



COMUNE DI

CENTRO VALLE INTELVI

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

SINTESI NON TECNICA

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 precedente VAS

arch. Marco Domanico

Autorità
competente VAS

p.i.e. Luca Grisoni

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 più 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 Contermini 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 via 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 rotatoria 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'azzoneamento 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 ecologica, 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 ecologica 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^a 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.

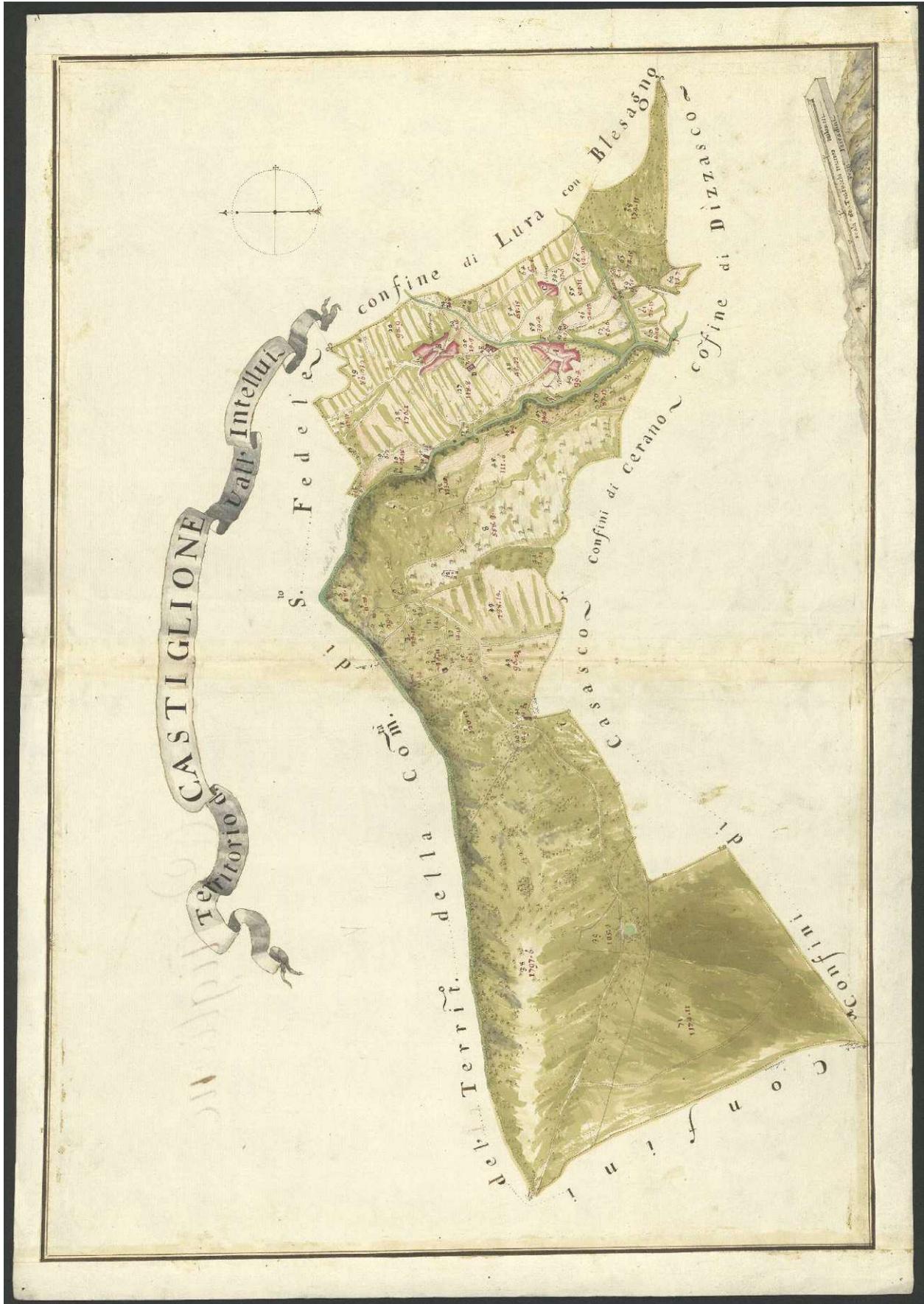
I collegamenti con gli ambiti territoriali appartenenti ai comuni contermini risultano essere diretti poiché vi sono aree agricole e boscate per cui verificano la coerenza esterna.

La coerenza della pianificazione interna risulta essere verificata sia rispetto al progetto di rete ecologica dell'altro versante che rispetto ai 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



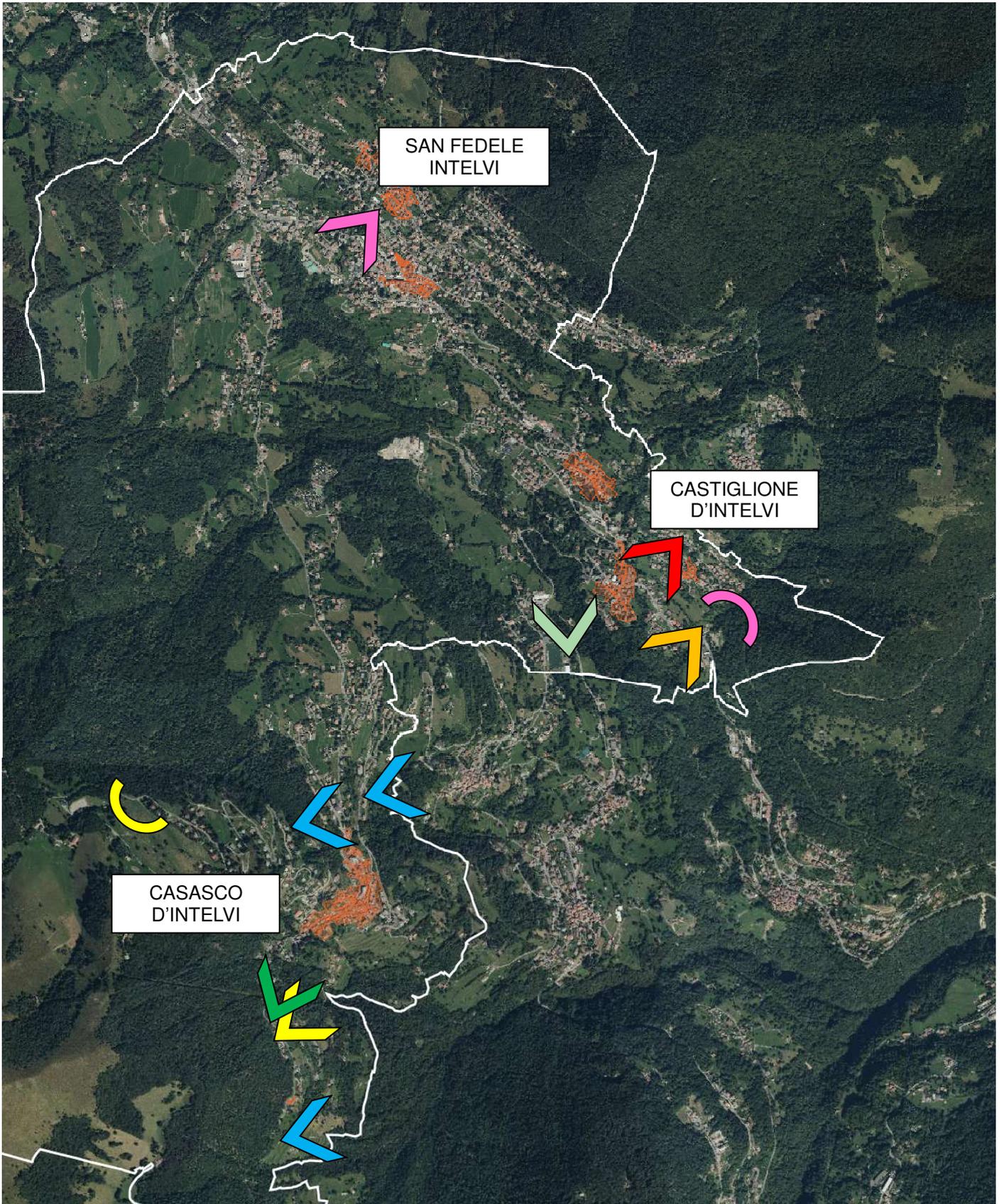
ex Comune di Castiglione d'Intelvi - Catasto Teresiano 1724



ex Comune di Casasco d'Intelvi - Catasto Teresiano 1722



PUNTI DI VISUALE DAI TRE COMUNI



L *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



Visuale dalla panchina Gigante in Castiglione

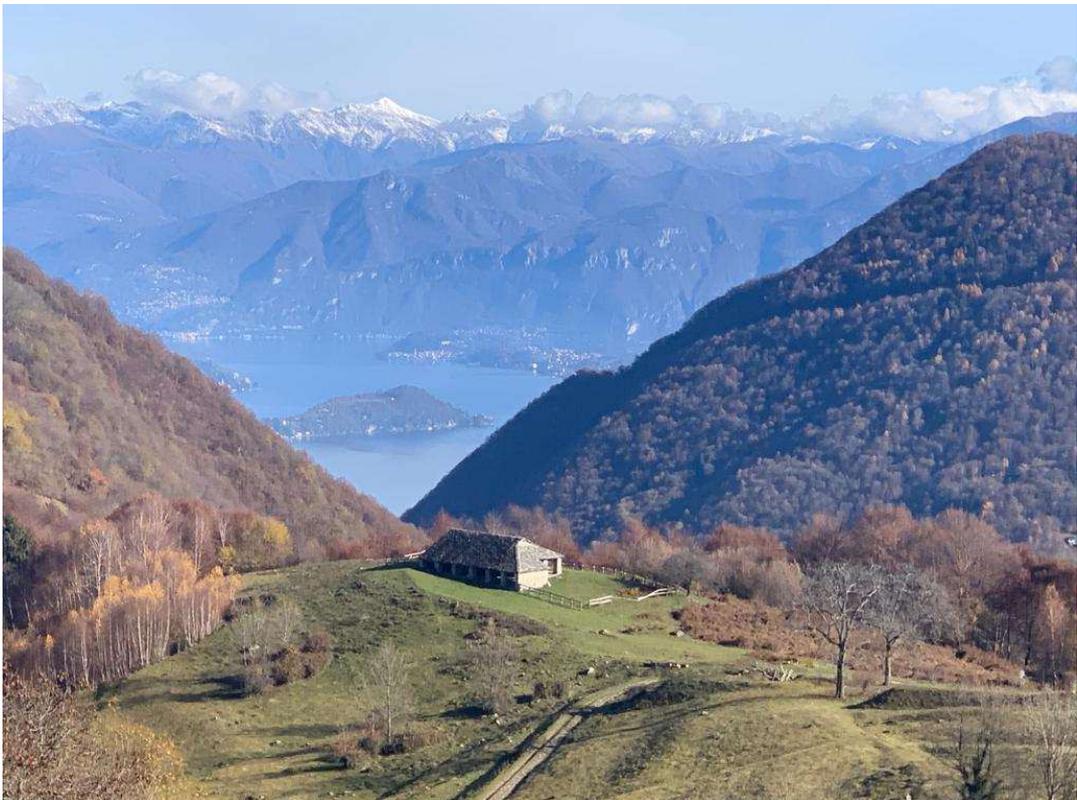




Visuale da Casasco verso il Lago di Como



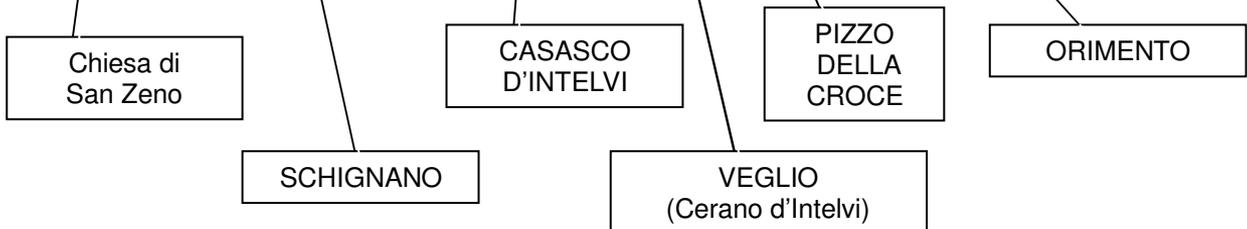
 *Visuale da Casasco verso il Lago di Como*



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 edificio continuo lungo l'asse viario su 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)

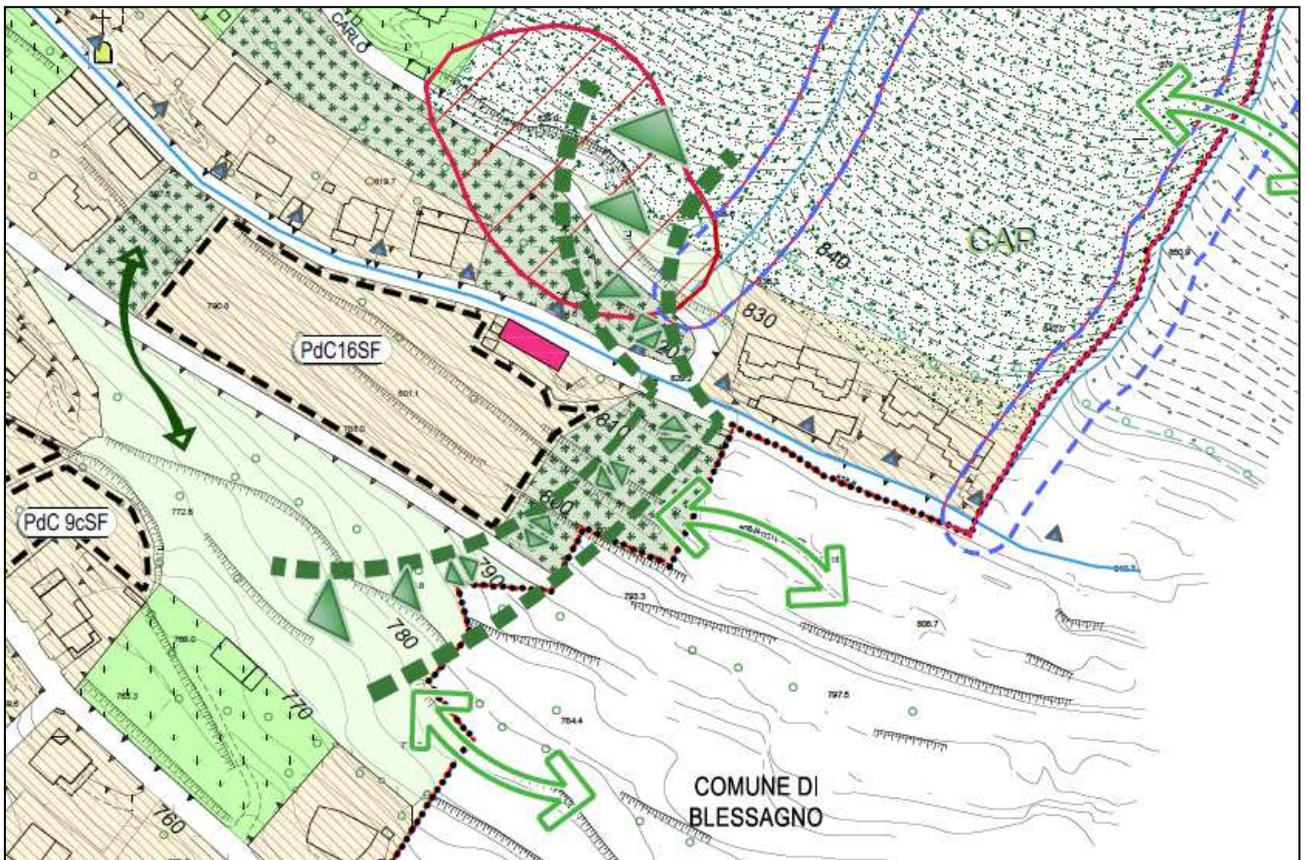
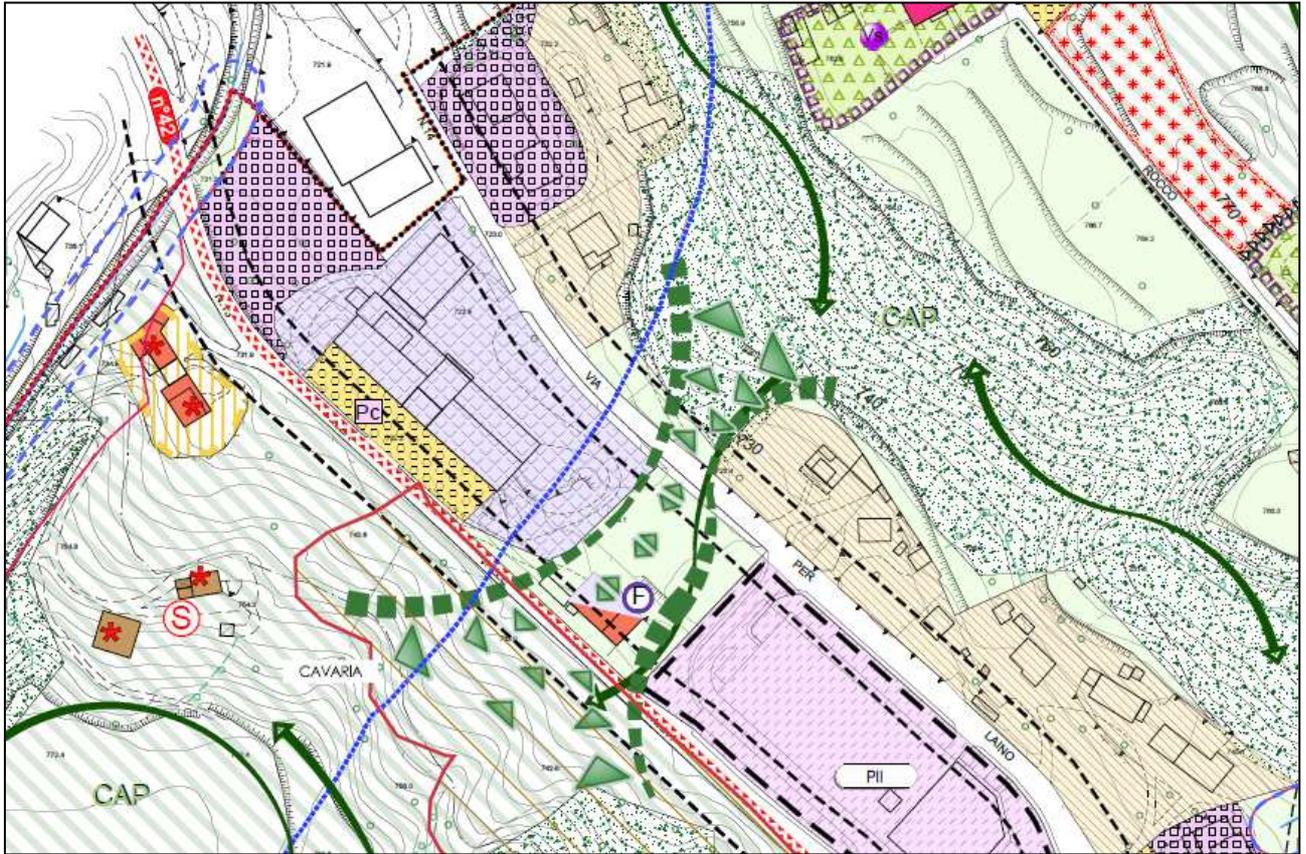
VARCHI DI COLLEGAMENTO

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

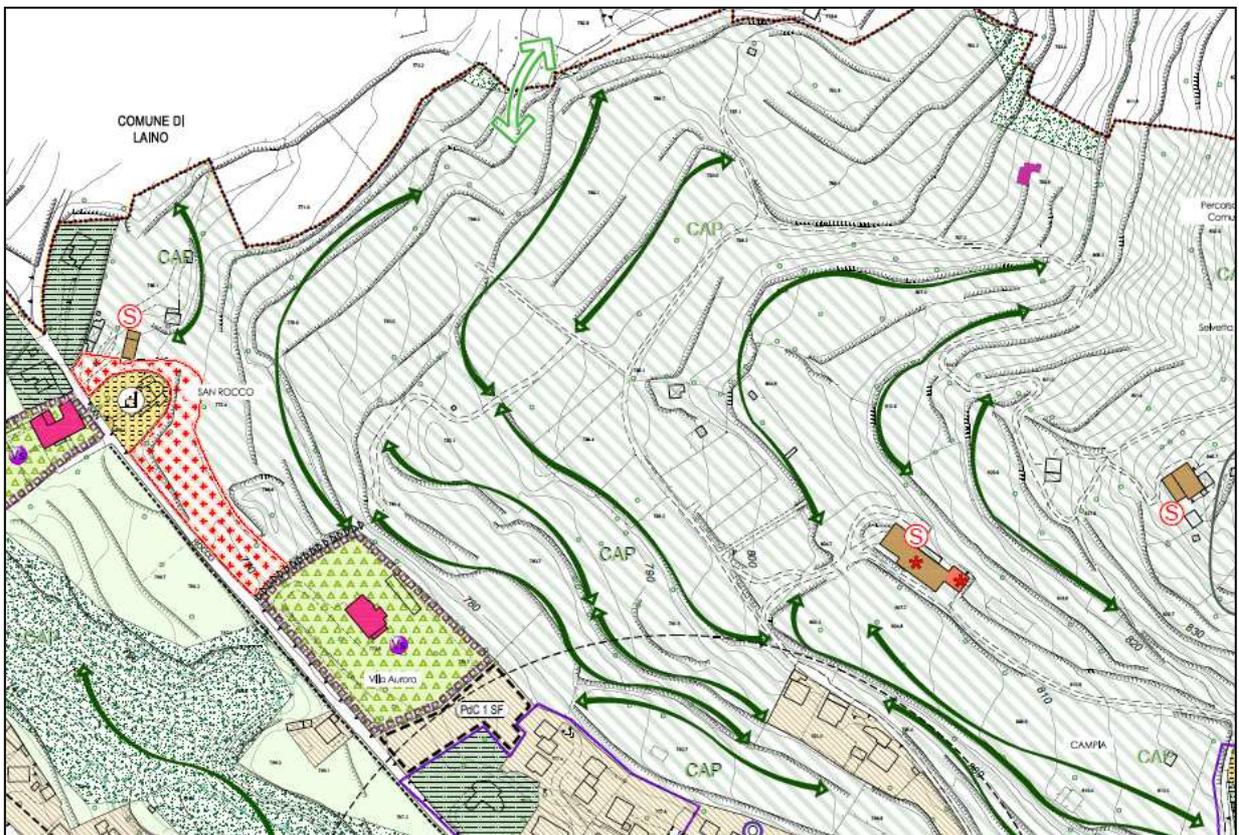
Nelle aree agricole si distinguono i nuclei e gli edifici di architettura rurale montana per le quali vengono estesi all'intero territorio comunali i disposti normativi già introdotti a seguito di uno studio di dettaglio nel vigente strumento urbanistico del comune di San Fedele Intelvi, che nel corso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

LE PERCORRENZE IN AMBITO AGRICOLO

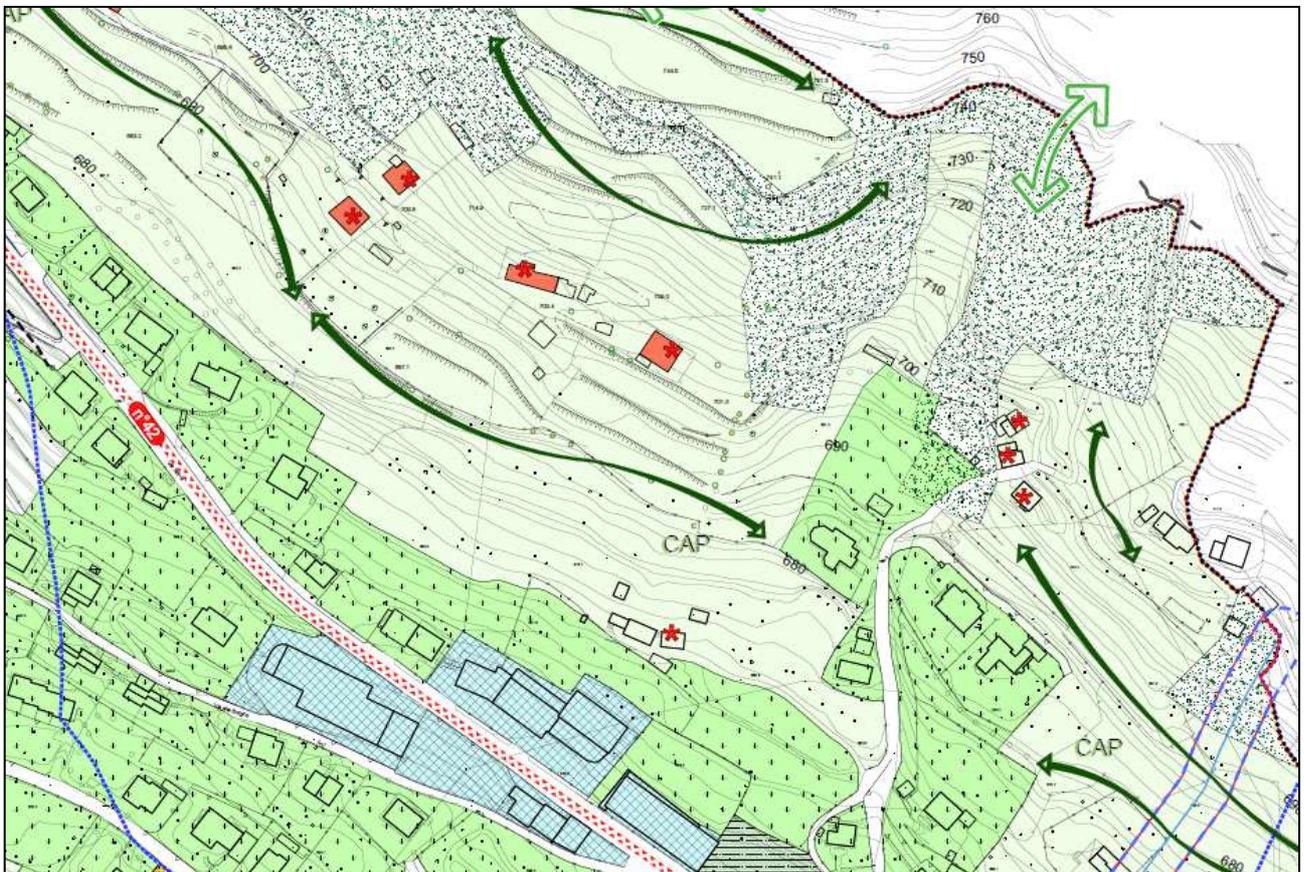
L'ambiente ed il paesaggio che caratterizzano i contesti agricoli nella porzione posta a sud del territorio comunale evidenziano la presenza di percorrenze per lo più rurali, vaste aree prative, per lo più caratterizzate dalla presenza di terrazzamenti.

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.

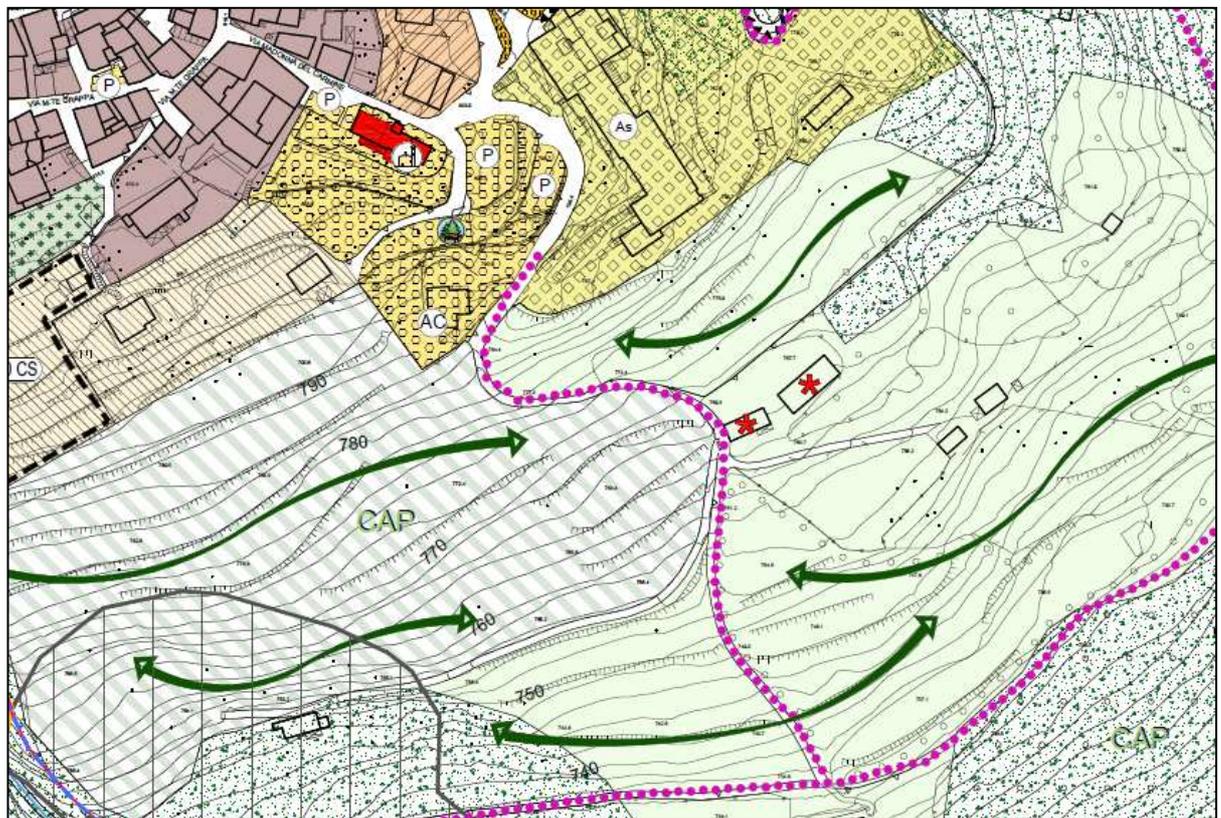
Terrazzamenti storici Catasto Teresiano ex Comune di San Fedele Intelvi



Terrazzamenti storici Catasto Teresiano ex Comune di Castiglione d'Intelvi



Terrazzamenti storici Catasto 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 di 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 piu' 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 – ASPETTI PERTINENTI DELLO STATO DELL'AMBIENTE E SUA PROBABILE EVOLUZIONE SENZA L'ATTUAZIONE DEL NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

L'attuazione del nuovo progetto urbanistico di P.G.T. e dei piani di settore ad esso connessi porta ad un miglioramento della qualità della vita e dello stato dell'ambiente.

La mancata attuazione del progetto territoriale ed ambientale del nuovo P.G.T. porterebbe ad una situazione di impoverimento e degrado delle risorse e dell'ambiente.

Nell'ambito del progetto del nuovo PGT si possono sintetizzare gli aspetti che rivestono un importante rilievo:

- la ridefinizione dell'articolazione urbanistica del territorio a fronte dell'unione Ex P.G.T. del Comune di San Fedele Intelvi e dell'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi e dell'ex Comune di Casasco d'Intelvi, della puntuale ricognizione e sopralluoghi effettuati sul territorio e degli incontri con la popolazione e con le parti sociali.

- il progetto della rete ecologica sovralocale con l'ampliamento del progetto della rete ecologica sovralocale e il progetto della rete ecologica comunale, nonché la riconferma della previsione dell'indicazione del PLIS
- la definizione dei contesti agricoli prevalenti e degli ambiti agricoli, anche attraverso il riconoscimento delle aziende agricole insediate e l'implementazione con l'affiancamento ad una azienda agricola di una parte scolastica transfrontaliera.
- il progetto del paesaggio degli ambiti a terrazzamenti, degli ambiti agricoli di valenza paesaggistica, delle visuali e delle percorrenze, nonché dei collegamenti visivi tra i centri dei tre nuclei dei comuni identificabili attraverso il campanile della chiesa al fine di rafforzare l'unità delle singole comunità in un unico comune.
- l'estensione dei contesti di valore attraverso la restituzione di aree in precedenza trasformabili e funzionali alla rete ecologica sovralocale
- le connessioni della rete ecologica esterna e transfrontaliera e le connessioni interne.

Nel progetto del nuovo PGT rivestono pertanto una significativa importanza le azioni introdotte dal progetto di rigenerazione urbana e territoriale, rese possibili dall'adeguamento della L.R. 12/2005 con i disposti normativi introdotti dalla L.R. 18/2019.

Di particolare rilievo sono le azioni di piano a seguito indicate:

- Redazione di un nuovo piano del governo del territorio in adeguamento alla soglia di riduzione di consumo di suolo prevista per il Comune di Centro Valle Intelvi, rispetto all'ATO di appartenenza ed applicazione del principio del "bilancio ecologico"
- Declinazione nello strumento urbanistico del progetto di rigenerazione e di incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente.
- Ridefinizione e miglior precisazione degli ambiti di centro storico ed identificazione dei contesti di ville storiche con parco oltre che la redazione di uno studio di dettaglio dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, con un aggiornamento del dettaglio del centro storico, attualmente non più adeguato anche ai nuovi principi di ristrutturazione dei centri storici introdotti dal D.p.r. 380/2001 e s.m.i.,

- Miglioramento del progetto di rete ecologica del territorio attraverso le restituzioni di porzioni agricole sia appartenenti al documento di piano che al piano delle regole e declinazione di un nuovo progetto urbanistico consentendo un arricchimento della rete ecologica comunale e della rete ecologica sovralocale e delle relative connessioni.
- Integrazione del progetto paesistico ambientale rivolto alla conservazione, recupero e valorizzazione dei beni storici, architettonici, monumentali e paesaggistici appartenenti alla tradizione locale quali emergenze di una tutela paesistica diffusa che salvaguardi l'identità complessiva del territorio attraverso l'individuazione degli edifici di valore storico e architettonico presenti nei diversi ambiti del territorio comunale, nonché attraverso la tutela delle ville con parco storico e dei terrazzamenti .
- Integrazione del piano urbanistico con l'adeguamento dello studio geologico al P.G.R.A. ed al P.A.I., studio di settore che costituisce parte integrante del nuovo P.G.T.
- Redazione di un progetto della rete verde e della rete ecologica comunale, illustrato nella relazione del documento di piano, che definisce una coerenza interna delle azioni promosse dal nuovo progetto urbanistico oltre a definire delle connessioni dirette con la rete ecologica sovralocale.
- Rappresentazione negli elaborati di piano del sistema agricolo ove si distingue la presenza di uno strutturato sistema storico dei terrazzamenti con l'individuazione delle strutture agricole esistenti, degli agriturismi, della previsione di strutture agricole- scolastiche , che nella loro eterogeneità costituiscono un elemento migliorativo sia per il progetto della rete ecologica che per il sistema del paesaggio. Il ruolo assunto dalle aree agricole oltre ad essere dedicate in prevalenza alla coltivazione hanno anche una funzione di aree di appoggio della rete ecologica e sono dedicate a preservare discontinuità tra i nuclei delle singole frazioni che compongono il comune.
- Integrazione e modifica del progetto del piano dei servizi attraverso l'inserimento degli spazi da destinare a parcheggio pubblico in prevalenza in prossimità dei centri storici con lo scopo di incentivare il recupero del patrimonio edilizio dismesso e con un progetto dei servizi inclusivi, anche a seguito della redazione del PEBA.

4.1 – CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELLE AREE CHE POTREBBERO ESSERE SIGNIFICATAMENTE INTERESSATE

Nella fase iniziale della stesura della pianificazione urbanistica del nuovo piano del governo del territorio del comune di Centro Valle Intelvi si è analizzato l'intero territorio comunale da un punto di vista paesaggistico ed ambientale ed è emersa la presenza degli elementi che hanno costituito quadro di riferimento di seguito indicati:

- Rete Ecologica Regionale di 1^a livello la quale coinvolge gli ambiti montani mentre nelle porzioni a più basse quote di 2^a livello.
- Rete Ecologica Provinciale si identifica negli ambiti montani MNA e zone CAP per le aree più prossime al tessuto urbano consolidato.
- Aree agricole di elevato valore paesaggistico che si differenziano in ambiti prative di valore paesaggistico delimitate da vasti ambiti boscati, con presenza di edifici quali edifici di architettura rurali sparsi e nuclei rurali montani, alternate a vaste aree boscate, aree a pascolo.
- Elementi Paesistici di importanza significativa e Punti Panoramici di valore rispetto alle percorrenze sovralocale, anche in continuità con gli ambiti di valore ambientale e paesaggistico dei comuni contermini
- Centri storici e nuclei sparsi, ville storiche con parco, edifici di valore storico ambientale, elementi di architettura minore di cui permane l'identità e la lettura nella visione d'insieme del territorio, tracciati storici

Da quanto sopra indicato è emersa l'esigenza di procedere, dapprima con una verifica degli approfondimenti degli studi di settore e del progetto urbanistico vigente e conseguentemente di integrare la pianificazione ambientale e paesistica dell'intero territorio comunale, anche in relazione alle definizioni pianificatorie sovracomunali dei comuni contermini in modo coerente e correlata con la rete ecologica sovralocale e comunale.

Il progetto di piano ha operato la scelta, tra le diverse opportunità e scenari di pianificare il territorio proponendo delle scelte che valorizzano il sistema dei servizi, con una revisione del progetto urbanistico vigente oltre che per gli ambiti di espansione anche per gli ambiti di del tessuto urbano consolidato, riducendo sia la capacità edificatoria che il consumo di nuovo suolo.

Il progetto urbanistico, così come sopra sinteticamente descritto, definisce nella sua complessità riduzione di consumo di suolo e quantifica attraverso il calcolo del fabbisogno le esigenze reali del paese per quanto attiene la destinazione residenziale che per le altre funzioni.

Nel quadro generale vi sono poi gli incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione al consistente patrimonio edilizio appartenente ai nuclei storici delle singole frazioni ed alla riqualificazione degli ambiti dismessi interni al tessuto urbano consolidato.

Il progetto di piano privilegia interventi di recupero dei nuclei storici delle singole frazioni oltre che dei nuclei di architettura rurale sparsi per un uso stagionale in quanto appartenenti alla tradizione della storia locale e definisce il progetto del sistema dei servizi strettamente connesso alla razionalizzazione della rete viaria ed alla formazione di nuovi spazi da destinare a parcheggio pubblico, questi ultimi in particolare per incentivare il recupero dei vecchi nuclei e l'introduzione di piccoli ambiti di completamento al fine di dare una risposta ad una richiesta locale.

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

Altri elementi sensibili da un punto di vista paesaggistico sono la valorizzazione delle percorrenze storiche, messe a sistema con i percorsi paesaggistici, per incentivare la promozione del territorio comunale e l'individuazione dei coni di visuale paesaggistica.

4.2 –AREE DI PARTICOLARE RILEVANZA AMBIENTALE

La maggior parte del territorio comunale è sottoposto a vincolo paesistico ed ambientale come sopra meglio rappresentato e si rileva la presenza della Zona a protezione Speciale sito Natura 2000- Monte Generoso in comune di Alta Valle Intelvi a confine con il comune di Centro Valle Intelvi, delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi del Dlgs. N° 42/2004, di ambiti al di sopra dei 1000 m. sottoposto a tutela ex art. 17 del PTR, nonché gli ambiti a rischio archeologico per i ritrovamenti archeologici, oltre che la Caverna Generosa.

Nei fascicoli illustrativi del nuovo piano del governo del territorio e nei capitoli precedenti è stato ampiamente descritto il progetto che contempla la valorizzazione paesistico ambientale del territorio di elevato valore paesistico ed ambientale.

4.3 –IL PROGETTO DEL NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: LA SOSTENIBILITA' DELLE SCELTE OPERATE

Nell'apposito fascicolo è stato ampiamente illustrato il progetto del nuovo piano del governo del territorio e sono state riportate le apposite schede normative riguardanti i comparti oggetti di trasformazione urbanistica e/o di interventi puntuali. In calce alle suddette schede normative sono state effettuate le considerazioni di merito della VAS, in relazione alle scelte operate, nonché le matrici ambientali relative ai singoli comparti.

4.4 –IMPATTI A CARICO DELLE MATRICI AMBIENTALI

Nel Rapporto Ambientale si è provveduto ad approfondire la sezione relativa all'ambiente e agli impatti a carico delle matrici ambientali.

Le risultanze riportano le considerazioni conclusive relative al miglioramento rispetto agli indicatori prescelti degli impatti sull'ambiente a seguito dell'attuazione del nuovo piano del governo del territorio, poiché vi è una riduzione della capacità di espansione ed un potenziamento della rete verde e della rete ecologica comunale urbana rispetto a quanto previsto nel vigente P.G.T. oltre all'inserimento di azioni progettuali che portano ad un miglioramento dell'ambiente.

5 – RISPONDENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO AGLI OBIETTIVI STABILITI A LIVELLO INTERNAZIONALE E POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

La redazione del nuovo piano del governo del territorio del comune di Centro valle Intelvi ha avuto sin dall'inizio della sua redazione , nell'ambito di un percorso di condivisione delle scelte urbanistico – ambientali gli obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale , comunitario o degli stati membri che si sono poi concretizzati in azioni nella stesura del progetto ambientale e paesistico e di rete ecologica del Nuovo Piano del Governo del Territorio e della relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica

A seguito, si sintetizza la rispondenza, delle azioni di P.G.T. agli obiettivi di sostenibilità ambientale introdotti nel manuale della direttiva CEE 2001

- Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili:

Nell'ambito della variante di P.G.T. sono stati inseriti degli incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente quale valida alternativa al consumo di nuovo suolo. Rilevano una significativa importanza le azioni introdotte per il miglioramento energetico del patrimonio esistente.

- Impiego di risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione:

Tra gli indirizzi strategici della variante di P.G.T. vi è il contenimento del consumo di suolo, il rafforzamento e miglioramento della rete ecologica sovralocale e dei collegamenti della rete ecologica sovralocale, anche di natura tranfrontaliero, il recupero del patrimonio edilizio storico esistente, in applicazione dei contenuti del P.T.R. e il progetto di rigenerazione ben illustrato nella relazione del Documento di Piano.

Il piano prevede inoltre la salvaguardia dei boschi e la ridefinizione dei contesti agricoli e delle aree agricole di valore paesaggistico.

Il progetto di P.G.T. incentiva lo scenario secondo il quale la crescita di cui necessita il comune, si attui attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di completamento del tessuto urbano consolidato. Una particolare attenzione è stata posta alla pianificazione paesistica e della rete ecologica del territorio comunale migliorando le significative connessioni tra la rete ecologica sovralocale e quella comunale.

- Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi inquinanti:

Il comune di Centro Valle Intelvi opera la raccolta differenziata dei rifiuti. Nella seconda parte del rapporto ambientale si è dato conto dei dati relativi alla raccolta differenziata nel comune che verifica miglioramenti annuali.

- Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi:

Il P.G.T. e la Valutazione Ambientale Strategica hanno usufruito degli studi effettuati per la redazione del Piano di indirizzo Forestale (PIF) redatto dalla Comunità Montana Lario Intelvese, per quanto attiene agli ambiti boscati, oltre alla banca dati ERSAF e SIARL per gli ambiti agricoli e le coltivazioni.

Un ulteriore dettaglio è dato dalla integrazione della progettazione delle aree agricole e di valore paesaggistico.

Ciò ha consentito di avere un quadro d'insieme di una realtà che vede la presenza di habitat da salvaguardare e riqualificare.

La progettazione del piano ha quindi potuto essere coerente con la realtà ed inserire delle precise disposizioni volte alla conservazione delle specie e degli habitat presenti.

Una azione importante introdotta è l'integrazione del progetto della rete ecologica che mette a sistema gli ambienti di interesse sovracomunale con il progetto interno del tessuto urbano consolidato.

- Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche:

Lo studio Geologico e del Reticolo idrico minore, sono stati aggiornati ai contenuti del P.G.R.A. e del PAI e costituiranno parte integrante del P.G.T. Nella progettazione urbanistica si è tenuto conto degli ambiti critici definiti dallo studio geologico che trovano altresì rispondenza nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) nella sua ultima revisione.

Una particolare attenzione è stata inoltre prestata alla morfologia dei luoghi soprattutto nel riconoscimento del territorio agricolo che costituisce caratterizzazione premiante del territorio comunale, la cui pedologia dei terreni li rende sfruttabili ai fini agricoli per lo sfalcio dell'erba, oltre a determinare una visione d'insieme paesistica di significativa importanza.

Un ulteriore aspetto esaminato rispetto ai suoli è il Programma Integrato di Mitigazione dei Rischi D.G.T. n° 7243 del 08.05.2008, il quale analizza i rischi provocati dal Gas Radon.

Regione Lombardia ha effettuato diverse campagne di misurazione alò fine di definire una mappatura attendibile della probabilità di rischio Radon.

Non essendo definito un criterio univoco per l'elaborazione dei dati, ne sono stati impiegati diversi, che hanno originato diversi tipi di mappe.

Una prima possibilità è quella di rappresentare il valore medio della concentrazione di radon misurata o prevista in una determinata area.

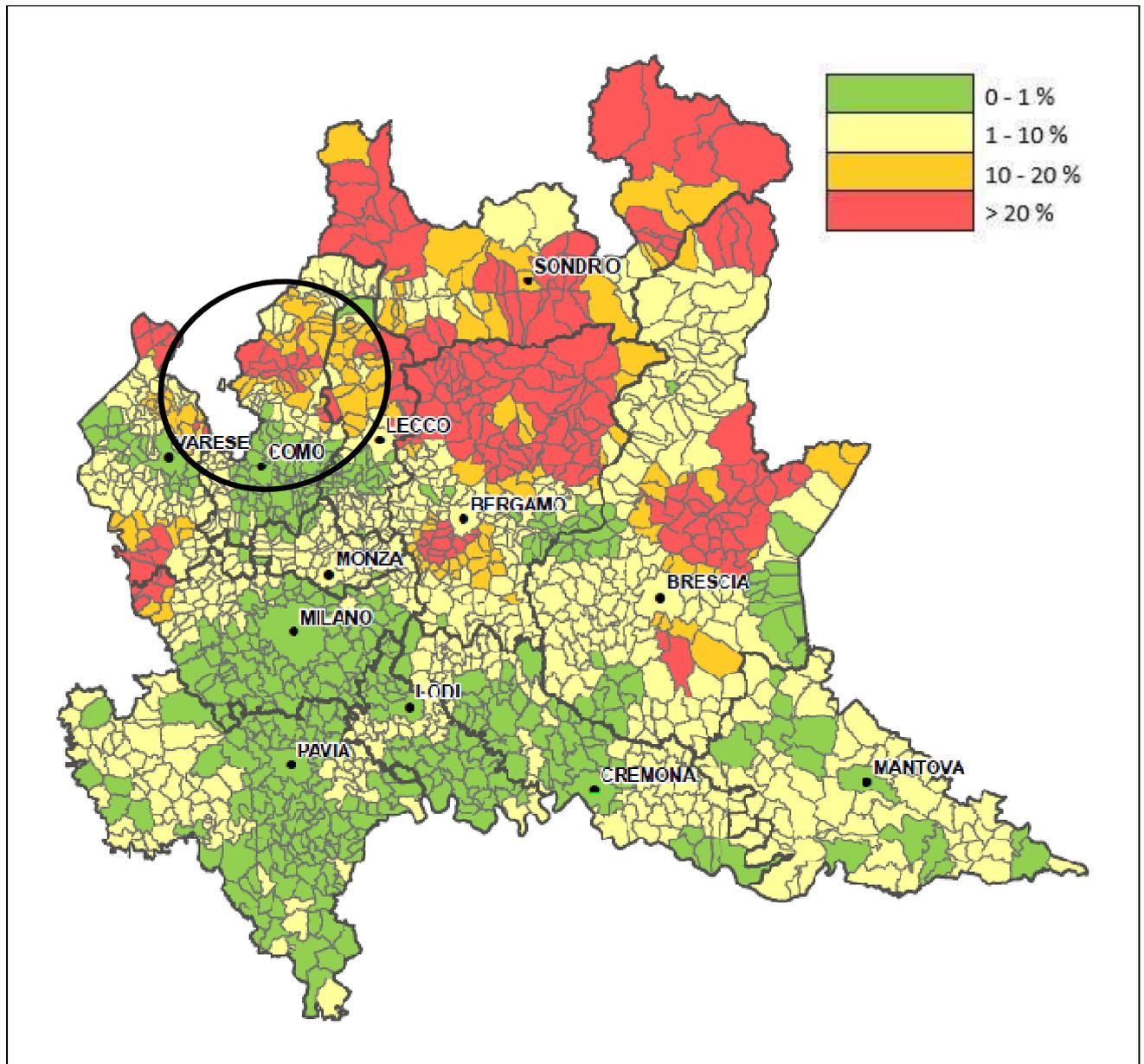
Nel caso del radon, è ancora più significativa, rispetto alla concentrazione media, la probabilità che una generica abitazione a piano terra abbia una concentrazione di radon superiore a un livello ritenuto significativo, per esempio a 200 Bq/m³.

Questi valori di probabilità sono rappresentati nella mappa seguente, dove i comuni sono stati raggruppati in 4 categorie (vedi legenda). I comuni colorati in rosso sono quelli nei quali più del 20% delle abitazioni a piano terra potrebbe avere livelli di radon superiori a 200 Bq/m³.

Anche se si tratta di una sovrastima (dal momento che non tutte le abitazioni si trovano a piano terra, dove le concentrazioni sono tipicamente più elevate rispetto agli altri piani), questo consente di individuare i comuni in cui il problema del radon dovrebbe essere affrontato con maggiore sollecitudine.

Il territorio di **Centro Valle Intelvi** e dei comuni limitrofi è rappresentato in colore giallo chiaro, con probabilità di superamento della soglia di 200 Bq/m³ pari allo 1-10 %.

LA MAPPATURA DEL RISCHIO RADON – Fonte Arpa Lombardia



- Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali:

Il nuovo piano del governo del territorio in funzione delle analisi preliminari effettuate con le mappe storiche a disposizione e con successivo studio di dettaglio e l'analisi puntuale delle mappe catastali storiche (Teresiano- Cessato- Cessato aggiornamenti) ha valorizzato il sistema dei nuclei storici e degli edifici sparsi inserendo anche dei criteri incentivanti per il recupero dei contesti di valore storico – architettonico e culturale. Lo studio storico ha consentito di individuare i suddetti sistemi che sono ancora distinguibili e leggibili sul territorio per i propri connotati di valore simbolico – architettonico – culturale ed ambientale. Un elemento importante del progetto urbanistico di P.G.T. è il recupero del patrimonio edilizio esistente ed il riconoscimento nell'ambito del tessuto urbano consolidato degli edifici di valore architettonico ed ambientale ed il recupero del patrimonio edilizio esistente. Il progetto della mobilità dolce prevede la valorizzazione dei percorsi storici e di valore paesaggistico attraverso la localizzazione di visuali significative verso gli ambiti di valore paesaggistico ed ambientale.

Riveste una particolare importanza la strategia, introdotta nel progetto del nuovo piano del governo del territorio di redigere uno studio di dettaglio del centro storico ai fini di agevolare la realizzazione degli interventi ai sensi del D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i. secondo il nuovo concetto di ristrutturazione in ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico.

- Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale:

La progettualità del nuovo piano del governo del territorio è volta al miglioramento dell'ambiente locale con il completamento ed integrazione del progetto del piano dei servizi e della razionalizzazione della rete viaria di cui si è dato ampiamente conto sia nella relazione del documento di piano che nei capitoli precedenti, nonché il rafforzamento della rete verde e della rete ecologica urbana.

- Protezione dell'atmosfera:

Il nuovo piano del governo del territorio ha prestato attenzione alla protezione dell'atmosfera, in particolare attraverso l'introduzione di soluzioni viabilistiche alternative e la localizzazione di nuovi spazi per la sosta al servizio delle strutture pubbliche quale punto di sosta per la fruizione della popolazione residente e fluttuante.

- *Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale:*

Il nuovo piano del governo del territorio ha posto in essere delle azioni volte alla valorizzazione dell'ambiente, in particolare attraverso la promozione per la fruizione degli ambienti di valore naturale ed ambientale anche attraverso la sentieristica.

- *Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile:*

Il coinvolgimento della popolazione nelle fasi di costruzione del nuovo P.G.T. si è concretizzato attraverso la presentazione delle istanze preliminari, e successivamente si sono svolti degli incontri con i soggetti coinvolti per gli ambiti maggiormente critici, al fine di raccogliere tutti i contributi necessari per la stesura della nuova pianificazione urbanistica; sono stati inseriti sul sito internet comunale e sul SIVAS tutti gli elaborati del P.G.T. e VAS nel corso della sua elaborazione.

6- SINTESI DELLE ALTERNATIVE

La stesura del progetto del nuovo Piano del Governo del Territorio si pone la finalità, a seguito del monitoraggio, di perseguire in contenimento di consumo di nuovo suolo libero, in adeguamento della soglia di riduzione del consumo di suolo stabilità nell'ambito del PTR così come adeguato dalla L.R. 31/2014, nonché dar luogo ad un progetto di rigenerazione, attraverso l'introduzione di azioni concrete, che consenta di intervenire principalmente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente ed interventi di completamento del tessuto urbano consolidato.

Il quadro conoscitivo dettagliato dell'intero territorio comunale ed in particolare il progetto urbanistico vigente, è stato confrontato in particolare con l'aggiornamento al piano territoriale regionale ai sensi della L.R. 31/2014 e con i contenuti propri della L.R. 18/2019.

La conoscenza approfondita della realtà territoriale, sociale ed economica del comune oltre che delle criticità e positività ed alla quotidianità delle problematiche esposte dalla popolazione, anche tramite le istanze preliminari, ha determinato le scelte contenute nella nuova pianificazione urbanistica.

Le alternative possibili sarebbero state tre :

1. la prima era quella di mantenere le previsioni programmatiche contenute nel documento di piano dei vigenti P.G.T. degli Ex P.G.T. del Comune di San Fedele Intelvi e dell'Ex Comune di Castiglione d'Intelvi e Ex Comune di Casasco d'Intelvi. La riconferma delle previsioni contenute nel progetto urbanistico vigente avrebbe comportato un incremento demografico superiore rispetto a quanto previsto dal nuovo PGT, con un consumo di nuovo suolo di elevato valore naturalistico ed ambientale; la presenza di criteri di compensazione ed incentivazione non idonei e non sostenibili rispetto al quadro economico contemporaneo; la impossibilità di rispondere alle esigenze della popolazione residente e fluttuante.
2. la seconda alternativa, a fronte del monitoraggio, consiste nella riqualificazione del tessuto storico e nella incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso quale valida alternativa, nonché a dare esecuzione al progetto di rigenerazione come alternativa alla significativa riduzione di consumo di suolo vergine. Quanto sopra rende altresì necessario introdurre delle incentivazioni sotto il profilo economico al fine di poter agevolare l'utilizzo ed il recupero degli immobili dismessi e/o il patrimonio esistente sottoutilizzato.

Il progetto di piano ha focalizzato il proprio interesse nella risoluzione delle criticità emergenti per il progetto del piano dei servizi e della razionalizzazione della rete viaria oltre all'adeguamento dell'apparato normativo per quanto concerne i settori economici prevalenti regolamentando attraverso dei permessi di costruire convenzionali le future trasformazioni urbanistiche, nonché la tutela delle aree agricole con particolare riguardo al sistema dei terrazzamenti di valore paesaggistico.

Il nuovo piano del governo del territorio prevede l'integrazione ed il miglioramento della rete ecologica comunale e rete ecologica sovracomunale, quest'ultima attraverso una significativa riduzione di suolo vergine e con l'aumento degli ambiti sottoposti a tutela.

Rispetto al dimensionamento di piano che viene a seguito riportato lo scenario 2 incentiva un incremento equilibrato e sostenibile da parte dei servizi e dei sottoservizi, attraverso un adeguamento di questi ultimi.

3. la terza alternativa è la crescita zero, ossia non prevedere alcun incremento volumetrico e di consumo di suolo in nessun settore né in quello residenziale e neppure in quello industriale. Ciò non sarebbe coerente con i principi espressi di dinamicità rispetto ai sistemi economici prevalenti espressi dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

Lo scenario n° 2 prescelto dal piano è pertanto quello maggiormente favorevole all'ambiente.

7 – CONCLUSIONI

LA SOSTENIBILITA' DEL PIANO SECONDO LA VAS

Le valutazioni effettuate dalla VAS in merito alla capacità edificatoria del piano determinano, per quanto riguarda il consumo di suolo, la sostenibilità, in funzione dell'importante riduzione all'utilizzo di nuovo suolo agricolo a favore del recupero del patrimonio edilizio esistente e degli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato.

La crescita prevista nella variante urbanistica, come si evince dalla sintesi di dimensionamento è ampiamente sostenibile da un punto di vista di valutazione ambientale strategica, in particolare avendo la stessa come riferimento il recupero del patrimonio edilizio esistente e gli ambiti di completamento del tessuto consolidato.

Lo scenario proposto dalla variante è migliorativo rispetto a quanto previsto dal vigente P.G.T. poiché si prevede una significativa riduzione del consumo di suolo vergine, risorsa non più riproducibile, secondo le esigenze espresse nel "fabbisogno abitativo" definito secondo i criteri regionali.

La dotazione di aree ed attrezzature di uso pubblico è nettamente superiore alla soglia minima di 18 mq/ab., sia per la popolazione residente che per la popolazione fluttuante.

COERENZA INTERNA E COERENZA ESTERNA DEL PIANO

Nell'ambito delle considerazioni effettuate dalla VAS nel Rapporto Ambientale (diversi fascicoli) sono state esaminate sia la coerenza con gli obiettivi interni e con gli obiettivi esterni della proposta di piano rispetto agli obiettivi posti dal P.T.R. Regionale – Piano paesistico Regionale, dal P.T.C Provinciale, Piano di Indirizzo Forestale (PIF), oltre che le aree appartenenti alla rete ecologica

GLI AMBITI DI COMPLETAMENTO E DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO PREVISTI NEL NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

Le valutazioni della VAS relative agli ambiti di trasformazione ed espansione nell'ambito del tessuto consolidato sono state effettuate in apposito fascicolo parte integrante della presente Valutazione Ambientale Strategica.