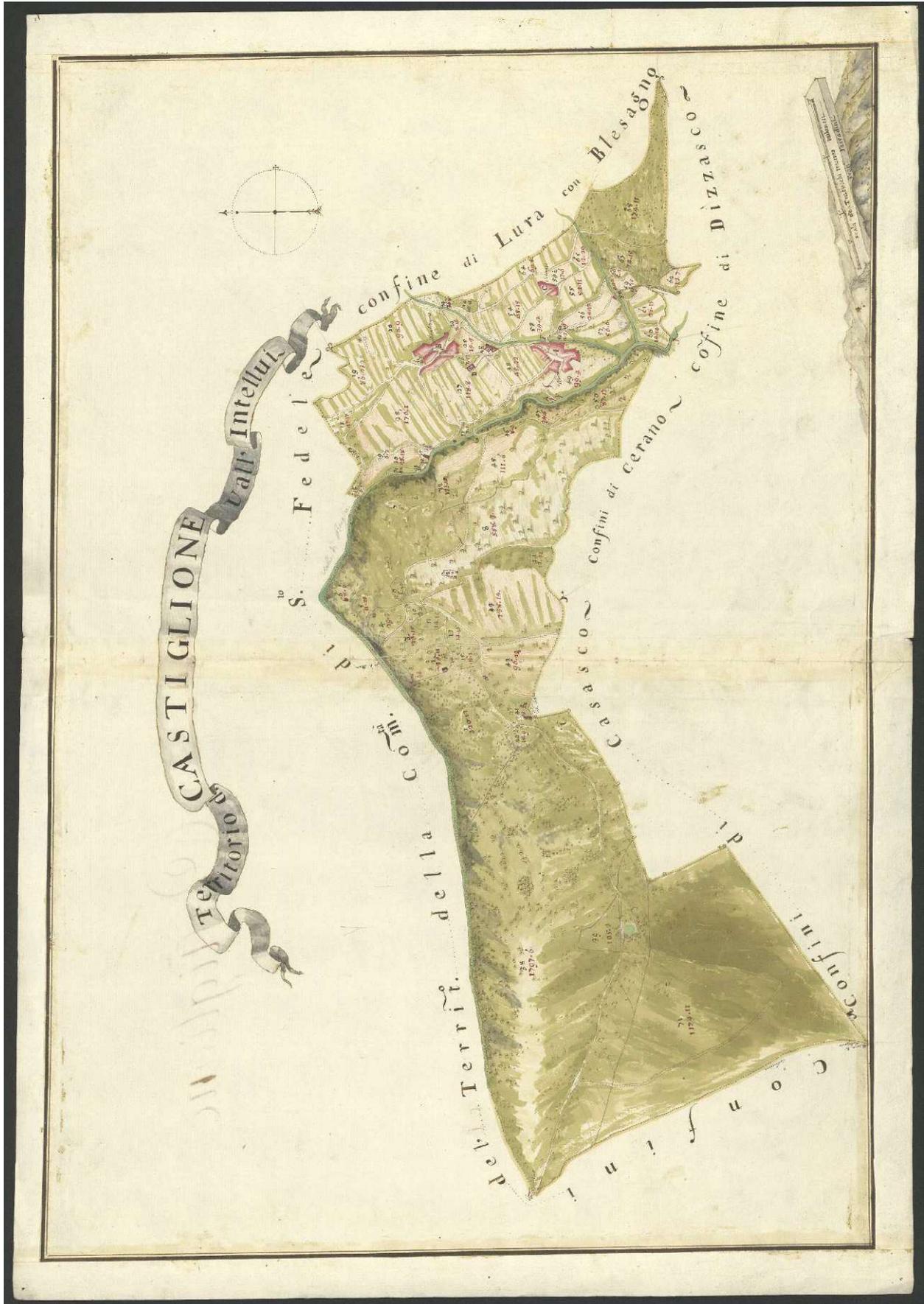
I collegamenti con gli ambiti territoriali appartenenti ai comuni contermini risultano essere diretti poiché vi sono aree agricole e boscate per cui verificano la coerenza esterna.

La coerenza della pianificazione interna risulta essere verificata sia rispetto al progetto di rete ecologica dell'altro versante che rispetto ai i collegamenti con la rete ecologica appartenente al tessuto urbano consolidato, nonché con la rappresentazione della sentieristica e dei coni di visuale paesaggistica.

*ex Comune di San Fedele Intelvi - Catasto Teresiano 1722*



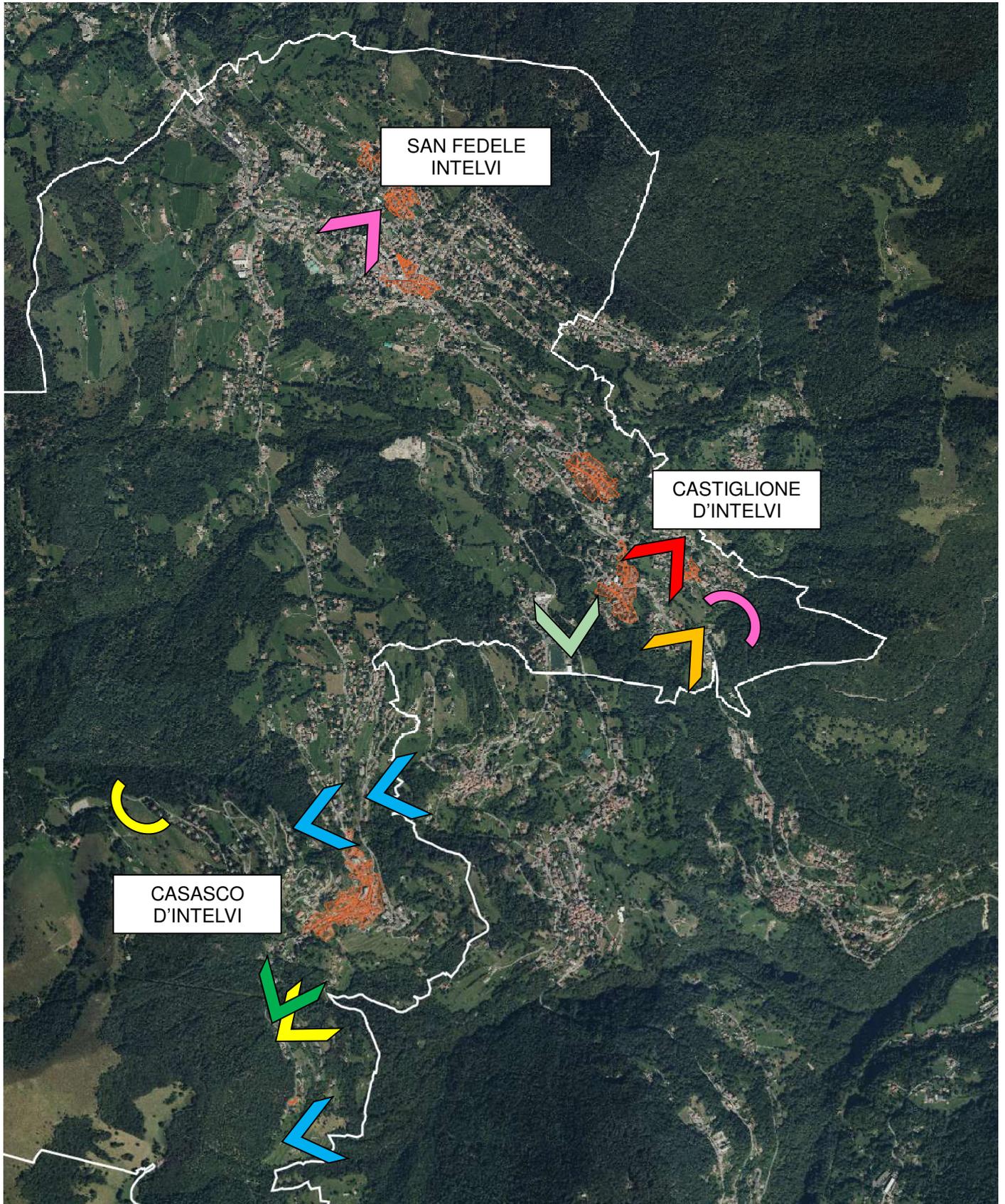
*ex Comune di Castiglione d'Intelvi - Catasto Teresiano 1724*



*ex Comune di Casasco d'Intelvi - Catasto Teresiano 1722*



*PUNTI DI VISUALE DAI TRE COMUNI*



 *Visuale da San Fedele verso la montagna e gli ambiti agricoli*



**L** *Visuale da Castiglione verso Casasco*



**L** *Visuale da Castiglione verso Casasco*



 *Visuale da Casasco verso San Fedele*



 *Visuale da Casasco verso Castiglione*





*Visuale da SP 15 verso il Centro storico di Casasco*



*Visuale dalla panchina Gigante in Castiglione verso Casasco e San Fedele*



COMUNE DI CENTRO VALLE INTELVI (CO)  
NUOVO DOCUMENTO DI PIANO : PROGETTO AMBIENTALE PAESISTICO – LA RETE VERDE E LA RETE ECOLOGICA COMUNALE  
LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI : REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ( TUC)  
SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO  
IL PROGETTO DELLA "CITTA' PUBBLICA" E DELLA MOBILITA'

*Visuale dalla panchina Gigante in Castiglione*





*Visuale da Casasco verso il Lago di Como*



COMUNE DI CENTRO VALLE INTELVI (CO)

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

LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

SCHEDA NORMATIVA AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO  
IL PROGETTO DELLA "CITTA' PUBBLICA" E DELLA MOBILITA'

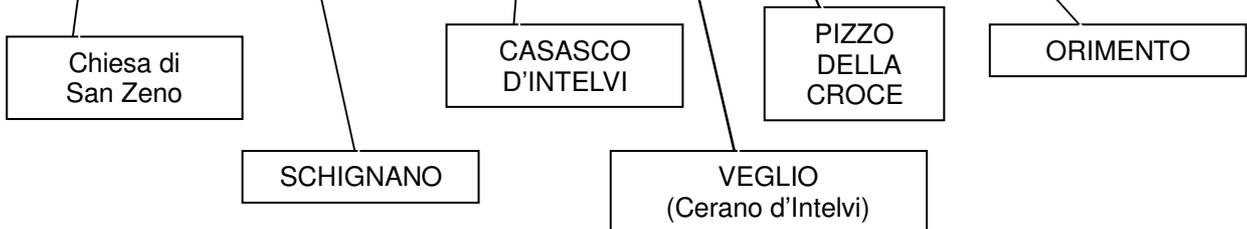
 *Visuale da Casasco verso il Lago di Como*



*Visuale da Casasco verso la Chiesa di San Zeno*



*Visuale da Castiglione verso Casasco e Pizzo della Croce e Orimento (San Fedele)  
Con i nuclei dei comuni contermini Veglio, Cerano e Shignano e la Chiesa di San Zeno*



## **LE CONNESSIONI INTERNE AGLI AMBITI APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA SOVRALocale**

Il progetto della rete ecologica comunale, di cui si darà conto in apposito capitolo dedicato, unitamente alla riduzione di consumo di suolo agricolo per gli ambiti edificabili siano essi afferenti al Documento di Piano e/o al Piano delle Regole, hanno consentito non prevedendo la trasformazione delle aree agricole e boscate di definire dei varchi di collegamento.

I suddetti varchi assurgono a due diverse funzioni, la prima è quella di evitare l'unione nei nuclei edificate preservando la percezione, anche dalle visuali sensibili dell'identità delle singole frazioni e dei nuclei abitati, la seconda è quella di definire dei collegamenti tra ambiti appartenenti alla rete ecologica sovrallocale con aree appartenenti alla rete ecologica comunale.

I varchi di collegamento vogliono portare a rompere la saldatura tra l'edificato esistente, di cui un esempio sono le aree poste sul confine tra l'ex Comune di San Fedele Intelvi ed il Comune di Blessagno oppure le interruzioni dettate dalla presenza di un edificato continuo lungo l'asse viario si cui un esempio è la S.P. n° 42, anche individuata come viabilità panoramica nel PTR; che attraversa gli abitati di Castiglione d'Intelvi e di San Fedele d'Intelvi.

La finalità pianificatoria perseguita è tra gli obiettivi individuati oltre che dalla pianificazione comunale anche dal piano provinciale (PTCP) e dal piano regionale (PTR)

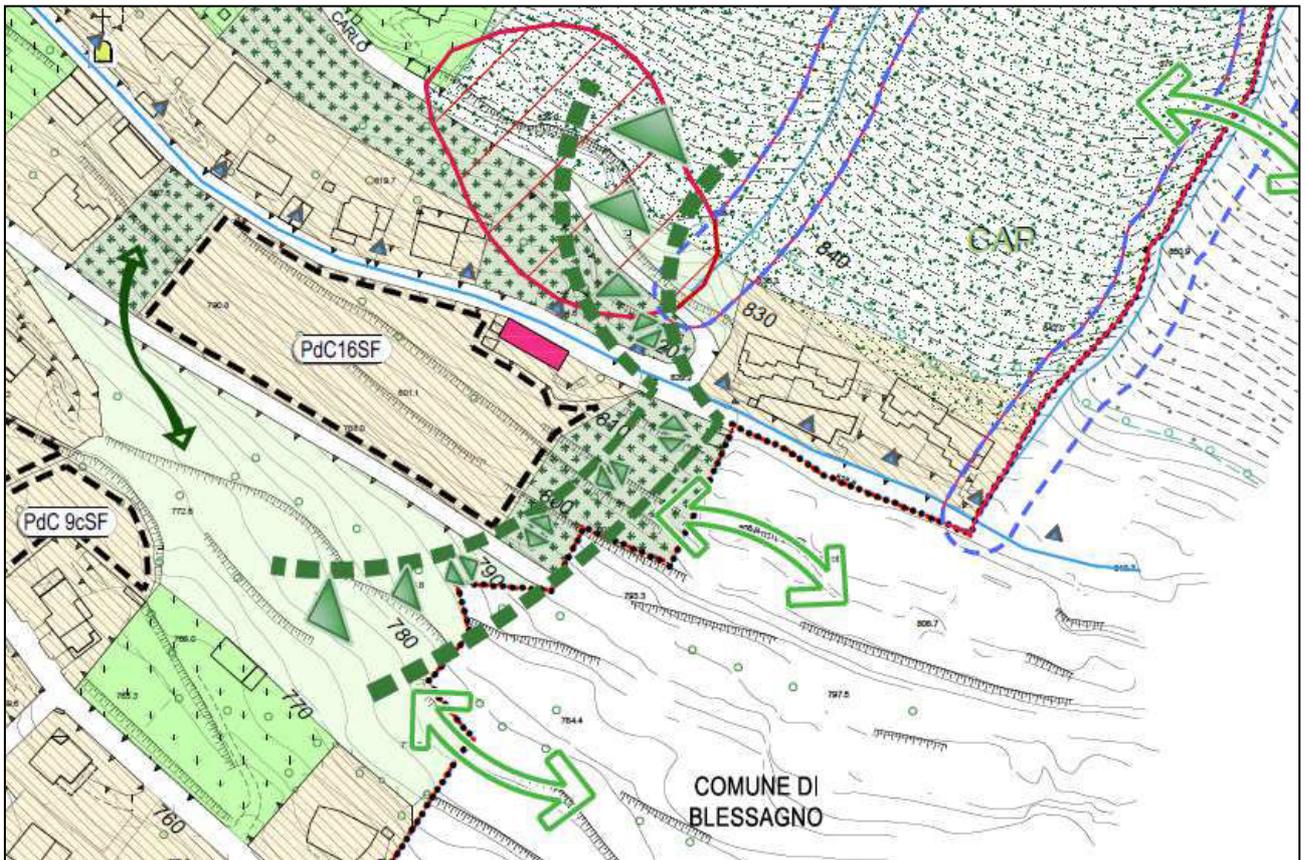
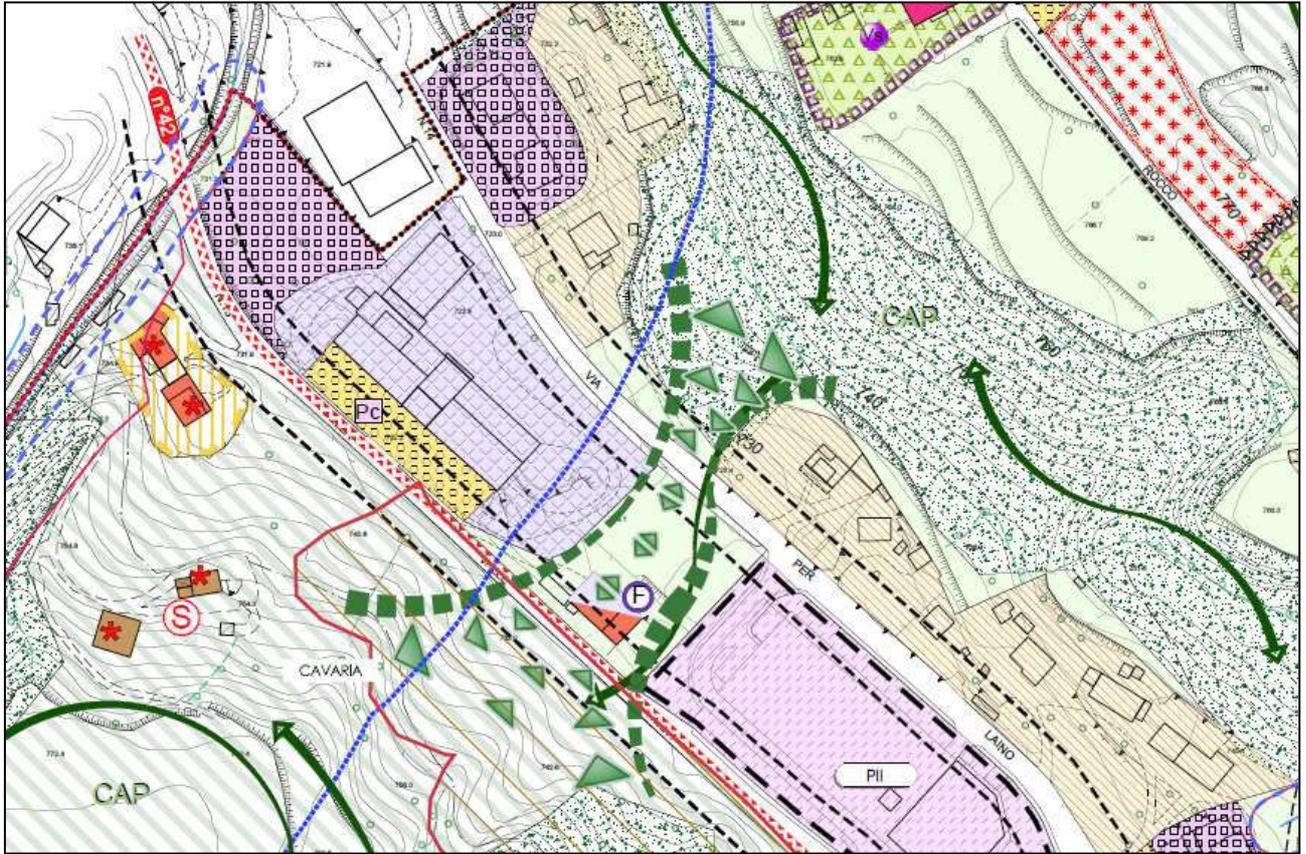
### **VARCHI DI COLLEGAMENTO**

Si riportano di seguito i collegamenti individuati dallo strumento urbanistico:

- Il primo attraverso un corso d'acqua appartenente al reticolo idrico minore, circondato da contesti boscati, che confluisce poi nel Torrente Telo (collegamento Fluviale) identificabile in corrispondenza della S.P. 42 tra la Madonna del Restello e il distributore di carburante nell'ex Comune di Casasco Intelvi. Il suddetto varco definisce una connessione tra le aree appartenenti alla rete ecologica sovrallocale in comune di Blessagno ed il collegamento fluviale rappresentato dal torrente Telo.

- Un secondo collegamento di attraversamento della S.P. 42 si identifica nell'Ex comune di San Fedele) nelle aree rese verdi ed identificate come STS poste a sud del Centro giovanile Madre Teresa di Calcutta, per poi giungere trasversalmente sino all'Istituto Scolastico e poi verso sud sino al centro di raccolta differenziata e giungere agli ambiti boscati appartenenti alla rete ecologica sovralocale.
- Un ulteriore varco è stato definito attraverso la creazione di barriere verdi rendendo delle aree ai contesti agricoli lungo la via Carlo Abbiati e via Pighini, nell'ex comune di San Fedele creando una barriera verde verso il comune di Blessagno e definendo altresì delle connessioni verticali nord -sud tra la rete ecologica sovralocale.
- Viene mantenuto il corridoio ecologico in località Cavaria, già indicato nello strumento urbanistico dell'ex comune di San Fedele Intelvi tra via per Laino e la S.P. n° 42
- Nell'ex Comune di Casasco vengono definiti dei collegamenti mantenendo le aree agricole con terrazzamenti a nord di via Gaiago, si definiscono delle connessioni con le aree poste a sud della stessa via, queste ultime appartenenti alla rete ecologica sovralocale.
- Un ulteriore collegamento dalle porzioni piu' centrali di via Terragni in prevalenza boscate vengono classificate dal PGT come ambiti inedificabili e definiscono dei collegamenti con le aree a nord appartenenti alla rete ecologica sovralocale.

*Varco di connessione a superamento della barriera urbana*



### **COLLEGAMENTI FLUVIALI**

Vi sono diversi corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore e sorgenti nell'ambito del territorio comunale, quelli che rivestono più significativa importanza poiché determinano dei collegamenti tra la rete ecologica sovralocale vengono di seguito evidenziati:

- Il torrente tele/o in prevalenza circondato da contesti boscati, dalle aree poste a sud dell'ambito a servizi dove vi è la piscina di San Fedele Intelvi, scorre nelle aree appartenenti alla rete ecologica, sino ad immettersi nel lago di como, rappresentando una connessione sovralocale. In una sua diramazione verso il monte Generoso definisce anche una connessione con gli ambiti montani.
- Il torrente Breggia posto a sud dei nuclei montani di Erbonne ed Orimento e poi con la sua diramazione nella Valle Squadrina rappresenta un collegamento trasfrontaliero collegando il comune di centro valle con il comune di Alta Valle Intelvi e con la Confederazione Elvetica.

### **1.2 D – IL PAESAGGIO**

#### **IL SISTEMA DEI TERRAZZAMENTI**

Le indicazioni di tutela e salvaguardia evidenziate del Piano Paesistico Regionale indicano la tutela dei terrazzamenti nei contesti agricoli, ambiti territoriali già sottoposti a specifica tutela paesaggistica nella vigente strumentazione urbanistica del PGT di San Fedele Intelvi.

Il progetto viene esteso anche agli ambiti territoriali appartenenti agli altri ex comuni, i quali appartengono nell'attualità al Comune di Centro Valle Intelvi e agli ambiti territoriali, che sono stati resi a contesti agricoli appartenenti alla rete ecologica sovralocale.

Gli ambiti con terrazzamenti rivestono un valore paesaggistico – storico poiché la caratterizzazione dei luoghi è già rappresentata nelle mappe del catasto teresiano risalente al 1700.

Negli ambiti a terrazzamenti si distinguono le cascate, gli agriturismi, gli edifici sparsi di architettura rurale montana.

Il PGT ha promosso un progetto di salvaguardia e valorizzazione dei contesti introducendo la possibilità di recuperare l'edificazione di architettura rurale montana, mantenere le attività agricole ed agrituristiche presenti ed ampliare le opportunità di utilizzo dei contesti agricoli di cui un esempio è la fattoria didattica., nel rispetto dei contesti di cui ai terrazzamenti, questi ultimi sottoposti a tutela per preservare la percezione e visuale dei contesti.

Il progetto di P.G.T. evidenzia le peculiarità del territorio in precedenza evidenziato ed al fine di preservare la percezione nel paesaggio degli ambiti con terrazzamenti e introduce dei disposti normativi di salvaguardia per le aree identificate con apposita grafia negli elaborati di piano.

Vengono riportati di seguito degli esempi di confronto tra le cartografie del catasto teresiano ed il progetto urbanistico del nuovo P.G.T.

## **IL SISTEMA DEGLI EDIFICI DI ARCHITETTURA RURALE MONTANA ED I NUCLEI DI ARCHITETTURA RURALE MONTANA**

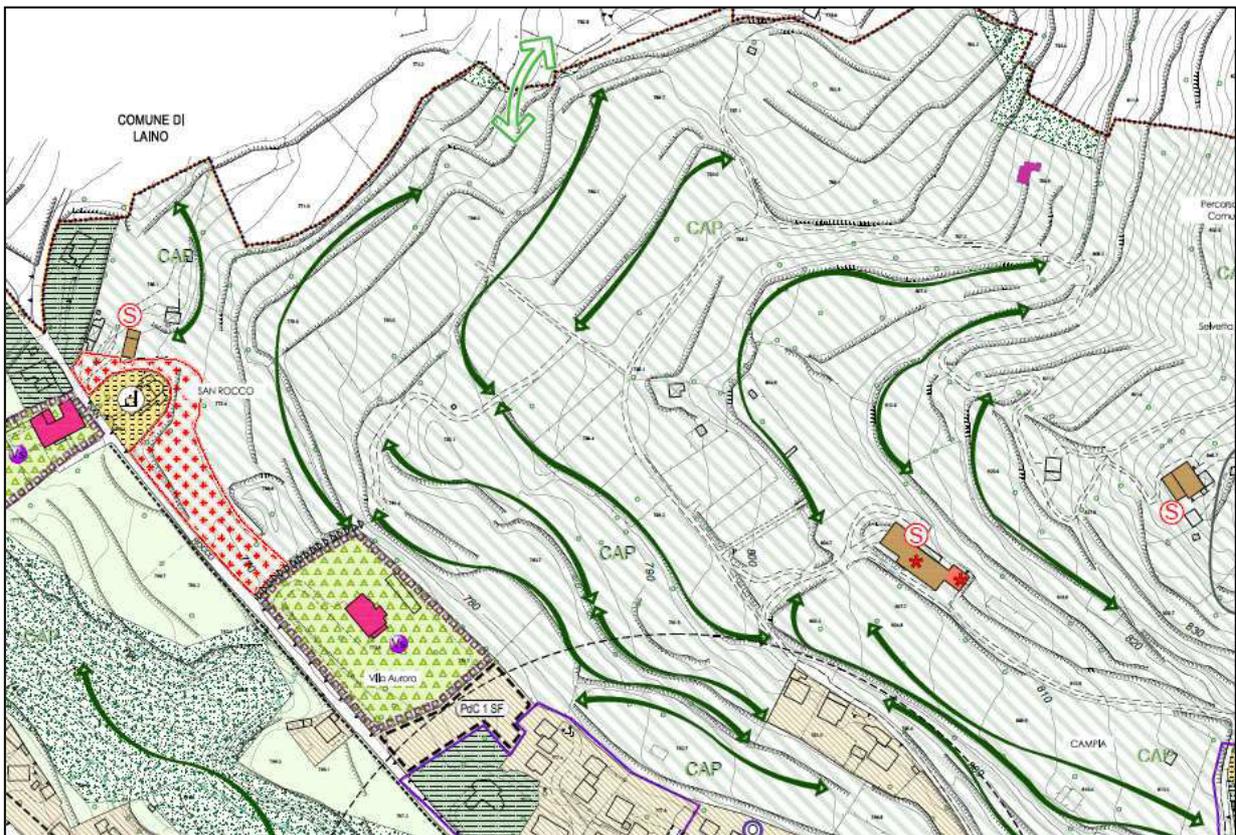
Nelle aree agricole si distinguono i nuclei e gli edifici di architettura rurale montana per le quali vengono estesi all'intero territorio comunali i disposti normativi già introdotti a seguito di uno studio di dettaglio nel vigente strumento urbanistico del comune di San Fedele Intelvi, che nel corso degli anni hanno trovato attuazione mantenendo un equilibrio tra le opportunità di recupero e gli ambienti naturali.

## **LE PERCORRENZE IN AMBITO AGRICOLO**

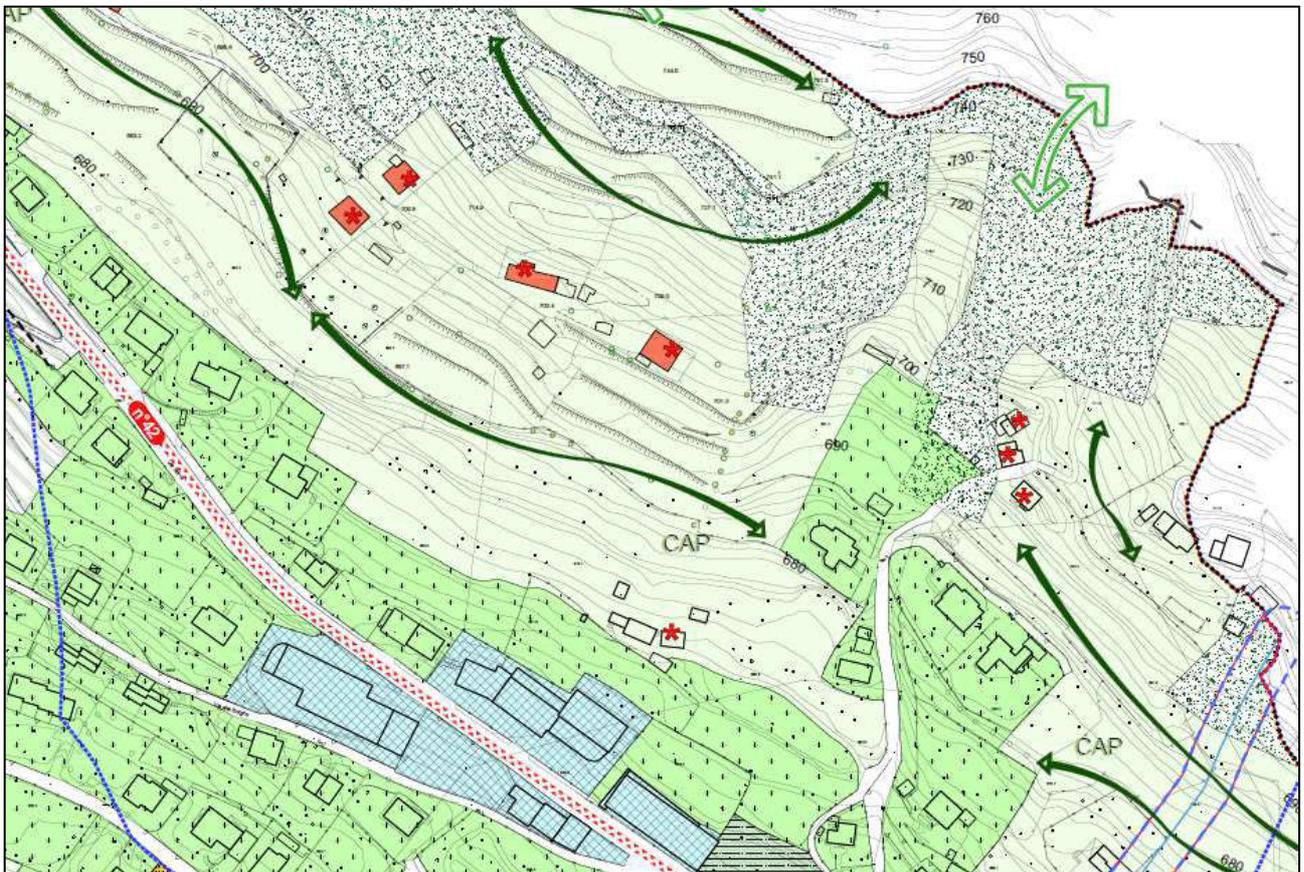
L'ambiente ed il paesaggio che caratterizzano i contesti agricoli nella porzione posta a sud del territorio comunale evidenziano la presenza di percorrenze per lo più rurali, vaste aree prative, per lo più caratterizzate dalla presenza di terrazzamenti.

Percorrendo i sentieri si può godere di significative visuali paesaggistiche, le quali sono state rappresentate negli elaborati di piano con apposita simbologia, poiché rappresentano un collegamento con la sentieristica urbana ed i punti di visuale appartenente al tessuto urbano consolidato.

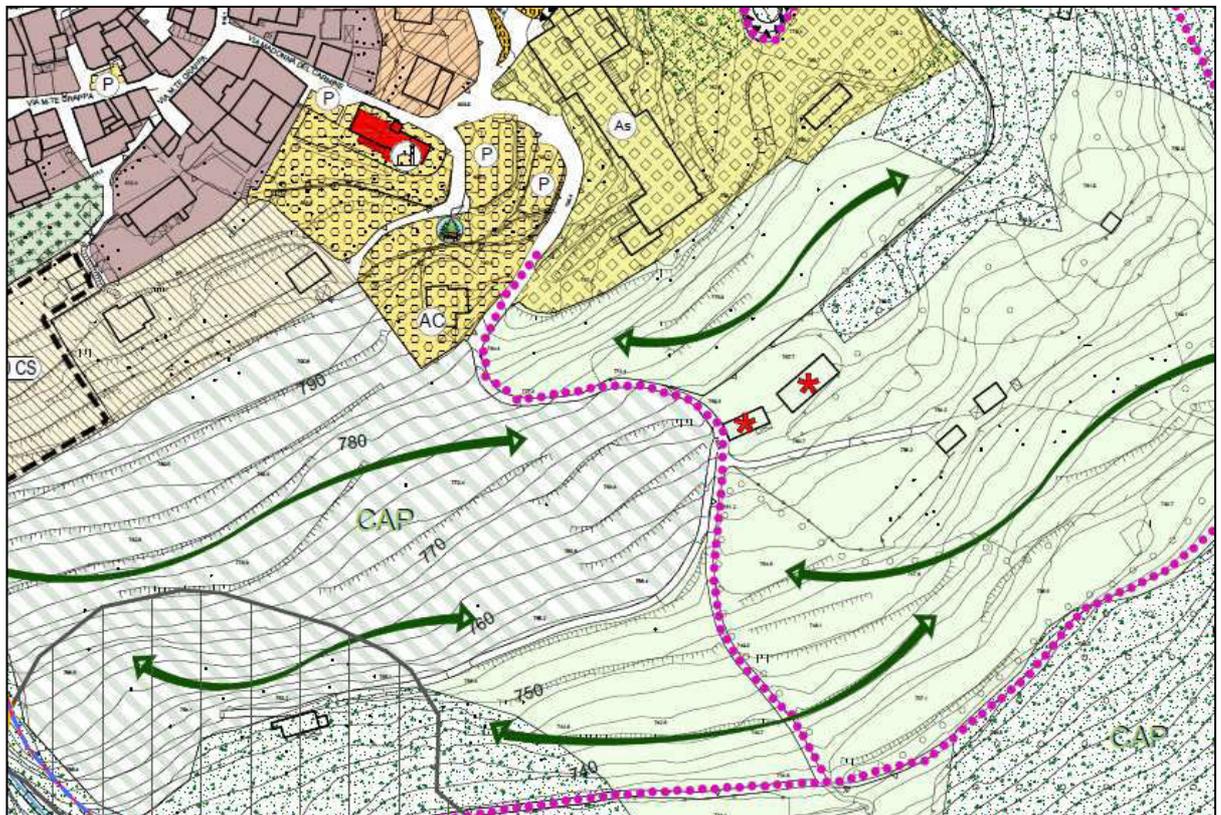
*Terrazzamenti storici Catasto Teresiano ex Comune di San Fedele Intelvi*



*Terrazzamenti storici Catasto Teresiano ex Comune di Castiglione d'Intelvi*



*Terrazzamenti storici Castato Teresiano ex Comune di Castiglione d'Intelvi*



## **1.2 E – IL SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE**

Il nuovo Piano del Governo del territorio ha riportato degli elaborati di piano con apposita retinatura grafica gli ambiti agricoli strategici individuati dai singoli piani del governo del territorio dei P.G.T degli Ex Comuni di San Fedele Intelvi, Casasco d'Intelvi e Castiglione d'Intelvi.

Nell'attualità nel territorio vi sono insediate alcuni insediamenti agricoli di dimensioni importanti e diverse realtà aziendali di dimensioni minori per allevamento di bovini e ovini, caprini von vendita di formaggini, carne e latte.

Vi sono anche aziende che hanno delle peculiarità quali la coltivazione di erbe aromatiche anche con finalità didattiche, agriturismi con alcuni capi di bestiame e coltivazione di piccoli frutti, nonché diversi agriturismi.

Gli ambiti agricoli sono per lo più prativi e vengono utilizzati per sfalcio e pascolo.

I boschi sono composti da tipi di piantumazione di pino e larice di minor pregio e da faggi e castani di maggior pregio.

Vi sono poi alcune aziende agricole forestali che si occupano del taglio boschi e rivendita di legname, in parte utilizzato per cippato ed in parte rivenduto perlopiù in Valtellina per la realizzazione di bancali.

Negli elaborati di piano sono stati identificati gli ambiti e/o gli insediamenti agricoli, aggiornando la situazione alla contemporaneità e le attività agrituristiche, rispetto ai quali vengono preservate le possibilità di adeguamento funzionali già ammesse dalla strumentazione urbanistica vigente

Si provvede altresì ad introdurre l'opportunità per una richiesta specifica da parte di un istituto scolastico con sede in Confederazione Elvetica (Scuola metodo Montessori di Lugano) di adeguare un'attività agricola già esistente con l'inserimento di ambienti per la didattica ed alcune camere per poter fare vivere agli studenti una esperienza unica di contatto con la realtà agricola.

### *Ambiti agricoli prativi*

Si indentificano nei contesti territoriali che sono ubicati in prossimità al tessuto urbano consolidato e/o hanno caratterizzazioni per morfologia dei luoghi e/o qualificazione dei contesti di valore paesistico ed ambientale per cui non si possono qualificare come aree agricole strategiche, ma vengono classificati come aree agricole.

### *Ambiti agricoli strategici*

Si indentificano i contesti territoriali già individuati dai singoli piani del governo del territorio dei P.G.T degli Ex Comuni di San Fedele Intelvi, Casasco d'Intelvi e Castiglione d'Intelvi quali ambiti agricoli strategici.

Le aree che sono state restituite ai contesti agricoli che per qualificazione e consistenza e continuità possono essere definite "aree agricole strategiche" sono state anch'esse classificate come aree agricole strategiche.

### Sistema dei terrazzamenti di valore storico – culturale e paesaggistico

Nel nuovo progetto urbanistico sono stati identificati con apposita simbologia grafica i terrazzamenti, ancora leggibili da diversi punti di visuale nel territorio, i quali preservano un valore storico- culturale e paesaggistico, poiché già rappresentati nelle mappe del catasto teresiano risalente al 1700. Per i suddetti ambiti verrà inserito un disposto normativo di salvaguardia rivolto alla tutela dei suddetti ambiti territoriali

## **CONNESSIONE DI RETE ECOLOGICA**

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

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

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

### **1.2 F – LA RETE ECOLOGICA COMUNALE- LA COERENZA INTERNA**

Il progetto del nuovo P.G.T. ha definito la rete ecologica comunale attraverso l'identificazione dei contesti liberi ed elementi lineari appartenenti al tessuto urbano consolidato di seguito rappresentati

#### Barriera verde

Il progetto urbanistico identifica le barriere verdi nei contesti territoriali agricoli e/o boscati ubicati in prossimità dei vecchi nuclei (in parte attualmente destinate ad orti e giardini) e/o poste in adiacenza a contesti di tessuto urbano consolidato e completamento, queste ultime per preservare degli spazi vuoti verdi e concorrere al drenaggio urbano in contesti di tessuto urbano consolidato.

Il mantenimento di una fascia a verde in prossimità del vecchio nucleo consente di preservare l'identità e la percezione dell'impianto del centro storico, mentre le aree verdi urbane hanno la funzione di mantenere degli spazi verdi interni al tessuto urbano consolidato.

Il mantenimento degli spazi verdi consente altresì di preservare le reciproche visuali dai centri storici verso i contesti agricoli e dai contesti agricoli consente preservare l'identità dei centri storici.

### Viali alberati

Il progetto urbanistico identifica i viali alberati come parte integrante dell'arredo urbano

### Coni di visuale Paesaggistica

L'identificazione dei coni di visuale paesaggistica consente di preservare la visuale degli ampi contesti verdi coltivati e le visuali verso i contesti di elevato valore paesaggistico ed ambientale che si identificano nei contesti agricoli con terrazzamenti.

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

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

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

### La sentieristica

Negli elaborati del P.G.T. sono individuate le strade panoramiche, i tracciati guida paesaggistici, la viabilità storica sulla sommità del Monte Generoso individuate dai piani sovraordinati, le VASP del PIF, la sentieristica esistente, le strade campestri e nelle aree urbane i percorsi nei contesti agricoli i collegamenti pedonali ed i sentieri e nell'ambito del tessuto urbano consolidato i percorsi ciclo-pedonali e le pedonali esistenti.

La rappresentazione negli elaborati di piano della mobilità leggera rispetto ai diversi gradi di appartenenza del territorio comunale consente di agevolare gli spostamenti pedonali all'interno del paese e verso i contesti agricoli ai fini di disincentivare l'utilizzo dei veicoli e per la salute ed il tempo libero.

## **1.2 F – LA RETE VERDE**

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

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

### **IL SISTEMA DELLE VILLE**

Il progetto della rete verde urbana si identifica nel sistema delle ville per cui il mantenimento delle aree a verde urbano rappresentano comunque delle aree di appoggio per la rete ecologica ed una significativa quota per il drenaggio urbano.

#### *- Ville con parco storico*

Sono state individuate in apposito ambito urbanistico gli ambiti territoriali di ville e/o edificio con contesti pertinenziali di parco storico, alle quali è stata conferita un apposito ambito urbanistico, il quale si riferisce ad apposito disposto regolamentare volto alla tutela dei contesti.

I suddetti ambiti, in taluni dei precedenti strumenti urbanistici, non erano stati identificati secondo la peculiarità de luoghi che li caratterizzano, bensì era inseriti quali ambiti appartenenti al centro storico.

Le indicazioni fornite dal nuovo progetto urbanistico sono rivolte a preservare i contesti il loro valore paesaggistico e storico oltre a concorrere in via indiretta al drenaggio urbano degli ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato.

#### *- RV3- Ville con ampi contesti di valore ambientale ( volume esistente con ampliamento del 20%)*

Sono state individuate in apposito ambito urbanistico gli ambiti territoriali di ville con importanti contesti a verde pertinenziali, per cui il nuovo PGT prevede, al fine di preservare le aree a parco la sola possibilità di ampliamento del 20%.

#### *- RV2- Ville con ampi contesti di valore ambientale ( 0,3 mc/mq)*

Sono state individuate in apposito ambito urbanistico gli ambiti territoriali di ville con contesti a verde per cui il nuovo PGT prevede, al fine di preservare le aree pertinenziali a verde una bassa possibilità di indice edificatorio.

## **2 – IL PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI:**

### **REVISIONE DEL PROGETTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC) SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO**

Il progetto del piano delle regole e del piano dei servizi viene di seguito illustrato.

#### **2.1a – IL PIANO DEI SERVIZI**

Il Comune di Centro Valle Intelvi rappresenta un importante punto di riferimento, nell'ambito del sistema dei servizi per la Valle d'Intelvi.

Nell'edificio ove ha sede il municipio del nuovo comune di Centro Valle Intelvi, già sede municipale dell'ex comune di **San Fedele Intelvi**, oltre agli uffici comunali vi è la sede della Comunità Montana e il Consorzio Forestale.

Vi sono altresì diversi servizi che rivestono un interesse sovracomunale

- Casa di Riposo ed alloggi per anziani Il Ronco
- Centri sportivi con campi per lo svolgimento di diverse discipline
- Struttura Piscine ove è in corso di relazione un progetto di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico.
- Sede della Croce Rossa Italiana
- Caserma dei Carabinieri
- Sede SPT trasporti pubblici della Valle d'Intelvi
- Musei della Guardia di Finanza e del Contrabbando in ambito montano e Museo Etnografico nell'ex Comune di Casasco Intelvi, Museo del Brenta nell'ex Comune di San Fedele
- La grotta dell'Orso

Nell'ex comune di **San Fedele Intelvi** vi sono le scuole elementari e medie, i campi da tennis, la farmacia comunale.

Nella Villa Somaini ed il parco sono attualmente presenti più servizi: l'ATS, l'Ufficio Postale e appartamenti, l'ambulatorio comunale e la sala civica: E' in corso di relazione un progetto di ristrutturazione che andrà a rifunzionalizzare tutti gli spazi e relativi servizi.

Negli ambiti montani vi è il Rifugio Cristè attualmente dismesso in precedenza in uno al CAI, e l'osteria di Erbonne, quest'ultima interessata da un progetto di riqualificazione.

Nel progetto del piano dei servizi per l'ex Comune di San Fedele prevede la realizzazione di spazi da destinare a parcheggi negli ambii strategici del territorio comunale e nell'ambito con accesso da via alla piscina la realizzazione di una nuova area per la raccolta differenziata alternativa a quella esistente.

Una volta realizzata in un luogo differente lo spazio destinato alla raccolta differenziata sarà possibile riqualificare l'attuale area e renderla maggiormente funzionale rispetto alla rete ecologica comunale.

Nell'edificio dell'ex Municipio di **Casasco d'Intelvi** hanno sede la ex Latteria Sociale in uso all'Associazione Alpini e vi sono gli ambulatori comunali ed un centro polifunzionale. Nel parcheggio adiacente è presente una colonnina per la ricarica elettrica delle autovetture e una casetta per la distribuzione di acqua. In oltre vi è il museo etnografico della civiltà contadina

Nell'edificio ex scuola c'è una casa vacanze ANFFAS per utenti disabili. la struttura è data in uso come casa vacanze ad ANFFAS, ed è dotata di tutti i requisiti necessari per ospitare utenti con disabilità motoria. Vi è un bar/ristorante Valle Verde di proprietà comunale dato in gestione a privati.

A Casasco d'Intelvi in prossimità della casa di Riposo ed alloggi per anziani il Ronco è stata inserita la trasformazione di un'area da destinare a parcheggio sottoposta a disposto normativo speciale per cui, in caso di ampliamento della struttura con conseguente realizzazione dell'area a parcheggio, la metà dovrà essere ceduta al Comune, quale supporto per il recupero degli ambiti appartenenti al centro storico.

Un ulteriore progetto per diversificare l'offerta del settore turistico- ricettivo è la localizzazione di un'area lungo via Terragni da destinare alla sosta dei camper.

Per alcune aree pubbliche poste lungo via Terragni è stato mantenuto il vincolo di inedificabilità, già in parte previsto dallo strumento urbanistico vigente, ed è stato esteso ad altri ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza di ambienti naturali quali ambiti boscati e reticolo idrico minore.

Vi è inoltre un progetto per le aree a pascolo in ambito agricolo che prevede la riqualificazione dei contesti boschivi, la pulizia del sottobosco ed il ripristino dei pascoli storici.

Nell'edificio dell'ex Municipio di **Castiglione d'Intelvi** è presente uno sportello di ComoAcqua e viene utilizzato come spazio mostre. E' stato redatto un progetto per la manutenzione Straordinaria ed abbattimento barriere architettoniche al fine di rendere accessibile la struttura ad utenti con disabilità. In particolare verrà realizzato un corpo di fabbrica esterno con un ascensore che servirà tutti i piani della struttura, e verranno rifatti i servizi igienici.

A Castiglione vi è la panchina Gigante, il Bocciodromo di proprietà comunale in gestione a privati, edificio feste Pro-Loco, Centro sportivo con recente realizzazione di area fitness all'aperto idonea a utenti con disabilità, il Teatro, la scuola materna e l'asilo nido.

Nel territorio dell'ex Comune di Castiglione è stata eliminata in adiacenza del campeggio la previsione della realizzazione della Stazione di impianto a fune e degli spazi a servizio a parcheggio e la previsione del ripristino degli impianti di risalita, con la restituzione delle aree ai contesti agricoli appartenenti alla rete ecologica sovralocale

E' altresì prevista la realizzazione di nuovo impianto di raccolta differenziata in ambito ex cava Citrini

L'Amministrazione Comunale ha posto tra le proprie strategie di completamento e sviluppo delle previsioni contenute nel piano dei servizi, la cui priorità è quella di avere dei servizi inclusivi, motivo per cui è stato redatto il Piano della eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA), nel quale sono stati indicati gli adeguamenti previsti per le diverse strutture presenti nel territorio comunale.

## **2.1b – LA RAZIONALIZZAZIONE DELL'ASSETTO VIARIO**

Nei vigenti strumenti urbanistici dei tre comuni che compongono il Comune di Centro Valle Intelvi si prevede la razionalizzazione dell'assetto viario urbano in ambiti di tessuto urbano consolidato con la finalità di adeguare i calibri stradali ed in alcuni casi una diversa previsione di realizzazione dei collegamenti viari, mentre in altri casi la conferma della previsione e/o l'adeguamento dei tracciati esistenti.

Si riassumono di seguito in sintesi le indicazioni progettuali fornite dalla nuova pianificazione urbanistica.

### **Ex Comune di Casasco d'Intelvi:**

- Collegamento Via Terragni- via Loreto: viene indicato un diverso tracciato, reso maggiormente sostenibile, anche a seguito della redazione dello studio preliminare effettuato da parte del comune.

### **Ex Comune di Castiglione d'Intelvi:**

- Collegamento Via da via Campo Sportivo – via Dosello a via al Ferè: adeguamento VASP con creazione tracciato viario per consentire un più agevole accesso al comparto dell'ex Cava Citrini, ove si prevede la realizzazione del nuovo punto di raccolta differenziata ed il recupero del compendio con destinazione artigianale.
- Collegamento Via da via San Fedele – via Strada Longa: revisione della previsione di collegamento Stradale tra via San Fedele attestandosi in prossimità dell'area a parcheggio di recente realizzazione e via strada Longa, con un tracciato maggiormente consono alla morfologia dei luoghi. La viabilità è volta ad agevolare l'accesso alla parte di paese abitato ubicato ai lati di via strada Longa.

- Eliminazione della previsione di collegamento tra la S.P. 42 e la via Gireglio. Limitando la viabilità di penetrazione alla sola strada di accesso all'attuale PdC n° 8 a CT/ 8b CT
- Nuova previsione di strada di collegamento tra Piazza Ferretti e la S.P. 15 via Cerano
- Revisione della viabilità di collegamento tra via ai Noci e via Blessagno limitandola agli ambiti di completamento PdC 3 a e PdC 3 b e conseguentemente prevedendo un tracciato meno invasivo rispetto ai contesti agricoli.

### **Ex Comune di Castiglione d'Intelvi:**

- Mantenimento della previsione di collegamento nell'ex San Fedele Intelvi del collegamento via Campora – S.P. 42
- Mantenimento della previsione di collegamento nell'ex San Fedele Intelvi del collegamento via Fornace- via Alla piscina (con adeguamento del tracciato)
- Mantenimento della previsione di collegamento nell'ex San Fedele tra via dell'Andrino e via San Rocco
- Previsione di collegamento interno dalla viabilità già esistente interna alla S.P. 42 al Centro Giovanile Madre Teresa di Calcutta

## **2.2 – IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE E LE SCHEDE NORMATIVE**

Nella fase propedeutica e funzionale alla redazione del nuovo piano del governo del territorio sono state effettuate degli approfondimenti tecnici, il monitoraggio delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente, una ricognizione dello stato dei luoghi con una particolare attenzione alle tipologie architettoniche che definiscono il tessuto urbano consolidato, e un'indagine dettagliata rispetto alle categorie economiche prevalenti.

E' stata utilizzata la cartografia base disponibile per gli ex Comuni di San Fedele Intelvi, Castiglione d'Intelvi e Casasco d'Intelvi, poi integrata ed aggiornata con le opere pubbliche eseguite e con la nuova edificazione realizzata.

La base cartografica di base è stata altresì quella utilizzata dallo studio dott. Geologo Flavio Castiglioni per l'aggiornamento dello studio del reticolo idrico e dell'aggiornamento dello studio geologico al PGRA e PAI, rispetto al quale viene utilizzata in questa fase una carta di sintesi prodotta dall'estensore dello studio di settore che verrà poi implementata in fase di adozione, in quanto costituente parte integrante del nuovo strumento urbanistico.

Quanto sopra è stato di significativa importanza al fine di poter redigere un progetto urbanistico coerente e sostenibile sotto il profilo delle limitazioni imposte dai vincoli dettati dallo studio geologico.

Nell'ambito del percorso partecipativo sono state esaminate le istanze pervenute al fine di poter dare una risposta, ove reso possibile, alle richieste formulate dalla cittadinanza e sono stati effettuati molteplici incontri al fine di poter rendere la nuova pianificazione urbanistica attuabile ed aderente alle esigenze della popolazione e delle parti sociali e rispettosa dei disposti normativi dettati dai piani sovraordinati.

Dalla ricognizione effettuata rispetto al territorio comunale emerge il quadro urbanistico di riferimento che viene di seguito rappresentato e che ha poi portato alla definizione del progetto urbanistico.

La prima edificazione risale ai diversi nuclei storici diffusi nel territorio comunale, il cui impianto è chiaramente individuabile nelle mappe catastali storiche teresiano risalenti al 1700 e per la maggior parte ancora leggibile sul territorio che rappresenta i due centri storici di San Fedele Intelvi, Castiglione d'Intelvi e Casasco d'Intelvi. oltre ai nuclei di architettura rurale montana di cui un esempio sono Erbonne ed Orimento e gli edifici sparsi negli ambiti agricoli con le caratteristiche di edifici di architettura rurale montana.

Riveste una significativa importanza, pressoché in quasi tutti i centri storici la presenza dei lavatoi, ancora oggi ben distinguibili e sottolinea l'importanza dei molteplici corsi d'acqua che scorrono nel comune, così come lungo il torrente telo la presenza dei mulini, entrambi elementi simbolici di una cultura e tradizione locale.

I centri storici, saranno interessati da uno studio di dettaglio, il quale costituirà parte integrante del piano delle regole e avrà come obiettivo quello di semplificare le modalità di intervento così da agevolare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sottoutilizzato.

In prossimità dei nuclei storici oppure in luoghi con una importante visuale panoramica si distinguono le ville storiche con parco e/o giardino, eseguite in epoche differenti e che già dallo scorso secolo hanno delineato l'importanza della Valle d'Intelvi per soggiorni turistici della nobiltà soprattutto milanese.

Il nuovo PGT identifica un sistema delle ville che nei secoli hanno rappresentato la modalità costruttiva prevalente distinguendo gli ambiti territoriali in relazione alle aree pertinenziali a verde:

- RV3- Ville con ampi contesti di valore ambientale (volume esistente con l'aggiunta del 20%)
- RV2- Ville con ampi contesti di valore ambientale (0,3 mc/mq)
- RV1- Ville con ampi contesti di valore ambientale (0,6 mc/mq)

Vi è stata tuttavia un'epoca in cui sono stati realizzati degli edifici a condominio e/o dei villaggi con villette a schiera la cui edificazione rappresenta il completamento del tessuto urbano consolidato articolato come di seguito indicato:

R1- Residenziale intensivo (1,00 mc/mq.)

R2- Residenziale esistente e di completamento (0,8 mc/mq)

Nella definizione degli ambiti afferenti al tessuto urbano consolidato con destinazione residenziale, anche a fronte dei sopralluoghi effettuati sono stati omogeneizzati gli indici edificatori conferiti alle aree dai pre-vigenti strumenti urbanistici.

Il tessuto urbano consolidato con destinazione d'uso artigianale e produttivo è stato articolato per ambiti territoriali omogenei in relazione alla caratterizzazione propria dell'attività svolta.

A – Artigianale -

C/A – Commerciale – Artigianato di Servizio - Terziario

F/A – Foresteria- Alberghiero- B&B

In particolare vengono segnalate negli ambiti agricoli gli agriturismi, la zona destinata a campeggio ed il nuovo ambito destinato all'area di sosta per i camper.

I suddetti ambiti urbanistici saranno accompagnati da appositi disposti normativi del piano delle regole volti ad agevolare sia la possibilità di adeguamento delle attività artigianali insediate che la funzione turistico ricettiva e para- turistica con più' ampio grado di differenziazione dell'offerta.

Vengono altresì individuati gli ambiti di trasformazione, gli ambiti di completamento del piano delle regole i quali sono regolamentati da apposite schede normative e gli ambiti in fase di attuazione.

In conformità ai disposti normativi e regolamentari previsti dalla legge si prevede, ove dovuto il contributo pari al 5% del contributo concessorio ai sensi dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i. da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità e il 20% del costo di costruzione per consumo di suolo in ambito di tessuto urbano consolidato ai sensi dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto.

Le norme tecniche di attuazione del piano delle regole saranno coordinate con il nuovo regolamento edilizio regionale.

### **IL CENTRO STORICO ED I NUCLEI STORICI**

Le caratteristiche del centro storico rilevano la presenza di un articolato frazionamento delle proprietà che rende difficile la realizzazione di interventi organici che coinvolgano delle parti di edifici o che possano essere rappresentative per la riqualificazione dei contesti.

E' altresì poco appetibile il recupero dei contesti ai fini residenziali poiché risulta difficile poter dotare gli edifici oggetto di recupero degli accessori funzionali alla residenza e dei posti auto necessari ed indispensabili per un utilizzo quotidiano delle abitazioni.

Gli interventi in centro storico hanno altresì dei costi superiori rispetto alla edificazione in ambiti territoriali appartenenti al tessuto urbano consolidato, sia per la esecuzione degli interventi di ristrutturazione che per gli oneri aggiuntivi derivanti dalle fasi progettuali che prevedono una progettazione urbanistica intermedia tra il P.G.T. ed il titolo edilizio, oltre alla monetizzazione delle aree standard, da aggiungere agli oneri concessori.

La situazione attuale del centro storico rilevata rispetto al grado di occupazione ed il possibile riuso per le diverse categorie funzionali è meglio descritto nella sezione dedicata al calcolo del fabbisogno.

Il centro storico sarà interessato da uno studio di dettaglio volto a semplificare le procedure per intervenire e sarà correlato da un elaborato dove verranno date delle indicazioni puntuali di intervento per ogni singolo edificio, anche in relazione agli elementi di pregio che devono essere mantenuti e agli elementi in contrasto che debbono essere eliminati.

Le agevolazioni introdotte si possono individuare nella semplificazione delle modalità di intervento limitando gli interventi sottoposti a piano di recupero, nell'introduzione di incentivi economici rispetto al pagamento degli oneri e nell'ampliamento delle destinazioni funzionali quali esercizi di vicinato, uffici e altre destinazioni oltre quella residenziale come la ristorazione, bar, para - turistico- ricettive quali: B&B- affittacamere etc....., artigianato di servizio alla persona etc...

L'estensione delle sopra citate destinazioni funzionali pone le condizioni di poter agevolare un recupero poiché ci si rivolge ad un uso del costruito che prevede una frequentazione dei luoghi differenziato e che non rileva le esigenze che può avere una riqualificazione con la funzione residenziale.

Nell'ambito di una strategia rivolta ad incentivare il recupero del centro storico rientra la previsione di implementare i parcheggi posti a raggiera rispetto ai centri storici così da agevolare la fruizione sia ai fini turistico- ricettivi che ai fini residenziali.

Le previsioni di realizzazione di nuovi spazi da destinare a parcheggio in prossimità dei centri storici delle singole frazioni costituisce un incentivo per il recupero del patrimonio immobiliare dei vecchi nuclei.

### **3 - 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 della redazione di un nuovo documento di piano del piano 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 di altre funzioni insediabili a seguito dell'attuazione del progetto di rigenerazione, con la riduzione di suolo libero prevista per l'ATO di appartenenza in relazione alle diverse funzioni, diversamente contemplanò interventi volti alla individuazione di servizi, nel rispetto del criterio del "bilancio ecologico".

Il progetto urbanistico è pertanto esplicitato nelle schede del documento di piano e del piano delle regole e dai disposti normativi del piano delle regole.

In apposito capitolo dedicato nel fascicolo del documento di piano dedicato si riporta la sintesi delle risultanze derivanti dalle considerazioni effettuate avendo come riferimento le banche dati comunali, regionali e provinciali e/o approfondimenti di settore, rivolti a meglio rappresentare il quadro generale del fabbisogno abitativo del paese che si identifica nella funzione residenziale e turistico- ricettiva.

Un ulteriore sezione è dedicata alla sintesi delle risultanze derivanti dalle verifiche della carta del consumo di suolo rispetto alla riduzione della soglia dell'ATO di appartenenza e dell'applicazione del principio del bilancio ecologico, nel cui fascicolo dedicato si ritrovano le considerazioni in merito alla quantità e qualità delle aree.

### **3.1 - LA STIMA DEL FABBISOGNO**

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

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

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

La popolazione di Centro Valle Intelvi negli ultimi venti anni ha avuto una crescita della popolazione residente si registra un aumento della popolazione pari a +48 abitanti medi anno.

Lo scenario da considerarsi maggiormente veritiero, considerando gli anni 2020 e 2021 periodo "anomalo", anche in considerazione della intervenuta pandemia relativa al COVID-19 corrisponde proprio agli anni piu' recenti 2021-2022- 2023 per cui si ha una crescita media annua pari a + 79 abitanti.

Quanto sopra è determinato dalla popolazione proveniente da altri comuni immigrata (si rileva un incremento negli ultimi anni pari a + 75 abitanti medio) proveniente dalla città, che può lavorare in smart- working; persone che non trovano soluzioni abitative adeguate nei paesi del Lago di Como, lavoratori frontalieri (vi è stato un incremento di +50 residenti negli anni dall'unione del comune all'attualità). La popolazione che si trasferisce in Comune di Centro Valle Intelvi trova nel paese un ambiente con una qualità della vita superiore, con servizi anche sovralocali e ubicato nelle vicinanze al capoluogo di provincia Como oltre che della Confederazione Elvetica.

La popolazione residente al 31.12.2023 è pari a 7.793 abitanti.

Dall'analisi della composizione delle famiglie emerge che la composizione media della famiglia risulta essere pari a 2,25 persone per nucleo familiare ed in taluni casi 3 persone.

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

*Si riportano di seguito i dati dedotti da un calcolo del patrimonio immobiliare appartenente al centro storico calcolato dalla base cartografica che rappresenta le abitazioni esistenti confrontata con una superficie media delle unità abitative rispetto alle persone residenti, per lo piu' anziane che abitano in centro storico. Dai dati a disposizione sopra citati è stata dedotta la percentuale rispetto all'indice di occupazione del centro storico. Una parte del patrimonio immobiliare non occupato dalle persone residenti è destinato alle abitazioni turistico- ricettive, mentre una parte è libero e può pertanto essere interessato da recupero.*

Ex Comune di San Fedele: 28.000,00 mq.: 80 mq per unità abitativa = 350 unità abitative

Media occupanti il centro storico residenti 200 persone: 2 ab per nucleo familiare = 100 alloggi occupati pari ad una percentuale del 28,2%

Patrimonio immobiliare libero 71,80% di cui:

- 50% destinato ad una fruizione per affitti turistico ricettivo e bar – ristorazione etc...
- 21,80 % = 76,30 arrotondato 76 ab libere

Ex Comune di Casasco: 20.000,00 mq. : 80 mq per unità abitativa = 250 unità abitative

Media occupanti il centro storico residenti 200 persone: 2 ab per nucleo familiare = 100 alloggi occupati pari ad una percentuale del 40 %

Patrimonio immobiliare libero 60% di cui :

- 40% destinato ad una frizione per affitti turistico ricettivo e bar – ristorazione etc...
- 20 % = 50 ab libere

Ex Comune di Castiglione: 36.000,00 mq. 80 mq per unità abitativa = 450 unità abitative

Media occupanti il centro storico residenti 200 persone: 2 ab per nucleo familiare = 100 alloggi occupati pari ad una percentuale del 22,2%

Patrimonio immobiliare libero 77,80% di cui:

- 60% destinato ad una frizione per affitti turistico ricettivo e bar – ristorazione etc...
- 12,8 % = arrotondato 57,6 arrotondato 57 ab libere

Totale abitazioni libere in centro storico recuperabili ai fini residenziali nel nuovo comune = 183 abitazioni

## **LE ESIGENZE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

### **RESIDENZA**

Le esigenze di nuove abitazioni sono volte a soddisfare le esigenze abitative della popolazione residente che indica una crescita media annua pari a + 79 abitanti.

Le esigenze del patrimonio abitativo immobiliare della frizione afferenti alla presenza della casa di riposo, lavoratori degli istituti scolastici, lavoratori frontalieri, turistico ricettivo categorie 2<sup>a</sup> casa, che secondo le diverse percentuali meglio evidenziate nella parte delle analisi possono essere soddisfatte dal patrimonio immobiliare esistente.

Le categorie sopra evidenziate trovano riscontro in prevalenza nel mercato degli affitti, essendo nella maggior parte dei casi l'esigenza di alloggio temporanea.

Negli ultimi dieci anni la principale tipologia costruttiva realizzata è la **villetta a schiera**. (**superficie di circa 120 mq. (360,00 mc) – 150 mq. 8 450 mc**)

La tipologia meno comune e non di recente realizzazione sono gli **appartamenti** con metrature di **circa 80 mq.**

Sempre dalla banca dati comunale è stato possibile effettuare la seguente stima rispetto al patrimonio immobiliare esistente residenziale consistente in 3.651 abitazioni:

- **fabbricati adibiti ad abitazione principale**: n° 1854 pari ad una percentuale del **50%**
- **2^ case di proprietà di residenti** (case in affitto corrispondente al coefficiente di frizione turistico – ricettive etc...): n° 268 pari ad una percentuale del **9%**
- **2^ case di proprietà di non residenti** (case in affitto corrispondente al coefficiente di frizione turistico – ricettive etc...): n° 1529 pari ad una percentuale del **41%**

## **LE ESIGENZE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Le esigenze di nuove abitazioni sono volte a soddisfare le esigenze abitative della popolazione che indica una crescita media annua pari a + 79 abitanti e alle necessità della popolazione frontaliera che rileva un n°272 nell'anno 2021, ed alla popolazione fluttuante per casa di riposo, istituti scolastici, turistico - ricettiva etc...

Frontalieri anno 2018 : n° 234

Frontalieri anno 2019 : n° 246

Frontalieri anno 2020 : n° 258

Frontalieri anno 2021 : n° 272

*Dati 2022 e 2023 non disponibili.*

## **IL SISTEMA TURISTICO-RICETTIVO**

Il Comune di Centro Valle Intelvi ha una importante vocazione sotto il profilo turistico- ricettiva differenziata che si rivolge soprattutto alle 2^ case, poi anche ai B&B, affittacamere, agriturismi, alberghi, campeggio, alloggi per vacanze per persone con disabilità etc....

Nei mesi estivi si può arrivare ad avere circa 8.000 presenze sul territorio comunale.

### **3.1 b - GLI SCENARI DI SVILUPPO RIFERITI ALL'AMBITO TERRITORIALE DI APPARTENENZA SCENARI SOCIO-ECONOMICI E MERCATO DELLE COSTRUZIONI NELLA PROVINCIA DI COMO - RAPPORTO FINALE DEL 31.10.2022**

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

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

Dall'analisi territoriale emerge che per il comune di Centro Valle Intelvi si prevede una crescita della popolazione nella variazione dal 2022 al 2031 in una fascia dal 0% al 5% (1,4%).

I suddetti studi evidenziano un aumento della popolazione anziana (> 64 anni) e indice di dipendenza strutturale anziani (65 anni e più/15-64 anni) che per il comune di Centro Valle Intelvi si attestava nel periodo di variazione dal 2012-2021 tra il 30%-40% mentre nella proiezione di variazione dal 2022-2031 si attesterebbe nella fascia superiore dal 40% al 50%.

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

La situazione sopra rappresentata considera una media generalizzata dei comuni della Val d'Intelvi e non del Comune di Centro Valle – Comune Polo attrattore , ma soprattutto non rappresenta la situazione corrispondente alla a seguito della crisi pandemica da Covid 19 che porta diverse persone abitanti della città a trasferirsi in luoghi con una migliore qualità della vita, lavorando in smart- working e del fenomeno di attrattività del Lago di Como, rispetto al quale la Valle d'Intelvi risulta essere vicina con costi di acquisto e/o realizzazione degli interventi adeguati alle esigenze della popolazione residente.

Il quadro di riferimento al fine del calcolo del fabbisogno è quello rappresentato dai dati comunali.

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

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

*La ricerca ha tenuto in considerazione il patrimonio abitativo inutilizzato:*

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

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

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

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

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

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

E' stata effettuata altresì una indagine campionaria che ha considerato i dati catastali per le categorie A, che corrisponde con lo stesso criterio di interpolazione utilizzato nei capitoli precedenti in relazione alla popolazione residente, al numero delle famiglie ed alla situazione tributaria – catastale e successivamente una stima dello stock abitativo invenduto.

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

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

In sintesi esaminando lo scenario per l'ambito territoriale del Lario Comasco nel grafico 3.1- Distribuzione della popolazione e dinamica demografica nell'orizzonte ventennale (2017-2036) si evince una distribuzione della popolazione al 2036 del 1,4% ed una variazione percentuale dal 2017 al 2036 pari al -2,1%.

In particolare nella Tabella 3.1- Popolazione residente al 2016 e scenario previsionale al 2036 per ambito territoriale omogeneo, per l'ambito territoriale del Lario Comasco, si ha un'ipotesi di scenario dal 2017 al 2036 in una situazione alta di un incremento del 3,5%, mentre per quanto attiene la Tabella 3.6- Famiglie residenti al 2016 e nello scenario previsionale 2017-2036 nell'ipotesi di scenario 2017-2036 si ha una crescita costante.

La situazione sopra prospettata non rappresenta, come anzidetto, lo scenario reale rappresentato dai dati comunali, a cui si riferiranno i calcoli per il fabbisogno abitativo per valutare il trend di crescita della popolazione per lo scenario dei prossimi dieci anni.

## **LA VERIFICA DEL FABBISOGNO ABITATIVO RISPETTO AL PROGETTO DI P.G.T**

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

### **NUOVO PGT**

#### **DOCUMENTO DI PIANO**

#### **RIGENERAZIONE**

##### **Ex San Fedele Intelvi**

**RU1 S.F.**                      ambito dismesso    5.700,00 mc

*Destinazione d'uso : turistico- sanitario assistenziale*

##### **Ex Castiglione d'Intelvi**

**RU1 C.T.**                      ambito dismesso    10.242,00 mq

*Destinazione d'uso : artigiana*

**RU2 C.T.**                      ex Cava Citrini    6.915,00 mq.

*Destinazione d'uso : artigiana*

## **AMBITI DI COMPLETAMENTO**

### **Ex Castiglione d'Intelvi**

<b><u>PdC2 C.T.</u></b>	2.400,00 mc
<b><u>PdC3 C.T.</u></b>	3.300,00 mc
<b><u>PdC4 C.T.</u></b>	1.500,00 mc
<b><u>PdC5 C.T.</u></b>	2.900,00 mc
<b><u>PdC8a C.T.</u></b>	4.100,00 mc
<b><u>PdC8b C.T.</u></b>	4.150,00 mc
<b><u>PdC9a C.T.</u></b>	2.000,00 mc
<b><u>PdC9b C.T.</u></b>	1.700,00 mc
<b><u>PdC10 C.T.</u></b>	585,00mc
<b><u>Totale residenziale</u></b>	<b><u>20.835,00 mc</u></b>

**P.L. 2 a C.T. 4.867,00 mq. – 2b C.T. 1.824,00 mq. artigianale**

### **Ex Casasco d'Intelvi**

<b><u>PdC 1 a C.S.</u></b>	1.550,00 mc
<b><u>PdC 1 b C.S.</u></b>	886,00 mc
<b><u>PdC 1 c C.S.</u></b>	967,00 mc
<b><u>PdC 9 C.S.</u></b>	750,00 mc
<b><u>PdC 11 C.S.</u></b>	6.200,00 mc
<b><u>PdC 12 C.S.</u></b>	2.000,00 mc
<b><u>PdC 13 C.S.</u></b>	1.900,00 mc
<b><u>PdC 14 C.S.</u></b>	1.700,00 mc
<b><u>Totale residenziale</u></b>	<b><u>9.753,00 mc</u></b>

## **PIANO DELLE REGOLE**

### **Ex San Fedele Intelvi**

#### **IN ATTUAZIONE**

<b><u>P.II – EX ORLEY</u></b>	1.550,00 mc
Commerciale negozi	1500,00 mq
Magazzini 700 mq + artigianale 1200,00 mq	
Residenza	600,00 mc
<b><u>P.A. 4 a in attuazione</u></b>	2.745,60 mc
<b><u>Totale residenziale</u></b>	<b><u>3.345,00 mc</u></b>

### **NUOVE PREVISIONI E/O CONFERME**

#### **Ex San Fedele Intelvi**

<b><u>PdC 1 S.F.</u></b>	1.619,00 mc
<b><u>PdC 2a S.F.</u></b>	960,00 mc
<b><u>PdC 2b S.F.</u></b>	688,00 mc
<b><u>PdC 3 S.F.</u></b>	1.685,00 mc
<b><u>PdC 4a S.F.</u></b>	1.37200 mc
<b><u>PdC 4b S.F.</u></b>	1.800,00 mc
<b><u>PdC 5 S.F.</u></b>	1.498,00 mc
<b><u>PdC 6 S.F.</u></b>	1.469,00 mc
<b><u>PdC 7 S.F.</u></b>	4.800,00 mc
<b><u>PdC 8a S.F.</u></b>	1.393,00 mc
<b><u>PdC 8b S.F.</u></b>	1.444,00 mc
<b><u>PdC 9a S.F.</u></b>	780,00 mc
<b><u>PdC 9b S.F.</u></b>	816,00 mc
<b><u>PdC 9c S.F.</u></b>	888,00 mc
<b><u>PdC 10 S.F.</u></b>	1.160,00 mc
<b><u>PdC 11 S.F.</u></b>	944,00 mc
<b><u>PdC 12 S.F.</u></b>	1.578,00 mc
<b><u>PdC 13 S.F.</u></b>	2.315,00 mc
<b><u>PdC 14 S.F.</u></b>	1.048,00 mc
<b><u>PdC 15 S.F.</u></b>	1.708,00 mc
<b><u>PdC 16 S.F.</u></b>	3.822,00 mc
<b><u>PdC 17 S.F.</u></b>	1.362,00 mc
<b><u>Totale residenziale</u></b>	<b><u>35.149,00 mc</u></b>

#### **Ex Castiglione d'Intelvi**

#### **IN ATTUAZIONE**

<b><u>RFR7a</u></b>	<b>2.224,00 mc</b>
---------------------	--------------------

### **NUOVE PREVISIONI E/O CONFERME**

<b><u>PdC 1 C.T.</u></b>	1.413,00 mc
<b><u>PdC 6 C.T.</u></b>	1.708,00 mc
<b><u>PdC7 C.T.</u></b>	1.492,00 mc
<b><u>Totale residenziale</u></b>	<b><u>35.149,00 mc</u></b>

## **Ex Casasco d'Intelvi**

### **NUOVE PREVISIONI E/O CONFERME**

<b><u>PdC 2 C.S.</u></b>	2.635,00 mc
<b><u>PdC 3 C.S.</u></b>	1.594,00 mc
<b><u>PdC 4 C.S.</u></b>	1.870,00 mc
<b><u>PdC 5 C.S.</u></b>	1.668,00 mc
<b><u>PdC 6 C.S.</u></b>	3.734,00 mc
<b><u>PdC 7 C.S.</u></b>	1.668,00 mc
<b><u>PdC 8 C.S.</u></b>	1.668,00 mc
<b><u>PdC 10 C.S.</u></b>	1.450,00 mc
<b><u>Totale residenziale</u></b>	<b><u>16.287,00 mc</u></b>

### **SINTESI DELLE PREVISIONI DI SVILUPPO PER IL SETTORE RESIDENZIALE**

#### **DOCUMENTO DI PIANO**

Ex Castiglione d'Intelvi	20.835,00 mc
Ex Casasco d'Intelvi	9.753,00 mc
<b><u>Totale</u></b>	<b><u>30.588,00 mc</u></b>

#### **PIANO DELLE REGOLE**

<u>Ex San Fedele Intelvi</u>	
In attuazione	3.345,00 mc.
Nuove previsioni e/o conferme	35.149,00 mc.
<u>Ex Castiglione d'Intelvi</u>	
In attuazione	2.224,00 mc.
Nuove previsioni e/o conferme	4.613,00 mc.
<u>Ex Casasco d'Intelvi</u>	
Nuove previsioni e/o conferme	16.287,00
TOTALE PDR	61.619,00 mc
<b><u>TOTALE DDP +PDR</u></b>	<b><u>92.207,00 mc</u></b>

### **Calcolo degli abitanti insediabili**

Negli ultimi dieci anni la principale tipologia costruttiva realizzata è la **villetta a schiera**.  
(superficie di circa 120 mq. (360,00 mc) – 150 mq. 8 450 mc))

**TOTALE volumetria DDP +PDR 92.207,00 mc - suddivisa come di seguito indicato:**

- **46.103,60 mc: 360,00 mc = 128 villette da 120 mq x 2,5 abitanti = 320 abitanti**
- **46.103,60 mc: 450,00 mc = 102,45 villette da 150 mq x 3 abitanti = 307 abitanti**

**TOTALE abitanti : 627**

### **CENTRO STORICO**

In relazione alle valutazioni effettuate in precedenza si rileva una disponibilità del patrimonio immobiliare da destinare alla funzione residenziale che viene determinato dalla sintesi di seguito riportata:

- Ex Comune di San Fedele: 76 ab libere
- Ex Comune di Casasco: 50 ab libere
- Ex Comune di Castiglione: 57 ab libere

Totale abitazioni libere in centro storico recuperabili ai fini residenziali nel nuovo comune = 183 abitazioni.

Dall'analisi effettuata dalle pratiche depositate agli atti del comune e rispetto agli interventi di recupero effettuati nel corso degli ultimi 10 anni si può considerare una valutazione estensiva qualora venga recuperata la metà delle abitazioni disponibili ossia 91,5 arrotondato 92 abitazioni. Considerando una media di 2 abitanti per famiglia ne deriva una possibilità di nuova popolazione residente in centro storico con interventi di recupero pari a +184 abitanti.

### **SINTESI FINALE**

Dalla sintesi finale dei dati sopra riportati emerge che:

Abitanti derivanti dalle proiezioni di attuazione del progetto del nuovo P.G.T. = 627 ab

Abitanti derivanti dagli interventi di recupero del centro storico = 184 ab

**Totale = 811ab.**

Suddivisi in dieci anni + 81 ab/anno

La crescita prevista è in linea con il dato medio derivante dall'analisi degli ultimi anni pari a + 79 ab/anno, considerando la crescita media reale intervenuta negli ultimi anni con un dato di immigrazione annua di +75 abitanti.

## **TURISTICO RICETTIVO**

Nel complesso, operando delle considerazioni in relazione alle aperture di nuove attività nel settore turistico ricettivo negli ultimi anni, con i dati derivanti dalle banche dati comunali, è verosimile considerare la seguente verifica rispetto alle esigenze del settore turistico – ricettivo.

- La quota delle seconde case può essere garantita attraverso l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente
- Le strutture para- turistiche quali B&B – affittacamere etc... anch'esse possono trovare la propria disponibilità sia nel recupero del patrimonio appartenente al centro storico che nel patrimonio edilizio esistente.
- Il nuovo PGT prevede inoltre il recupero del comparto di Rigenerazione RU1- Ex comune di San Fedele Intelvi con la destinazione alternativamente ricettiva e sanitario assistenziale, mentre nell'ex comune di Casasco d'Intelvi è previsto il comparto PdC11 con destinazione turistico ricettivo con una volumetria pari a 6.200,00 mc per cui può essere eseguita una struttura ricettiva alberghiere, andando così a completare l'offerta turistico – ricettiva abitativa.
- Si prevede anche la localizzazione di un'area per la sosta dei camper così da ampliare ulteriormente da differenziazione dell'offerta turistico- ricettiva.

## **ARTIGIANALE**

Al fine di fare una verifica rispetto al calcolo del fabbisogno nel settore artigianale, non avendo reperito dei dati dalla banca dati comunale ed essendo stata resa manifesta negli incontri con le parti sociali e con la popolazione l'esigenza di avere delle aree con la suddetta destinazione funzionale, le quali, seppur previste in alcuni ambiti dello strumento urbanistico vigente, non si sono potute attuare a causa della presenza di più soggetti coinvolti con diverse necessità oppure per luoghi non adeguati si è determinato il fabbisogno avendo come riferimento l'edificazione esistente e previste con la destinazione funzionale artigianale .

Si riassumono di seguito le previsioni indicate dal nuovo PGT con la destinazione funzionale prevista dal precedente strumento urbanistico.

## **DOCUMENTO DI PIANO**

### **Ex Castiglione d'Intelvi**

**RU1 C.T.** ambito dismesso 10.242,00 mq

*Destinazione d'uso : artigianale come già indicato dallo strumento urbanistico vigente*

**RU2 C.T.** ex Cava Citrini 6.915,00 mq.

*Destinazione d'uso : artigianale ( nello strumento urbanistico vigente destinazione residenziale)*

### **PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

*Destinazione d'uso : artigianale ( nello strumento urbanistico vigente destinazione residenziale)*

**P.L. 2 a C.T.** 4.867,00 mq.

**P.L. 2b C.T.** 1.824,00 mq.

Totale Piano di lottizzazione 6.691,00 mq

Superfici aggiunte dal nuovo PGT con destinazione artigianale 13.606,00 mq.

## **CALCOLO DEL FABBISOGNO**

Come anzidetto il calcolo del fabbisogno viene effettuato considerando la percentuale del 30% rispetto alle superfici esistenti con destinazione artigianale e quelle previste dallo strumento urbanistico vigente

- Superficie artigianale esistente 36.000,00 mq

- Superficie artigianale già prevista e confermata 10.242,00 mq

Totale 46.242,00 mq

Percentuale del fabbisogno 30% 13.800,00 mq

A fronte di una esigenza pari a circa 13.800 mq. il nuovo P.G.T. aggiunge superfici con destinazione funzionale artigianale pari a 13.606,00 mq.

#### 4a - L'APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO - BES

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

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

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

Le scelte operate e le considerazioni effettuate anche nell'ambito della procedura di valutazione ambientale strategica sono rappresentate negli elaborati "Tav. 3.d / 3e"

Di seguito si riporta una sintesi delle verifiche numeriche rispetto all'applicazione del criterio del bilancio ecologico.

#### Riconoscimenti di aree edificate ed urbanizzate ai sensi della L.R. 12/2005

A seguito dell'aggiornamento cartografico e l'utilizzo della nuova base DBT, si è reso necessario effettuare un lavoro di **riconoscimento di piccole parti del territorio urbanizzato e pertinenze di edificazioni esistenti con contestuali restituzioni di superfici agricole** in conformità allo stato dei luoghi. Tali modifiche, cartografate nell'elaborato Tav. 3d, si reputano ininfluenti ai fini del bilancio ecologico dei suoli di cui si riporta un elenco.

#### RICONOSCIMENTI DI AREE EDIFICATE

1 – Area residenziale - Via Pighini	2.233 mq
2 – Area residenziale - Via Loria	264 mq
3 – Area residenziale - Via Provinciale 13	133 mq
4 – Area residenziale - Via Giuseppe Cattaneo	550 mq
5 – Area residenziale - Via Campora	156 mq
6 – Area residenziale – Strada Provinciale 13	1.076 mq
7 – Area residenziale - Via Strada Longa	1.234 mq
8 – Area residenziale - Via Gireglio	139 mq
9 – Area residenziale - Via Casasco	1.027 mq
10 – Area residenziale - Via Provinciale per Veglio	1.134 mq
11 – Giardino di pertinenza villa storica - Via Zanotta	2.806 mq
12 – Area residenziale - Via Provinciale per Veglio	233 mq
13 – Area residenziale - Via Prescuua	1.235 mq

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

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

1 – Area residenziale - Via Pighini	714 mq
2 – Area residenziale PdC4aSF- Via Pighini	1.258 mq
3 – Area residenziale PdC4bSF- Via Pighini	959 mq
4 – Area viabilità e parcheggio - Via Provinciale n.13	1.094 mq
5 – Area viabilità - Via Casasco	209 mq
6 – Area residenziale PdC9cSF- Via Rigamonti	80 mq
7 – Area residenziale PdC11SF- Via Campora	1.176 mq
8 – Area residenziale - Via Roma	637 mq
9 – Area residenziale - Via Strada Longa	1.637 mq
10 – Area residenziale - Via Strada Longa	184 mq
11 – Area viabilità in progetto - Via ai Noci – Via Strada Longa	497 mq
12 – Area viabilità in progetto – SP 15 Via Cerano	244 mq
13 – Area allargamento strada esistente – Via Campo sportivo- Via al Faree'	2.335 mq
14 – Area residenziale - Via Strada Longa	680 mq
15 – Area residenziale PdC8CS- Via Provinciale per Veglio	36 mq
16 – Area standard Camper- Via Terragni	2.906 mq
17 – Area viabilità in progetto - Via Terragni SP15	2.500 mq
18 – Area residenziale - Via Loreto	3.450 mq
19 – Area residenziale PdC10CS- Via Monte Grappa	51 mq
<b>TOTALE AREE SOTTRATTE :</b>	<b>20.647 mq</b>

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

1 – Area residenziale - Via San Rocco	851 mq
2 – Area residenziale - Via Per Laino	622 mq
3 – Area commerciale - Via Per Laino	466 mq
4 – Area residenziale - Via Monte Generoso	658 mq
5 – Area residenziale - Via Casasco	1.105 mq
6 – Area residenziale - Via Casasco	1.604 mq
7 – Area residenziale PL piazza sotto- Via Casasco	26.421 mq
8 – Area residenziale – Via alla Fornace	140 mq
9 – Area residenziale - Via Pighini	1.048 mq
10 – Area residenziale - Via Pighini	89 mq
11 – Area residenziale e viabilità in progetto- Via Magistri Intelvesi	6.672 mq

12 – Area residenziale - Via Provinciale 13	1.472 mq
13 – Area residenziale - Via Pivei	82 mq
14 – Area residenziale - Via Campora	4.169 mq
15 – Area residenziale - Via alla fontana	4.253 mq
16 – Area residenziale - Via Pighini e via Plessanio	4.188 mq
17 – Area residenziale - Via Roma	5.662 mq
18 – Area viabilità in progetto - Via ai noci	838 mq
19 – Area viabilità in progetto - Via ai noci Via strada lunga	323 mq
20 – Area residenziale e viabilità in progetto- Via al Faree'	503 mq
21 – Area residenziale - Via Roma	17.025 mq
22 – Area residenziale - Via Roma	1.905 mq
23 – Area viabilità in progetto - Via Gireglio	690 mq
24 – Area residenziale e standard- Via campo sportivo	24.049 mq
25 – Area residenziale- Via Casasco	4.244 mq
26 – Area residenziale- Via provinciale per Veglio	2.861 mq
27 – Area residenziale- Via Formighera	2.604 mq
28 – Area residenziale- Via provinciale per Veglio	8.919 mq
29 – Area residenziale- Via Gaiago	13.936 mq
30 – Area residenziale- Via Terragni	3.200 mq
31 – Aree standard- Via Gaiago	10.786 mq
32 – Area residenziale- Via Terragni Via Monte Generoso Via G.Zanotta	5.202 mq
33 – Area viabilità in progetto- Via Terragni Via Loreto	2.000 mq
34 – Area residenziale- Via Loreto	524 mq
35 – Area residenziale - Via Loreto	5.075 mq
36 – Area residenziale – Via Terragni	3.141 mq
37 – Area residenziale - Via Terragni	1.032 mq
38 – Area standard - Via Casasco	5.010 mq

**TOTALE AGGIUNTE** **173.369 mq**

**TOTALE SUPERFICI SOTTRATTE** alla "superficie agricola e naturale"  
 previste dalla presente Variante **20.647 mq**

**TOTALE SUPERFICI AGGIUNTE** alla "superficie agricola e naturale"  
 previste dalla presente Variante **173.369 mq**

**APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO**  
 $173.369 \text{ mq} - 20.647 \text{ mq} = + 152.722 \text{ mq} > 0$   
**BILANCIO ECOLOGICO VERIFICATO**

#### **4b - VERIFICA CONSUMO DI SUOLO - PTCP PROVINCIALE - art. 38 NTA PTCP Como**

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

I calcoli inerenti la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP della provincia di Como sono stati dedotti da:

##### **EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI:**

Provvedimento di valutazione di compatibilità del PGT con PTCP n° 16 del 31.07.2012 - Prot. 30752

· Superficie Territoriale del Comune:	10.833.166 mq
· Superficie urbanizzata (A.U.) esistente:	1.367.923 mq
· Indice del Consumo del Suolo (I.C.S.)	12,56 %
· Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.):	1,30 %
· Incremento addizionale (I.Ad):	non calcolato
· Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.):	17.783 mq
· Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.) polo attrattore:	38.405 mq
· Superficie delle aree di espansione del PGT 2012:	8.226,07 mq

Residuo di consumo di suolo ammesso in rete ecologica provinciale:

- Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.):  
**17.783 mq - 8.226 mq = 9.557 mq**

*Non sono stati attivati i criteri premiali - Non sono state previste funzioni di rilevanza sovracomunale*

Non sono intervenute ulteriori varianti urbanistiche che hanno comportato la modifica della rete ecologica provinciale

##### **EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI:**

Provvedimento di valutazione di compatibilità del PGT con PTCP n° 5 del 25.02.2014 - Prot. 7157

· Superficie Territoriale del Comune:	4.340.000 mq
· Superficie urbanizzata (A.U.) esistente:	727.955 mq
· Indice del Consumo del Suolo (I.C.S.)	16,77 %
· Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.):	1,30 %
· Incremento addizionale (I.Ad):	0,78% 5.678 mq
· <b>Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.):</b>	<b>15.141 mq</b>
· Superficie delle aree di espansione del PGT 2014:	14.791 mq

##### **Residuo di consumo di suolo ammesso in rete ecologica provinciale:**

- Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.):  
**15.141 mq - 14.791 mq = 350 mq**

*Sono stati attivati i criteri premiali già conteggiati nella superficie ammissibile (S.A.E.)*

Non sono intervenute ulteriori varianti urbanistiche che hanno comportato la modifica della rete ecologica provinciale

### **EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI:**

Provvedimento di valutazione di compatibilità del PGT con PTCP n° 23/51795 del 08.11.2010

· Superficie Territoriale del Comune:	4.020.000 mq
· Superficie urbanizzata (A.U.) esistente:	723.384 mq
· Indice del Consumo del Suolo (I.C.S.):	17,99 %
· Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.):	1,30 %
· Incremento addizionale (I.Ad):	non calcolato
· <b>Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.):</b>	<b>9.904 mq</b>
· Superficie delle aree di espansione del PGT 2010:	
1.931 mq + strada in progetto SP15 Via F.lli Terragno 2.000 mq:	3.931 mq

### **Residuo di consumo di suolo ammesso in rete ecologica provinciale:**

- Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.):  
 9.904 mq - 3.931 mq = 5.973 mq

*Non sono stati attivati i criteri premiali*

Non sono intervenute ulteriori varianti urbanistiche che hanno comportato la modifica della rete ecologica provinciale

### **Residuo di consumo di suolo ammesso in rete ecologica provinciale totale:**

$$9.557 \text{ mq} + 350 \text{ mq} + 5.973 \text{ mq} = 15.880 \text{ mq}$$

A seguito dell'aggiornamento cartografico e l'utilizzo della nuova base si è reso necessario effettuare un lavoro di riconoscimento di piccole parti del territorio urbanizzato e pertinenze di edificazioni esistenti con contestuali restituzioni di superfici agricole in conformità allo stato dei luoghi. Tali modifiche, cartografate nell'elaborato "3.d Bilancio Ecologico dei Suoli", si reputano ininfluenti ai fini della verifica di compatibilità con la Rete Ecologica Provinciale.

### **SUPERFICIE DELLE AREE SOTTRATTE ALLA REP:**

1a - San Fedele - Lotto edificabile PdC 11SF	1.176 mq
1b - San Fedele - Viabilità in progetto	342 mq
2 - Castiglione - Viabilità in progetto Via San fedele - Via ai Noci	382 mq
3 - Castiglione - Allargamento stradale Via Strada Longa	114 mq
4 - Castiglione - Lotto edificabile Via Strada Longa	1.637 mq
5 - Castiglione - Lotto edificabile Via Strada Longa	184 mq
6 - Castiglione - Lotto edificabile Via Strada Longa	680 mq
7 - Castiglione - Lotto edificabile PdC 8a CT	340 mq
8 - Castiglione - Allargamento stradale SP15 Via Cerano	244 mq
9 - Castiglione - Lotto edificabile PdC 10 CT	494 mq
10 - Castiglione - Allargamento stradale Via al Fareae - Via Dossello	2.335 mq
11 - Casasco - Lotto edificabile Via Prov per Veglio	332 mq
12 - Casasco - Lotto edificabile PdC 10CS	157 mq
13 - Casasco - Viabilità in progetto SP 15 - via F.lli Terragni	2.500 mq
14 - Casasco - Lotto edificabile Via Loreto	3.450 mq
<b><u>TOTALE AREE SOTTRATTE:</u></b>	<b><u>15.367 mq</u></b>

**SUPERFICIE DELLE AREE AGGIUNTE ALLA REP:**

Aree restituite dalla presente Variante Urbanistica che determinavano consumo di suolo in Rete Ecologica Provinciale nei precedenti PGT:

**SAN FEDELE INTELVI:**

a - Lotto edificabile 362,38 mq

**CASASCO D'INTELVI:**

b - Lotto edificabile 770,90 mq

c - Lotto edificabile 300,18 mq

d - Lotto edificabile 245,61 mq

e - Viabilità in progetto SP 15 - via F.lli Terragni 2.000,00 mq

**TOTALE AGGIUNTE: 3.316,69 mq**

**PGT VARIANTE 2024 - COMUNE DI CENTRO VALLE INTELVI:**

- **Limite Ammissibile di Espansione (S.A.E.): 15.880 mq**
- **Superficie restituita a REP: 3.316 mq**
- **Superficie delle aree sottratte alla REP: 15.367 mq**

$$15.880 \text{ mq} + 3.316 \text{ mq} - 15.367 \text{ mq} = + 3.829 \text{ mq} > 0 \text{ mq}$$

**NUOVA SUPERFICIE AMMISSIBILE DI ESPANSIONE RESIDUA: + 3.829 mq**

## **5 - SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO - (Cap. 2.2.1 Criteri PTR)**

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

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

Il **PGT Vigente dell'ex comune di SAN FEDELE INTELVI alla data del 02.12.2014** (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 15 del 06.08.2014 e pubblicata sul B.U.R.L. n° 38 del 17.09.2014 ) prevedeva i seguenti Ambiti di Trasformazione:

<b>Calcolo della soglia di riduzione per la funzione residenziale</b>				
<b>DOCUMENTO DI PIANO 2014</b>		<b>CONSUMO SUOLO LIBERO mq</b>		<b>STATO 2024</b>
<b>SAN FEDELE INTELVI</b>				
<b>P11</b>	Via per Laino - ex Orly	<b>COMMERCIALE - ARTIGIANALE</b>	0	<b>in parte ATTUATO</b>
		<b>RESIDENZIALE (terziario e uffici)</b>	0	<b>in parte ATTUATO</b>
<b>PdR</b>	Via San Rocco - Via dell'Andrino	<b>TURISTICO - RICETTIVO</b>	0	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PL</b>	Strada Provinciale per Casasco	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>7.500</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PdC 3</b>	Via Pighini	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>7.380</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PdC 4</b>	Via Campora	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>1.450</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PdC 5</b>	Via Provinciale	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>6.760</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PdC 6</b>	Via Provinciale	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>2.980</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PdC 7</b>	Via Tenente Rigamonti	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>3.530</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PdC 8</b>	Via Tenente Rigamonti	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>4.680</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PdC 9</b>	Via Casasco	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>1.820</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PdC 11</b>	Via Tenente Rigamonti	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>1.900</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PdC 12</b>	Via Casasco	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>1.890</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PdC 13</b>	Via San Rocco	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>2.700</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PdC 14</b>	Via Santa Liberata	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>2.250</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PI 1</b>	Via San Rocco	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>1.100</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PI 2</b>	Via Santa Liberata	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>2.060</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PI 3</b>	Via Strada Provinciale	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>1.400</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>PI 4</b>	Località Surcà	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>1.200</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>CONSUMO DI SUOLO LIBERO DdP PGT 2014</b>			<b>50.600</b>	

COMUNE DI CENTRO VALLE INTELVI (CO)

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

LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

SCHEDA NORMATIVA AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO

IL PROGETTO DELLA "CITTA' PUBBLICA" E DELLA MOBILITA'

di cui:	<b>Funzione RESIDENZIALE:</b>	<b>50.600 mq</b>
	<b>ALTRA FUNZIONE:</b>	<b>0 mq</b>

**Soglia di riduzione da perseguire nel Documento di Piano:**

<b>Funzione RESIDENZIALE:</b>	<b>riduzione del 25%</b> $50.600 \text{ mq} \times 25\% =$	<b>12.650 mq</b>
<b>ALTRA FUNZIONE:</b>	<b>riduzione del 20%</b> $0 \text{ mq} \times 20\% =$	<b>0 mq</b>

L'ex **comune di SAN FEDELE INTELVI** non ha redatto ulteriori varianti agli strumenti di Piano per gli ambiti di Trasformazione.

Il **PGT Vigente dell'ex comune di CASTIGLIONE D'INTELVI alla data del 02.12.2014**  
 (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 15.12.2010 pubblicata sul B.U.R.L. n° 18  
 del 04.05.2011 ) prevedeva i seguenti Ambiti di Trasformazione:

<b>Calcolo della soglia di riduzione per la funzione residenziale</b>				
<b>DOCUMENTO DI PIANO 2014</b>		<b>CONSUMO SUOLO LIBERO</b>		<b>STATO 2023</b>
		<b>mq</b>		
<b>CASTIGLIONE D'INTELVI</b>				
<b>ATR 1</b>	Via case sparse	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>4.593</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>ATR 2</b>	S.P. n°15 di Erbonne	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>4.594</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>ATR 3</b>	Frazione Montronio	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>1.940</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>RFR 1</b>	Frazione Montronio	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>10.747</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>RFR 2</b>	Via Strada Longa	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>3.772</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>RFR 3</b>	Via Gireglio	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>1.310</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>RFR 4a</b>	SP13 della Valle Intelvi - via Girello	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>7.110</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>RFR 4b</b>	SP13 della Valle Intelvi - via Girello	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>5.800</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>RFR 7a</b>	Località Campia - Via al Farée	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>3.705</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>RFR 7b</b>	Località Campia - Via al Farée	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>4.684</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>RFR 7 c</b>	Località Campia - Via al Farée	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>2.240</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>RFP 1</b>	SP 13 della Valle Intelvi	<b>PRODUTTIVO (16.640 costruito)</b>	<b>0</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>RFP 2</b>	SP 13 della Valle Intelvi	<b>PRODUTTIVO</b>	<b>6.826</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>RFP 3</b>	SP 13 della Valle Intelvi	<b>PRODUTTIVO</b>	<b>2.521</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>RFPF ex RFR 5</b>	Via al Farée	<b>RESIDENZIALE</b>	<b>6.658</b>	<b>NON ATTUATO</b>
		Costruito ex Cava 14.156 mq		

<b>CONSUMO DI SUOLO LIBERO DdP PGT 2014</b>	<b>66.500</b>
---	---------------

COMUNE DI CENTRO VALLE INTELVI (CO)

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

LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

SCHEDA NORMATIVA AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO

IL PROGETTO DELLA "CITTA' PUBBLICA" E DELLA MOBILITA'

di cui:	<b>Funzione RESIDENZIALE:</b>	<b>57.153 mq</b>
	<b>ALTRA FUNZIONE:</b>	<b>9.347 mq</b>

**Soglia di riduzione da perseguire nel Documento di Piano:**

<b>Funzione RESIDENZIALE:</b>	riduzione del 25% $57.153 \text{ mq} \times 25\% =$	<b>14.288</b>
<b>ALTRA FUNZIONE:</b>	riduzione del 20% $9.347 \text{ mq} \times 20\% =$	<b>1.870 mq</b>

L'ex **comune di CASTIGLIONE D'INTELVI** non ha redatto ulteriori varianti agli strumenti di Piano per gli ambiti di Trasformazione.

Il **PGT Vigente dell'ex comune di CASASCO D'INTELVI alla data del 02.12.2014** (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 02 del 06.03.2014 e pubblicata sul B.U.R.L. n° 29 del 16.07.2014 ) prevedeva i seguenti Ambiti di Trasformazione:

Calcolo della soglia di riduzione per la funzione residenziale				
DOCUMENTO DI PIANO 2011		CONSUMO SUOLO LIBERO mq		STATO 2024
CASASCO D'INTELVI				
<b>ATR 2</b>	S.P. n°15 di Erbonne	RESIDENZIALE	1.931	NON ATTUATO
<b>RFR 1</b>	Frazione Montronio	RESIDENZIALE	5.744	IN CORSO DI ATTUAZIONE
<b>RFR 2</b>	Via Loreto	RESIDENZIALE	3.931	NON ATTUATO
<b>RFR 3</b>	Via Loreto	RESIDENZIALE	1.700	NON ATTUATO
<b>RFR 4</b>	Via Gaiago	RESIDENZIALE	5.124	NON ATTUATO
<b>RFR 5</b>	Via Gaiago	RESIDENZIALE	4.466	NON ATTUATO
<b>RFR 6</b>	Via Terragni	RESIDENZIALE	4.442	NON ATTUATO
<b>RFR 7</b>	S.P. n°15 di Erbonne	RESIDENZIALE	6.108	NON ATTUATO
<b>RFR 8</b>	S.P. n°15 di Erbonne	RESIDENZIALE	8.056	NON ATTUATO

<b>CONSUMO DI SUOLO LIBERO DdP PGT 2011</b>	<b>41.502</b>
---	---------------

di cui: **Funzione RESIDENZIALE:** 41.502 mq  
**ALTRA FUNZIONE:** 0 mq

Soglia di riduzione da perseguire nel Documento di Piano:

**Funzione RESIDENZIALE:** riduzione del 25%  $41.502 \text{ mq} \times 25\% =$  **10.375 mq**  
**ALTRA FUNZIONE:** riduzione del 20%  $0 \text{ mq} \times 20\% =$  **0 mq**

L'ex **comune di CASASCO D'INTELVI** non ha redatto ulteriori varianti agli strumenti di Piano per gli ambiti di Trasformazione.

La **Variante al Documento di Piano 2024** prevede le seguenti modifiche agli Ambiti di Trasformazione su suolo libero nell'ex comune di **San Fedele Intelvi**:

Calcolo consumo di suolo <b>VARIANTE 2024</b>				
DOCUMENTO DI PIANO 2014		CONSUMO SUOLO LIBERO mq		VARIANTE 2024
SAN FEDELE INTELVI				
P11	Via per Laino - ex Orly	COMMERCIALE - ARTIGIANALE	0	P11 IN ATTUAZIONE
		RESIDENZIALE (terziario e uffici)	0	
PdR	Via San Rocco - Via dell'Andrino	TURISTICO - RICETTIVO	0	confermato RU1 SF
PL	Strada Provinciale per Casasco	RESIDENZIALE	3.550	ridotto PdC 14 e 15 SF
		area priva di capacità edificatoria	3.950	
PdC 3	Via Pighini	RESIDENZIALE	4.428	ridotto PdC 16 SF
		area priva di capacità edificatoria	2.952	
PdC 4	Via Campora	RESIDENZIALE	1.450	confermato PdC 10SF
PdC 5	Via Provinciale	RESIDENZIALE	6.760	eliminato
		area priva di capacità edificatoria	6.760	
PdC 6	Via Provinciale	RESIDENZIALE	2.980	eliminato
		area priva di capacità edificatoria	2.980	
PdC 7	Via Tenente Rigamonti	RESIDENZIALE	3.530	confermato PdC 8a SF e PdC 8b SF
PdC 8	Via Tenente Rigamonti	RESIDENZIALE	4.680	PdC 8 - confermato
PdC 9	Via Casasco	RESIDENZIALE	474	ridotto PdC 13SF PdR
		area priva di capacità edificatoria	1.346	
PdC 11	Via Tenente Rigamonti	RESIDENZIALE	1.900	confermato PdC 6FS
PdC 12	Via Casasco	RESIDENZIALE	1.890	confermato PdC 12SF
PdC 13	Via San Rocco	RESIDENZIALE	2.700	confermato PdC 1 SF
PdC 14	Via Santa Liberata	RESIDENZIALE	1.797	ridotto PdC 5 SF
		area priva di capacità edificatoria	453	
PI 1	Via San Rocco	RESIDENZIALE	1.100	confermato PdR
PI 2	Via Santa Liberata	RESIDENZIALE	2.060	confermato PdC2 a/b SF
PI 3	Via Strada Provinciale	RESIDENZIALE	1.400	eliminato
		area priva di capacità edificatoria	1.400	
PI 4	Località Surcà	RESIDENZIALE	1.200	eliminato
		area priva di capacità edificatoria	1.200	

<b>CONSUMO DI SUOLO LIBERO DdP PGT 2024 mq</b>	<b>29.559</b>
--	---------------

<b>Consumo di suolo PGT 2014= 50.600 mq</b>
<b>Riduzione consumo di suolo Var 2024</b> <b>50.600 mq - 29.559 mq = 21.041 mq pari al 41,58 %</b>

<b>Riduzione di consumo di suolo richiesta pari al 25%= VERIFICATA</b>
--

La **Variante al Documento di Piano 2024** prevede le seguenti modifiche agli Ambiti di Trasformazione su suolo libero nell'ex comune di **Castiglione d'Intelvi**:

Calcolo consumo di suolo <b>VARIANTE 2024</b>				
DOCUMENTO DI PIANO 2014		CONSUMO SUOLO LIBERO mq		VARIANTE 2024
<b>CASTIGLIONE D'INTELVI</b>				
<b>ATR 1</b>	Via case sparse	RESIDENZIALE	<b>1.950</b>	ridotto PdC 10 CT
		<i>area priva di capacità edificatoria</i>	2.643	
<b>ATR 2</b>	S.P. n°15 di Erbonne	RESIDENZIALE	<b>4.594</b>	confermato PdC 9a CT e PdC 9b CT
<b>ATR 3</b>	Frazione Montronio	RESIDENZIALE	<b>1.940</b>	confermato PdC 4 CT
<b>RFR 1</b>	Frazione Montronio	RESIDENZIALE	<b>6.957</b>	ridotto PdC2 CT PdC3 CT e PdR
		<i>area priva di capacità edificatoria</i>	3.790	
<b>RFR 2</b>	Via Strada Longa	RESIDENZIALE	<b>2.143</b>	ridotto PdC 5
		<i>area priva di capacità edificatoria</i>	1.629	
<b>RFR 3</b>	Via Girello	RESIDENZIALE	1.310	eliminato
		<i>area priva di capacità edificatoria</i>	1.310	
<b>RFR 4a</b>	SP13 della Valle Intelvi - via Girello	RESIDENZIALE	<b>7.110</b>	confermato PdC 8a CT
<b>RFR 4b</b>	SP13 della Valle Intelvi - via Girello	RESIDENZIALE	<b>5.800</b>	confermato PdC 8b CT
<b>RFR 7a</b>	Località Campia - Via al Farée	RESIDENZIALE	<b>3.705</b>	<b>IN ATTUAZIONE</b>
<b>RFR 7b</b>	Località Campia - Via al Farée	RESIDENZIALE	<b>636</b>	ridotto PdR
		<i>area priva di capacità edificatoria</i>	4.048	
<b>RFR 7c</b>	Località Campia - Via al Farée	RESIDENZIALE	2.240	eliminato
		<i>area priva di capacità edificatoria</i>	2.240	
<b>RFP 3</b>	SP 13 della Valle Intelvi	RESIDENZIALE	<b>2.521</b>	confermato PdC 1 CT

<b>CONSUMO DI SUOLO LIBERO DdP PGT 2024 mq</b>	<b>37.356</b>
--	---------------

<b>Consumo di suolo PGT 2014= 71.309 mq</b>
<b>Riduzione consumo di suolo Var 2024</b> <b>71.309 mq - 37.356 mq = 33.953 mq pari al 47,61 %</b>

<b>Riduzione di consumo di suolo richiesta pari al 25%= VERIFICATA</b>
--

Calcolo consumo di suolo VARIANTE 2024				
DOCUMENTO DI PIANO 2014		CONSUMO SUOLO LIBERO mq		VARIANTE 2024
<b>CASTIGLIONE D'INTELVI</b>				
<b>RFP 1</b>	SP 13 della Valle Intelvi	PRODUTTIVO (16.640 mq costruito)	<b>0</b>	<b>COSTRUITO - RU 1 e PdR</b>
<b>RFP 2</b>	SP 13 della Valle Intelvi	PRODUTTIVO	<b>0</b>	<b>eliminato</b>
		<i>area priva di capacità edificatoria</i>	<b>6.826</b>	
<b>RFP 3</b>	SP 13 della Valle Intelvi	PRODUTTIVO	<b>0</b>	<b>confermato PdC 1</b>
		(2.521 mq diventa residenziale)	<b>0</b>	
<b>RFPF ex RFR 5</b>	Via al Farée	Costruito ex cava	<b>0</b>	<b>RFPF ex RFR 5 - confermato (RU2PL1 - PL2a/b - IT in progetto)</b>
		PRODUTTIVO	<b>6.658</b>	

<b>CONSUMO DI SUOLO LIBERO DdP PGT 2023 mq</b>	<b>6.658</b>
--	--------------

<b>Consumo di suolo PGT 2014= 9.347 mq</b>
<b>Riduzione consumo di suolo Var 2023</b> <b>9.347 mq - 6.658 mq = 2.689 mq pari al 28,76 %</b>

<b>Riduzione di consumo di suolo richiesta pari al 20%= VERIFICATA</b>
--

La **Variante al Documento di Piano 2024** prevede le seguenti modifiche agli Ambiti di Trasformazione su suolo libero nell'ex comune di **Casasco d'Intelvi**:

Calcolo consumo di suolo <b>VARIANTE 2024</b>				
DOCUMENTO DI PIANO 2014		CONSUMO SUOLO LIBERO mq		STATO 2024
CASASCO D'INTELVI				
<b>ATR 2</b>	S.P. n°15 di Erbonne	RESIDENZIALE	<b>1.582</b>	ridotto PdC 9 CS e parte in PdR
		<i>area priva di capacità edificatoria</i>	349	
<b>RFR 1</b>	Frazione Montronio	RESIDENZIALE	<b>5.744</b>	in attuazione
<b>RFR 2</b>	Via Loreto	RESIDENZIALE	<b>3.931</b>	confermato PdC 13 CS
<b>RFR 3</b>	Via Loreto	RESIDENZIALE	<b>1.700</b>	confermato PdC 14 CS
<b>RFR 4</b>	Via Gaiago	RESIDENZIALE	5.124	eliminato
		<i>area priva di capacità edificatoria</i>	5.124	
<b>RFR 5</b>	Via Gaiago	RESIDENZIALE	<b>3.431</b>	ridotto P in progetto PdS
		<i>area priva di capacità edificatoria</i>	1.035	
<b>RFR 6</b>	Via Terragni	RESIDENZIALE	<b>4.442</b>	confermato PdC12 CS
<b>RFR 7</b>	S.P. n°15 di Erbonne	RESIDENZIALE	6.108	RFR 7 - eliminato
		<i>area priva di capacità edificatoria</i>	6.108	
<b>RFR 8</b>	S.P. n°15 di Erbonne	RESIDENZIALE	<b>8.056</b>	confermato PdC1a PdC1b PdC1c

<b>CONSUMO DI SUOLO LIBERO DdP PGT 2024 mq</b>	<b>28.886</b>
--	---------------

<b>Consumo di suolo PGT 2011= 41.502 mq</b>
<b>Riduzione consumo di suolo Var 2024</b> 41.502 mq - 28.886 mq = 12,616 mq pari al 30,40 %

<b>Riduzione di consumo di suolo richiesta pari al 25%= VERIFICATA</b>
--

Sintesi delle previsioni di trasformazione di suolo libero rispetto al PGT VIGENTI dei tre comuni e alle previsioni della variante 2024:

### **DOCUMENTO DI PIANO ( vigenti al 02.12.2014)**

Previsioni di trasformazioni con funzione **RESIDENZIALE su suolo libero:**  
Totale funzione residenziale: **149.255 mq**  
Previsioni di trasformazioni per **ALTRE FUNZIONI:**  
Totale altre funzioni : **9.347 mq**

### **NUOVO DOCUMENTO DI PIANO VARIANTE 2024**

Previsioni di trasformazioni con funzione **RESIDENZIALE:**  
Totale funzione residenziale: **95.801 mq**  
Previsioni di trasformazioni per **ALTRE FUNZIONI:**  
Totale altre funzioni : **6.658 mq**

### **VERIFICA DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO:**

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

Soglia di riduzione di consumo di suolo prevista per la provincia di Como al 2030:

**Funzioni residenziali 20% - 25 % e altre funzioni 20%**

### **DOCUMENTO DI PIANO ( vigenti al 02.12.2014)**

Previsioni di trasformazioni con funzione **RESIDENZIALE:** : **149.255 mq**  
Previsioni di trasformazioni per **ALTRE FUNZIONI** : **9.347 mq**

### **Calcolo della soglia di riduzione richiesta:**

**RESIDENZIALE** 149.255 mq x 25% = **37.313 mq**  
**ALTRE FUNZIONI** 9.347 mq x 20% = **1.869 mq**

## **NUOVO DOCUMENTO DI PIANO VARIANTE 2024**

Previsioni di trasformazioni con funzione **RESIDENZIALE**: : **95.801 mq**  
Previsioni di trasformazioni per **ALTRE FUNZIONI** : **6.658 mq**

**Verifica della riduzione della soglia provinciale richiesta al 2030 :**

**RESIDENZIALE** 149.255 mq – 95.801 mq = 53.424 mq  
**ALTRE FUNZIONI** 9.347 mq - 6.658 mq = 2.689 mq

### **RESIDENZIALE:**

Riduzione prevista dalla Variante 2024 **53.424 mq > 37.313 mq** riduzione richiesta

**paria ad una riduzione del 35,8 % > 25% di riduzione richiesta**

### **ALTRE FUNZIONI:**

Riduzione prevista dalla Variante 2024 **2.689 mq > 1.869 mq** riduzione richiesta

**paria ad una riduzione del 28,7 % > 20% di riduzione richiesta**

*Quanto sopra descritto è meglio rappresentato nell'elaborato cartografico Tav. 3b – CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO Elementi di stato di fatto e di diritto - PGT vigenti al 31.12.2014.*

## **6 - LA VERIFICA DELLE AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO E GENERALE**

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

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

- Abitanti residenti al 31.12.2023 3.793 abitanti
- Abitanti derivanti da ambiti di completamento e dal progetto del nuovo P.G.T. 811 abitanti

**TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON ABITANTI INSEDIABILI  
A SEGUITO DEL NUOVO P.G.T. TOTALE 4.604 abitanti**

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

### **VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE**

#### **Aree ed attrezzature di uso pubblico comunali**

Aree di uso pubblico e generale dovute per

- 4.604 abitanti residenti/ insediabili x 18 mq/ab.	<b>82.872,00 mq</b>
- 8.000 abitanti massima presenza turistica x 18 mq/ab	<b>144.000,00 mq.</b>
• Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti	<b>225.400,00 mq</b>
• Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto	<b>36.499,00 mq</b>
-----	
<b>TOTALE</b>	<b>261.899,00 mq</b>

#### **Verifica rispetto agli abitanti residenti/insediabili**

**261.899,00 mq > 82.875,00 mq**  
**pari ad una dotazione di 56,00 mq/ab > 18,00 mq/ab.**

#### **Verifica rispetto alla massima presenza turistica**

**261.899,00 mq > 144.000,00 mq**  
**pari ad una dotazione di 32,00 mq/ab > 18,00 mq/ab.**

## **7 – IL DOCUMENTO DI PIANO: LA RIGENERAZIONE E GLI AMBITI DI COMPLETAMENTO SCHEDA NORMATIVA**

Il progetto del documento di piano indica gli ambiti di rigenerazione urbana e gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, come meglio esplicitato nei precedenti capitoli, i quali vengono descritti e regolamentati in apposite schede normative di seguito riportate.

A margine delle schede vi è una sezione dedicata alle considerazioni effettuate da parte della valutazione ambientale strategica, nel merito della sostenibilità ambientale – sociale ed economica delle scelte pianificatorie operate e a seguire le matrici ambientali relative ai singoli comparti.

COMUNE DI CENTRO VALLE INTELVI (CO)

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

LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

SCHEDA NORMATIVA AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO

IL PROGETTO DELLA "CITTA' PUBBLICA" E DELLA MOBILITA'

## **DOCUMENTO DI PIANO**

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

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**RU 1 SF- RIGENERAZIONE URBANA (DdP) ex Piano di recupero**  
**(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VIA DELL'ANDRINO – VIA SAN ROCCO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione**

L'ambito territoriale inerisce un comparto ubicato tra via San Rocco e via dell'Andrino, caratterizzato dalla presenza di un edificio storico con annessi corpi di fabbrica costruiti in epoche successive. L'area di pertinenza del comparto ha destinazione prativa e confina con il parco delle rimembranze.

L'ambito territoriale era già disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano nel vigente strumento urbanistico con la modalità del Piano di Recupero, in considerazione dell'importanza della previsione del nuovo collegamento stradale tra via San Rocco e via dell'Andrino e degli spazi da destinare a parcheggio da eseguirsi lungo quest'ultima.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex comune di San Fedele d'Intelvi e pertanto lo stesso è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis., in quanto l'ambito territoriale è strategico per la realizzazione degli interventi pubblici e risponde alle caratteristiche promosse per gli interventi di rigenerazione.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio riconosce il compendio quale ambito della rigenerazione, in coerenza con la deliberazione consigliare e dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 introduce semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, al fine di incentivare il recupero del compendio immobiliare dismesso.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale 3.314,00 mq.
- Superficie fondiaria 2.637,00 mq.
- Volume esistente: villa storica 3.200,00 mc + fabbricati ubicati all'interno del lotto 2.500,00 mc.  
L'esatta definizione dei volumi esistenti verrà effettuata attraverso un rilievo strumentale, al netto delle superfettazioni, con sottoscrizione di perizia giurata, nella fase di presentazione del progetto urbanistico.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione per la villa storica e di ristrutturazione con anche la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti per le volumetrie aggiunte in applicazione dell'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

- Superficie coperta 60%
- Piani fuori terra: villa storica esistente  
ristrutturazione 2 piani oltre sottotetto abitabile
- Altezza: villa storica esistente  
ristrutturazione 8 metri
- Destinazioni ammesse: turistico- ricettivo- alberghiero- ristorazione- sanitario – assistenziale
- Viabilità in progetto 380,00 mq.
- Area a parcheggio in progetto 297,00 mq.

### **Prescrizioni Paesaggistiche**

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

Si prescrive il recupero edilizio e la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici della villa storica e, per quanto possibile, delle alberature di pregio esistenti.

La progettazione architettonica nell'ambito del comparto, deve prestare una particolare attenzione al contesto circostante, al fine di integrarsi coerentemente con l'ambiente

### **Approfondimenti di settore:**

- Relazione geologica con grado di approfondimento richiesto in funzione della classe di fattibilità dello studio geologico
- Relazione acustica con il grado di approfondimento richiesto in funzione della classe definita nell'ambito dello studio acustico

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

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

Il progetto del Piano dei Servizi prevede la realizzazione del nuovo collegamento viario tra via San Rocco e via dell'Andrino, con la creazione di spazi per il parcheggio sul lato est della precitata viabilità in progetto.

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

Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, secondo l'apposito articolo delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.

### **Oneri concessori**

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

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

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

L'operatore, a scempe degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte. Saranno altresì a suo carico i costi di progettazione e realizzazione dell'opera pubblica, i costi dei frazionamenti, i costi degli atti notarili e dei collaudi. Il collaudo, da perfezionarsi prima della cessione delle opere pubbliche sarà eseguito da professionista abilitato individuato dal Comune.

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, in fascia di rispetto punto di captazione idropotabile
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'ambito di intervento non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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

La previsione di recupero del patrimonio edilizio esistente era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico, a fronte della deliberazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. che ha individuato il compendio dismesso tra gli ambiti della rigenerazione urbana, regola il comparto con apposita scheda normativa così da poter usufruire delle agevolazioni concesse dalla L.R. 18/19 e rendere maggiormente sostenibile gli interventi sotto il profilo economico.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'incentivo che viene concesso per il recupero dell'edificazione dismessa cercando così di evitare il degrado urbano dell'edificazione posta lungo viabilità pubblica e i problemi di sicurezza ad esse connessi.

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con le agevolazioni economiche introdotte dalla L.R. 18/2019 per gli interventi di rigenerazione.

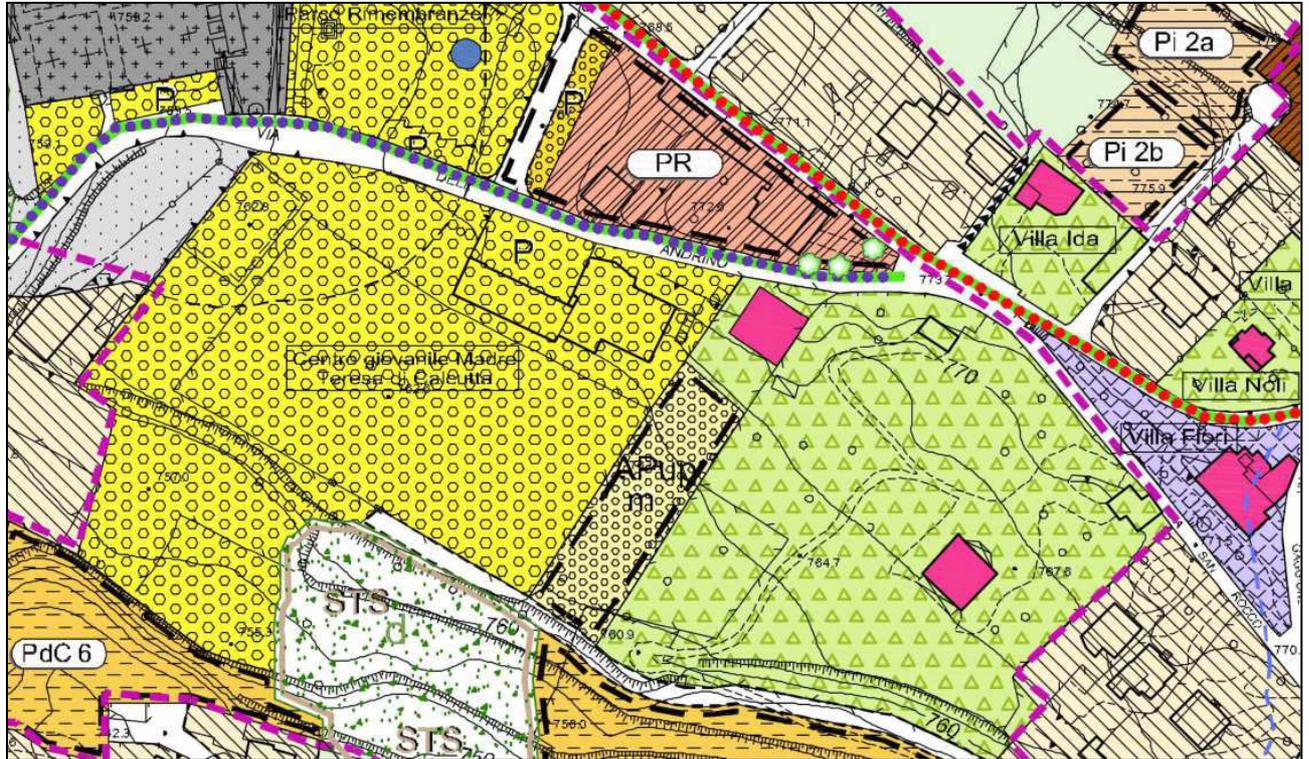
La sostenibilità sociale deriva dall'incentivare gli interventi di ristrutturazione interrompendo il degrado urbano, nonché la realizzazione a scapito degli oneri concessori della realizzazione della viabilità di collegamento tra via San Rocco e via dell'Andrino.

**RU 1 SF- RIGENERAZIONE URBANA (DdP) ex Piano di recupero  
VIA DELL'ANDRINO – VIA SAN ROCCO**

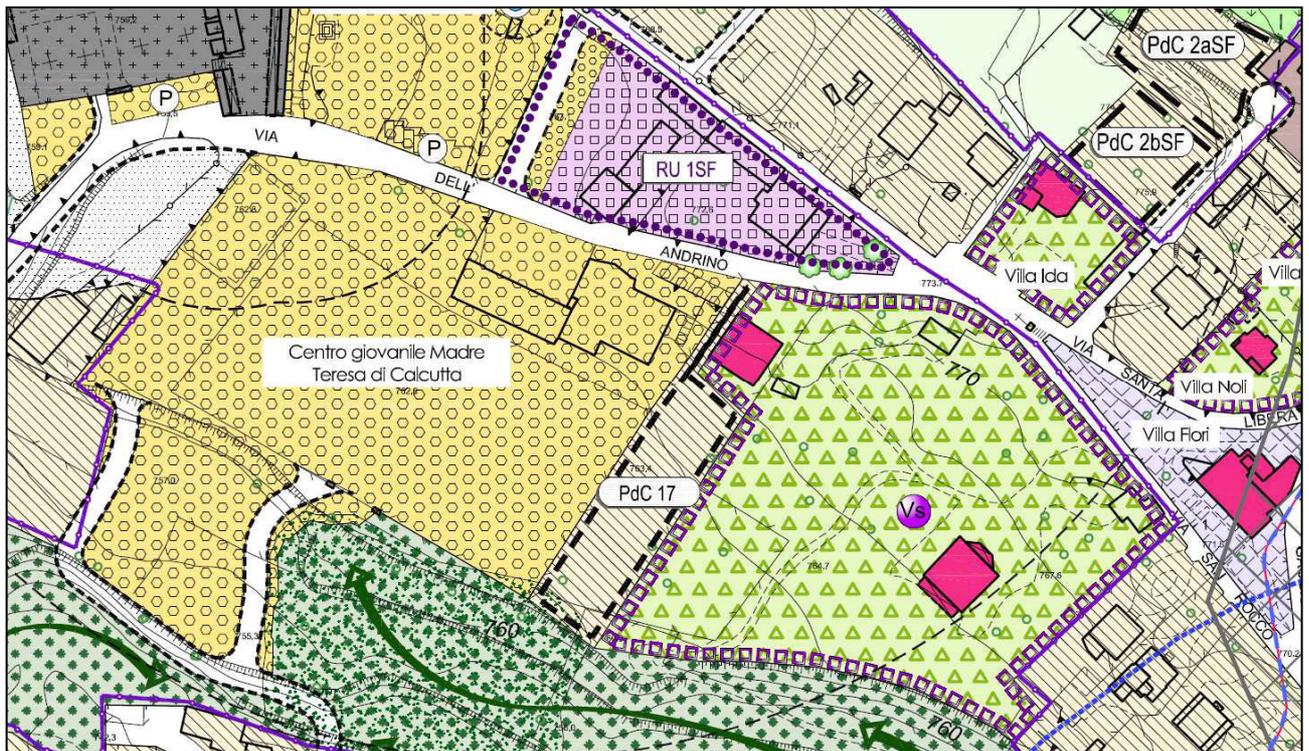
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORMIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	SOSTENIBILITA'
AZIONI	RIQUALIFICAZIONE Turistico ricettiva	+	++	++	+	o	o	o	o	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	+	o	o	o	o	o	o	o	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento non prevede consumo di nuovo suolo, trattasi di edificazione esistente.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	L'ambito di intervento, in considerazione del valore simbolico che rivestono gli edifici esistenti, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi. Si prescrive il recupero edilizio e la conservazione dei caratteri tipologici ed architettonici della villa storica e, per quanto possibile, delle alberature di pregio esistenti. La progettazione architettonica nell'ambito del comparto, deve prestare una particolare attenzione al contesto circostante, al fine di integrarsi coerentemente con l'ambiente

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**RU 1 SF- RIGENERAZIONE URBANA (DdP) ex Piano di recupero**  
**(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VIA DELL'ANDRINO – VIA SAN ROCCO**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**RU 1 CT - RIGENERAZIONE URBANA (DdP) ex RFR1 DdP**  
**(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**SP. 42 - VIA ROMA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione**

L'ambito territoriale inerisce un comparto ubicato lungo la S.P. n° 42 – via Roma che rileva la presenza del distributore di carburante, di una attività artigianale esistente con relativa abitazione e di una porzione di edificazione dismessa con la relativa area pertinenziale.

L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di riqualificazione funzionale produttiva" per cui si prevedeva un recupero del compendio con destinazione produttiva.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex comune di Castiglione d'Intelvi e pertanto lo stesso è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis., in quanto l'ambito territoriale risponde alle caratteristiche promosse per gli interventi di rigenerazione.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio stralcia dal compendio l'impianto di carburante esistente e l'attività artigianale esistente e riconosce la presenza tra i due ambiti di una viabilità interna rispetto alla strada provinciale, la quale garantisce l'accesso al comparto, conferendo agli stessi la retinatura dell'ambito territoriale di appartenenza, regolamentato dai relativi disposti del piano delle regole.

La rimanente porzione del compendio dismesso viene riconosciuto come ambito della rigenerazione, in coerenza con la deliberazione consigliare e dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 ed introduce semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, al fine di incentivare il recupero del compendio immobiliare dismesso.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/fondiarìa 10.242,00 mq.
- Parametri edificatori: si applicano i parametri edificatori dell'ambito A - Artigianale
- Destinazioni d'uso: Si applicano i disposti di cui alla zona A- Artigianale

**Prescrizioni approfondimenti di settore :**

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

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

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

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

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

### **Aree di uso pubblico o generale:**

L'Amministrazione Comunale, nel caso di intervento che preveda la riorganizzazione dei volumi all'interno del compendio si riserva la richiesta di cessione di aree ad uso pubblico e/o la loro monetizzazione.

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 con destinazione residenziale.

### **Oneri concessori**

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

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

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

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

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

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

L'Amministrazione Comunale si riserva nel caso di un intervento di riqualificazione del compendio che preveda la ricomposizione dei volumi esistenti la cessione e/o monetizzazione delle aree standard e/o la realizzazione di opere.

Le eventuali cessioni e/o monetizzazioni o realizzazione di opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.

**Modalità di intervento:** Nel caso di intervento di riqualificazione del compendio con ricomposizione dei volumi esistenti

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

Gli interventi all'interno del comparto potranno essere eseguiti anche per lotti funzionali di attuazione.

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m), in vincolo idrogeologico
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 con modeste limitazioni, in parte in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe IV - Aree di intensa attività umana

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'ambito di intervento non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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

La previsione di recupero del patrimonio edilizio esistente era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico, a fronte della deliberazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. che ha individuato il compendio dismesso tra gli ambiti della rigenerazione urbana, regola il comparto con apposita scheda normativa così da poter usufruire delle agevolazioni concesse dalla L.R. 18/19 e rendere maggiormente sostenibile gli interventi sotto il profilo economico.

Il nuovo PGT ridefinisce anche l'ambito territoriale escludendo l'area del distributore di carburante e l'area artigianale esistente con l'abitazione pertinenziale ove vi è la presenza di un'attività insediata e limitando il comparto all'area dismessa.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'incentivo che viene concesso per il recupero dell'edificazione e dell'area dismessa cercando così di evitare il degrado di un ambito territoriale ubicato in prossimità di contesti agricoli di valore ambientale.

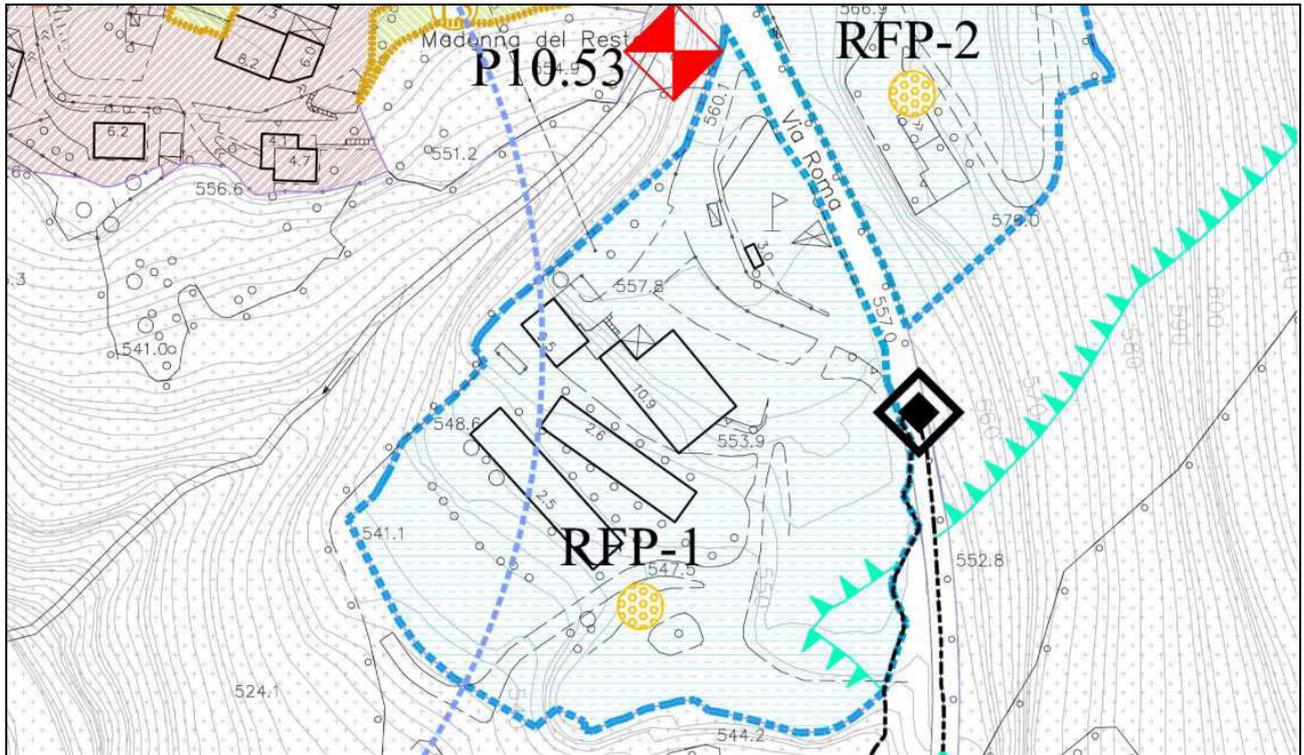
La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con le agevolazioni economiche introdotte dalla L.R. 18/2019 per gli interventi di rigenerazione, inserendo una destinazione urbanistica coerente rispetto all'ambito di appartenenza.

La sostenibilità sociale deriva implicitamente dal recupero di un'area compromessa in un ambito territoriale di valore ambientale, nonché dall'utilizzo degli oneri concessori per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel piano triennale delle opere pubbliche.

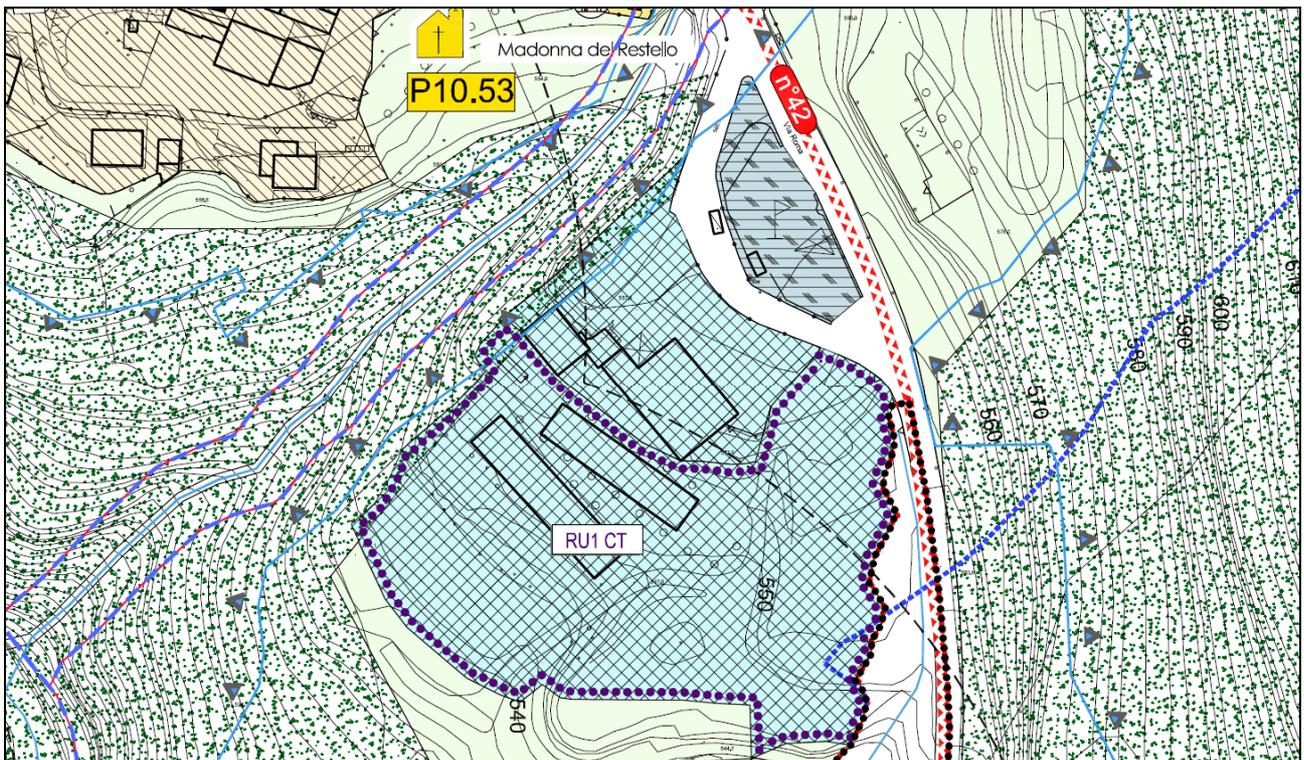
RU 1 CT - RIGENERAZIONE URBANA (DdP) ex RFR1 DdP										
SP. 42 - VIA ROMA										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA		SISTEMA DEI RIFIUTI
AZIONI	RIQUALIFICAZIONE Produttiva artigianale	+	++	++	+	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	+	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento non prevede consumo di nuovo suolo, trattasi di edificazione esistente.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	L'ambito di intervento, in considerazione del valore simbolico che rivestono gli edifici esistenti, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/11045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**RU 1 CT - RIGENERAZIONE URBANA (DdP) ex RFR1 DdP**  
**(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**S.P. 42- VIA ROMA**



Stralcio tavola R2-V1 Piano delle Regole – Sintesi delle Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**RU 2 PL 1 CT - RIGENERAZIONE URBANA (DdP) ex RFPF DdP**  
**(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VIA AL FAREE'**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione**

L'ambito territoriale inerisce un comparto che ha il proprio accesso dalla via Al Fereè, compromesso dalla presenza di un'attività estrattiva di Cava.

L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di riqualificazione funzionale residenziale" per cui si prevedeva un recupero del compendio con destinazione residenziale.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex comune di Castiglione d'Intelvi e pertanto lo stesso è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis., in quanto l'ambito territoriale risponde alle caratteristiche promosse per gli interventi di rigenerazione.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio stralcia dal compendio, con una miglior definizione dell'area rispetto allo stato dei luoghi, la porzione posta piu' a nord del compendio, conferendo alla medesima una destinazione di impianto tecnologico, per poter realizzare il nuovo centro di raccolta differenziata. L'area sarà oggetto di compensazione con l'ambito denominato dal nuovo P.G.T. PL 2A CT, quest'ultimo regolamentato da apposita scheda normativa.

La rimanente porzione del compendio viene riconosciuto come ambito della rigenerazione con una riconversione in ambito artigianale, destinazione funzionale maggiormente consona, rispetto a quella residenziale, alla trasformazione urbanistica, anche in considerazione delle lavorazioni svolte in precedenza sull'area e della previsione di una nuova area per la raccolta differenziata nella porzione di area posta a nord. Quanto sopra in coerenza con la deliberazione consigliare e dei principi enunciati dall'art. 8 della L.R. 12/2005 ed introduce semplificazioni per le modalità di intervento ed agevolazioni sotto il profilo economico, al fine di incentivare il recupero del compendio immobiliare dismesso.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale 8.185,00 mq.

Le aree appartenenti al compendio di proprietà comunale, unitamente all'area di cui al comparto PL 2A CT, quest'ultimo regolamentato da apposita scheda normativa, saranno oggetto di una possibile permuta con l'area posta a nord ed interessata dalla previsione di realizzazione del punto di raccolta differenziata.

- Impianto tecnologico in progetto 4.867,00 mq.

La futura possibile permuta tra le aree per la realizzazione dell'Impianto tecnologico e le aree di proprietà comunale riveste carattere di indicazione in caso di accordo bonario.

La previsione è tuttavia è contenuta nel piano dei servizi e sulla medesima è posto il vincolo preordinato all'esproprio, qualora non si concordi una cessione bonaria tramite permuta delle aree.

- Superficie fondiaria 6.915,00 mq.
- Aree ed attrezzature di uso pubblico e generale in progetto (Pp) 1.270,00 mq.
- Allargamento strada esistente 130,00 mq.  
Esterna al comparto
- Parametri edificatori: si applicano i parametri edificatori dell'ambito A - Artigianale
- Destinazioni d'uso: Si applicano i disposti di cui alla zona A- Artigianale

### **Prescrizioni approfondimenti di settore :**

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

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

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

### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

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

### **Aree di uso pubblico o generale- parcheggi privati esterni**

Le aree ed attrezzature di uso pubblico e generale verificano le aree standard per la realizzazione dell'edificazione artigianale ed i parcheggi privati da lasciare esterni al comparto per i fruitori del medesimo. Le aree non saranno cedute al Comune ma asservite ad uso pubblico. Nella convenzione urbanistica verranno definiti i termini di utilizzo pubblico per particolari eventi e la possibilità di chiusura delle aree per motivi di sicurezza.

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 con destinazione residenziale.

### **Oneri concessori**

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

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

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

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare l'allargamento stradale esterno al comparto e gli spazi standard a parcheggio esterni alla recinzione. Saranno altresì a suo carico i costi di progettazione e realizzazione dell'opera pubblica, i costi dei frazionamenti, i costi degli atti notarili e dei collaudi. Il collaudo, da perfezionarsi prima della cessione delle opere pubbliche sarà eseguito da professionista abilitato individuato dal Comune.

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

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

### **Modalità di intervento:**

Piano di Lottizzazione

Gli interventi all'interno del comparto potranno essere eseguiti anche per lotti funzionali di attuazione a fronte della presentazione di un progetto unitario.

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m), parzialmente interessato dalla fascia di rispetto del Reticolo minore
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni, in parte in Classe 4 con gravi limitazioni
- Classe studio acustico: Classe IV - Aree di intensa attività umana

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'ambito di intervento non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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

La previsione di recupero dell'area ex Cava Citrini, era già prevista dallo strumento urbanistico vigente con la previsione di una riconversione in ambito residenziale e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico, a fronte della deliberazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. che ha individuato il compendio dismesso tra gli ambiti della rigenerazione urbana, regola il comparto con apposita scheda normativa così da poter usufruire delle agevolazioni concesse dalla L.R. 18/19 e rendere maggiormente sostenibile gli interventi sotto il profilo economico.

Il nuovo PGT ridefinisce l'ambito territoriale escludendo dall'area una porzione che viene destinata ad essere recuperata per la raccolta differenziata, mentre viene conferita alla restante porzione una destinazione artigianale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'incentivo che viene concesso per il recupero dell'edificazione e dell'area dismessa cercando così di evitare il degrado di un ambito territoriale ubicato in prossimità di contesti agricoli di valore ambientale.

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con le agevolazioni economiche introdotte dalla L.R. 18/2019 per gli interventi di rigenerazione, inserendo la destinazione funzionale artigianale maggiormente coerente e consona sia per in riferimento all'area da recuperare che rispetto all'ambito di appartenenza.

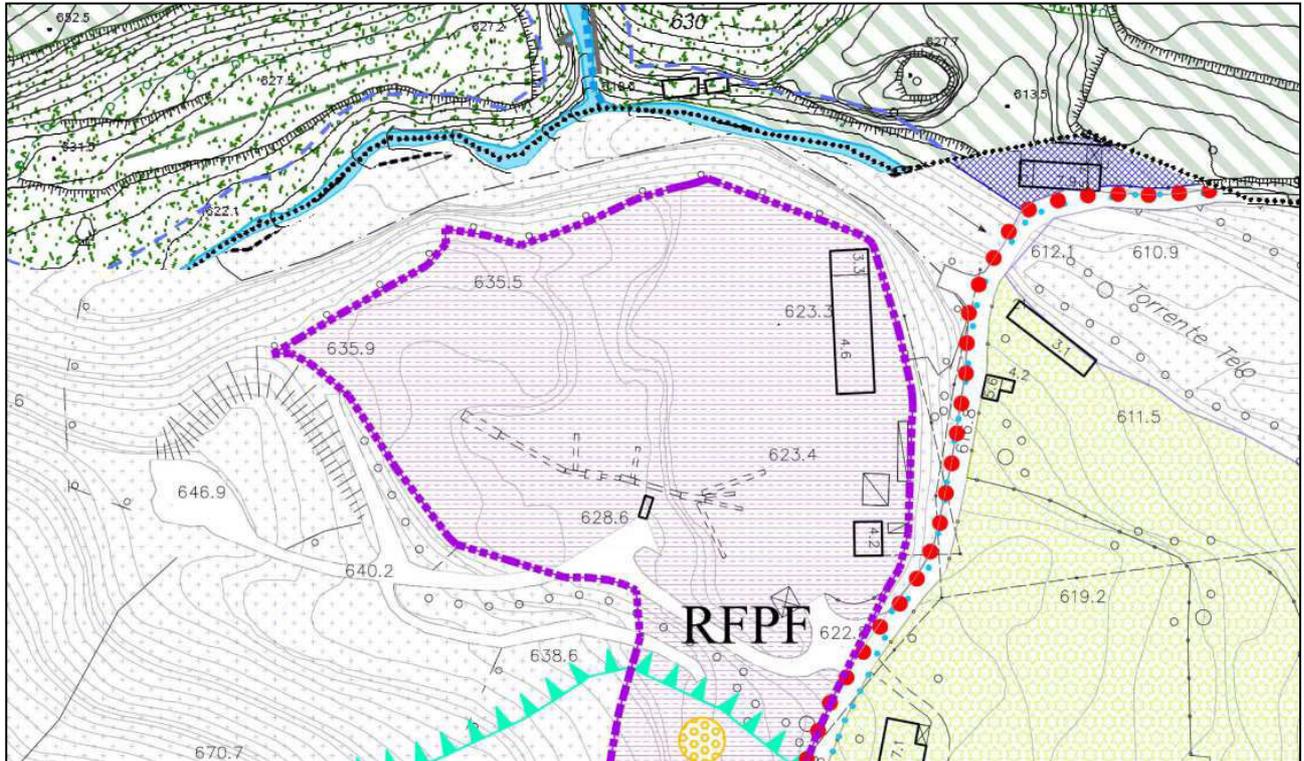
La sostenibilità sociale deriva implicitamente dal recupero di un'area compromessa in un ambito territoriale di valore ambientale, nonché dall'utilizzo di una porzione dell'area per la realizzazione dell'ambito per la raccolta differenziata dell'intero Comune di Centro Valle Intelvi.

In generale la scelta urbanistica risulta condivisibile poiché colloca in un ambito eterno rispetto al tessuto urbano consolidato e degradato un servizio necessario per tutti i tre ex comuni, e si recupera un ambito territoriale dismesso per dare una risposta alle esigenze del tessuto artigianale locale.

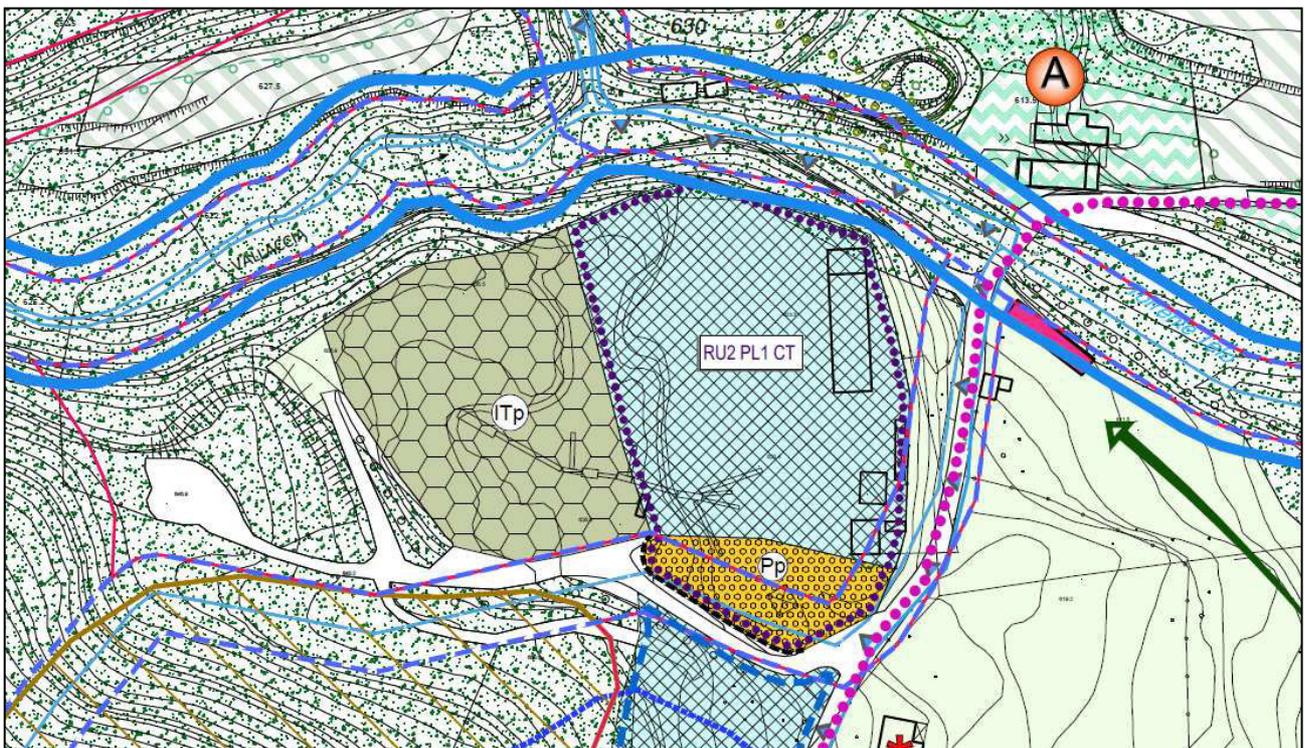
RU 2 PL 1 CT - RIGENERAZIONE URBANA (DdP) ex RFPF DdP VIA AL FAREE'										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	RIQUALIFICAZIONE Artigianale	+	++	++	+	0	0	0	0	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri / realizzazione e cessione di opere	++	0	0	0	0	0	0	0	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento non prevede consumo di nuovo suolo, trattasi di edificazione esistente.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	L'ambito di intervento, in considerazione del valore simbolico che rivestono gli edifici esistenti, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/11045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**RU 2 PL 1 CT - RIGENERAZIONE URBANA (DdP) ex RFPF DdP**  
**(ART. 8 BIS L.r. 12/2005 E S.M.I.)**  
**VIA AL FAREE'**



Stralcio tavola R2-V1 Piano delle Regole – Sintesi delle Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

COMUNE DI CENTRO VALLE INTELVI (CO)

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

LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

SCHEDA NORMATIVA AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO

IL PROGETTO DELLA "CITTA' PUBBLICA" E DELLA MOBILITA'



**DOCUMENTO DI PIANO  
GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**

**PdC 2 CT – PdC 3 CT (ex RFR 1 - DdP)**

**VIA AI NOCI - VIA BLESSAGNO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di trasformazione**

L'ambito territoriale inerisce un comparto in località Montrogno dell'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi ubicato a nord del nucleo storico dell'Ex comune di Castiglione d'Intelvi

L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di riqualificazione funzionale residenziale" per cui si prevedeva lo sviluppo di una trasformazione con una destinazione d'uso di tipo residenziale con la realizzazione di un collegamento viario dalla diramazione di via ai Noci a nord con la via Blessagno.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex Comune di Castiglione d'Intelvi. Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi si è delineata una soluzione sostenibile in particolare sotto il profilo ambientale ed economico con una riduzione delle superfici interessate dalla trasformazione urbanistica, in aderenza alle esigenze espresse dalle differenti proprietà coinvolte.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ridefinisce la viabilità di accesso al compendio eliminando la previsione della nuova viabilità indicata dalla vigente strumentazione urbanistica attraverso l'indicazione di una nuova strada di collegamento tra via ai Noci e via Blessagno che si attesta ad una quota maggiormente prossima al tessuto urbano consolidato e pertanto meno invasiva rispetto ai contesti verdi posti a nord.

Si provvede ad eliminare delle aree edificabili poste in prossimità del centro storico inserendo una barriera a verde di protezione e lungo la nuova viabilità vengono indicate delle aree standard al fine di meglio definire il calibro dell'assetto viario e la protezione per preservare l'identità del centro storico, nonché alcune aree poste a nord del compendio. La suddetta viabilità è ubicata esternamente ai due ambiti e permane il vincolo per il primo comparto che trova attuazione di urbanizzare l'ambito.

L'edificabilità del comparto viene limitata a due ambiti sottoposti a permesso di costruire convenzionato ed un lotto di completamento dell'edificazione residenziale esistente, inserendo le aree nell'ambito omogeneo RV1- Ville con contesti a verde di valore ambientale a cui è conferito un volume assegnato proporzionato rispetto alle volumetrie conferite alle aree dalla precedente strumentazione urbanistica.

**Parametri edilizio – urbanistici**

**PdC 2 CT**

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| • <u>Superficie territoriale</u>  | 2.599,00 mq.             |
| • <u>Superficie fondiaria</u>   | 2.159,00 mq.             |
| • <u>Viabilità in progetto esterna e funzionale al comparto (controllare)</u> | 441,00 mq                |
| • <u>Aree ed attrezzature di interesse pubbliche e generale</u>               | ...120,00 mq             |
| • <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>                           |                          |
| <u>Volume assegnato</u>   | 2.400,00 mc.             |
| <u>Accessori</u>  |                          |
| Indice fondiario  | If = 1,20 mc./mq.        |
| • <u>Altezza massima</u>  | 7.50 m.                  |
| • <u>Piani fuori terra</u>  | n° 2                     |
| • <u>Rapporto di copertura</u>  | 40%                      |
| • <u>Verde - drenante</u>   | 30%                      |
| • <u>Destinazioni:</u>  | vedi ambito RV1 PdR      |
| • <u>Distanze</u>   | vedi articolo N.T.A. PdR |

### **PdC 3 CT**

• <u>Superficie territoriale</u>	3.667,00 mq.
• <u>Superficie fondiaria</u>	1.995,00 mq.
• <u>Viabilità in progetto esterna e funzionale al comparto (controllare)</u>	827,00 mq.
• <u>Aree ed attrezzature di interesse pubbliche e generale</u>	845,00 mq.
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume assegnato</u>	3.300,00 mc.
<u>Accessori</u>	
<u>Indice fondiario</u>	If = 1,20 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito RV1 PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

Nella realizzazione degli spazi a parcheggio e verde dovrà essere preservata una fascia verde verso gli ambiti appartenenti al centro storico, in continuità con la barriera verde.

La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza, preservando l'identità del sottostante nucleo storico.

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

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

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde.

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

### **Viabilità e sottoservizi**

Il singolo ambito di intervento dovrà eseguire la viabilità in progetto, così come rappresentata negli elaborati di piano poiché funzionale all'edificazione nel lotto. Il progetto delle opere di urbanizzazione primarie verrà definito in appositi elaborati grafici e computo metrico nella convenzione urbanistica.

Negli elaborati tecnici allegati alla convenzione dei due comparti dovrà essere eseguito l'intero intervento di urbanizzazione.

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

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

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

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

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

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico PdC 2 CT**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, parzialmente in fascia di rispetto reticolo minore
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni, parzialmente in classe 4 Fattibilità con gravi limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto, Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

### **Regime vincolistico PdC 3 CT**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m),
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico rivede la soluzione indicata dal PGT vigente attraverso l'eliminazione della strada di collegamento prevista in quanto eccessivamente invasiva rispetto ai contesti agricoli ed onerosa, prevendo il collegamento tra via ai Noci e via Blessagno in prossimità del tessuto urbano consolidato.

Si provvede altresì alla riduzione delle aree destinate a nuova edificazione, mantenendo gli ambiti in parte agricoli ed in parte come fascia verde di protezione del centro storico.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa alla riduzione delle aree edificabili ed alla localizzazione delle fasce verdi al fine di preservare l'identità del centro storico, nonché in una soluzione viabilistica di collegamento meno invasiva rispetto alle aree agricole e maggiormente aderente alla morfologia dei luoghi.

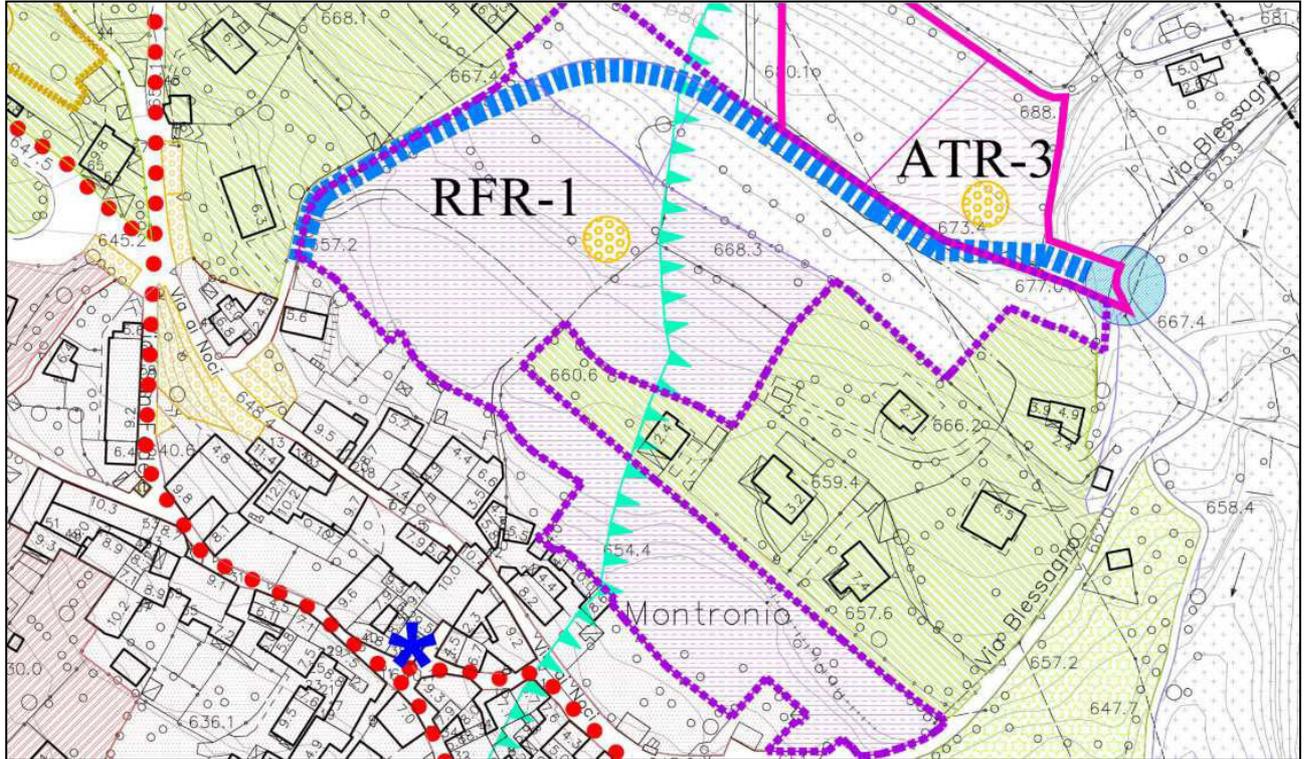
La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità di realizzazione del collegamento viario, necessario per la razionalizzazione della viabilità del nucleo con adeguati oneri economici equamente ripartiti tra i due compartimenti di attuazione.

La sostenibilità sociale deriva dalla possibilità concreta di realizzazione della nuova viabilità di collegamento preservando il paesaggio e l'identità del centro storico.

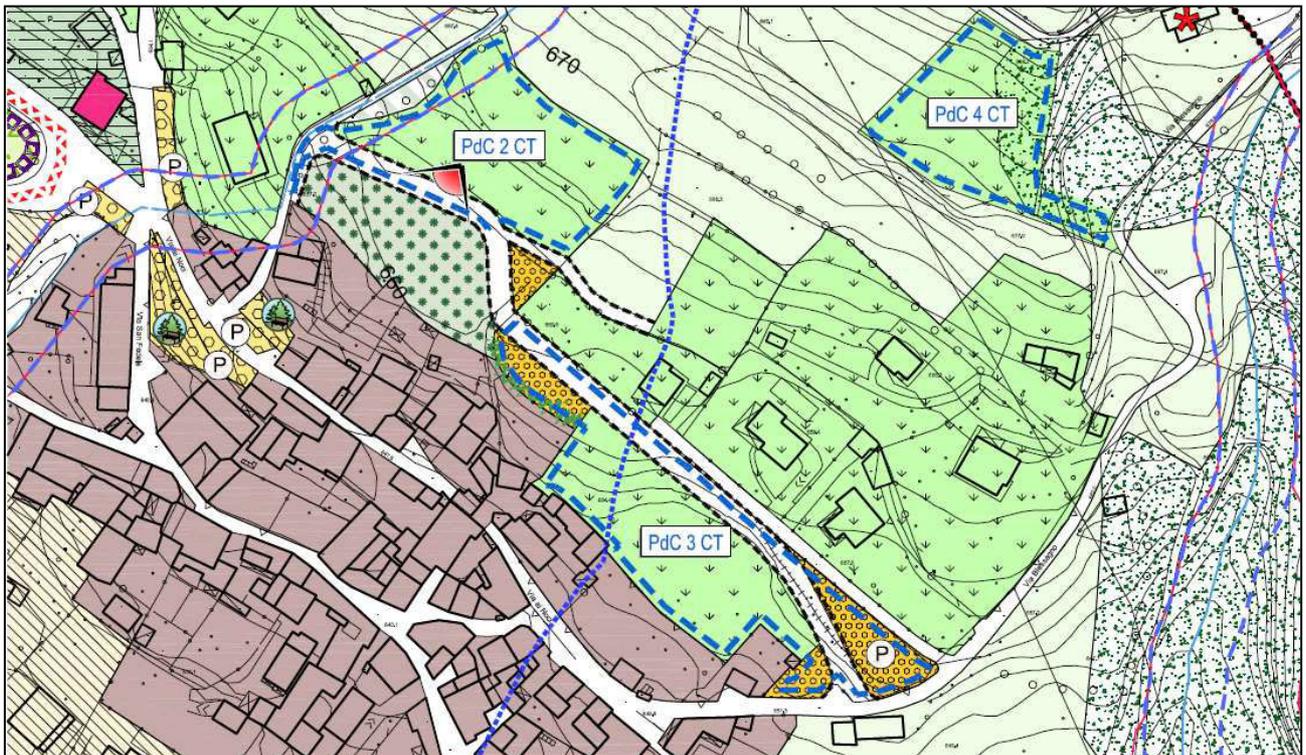
PdC 2 CT – PdC 3 CT (ex RFR 1 - DdP) VIA AI NOCI - VIA BLESSAGNO										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	COMPLETAMENTO Residenziale	++	-	○	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	++	-	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già prevista nella strumentazione urbanistica vigente, per la quale è prevista una riduzione.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	<p>Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/11045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio.</p> <p>Nella realizzazione degli spazi a parcheggio e verde dovrà essere preservata una fascia verde verso gli ambiti appartenenti al centro storico, in continuità con la barriera verde.</p> <p>La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza, preservando l'identità del sottostante nucleo storico.</p>

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 2 CT – PdC 3 CT (ex RFR 1 - DdP)**  
**VIA AI NOCI - VIA BLESSAGNO**



Stralcio tavola R2-V1 Piano delle Regole – Sintesi delle Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 4 CT (ex ATR 3 - DdP)**  
**VIA BLEASSAGNO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di trasformazione**

L'ambito territoriale inerisce un'area libera in parte prativa ed in parte boscata con accesso da via per Blessagno dell'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi.

L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di trasformazione ATR3", introdotto con la 1<sup>a</sup> variante agli atti del P.G.T. dell'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi per cui si prevedeva la trasformazione nella funzione residenziale di una porzione di ambito prossimo all'innesto sulla via per Blessagno della precedente previsione viabilistica.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha ridefinito la riqualificazione dell'accesso viario dell'Ex ambito in località Montrogno, pertanto conferma la sola previsione di trasformazione urbanistica dell'area prevenendo l'accesso dalla via per Blessagno, riducendo la volumetria conferita al comparto.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/fondiarìa 1.892,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume assegnato 1.500,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

Dovrà essere effettuata apposita pratica per la trasformazione della porzione boscata e pratica di Autorizzazione Paesaggistica, secondo quanto previsto dal Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

**Viabilità e sottoservizi**

L'accesso al nuovo compendio dovrà avvenire attraverso una viabilità privata da via Blessagno e dovrà essere dotata dei sottoservizi necessari.

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

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

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

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

L'operatore dovrà realizzare la viabilità privata dotata delle urbanizzazioni necessarie per la realizzazione della nuova edificazione. Le suddette opere sono da ritenersi private e non necessarie per la pubblica utilità. L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del permesso di costruire convenzionato se sarà necessario eseguire delle opere pubbliche lungo via Blessagno. Nel qual caso l'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte, diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m),
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classell - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale e dall'eliminazione della previsione viabilistica a sud del compendio garantendo l'accesso diretto dalla via per Blessagno.

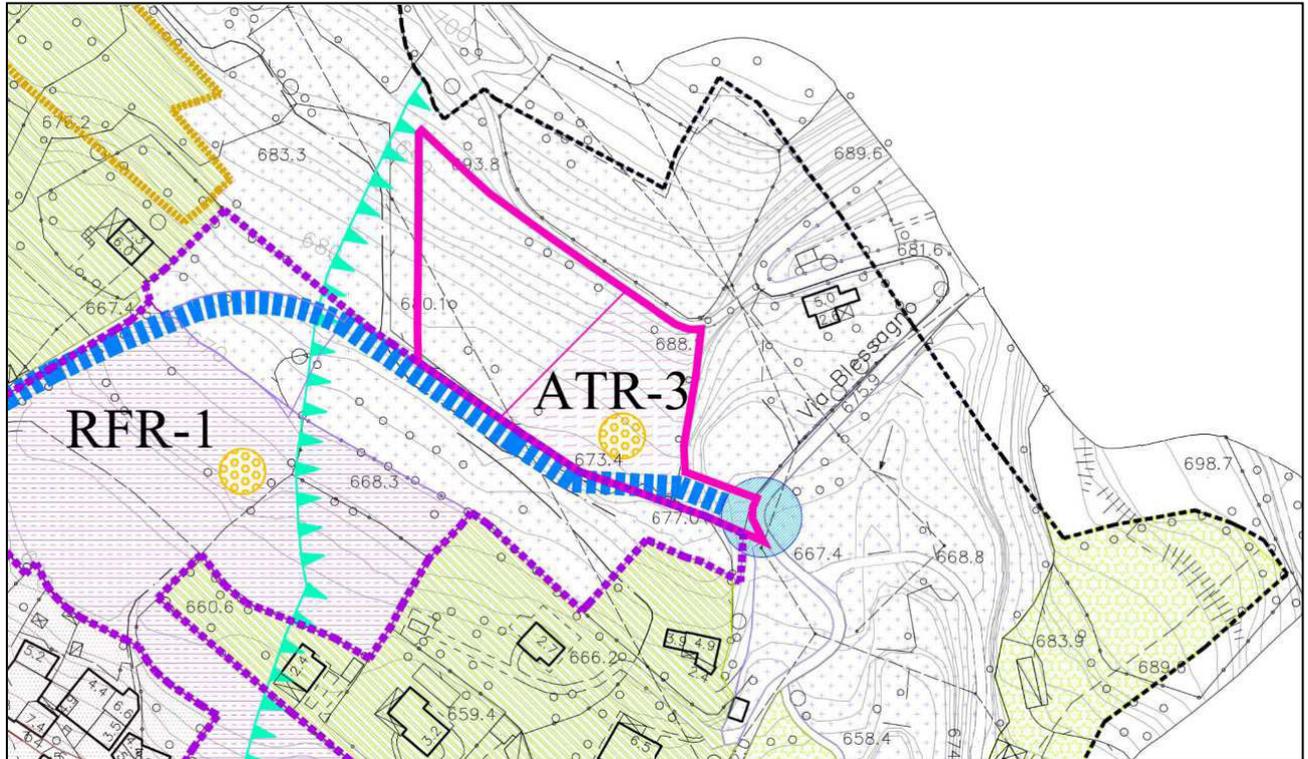
La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire pur avendo in capo gli oneri derivanti dal consumo di nuovo suolo libero.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

PdC 4 CT (ex ATR 3 - DdP) VIA BLEASSAGNO										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	COMPLETAMENTO Residenziale	++	-	o	o	o	o	o	o	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	++	o	o	o	o	o	o	o	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	Obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già prevista nella strumentazione urbanistica vigente,
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	<p>Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.</p> <p>Dovrà essere effettuata apposita pratica per la trasformazione della porzione boscata e pratica di Autorizzazione Paesaggistica, secondo quanto previsto dal Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana.</p>

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 4 CT (ex ATR 3 - DdP)**  
**VIA BLESSAGNO**



Stralcio tavola R2-V1 Piano delle Regole – Sintesi delle Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**  
Studio Tecnico arch. Marielena Sgroi

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 5 CT (ex RFR 2 - DdP)**  
**VIA STRADA LONGA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di trasformazione**

L'ambito territoriale inerisce un'area libera in parte prativa con accesso da via Strada Longa ed appartenente all'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi.

L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di riqualificazione funzionale residenziale" del P.G.T. dell'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi per cui si prevedeva la trasformazione nella funzione residenziale di un ambito maggiormente esteso, nella porzione a sud e prevedeva nella parte a nord l'innesto di una nuova viabilità di progetto.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha ridefinito la nuova viabilità di collegamento tra il polo di attrezzature pubbliche e la via Strada Longa, adeguandola alla morfologia dei luoghi ed innestando il nuovo tracciato direttamente sulla via Strada Longa, senza coinvolgere il compendio.

Si è altresì limitata la nuova edificazione alla porzione lungo via Strada Longa, indicando lungo il comparto l'adeguamento della viabilità esistente ed eliminando la parte di collegamento a sud dell'ambito posto in prossimità del tessuto urbano consolidato.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale 3.570,00 mq.
- Superficie fondiaria 3.370,00 mq
- Allargamento stradale 200,00 mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume assegnato 2.900,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

### **Viabilità**

L'accesso al nuovo compendio dovrà avvenire attraverso via Strada Longa, lungo la quale dovrà essere previsto l'allargamento della sede stradale.

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

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

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

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

L'operatore dovrà realizzare l'allargamento stradale lungo via Strada Longa.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classell - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

Si prevede inoltre la riduzione di consumo di suolo per una porzione di area posta a sud del compendio e la previsione dell'adeguamento del calibro stradale lungo via strada Longa

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale e dall'eliminazione della previsione viabilistica che interessava l'ambito, prevedendo il solo adeguamento di via Strada Longa, nonché nella restituzione di aree agricole no prevedendone la trasformazione.

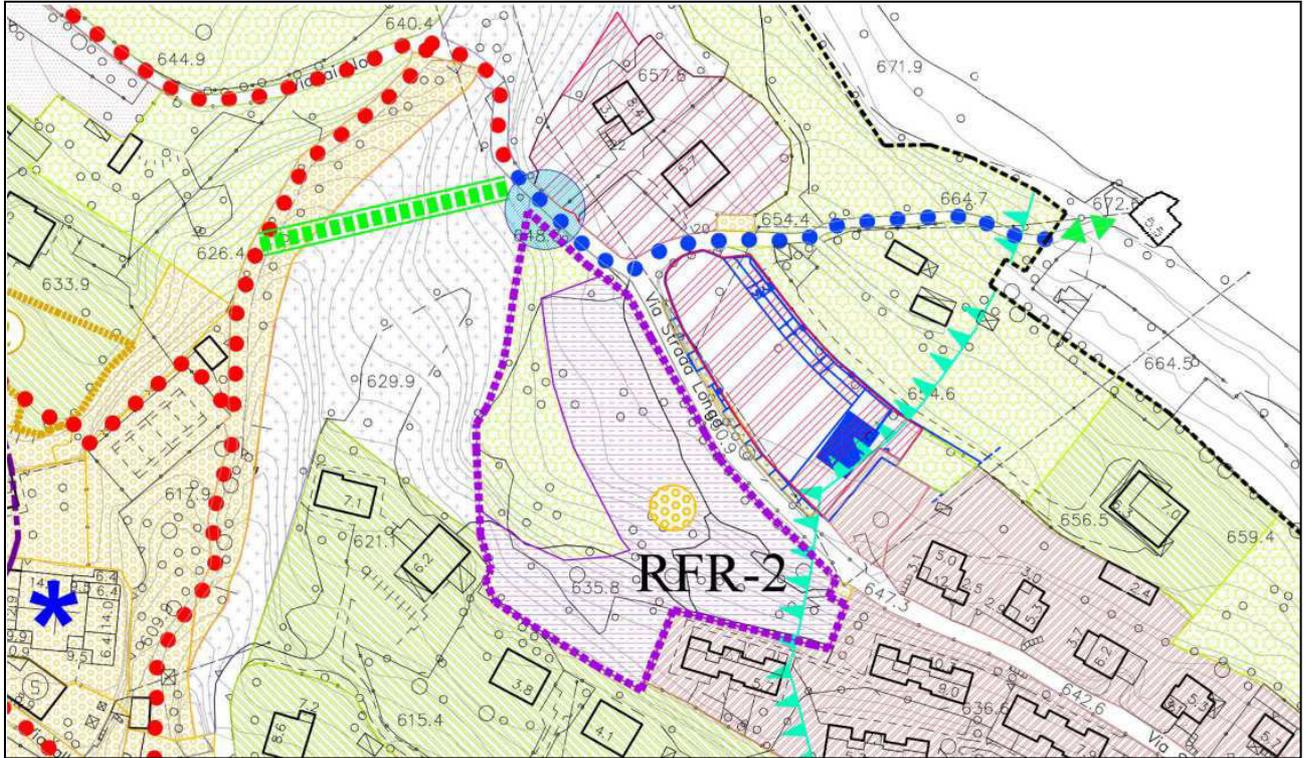
La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi edificatori realizzando degli interventi di adeguamento stradale equilibrati rispetto agli interventi edificatori.

La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione delle opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori e dal pagamento al comune degli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche

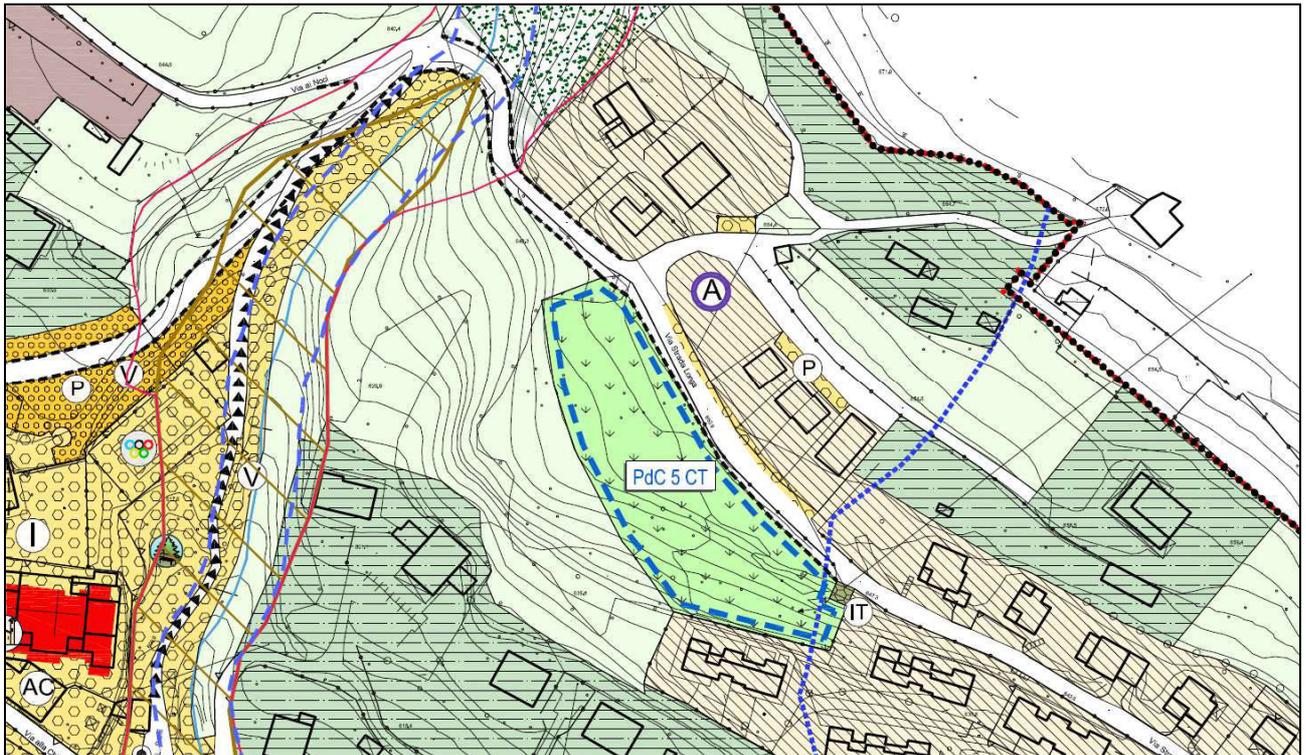
PdC 5 CT (ex RFR 2 - DdP) VIA STRADA LONGA										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	COMPLETAMENTO Residenziale	++	-	○	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri / realizzazione e cessione di opere	++	-	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già prevista nella strumentazione urbanistica vigente, con una diminuzione di superficie interessata
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 5 CT (ex RFR 2 - DdP)**  
**VIA STRADA LONGA**



Stralcio tavola R2-V1 Piano delle Regole – Sintesi delle Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 8a CT– PdC 8b CT (ex RFR 4a/4b - DdP)**  
**S.P. 42- VIA ROMA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di trasformazione**

L'ambito territoriale inerisce un comparto nell'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi ubicato a nord della S.P. 42 e del tessuto consolidato esistente, caratterizzato dalla presenza di ambiti privati.

L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di riqualificazione funzionale residenziale" per cui si prevedeva lo sviluppo di una trasformazione con destinazione residenziale e la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra la S.P. 42 – via Roma e via Gireglio.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex Comune di Castiglione d'Intelvi. Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi si è delineata una soluzione sostenibile in particolare sotto il profilo ambientale ed economico con una riduzione delle superfici edificabili e l'eliminazione della suddetta nuova viabilità di difficile realizzazione in considerazione dell'innesto su una viabilità provinciale, la differenza di quote, gli ingenti costi, ma soprattutto l'importante impatto sotto il profilo ambientale.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ridefinisce la viabilità di accesso al compendio eliminando la previsione della nuova viabilità indicata dalla vigente strumentazione urbanistica attraverso l'indicazione di una nuova strada che nel primo tratto utilizza la strada di penetrazione già esistente per poi allargarsi lungo il tratto interessato dall'ambito di trasformazione ed al suo termine prevedere una giratoria.

Si provvede ad eliminare delle aree edificabili poste ai margini del comparto, ridefinendo il medesimo con due comparti sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato e a riconoscere la viabilità esistente di accesso al presidio della stazione dei Carabinieri. La suddetta viabilità è ubicata esternamente ai due ambiti e permane il vincolo per il primo comparto che trova attuazione di urbanizzare l'ambito.

**Parametri edilizio – urbanistici**

**Parametri edilizio – urbanistici PdC 8a**

- Superficie territoriale/fondiarìa 5.960,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume assegnato 4.100,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,20 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

### **Parametri edilizio – urbanistici PdC 8b**

- Superficie territoriale/fondiaria 5.925,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume assegnato 4.150,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,20 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

### **Viabilità di penetrazione in progetto**

- Strada in progetto 1.320,00 mq.

### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

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

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde, nella misura che verrà stabilita alla presentazione del titolo convenzionato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. La quota dovuta, secondo le verifiche sopra eseguite e non localizzata dovrà essere oggetto di monetizzazione

### **Viabilità e sottoservizi**

Il singolo ambito di intervento dovrà eseguire la viabilità in progetto, così come rappresentata negli elaborati di piano poiché funzionale all'edificazione nei lotti. Il progetto delle opere di urbanizzazione primarie verrà definito in appositi elaborati grafici e computo metrico nella convenzione urbanistica.

Negli elaborati tecnici allegati alla convenzione dei due comparti dovrà essere eseguito l'intero intervento di urbanizzazione.

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

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

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

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

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

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m),
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico rivede la soluzione indicata dal PGT vigente attraverso l'eliminazione della strada di collegamento prevista in quanto eccessivamente invasiva rispetto ai contesti agricoli ed onerosa, prevendo il collegamento tra via la S.P. 42 in prossimità del tessuto urbano consolidato ed al servizio degli ambiti di completamento.

Si provvede altresì alla riduzione delle aree destinate a nuova edificazione, mantenendo gli ambiti in parte agricoli.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa alla riduzione delle aree edificabili, nonché in una soluzione viabilistica di collegamento meno invasiva rispetto alle aree agricole e maggiormente aderente alla morfologia dei luoghi.

La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità di realizzazione del collegamento viario limitando ad una strada interna al servizio della nuova edificazione, con adeguati oneri economici equamente ripartiti tra i due comparti di attuazione.

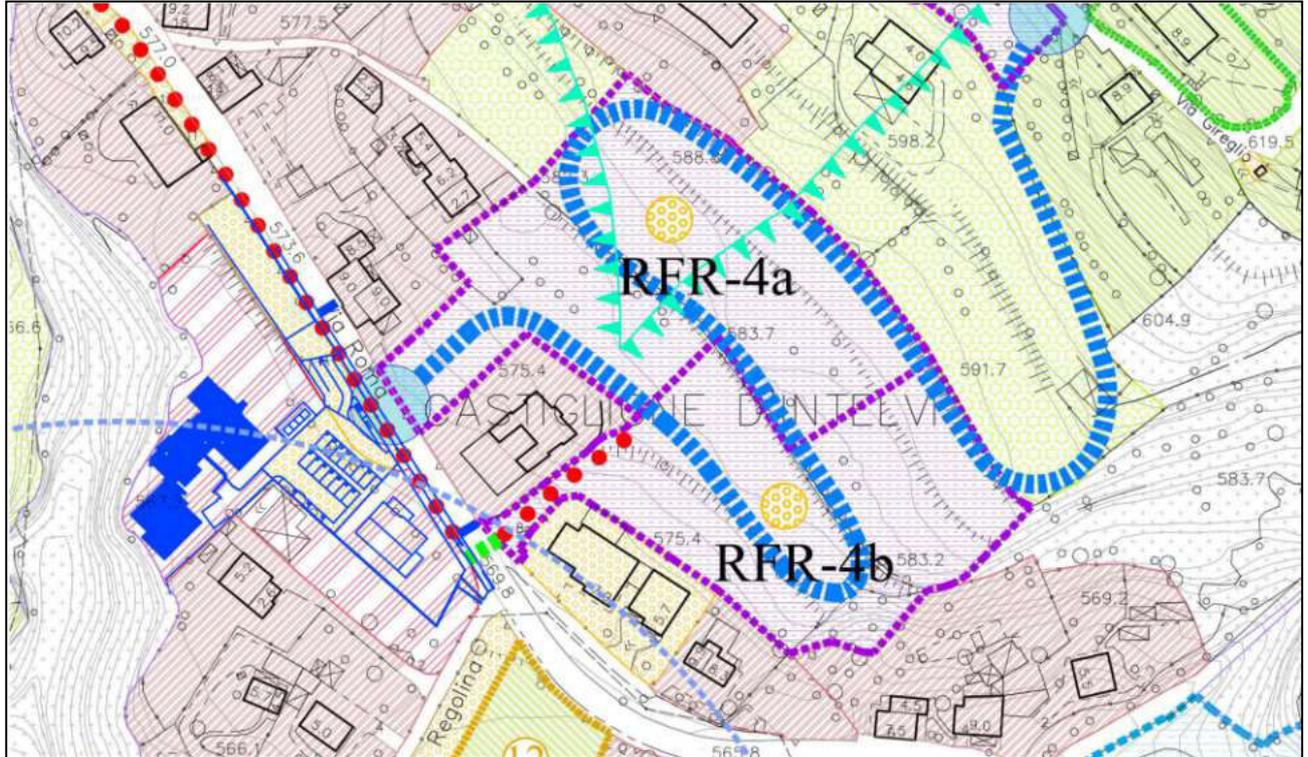
La sostenibilità sociale deriva dalla possibilità concreta di realizzazione della nuova viabilità e dal pagamento degli oneri al comune per la realizzazione di opere pubbliche previste dal piano dei servizi e dal piano triennale delle opere pubbliche.

**PdC 8a CT– PdC 8b CT (ex RFR 4a/4b - DdP)**  
**S.P. 42- VIA ROMA**

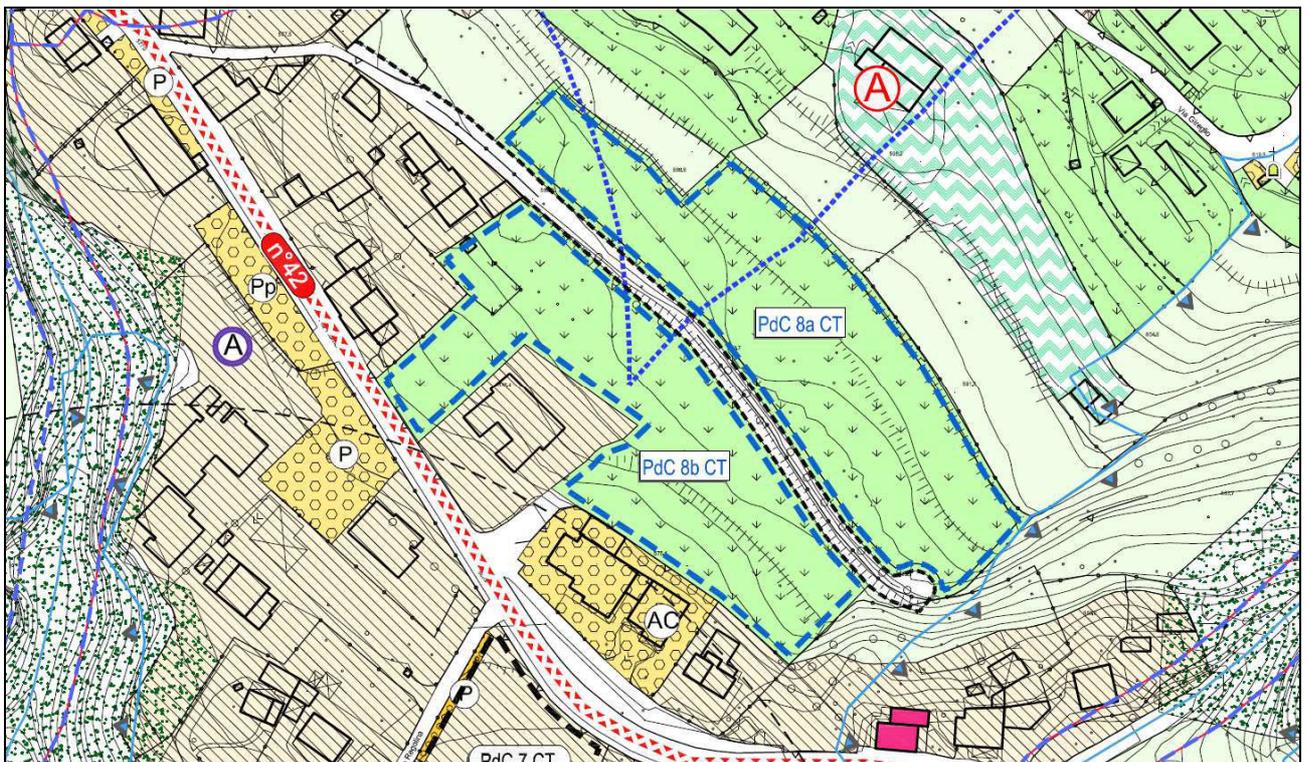
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	COMPLETAMENTO Residenziale	++	-	○	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	++	-	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già prevista nella strumentazione urbanistica vigente, con una lieve diminuzione di superficie interessata e l'eliminazione della viabilità in progetto.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 8a CT– PdC 8b CT (ex RFR 4a/4b - DdP)**  
**S.P. 42 - VIA ROMA**



Stralcio tavola R2-V1 Piano delle Regole – Sintesi delle Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 9a CT– PdC 9b CT (ex ATR 2 - DdP)**  
**VIA SP 15 - VIA CERANO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di trasformazione**

L'ambito territoriale inerisce un comparto nell'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi, il cui accesso avviene da una strada di penetrazione della S.P. 15 – via Cerano e caratterizzato dalla presenza di ambiti privati.

L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di trasformazione ATR2", introdotto con la 1<sup>a</sup> variante agli atti del P.G.T. dell'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi per cui si prevedeva lo sviluppo di una trasformazione con destinazione residenziale con l'adeguamento della viabilità di accesso al lotto attraverso la razionalizzazione dell'innesto e l'allargamento della sede viaria.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex Comune di Castiglione d'Intelvi. Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emersa l'esigenza di suddividere l'ambito in due comparti di attuazione, aderenti alle due proprietà.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio mantiene la previsione di adeguamento dell'innesto tra la S.P. 15 e la strada di accesso al comparto e l'adeguamento del calibro stradale di quest'ultima attraverso una migliore rappresentazione negli elaborati di piano e suddivide l'attuazione degli interventi individuando due permessi di costruire convenzionati.

La suddetta viabilità è ubicata esternamente ai due ambiti e permane il vincolo per il primo comparto che trova attuazione di eseguire l'adeguamento stradale sopra descritto per rendere idoneo l'accesso al comparto.

**Parametri edilizio – urbanistici**

**Parametri edilizio – urbanistici PdC 9a**

- Superficie territoriale/fondiarìa 2.474,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
- Volume assegnato 2.000,00 mc.
- Accessori
- Indice fondiario If = 1,20 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

### **Parametri edilizio – urbanistici PdC 9b**

- Superficie territoriale/fondiarìa 2.123,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume assegnato 1.700,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,20 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

### **Viabilità di penetrazione in progetto**

- Allargamento stradale di accesso al compendio 245,00mq.

### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

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

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde, nella misura che verrà stabilita alla presentazione del titolo convenzionato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. La quota dovuta, secondo le verifiche sopra eseguite e non localizzata dovrà essere oggetto di monetizzazione

### **Viabilità e sottoservizi**

Il singolo ambito di intervento dovrà eseguire la viabilità in progetto, così come rappresentata negli elaborati di piano poiché funzionale all'edificazione nei lotti. Il progetto delle opere di urbanizzazione primarie verrà definito in appositi elaborati grafici e computo metrico nella convenzione urbanistica.

Negli elaborati tecnici allegati alla convenzione dei due comparti dovrà essere eseguito l'intero intervento di adeguamento stradale.

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui le opere di adeguamento stradale vengano completate realizzate dal primo comparto che esegue l'intervento, il secondo comparto dovrà corrispondere al Comune gli oneri concessori dovuti per la realizzazione degli interventi edificatori.

#### **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato

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

#### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m),
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

#### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

Si provvede altresì a suddividere il compendio in due lotti di attuazione aderenti alle due diverse proprietà

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi avendo meglio definito l'area interessata dall'intervento suddividendo in comparto e facendolo aderire alle singole proprietà.

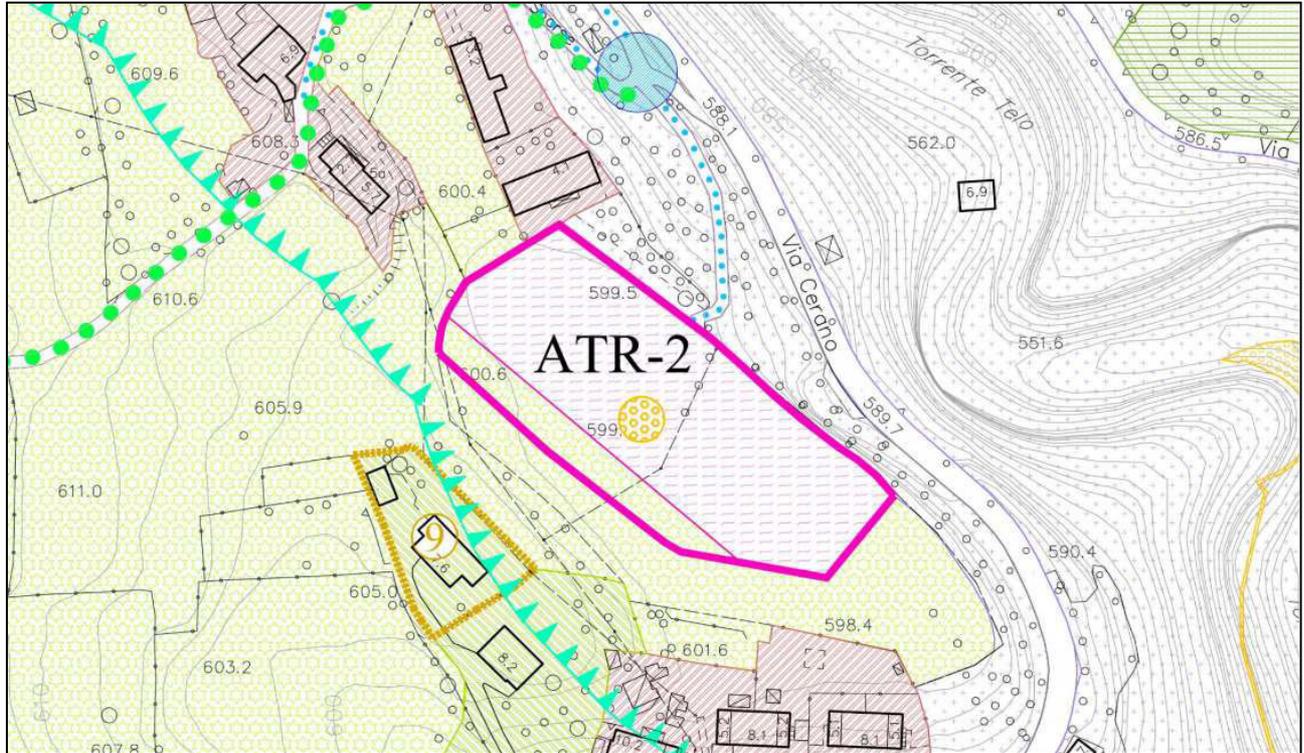
La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

**PdC 9a CT– PdC 9b CT (ex ATR 2 - DdP)**  
**VIA SP 15 VIA CERANO**

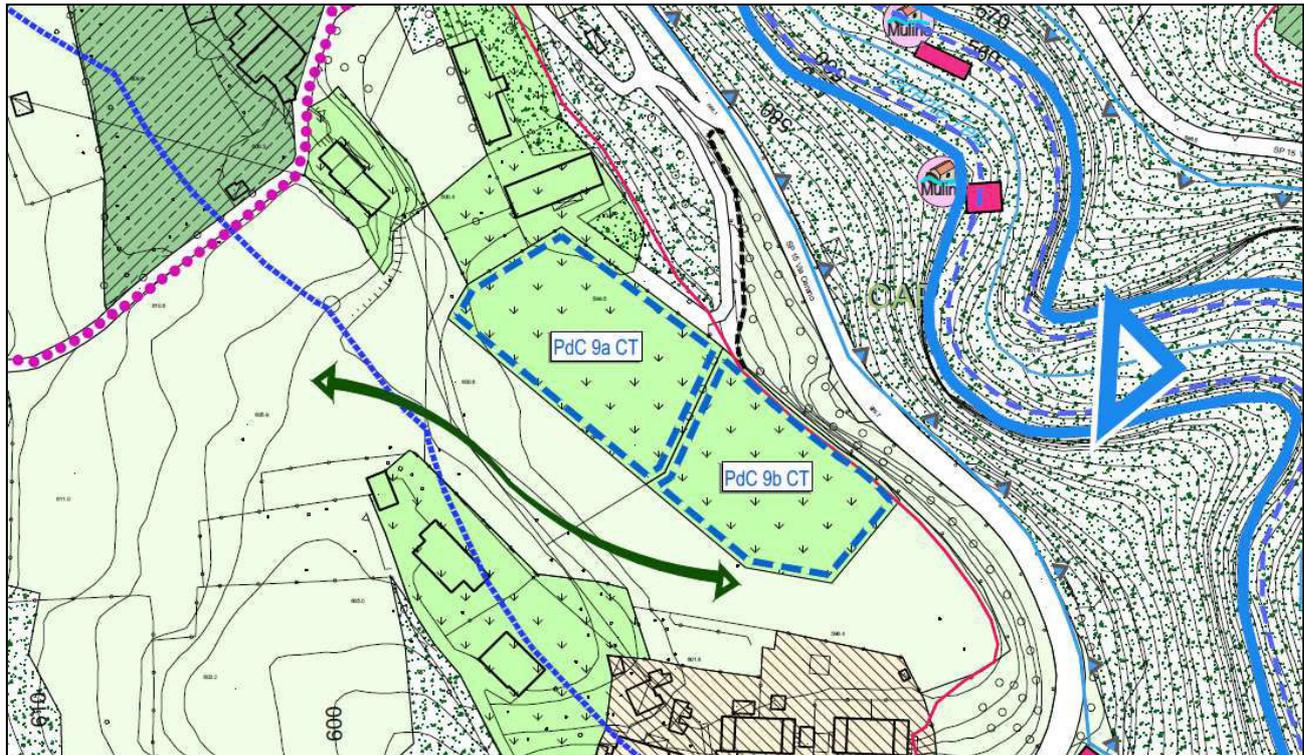
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	
AZIONI	COMPLETAMENTO Residenziale	++	-	○	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	++	-	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già prevista nella strumentazione urbanistica vigente, con una suddivisione del comparto in due lotti.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 9a CT– PdC 9b CT (ex ATR 2 - DdP)**  
**VIA SP 15 VIA CERANO**



Stralcio tavola R2-V1 Piano delle Regole – Sintesi delle Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

## CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

### PdC 10 CT (ex ATR 1 - DdP) VIA CASE SPARSE

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

L'ambito territoriale inerisce un comparto nell'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi, il cui accesso avviene da via Case Sparse ed è costituito da aree a prato.

L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di trasformazione ATR1", introdotto con la 1<sup>a</sup> variante agli atti del P.G.T. dell'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi per cui si prevedeva lo sviluppo di una trasformazione con destinazione residenziale di un ambito territoriale maggiormente ampio che comprendeva anche aree maggiormente aderenti alla edificazione residenziale esistente.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex Comune di Castiglione d'Intelvi. Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi sono emerse diverse esigenze da parte delle diverse proprietà coinvolte nell'ambito di trasformazione per cui si è provveduto all'eliminazione delle quasi totalità delle aree oggetto di trasformazione tranne un lotto che ha espresso l'esigenza di preservare la propria edificabilità per dare una risposta ad esigenze di natura familiare.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio prevede di restituire alle aree agricole la quasi totalità del compendio con esclusione dell'unico lotto interessato a preservare la possibilità di edificare.

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

- Superficie territoriale/fondiarìa 1.950,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume assegnato 585,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

#### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

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

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del permesso di costruire convenzionato se sarà necessario eseguire delle opere pubbliche. Nel qual caso l'operatore, a scapito degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte, diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m),
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere solo una parte della previsione urbanistica di trasformazione su esplicita richiesta della proprietà per dare un riscontro ad esigenze di natura famigliare, restituendo la restante parte dell'ambito alle aree agricole prevalenti di valore paesaggistico.

Si provvede altresì a meglio definire la definizione dell'ambito di completamento facendolo aderire alla proprietà

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa alla restituzione della maggior parte del comparto alle aree agricole, mantenendo la trasformabilità di una porzione minima del comparto.

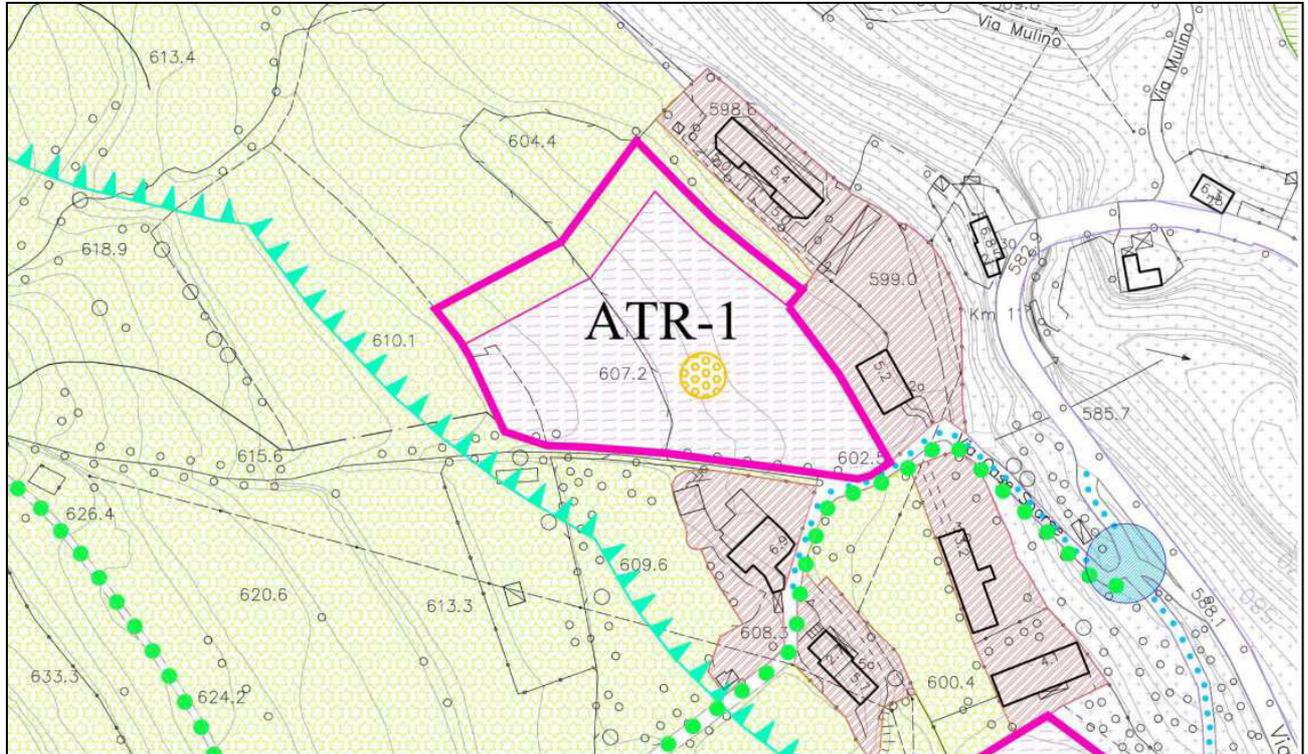
La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi avendo meglio definito l'area interessata dall'intervento non coinvolgendo la proprietà di terzi.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

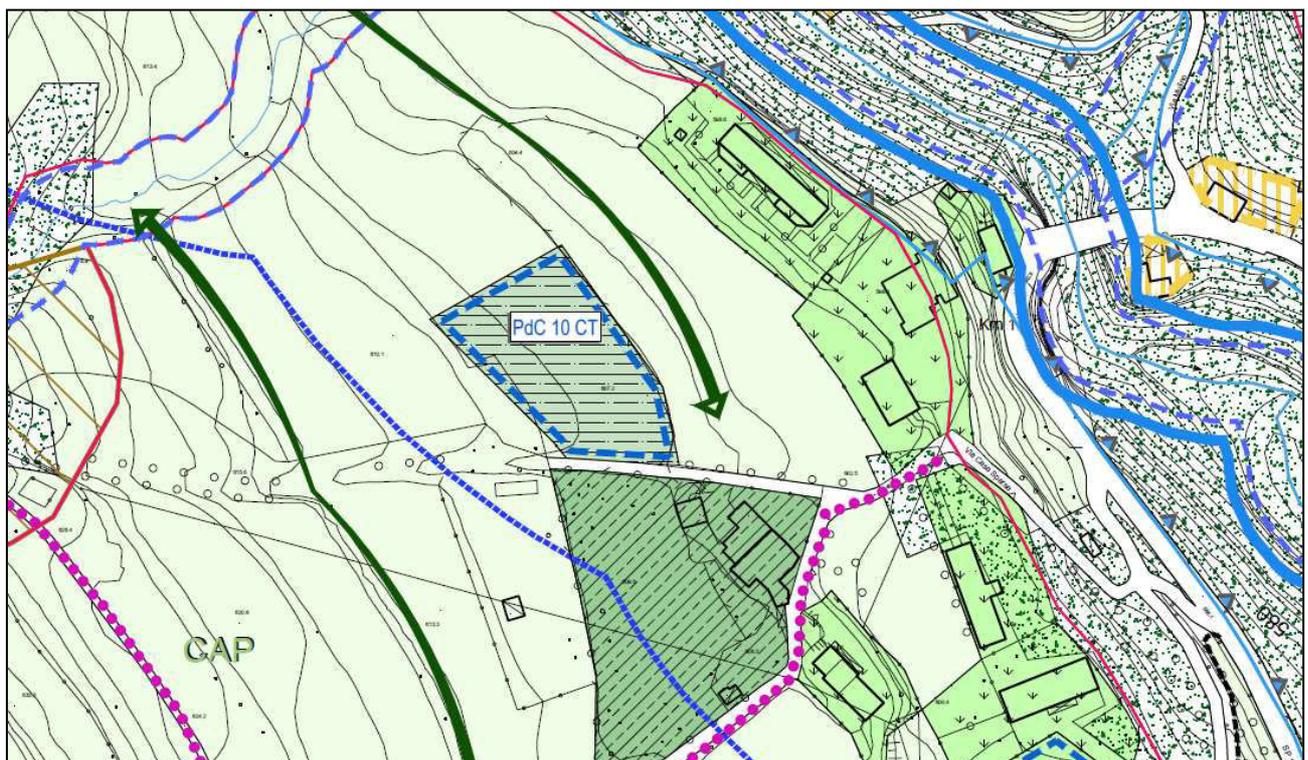
PdC 10 CT (ex ATR 1 - DdP) VIA CASE SPARSE										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	COMPLETAMENTO Residenziale	++	-	○	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	++	-	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già prevista nella strumentazione urbanistica vigente, con una riduzione di superficie interessata.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 10 CT (ex ATR 1 - DdP)**  
**VIA CASE SPARSE**



Stralcio tavola R2-V1 Piano delle Regole – Sintesi delle Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE**  
**PL 2a/b CT (ex RFPR 1 - DdP)**  
**VIA AL FAREE'**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione e trasformazione**

L'ambito territoriale, di proprietà comunale, inerisce un comparto che ha il proprio accesso dalla via Al Fereè ed è costituito da un'area libera posta in continuità con l'area interessata da escavazione Cava.

L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di riqualificazione funzionale residenziale" per cui si prevedeva un recupero dell'intero compendio, sia dell'area interessata da escavazione, che dall'area libera di proprietà comunale nella destinazione residenziale. Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex comune di Castiglione d'Intelvi e pertanto l'ambito interessato da escavazione è stato inserito nella deliberazione consigliare per l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale di cui all'art. 8 bis., in quanto lo stesso risponde alle caratteristiche promosse per gli interventi di rigenerazione.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio stralcia dal compendio, con una miglior definizione dell'area rispetto allo stato dei luoghi, la porzione posta più a nord del compendio, conferendo alla medesima una destinazione di impianto tecnologico, per poter realizzare il nuovo centro di raccolta differenziata. L'area sarà oggetto di compensazione con l'ambito denominato dal nuovo P.G.T. PL 2A CT, quest'ultimo regolamentato da apposita scheda normativa. La porzione del compendio libera da edificazione, di proprietà comunale, viene classificata in ambito artigianale e suddivisa in due comparti. Il compendio denominato PL 2A CT viene destinato, in primo luogo, alla permuta con l'area destinata ad impianto tecnologico per la realizzazione del centro di raccolta differenziata, nel caso in cui non si dovesse concretizzare la cessione bonaria il medesimo sarà alienato con bando pubblico, così come il comparto PL 2B CT, e destinato all'insediamento degli artigiani del comune di Centro Valle che ne hanno la necessità.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/fondiarìa PL 2A 4.867,00 mq.  
Le aree appartenenti al compendio di proprietà comunale, saranno oggetto di una possibile permuta con l'area posta a nord del comparto RU 2 PL 1 CT - RIGENERAZIONE URBANA (DdP) ex RFPP DdP ed interessata dalla previsione di realizzazione del punto di raccolta differenziata.  
La suddivisione tra il PL2a ed il PL2B sarà meglio definita in sede di accordo bonario finalizzato alla permuta delle aree.
- Parametri edificatori: si applicano i parametri edificatori dell'ambito A - Artigianale
- Destinazioni d'uso: Si applicano i disposti di cui alla zona A- Artigianale
- Superficie territoriale/fondiarìa PL 2b 1.824,00 mq.  
La suddivisione tra il PL2a ed il PL2B sarà meglio definita in sede di accordo bonario finalizzato alla permuta delle aree.
- Parametri edificatori: si applicano i parametri edificatori dell'ambito A - Artigianale
- Destinazioni d'uso: Si applicano i disposti di cui alla zona A- Artigianale

**Prescrizione urbanistica:**

La porzione del compendio libera da edificazione, di proprietà comunale, viene classificata in ambito artigianale e suddivisa in due comparti. Il compendio denominato PL 2A CT viene destinato, in primo luogo, alla permuta con l'area destinata ad impianto tecnologico per la realizzazione del centro di raccolta differenziata, nel caso in cui non si dovesse concretizzare la cessione bonaria il medesimo sarà alienato con bando pubblico, così come il comparto PL 2B CT, e destinato all'insediamento degli artigiani del Comune di Centro Valle che ne hanno la necessità.

### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

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

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del piano di lottizzazione la necessità di esecuzione delle opere pubbliche. Nel qual caso l'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte, diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

Piano di lottizzazione

#### **Regime vincolistico PL2a CT**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m), in vincolo idrogeologico
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni, Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

#### **Regime vincolistico PL2a CT**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in vincolo idrogeologico
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni, Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'ambito di intervento non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

L'area apparteneva allo stesso ambito di trasformazione con destinazione funzionale residenziale, unitamente alla Ex Cava Citrini, quest'ultima inserita in un ambito di rigenerazione urbana.

Il nuovo piano urbanistico prevede di la classificazione dell'ambito con una destinazione d'uso artigianale ed essendo l'area di proprietà comunale, in parte, la permuta con l'area posta a nord dell'ambito di rigenerazione per la realizzazione della nuova piazzuola differenziata.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa alla realizzazione di interventi maggiormente adeguati come destinazione funzionale rispetto alla morfologia dei luoghi.

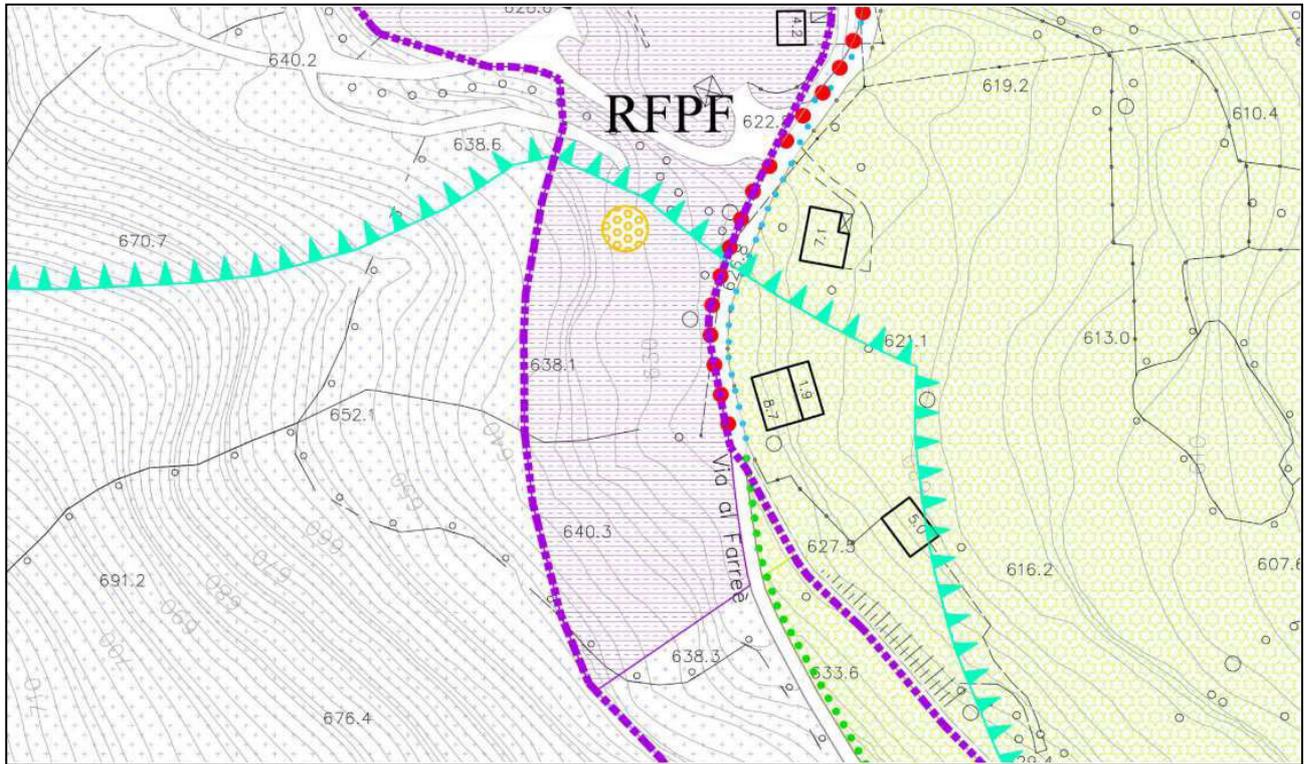
La sostenibilità economica è riconducibile alla possibilità per il comune di acquisire l'area da destinare alla raccolta differenziata e di dare una risposta alle esigenze degli artigiani presenti sul territorio.

La sostenibilità sociale deriva dal predisporre le condizioni di poter realizzare una nuova piazzuola per la raccolta differenziata idonea per il nuovo comune di Centro Valle Intelvi.

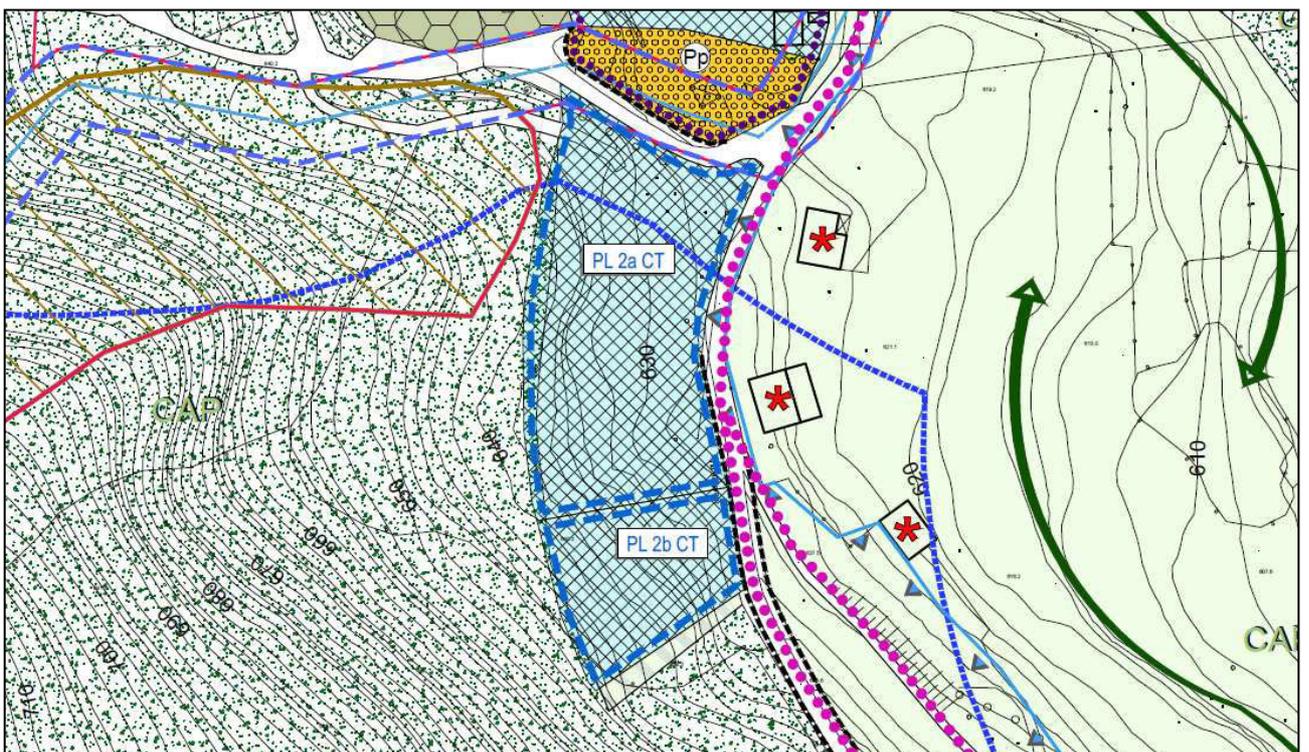
PL 2a/b CT (ex RFPR 1 - DdP) VIA AL FAREE'										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	COMPLETAMENTO Artigianale	++	-	○	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	++	-	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già prevista nella strumentazione urbanistica vigente.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	L'ambito di intervento, in considerazione del valore simbolico che rivestono gli edifici esistenti, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE**  
**PL 2a/b CT (ex RFPR 1 - DdP)**  
**VIA AL FAREE'**



Stralcio tavola R2-V1 Piano delle Regole – Sintesi delle Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 1a CS- 1b CS– 1c CS (ex RFR 8 - DdP)**  
**VIA SAN ROCCO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di trasformazione**

L'ambito territoriale inerisce un comparto nell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi, ubicato sul confine con l'ex Comune di Castiglione d'Intelvi e con la predisposizione di diversi accessi per servire i lotti appartenenti a differenti proprietà tra cui l'area lungo via San Rocco è proprietà comunale.

L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di riqualificazione funzionale residenziale" del P.G.T. dell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi per cui si prevedeva lo sviluppo di una trasformazione con destinazione residenziale.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex Comune di Casasco d'Intelvi. Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi sono emerse diverse esigenze da parte delle molteplici proprietà, che hanno determinato il mancato coordinamento nell'attuazione della pianificazione attuativa.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'attuazione degli interventi attraverso tre permessi di costruire convenzionati, con ingresso indipendente ai singoli lotti.

**Parametri edilizio – urbanistici**

**Parametri edilizio – urbanistici PdC 1a CS**

- Superficie territoriale/fondiarìa 3.457,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume assegnato 1.550,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Parametri edilizio – urbanistici PdC 1b CS**

- Superficie territoriale/fondiarìa 1.970,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume assegnato 886,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

## **Parametri edilizio – urbanistici PdC 1c CS**

- Superficie territoriale/fondiaria 2.149,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume assegnato 967,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

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

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del permesso di costruire convenzionato se sarà necessario eseguire delle opere pubbliche. Nel qual caso l'operatore, a scapito degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte, diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, parzialmente in fascia di rispetto reticolo minore, in vincolo idrogeologico
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni, in parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni, in parte , in parte Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

Si provvede a suddividere il comparto in tre lotti di attuazione aderenti alle singole proprietà.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

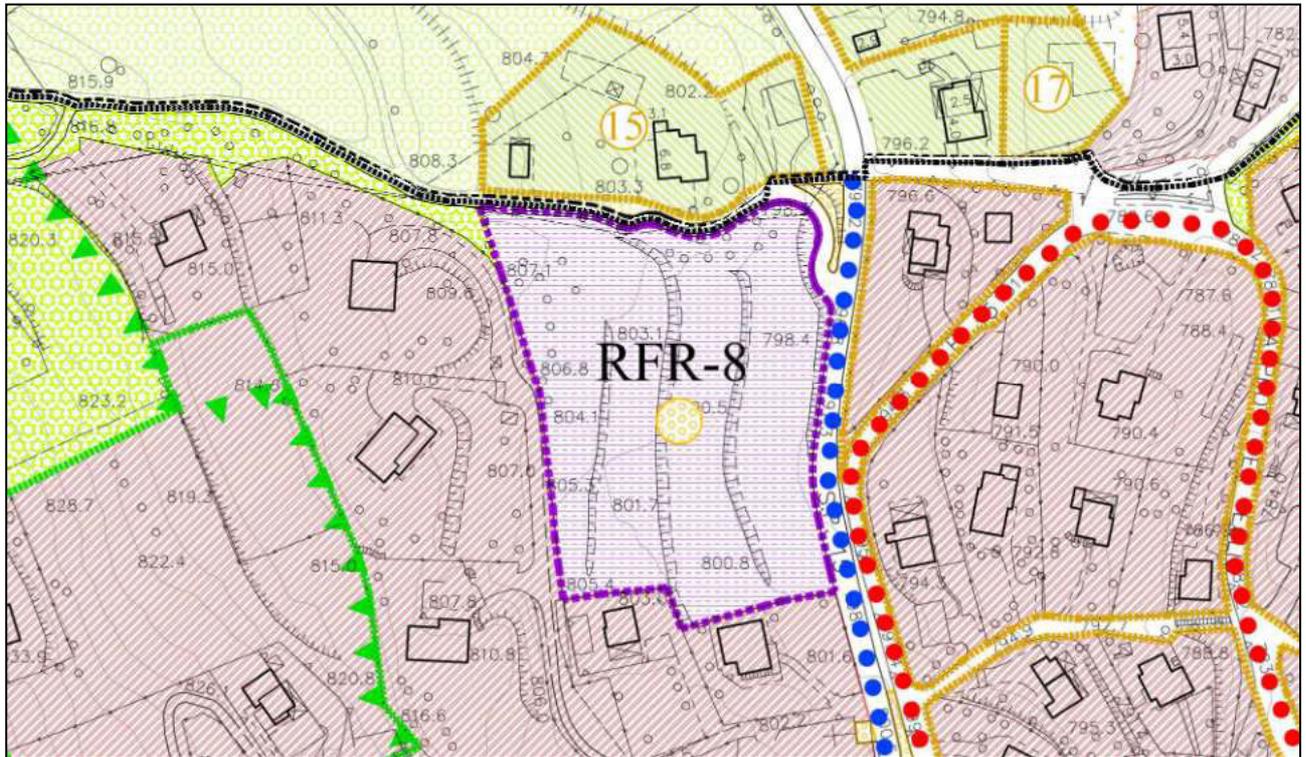
La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi avendo suddiviso il comparto in aderenza alle proprietà e pertanto così dando l'opportunità di intervenire con tempi e modi differenziati.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

PdC 1a CS- 1b CS– 1c CS (ex RFR 8 - DdP) VIA SAN ROCCO										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	COMPLETAMENTO Residenziale	++	-	○	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	++	-	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già prevista nella strumentazione urbanistica vigente.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 1a CS- 1b CS– 1c CS (ex RFR 8 - DdP)**  
**VIA SAN ROCCO**



Stralcio tavola R2 Piano delle Regole – Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 9 CS (ex ATR2 - DdP)**  
**VIA PER VEGLIO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di trasformazione**

L'ambito territoriale inerisce un comparto nell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi, ubicato a sud della via per Veglio.

L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di trasformazione residenziale ATR2" del P.G.T. dell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi per cui si prevedeva lo sviluppo di una trasformazione con destinazione residenziale.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex Comune di Casasco d'Intelvi. Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi sono emerse diverse esigenze da parte delle proprietà, rispetto alle quali vi sono dei soggetti appartenenti alle fasce deboli e protette, nonché ai rilievi sul luogo al fine di effettuare le considerazioni di merito in relazione all'accesso al comparto.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio prevede una ridefinizione dei lotti attraverso lo stralcio di una porzione che costituisce pertinenza di una abitazione esistente e l'attribuzione a quest'ultima dell'area omogenea di appartenenza, la restituzione di una porzione dell'area ai contesti agricoli, la trasformazione di una porzione di area agricola al fine di garantire l'accesso al lotto dalla via Veglio.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/fondiarìa 1.250,00 mq.
- Indice Territoriale 0,6 mc/mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 750,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

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

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del permesso di costruire convenzionato se sarà necessario eseguire delle opere pubbliche. Nel qual caso l'operatore, a scapito degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte, diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in vincolo idrogeologico
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

Si provvede a meglio definire l'ambito interessato dall'intervento di trasformazione anche in relazione ad una più agevole possibilità di accesso al comparto.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi edificatori prevedendo una idonea possibilità di accesso.

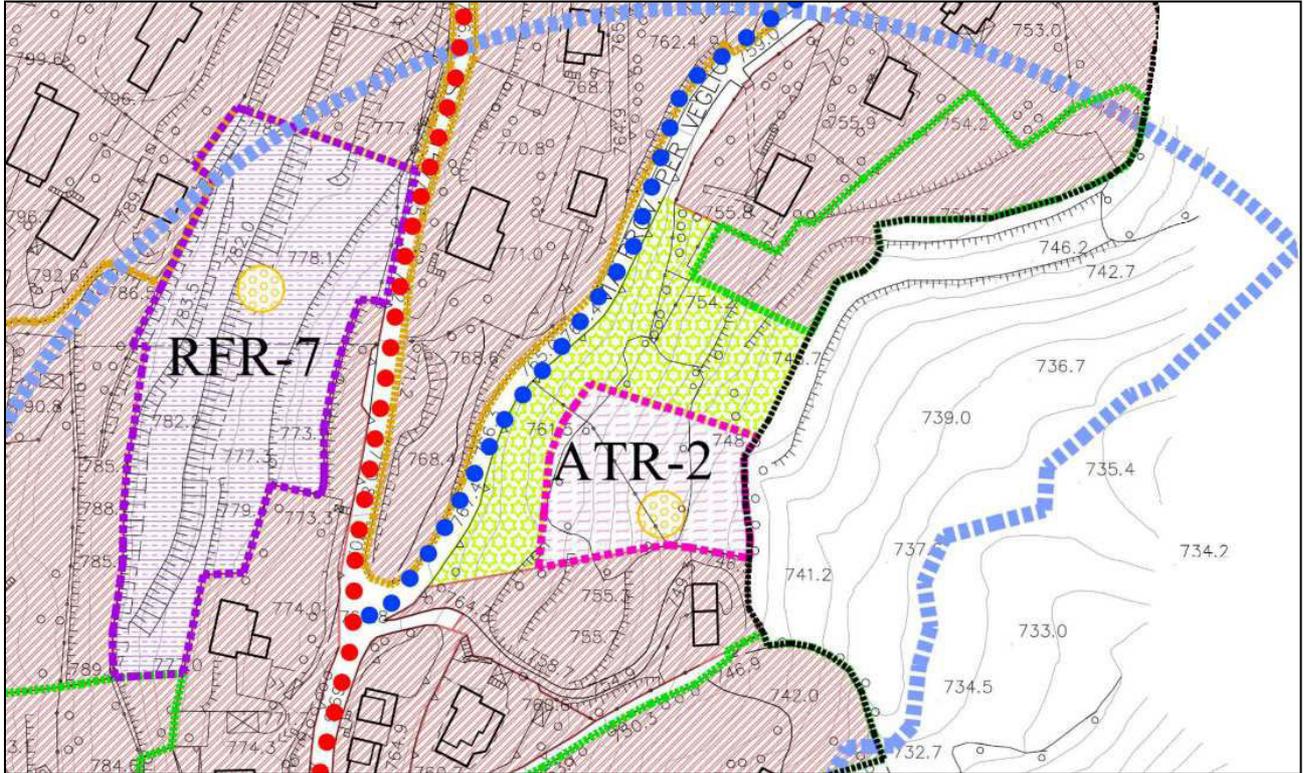
La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

PdC 9 CS (ex ATR2 - DdP) VIA PER VEGLIO										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	COMPLETAMENTO Residenziale	++	-	○	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	++	-	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

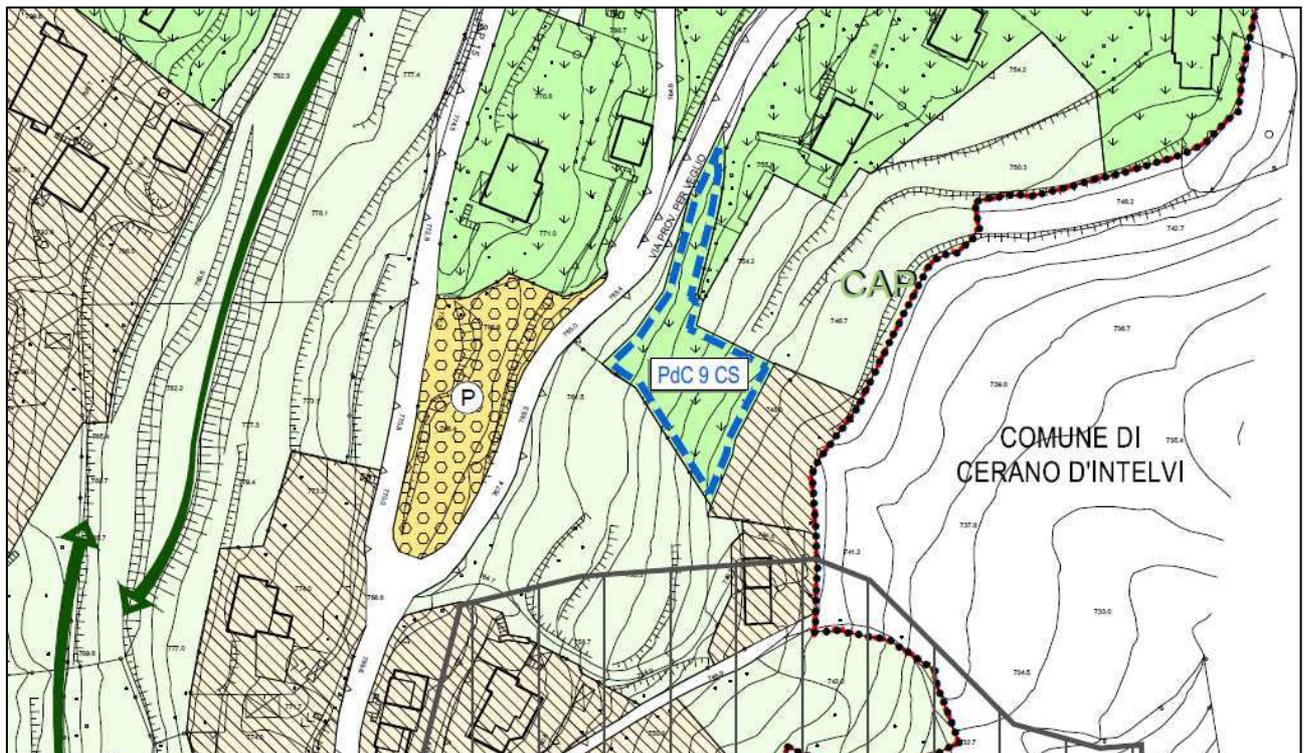
ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già prevista nella strumentazione urbanistica vigente con una differente conformazione e lieve riduzione.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**

**PdC 9 CS (ex ATR2 - DdP)  
VIA PER VEGLIO**



Stralcio tavola R2 Piano delle Regole – Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO/RICETTIVO**  
**PdC 11 CS (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA TERRAGNI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di trasformazione**

L'ambito territoriale inerisce un comparto, di proprietà comunale, nell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi, con accesso da via Terragni.

L'ambito territoriale era disciplinato da apposito disposto normativo del P.G.T. dell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi per cui si prevedeva una trasformazione con destinazione funzionale residenziale con il titolo del Permesso di Costruire Convenzionato.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex Comune di Casasco d'Intelvi.

L'Amministrazione Comunale nel proprio progetto strategico per il rilancio del settore turistico – ricettivo della Valle d'Intelvi, attraverso il progetto urbanistico, ha introdotto delle differenti tipologie e soluzioni di alloggi per ampliare il bacino d'utenza della fruizione con la valorizzazione delle potenzialità dell'ambiente naturale.

Nell'ambito del sopra indicato progetto rientra anche la destinazione di un'area, sempre di proprietà comunale come area per la sosta dei camper.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la trasformazione del compendio in una destinazione turistico – ricettiva, per la realizzazione di un albergo con unità diffuse ed integrate ed uno spazio unico per la reception- ristorazione- bar etc.... Saranno introdotti dei disposti normativi paesaggistici al fine di integrare la nuova edificazione rispetto ai contesti di appartenenza.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale/ fondiaria</u>	10.246,00 mq.
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume assegnato</u>	6.200,00 mc.
<u>Accessori</u>	
Indice fondiario	If = 1,00 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	5,00 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 1 e sottotetto abitabile
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	turistico – ricettivo- alberghiero
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

L'edificazione degli alloggi e dello spazio comune e degli spazi da destinare a parcheggio dovrà essere integrato rispetto alla morfologia dei luoghi al fine di preservare le visuali verso la valle e preservare la maggior parte del compendio quale spazio verde.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere localizzato secondo quanto previsto nell'ambito del permesso di costruire convenzionato. In tale sede verrà stabilito il quantitativo che potrà essere oggetto di monetizzazione.

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

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

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

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del permesso di costruire convenzionato se sarà necessario eseguire delle opere pubbliche. Nel qual caso l'operatore, a scapito degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte, diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

Si provvede, per l'area, di proprietà comunale, una destinazione turistico ricettiva alberghiera al fine di dare una opportunità di realizzare nel comune una nuova struttura alberghiera.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento, urbanizzate, in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire un intervento in un ambito territoriale idoneo per la realizzazione di una struttura turistico- ricettiva.

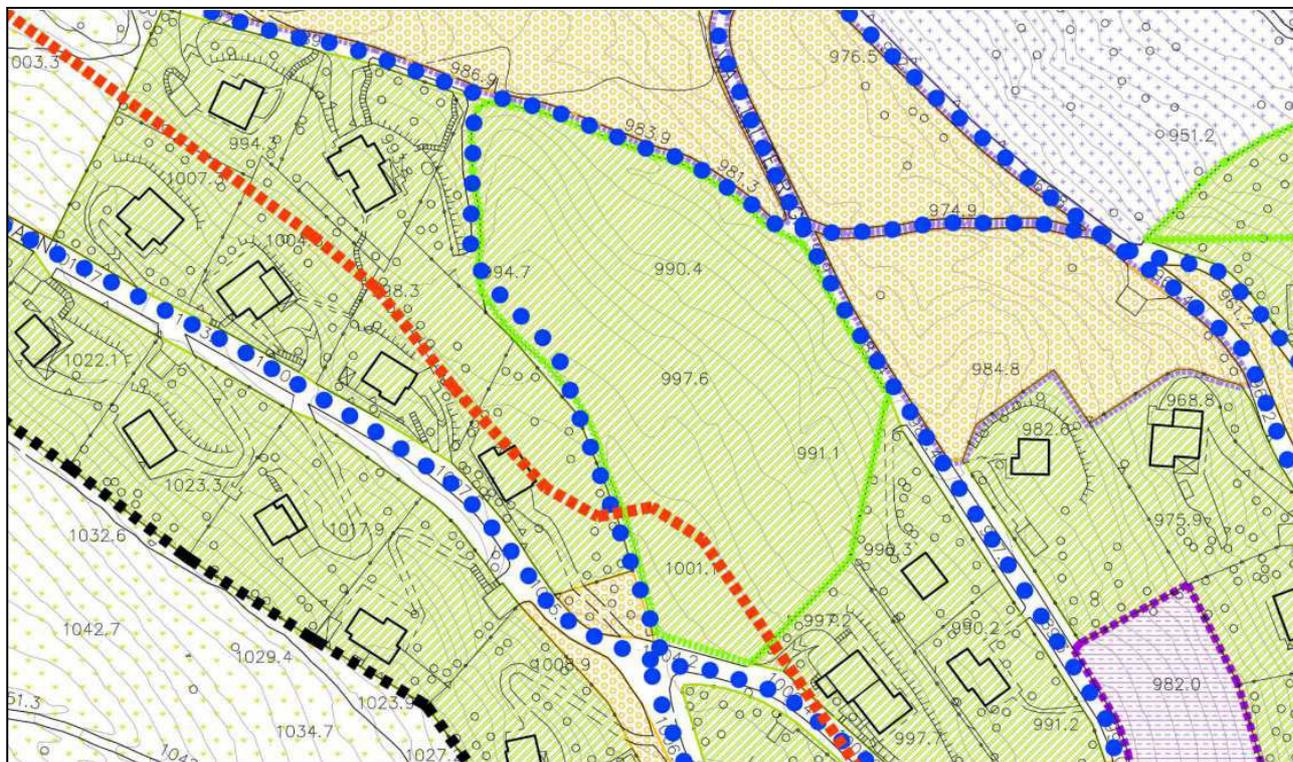
La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività, nonché alla alienazione di un terreno di proprietà comunale.

PdC 11 CS (ex TUC PdR con PdC) VIA TERRAGNI										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	COMPLETAMENTO Turistico ricettivo	++	-	○	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	++	-	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

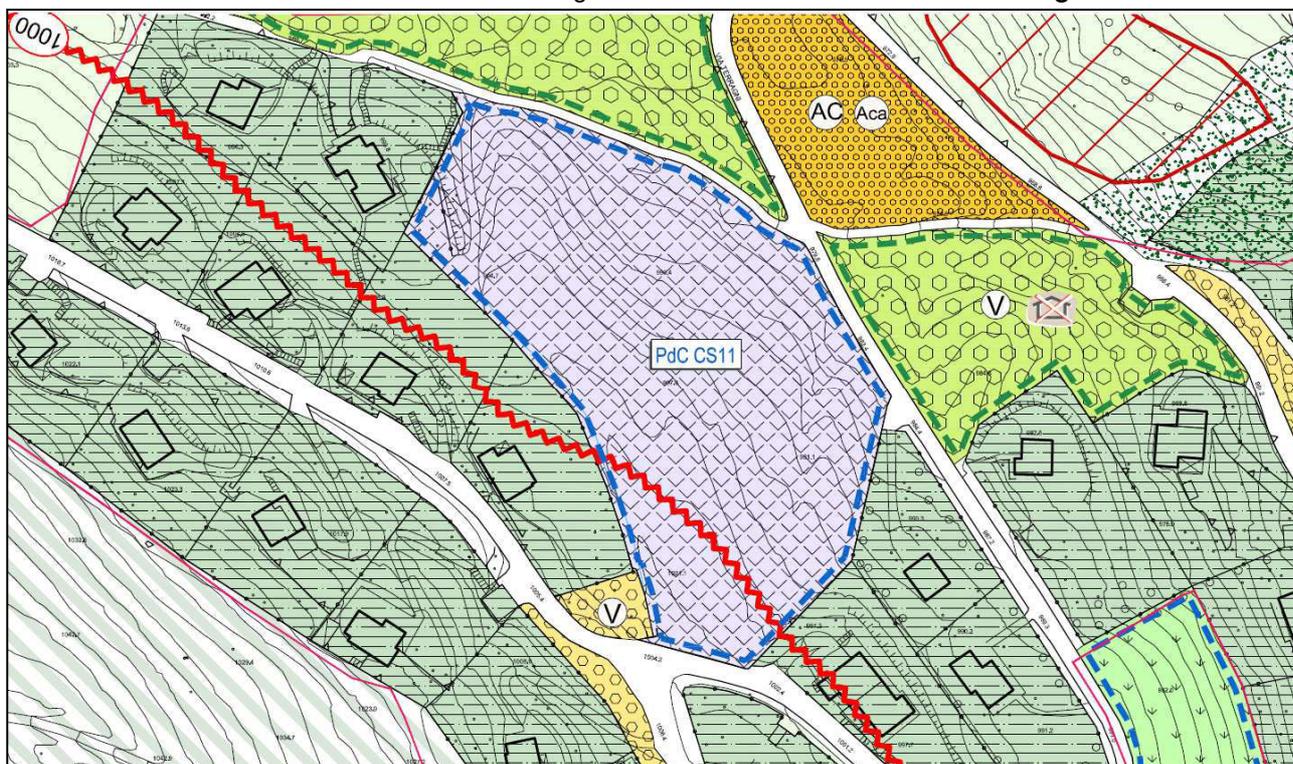
ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già prevista nella strumentazione urbanistica vigente
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/11045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio. L'edificazione degli alloggi e dello spazio comune e degli spazi da destinare a parcheggio dovrà essere integrato rispetto alla morfologia dei luoghi al fine di preservare le visuali verso la valle e preservare la maggior parte del compendio quale spazio verde.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE TURISTICO/RICETTIVO**

**PdC 11 CS (ex TUC PdR con PdC)  
VIA TERRAGNI**



Stralcio tavola R2 Piano delle Regole – Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 12 CS (ex RFR 6 - DdP)**  
**VIA TERRAGNI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di trasformazione**

L'ambito territoriale inerisce un comparto, di proprietà comunale, nell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi, ubicato a sud della via Terragni.

L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di riqualificazione funzionale residenziale" del P.G.T. dell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi per cui si prevedeva la trasformazione dell'area quale completamento dell'ambito residenziale esistente che prevede una tipologia edificatoria di ville con ampi spazi verdi a giardino privato.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex Comune di Casasco d'Intelvi.

L'amministrazione Comunale, nell'ambito del principio della riduzione del consumo di nuovo suolo, rispetto al quale si demanda ad apposito fascicolo di approfondimento, ha preservato la possibilità edificatoria in quanto completamento del tessuto consolidato esistente.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio prevede il mantenimento della previsione urbanistica già indicata dal vigente P.G.T.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria 4.563,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 2.000,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 0,80 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

La nuova edificazione dovrà preservare le visuali paesaggistiche indicate negli elaborati di piano, dalla strada posta alla quota superiore.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

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

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del permesso di costruire convenzionato se sarà necessario eseguire delle opere pubbliche. Nel qual caso l'operatore, a scapito degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte, diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

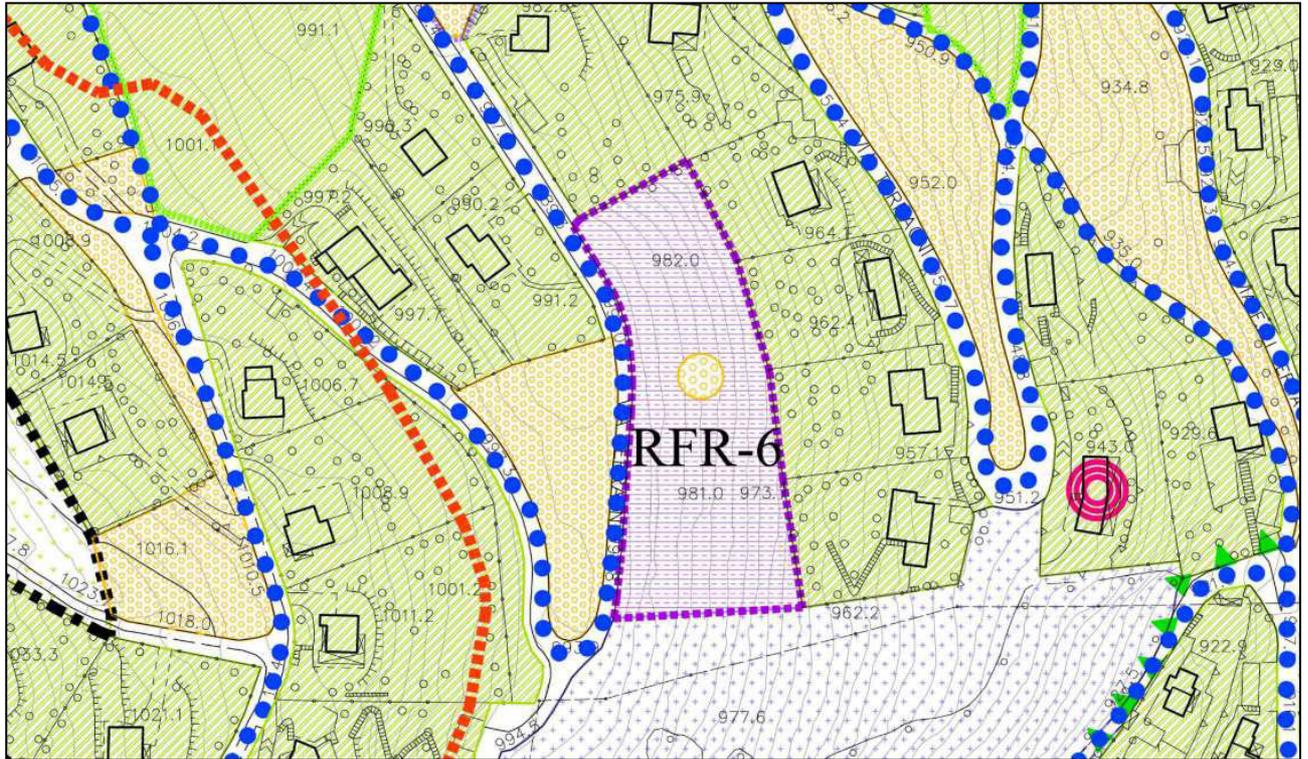
La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi edificatori seppur con l'onere di corrispondere al comune degli importi aggiuntivi per il consumo di suolo libero.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività, nonché l'alienazione di un terreno di proprietà comunale.

PdC 12 CS (ex RFR 6 - DdP) VIA TERRAGNI										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	COMPLETAMENTO Residenziale	++	-	○	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	++	-	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già prevista nella strumentazione urbanistica vigente
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/11045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio. La nuova edificazione dovrà preservare le visuali paesaggistiche indicate negli elaborati di piano, dalla strada posta alla quota superiore.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 12 CS (ex RFR 6 - DdP)**  
**VIA TERRAGNI**



Stralcio tavola R2 Piano delle Regole – Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 13 CS (ex RFR 2 - DdP)**  
**VIA LORETO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di trasformazione**

L'ambito territoriale inerisce un comparto nell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi con accesso da via Loreto. L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di riqualificazione funzionale residenziale" del P.G.T. dell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi per cui si prevedeva lo sviluppo di una trasformazione con destinazione residenziale.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex Comune di Casasco d'Intelvi. Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emersa l'esigenza da parte della proprietà di preservare l'edificabilità dell'area.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la conferma della previsione urbanistica di completamento del tessuto urbano consolidato esistente.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria 3.970,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 1.900,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del permesso di costruire convenzionato se sarà necessario eseguire delle opere pubbliche. Nel qual caso l'operatore, a scomuto degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte, diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale.

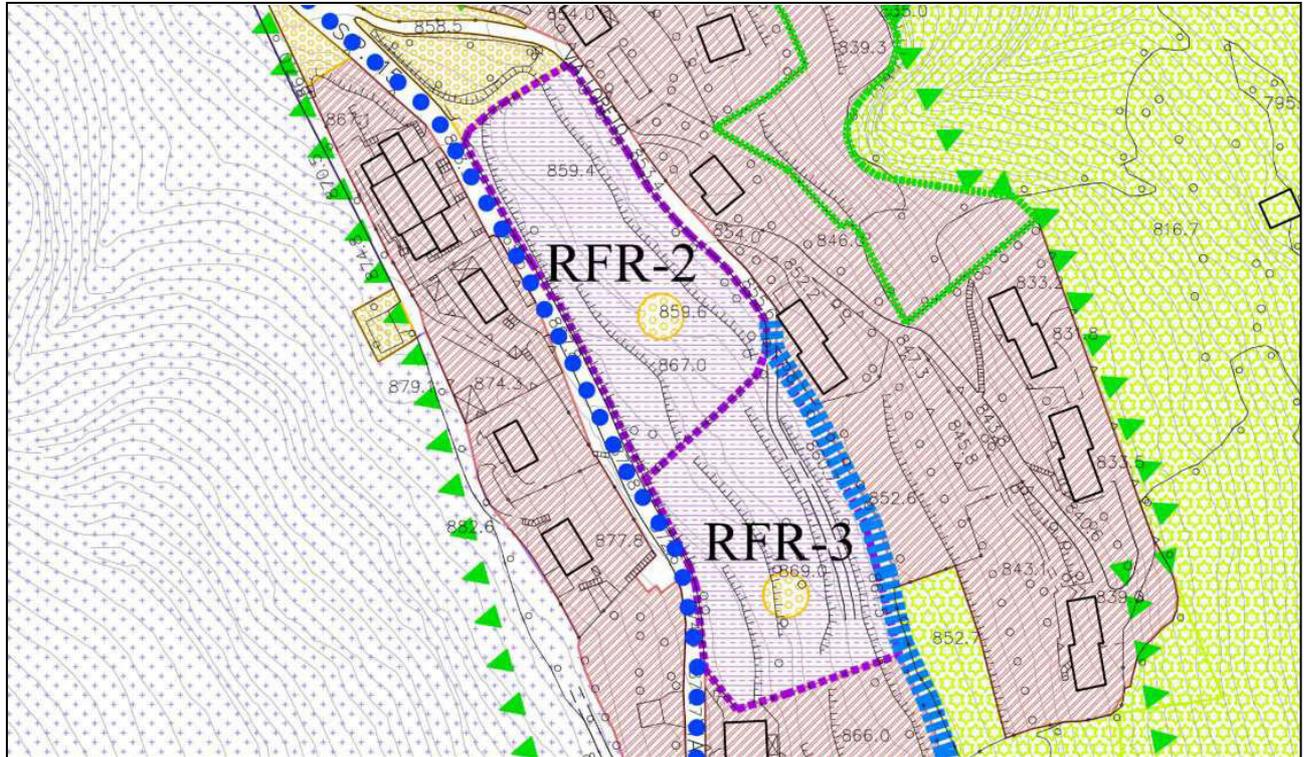
La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi pur avendo a carico gli oneri aggiuntivi dovuti al consumo di suolo vergine.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

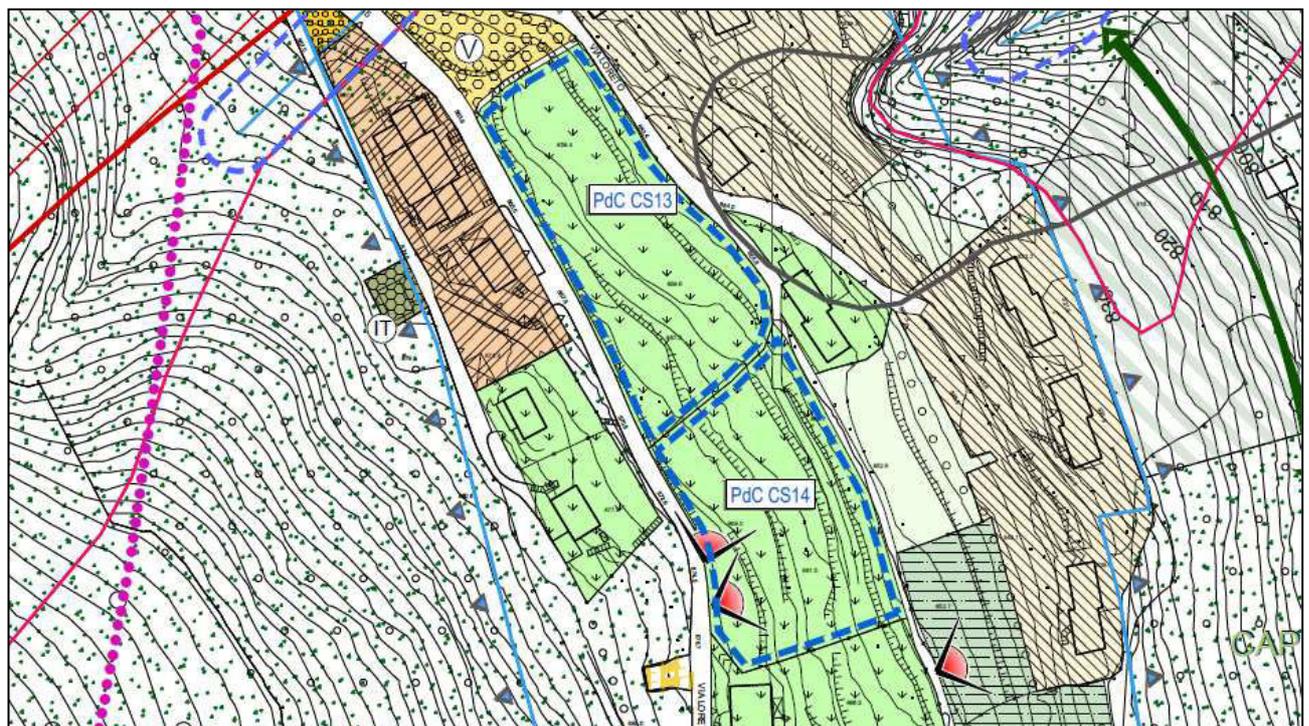
PdC 13 CS (ex RFR 2 - DdP) VIA LORETO										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	COMPLETAMENTO Residenziale	++	-	○	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	++	-	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già prevista nella strumentazione urbanistica vigente
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 13 CS (ex RFR 2 - DdP)**  
**VIA LORETO**



Stralcio tavola R2 Piano delle Regole – Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**  
**PdC 14 CS (ex RFR 3 - DdP)**  
**VIA LORETO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico di trasformazione**

L'ambito territoriale inerisce un comparto nell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi con accesso da via Loreto. L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Documento di Piano ricompreso tra gli "Ambiti di riqualificazione funzionale residenziale" del P.G.T. dell'Ex Comune di Casasco d'Intelvi per cui si prevedeva lo sviluppo di una trasformazione con destinazione residenziale. Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex Comune di Casasco d'Intelvi. Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emersa l'esigenza da parte della proprietà di preservare l'edificabilità dell'area. Il nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la conferma della previsione urbanistica di completamento del tessuto urbano consolidato esistente.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| • <u>Superficie territoriale/ fondiaria</u>         | 3.545,00 mq.             |
| • <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u> |                          |
| <u>Volume</u>                                       | 1.700,00 mc.             |
| <u>Accessori</u>                                    |                          |
| Indice fondiario                                    | If = 1,00 mc./mq.        |
| • <u>Altezza massima</u>                            | 7.50 m.                  |
| • <u>Piani fuori terra</u>                          | n° 2                     |
| • <u>Rapporto di copertura</u>                      | 40%                      |
| • <u>Verde - drenante</u>                           | 30%                      |
| • <u>Destinazioni:</u>                              | vedi ambito RV1 PdR      |
| • <u>Distanze</u>                                   | vedi articolo N.T.A. PdR |

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

La nuova edificazione dovrà preservare le visuali paesaggistiche indicate negli elaborati di piano, dalla strada posta alla quota superiore.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

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

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

L'Amministrazione Comunale valuterà, in fase di presentazione del permesso di costruire convenzionato se sarà necessario eseguire delle opere pubbliche. Nel qual caso l'operatore, a scapito degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte, diversamente dovranno essere versati al comune gli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale.

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi pur avendo a carico gli oneri aggiuntivi dovuti al consumo di suolo vergine.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

PdC 14 CS (ex RFR 3 - DdP) VIA LORETO										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	COMPLETAMENTO Residenziale	++	-	○	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri	++	-	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già prevista nella strumentazione urbanistica vigente
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.



COMUNE DI CENTRO VALLE INTELVI (CO)

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

LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

SCHEDA NORMATIVA AMBITI DI RECUPERO ED COMPLETAMENTO

IL PROGETTO DELLA "CITTA' PUBBLICA "E DELLA MOBILITA'



**PIANO DELLE REGOLE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 1 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 13 DdP)**  
**VIA SAN ROCCO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

L'ambito territoriale inerisce un'area libera privativa di completamento del tessuto urbano consolidato. L'ambito territoriale era disciplinato da apposita scheda normativa del Piano delle Regole e sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato dell'Ex Comune di San Fedele Intelvi per cui si prevedeva la trasformazione nella funzione residenziale.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex Comune di San Fedele Intelvi. Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emerso che la non attuazione degli interventi era da imputare ad una non precisa individuazione delle proprietà.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha ridefinito l'ambito sottoposto a permesso di costruire convenzionato, facendolo aderire alla proprietà; mentre le aree che costituiscono pertinenze delle vicine abitazioni sono state classificate nel medesimo ambito territoriale omogeneo.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/fondiarìa 2.024,00 mq.
- Indice Territoriale 0,80 mc/mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 1.619,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito R2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

–in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in fascia di rispetto punto di captazione idropotabile
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

Si provvede altresì a meglio definire la definizione dell'ambito di completamento facendolo aderire alla proprietà

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi avendo meglio definito l'area interessata dall'intervento non coinvolgendo la proprietà di terzi

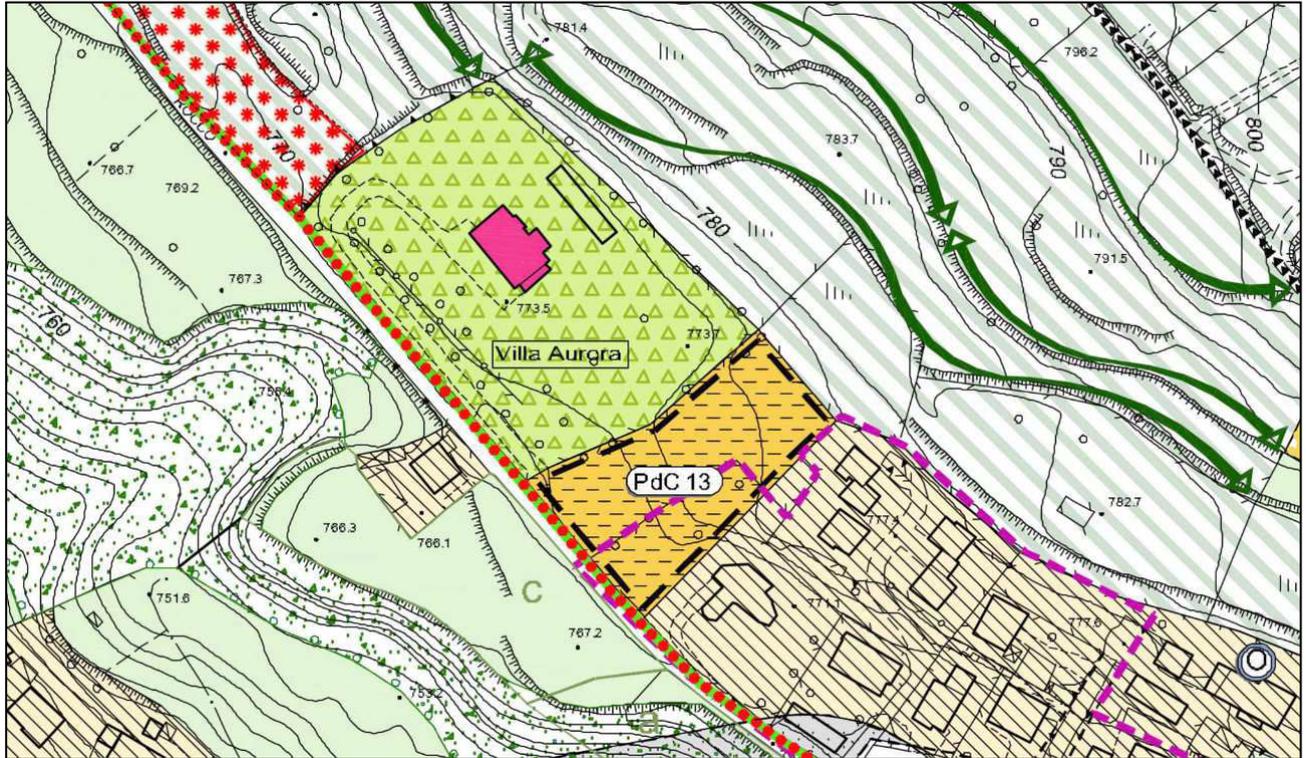
La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

**PdC 1 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 13 DdP)  
 VIA SAN ROCCO**

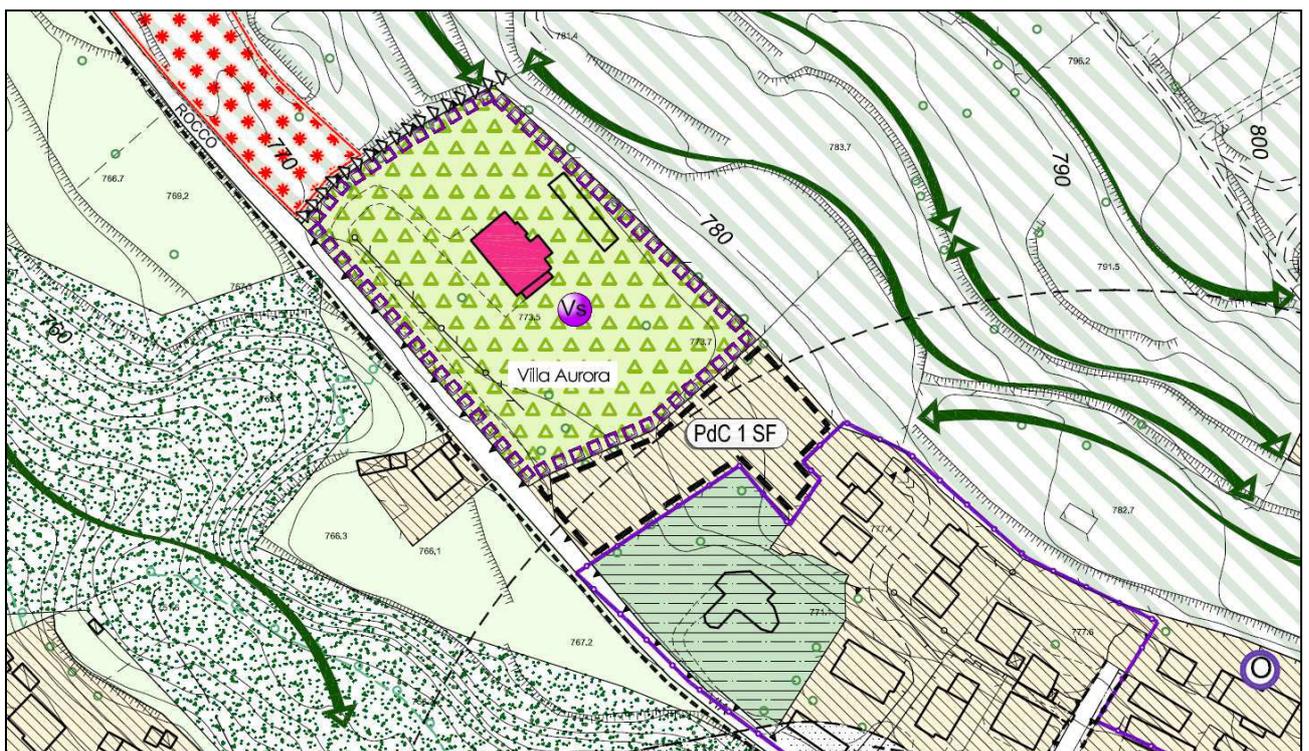
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE D'INTELVI**  
**PdC 1 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 13 DdP)**  
**VIA SAN ROCCO**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE D'INTELVI**  
**PdC 2a SF - PdC 2b SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex Pi 2a/2b PdR)**  
**VIA SANTA LIBERTA'**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Gli ambiti territoriali ineriscono a due aree prativa di completamento del tessuto urbano consolidato. Gli ambiti erano disciplinati da norma puntuale del Piano delle Regole e sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato dell'Ex Comune di San Fedele Intelvi per cui si prevedeva la trasformazione nella funzione residenziale, finalizzata alla cessione di una porzione di area per la realizzazione della prosecuzione della viabilità di accesso al nucleo storico con la creazione di un'area di manovra per il ritorno.

Le previsioni indicate per il comparto non hanno trovato attuazione nel periodo di vigenza del P.G.T. dell'ex Comune di San Fedele Intelvi. Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emerso che la non attuazione degli interventi, ma permane l'esigenza della razionalizzazione dell'assetto viario in prossimità del centro storico.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha confermato la previsione urbanistica in considerazione del permanere dell'esigenza di realizzazione dell'opera pubblica.

**Parametri edilizio – urbanistici**

**PdC 2a**

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale</u>	1.200,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,80 mc/mq
• <u>Allargamento stradale</u>	185,00 mq.
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	960,00 mc.
<u>Accessori</u>	
Indice fondiario	If = 1,00 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito R2 PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

**PdC 2b**

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale</u>	860,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,80 mc/mq
• <u>Allargamento stradale</u>	180,00 mq.
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	688,00 mc.
<u>Accessori</u>	
Indice fondiario	If = 1,00 mc./mq.

- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito R2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale e di prossimità rispetto al vecchio nucleo.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

–in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà cedere gratuitamente al Comune le aree e realizzare la strada di penetrazione indicata negli elaborati di piano, a scomputo degli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, in fascia di rispetto punto di captazione idropotabile
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi edificatori a fronte della razionalizzazione della rete viaria a servizio del centro storico

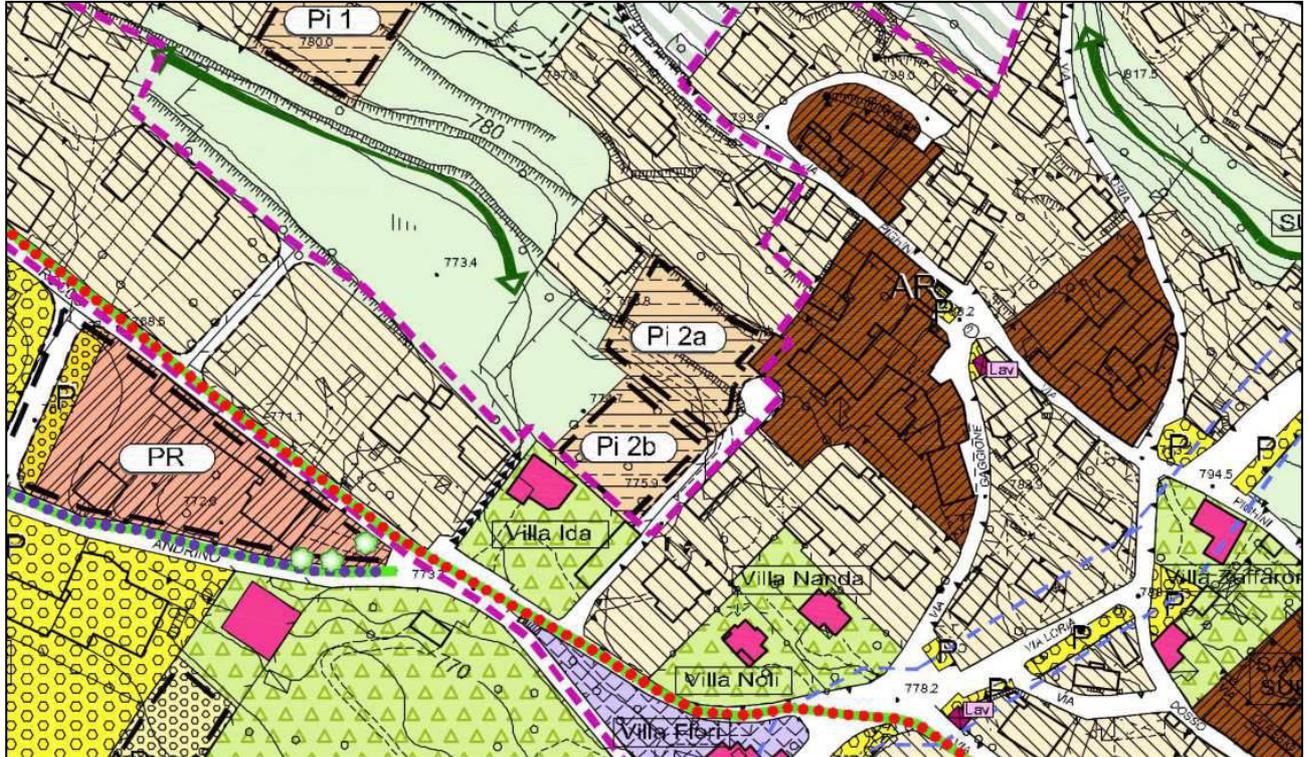
La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione di un intervento strategico per la comunità consistente nella realizzazione del nuovo tratto di viabilità a servizio del centro storico.

**PdC 2a SF - PdC 2b SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (ex Pi 2a/2b PdR) VIA SANTA LIBERTA'**

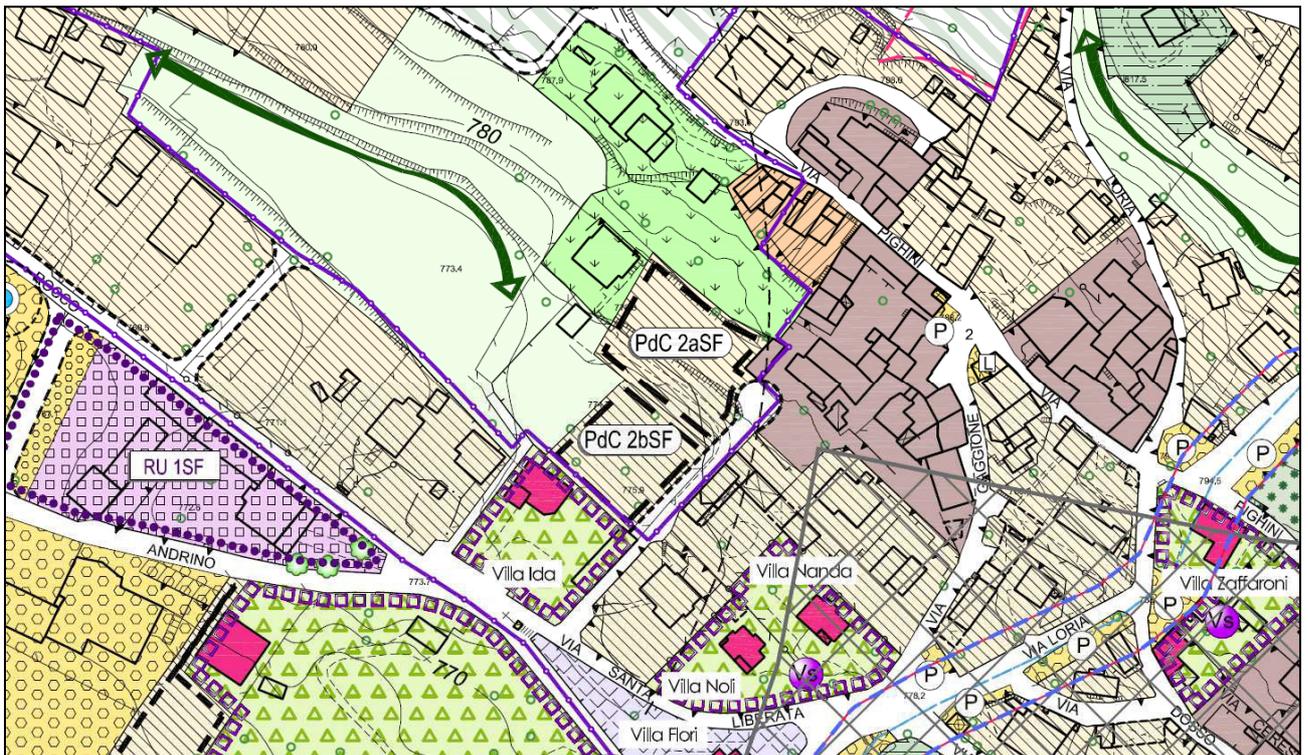
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale e di prossimità rispetto al vecchio nucleo.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE D'INTELVI**  
**PdC 2a SF - PdC 2b SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex Pi 2a/2b PdR)**  
**VIA SANTA LIBERTA'**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE D'INTELVI**  
**PdC 3 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex Standard PdS)**  
**VIA PIGHINI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

L'ambito territoriale afferisce ad un ambito privativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento.

L'ambito era classificato quale area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale del piano dei servizi dell'Ex Comune di San Fedele Intelvi, unitamente all'area sottostante sino a giungere in via Pighini.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emersa l'esigenza da parte della proprietà di realizzare una edificazione di completamento di tipo residenziale a fronte della quale vengono eseguito degli interventi di adeguamenti stradali e realizzazioni di spazi a parcheggio strategici rispetto all'ambito territoriale di appartenenza.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha conferito all'area una capacità edificatoria residenziale a fronte della realizzazione di interventi rivolti alla razionalizzazione della rete viaria e alla creazione di spazi per la sosta.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie</u>	2.106,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,80 mc/mq
• <u>Strada in progetto</u>	377,00 mq.
• <u>Parcheggi privati in progetto</u>	65,00 mq.
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	1.685,00 mc.
<u>Accessori</u>	
Indice fondiario	If = 1,00 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito R2 PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

–in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà eseguire le opere pubbliche consistenti nell'adeguamento della rete viaria e nella realizzazione degli spazi per la sosta, scomputo degli oneri concessori, così come meglio definiti nell'ambito del permesso di costruire convenzionato.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, parzialmente in PAI Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta Cn
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente con la destinazione di standard pubblico per il quale si prevede un parziale cambio di destinazione d'uso in ambito residenziale al fine di poter rendere sostenibile sotto il profilo economico la realizzazione degli interventi pubblici quali l'adeguamento e razionalizzazione della rete viaria e degli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Il nuovo piano urbanistico prevede di effettuare una modifica parziale della previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire degli interventi edificatori così da rendere possibile anche la realizzazione delle opere pubbliche

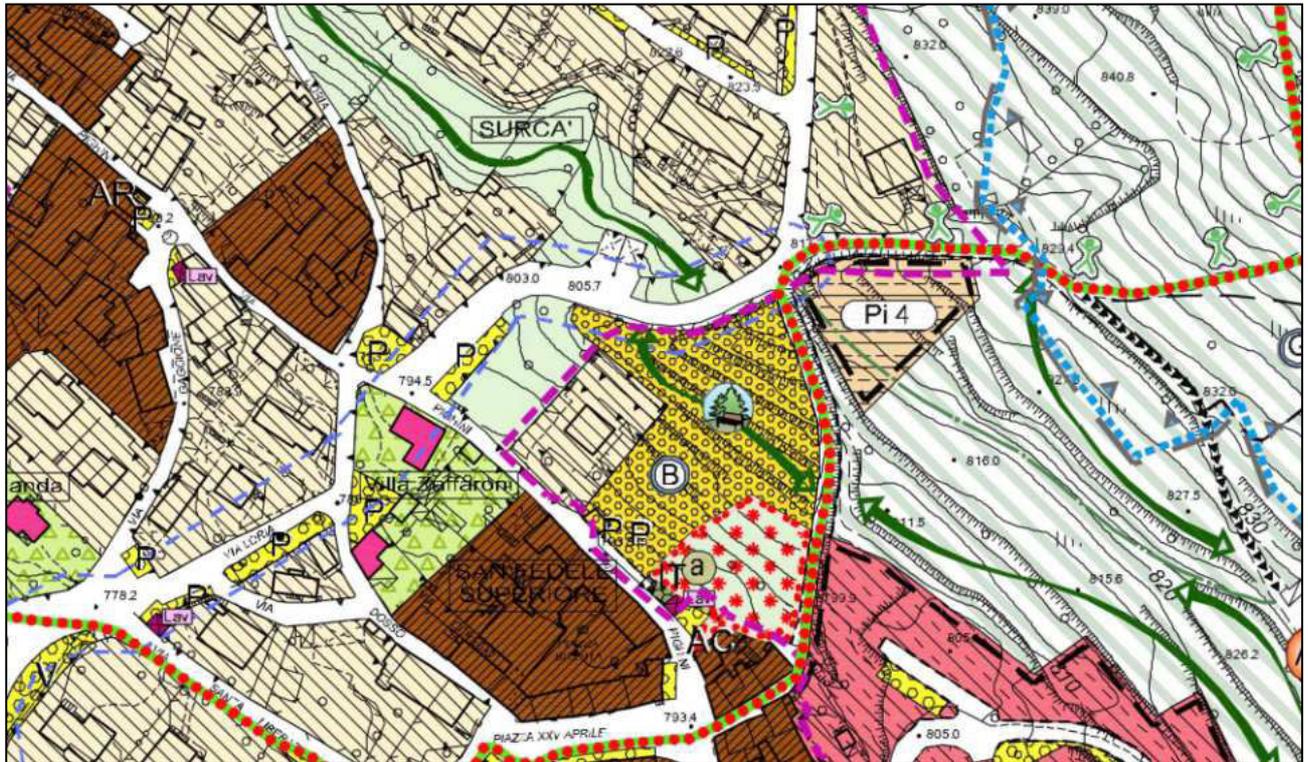
La sostenibilità sociale deriva dalla esecuzione per il comune di opere pubbliche consistenti nella razionalizzazione della rete viaria e la realizzazione di spazi per il parcheggio.

**PdC 3 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (ex Standard PdS) VIA PIGHINI)**

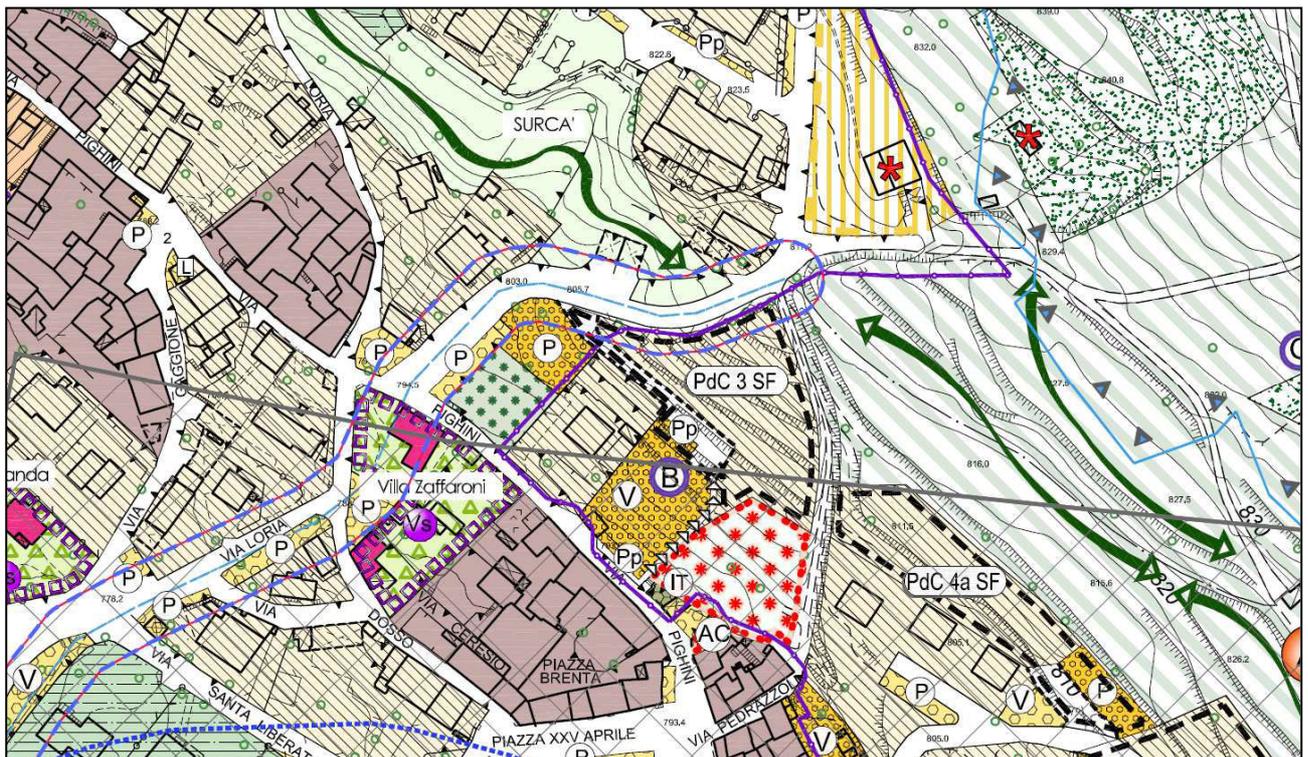
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE D'INTELVI**  
**PdC 3 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex Standard PdS)**  
**VIA PIGHINI**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 4a SF- Pdc 4b SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**(ex PL Surcà in attuazione PdR)**  
**VIA PIGHINI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

I due comparti corrispondono a due ambiti pratici in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento.

Le due aree appartengono ad un piano di lottizzazione in fase di attuazione per cui sono state eseguite la quasi totalità delle opere di urbanizzazione per cui la vigente strumentazione urbanistica del P.G.T. dell'Ex Comune di San Fedele Intelvi ha registrato il regime giuridico dei suoli.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emersa l'esigenza da parte della proprietà di suddividere la porzione mancante in due ambiti sottoposti a permesso di costruire convenzionato, al fine di completare le urbanizzazioni e gli spazi da destinare a parcheggio ed in particolare per quanto riguarda uno dei due comparti di ampliare l'area per conferire maggiore pertinenza al nuovo edificato.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha previsto che il completamento dell'ambito di completamento attraverso due permessi di costruire convenzionati ove si prevede anche l'ultimazione delle opere viarie e degli spazi da destinare a parcheggio pubblico.

**Parametri edilizio – urbanistici**

**PdC 4a**

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale</u>	1.715,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,80 mc/mq
• <u>Volume</u> ( controllare volumi p.l.)	1.372,00 mc.
• <u>Strada in progetto</u>	182,00 mq.
• <u>Parcheggi in progetto</u>	233,00 mq.
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	1.372,00 mc.
<u>Accessori</u>	
Indice fondiario	If = 1,00 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito R2 PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

## **PdC 4b**

### **Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale</u>	4.697,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,80 mc/mq
• <u>Volume</u> ( controllare volumi p.l.)	3.757,00 mc.
• <u>Strada in progetto</u>	393,00 mq.
• <u>Parcheggi e verde in progetto</u>	600,00 mq.
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	3.757,00 mc.
<u>Accessori</u>	
Indice fondiario	If = 1,00 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito R2 PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

Dovranno essere completati gli spazi da destinare a parcheggio pubblico secondo quanto previsto nell'ambito sottoposto a piano di lottizzazione.

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

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

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà eseguire le opere pubbliche consistenti nel completamento della rete viaria e degli spazi da destinare ad aree a parcheggio pubblico e spazi verdi, così come previsto dal piano di lottizzazione e a scomputo degli oneri concessori dovuti al comune per la realizzazione dei nuovi interventi edificatori.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse.

Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico. Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.

**Modalità di intervento:**

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

**Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, PAI Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta Cn
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

**SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS**

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente poiché derivanti da una precedente pianificazione attuativa quale aree di completamento in fase di attuazione.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

Si provvede altresì a riconoscere tra gli ambiti di tessuto urbano consolidato con l'ambito urbanistico R2-Residenziale esistente e di completamento gli ambiti già conclusi e la viabilità e le opere pubbliche già eseguite.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa alla conferma di aree residuali rispetto alla pianificazione attuativa, recepita dal precedente PGT e già dotata di tutte le urbanizzazioni necessarie, rispetto alle quali sono da eseguirsi interventi di completamento.

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento di un'area per la maggior parte urbanizzata

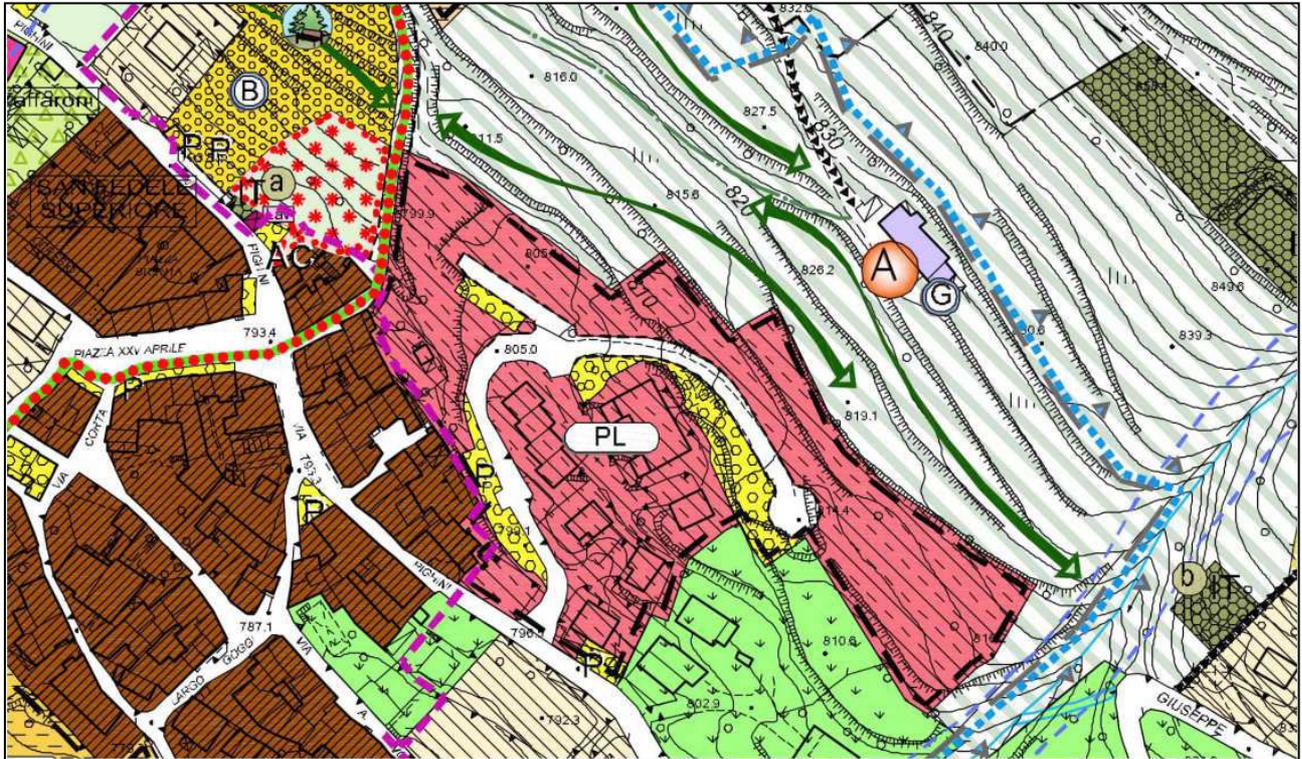
La sostenibilità sociale deriva dal completamento delle opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione e nel pagamento al comune degli oneri aggiuntivi per il consumo di nuovo suolo e la conseguente esecuzione di opere aggiuntive al servizio della collettività.

**PdC 4a SF- Pdc 4b SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (ex PL Surcà in attuazione PdR) VIA PIGHINI**

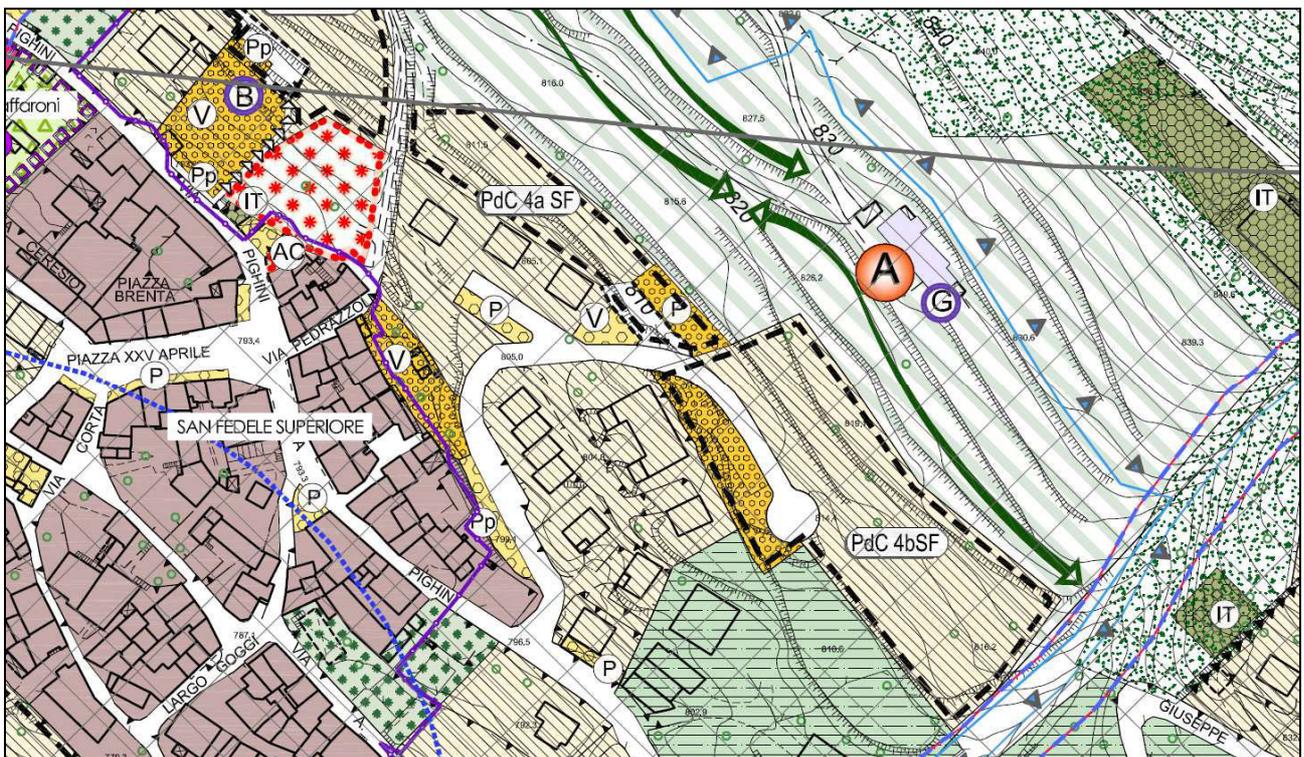
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORMIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica. Il comparto è in corso di attuazione.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE D'INTELVI**  
**PdC 4a SF - Pdc 4b SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**(ex PL Surcà in attuazione PdR)**  
**VIA PIGHINI**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 5 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO -(ex PdC 14 DdP)**  
**VIA ROMA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento. L'ambito è regolamentato da apposita scheda normativa del Piano delle Regole dalla vigente strumentazione urbanistica del P.G.T. dell'Ex Comune di San Fedele Intelvi.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emerso che non si è dato attuazione all'esecuzione degli interventi poiché erano coinvolti diversi proprietari e talune aree di dimensioni minori costituivano pertinenze dell'edificazione presente nell'adiacente centro storico.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto uniformato la classificazione urbanistica delle aree pertinenti agli ambiti territoriali di appartenenza ed ha ridefinito il comparto sottoposto a permesso di costruire convenzionato prevedendo la cessione delle aree necessarie e la realizzazione del prolungamento degli spazi da destinare a parcheggio pubblico ubicate in prossimità dell'istituto scolastico.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale</u>	1.873,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,80 mc/mq
• <u>Parcheggi e verde in progetto</u>	737,00 mq.
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	1.498,00 mc.
<u>Accessori</u>	
Indice fondiario	If = 1,00 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito R2 PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale e preservare l'identità dell'adiacente nucleo storico.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale dovranno essere cedute le aree e realizzati gli interventi delle aree a parcheggio così come indicati negli elaborati di piano.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà eseguire le opere pubbliche consistenti nella cessione delle aree e realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio posti in prosecuzione di quelli esistenti in adiacenza all'istituto scolastico.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, PAI Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta Cn, in fascia di rispetto punto di captazione idropotabile, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classell - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

Si provvede altresì a meglio definire la definizione dell'ambito di completamento facendolo aderire alla proprietà ed escludendo aree pertinenziali al centro storico e aree di pertinenza di edificazione appartenente al tessuto urbano consolidato.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi avendo meglio definito l'area interessata dall'intervento non coinvolgendo la proprietà di terzi

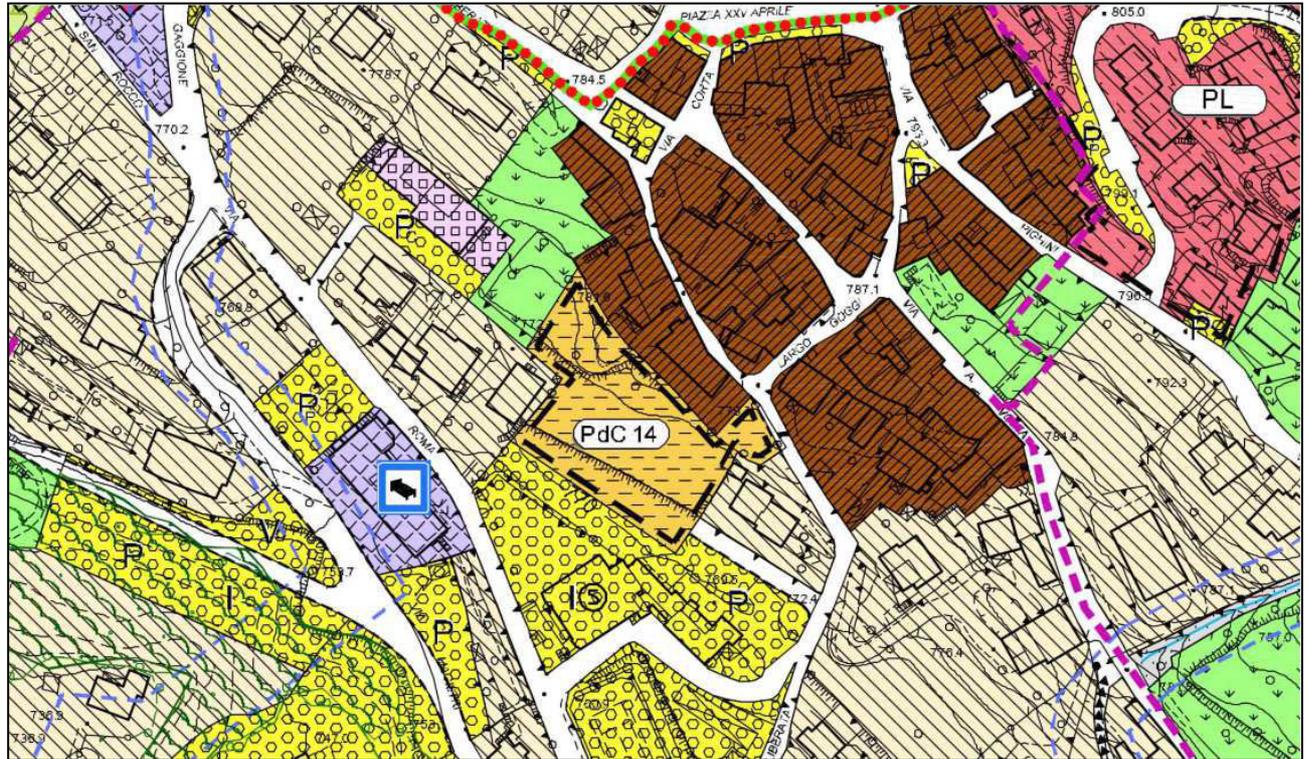
La sostenibilità sociale deriva dalla cessione e realizzazione a scomputo degli oneri concessori dell'ampliamento del parcheggio posto in prossimità dell'istituto scolastico.

**PdC 5 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 14 DdP)  
 VIA ROMA**

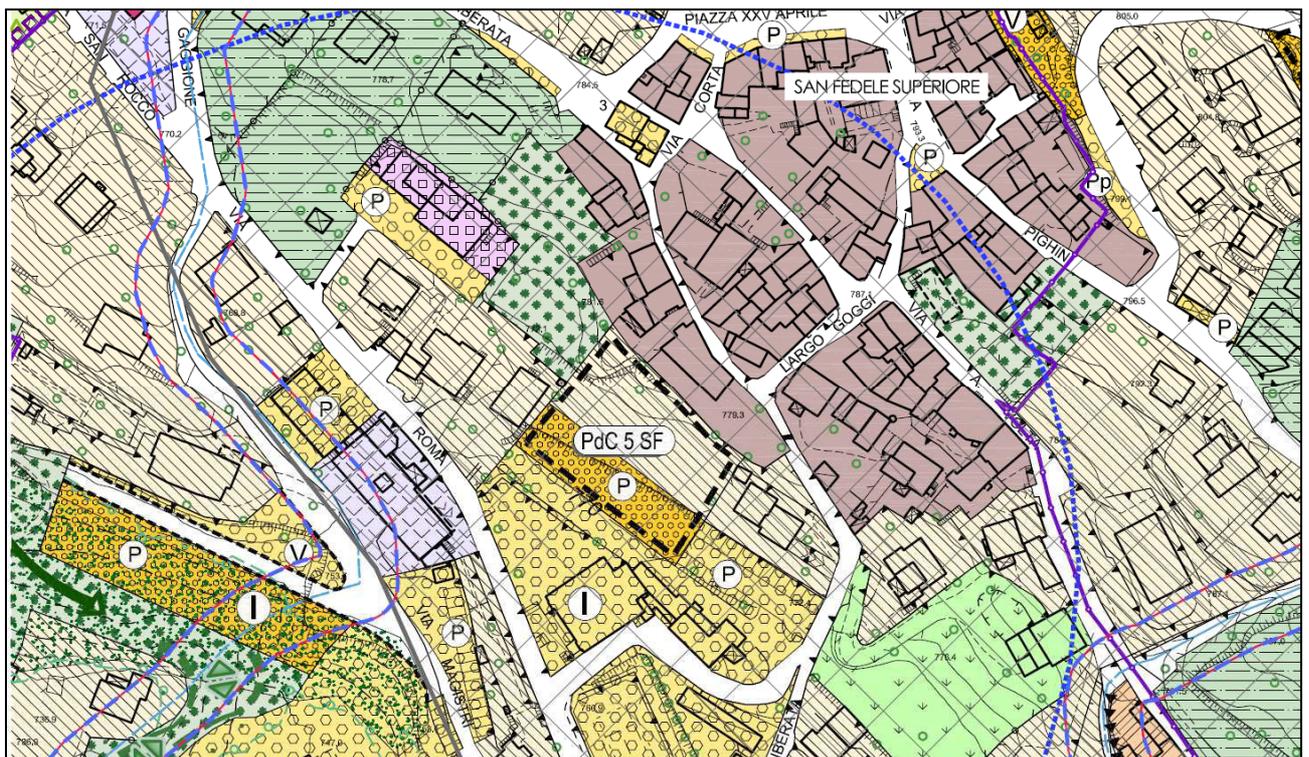
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica, con una lieve riduzione dimensionale. Il comparto consiste in lotti residui di un PL in corso di attuazione.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. La nuova edificazione dovrà essere integrata rispetto al contesto di appartenenza di valore paesistico ed ambientale e preservare l'identità dell'adiacente nucleo storico.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 5 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 14 DdP)**  
**VIA ROMA**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE D'INTELVI**  
**PdC 6 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**(ex PdC 11 DdP)**  
**VIA TENENTE RIGAMONTI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento. L'ambito è regolamentato da apposita scheda normativa del Piano delle Regole dalla vigente strumentazione urbanistica del P.G.T. dell'Ex Comune di San Fedele Intelvi.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emerso che non si è dato attuazione all'esecuzione degli interventi tuttavia permane l'interesse da parte dell'Amministrazione Comunale di preservare la previsione poiché connessa alla possibilità di realizzare il collegamento pedonale tra via Tenente Rigamonti e via Blessagno, oltre all'allargamento stradale in corrispondenza del lotto.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto preservato la previsione urbanistica adeguando la scheda normativa ai disposti normativi interventi in materia urbanistica.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale/fondiarìa</u>	1.837,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,80 mc/mq
• <u>Allargamento stradale in progetto</u>	54,00 mq.
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	1.469,00 mc.
<u>Accessori</u>	
<u>Indice fondiario</u>	If = 1,00 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito R2 PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà cedere ed eseguire l'allargamento stradale previsto negli elaborati di piano a scomputo degli oneri concessori, così come meglio definiti nell'ambito del permesso di costruire convenzionato.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classell - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento preservando così l'opportunità di eseguire il collegamento pedonale pubblico di collegamento della viabilità locale strategico per la razionalizzazione della mobilità urbana.

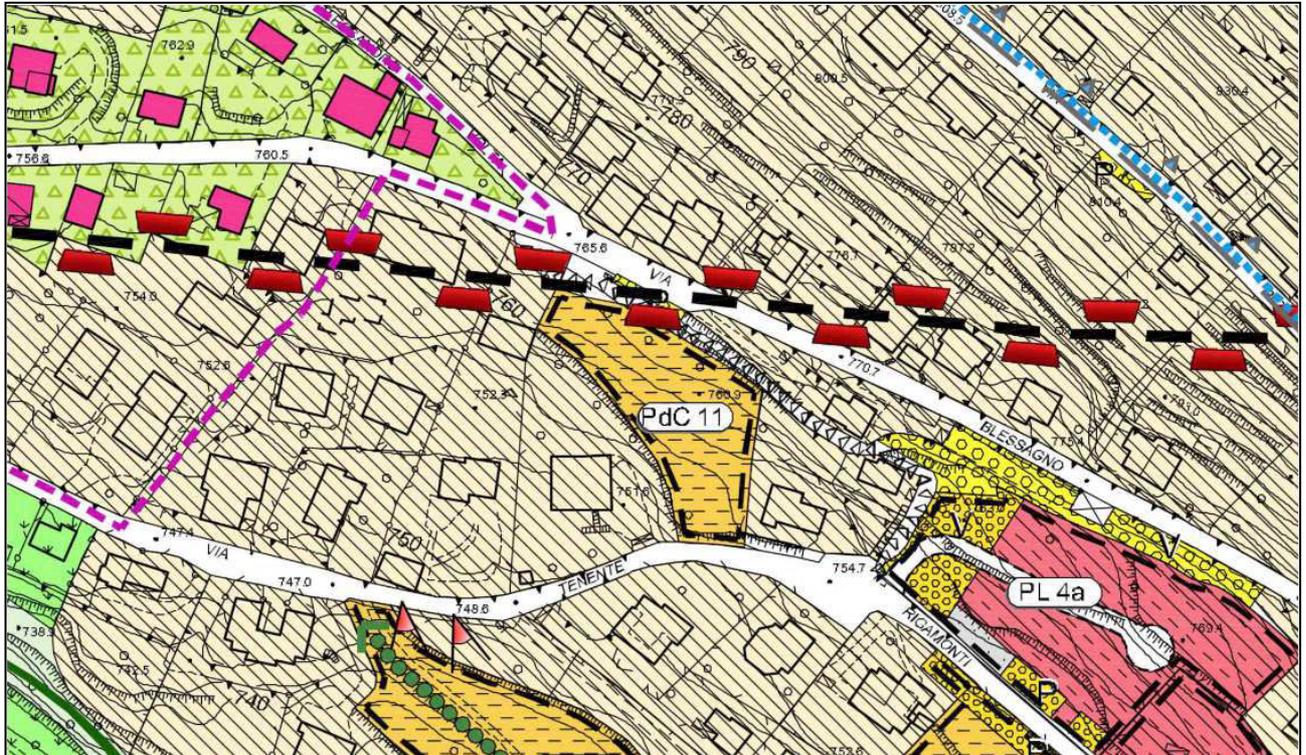
La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

**PdC 6 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 11 DdP)  
 VIA TENENTE RIGAMONTI**

CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORMIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 6 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 11 DdP)**  
**VIA TENENTE RIGAMONTI**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 7 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 8 DdP)**  
**VIA TENENTE RIGAMONTI**

### Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto afferisce ad un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento. L'ambito è regolamentato da apposita scheda normativa del Piano delle Regole dalla vigente strumentazione urbanistica del P.G.T. dell'Ex Comune di San Fedele Intelvi.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emerso che non si è dato attuazione all'esecuzione degli interventi tuttavia permane l'esigenza da parte della proprietà l'esigenza di preservare l'area edificabile. Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto mantenuto la previsione urbanistica adeguando la scheda normativa ai disposti normativi interventi in materia urbanistica.

### Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale/fondiarìa 4.680,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 4.800,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito R2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

### Prescrizioni Paesaggistiche:

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

La nuova volumetria dovrà essere distribuita all'interno del lotto in modo tale da preservare i coni di visuale da via Tenente Rigamonti. La progettazione architettonica dovrà essere accompagnata da un progetto del verde redatto da un esperto in materia nell'ambito della quale si dovrà prevedere la realizzazione di un corridoio verde nella parte centrale del lotto.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

–in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi edificatori seppur con l'onere aggiuntivo delle somme dovute per il consumo di nuovo suolo libero.

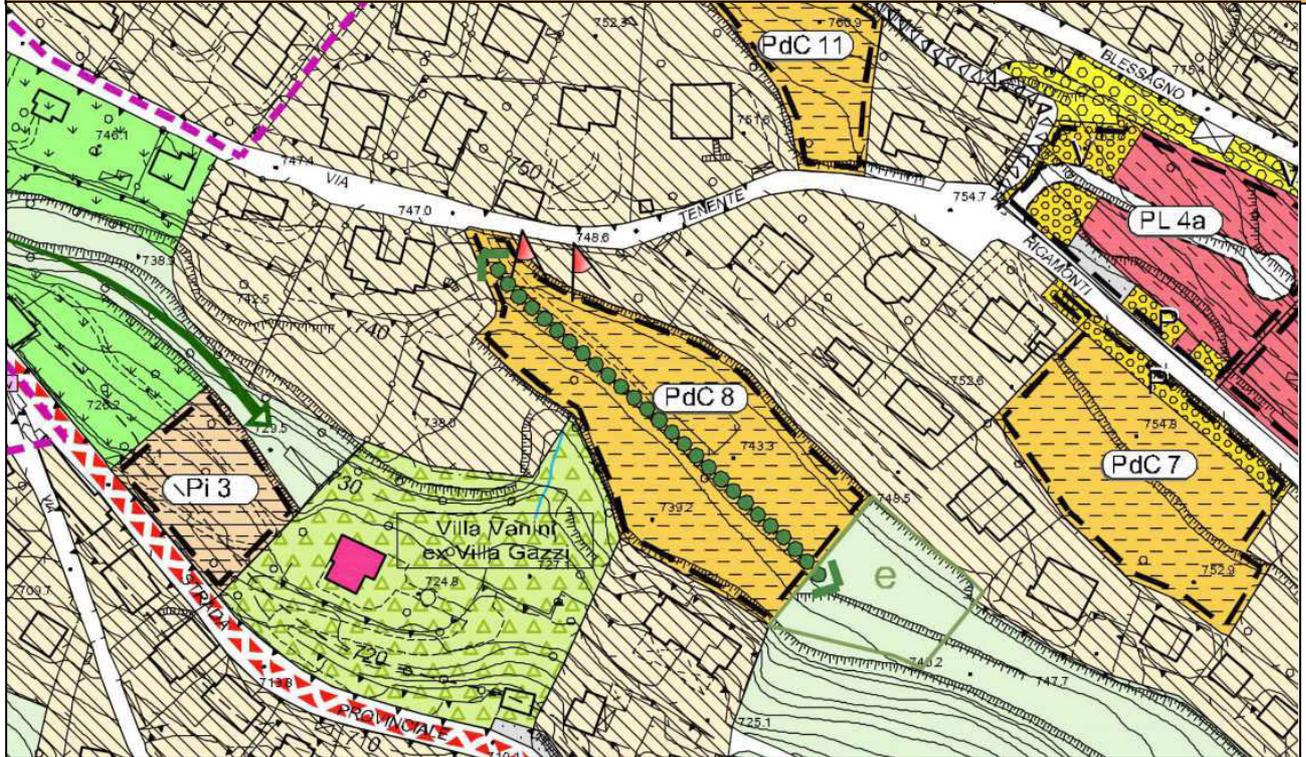
La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

**PdC 7 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 8 DdP)  
 VIA TENENTE RIGAMONTI**

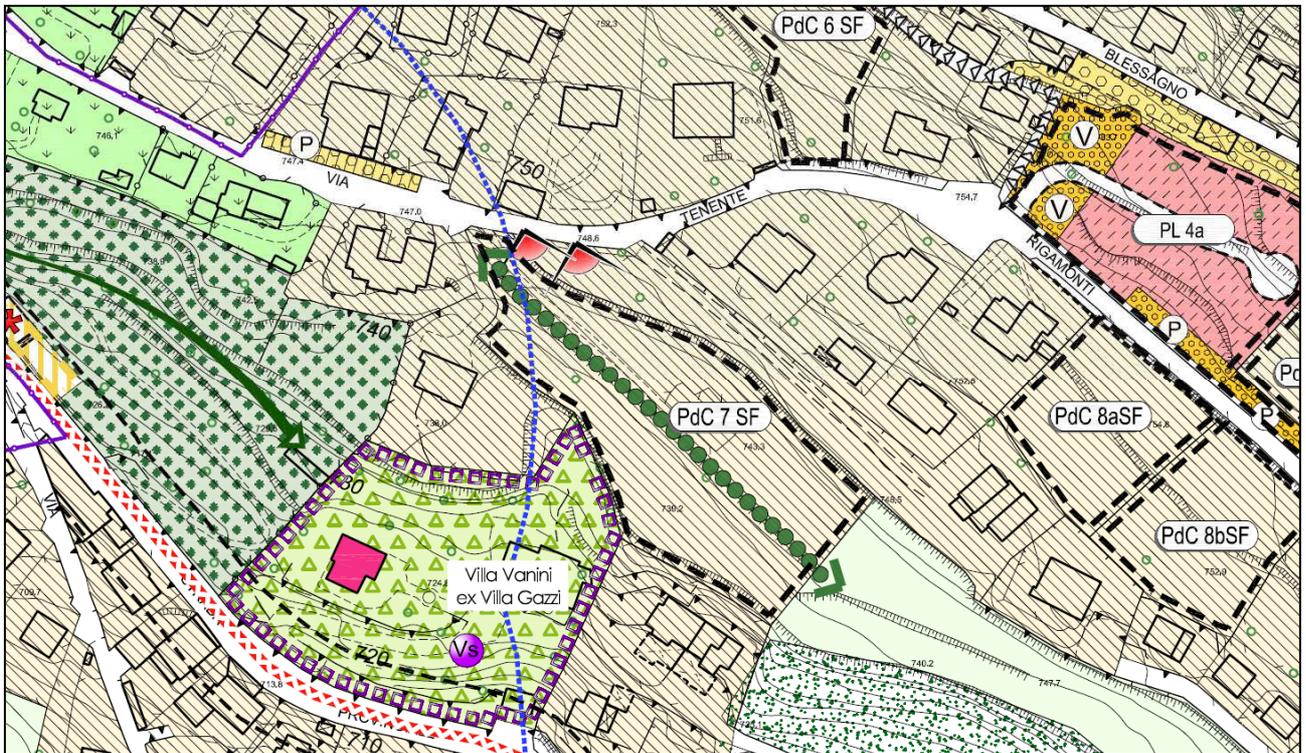
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	<p>Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.</p> <p>La nuova volumetria dovrà essere distribuita all'interno del lotto in modo tale da preservare i coni di visuale da via Tenente Rigamonti. La progettazione architettonica dovrà essere accompagnata da un progetto del verde redatto da un esperto in materia nell'ambito della quale si dovrà prevedere la realizzazione di un corridoio verde nella parte centrale del lotto.</p>

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 7 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 8 DdP)**  
**VIA TENENTE RIGAMONTI**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 8a SF - PdC 8b SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 7 DdP)**  
**VIA TENENTE RIGAMONTI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento. L'ambito è regolamentato da apposita scheda normativa del Piano delle Regole dalla vigente strumentazione urbanistica del P.G.T. dell'Ex Comune di San Fedele Intelvi.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emerso che non si è dato attuazione all'esecuzione degli interventi poiché le due proprietà hanno esigenze differenti, mentre la parte pubblica mantiene la necessità di realizzare l'ampliamento della sede viaria in corrispondenza del lotto, mentre è venuta meno la necessità di realizzare degli spazi a parcheggio lungo la stessa.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto mantenuto la previsione urbanistica suddividendo il compendio in due ambiti, sempre sottoposti a permesso di costruire convenzionato prevedendo la cessione e realizzazione lungo il lotto dell'allargamento della sede viaria, nonché l'adeguando della scheda normativa ai disposti normativi interventi in materia urbanistica.

**Parametri edilizio – urbanistici**

**PdC 8a**

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale 1.742,00 mq.
- Indice Territoriale 0,80 mc/mq
- Allargamento stradale in progetto 80,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
- Volume 1.393,00 mc.
- Accessori
- Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito R2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**PdC 8b**

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale 1.806,00 mq.
- Indice Territoriale 0,80 mc/mq
- Allargamento stradale in progetto 72,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
- Volume 1.444,00 mc.
- Accessori
- Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.

- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito R2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà cedere ed eseguire le opere consistenti nell'adeguamento della sede stradale in corrispondenza del lotto, a scempe degli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

Si provvede altresì alla suddivisione del comparto in due lotti di attuazione e a limitare gli interventi lungo la viabilità pubblica ad un adeguamento della sede stradale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi avendo meglio definito le aree di intervento rispetto alle singole proprietà e all'adeguamento degli interventi pubblici da eseguire secondo le esigenze della collettività.

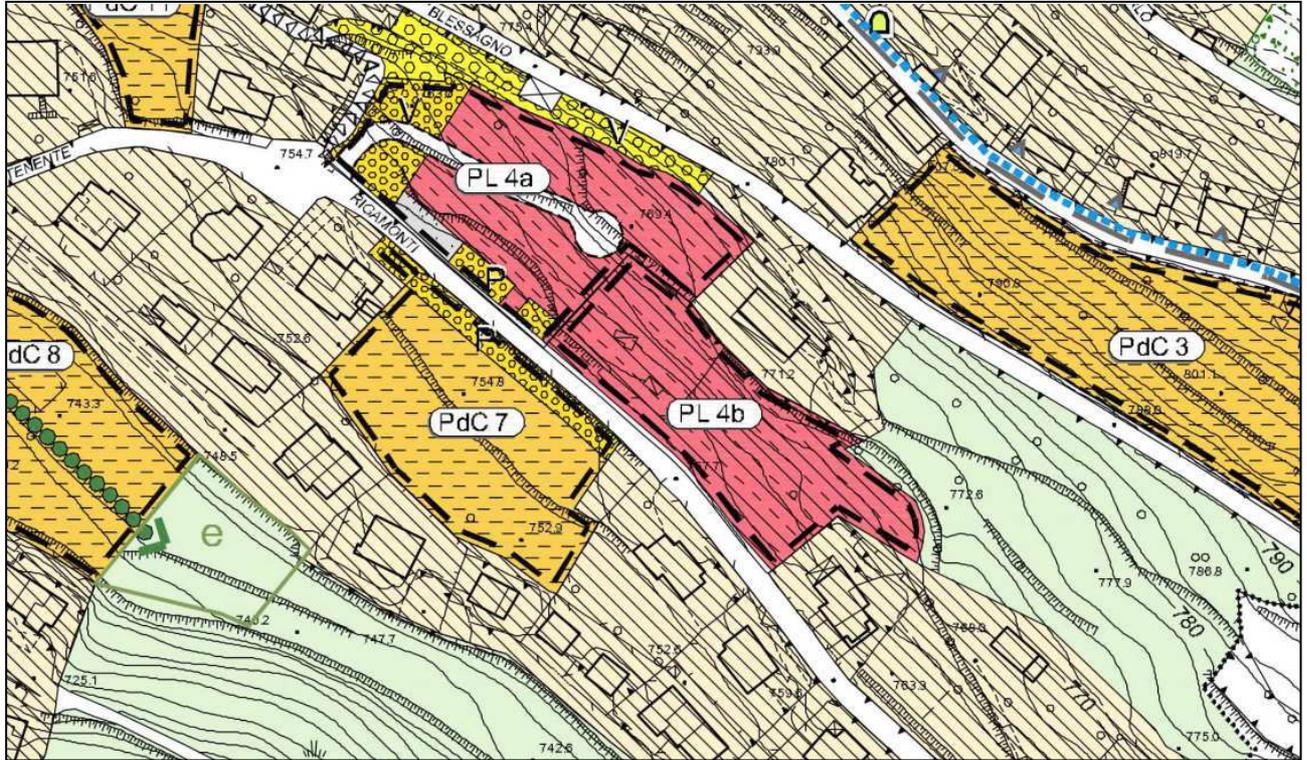
La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione delle opere consistenti negli adeguamenti della sede stradale e il pagamento al comune degli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

**PdC 8a SF - PdC 8b SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (ex PdC 7 DdP) VIA TENENTE RIGAMONTI**

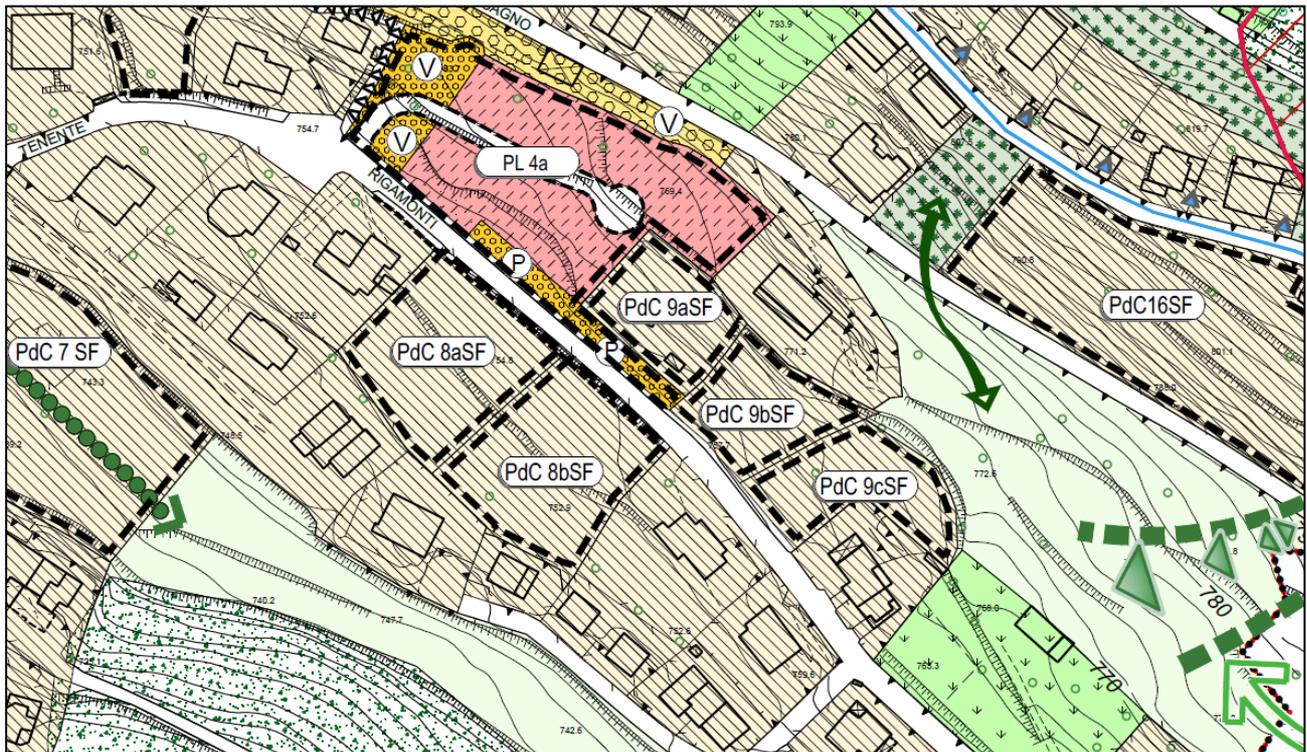
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 8a SF - PdC 8 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 7 DdP)**  
**VIA TENENTE RIGAMONTI**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 9a SF- PdC 9b SF– PdC 9c SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**(ex PL 4a – 4b in attuazione - PdR)**  
**VIA TENENTE RIGAMONTI**

### Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto individua un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento. L'ambito afferisce ad un comparto sottoposto a piano di lottizzazione registrato dalla strumentazione urbanistica del P.G.T. dell'Ex Comune di San Fedele Intelvi.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emersa l'esigenza da parte delle proprietà di eseguire gli interventi con tempistiche e modalità differenti e pertanto fare aderire i singoli ambiti alla proprietà con la modalità del permesso di costruire convenzionato, trattandosi di ambiti urbanizzati.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto mantenuto la previsione urbanistica adeguandola, come sopra descritto, alle esigenze della proprietà e la scheda normativa ai disposti normativi interventi in materia urbanistica.

### Parametri edilizio – urbanistici

#### PdC 9a

#### Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale/fondiarìa 976,00 mq.
- Indice Territoriale 0,80 mc/mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 780,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito R2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

#### PdC 9b

#### Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale/fondiarìa 1.020,00 mq.
- Indice Territoriale 0,80 mc/mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 816,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.

- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito R2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

### **PdC 9c**

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

- Superficie territoriale/fondiaria 1.110,00 mq.
- Indice Territoriale 0,80 mc/mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
- Volume 888,00 mc.
- Accessori
- Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito R2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

#### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente poiché derivanti da una precedente pianificazione attuativa quale aree di completamento in fase di attuazione.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

Si provvede altresì a riconoscere tra gli ambiti di tessuto urbano consolidato con l'ambito urbanistico R2-Residenziale esistente e di completamento gli ambiti già conclusi e la viabilità e le opere pubbliche già eseguite. La parte residuale del comparto non attuata viene suddivisa in tre comparti di attuazione aderenti alle singole proprietà.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa alla conferma di aree residuali rispetto alla pianificazione attuativa, recepita dal precedente PGT e già dotata di tutte le urbanizzazioni necessarie, rispetto alle quali sono da eseguirsi interventi di completamento.

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento di un'area urbanizzata.

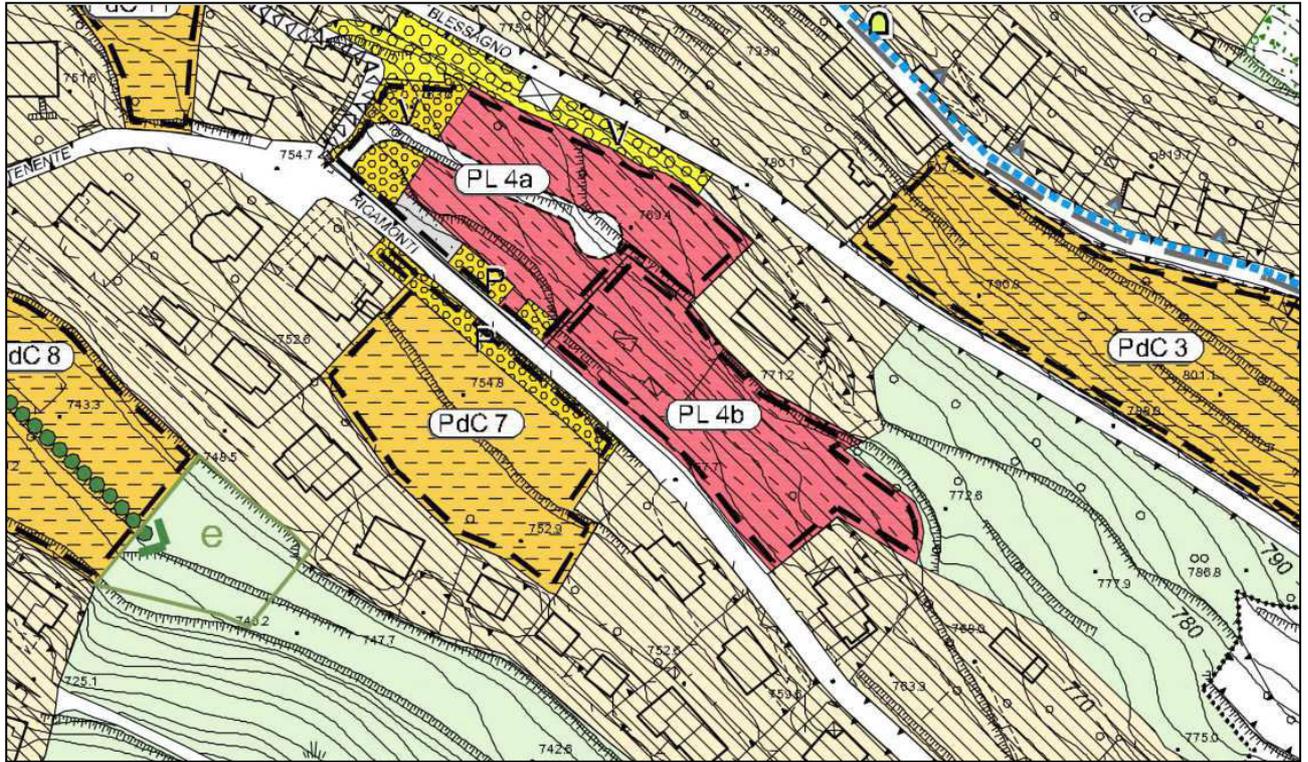
La sostenibilità sociale deriva dal completamento delle opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione e nel pagamento al comune degli oneri aggiuntivi per il consumo di nuovo suolo e la conseguente esecuzione di opere aggiuntive al servizio della collettività.

**PdC 9a SF- PdC 9b SF– PdC 9c SF PERMESSO DI COSTRUIRE  
 CONVENZIONATO (ex PL 4a – 4b in attuazione - PdR)  
 VIA TENENTE RIGAMONTI**

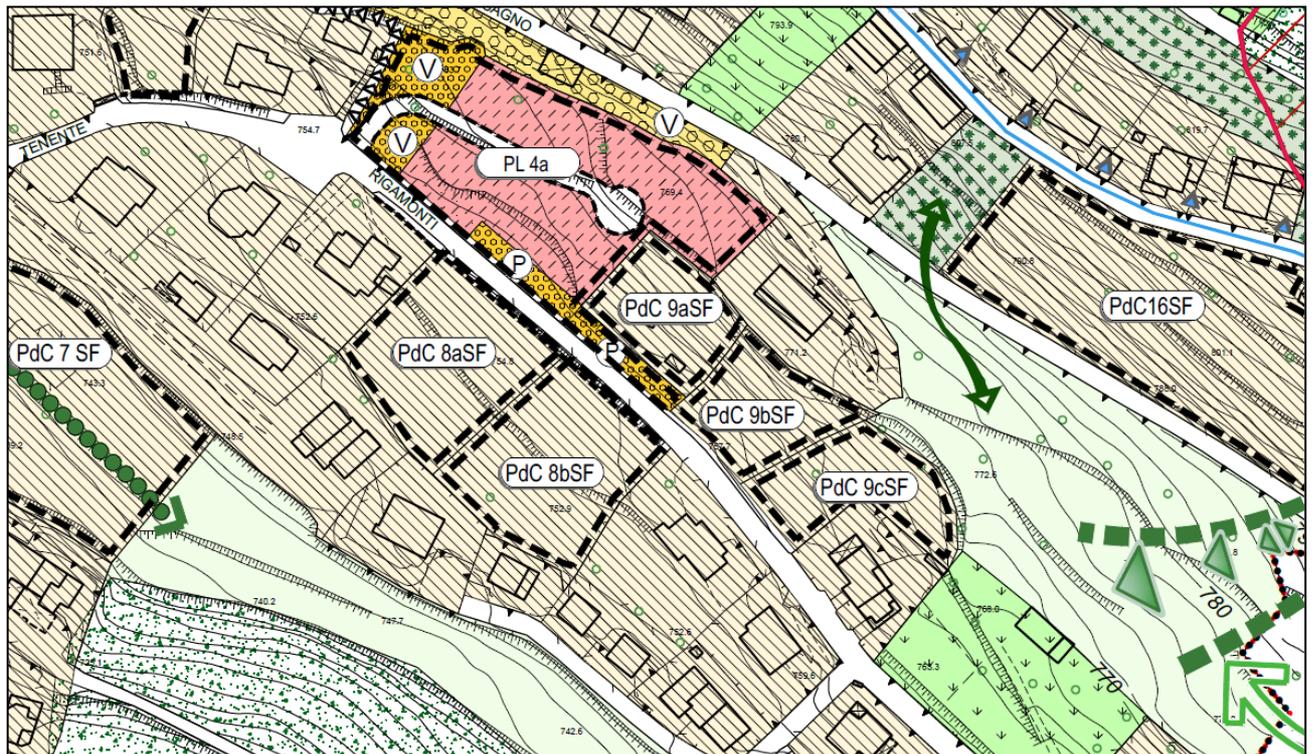
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	O	-	O	O	O	O	O	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	O	O	O	O	O	O	O	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica. Il comparto consiste in lotti residui di un PL in corso di attuazione.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 9a SF- PdC 9b SF– PdC 9c SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**(ex PL 4a – 4b in attuazione - PdR)**  
**VIA TENENTE RIGAMONTI**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 10 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 4 DdP)**  
**VIA CAMPORA**

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

Il comparto afferisce ad un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento. L'ambito è regolamentato da apposita scheda normativa del Piano delle Regole dalla vigente strumentazione urbanistica del P.G.T. dell'Ex Comune di San Fedele Intelvi.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emerso che non si è dato attuazione all'esecuzione degli interventi tuttavia permane l'esigenza importante, al fine di razionalizzare la rete viaria di preservare ed eseguire il collegamento tra via Campora e la S.P. 42.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto mantenuto la previsione urbanistica con la modalità del permesso di costruire convenzionato, prevedendo la cessione delle aree per l'allargamento della sede viaria, nonchè l'adeguando della scheda normativa ai disposti normativi interventi in materia urbanistica.

### **Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale</u>	1.470,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,80 mc/mq
• <u>Allargamento stradale in progetto</u>	60,00 mq.
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	1.160,00 mc.
<u>Accessori</u>	
Indice fondiario	If = 1,00 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito R2 PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà cedere ed eseguire le opere consistenti nell'adeguamento della sede stradale in corrispondenza del lotto, a scomputo degli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in fascia di rispetto punto di captazione idropotabile, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi edificatori seppur con l'onere aggiuntivo delle somme dovute per il consumo di nuovo suolo libero.

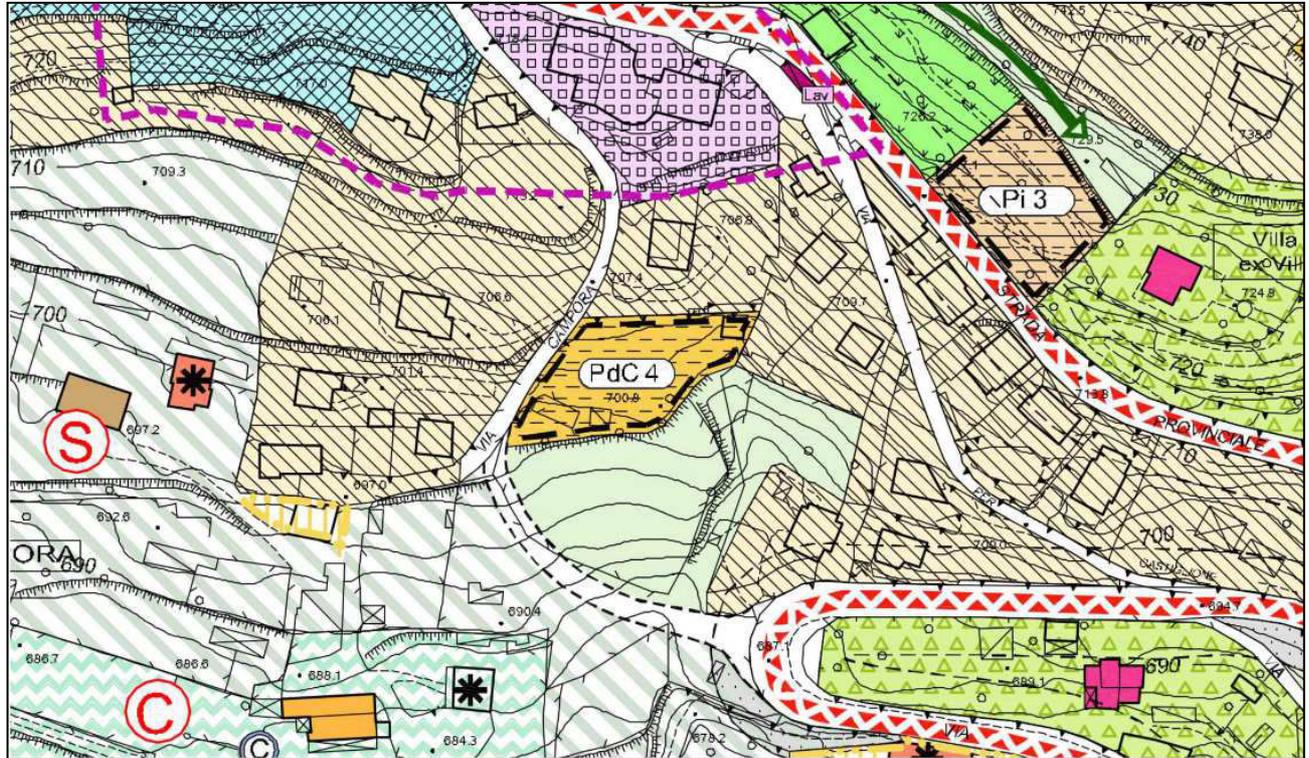
La sostenibilità sociale deriva dal prevalere dell'interesse pubblico nella realizzazione della strada di collegamento tra la S.P. 42 e la via Campora e la conseguente acquisizione delle aree e realizzazione delle opere in corrispondenza del lotto.

**PdC 10 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (ex PdC 4 DdP) VIA CAMPORA**

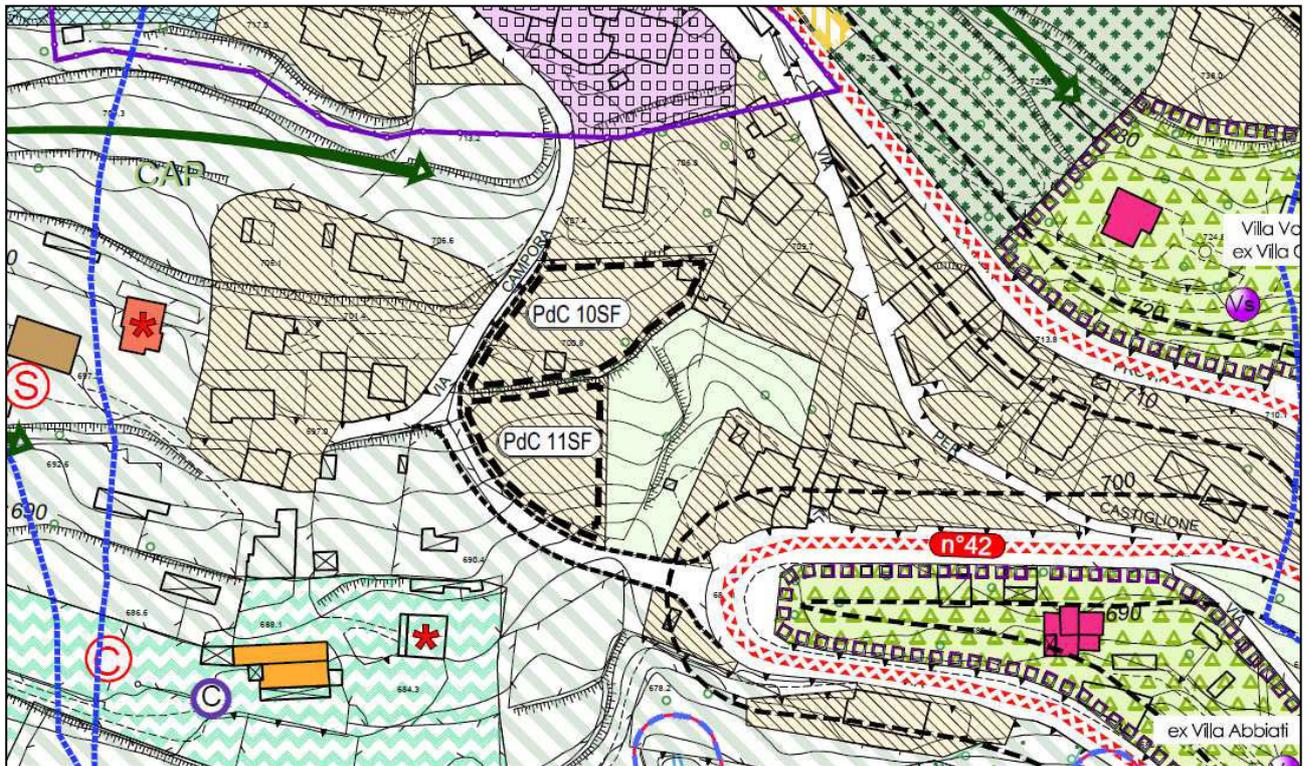
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORMIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 10 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 4 DdP)**  
**VIA CAMPORA**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 11 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex Ambito agricolo)**  
**VIA CAMPORA**

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

Il comparto afferisce ad un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento. Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emersa l'esigenza della proprietà di eseguire un intervento per dare una risposta alle esigenze di natura familiare e l'importante necessità da parte dell'Amministrazione Comunale di razionalizzare la rete viaria e quindi di preservare ed eseguire il collegamento tra via Campora e la S.P. 42.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto introdotto la nuova previsione urbanistica con la modalità del permesso di costruire convenzionato, e l'applicazione del principio del "bilancio ecologico" prevedendo la cessione delle aree per l'allargamento della sede viaria.

### **Parametri edilizio – urbanistici**

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| • <u>Superficie territoriale</u>                    | 1.180,00 mq.             |
| • <u>Indice Territoriale</u>                        | 0,80 mc/mq               |
| • <u>Allargamento stradale in progetto</u>          | 100,00 mq.               |
| • <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u> |                          |
| <u>Volume</u>                                       | 944,00 mc.               |
| <u>Accessori</u>                                    |                          |
| Indice fondiario                                    | If = 1,00 mc./mq.        |
| • <u>Altezza massima</u>                            | 7.50 m.                  |
| • <u>Piani fuori terra</u>                          | n° 2                     |
| • <u>Rapporto di copertura</u>                      | 40%                      |
| • <u>Verde - drenante</u>                           | 30%                      |
| • <u>Destinazioni:</u>                              | vedi ambito R2 PdR       |
| • <u>Distanze</u>                                   | vedi articolo N.T.A. PdR |

### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà cedere ed eseguire le opere consistenti nell'adeguamento della sede stradale in corrispondenza del lotto, a scempra degli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in fascia di rispetto punto di captazione idropotabile, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

Il nuovo piano urbanistico introduce la nuova area di completamento del tessuto urbano consolidato privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale, con lo scopo di rendere maggiormente possibile la realizzazione del tratto di collegamento stradale tra la S.P. 42 e la via Campora.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi edificatori seppur con l'onere aggiuntivo delle somme dovute per il consumo di nuovo suolo libero.

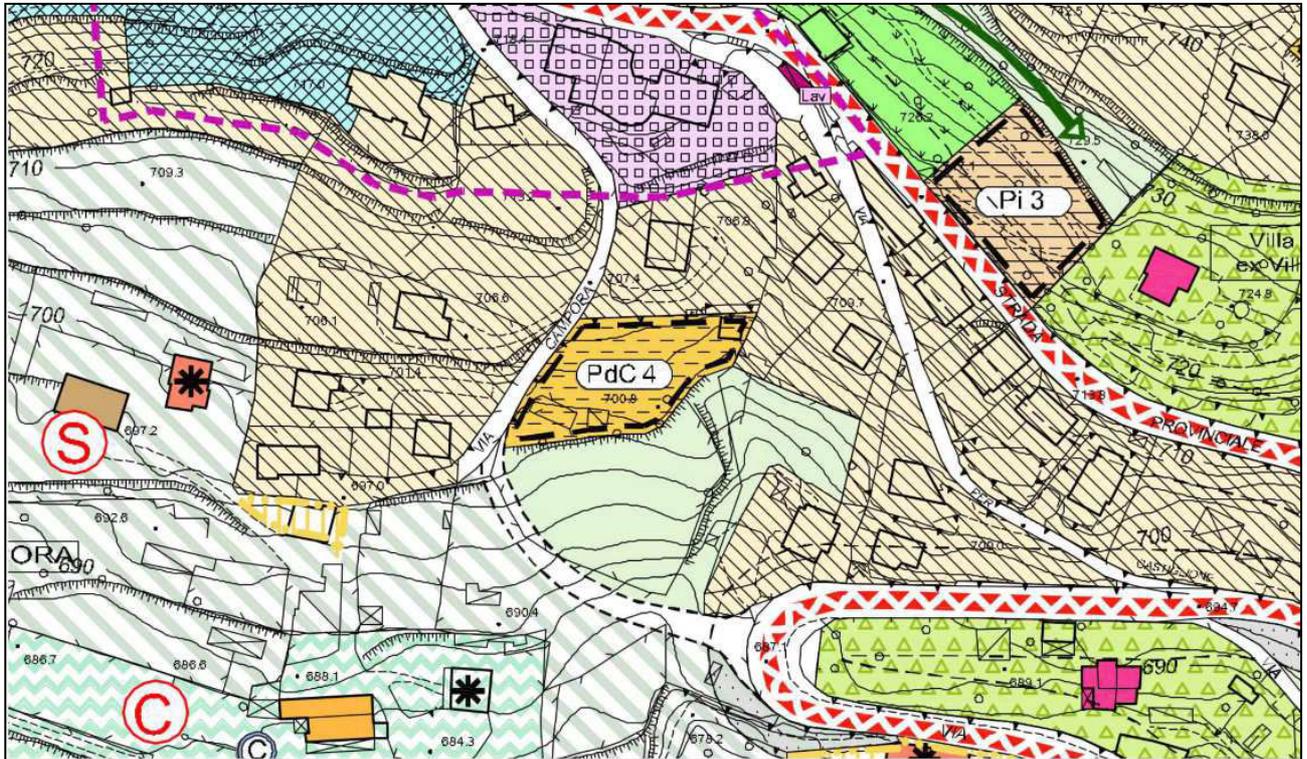
La sostenibilità sociale deriva dal prevalere dell'interesse pubblico nella realizzazione della strada di collegamento tra la S.P. 42 e la via Campora e la conseguente acquisizione delle aree e realizzazione delle opere in corrispondenza del lotto.

**PdC 11 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (ex Ambito agricolo) VIA CAMPORA**

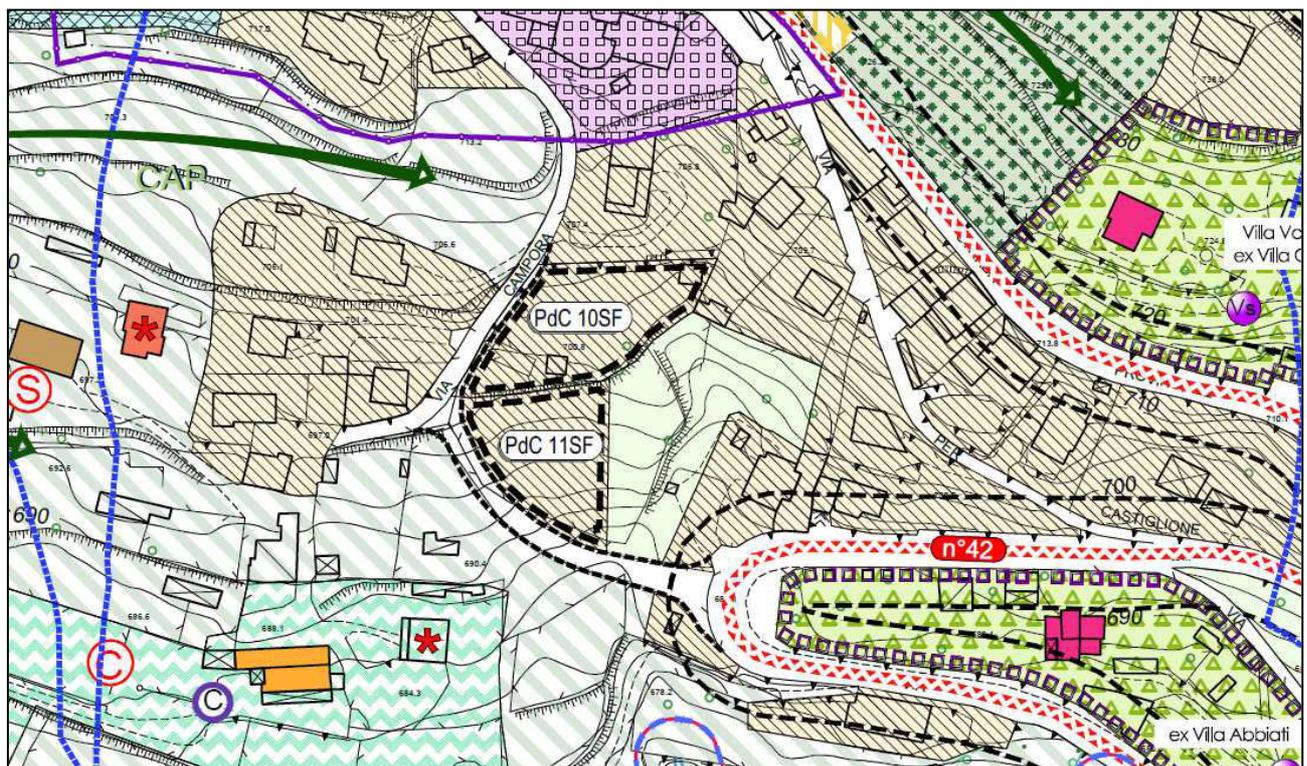
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORMIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 11 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex Ambito agricolo)**  
**VIA CAMPORA**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 12 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 12 DdP)**  
**VIA CASASCO**

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

Il comparto afferisce ad un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento. L'ambito è regolamentato da apposita scheda normativa del Piano delle Regole dalla vigente strumentazione urbanistica del P.G.T. dell'Ex Comune di San Fedele Intelvi.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è emersa l'esigenza da parte della proprietà di preservare la previsione urbanistica e di prevedere nel comparto la possibilità di realizzare un magazzino interrato ad uso artigianale.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto mantenuto la previsione urbanistica con la modalità del permesso di costruire convenzionato, prevedendo la richiesta puntuale effettuata dal privato, nonché l'adeguando della scheda normativa ai disposti normativi intervenenti in materia urbanistica.

### **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/fondiarie 1.973,00 mq.
- Indice Territoriale 0,80 mc/mq
- Allargamento stradale in progetto 60,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 1.578,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
  - Norma puntuale
  - E' consentita la realizzazione di un magazzino interrato ad uso artigianale
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito R2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m), in fascia di rispetto stradale,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento integrando la scheda normativa con l'opportunità di eseguire un'area interrata destinata a magazzino.

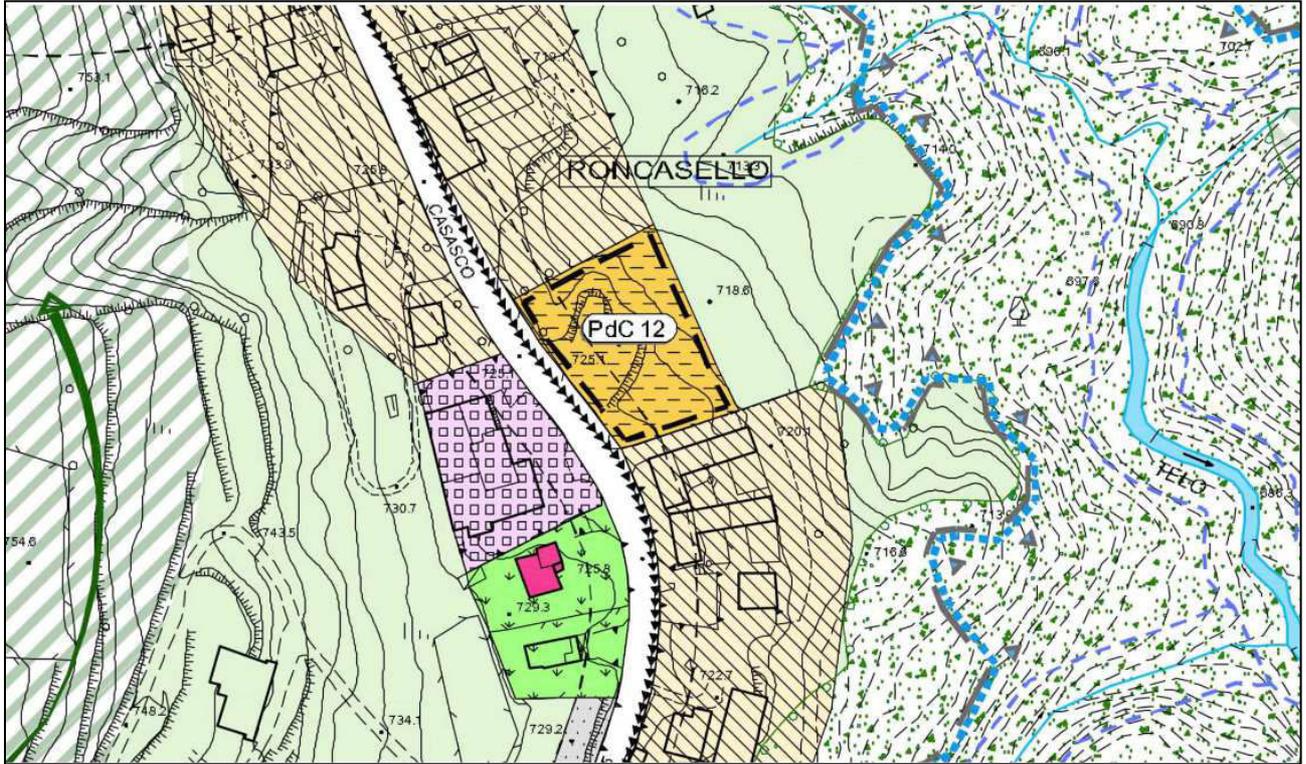
La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

**PDC 12 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (EX PDC 12 DDP) VIA CASASCO**

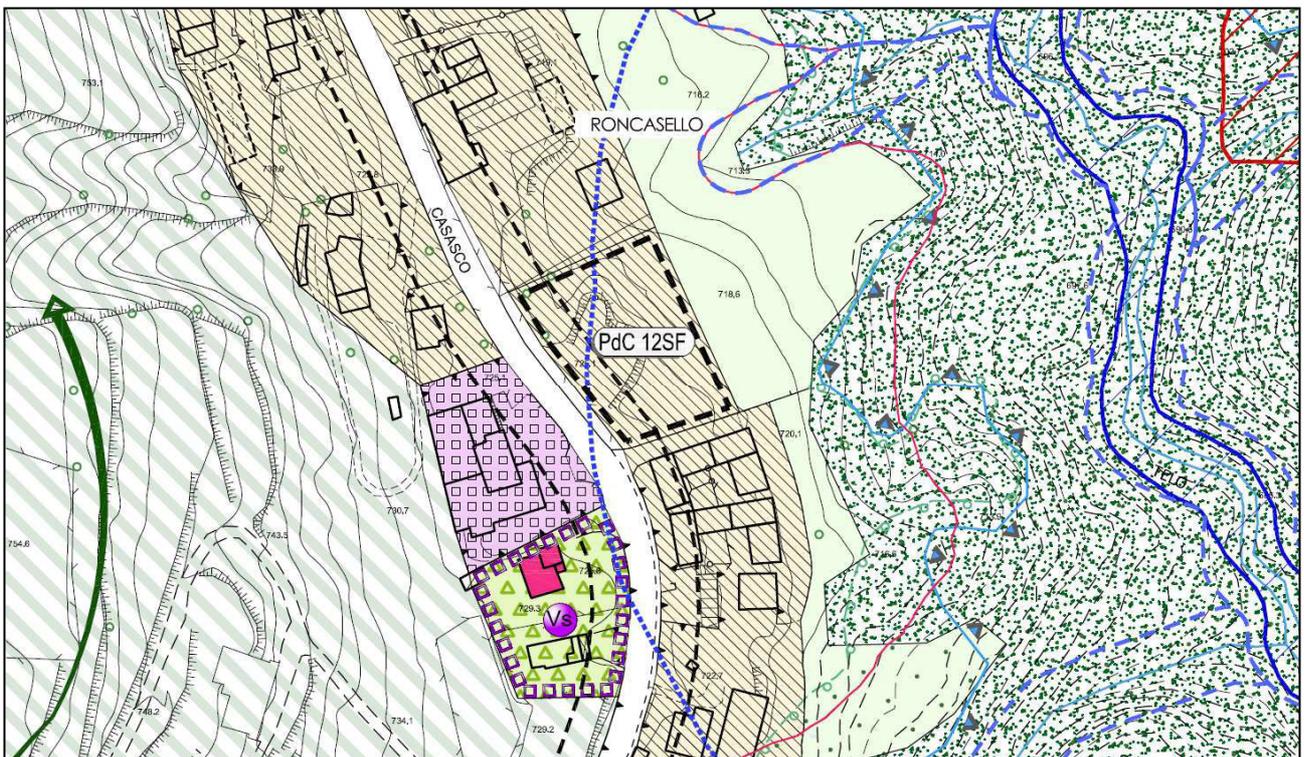
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORMIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 12 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (EX PdC 12 DDP)**  
**VIA CASASCO**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE D'INTELVI**  
**PdC 13 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**(ex PdC 9 e PL in attuazione - PdR)**  
**VIA CASASCO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento. L'ambito è regolamentato in parte da apposita scheda normativa del Piano delle Regole dalla vigente strumentazione urbanistica del P.G.T. ed in parte dal riconoscimento di un ambito in fase di attuazione dell'Ex Comune di San Fedele Intelvi.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi si è delineata una diversa soluzione urbanistica per cui viene eliminata la previsione di trasformazione urbanistica in ambito residenziale di cui all'ex PdC 9 viene mantenuta la previsione di realizzazione di uno spazio da destinare a parcheggio pubblico a servizio della chiesa Madonna di Fatima e si prevede la realizzazione di una nuova viabilità di penetrazione che coinvolge la prima porzione del parcheggio e poi una giunge ad utilizzare ai fini edificatori un'area di cui già era prevista la trasformazione nell'ambito di un piano di lottizzazione in fase di attuazione.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto mantenuto la previsione degli spazi pubblici al servizio della chiesa e restituito un contesto agricolo alla rete ecologica sovralocale preservando la visuale dalla via Casasco e la percezione dalla medesima via della Chiesa. La realizzazione della nuova edificazione è collata in un ambito già destinato alla trasformazione urbanistica e posto in continuità con l'edificazione esistente oltre la Chiesa.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale</u>	12.897,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,80 mc/mq
• <u>Strada in progetto</u>	272,00 mq.
• <u>Parcheggio in progetto</u>	742,00 mq.
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	2.315,00 mc.
<u>Accessori</u>	
Indice fondiario	If = 1,00 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito R2 PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

Deve essere rivolto un particolare riguardo, anche nell'utilizzo dei materiali per la realizzazione della viabilità di penetrazione e del parcheggio posto in prossimità della Chiesa.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. Dovranno essere eseguite le aree con destinazione a parcheggio poste in prossimità della chiesa, così come indicate negli elaborati di piano.

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

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

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà cedere ed eseguire le opere consistenti nella realizzazione della strada di penetrazione e gli spazi da destinare a parcheggio pubblico. La viabilità oltre il parcheggio pubblico dovrà essere realizzata poiché funzionale ad urbanizzare l'area per la realizzazione della nuova edificazione, ma rimarrà in capo al soggetto attuatore. Le opere pubbliche saranno eseguite a scomputo degli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era in parte già prevista dallo strumento urbanistico vigente per quanto attiene la realizzazione delle opere pubbliche consistenti nella realizzazione degli spazi pubblici in prossimità della chiesa e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione degli spazi pubblici in prossimità della chiesa di eliminare la previsione edificatoria dei contesti di valore ambientale e di preservare l'edificabilità di una porzione di aree prossime al tessuto urbano consolidato già appartenenti ad un piano di lottizzazione in fase di attuazione.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa alla restituzione di aree di maggior pregio ambientale ai contesti agricoli e all'utilizzo di aree già edificabili poiché appartenenti a piani di lottizzazione in fase di attuazione.

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato in contesti maggiormente consoni, per morfologia dei luoghi, alla realizzazione di una edificazione residenziale.

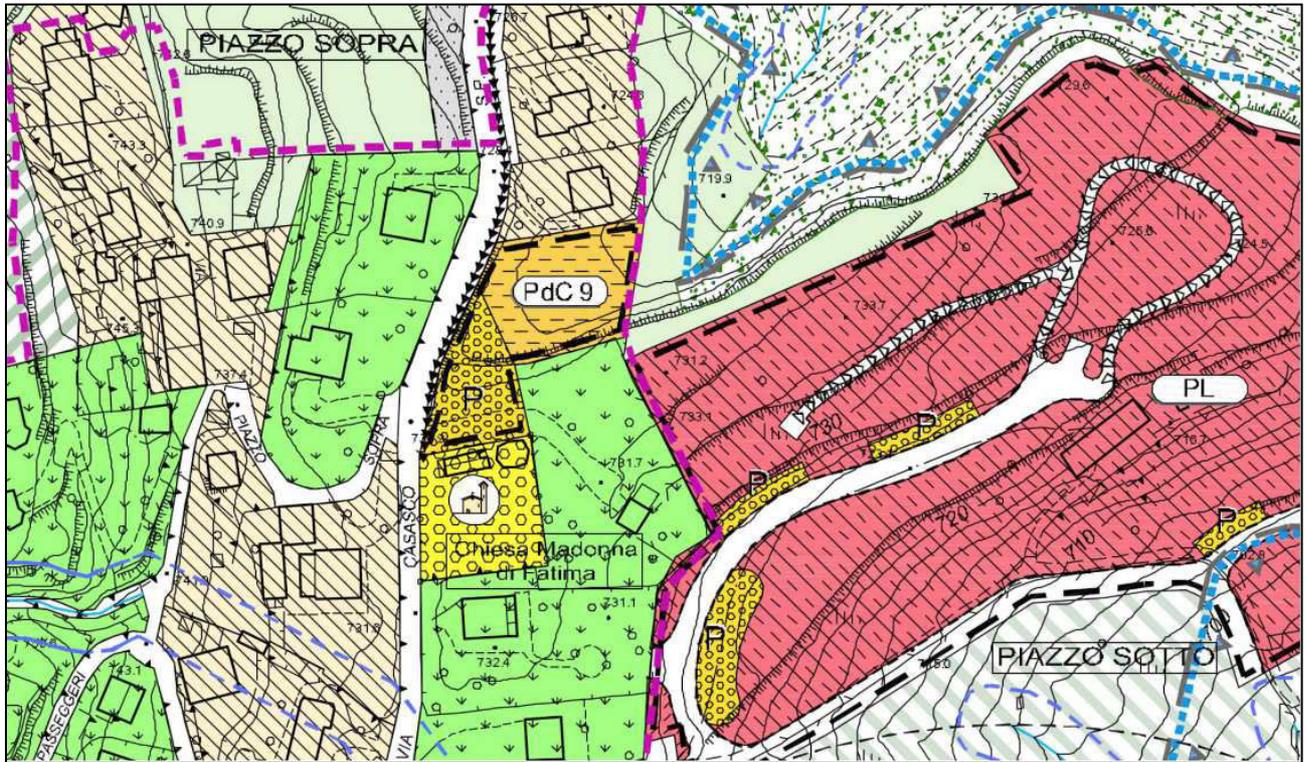
La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione delle opere pubbliche consistenti nella realizzazione degli spazi pubblici in prossimità della chiesa.

**PdC 13 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (ex PdC 9 e PL in attuazione - PdR) VIA CASASCO**

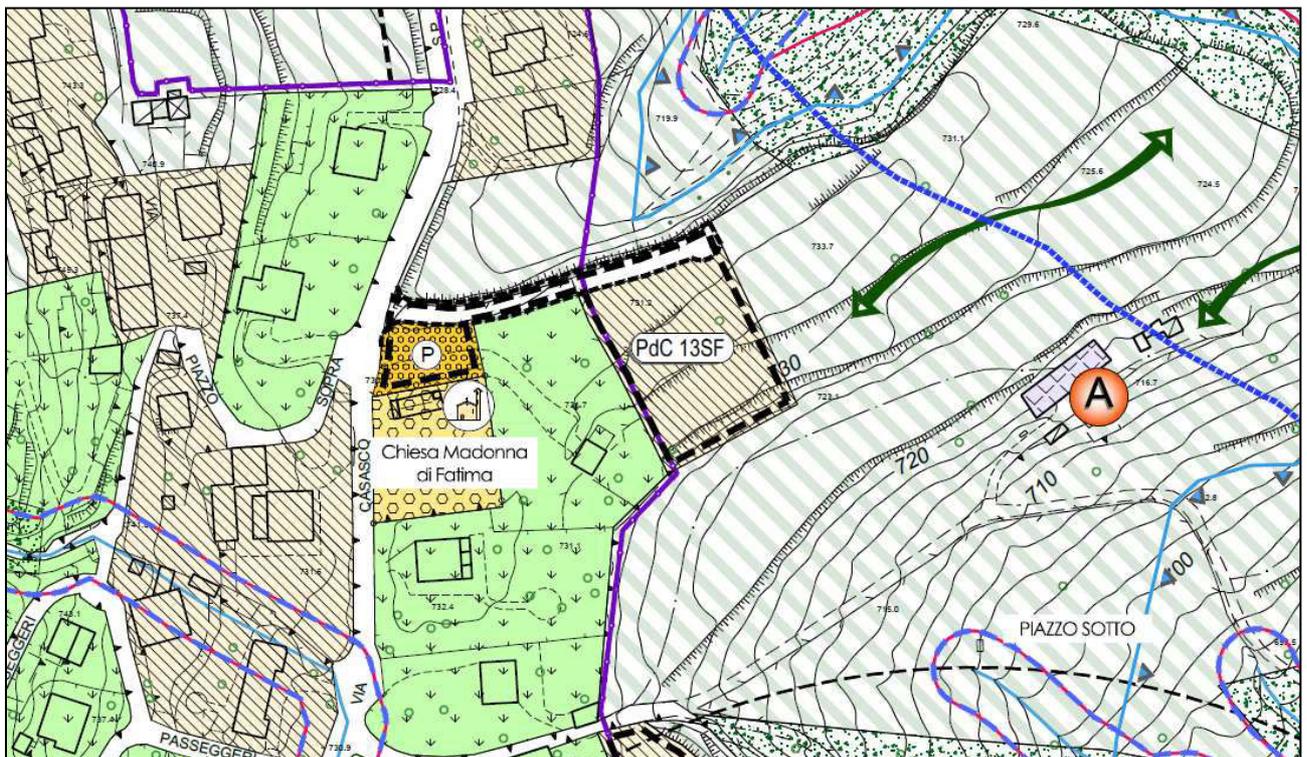
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	+	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento non prevede consumo di nuovo suolo, trattasi di un lotto confermato di un PL in attuazione eliminato dalla presente variante
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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. Deve essere rivolto un particolare riguardo, anche nell'utilizzo dei materiali per la realizzazione della viabilità di penetrazione e del parcheggio posto in prossimità della Chiesa.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 13 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**(ex PdC 9 e PL in attuazione - PdR)**  
**VIA CASASCO**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 14 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PL)**  
**VIA CASASCO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento. L'ambito è regolamentato in parte da apposita scheda normativa del Piano delle Regole dalla vigente strumentazione urbanistica del P.G.T. che prevedeva per un compendio molto piu' ampio l'attuazione degli interventi attraverso piano di lottizzazione mantenendo una parte di aree da destinare a parcheggio pubblico lungo via Casasco

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi si è delineata una diversa soluzione urbanistica per cui viene eliminata la maggior parte dell'area edificabile prevista e viene mantenuta l'area da destinare a parcheggio pubblico lungo la strada con un lotto edificabile in allineamento con il tessuto consolidato esistente e una viabilità che collega un secondo lotto edificabile, quest'ultimo posto in continuità con l'edificazione esistente ed accesso dalla soprastante strada di penetrazione.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto significativamente ridotto le previsioni di edificazione da effettuarsi con piano di lottizzazione limitando a due permessi di costruire convenzionati.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| • <u>Superficie territoriale</u>                    | 1.310,00 mq.             |
| • <u>Indice Territoriale</u>                        | 0,80 mc/mq               |
| • <u>Strada in progetto</u>                         | 218,00 mq.               |
| • <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u> |                          |
| <u>Volume</u>                                       | 1.048,00 mc.             |
| <u>Accessori</u>                                    |                          |
| Indice fondiario                                    | If = 1,00 mc./mq.        |
| • <u>Altezza massima</u>                            | 7.50 m.                  |
| • <u>Piani fuori terra</u>                          | n° 2                     |
| • <u>Rapporto di copertura</u>                      | 40%                      |
| • <u>Verde - drenante</u>                           | 30%                      |
| • <u>Destinazioni:</u>                              | vedi ambito R2 PdR       |
| • <u>Distanze</u>                                   | vedi articolo N.T.A. PdR |

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

–in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà cedere ed eseguire le opere consistenti nella realizzazione della strada di penetrazione funzionale alla realizzazione della nuova edificazione la quale rimarrà di proprietà privata. Le opere pubbliche saranno eseguite a scomputo degli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in fascia di rispetto punto di captazione idropotabile
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato già prevista dallo strumento urbanistico vigente attraverso lo strumento del piano di lottizzazione e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede il mantenimento di solo due lotti, il primo che indica anche lungo la S.P. 15 la realizzazione di sazi per il parcheggio, ed è regolamentato dalla presente scheda normativa il secondo quale lotto di completamento del tessuto consolidato, regolamentato dalla scheda seguente. Vengono restituiti la maggior parte delle aree ai contesti agricoli.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa alla restituzione di aree di maggior pregio ambientale ai contesti agricoli e all'utilizzo di aree già edificabili di completamento del tessuto consolidato con la previsione di realizzazione di opere pubbliche.

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato in contesti maggiormente consoni, per morfologia dei luoghi, alla realizzazione di una edificazione residenziale.

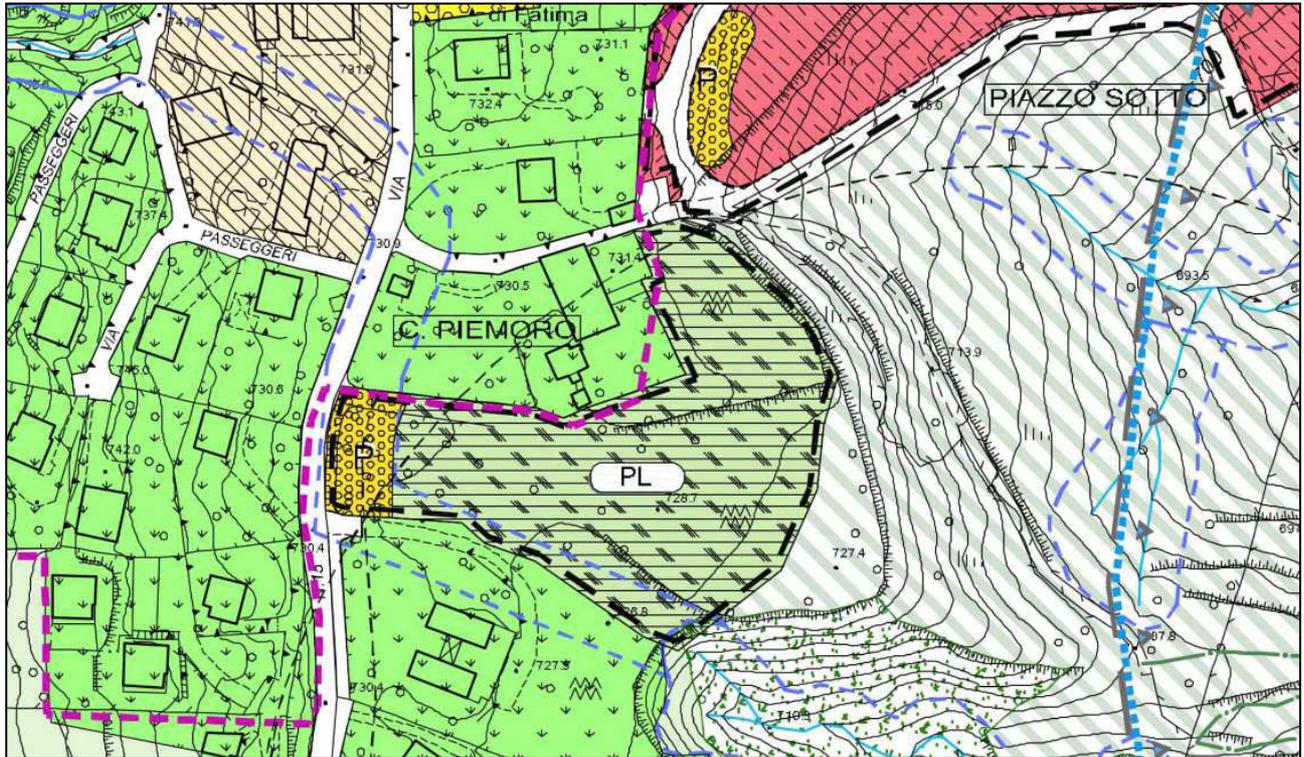
La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione delle opere pubbliche consistenti nella realizzazione degli spazi pubblici lungo la S.P. 15

**PdC 14 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PL)  
 VIA CASASCO**

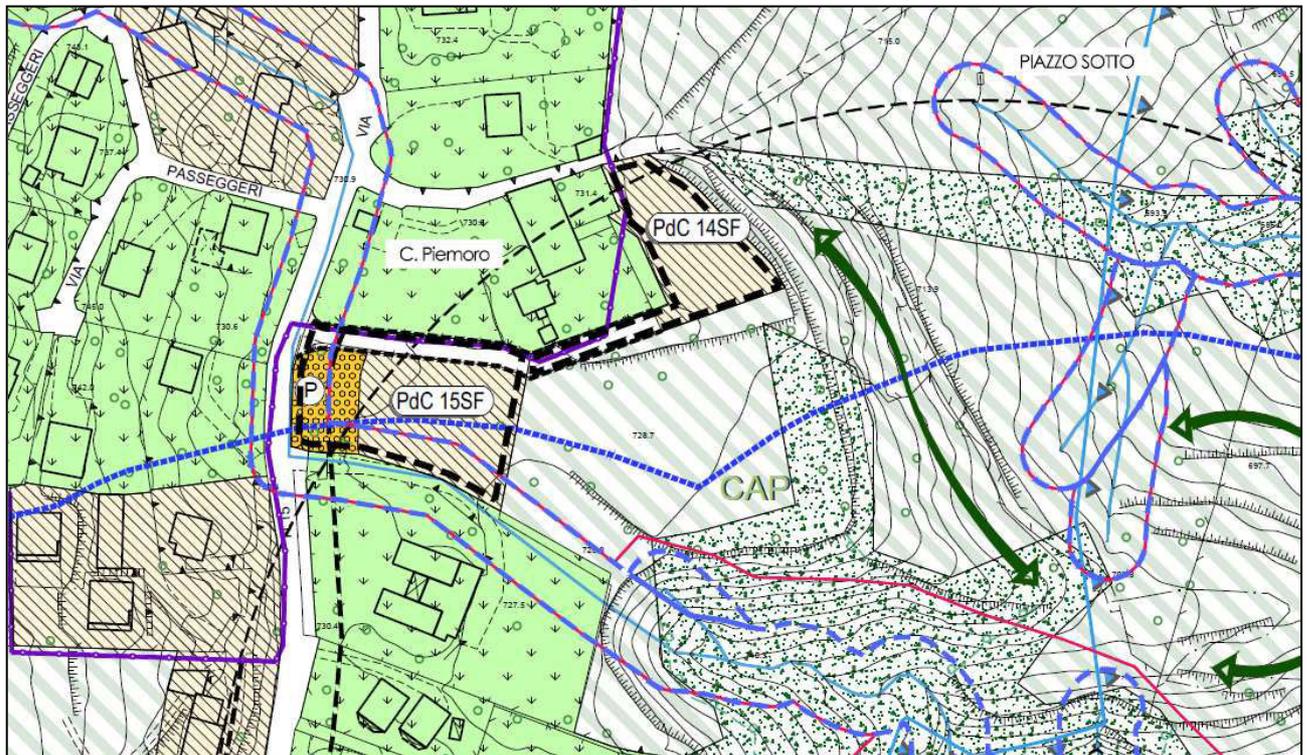
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica, con una diminuzione di superficie.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 14 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PL)**  
**VIA CASASCO**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 15 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PL)**  
**VIA CASASCO**

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

Il comparto afferisce ad un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento. L'ambito è regolamentato in parte da apposita scheda normativa del Piano delle Regole dalla vigente strumentazione urbanistica del P.G.T. che prevedeva per un compendio molto piu' ampio l'attuazione degli interventi attraverso piano di lottizzazione mantenendo una parte di aree da destinare a parcheggio pubblico lungo via Casasco

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi si è delineata una diversa soluzione urbanistica per cui viene eliminata la maggior parte dell'area edificabile prevista e viene mantenuta l'area da destinare a parcheggio pubblico lungo la strada con un lotto edificabile in allineamento con il tessuto consolidato esistente e una viabilità che collega un secondo lotto edificabile, quest'ultimo posto in continuità con l'edificazione esistente ed accesso dalla soprastante strada di penetrazione.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto significativamente ridotto le previsioni di edificazione da effettuarsi con piano di lottizzazione limitando a due permessi di costruire convenzionati.

### **Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale</u>	2.135,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,80 mc/mq
• <u>Strada in progetto</u>	370,00 mq.
• <u>Standard in progetto</u>	471,00 mq.
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	1.708,00 mc.
<u>Accessori</u>	
Indice fondiario	If = 1,00 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito R2 PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

### **Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. Dovranno essere eseguite le aree con destinazione a parcheggio poste lungo via Casasco, così come indicate negli elaborati di piano.

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

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

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà cedere ed eseguire le opere consistenti nella realizzazione della strada di penetrazione e gli spazi da destinare a parcheggio pubblico. Le opere pubbliche saranno eseguite a scomputo degli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m), in fascia di rispetto punto di captazione idropotabile
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato già prevista dallo strumento urbanistico vigente attraverso lo strumento del piano di lottizzazione e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede il mantenimento di solo due lotti, il primo che indica anche lungo la S.P. 15 la realizzazione di sazi per il parcheggio, ed è regolamentato dalla precedente scheda normativa il secondo quale lotto di completamento del tessuto consolidato, regolamentato dalla presente scheda. Vengono restituiti la maggior parte delle aree ai contesti agricoli.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa alla restituzione di aree di maggior pregio ambientale ai contesti agricoli e all'utilizzo di aree già edificabili di completamento del tessuto consolidato con la previsione di realizzazione di opere pubbliche.

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato in contesti maggiormente consoni, per morfologia dei luoghi, alla realizzazione di una edificazione residenziale.

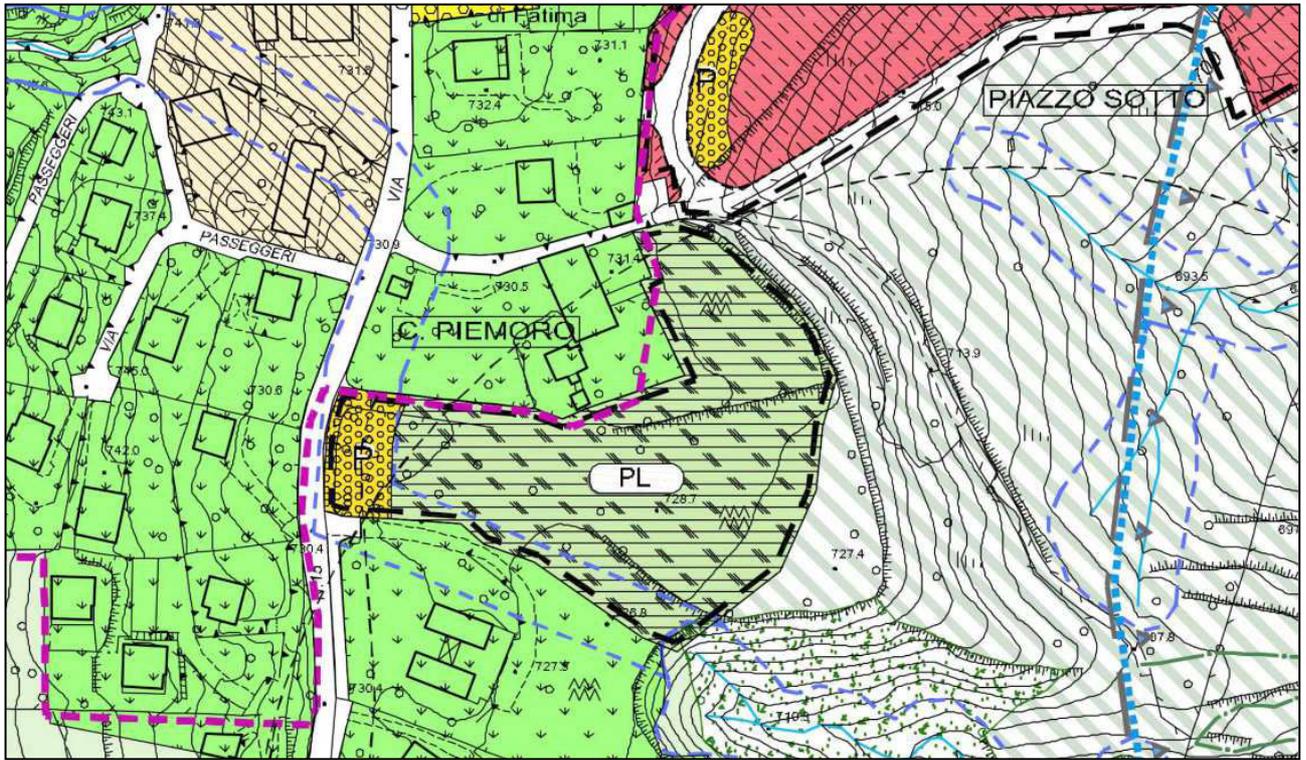
La sostenibilità sociale deriva dalla realizzazione dal pagamento al Comune degli oneri concessori e di consumo di suolo libero, le cui somme vengono utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche.

**PdC 15 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PL)  
 VIA CASASCO**

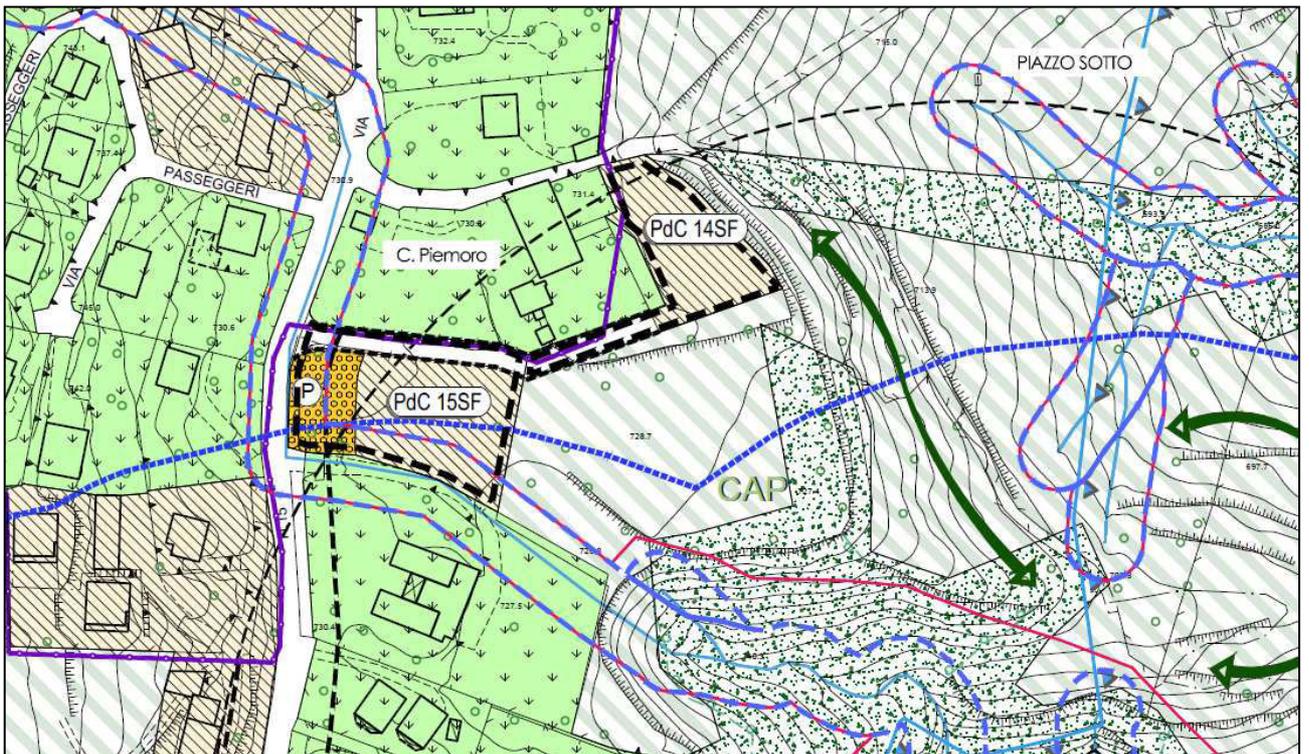
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORMIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica, con una diminuzione di superficie.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE D'INTELVI**  
**PdC 15 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PL)**  
**VIA CASASCO**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE INTELVI**  
**PdC 16 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 3 DdP)**  
**VIA BLESSAGNO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento posto sul confine con il Comune di Blessagno.

L'ambito è regolamentato in parte da apposita scheda normativa del Piano delle Regole dalla vigente strumentazione urbanistica del P.G.T. che prevedeva per un compendio piu' ampio.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi si è delineata una diversa soluzione urbanistica con una riduzione delle possibilità edificatorie dell'area, in particolare sul confine comunale con il comune di Blessagno ed in continuità con ulteriori restituzioni ai contesti della rete ecologica comunale di alcune aree poste lungo via Abbiati, al fine di preservare l'identità delle due realtà territoriali e definire dei collegamenti con la rete ecologica comunale rispetto alla direttiva nord- sud.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto ridotto le previsioni di edificazione che si attueranno sempre attraverso un permesso di costruire convenzionato. Si provvede altresì allo stralcio di un edificio di rilievo storico ed architettonico con la relativa area di pertinenza ubicato lungo la via per Blessagno.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale</u>	4.778,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,80 mc/mq
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	3.822,00 mc.
<u>Accessori</u>	
Indice fondiario	If = 1,00 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito R2 PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

–in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale.

Si provvede altresì ad eliminare l'edificabilità dell'area nella porzione del lotto a confine con il Comune di Blessagno, determinando, unitamente alla restituzione delle aree poste a nord un corridoio ecologico, nonché l'eliminazione di una parte più interna con la creazione di una barriera verde.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa alla creazione di un importante corridoio ecologico che consente di preservare l'identità dei singoli comuni e di un'area interna libera di barriera verde.

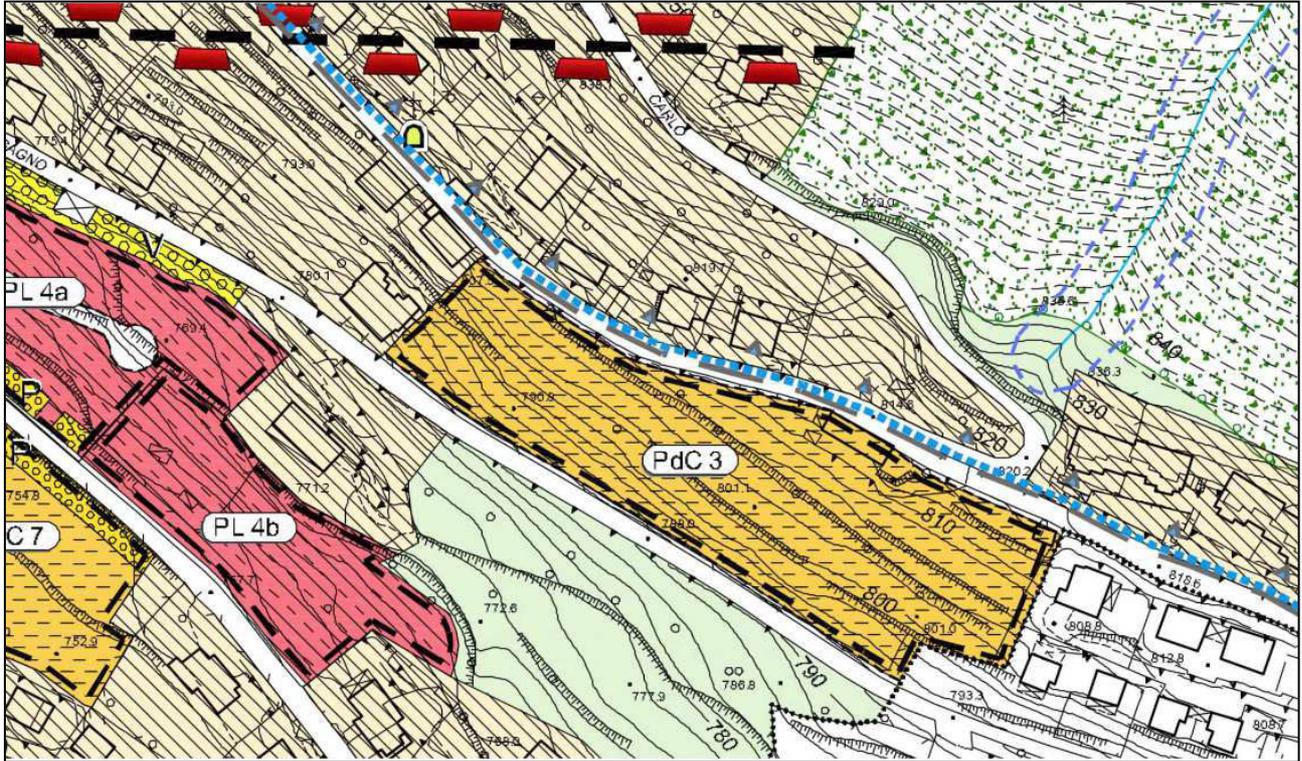
La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi edificatori seppur con l'onere aggiuntivo delle somme dovute per il consumo di nuovo suolo libero.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

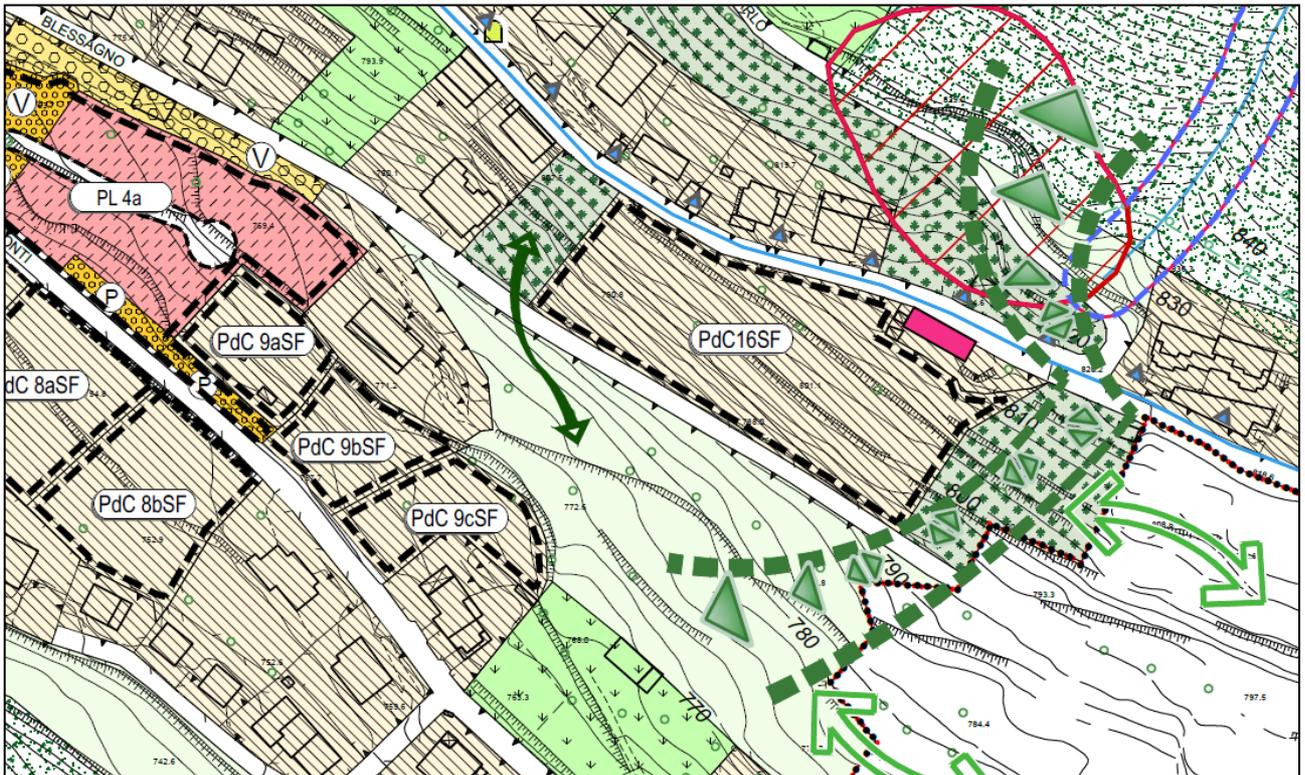
PdC 16 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 3 DdP) VIA BLESSAGNO										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica, con una diminuzione di superficie.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE D'INTELVI**  
**PdC 16 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex PdC 3 DdP)**  
**VIA BLESSAGNO**



Stralcio tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE D'INTELVI**  
**PdC 17 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**(ex PdS – Standard in progetto)**  
**VIA DELL'ANDRINO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un'area libera ubicata tra le strutture sportive e un comparto di villa storica con parco ubicate lungo via dell'Andrino.

L'ambito è regolamentato in parte da apposita scheda normativa del Piano dei Servizi dalla vigente strumentazione urbanistica del P.G.T., ove si prevedeva la realizzazione di un museo- archivio dell'arch. Cattaneo.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi è stata effettuata una proposta dalla proprietà, la quale è proprietaria anche delle aree poste a sud per cui è stata eliminata la previsione di trasformazione urbanistica degli ambiti territoriali posti a sud del compendio, rafforzando la rete ecologica comunale con la cessione al Comune delle aree che dalla S:P. 42 servono per accedere al centro sportivo. La modifica introdotta si identifica nel cambio di destinazione d'uso dell'area in precedenza destinata alla creazione del museo – archivio Cattaneo in un ambito di completamento residenziale.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto modificato la scheda normativa eliminandola dal Piano dei Servizi ed introducendola nel piano delle regole, attribuendo a quest'ultima la destinazione residenziale con Permesso di Costruire convenzionato.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale 1.703,00 mq.
- Indice Territoriale 0,80 mc/mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 1.362,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito R2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, in fascia di rispetto punto di captazione idropotabile, in fascia di rispetto punto di captazione idropotabile
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classell - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di trasformazione delle aree era già prevista per la realizzazione di un museo nello strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica, con un cambio di destinazione d'uso nella destinazione d'uso residenziale di completamento del tessuto consolidato, privilegiando questi interventi, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale.

La suddetta previsione urbanistica ha consentito di eliminare le previsioni edificatorie dell'area posta a sud qualificata come stepping stones e l'acquisizione al patrimonio comunale le aree necessarie per la realizzazione del collegamento viario dalla S.P. 42 verso il campo sportivo.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'implementazione del corridoio ecologico posto a sud del lotto ed appartenente alla medesima proprietà.

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi edificatori maggiormente contenuti e limitati coinvolgendo un piccolo lotto di completamento del tessuto consolidato.

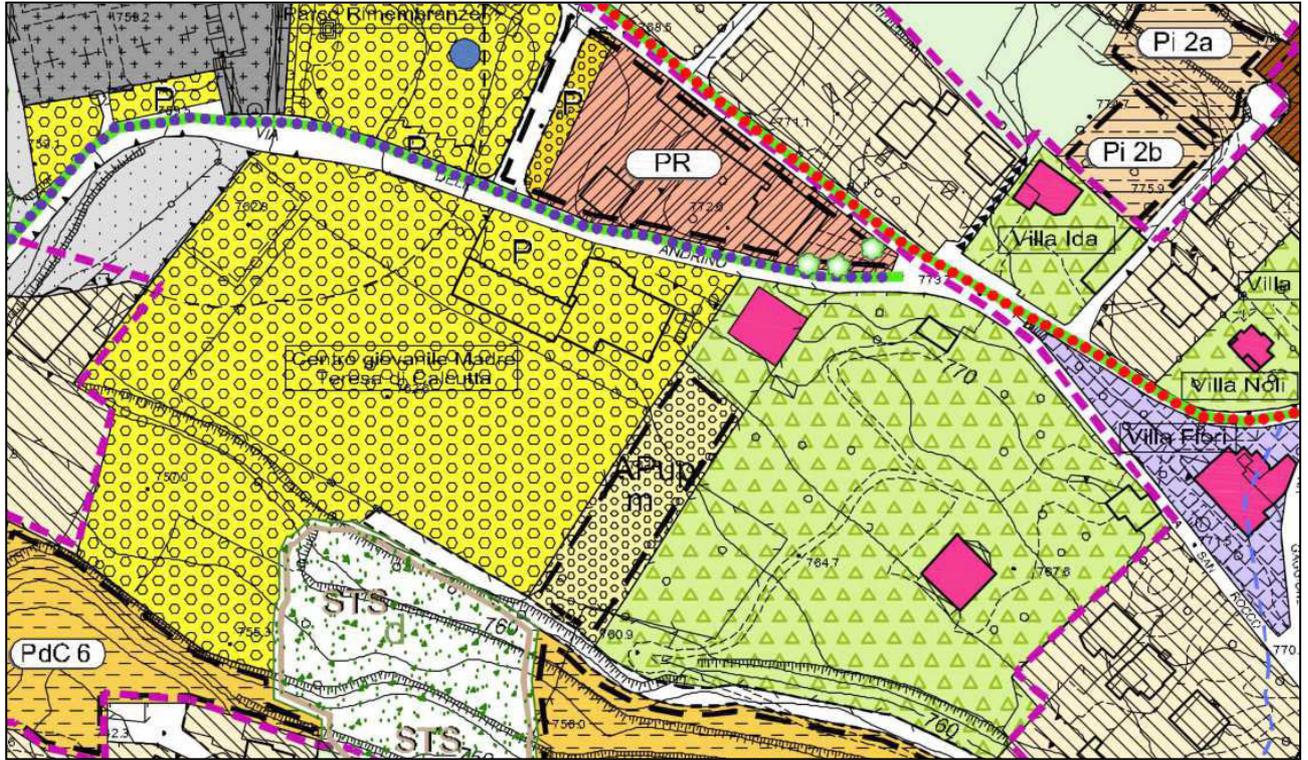
La sostenibilità sociale deriva dalla cessione alle aree sottostanti al comune per la realizzazione del nuovo accesso dalla S.P. 42 alle strutture sportive comunali.

**PdC 17 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (ex PdS – Standard in progetto) VIA DELL'ANDRINO**

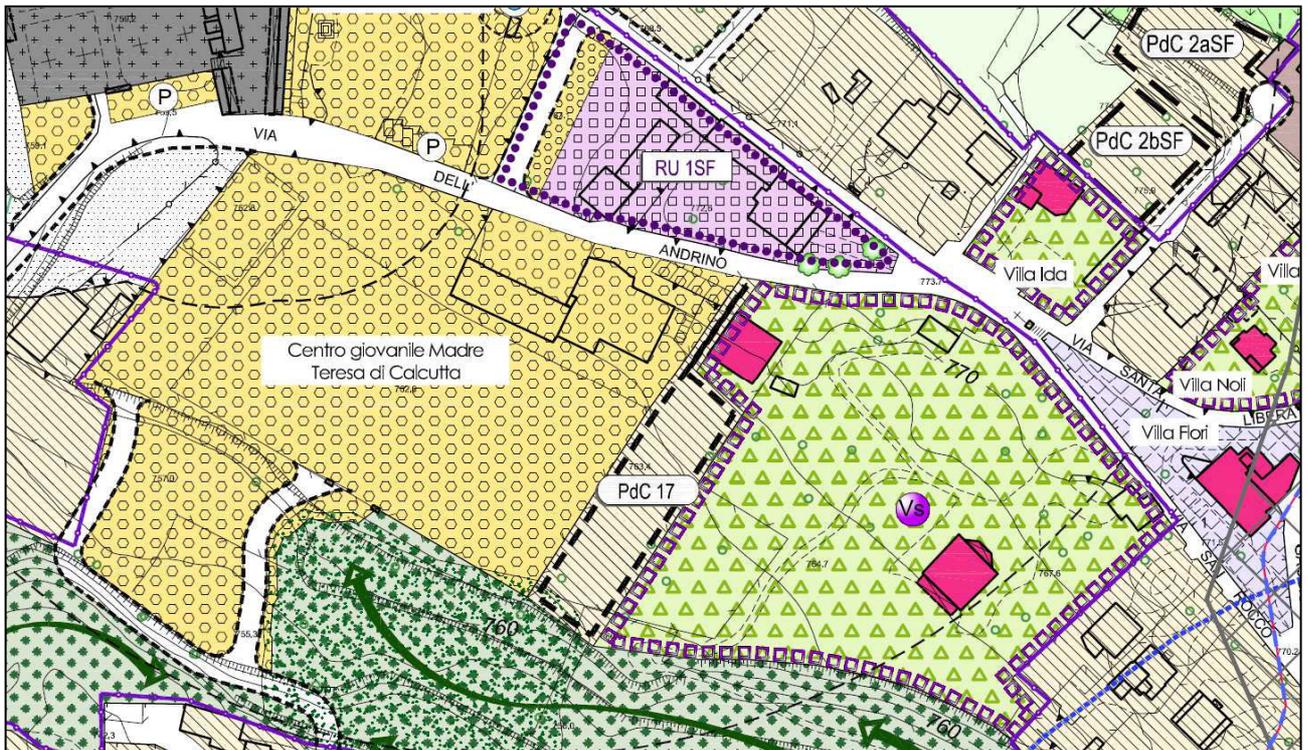
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/11045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI SAN FEDELE D'INTELVI**  
**PdC 17 SF PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**(ex PdS – Standard in progetto)**  
**VIA DELL'ANDRINO**



Stralci tavola 11 Documento di Piano - Piano delle Regole - P - **Elaborato Vigente**



Stralci tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**PdC 1 CT PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex RFP 3 DdP)**  
**VIA ROMA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un comparto libero ubicato in ambito di tessuto urbano consolidato ove si rileva la presenza di tutte le urbanizzazioni.

L'ambito è regolamentato da apposita scheda normativa del Documento di Piano dalla vigente strumentazione urbanistica vigente dell'Ex P.G.T. del Comune di Castiglione d'Intelvi tra gli "Ambiti di riqualificazione funzionale produttiva"

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi e dei sopralluoghi funzionali alla definizione dell'articolazione degli ambiti territoriali è stato possibile constatare che trattasi di un ambito di completamento del tessuto urbano consolidato con accesso da via Roma e pertanto completamente urbanizzato. L'esigenza espressa da parte della proprietà è di modificare la destinazione funzionale di sviluppo dell'area nella funzione residenziale, quest'ultima maggiormente adeguata, rispetto a quella artigianale, in relazione al tessuto urbano consolidato circostante.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto modificato la scheda normativa stralciandola dal Documento di Piano ed introducendola nel Piano delle Regole, in quanto l'area rappresenta un ambito di completamento del tessuto urbano consolidato e attribuendo a quest'ultima la destinazione residenziale da attuarsi con il titolo del Permesso di Costruire convenzionato.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria 2.356,00 mq.
- Indice Territoriale 0,60 mc/mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 1.413,60 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito R2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, , parzialmente in fascia di rispetto reticolo minore
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni, parzialmente in classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di trasformazione delle aree era già prevista nello strumento urbanistico vigente per una trasformazione dell'area ai fini artigianali e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica, con un cambio di destinazione d'uso nella destinazione d'uso residenziale di completamento del tessuto consolidato, privilegiando questi interventi, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale.

La previsione di cambio di destinazione delle aree è altresì maggiormente consona rispetto al tessuto urbano circostante con destinazione residenziale e quindi evitando interferenze tra le diverse funzioni.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'inserimento di una destinazione d'uso maggiormente coerente rispetto al tessuto urbano residenziale circostante.

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire interventi di completamento residenziali, seppur con gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di suolo in un contesto edificato.

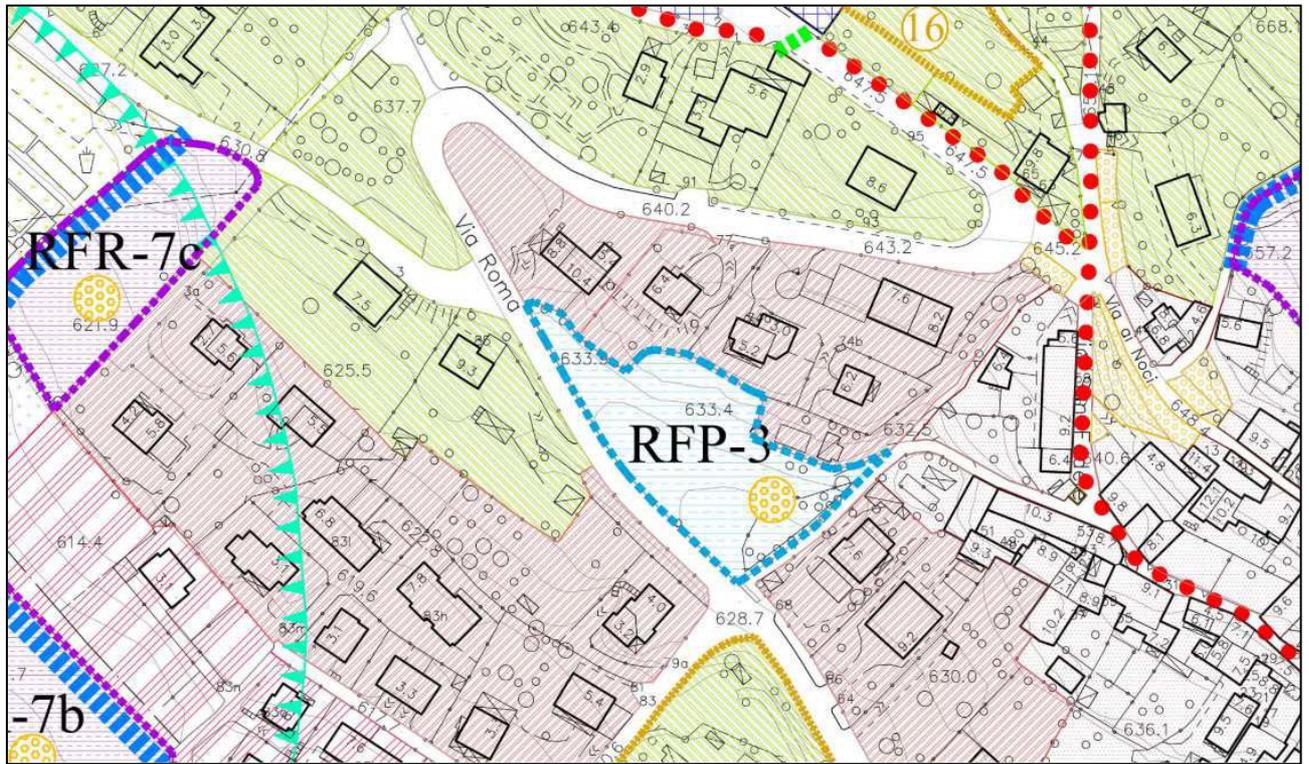
La sostenibilità sociale deriva dall'utilizzo degli oneri concessori e del consumo di suolo per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel piano triennale delle opere pubbliche.

**PdC 1 CT PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (ex RFP 3 DdP) VIA ROMA**

CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	O	-	O	O	O	O	O	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	O	O	O	O	O	O	O	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica. Modifica la funzione prevista da produttiva a residenziale, maggiormente consona al contesto.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**PdC 1 CT PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex RFP 3 DdP)**  
**VIA ROMA**



Stralcio tavola R2-V1 Piano delle Regole – Sintesi delle Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**PdC 6 CT PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR)**  
**VIA SERTORRE**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento. L'ambito è classificato come ambito del Tessuto Urbano Consolidato del Piano delle Regole dell'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi e dei sopralluoghi effettuati ai fini della definizione dell'articolazione del territorio è emersa la necessità di prevedere un collegamento viario tra Piazza Ferretti e via Cerano coinvolgendo il lotto del tessuto urbano consolidato e l'area già con destinazione aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, con la finalità di razionalizzare la viabilità posta in prossimità del centro storico.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio in considerazione della necessità di realizzare la nuova viabilità ha sottoposto il compendio a Permesso di Costruire Convenzionato.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale 2.135,00 mq.
- Superficie fondiaria 1.490,00 mq
- Indice Territoriale 0,80 mc/mq
- Strada in Progetto 645,00 mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 1.708,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
  - Norma Urbanistica
  - Nello sviluppo della nuova edificazione all'interno del lotto, qualora ve ne sia l'esigenza, può essere considerata la linea del mappale posta a sud per verificare la distanza di 5,00 metri.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito R2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**Aree di uso pubblico o generale - Viabilità**

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In considerazione dell'esigenza di utilizzare parte delle aree appartenenti al lotto per la realizzazione del nuovo tracciato viario non si prevede la localizzazione dei parcheggi privati esterni all'ambito in relazione alle volumetrie che verranno eseguite, poiché potranno essere utilizzati gli spazi con destinazione a parcheggio pubblico posti nelle immediate vicinanze ed anch'essi interessati dalla realizzazione del nuovo tracciato viario.

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

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

–in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà cedere ed eseguire le opere consistenti nella realizzazione della nuova viabilità nella porzione corrispondente al lotto. Le opere pubbliche saranno eseguite a scomputo degli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di trasformazione delle aree era già prevista nello strumento urbanistico vigente come area di completamento del tessuto residenziale e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico sottopone l'ambito a permesso di costruire convenzionato in quanto si rende necessario definire un nuovo collegamento viario tra Piazza Ferretti e la S.P.15.

La sostenibilità ambientale non rileva delle criticità in quanto trattasi di un ambito di completamento del tessuto urbano consolidato.

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire interventi di completamento residenziali con la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori in corrispondenza del lotto di attuazione.

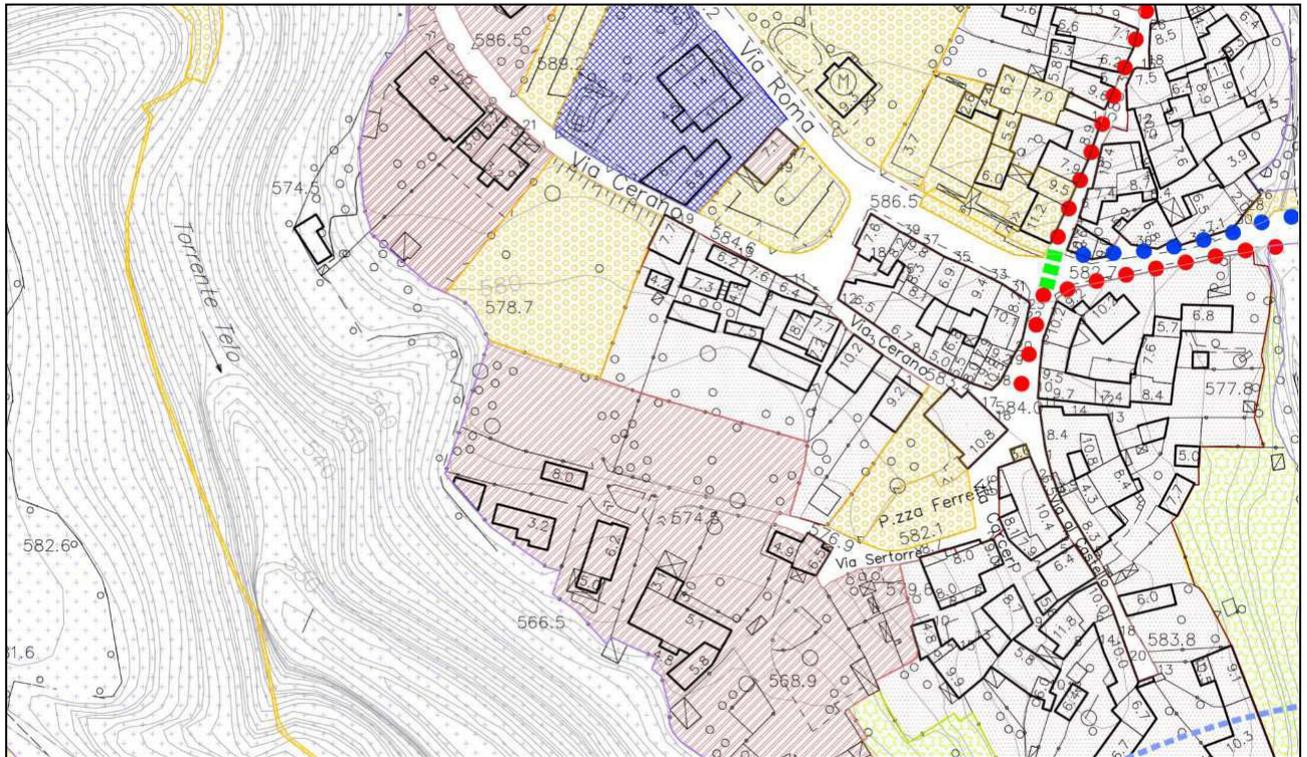
La sostenibilità sociale deriva dall'utilizzo degli oneri concessori e del consumo di suolo per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel piano triennale delle opere pubbliche.

**PdC 6 CT PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (ex TUC PdR) VIA SERTORRE**

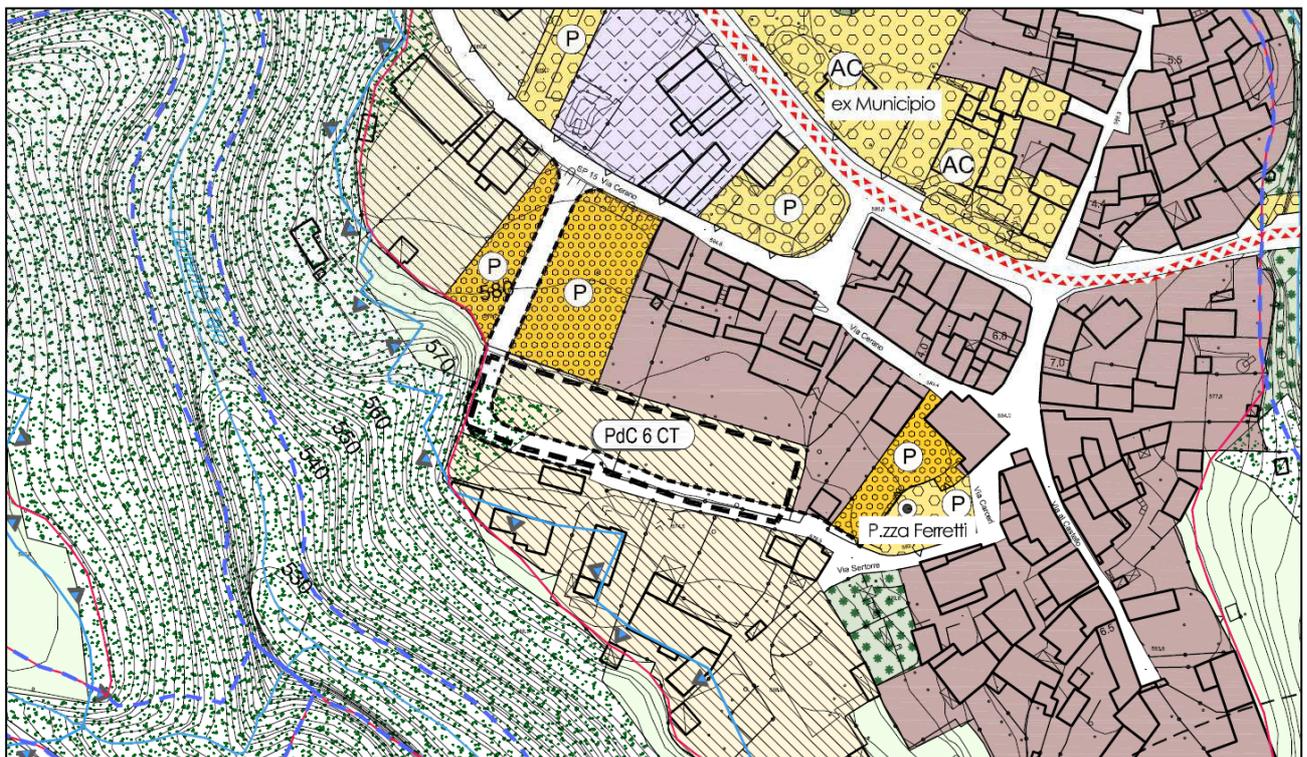
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica con l'inserimento di un collegamento viabilistico di carattere locale.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**PdC 6 CT PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR)**  
**VIA SERTORRE**



Stralcio tavola R2-V1 Piano delle Regole – Sintesi delle Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**PdC 7 CT PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUV 2 con PdC n. 12)**  
**VIA REGOLINA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un ambito prativo in un contesto di tessuto urbano consolidato di completamento. L'ambito è classificato in parte come area standard, lungo via Regolina ed in parte come ambito del Tessuto Urbano Consolidato Verde con la modalità operativa del titolo edilizio convenzionato del Piano delle Regole dell'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi e dei sopralluoghi effettuati ai fini della definizione dell'articolazione del territorio si è constatato che l'esigenza di localizzare dei parcheggi pubblici lungo via Regolina è inferiore rispetto a quanto indicato dallo strumento urbanistico vigente e sarebbe stato maggiormente idoneo, adeguando il parametro edificatorio del comparto, mettere in capo al permesso di costruire convenzionato la realizzazione delle opere pubbliche.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto ridefinito lo sviluppo edificatorio e la realizzazione delle opere pubbliche preservando la modalità del permesso di costruire convenzionato.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/fondiarìa 1.865,00 mq.
- Indice Territoriale 0,80 mc/mq
- Parcheggi in Progetto 98,00 mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 1.492,00 mc.
  - Accessori
    - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
    - Norma Urbanistica  
Nello sviluppo della nuova edificazione all'interno del lotto, qualora ve ne sia l'esigenza, può essere considerata la linea del mappale posta a sud per verificare la distanza di 5,00 metri.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito R2 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

### **Aree di uso pubblico o generale – Parcheggi privati**

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. Dovranno essere eseguite le aree ed attrezzature di uso pubblico e generale poste lungo via Regolina, le quali assolvono alla verifica dei parcheggi privati esterni alla recinzione.

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

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

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà cedere ed eseguire le opere consistenti nella realizzazione dei parcheggi pubblici lungo via Regolina. Le opere pubbliche saranno eseguite a scomputo degli oneri concessori.

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, , in fascia di rispetto punto di captazione idropotabile, interno alla fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m)
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

Si provvede a ridurre l'area con destinazione pubblica lungo via Regolina in considerazione delle reali esigenze di spazi pubblici nella porzione di paese.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento seppur con l'onere aggiuntivo delle somme dovute al comune per il consumo di suolo libero e la realizzazione di un'opera pubblica in loco maggiormente equilibrata rispetto all'intervento edificatorio.

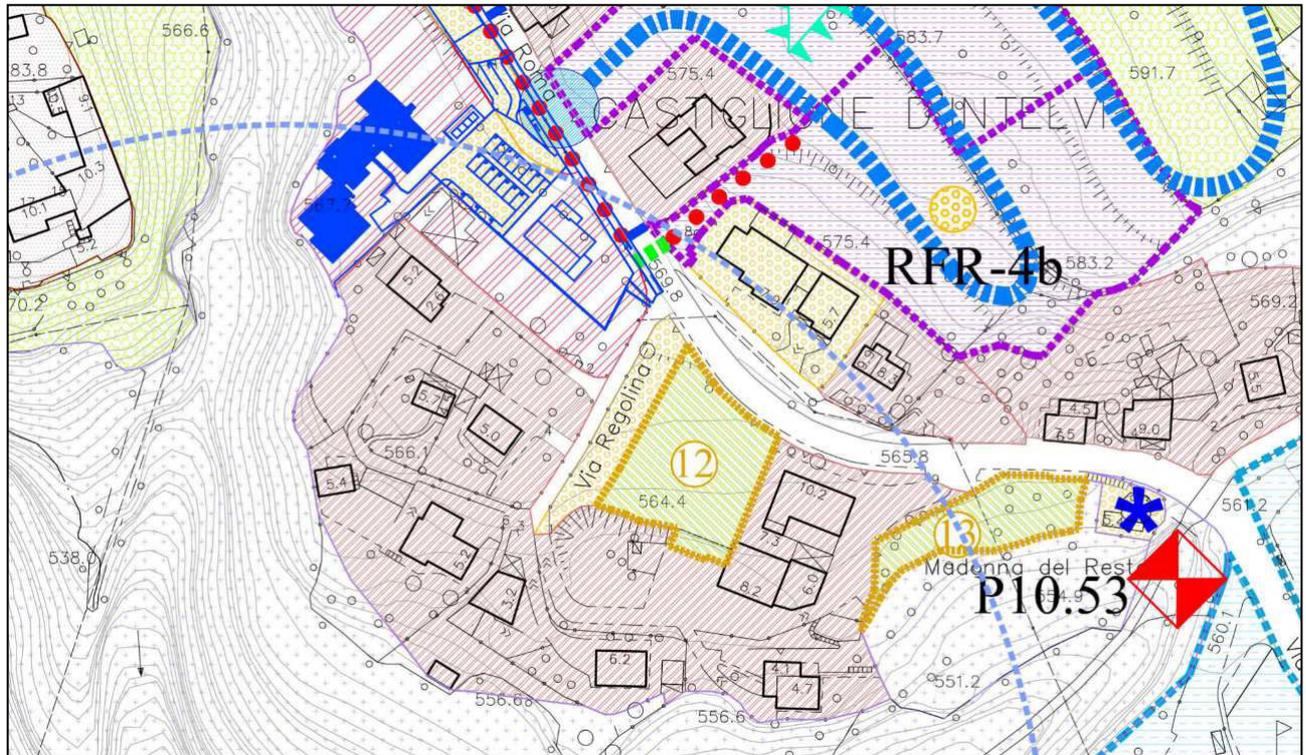
La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche, nonché nella realizzazione degli spazi con destinazione a parcheggio lungo la viabilità pubblica.

**PdC 7 CT PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (ex TUV 2 con PdC n. 12) VIA REGOLINA**

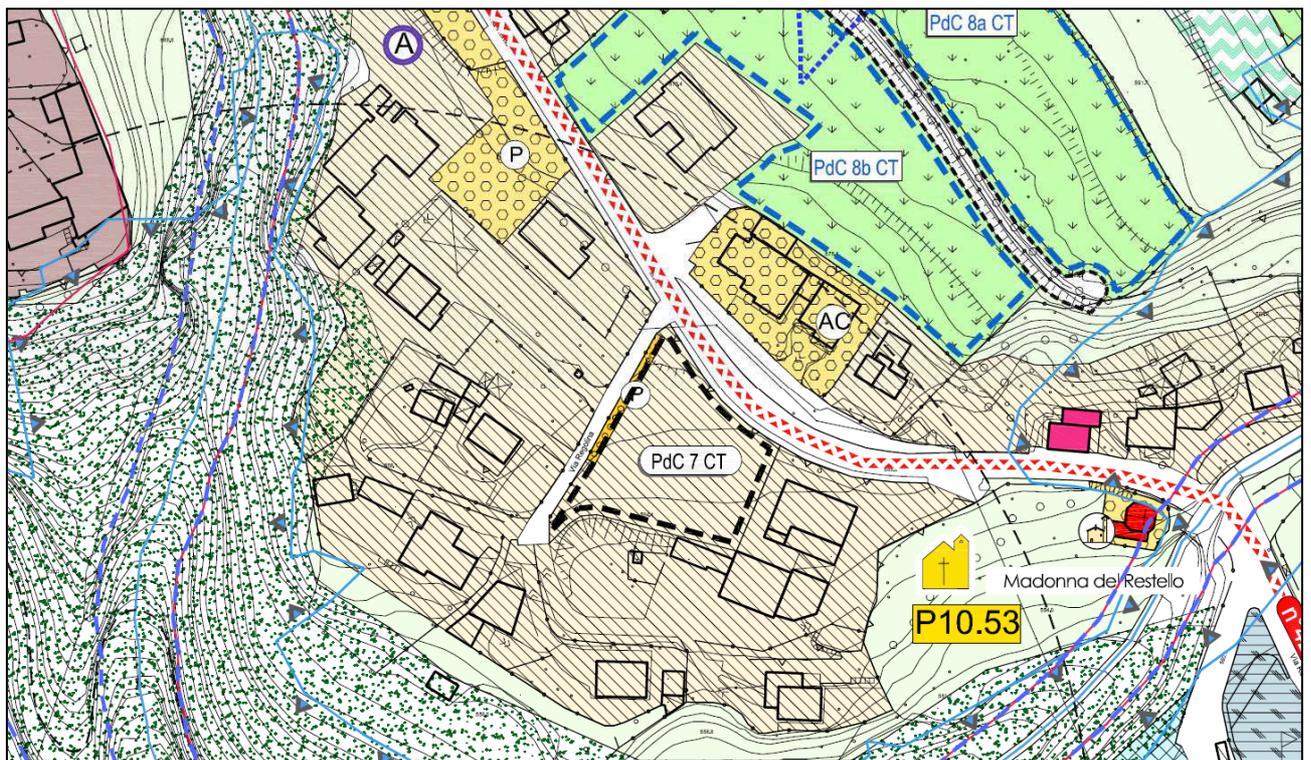
CRITERI DI SOSTENIBILITA'										
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORMIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	SOSTENIBILITA'
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, in aderenza a lotti urbanizzati e viabilità pubblica.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASTIGLIONE D'INTELVI**  
**PdC 7 CT PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUV 2 con PdC n. 12)**  
**VIA REGOLINA**



Stralcio tavola R2-V1 Piano delle Regole – Sintesi delle Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 2 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA FORMIGHERA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un comparto libero ubicato in ambito di tessuto urbano consolidato  
Il compendio appartiene è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica dell'Ex P.G.T. del Comune di Casasco d'Intelvi tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato e gli interventi possono essere eseguiti, come previsto dal disposto normativo del piano delle regole attraverso permesso di costruire convenzionato.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi e dei sopralluoghi funzionali alla definizione dell'articolazione degli ambiti territoriali è stata definito l'ambito del permesso di costruire convenzionato facendolo aderire alla proprietà delle aree, con una riduzione delle aree edificabili ed è stato uniformato l'indice edificatorio rispetto ai parametri conferiti alle aree nell'articolazione del territorio del nuovo comune di Centro Valle Intelvi.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto definito in apposta scheda normativa le modalità di redazione del titolo convenzionato inserendo altresì i disposti normati intervenuti in materia.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria 4.392,00 mq.
- Indice Territoriale 0,60 mc/mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 2.635,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

–in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in minima parte in vincolo idrogeologico
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale.

Si prevede altresì una significativa riduzione del comparto edificabile con la restituzione delle aree ai contesti agricoli.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento con una riduzione di una porzione del comparto edificabile attraverso la restituzione di parte delle aree ai contesti agricoli

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento pur avendo a carico le somme aggiuntive derivanti dal consumo di suolo libero.

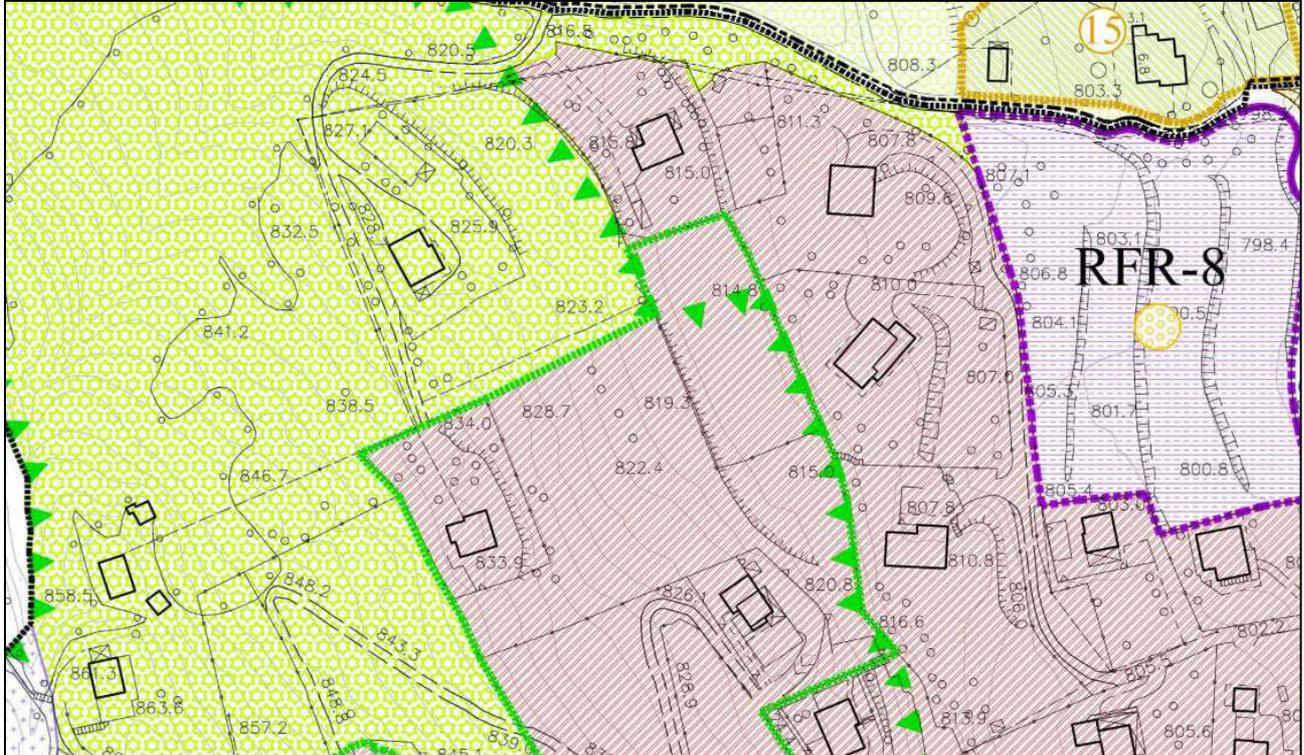
La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri concessori oltre agli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

**PdC 2 CS PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (ex TUC PdR con PdC) - VIA FORMIGHERA**

CRITERI DI SOSTENIBILITA'										SOSTENIBILITA'
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORMIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, trattasi di edificazione già ammessa dal PGT vigente tramite Permesso di Costruire Convenzionato.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 2 CS PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA FORMIGHERA**



Stralcio tavola R2 Piano delle Regole – Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 3 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA FORMIGHERA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un comparto libero ubicato in ambito di tessuto urbano consolidato  
Il compendio appartiene è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica dell'Ex P.G.T. del Comune di Casasco d'Intelvi tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato e gli interventi possono essere eseguiti, come previsto dal disposto normativo del piano delle regole attraverso permesso di costruire convenzionato.  
Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi e dei sopralluoghi funzionali alla definizione dell'articolazione degli ambiti territoriali è stata definito l'ambito del permesso di costruire convenzionato facendolo aderire alla proprietà delle aree, uniformando l'indice edificatorio rispetto ai parametri conferiti alle aree nell'articolazione del territorio del nuovo comune di Centro Valle Intelvi.  
Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto definito in apposita scheda normativa le modalità di redazione del titolo convenzionato inserendo altresì i disposti normati intervenuti in materia.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale/ fondiaria</u>	2.657,00 mq.
• <u>Indice Territoriale</u>	0,60 mc/mq
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
<u>Volume</u>	1.594,00 mc.
<u>Accessori</u>	
Indice fondiario	If = 1,00 mc./mq.
• <u>Altezza massima</u>	7.50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito RV1 PdR
• <u>Distanze</u>	vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

–in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

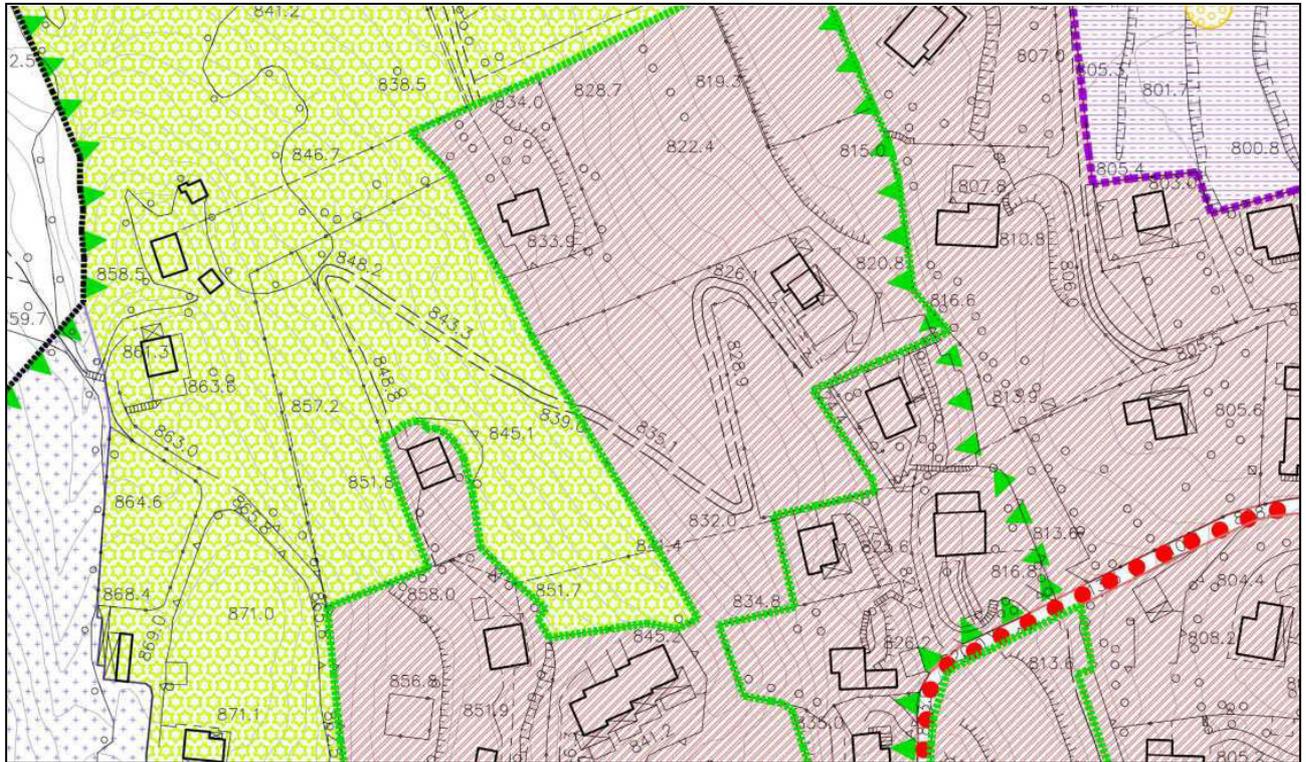
La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato pur avendo l'onere contributivo accessorio derivante dal consumo di suolo libero.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

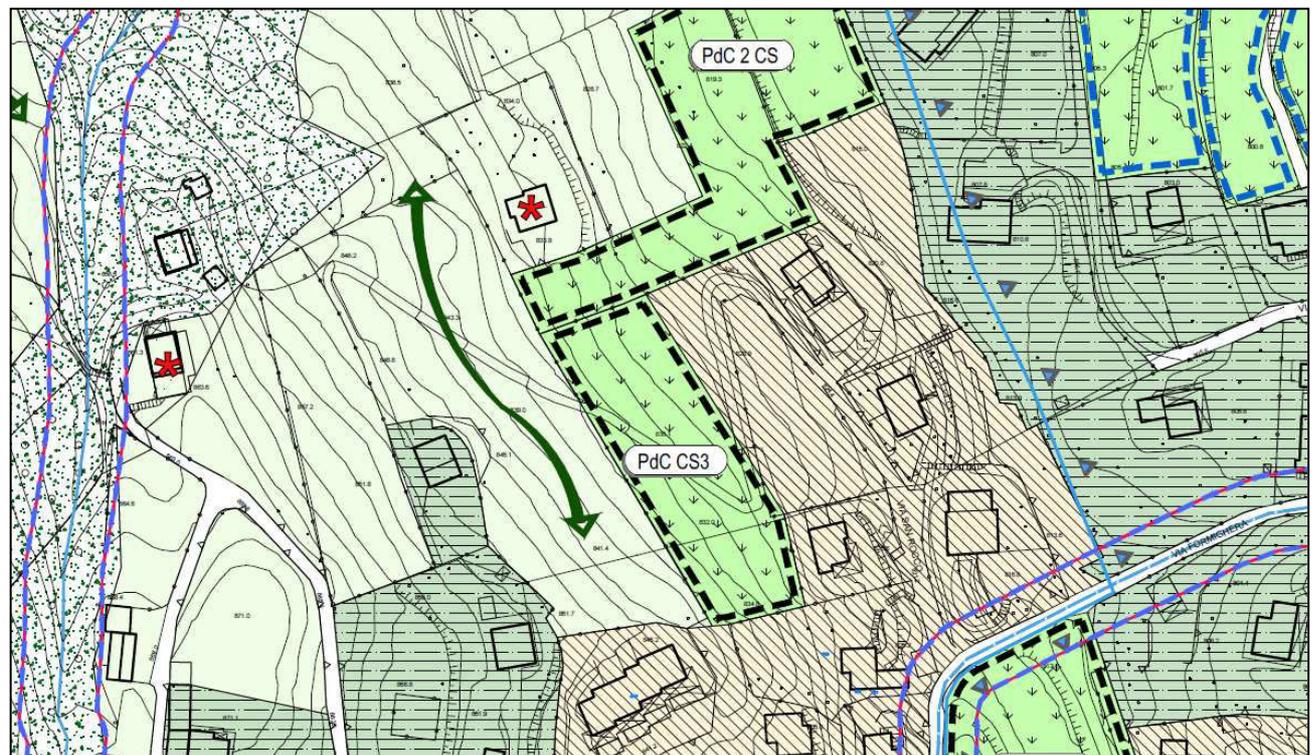
<b>PdC 3 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC) VIA FORMIGHERA</b>										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, trattasi di edificazione già ammessa dal PGT vigente tramite Permesso di Costruire Convenzionato.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/11045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 3 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA FORMIGHERA**



Stralcio tavola R2 Piano delle Regole – Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 4CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA FORMIGHERA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un comparto libero ubicato in ambito di tessuto urbano consolidato  
Il compendio appartiene è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica dell'Ex P.G.T. del Comune di Casasco d'Intelvi tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato e gli interventi possono essere eseguiti, come previsto dal disposto normativo del piano delle regole attraverso permesso di costruire convenzionato.  
Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi e dei sopralluoghi funzionali alla definizione dell'articolazione degli ambiti territoriali è stata definito l'ambito del permesso di costruire convenzionato facendolo aderire alla proprietà delle aree, uniformando l'indice edificatorio rispetto ai parametri conferiti alle aree nell'articolazione del territorio del nuovo comune di Centro Valle Intelvi.  
Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto definito in apposita scheda normativa le modalità di redazione del titolo convenzionato inserendo altresì i disposti normati intervenuti in materia.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria 3.116,00 mq.
- Indice Territoriale 0,60 mc/mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 1.870,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, , parzialmente in fascia di rispetto reticolo minore, in vincolo idrogeologico
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni, in parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni, in parte , in parte Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

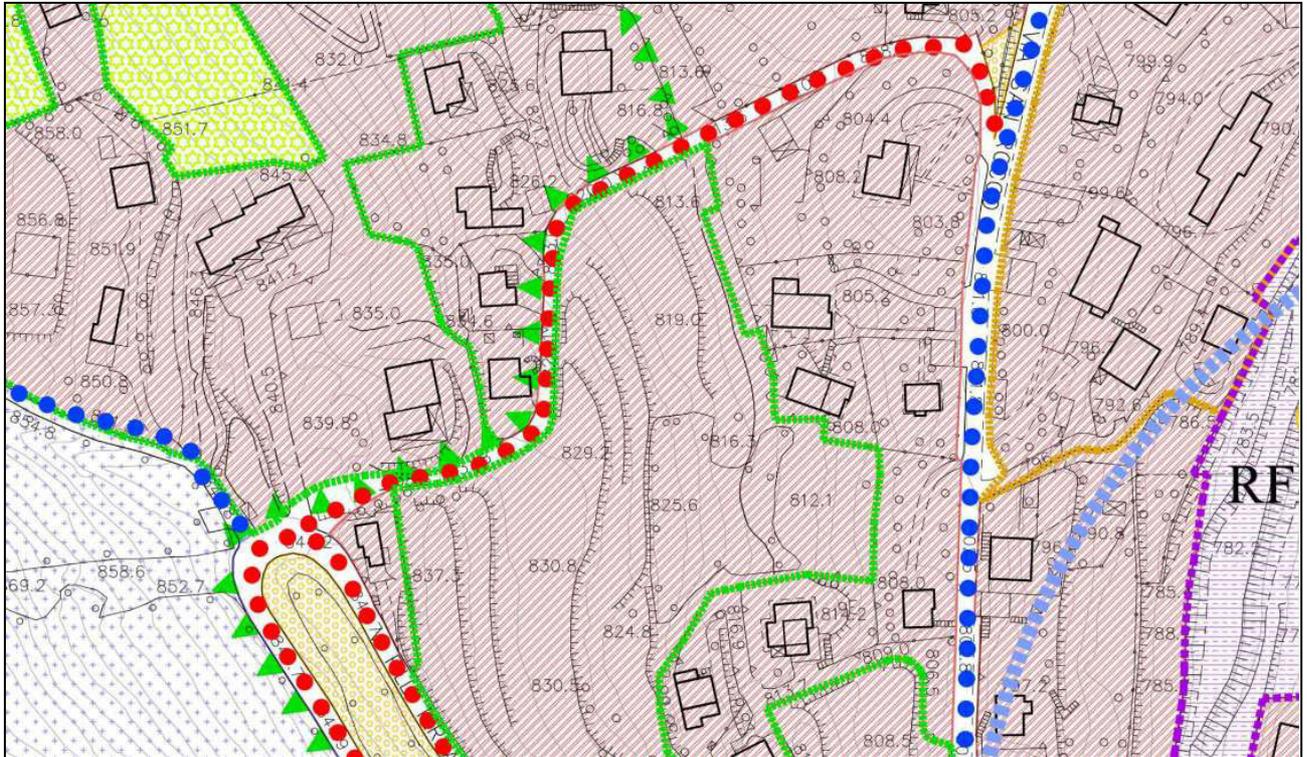
La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato pur avendo l'onere contributivo accessorio derivante dal consumo di suolo libero.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

<b>PdC 4CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC) VIA FORMIGHERA</b>										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, trattasi di edificazione già ammessa dal PGT vigente tramite Permesso di Costruire Convenzionato.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 4 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA FORMIGHERA**



Stralcio tavola R2 Piano delle Regole – Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 5 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA FORMIGHERA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un comparto libero ubicato in ambito di tessuto urbano consolidato  
Il compendio appartiene è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica dell'Ex P.G.T. del Comune di Casasco d'Intelvi tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato e gli interventi possono essere eseguiti, come previsto dal disposto normativo del piano delle regole attraverso permesso di costruire convenzionato.  
Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi e dei sopralluoghi funzionali alla definizione dell'articolazione degli ambiti territoriali è stata definito l'ambito del permesso di costruire convenzionato facendolo aderire alla proprietà delle aree, uniformando l'indice edificatorio rispetto ai parametri conferiti alle aree nell'articolazione del territorio del nuovo comune di Centro Valle Intelvi.  
Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto definito in apposita scheda normativa le modalità di redazione del titolo convenzionato inserendo altresì i disposti normati intervenuti in materia.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria 2.780,00 mq.
- Indice Territoriale 0,60 mc/mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 1.668,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

–in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in vincolo idrogeologico
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

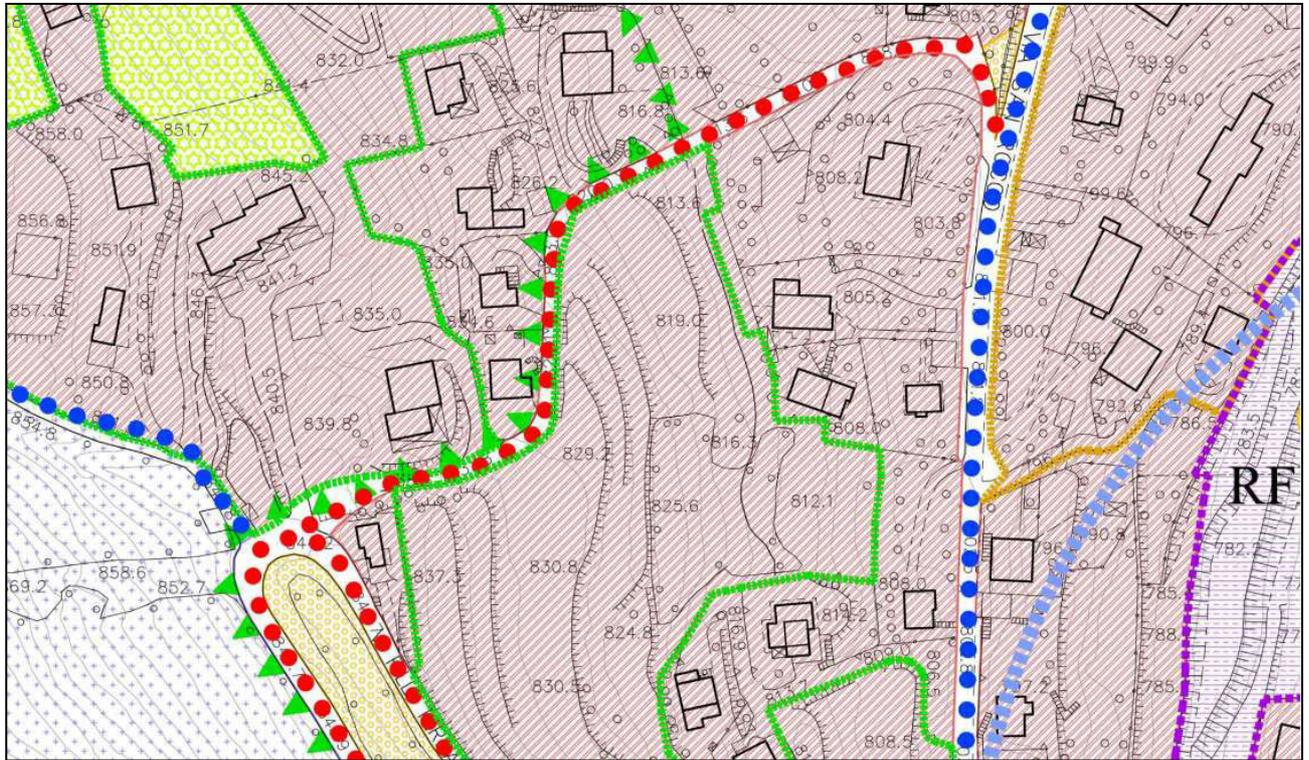
La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato pur avendo l'onere contributivo accessorio derivante dal consumo di suolo libero.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

PdC 5 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC) VIA FORMIGHERA										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, trattasi di edificazione già ammessa dal PGT vigente tramite Permesso di Costruire Convenzionato.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 5 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA FORMIGHERA**



Stralcio tavola R2 Piano delle Regole – Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 6 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA TERRAGNI**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un comparto libero ubicato in ambito di tessuto urbano consolidato  
Il compendio appartiene è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica dell'Ex P.G.T. del Comune di Casasco d'Intelvi tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato e gli interventi possono essere eseguiti, come previsto dal disposto normativo del piano delle regole attraverso permesso di costruire convenzionato.  
Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi e dei sopralluoghi funzionali alla definizione dell'articolazione degli ambiti territoriali è stata definito l'ambito del permesso di costruire convenzionato facendolo aderire alla proprietà delle aree, uniformando l'indice edificatorio rispetto ai parametri conferiti alle aree nell'articolazione del territorio del nuovo comune di Centro Valle Intelvi.  
Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto definito in apposita scheda normativa le modalità di redazione del titolo convenzionato inserendo altresì i disposti normati intervenuti in materia.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria 6.223,00 mq.
- Indice Territoriale 0,60 mc/mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 3.734,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, parzialmente in fascia di rispetto reticolo minore, in vincolo idrogeologico
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni, in parte Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni, in parte , in parte Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

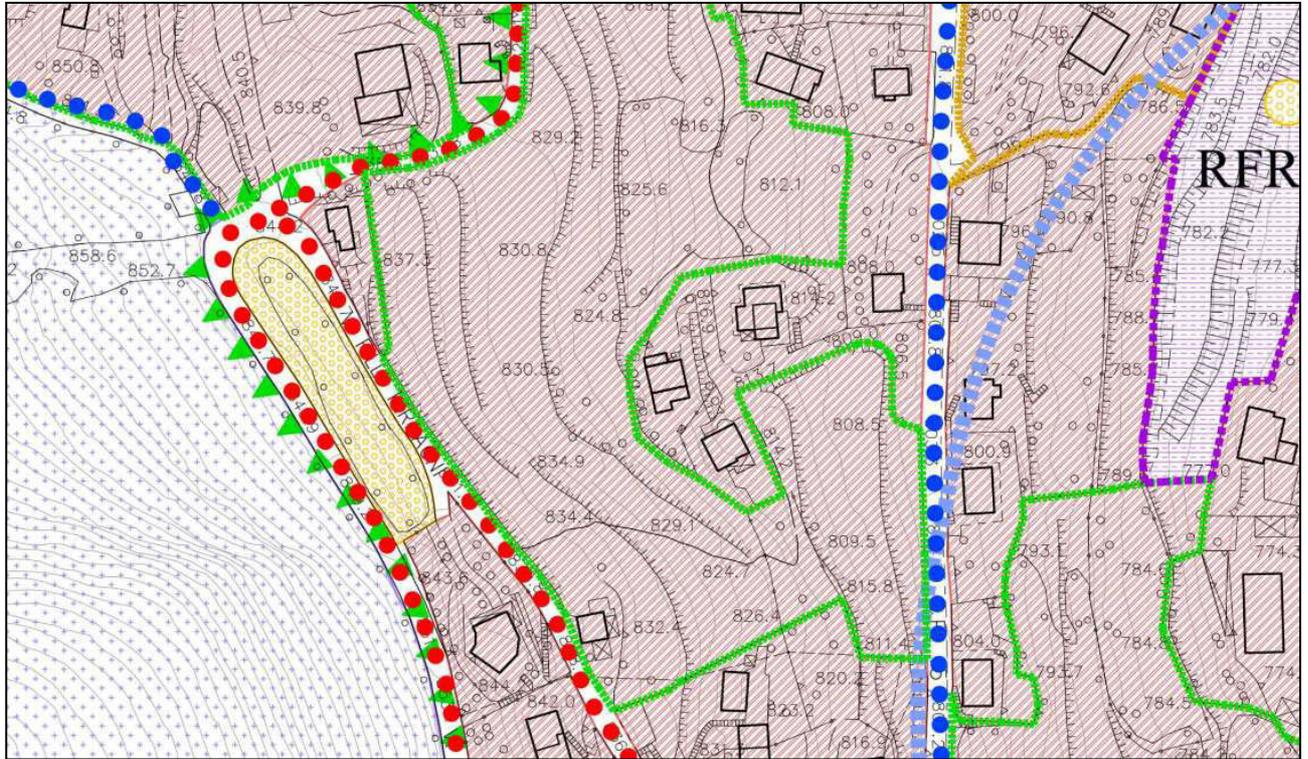
La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato pur avendo l'onere contributivo accessorio derivante dal consumo di suolo libero.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

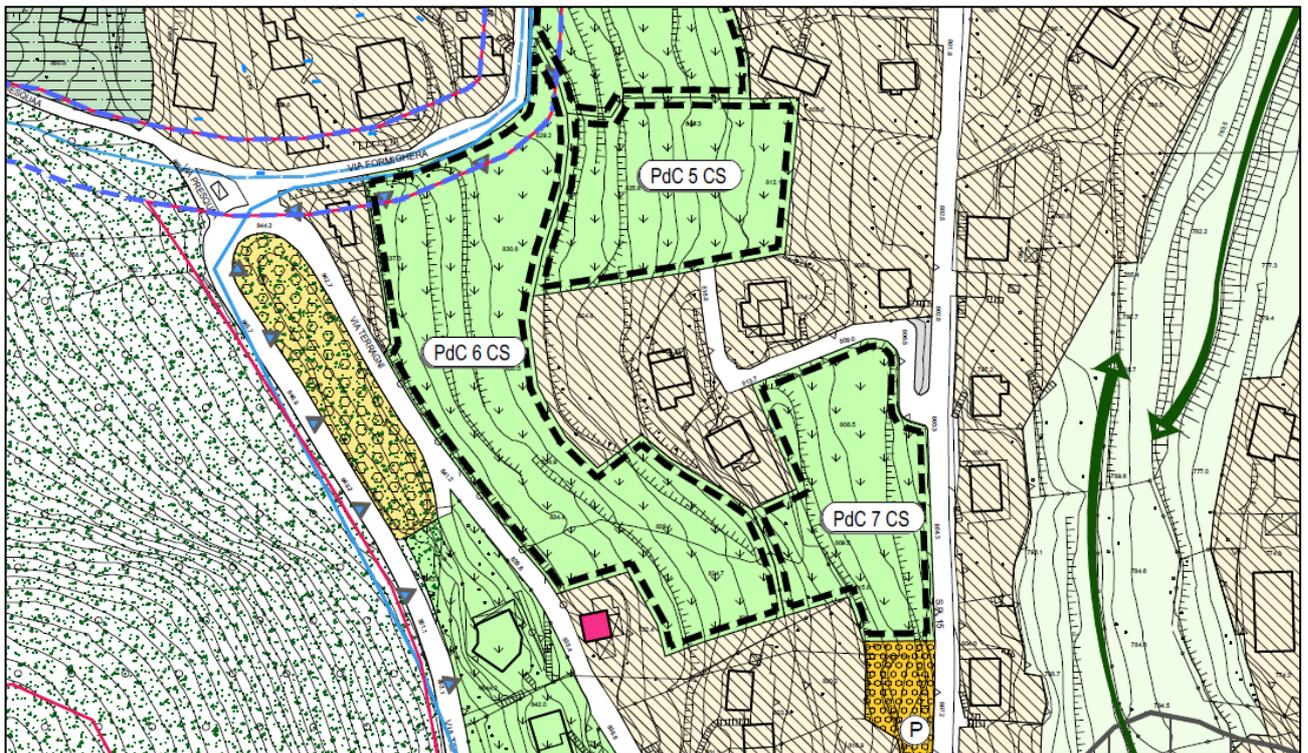
PdC 6 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC) VIA TERRAGNI										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, trattasi di edificazione già ammessa dal PGT vigente tramite Permesso di Costruire Convenzionato.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 6 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA TERRAGNI**



Stralcio tavola R2 Piano delle Regole – Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 7 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA SAN ROCCO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un comparto libero ubicato in ambito di tessuto urbano consolidato  
Il compendio appartiene è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica dell'Ex P.G.T. del Comune di Casasco d'Intelvi tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato e gli interventi possono essere eseguiti, come previsto dal disposto normativo del piano delle regole attraverso permesso di costruire convenzionato.

Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi e dei sopralluoghi funzionali alla definizione dell'articolazione degli ambiti territoriali è stata definito l'ambito del permesso di costruire convenzionato facendolo aderire alla proprietà delle aree, uniformando l'indice edificatorio rispetto ai parametri conferiti alle aree nell'articolazione del territorio del nuovo comune di Centro Valle Intelvi.

Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto definito in apposita scheda normativa le modalità di redazione del titolo convenzionato inserendo altresì i disposti normati intervenuti in materia.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria 2.781,00 mq.
- Indice Territoriale 0,60 mc/mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 1.668,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

–in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in vincolo idrogeologico
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale e comunale.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento in alternativa a superfici verdi di maggior valore ambientale

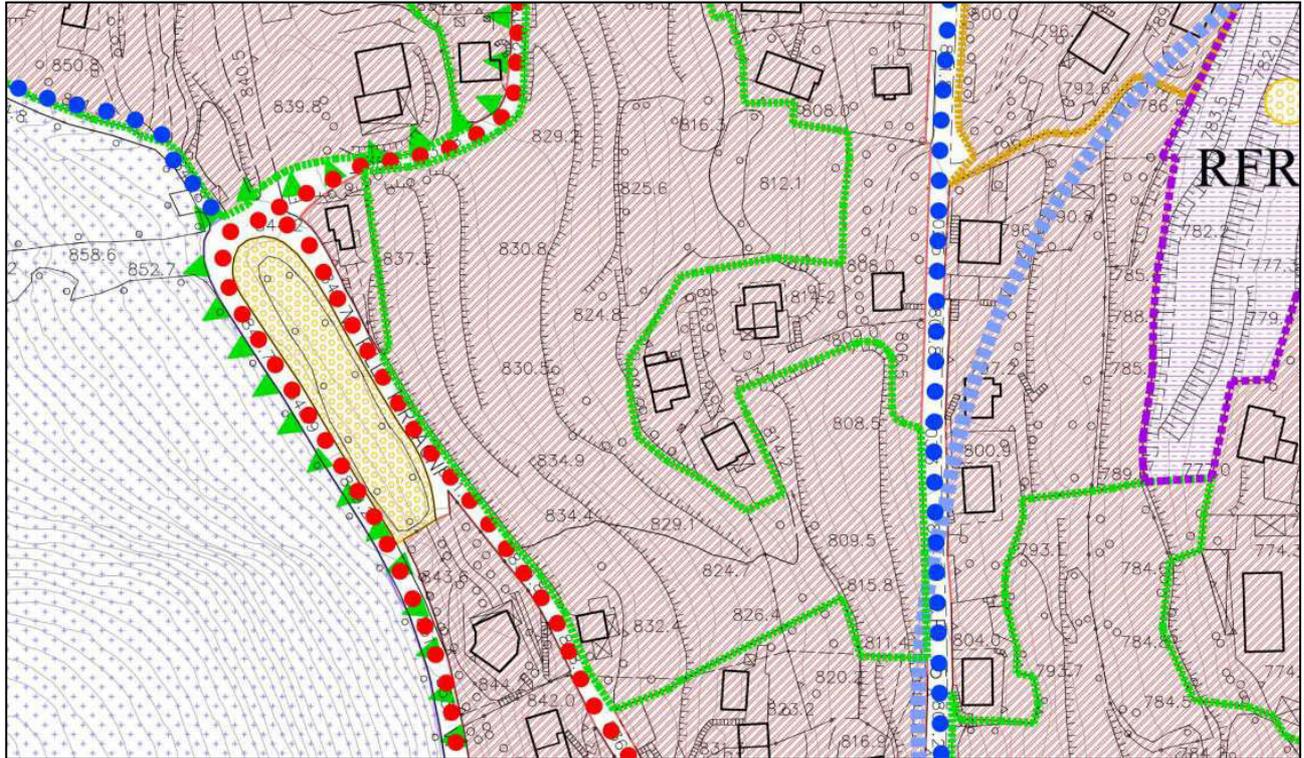
La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato pur avendo l'onere contributivo accessorio derivante dal consumo di suolo libero.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri per la realizzazione degli interventi e gli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

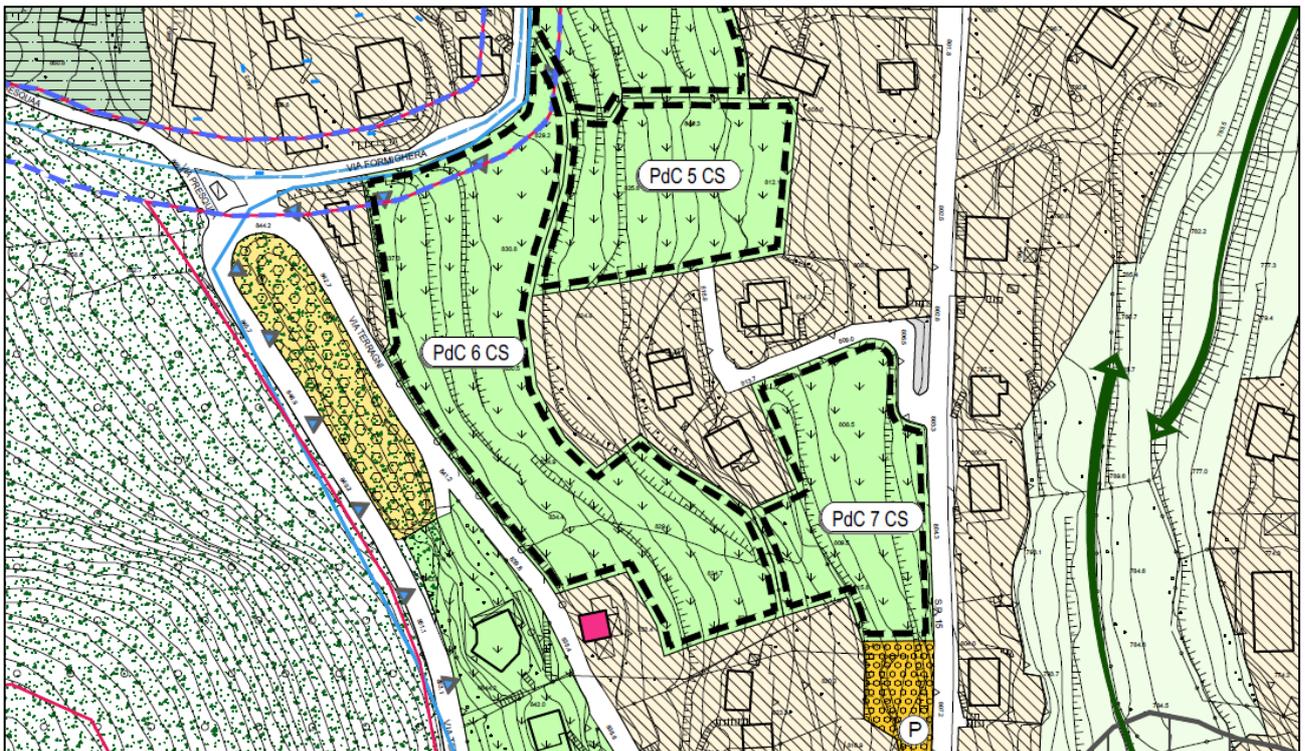
PdC 7 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC) VIA SAN ROCCO										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORNIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, trattasi di edificazione già ammessa dal PGT vigente tramite Permesso di Costruire Convenzionato.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 7 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA SAN ROCCO**



Stralcio tavola R2 Piano delle Regole – Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 8 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA PER VEGLIO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un comparto libero ubicato in ambito di tessuto urbano consolidato  
Il compendio appartiene è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica dell'Ex P.G.T. del Comune di Casasco d'Intelvi tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato e gli interventi possono essere eseguiti, come previsto dal disposto normativo del piano delle regole attraverso permesso di costruire convenzionato.  
Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi e dei sopralluoghi funzionali alla definizione dell'articolazione degli ambiti territoriali è stata definito l'ambito del permesso di costruire convenzionato facendolo aderire alla proprietà delle aree, uniformando l'indice edificatorio rispetto ai parametri conferiti alle aree nell'articolazione del territorio del nuovo comune di Centro Valle Intelvi.  
Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto definito in apposita scheda normativa le modalità di redazione del titolo convenzionato inserendo altresì i disposti normati intervenuti in materia.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale 2.110,00 mq.
- Indice Territoriale 0,80 mc/mq
- Allargamento stradale 150,00 mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 1.668,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

–in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

Il soggetto attuatore dovrà cedere ed eseguire le opere consistenti nella realizzazione dei parcheggi pubblici lungo via Regolina. Le opere pubbliche saranno eseguite a scomputo degli oneri concessori .

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in vincolo idrogeologico
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale.

Si prevede altresì una significativa riduzione del comparto edificabile con la restituzione delle aree ai contesti agricoli, preservando così l'identità del comune rispetto alle realtà territoriali appartenenti ai comuni contermini.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento con una riduzione di una porzione del comparto edificabile attraverso la restituzione di parte delle aree ai contesti agricoli

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento pur avendo a carico le somme aggiuntive derivanti dal consumo di suolo libero.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri concessori oltre agli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

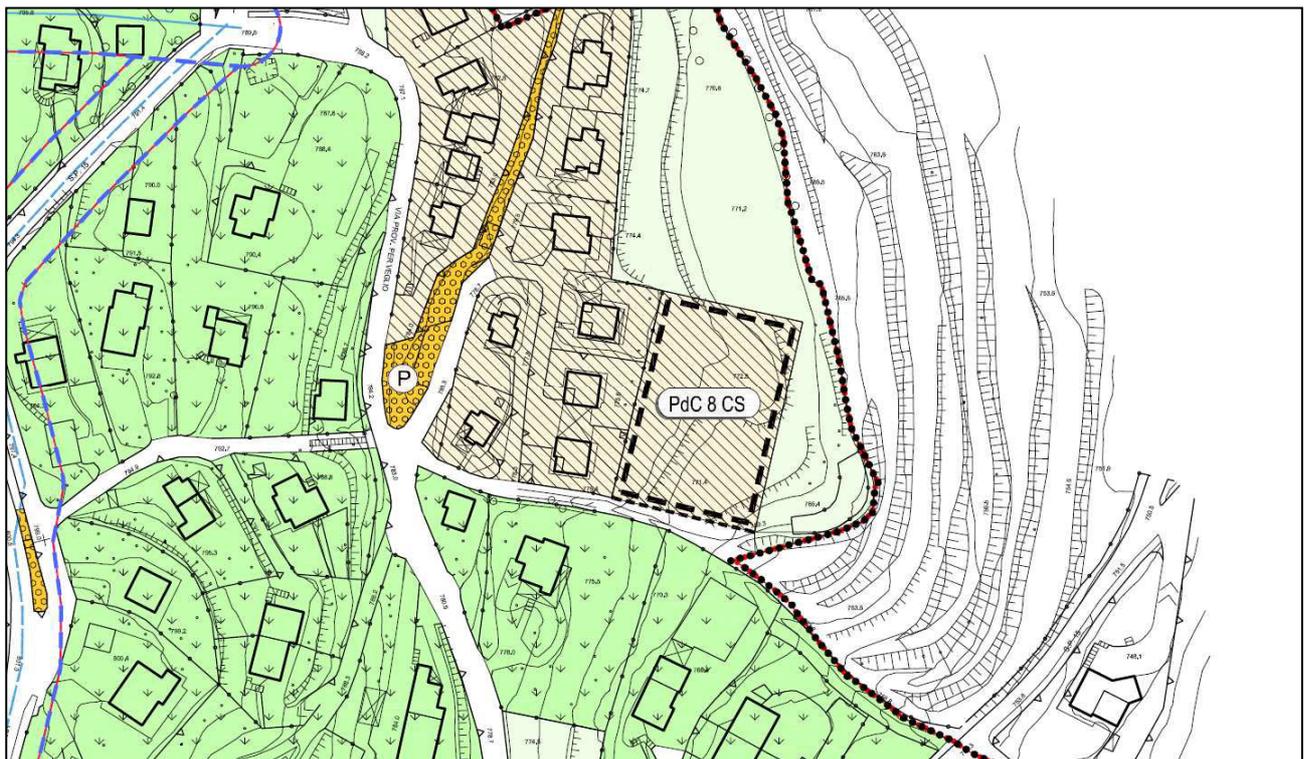
<b>PdC 8 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC) VIA PER VEGLIO</b>										
CRITERI DI SOSTENIBILITA'									SOSTENIBILITA'	
	ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORMIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI		
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	+	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, trattasi di edificazione già ammessa dal PGT vigente tramite Permesso di Costruire Convenzionato, con una contestuale riduzione.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 8 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA PER VEGLIO**



Stralcio tavola R2 Piano delle Regole – Previsioni di Piano - **Elaborato Vigente**



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - **Elaborato VARIANTE**

**CENTRO VALLE INTELVI - EX COMUNE DI CASASCO D'INTELVI**  
**PdC 10 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (ex TUC PdR con PdC)**  
**VIA MONTE GRAPPA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto afferisce ad un comparto libero ubicato in ambito di tessuto urbano consolidato  
Il compendio appartiene è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica dell'Ex P.G.T. del Comune di Casasco d'Intelvi tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato e gli interventi possono essere eseguiti, come previsto dal disposto normativo del piano delle regole attraverso permesso di costruire convenzionato.  
Nel corso del monitoraggio e degli incontri partecipativi e dei sopralluoghi funzionali alla definizione dell'articolazione degli ambiti territoriali è stata definito l'ambito del permesso di costruire convenzionato facendolo aderire alla proprietà delle aree, uniformando l'indice edificatorio rispetto ai parametri conferiti alle aree nell'articolazione del territorio del nuovo comune di Centro Valle Intelvi.  
Il nuovo Piano del Governo del Territorio ha pertanto definito in apposita scheda normativa le modalità di redazione del titolo convenzionato inserendo altresì i disposti normati intervenuti in materia.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria 2.417,00 mq.
- Indice Territoriale 0,80 mc/mq
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Volume 1.450,00 mc.
  - Accessori
  - Indice fondiario If = 1,00 mc./mq.
- Altezza massima 7.50 m.
- Piani fuori terra n° 2
- Rapporto di copertura 40%
- Verde - drenante 30%
- Destinazioni: vedi ambito RV1 PdR
- Distanze vedi articolo N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

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

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Il quantitativo dovuto dovrà essere oggetto di monetizzazione non essendoci l'esigenza di localizzare aree ed attrezzature di uso pubblico in loco.

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

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

–in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Oneri concessori ed opere pubbliche**

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

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

### **Modalità di intervento:**

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

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato,
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni , Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe studio acustico: Classe III - Aree di tipo misto

### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

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

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

La previsione di completamento del tessuto urbano consolidato era già prevista dallo strumento urbanistico vigente e quindi già resa sostenibile dalla valutazione ambientale strategica.

Il nuovo piano urbanistico prevede di mantenere la previsione urbanistica privilegiando ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, in alternativa al consumo di aree che, essendo maggiormente strategiche, vengono restituite alla rete ecologica sovralocale.

Si prevede altresì una significativa riduzione del comparto edificabile con la restituzione delle aree ai contesti agricoli posti a sud del lotto, ridefinendo l'area edificabile rispetto alle aree pertinenziali dell'adiacente tessuto urbano consolidato.

La sostenibilità ambientale è strettamente connessa all'utilizzo di aree di completamento con una riduzione di una porzione del comparto edificabile attraverso la restituzione di parte delle aree ai contesti agricoli

La sostenibilità economica è riconducibile alla opportunità di eseguire gli interventi di completamento pur avendo a carico le somme aggiuntive derivanti dal consumo di suolo libero.

La sostenibilità sociale deriva dal pagamento al comune degli oneri concessori oltre agli oneri aggiuntivi per il consumo di suolo in ambiti di tessuto urbano consolidato al fine di eseguire opere previste nel piano dei servizi e nel piano triennale delle opere pubbliche al servizio della collettività.

**PdC 10 CS - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
 (ex TUC PdR con PdC) VIA MONTE GRAPPA**

CRITERI DI SOSTENIBILITA'										
		ASPETTI SOCIO ECONOMICI	TUTELA DELLA QUALITA' DEL SUOLO	MINIMIZZAZIONE CONSUMO DI SUOLO	TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA E DEL PAESAGGIO	MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DELL'ACQUA	CONTENIMENTO DELL'EMISSIONI NELL'ATMOSFERA	RIFORMIMENTI D'ENERGIA	SISTEMA DEI RIFIUTI	SOSTENIBILITA'
AZIONI	completamento Residenziale	++	○	-	○	○	○	○	○	
	OPERE PUBBLICHE Pagamento degli oneri /realizzazione e cessione di opere	++	○	○	○	○	○	○	○	
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'		<b>COERENZA ALLA SOSTENIBILITA' VERIFICATA</b>								

ARIA	Il nuovo regolamento edilizio, con le indicazioni volte al risparmio energetico, consentirà un miglioramento della qualità dell'aria. L'intervento non ha incidenza sulla presente tematica
ENERGIA	Le regole per il risparmio energetico e l'uso di FER si tradurrà in un minor consumo energetico
ACQUA	I comparti sono dotati di sottoservizi, qualora vi fosse la necessità di integrazioni vi è l'obbligo di corretto allacciamento degli scarichi alle reti fognarie e di un corretto smaltimento delle acque meteoriche
SUOLO	L'intervento prevede consumo di nuovo suolo, trattasi di edificazione già ammessa dal PGT vigente tramite Permesso di Costruire Convenzionato.
RUMORE	Applicazione del piano di zonizzazione acustica
PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE	Gli ambiti di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, 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.

