



COMUNE DI

Valsolda

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)



DOCUMENTO DI SCOPING

La rigenerazione urbana e territoriale - Il monitoraggio e gli indirizzi strategici
PARTE SECONDA

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO
IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014
VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE
approvazione delibera G. C. n° del .2024

il tecnico
dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco
Laura Romano

Responsabile del servizio tecnico
autorità procedente VAS
Arch. Giglio Gino Gianfranco

Istruttore tecnico struttura paesaggio
autorità competente VAS
Geom. Carlo Zanotta

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

Nota: alcune immagini fotografiche sono state tratte da siti internet dedicati alla tematica trattata

11.1 – LA L.R. 31/14 - CONSUMO DI SUOLO LA LEGGE REGIONALE 18/19 – LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

La L.R. 31/2014 del 28.11.2014 approvata da Regione Lombardia introduce dei nuovi temi urbanistici quale la “rigenerazione urbana” ed incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente quale alternativa al consumo di nuovo suolo.

La variante con integrazione del Piano Territoriale Regionale per adeguamento alla L.R. 31/2014 per la riduzione di consumo di nuovo suolo, approvata con deliberazione di Consiglio Regionale n° 411 del 19.12.2018 e pubblicata sul BURL n°11 del 13.03.2019, introduce le modalità di pianificazione per il contenimento del consumo di nuovo suolo e si pone l’obiettivo di incentivare il riuso e la riqualificazione del suolo degradato.

La legge introduce dei disposti normativi, immediatamente applicabili, affinché, nell’ambito delle varianti ai vigenti piani del governo del territorio, vengano poste in essere delle azioni volte al recupero del patrimonio edilizio esistente, in alternativa al consumo di nuovo suolo agricolo, per rispondere alle esigenze abitative della popolazione residente e della popolazione fluttuante.

L.R. 31/2014

Art.2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'[articolo 5, comma 3](#), i comuni definiscono:

- a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;
- b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;
- c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;
- d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'[articolo 11 della l.r. 12/2005](#), la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

La Legge Regionale n° 16 del 26.05.2017 “Modifiche all'art. 5 della L.R. 28.11.2014 n° 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)” pubblicata sul BURL supplemento n° 22 del 30.05.2017, modifica l'art. 5 della L.R. 31/2014 e consente ai comuni nell'ambito del regime transitorio di *“approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano, assicurando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. --- omissis--- La relazione del documento di piano, --- omissis---, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati. --- omissis---”*

La L.R. 18/2019 introduce il tema della “rigenerazione territoriale” e pone in essere molteplici azioni a diversi livelli volti ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale valida alternativa al consumo di nuovo suolo.

Taluni disposti regolamentari attuativi sono resi immediatamente applicabili dall'applicazione della legge a titolo esemplificativo possono essere citate le agevolazioni economiche rispetto agli oneri concessori per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'ampliamento delle possibilità di effettuare dei cambi di destinazioni d'uso, qualora non espressamente vietate dallo strumento urbanistico e l'esenzione della monetizzazione delle aree standard in caso di aumento del peso insediativo.

In relazione a talune tematiche importanti strettamente connesse alle peculiarità territoriali, ambientali paesistiche dei singoli territori la legge regionale ha demandato ai singoli comuni, attraverso proprie puntuali delibere consigliari la facoltà di meglio declinare rispetto alle singole realtà i principi enunciati dalla legge regionale.

Le opportunità introdotte dalla L.R. 18/2019 hanno consentito di poter meglio declinare le agevolazioni introdotte preliminarmente attraverso le delibere attuative della legge medesima, di seguito meglio illustrate, ove vengono delineate le strategie poi meglio declinate negli indirizzi strategici del nuovo piano del governo del territorio.

11.2 - LE DELIBERA DI CUI ALL'ART. 8 BIS DELLA L.R. 12/2005 "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGERAZIONE URBANA E TERRITORIALE"

L' Art. 8-bis. *(Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale) della L.R. 12/2005 L.R. 12/2005 e s.m.i. così come modificata dalla L.R. 18/19 conferisce l'opportunità ai comuni di individuare gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale con gli scopi di seguito rappresentati:*

"a) individua azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo; b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente; c) prevede gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati; d) prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria."

Nei comparti e contesti urbanistici individuati quali ambiti della rigenerazione urbana e territoriale si applicano delle agevolazioni di natura economica inerenti una riduzione sino al cinquanta per cento del costo di costruzione, e consente di poter partecipare sia ai comuni che ai privati ai bandi regionali in tema di rigenerazione che la Regione Lombardia intende promuovere.

Il Comune di Valsolda con propria deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 18.06.2021 ha "Individuato gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale per promuovere processi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano e territoriale- art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i."

Alla suddetta deliberazione sono allegati gli elaborati tecnici illustrativi che rappresentano le strategie che l'Amministrazione Comunale intende promuovere, in sede della redazione del presente nuovo documento di piano, così come previsto dall'art. 8 comma 2 della L.R. 12/2005, ai fini di *" avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente"*

Si riportano di seguito il progetto di rigenerazione urbana e territoriale che ben rappresenta gli indirizzi strategici del nuovo piano del governo del territorio in materia di rigenerazione urbana e territoriale.

PREMESSA

Il piano del governo del territorio del Comune di Valsolda contiene degli elaborati progettuali inerenti il centro storico consistenti in elaborati tecnici integrati con schedature degli edifici ove vengono indicate le modalità di intervento dei singoli edifici appartenenti ai centri storici e dei nuclei di impianto storico di San Mamete e Casarico, Albogasio Inferiore, Albogasio Superiore, Oria, Castello, Dasio, Puria, Drano, Loggio, Cressogno e Santa Margherita.

L'Amministrazione Comunale, attraverso una propria deliberazione, ha introdotto delle agevolazioni di natura economica rivolte ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio dei centri storici.

Il Comune di Valsolda ha promosso un percorso partecipativo attraverso la pubblicazione sul sito comunale di apposito avviso indirizzato a chi fosse interessato ad effettuare delle segnalazioni finalizzate all'individuazione degli ambiti territoriali del patrimonio edilizio dismesso. Si registra che non è pervenuta alcuna istanza al comune.

Nella fase di analisi degli ambiti dei centri storici e dei nuclei di antica formazione è stata effettuata la lettura delle mappe catastali storiche risalenti alle soglie del Catasto Teresiano (1723 - 1752), Catasto Lombardo Veneto (1861 - 1877), Catasto Lombardo Veneto Aggiornamenti (1898) e UDID (1904 - 1905) al fine di definire l'impianto dei borghi storici e sono stati effettuati dei sopralluoghi funzionali a constatare lo stato del patrimonio immobiliare e la caratterizzazione dei luoghi.

La ricognizione relativa alla pianificazione urbanistica, alla tipologia di agevolazioni economiche e l'analisi delle mappe catastali storiche, oltre che la visione dello stato dei luoghi si sono rese necessarie e funzionali per la determinazione delle strategie da porre in essere per incentivare il recupero dell'importante patrimonio dismesso di elevato valore culturale e storico che si identifica nei centri storici e nei nuclei di antica formazione.

Una significativa parte del patrimonio storico appartenente ai vecchi nuclei è oggi dismesso ed abbandonato a causa di significative criticità che caratterizzano l'impianto dei borghi, le quali sono identificabili a titolo esemplificativo, in parte nel ridotto calibro della viabilità che ne consente un accesso esclusivamente pedonale e non carraio e nella vicinanza dei corpi di fabbrica che caratterizzano le cortine edilizie.

Degli ulteriori elementi che debbono costituire un riferimento di significativa importanza sono rappresentati dalla morfologia dei luoghi ove, in taluni casi sono arroccati i borghi storici come nel caso di Castello, toponimo derivante proprio nei tempi antichi dalla presenza di un Castello, attorno al quale vi è l'edificazione storica, contenuta da muraglioni, nonché dalla caratterizzazione dell'edificazione composta da immobili dai caratteri architettonici e dalle dimensioni importanti, impronta di una elevata e storica frequentazione culturale di artisti e famiglie nobiliari.

Di significativa importanza è altresì la presenza di diversi vincoli ambientali e paesaggistici che interessano l'intero territorio comunale che hanno conservato, nel tempo, la bellezza dei luoghi e l'identità dei borghi storici rispetto ai contesti agricoli e boscati che li circondano.

La pianificazione urbanistica e la normativa di dettaglio costituiscono un'agevolazione per la modalità semplificata di presentazione delle pratiche e per l'esecuzione degli interventi di recupero, essendo delineato nello strumento urbanistico le peculiarità che devono essere preservate ed è comunque prevalente l'aspetto correlato all'acquisizione del parere paesaggistico.

L'individuazione dei centri storici come ambiti della rigenerazione territoriale conferisce la possibilità di avvalersi delle opportunità introdotte dalla L.R. 18/19 in relazione al recupero del patrimonio edilizio esistente nella L.R. 12/2005 e s.m.i..

Talune agevolazioni risultano essere immediate e dirette a seguito della deliberazione che individua i centri storici quali ambiti della rigenerazione territoriale ed in particolare quelle rivolte ai cambi di destinazioni d'uso sia con funzioni residenziali, che con destinazioni a quest'ultima compatibili di cui un esempio possono essere bar – artigianato di servizio alla persona, nonché premialità sotto il profilo economico per gli interventi di ristrutturazione, attraverso una riduzione degli oneri concessori.

L'individuazione degli suddetti ambiti, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., consente altresì di poter partecipare a bandi regionali per la rigenerazione urbana e territoriale sia per quanto riguarda le proprietà pubbliche che per quanto attiene le proprietà private.

LA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

A – I CENTRI STORICI

I centri storici di Oria, San Mamete, Albogasio Inferiore e Cressogno sono ubicati lungo il Lago di Lugano ed attraversati dalla S.S. Regina, mentre i nuclei storici di Albogasio Superiore, Castello, Dasio, Puria, Drano e Loggio sono situati nel territorio di mezza costa e montano.

Attorno al nucleo di impianto storico, per lo più già presente nelle mappe del catasto teresiano, si è sviluppata la nuova edificazione definendo la consistenza delle frazioni e delle diverse località la cui identità è percepibile dalle principali visuali nell'ambito dei contesti agricoli e boscati.

Dai rilievi effettuati emerge che la totalità dei vecchi nuclei ha un transito pedonale ed in prossimità dell'ingresso al nucleo vi sono degli stalli per la sosta dei veicoli, ubicati lungo la viabilità di accesso e si rileva la presenza di un parcheggio esterno al nucleo, di diverse dimensioni rispetto alla fisicità dei luoghi.

I borghi storici sono caratterizzati dalla presenza di edificazione importante con differenti peculiarità, che a titolo esemplificativo possono essere rappresentate dalla Villa Fogazzaro con parco storico all'interno della frazione di Oria, dagli importanti edifici nei nuclei di Albogasio Superiore ed Inferiore, negli edifici che circondano la Piazza Roma a S. Mamete, nell'intero nucleo di Castello, e nella ex Caserma della Guardia di Finanza nel nucleo storico di Dasio.

Un ulteriore elemento identificativo della frazione e del borgo storico è la presenza di una chiesa, nella maggior parte dei casi con l'adiacente casa parrocchiale, ancora oggi ben identificabile nel borgo storico e dalle visuali sensibili dell'intero territorio comunale.

I nuclei storici isolati di Santa Margherita e Bisnago – Crotti sono ubicati nella sponda opposta del lago di Lugano e non sono raggiungibili tramite viabilità, la quale si ferma al confinante comune di Claino con Osteno, ma solo con natanti attraverso il Lago di Lugano.

Nella località denominata Santa Margherita vi sono l'edificio della funicolare dismessa che un tempo si collegava con Lanzo d'Intelvi e la ex Caserma della Guardia di Finanza.

I suddetti ambiti vengono individuati come ambiti della rigenerazione.

Un ulteriore caratterizzazione del territorio comunale consiste nei nuclei montani di Piss, Muzzaglio, Camporgna e Alpe Riccola, già riportati nelle mappe del Catasto Teresiano, rappresentano una testimonianza storico culturale della tradizione agricola e di allevamento, ossia dell'utilizzo delle abitazioni nel periodo estivo come alpeggi.

I nuclei di architettura rurale montana, nell'attualità vengono utilizzate come dimore stagionali nei mesi estivi e pertanto non equiparabili alla realtà dei centri storici ubicati in un contesto di tessuto urbano consolidato.

In considerazione della peculiarità dei contesti, utilizzati solo per fini turistico – ricettivi e/o a fini agricoli e di allevamento non si è valutato, pur trattandosi di edificazione di impianto storico di includere questi ultimi tra gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale.

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile

Come già illustrato in premessa lo strumento urbanistico ha posto in essere delle semplificazioni per la modalità di presentazione delle pratiche previo l'acquisizione del parere da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici ed Ambientali.

Le importanti porzioni di edificazione dismessa appartenente ai centri storici possono in parte essere superate ed incentivate attraverso i disposti normativi introdotti dalla L.R. 18/19 principalmente rivolti al recupero del patrimonio edilizio dismesso.

Le strategie che l'Amministrazione Comunale intende promuovere si possono individuare in ulteriori incentivi di natura economica, aggiuntivi rispetto a quelli previsti dalla L.R. 18/19, anche in considerazione della caratterizzazione propria dei vecchi nuclei che rileva difficoltoso raggiungere agevolmente i luoghi per eseguire gli interventi di ristrutturazione sugli edifici e la impossibilità di poter raggiungere con i veicoli gli immobili e conseguentemente disporre di posti auto e, pertanto, agire rispetto alla quota relativa alla monetizzazione dei posti auto.

Una azione di significativa importanza è rappresentata dalla realizzazione di nuovi spazi per la sosta in prossimità dei nuclei storici, ove la morfologia dei luoghi lo consenta, rispetto al borgo storico, al fine di poter giungere in prossimità del centro con i veicoli e poi proseguire pedonalmente.

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

L'utilizzo saltuario degli alloggi da parte di una popolazione fluttuante rende maggiormente sostenibile un recupero degli immobili che non richiede necessariamente un accesso veicolare in prossimità dell'immobile, ma lo stesso può essere localizzato anche nelle vicinanze del medesimo, oppure anche in un ambito di interscambio ove vi può anche essere un punto bike o di mezzi di piccole dimensioni che consenta di raggiungere il borgo storico.

L'impianto dei vecchi nuclei e l'inconfutabile bellezza del territorio comunale rende maggiormente sostenibile un recupero dei borghi storici che si rivolga ad una fruizione turistico ricettiva dei luoghi con un progetto di rigenerazione rivolto a tutti i nuclei storici per una promozione storico- culturale ed ambientale del comune.

L'individuazione dei centri storici e dei nuclei di antica formazione tra gli ambiti della rigenerazione territoriale, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., consente di poter applicare le agevolazioni dirette ed immediate e/o introdurre delle varianti per la modulazione di ulteriori incentivi inseriti nella legge regionale sul governo del territorio dalla L.R. 18/19 inerente il recupero del patrimonio edilizio esistente, non in vigore al momento della redazione dello studio di dettaglio del centro storico del vigente strumento urbanistico.

1 - SAN MAMETE



Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

1 - SAN MAMETE - CASARICO

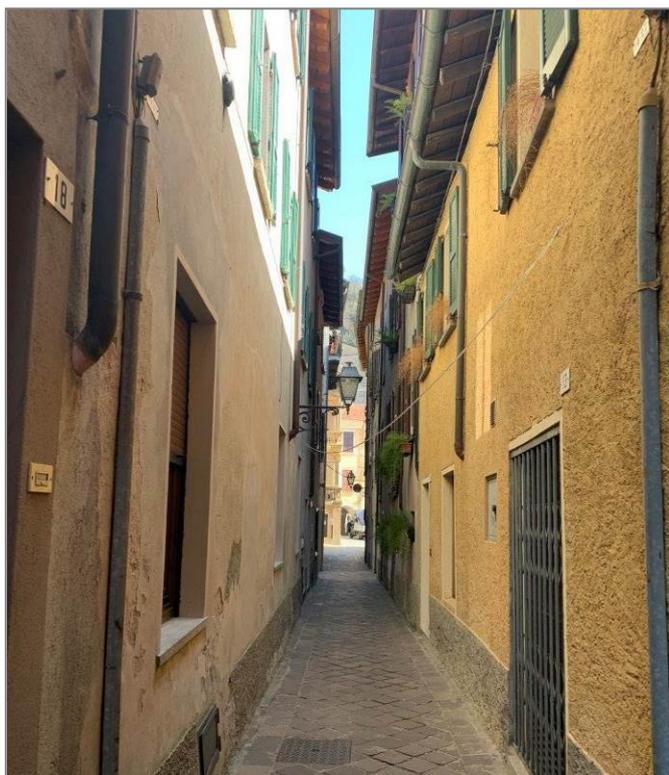


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

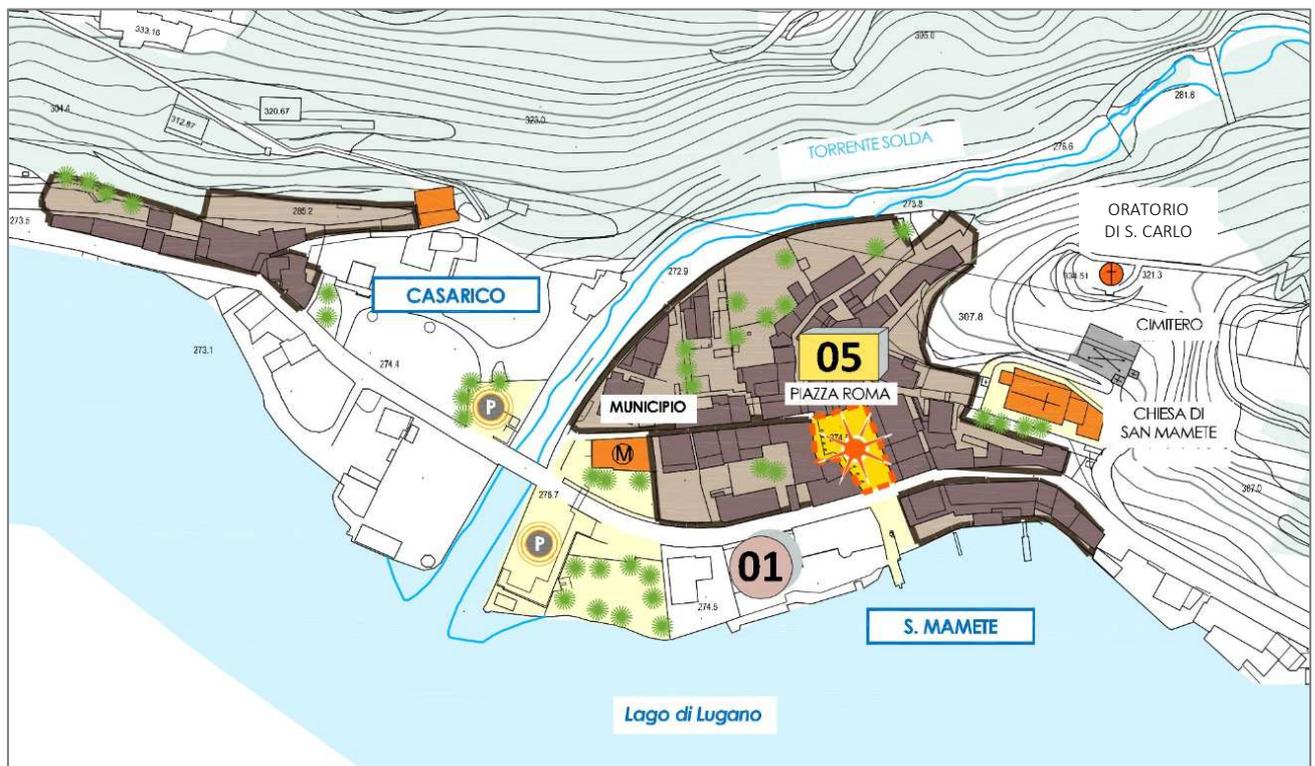
1 - SAN MAMETE - CASARICO



1 - SAN MAMETE - CASARICO



1 - SAN MAMETE - CASARICO

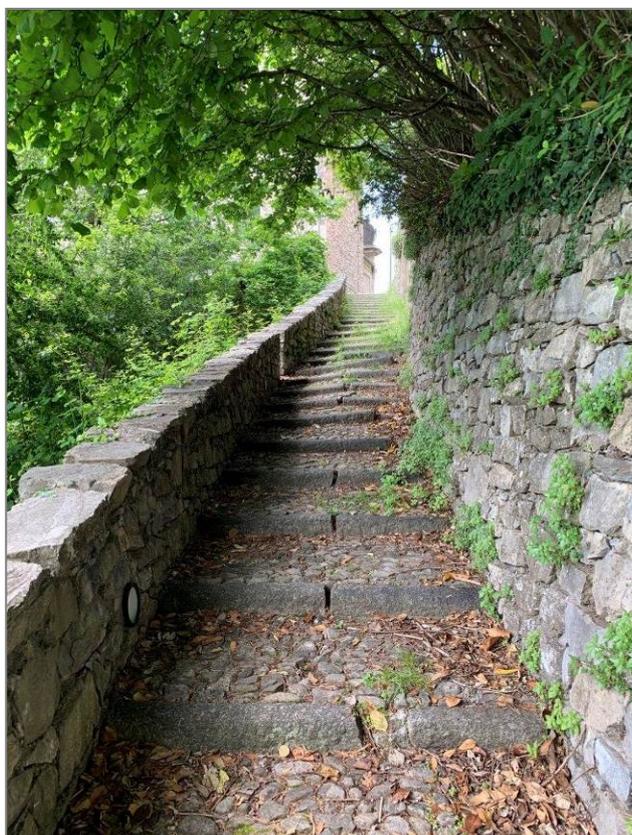


2 - ALBOGASIO INFERIORE

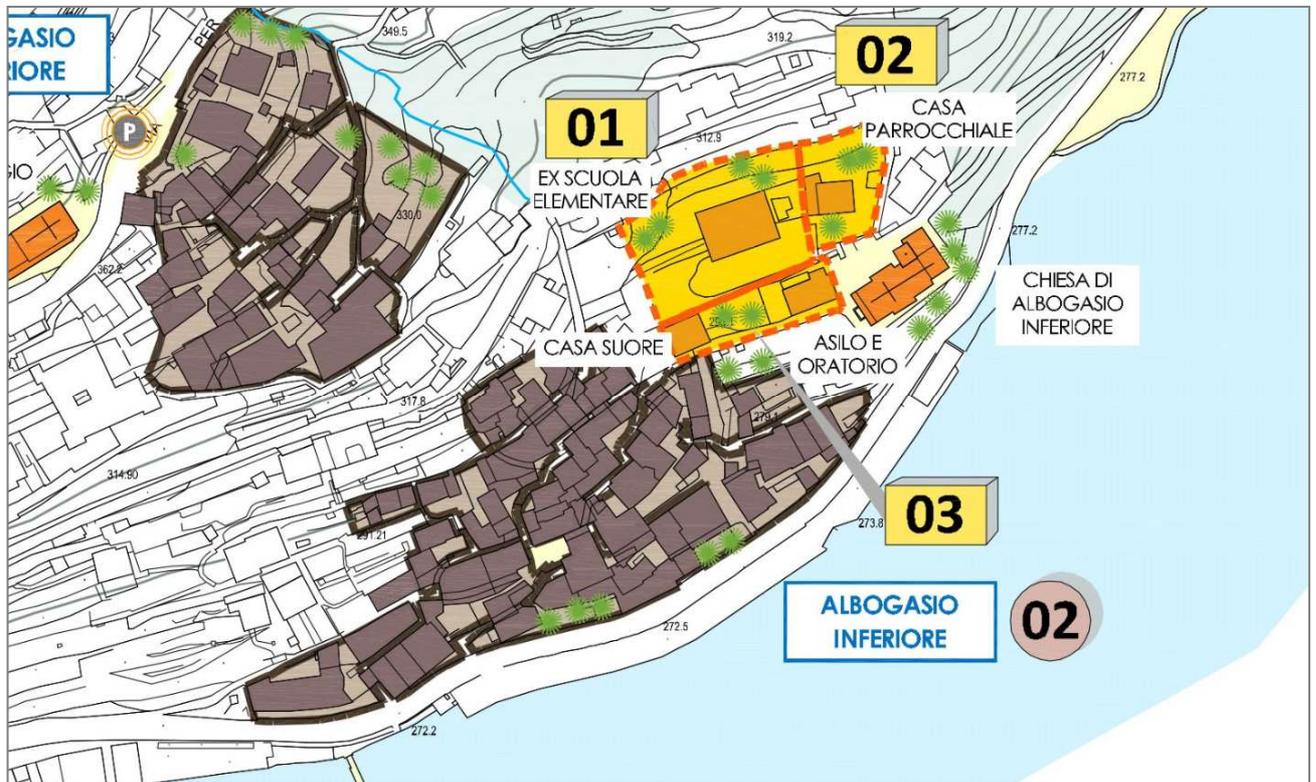


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano 1724

2 - ALBOGASIO INFERIORE



2 - ALBOGASIO INFERIORE

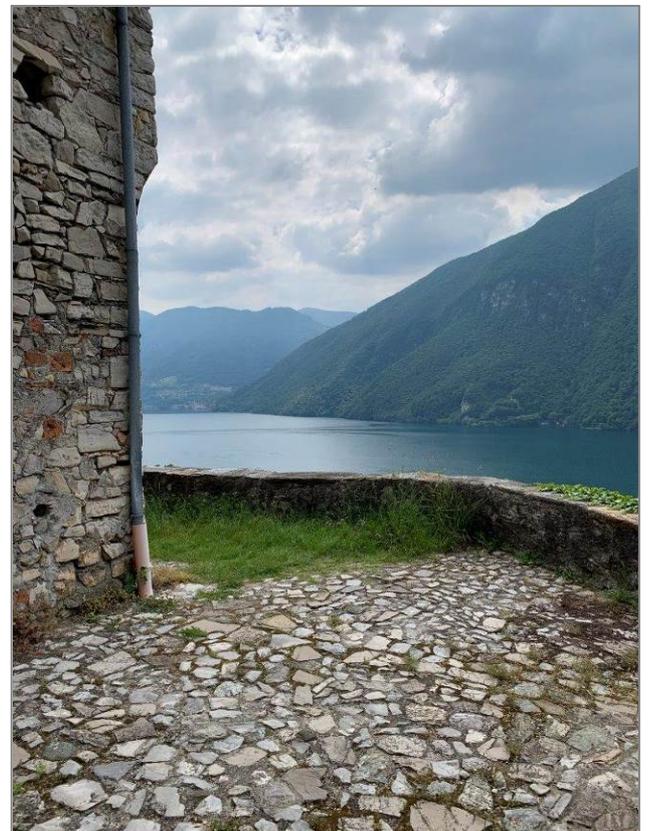


3 - ALBOGASIO SUPERIORE



Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano 1724

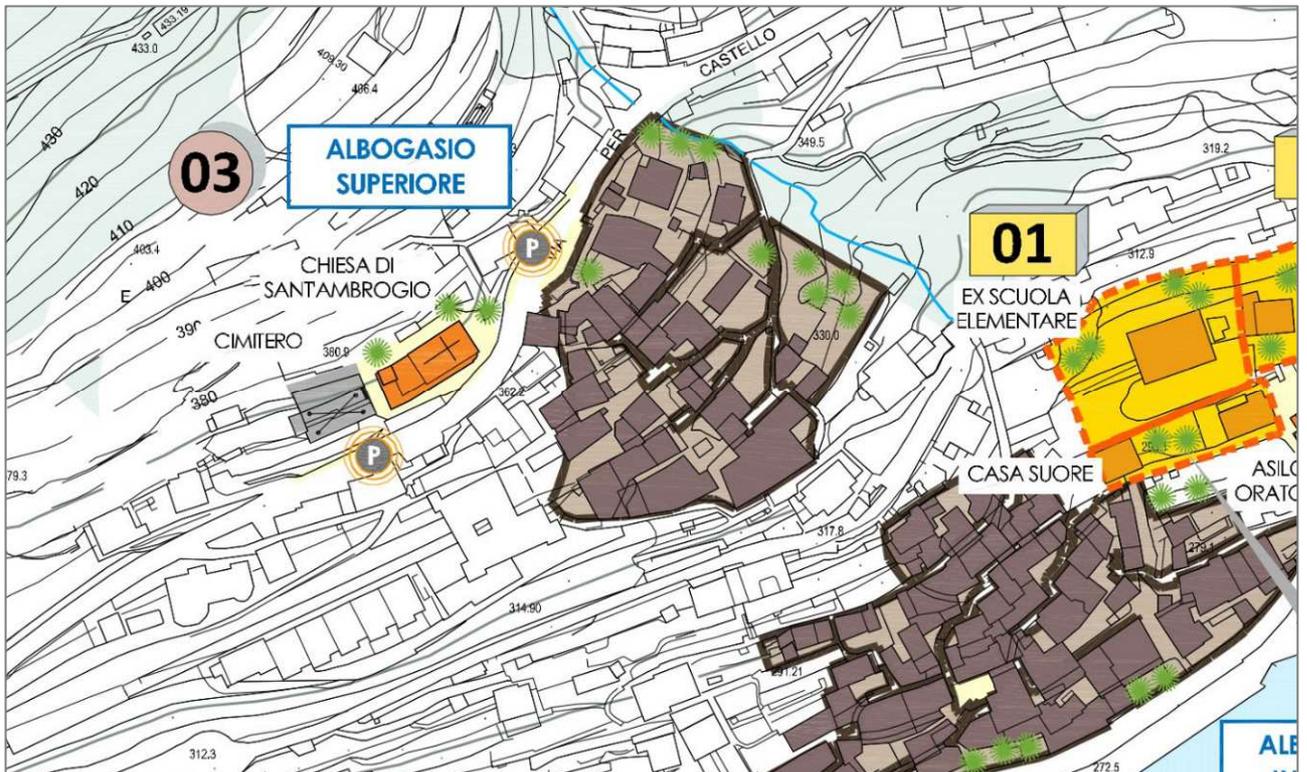
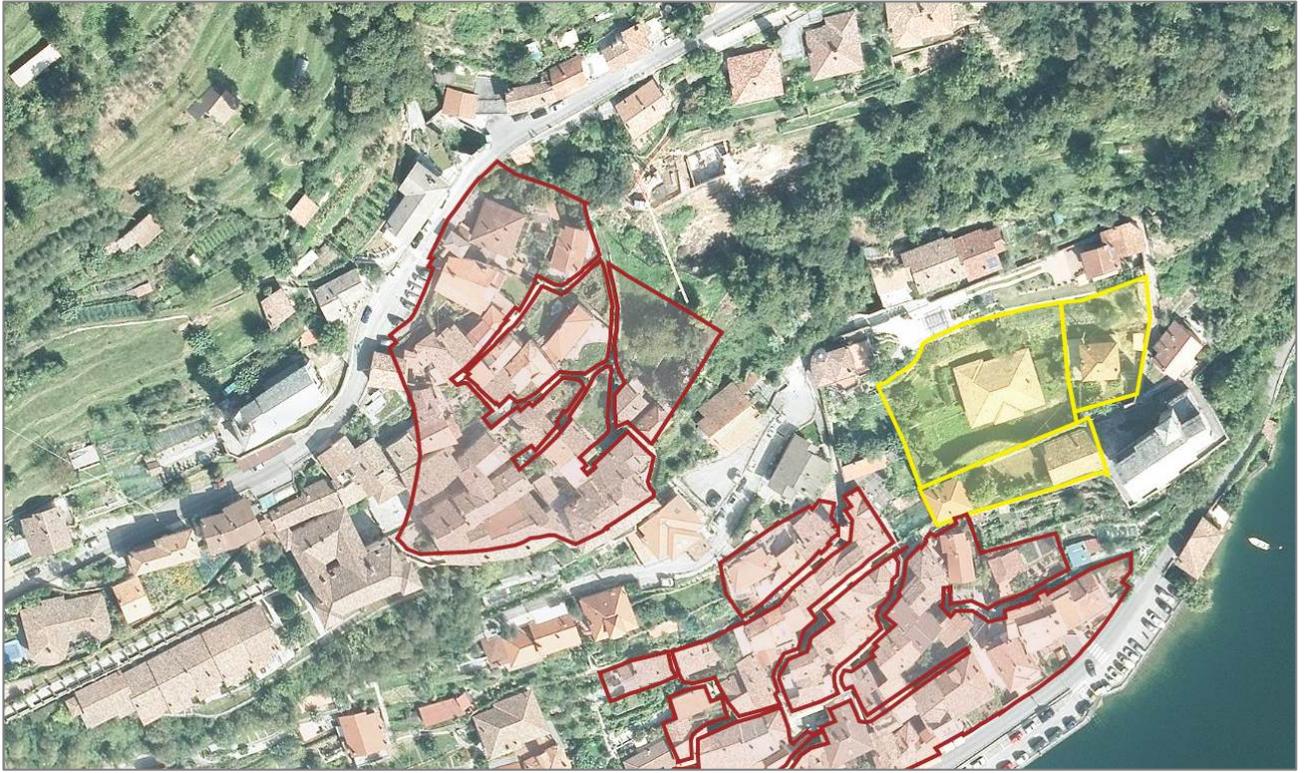
3 - ALBOGASIO SUPERIORE



3 - ALBOGASIO SUPERIORE



3 - ALBOGASIO SUPERIORE



4 - ORIA

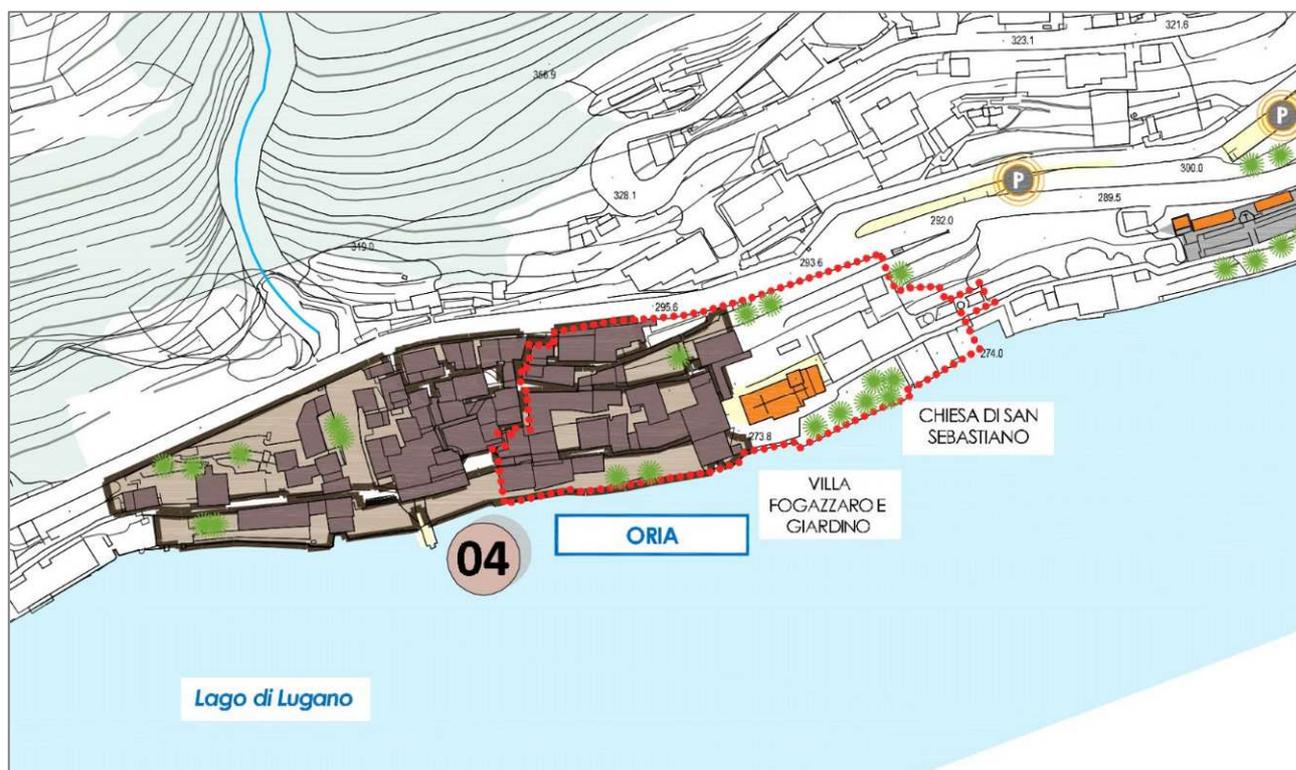


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano 1724

4 - ORIA



4 - ORIA



5 - CRESSOGNO



Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

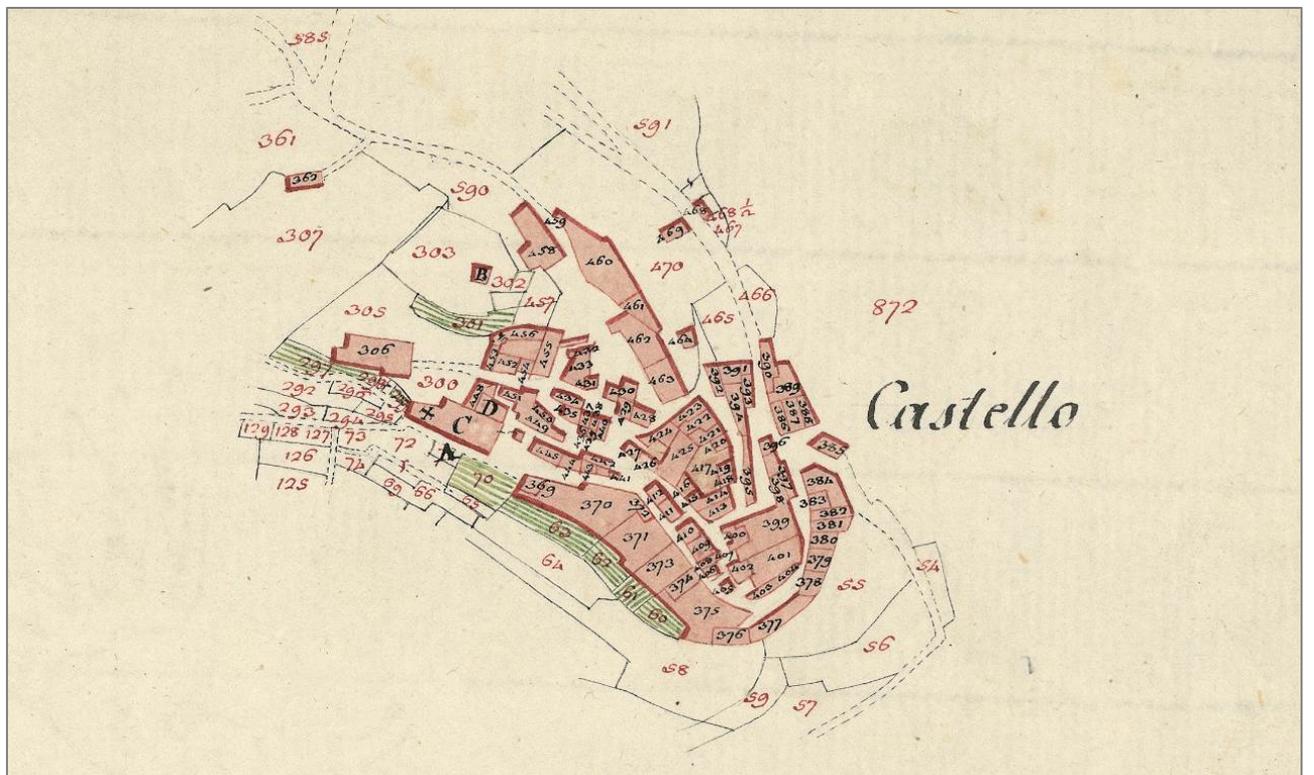
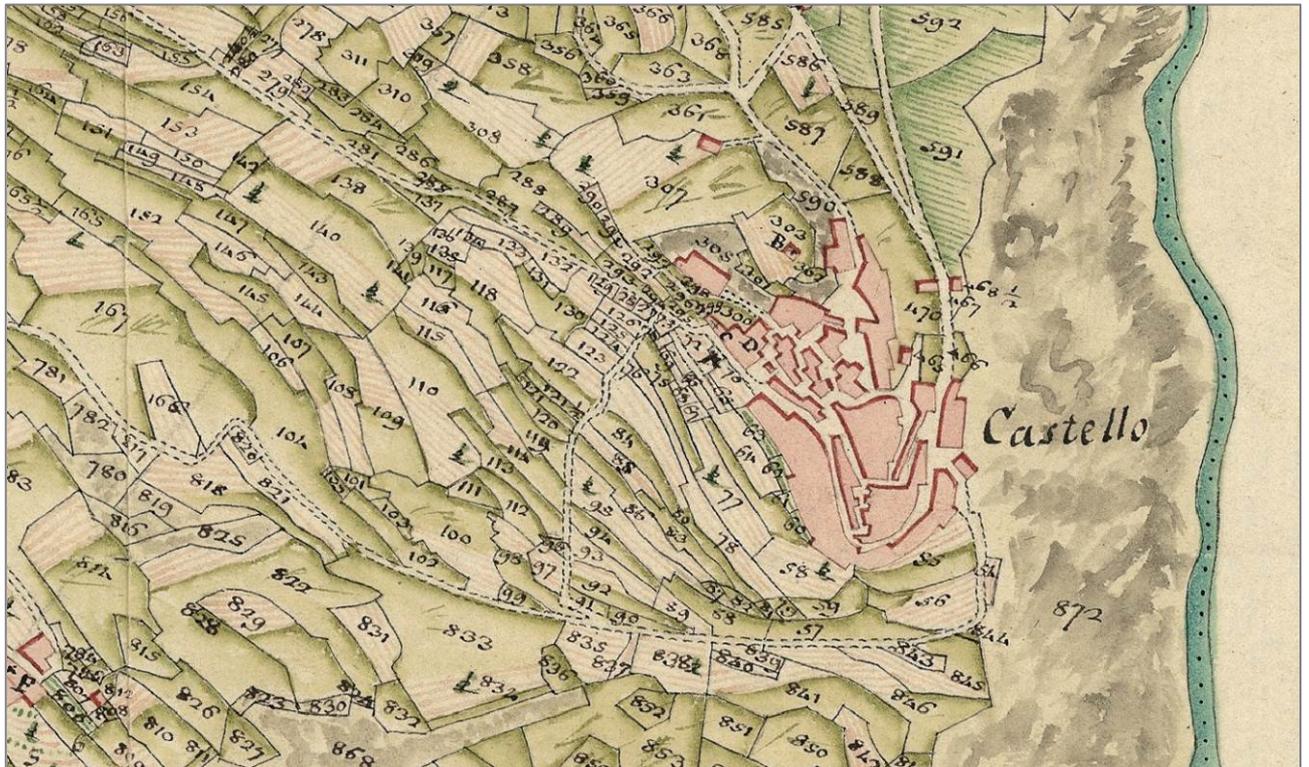
5 - CRESSOGNO



5 - CRESSOGNO

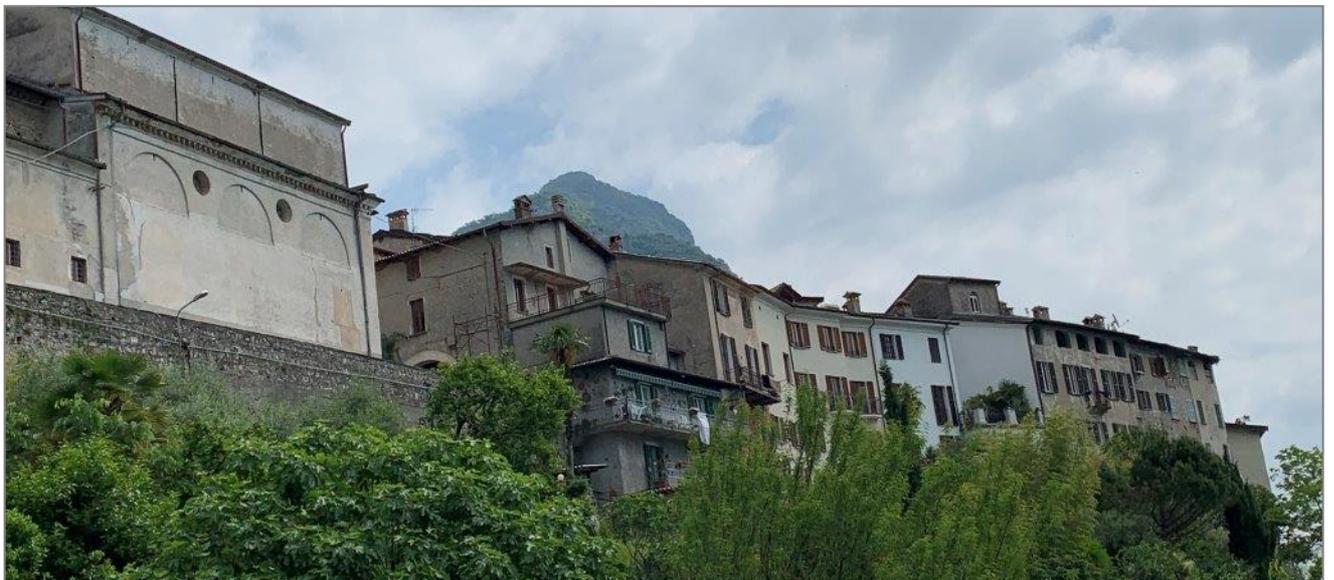
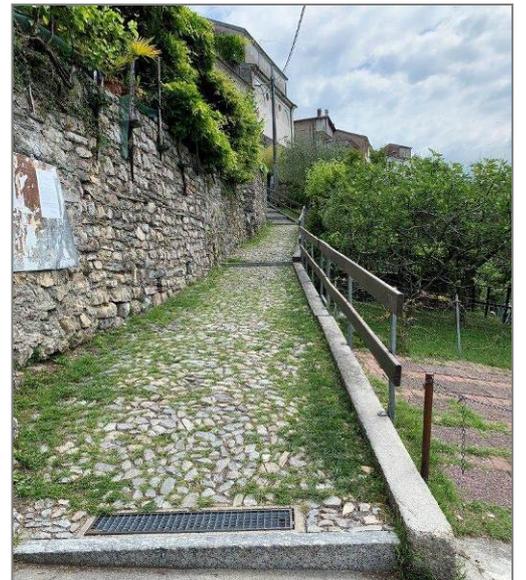


6 - CASTELLO

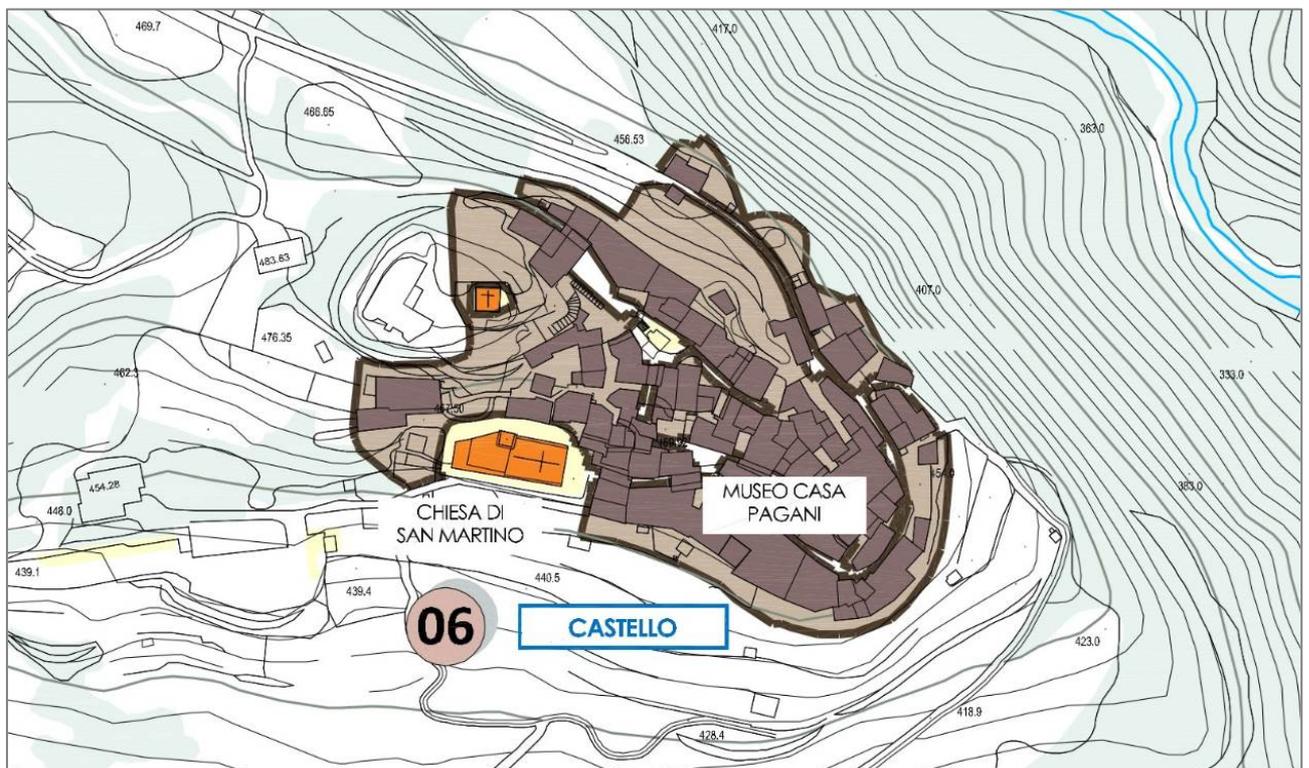


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

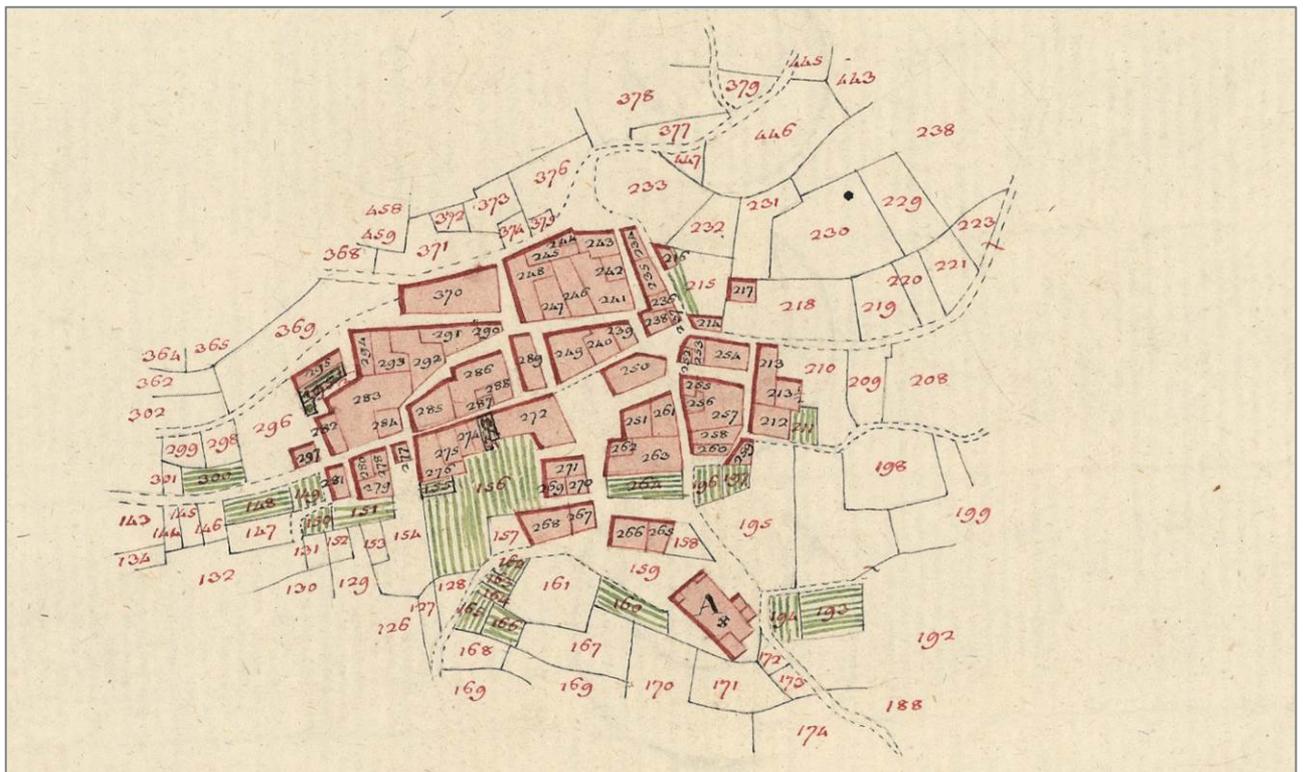
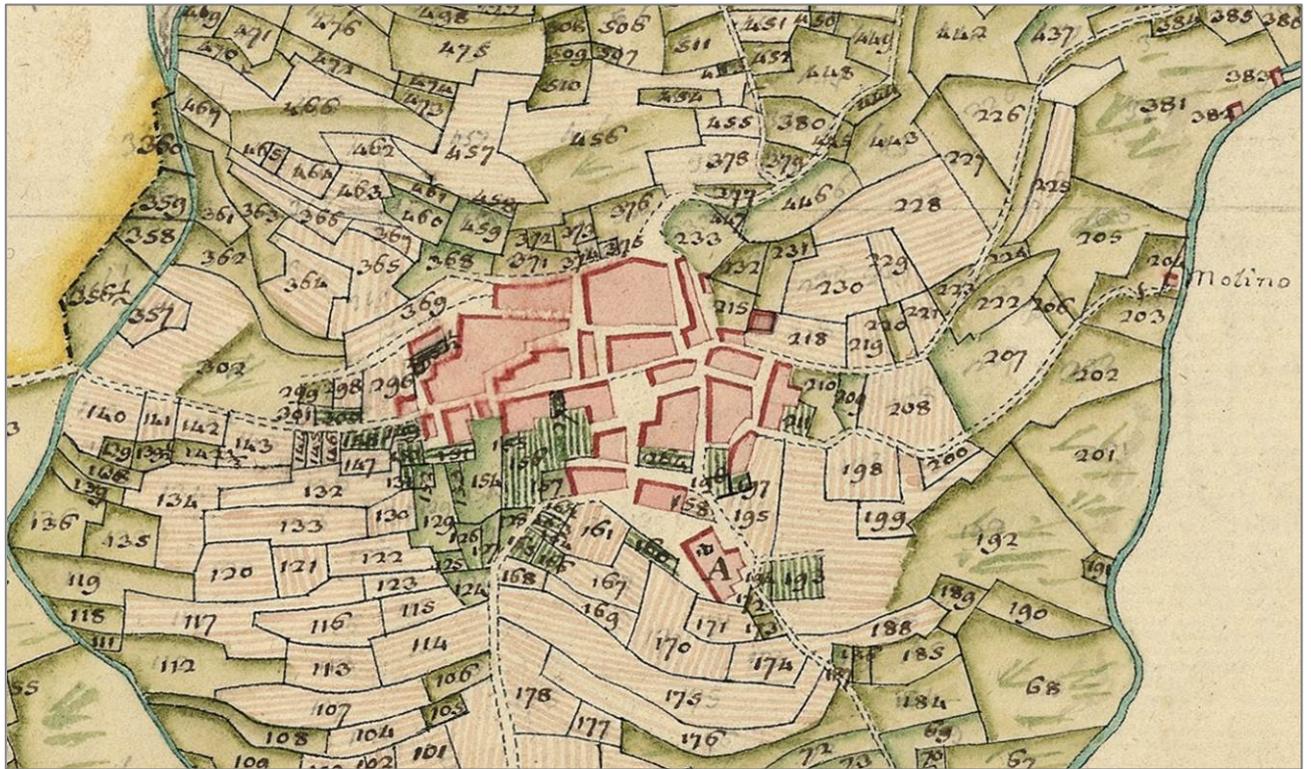
6 - CASTELLO



6 - CASTELLO



7 - DASIO

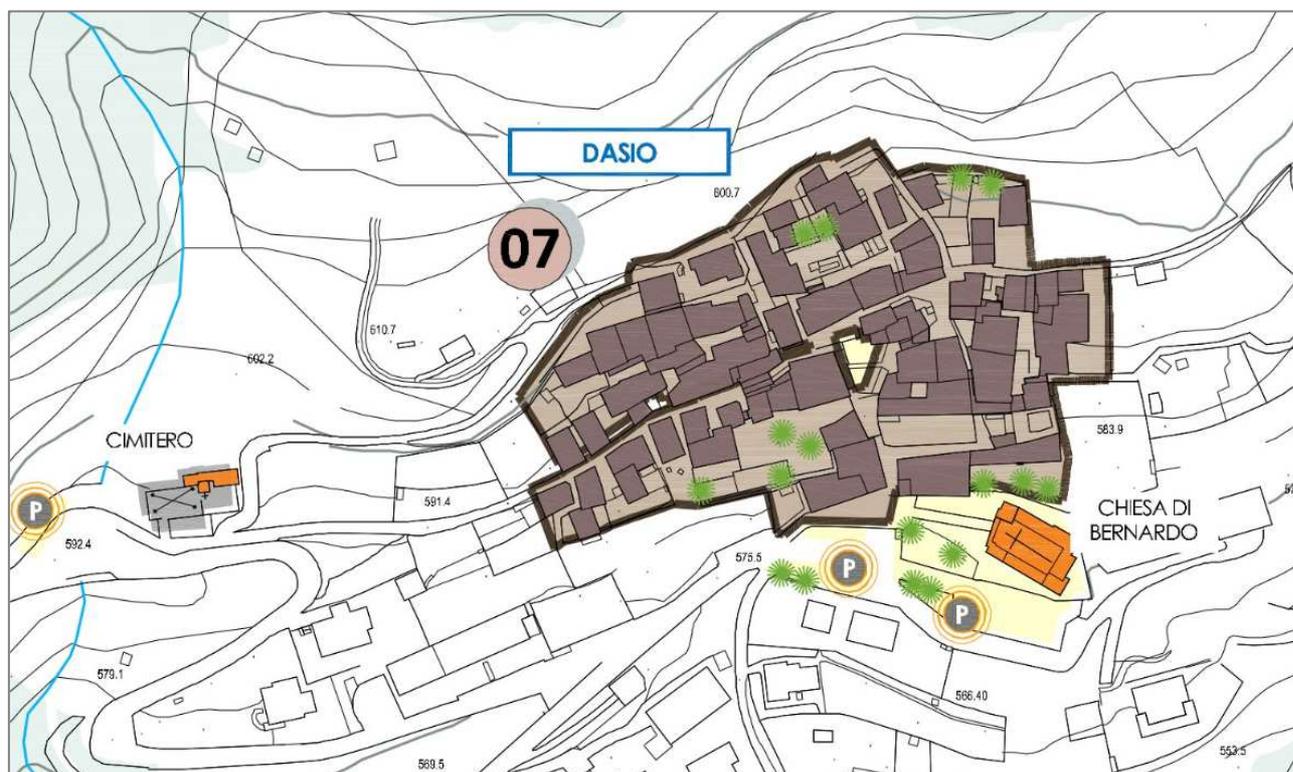


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

7 - DASIO



7 - DASIO



8 - PURIA

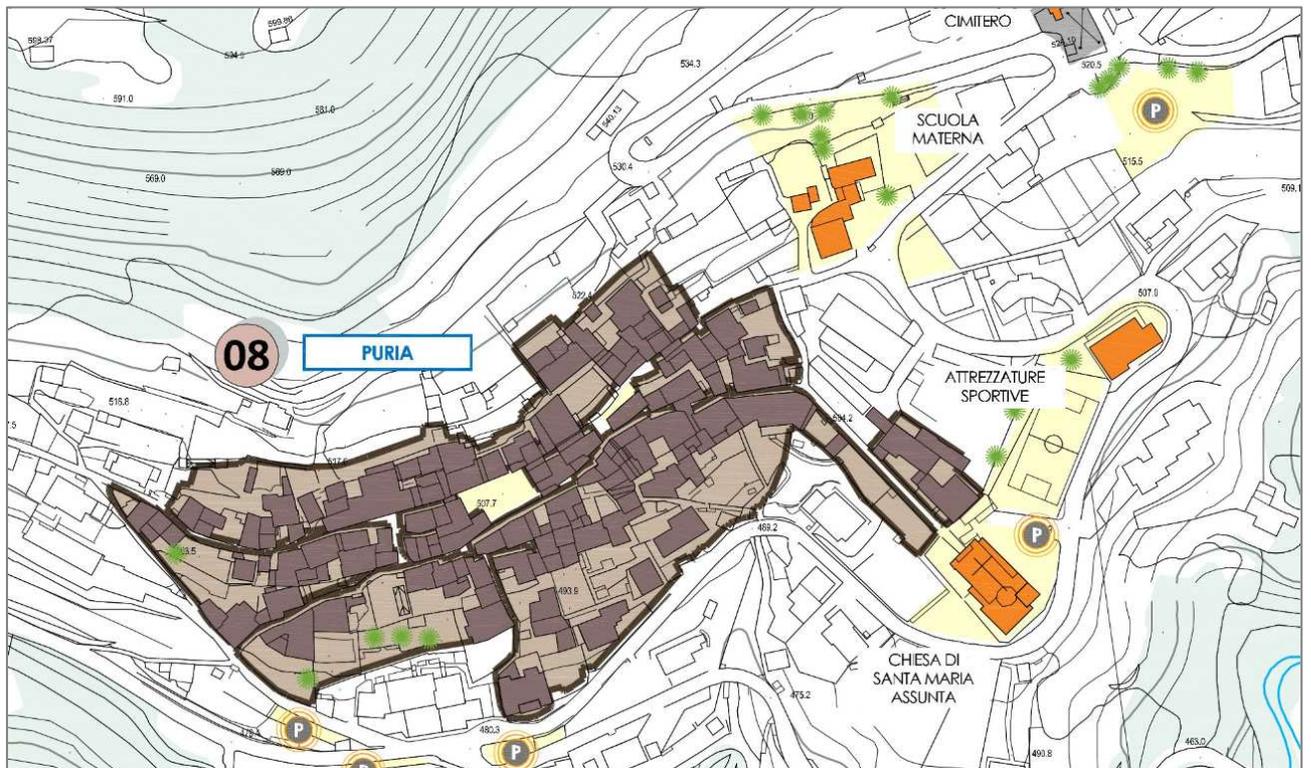


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

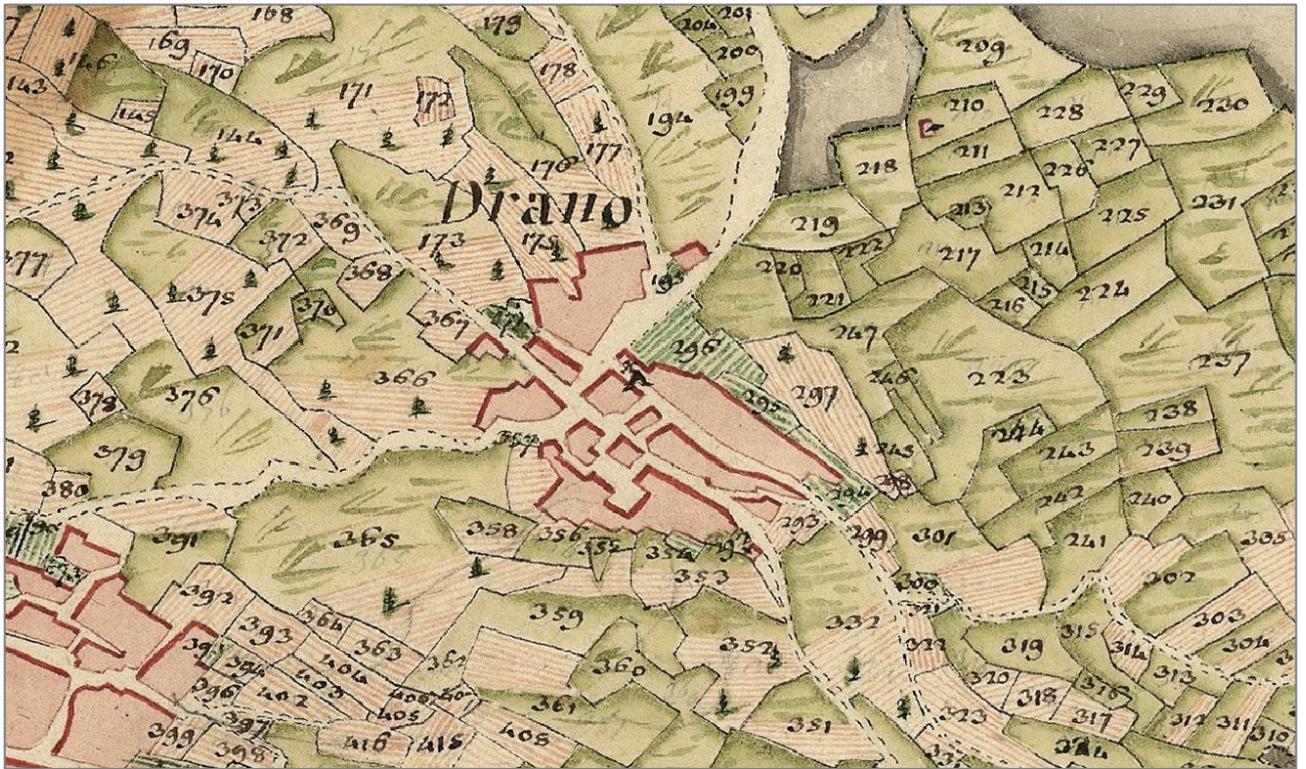
8 - PURIA



8 - PURIA

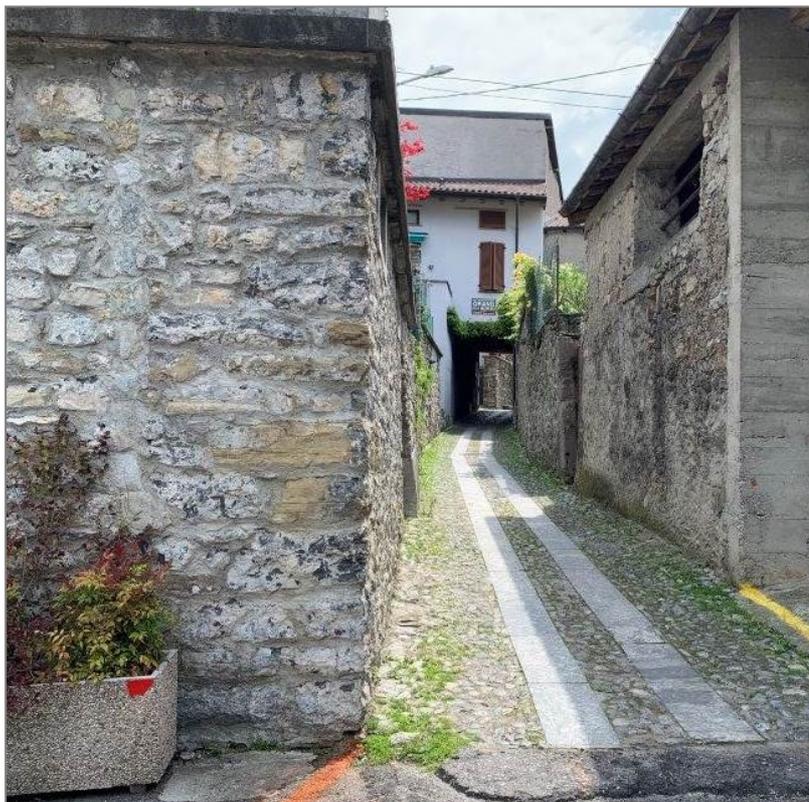


9 - DRANO



Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

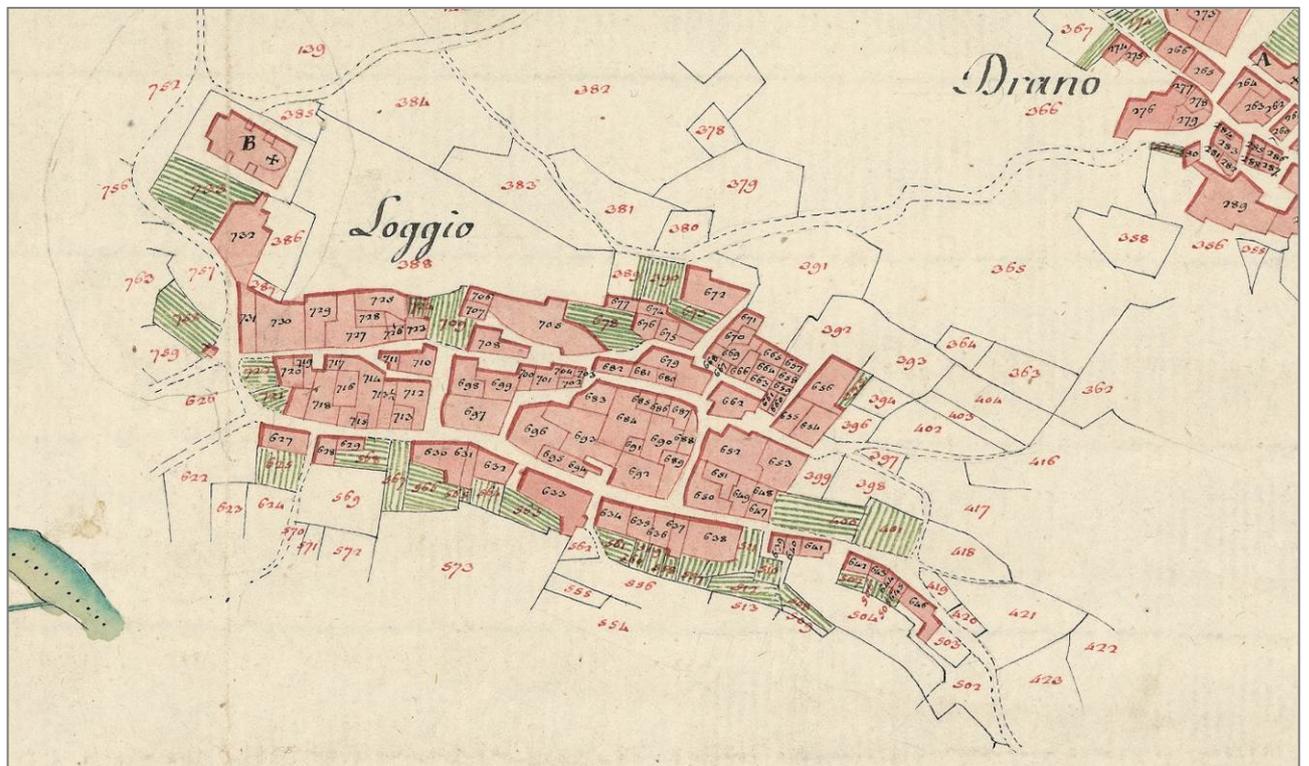
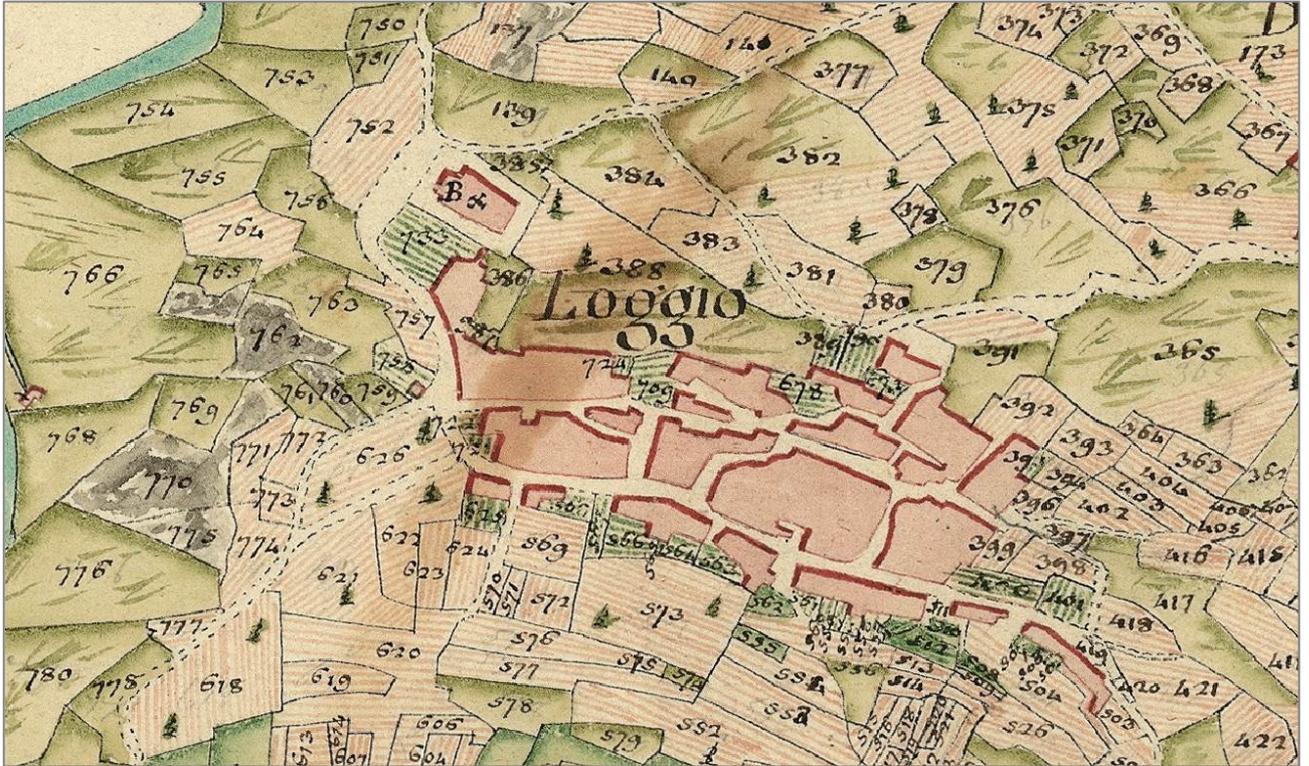
9 - DRANO



9 - DRANO



10 - LOGGIO

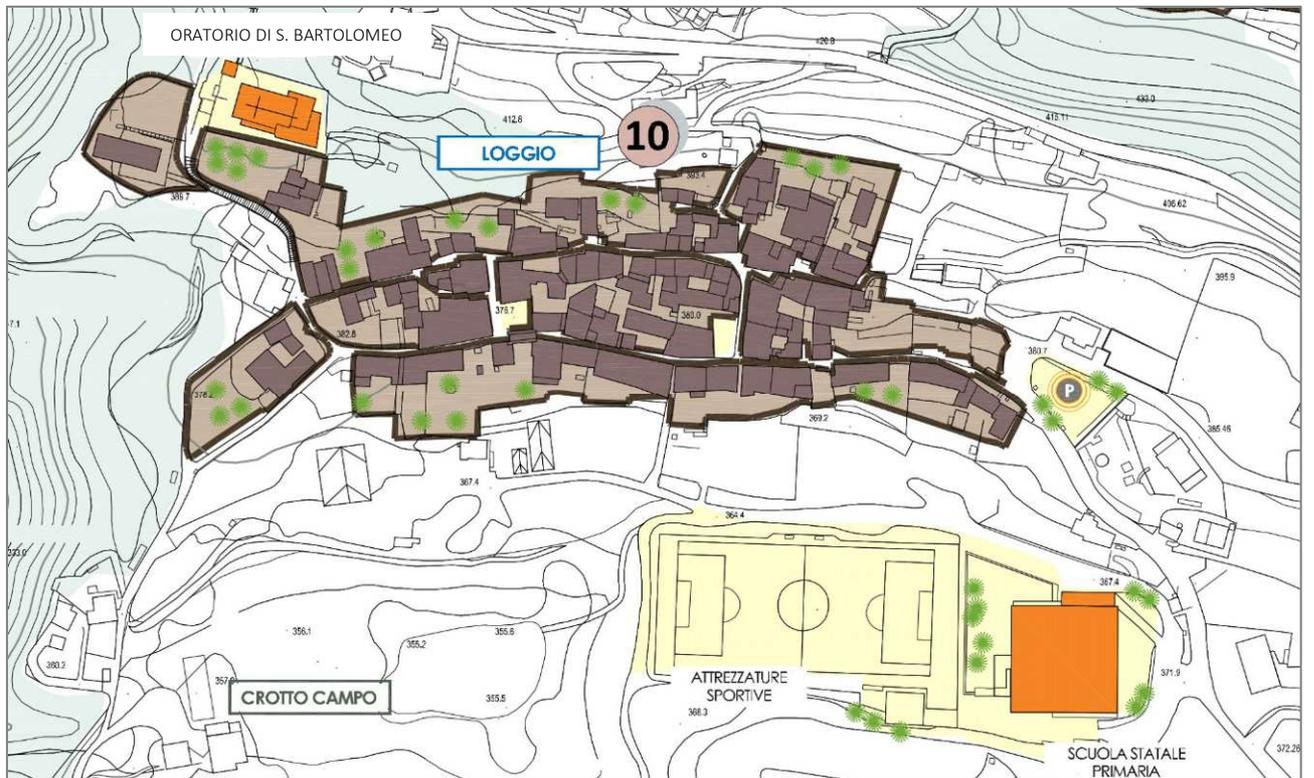


Stralcio mappa storica - Catasto Teresiano Sec. XVIII

10 - LOGGIO



10 - LOGGIO



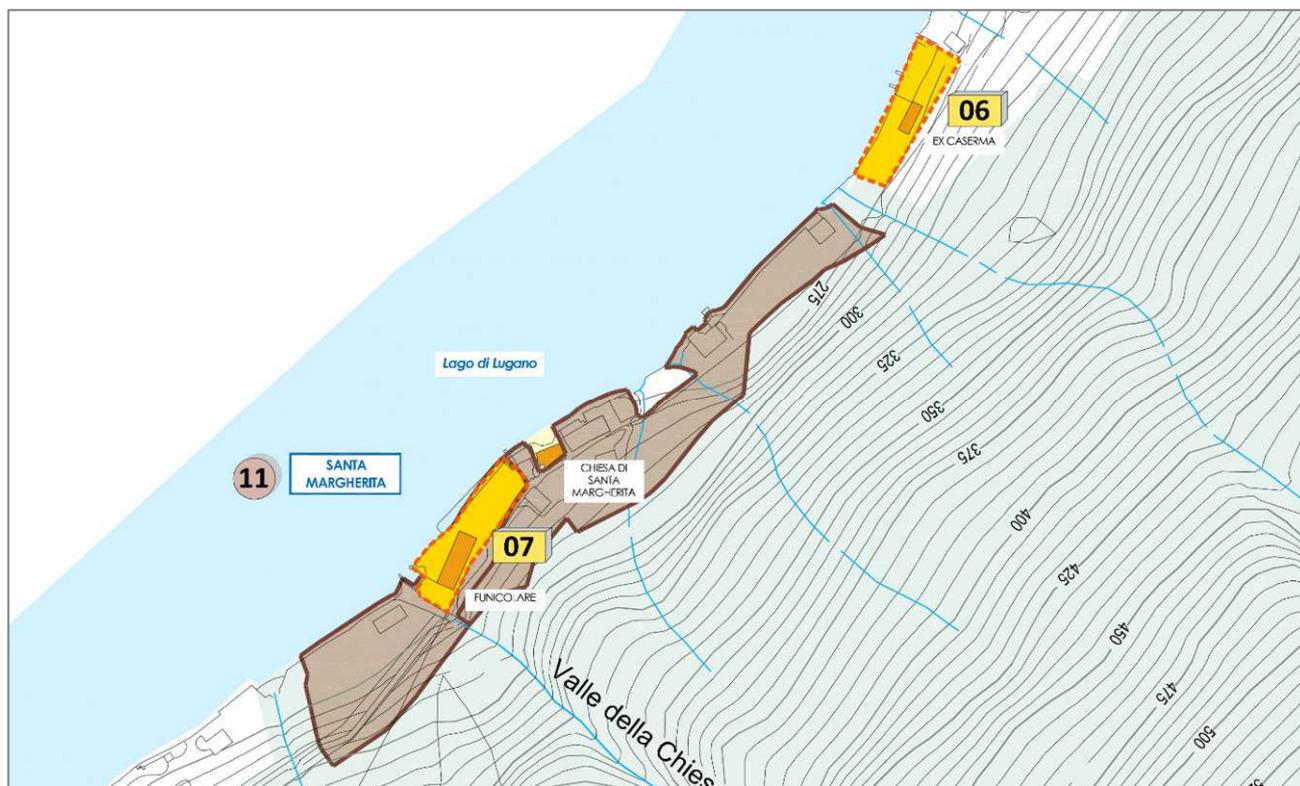
11 – SANTA MARGHERITA



11 – SANTA MARGHERITA



11 – SANTA MARGHERITA



B – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO- IL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI

GLI EDIFICI PUBBLICI E DI ISTITUTI RELIGIOSI DISMESSI – LA PIAZZA

Nell'ambito del territorio comunale vi sono alcuni compendi di istituti religiosi ed alcuni edifici e spazi pubblici che attualmente risultano essere dismessi o sottoutilizzati e la cui riqualificazione risulta essere strategica per il progetto dei servizi.

Nella frazione di Albogasio Inferiore in adiacenza della Chiesa vi è la ex casa parrocchiale e la ex scuola elementare, edifici dismessi e la Casa delle Suore e l'Asilo e l'Oratorio, immobili sottoutilizzati, mentre nella frazione di Cressogno, all'interno del vecchio nucleo vi è la ex casa parrocchiale dismessa.

Nel nucleo storico di S. Mamete la Piazza Roma si affaccia sulla S.S. Regina, unica viabilità sovralocale che attraversa il borgo storico per poi raggiungere il confine di stato. Lo spazio urbano è delimitato da palazzi di importanza storica che necessitano di interventi manutentivi ed è attualmente un luogo, in parte utilizzato per stalli per la sosta, necessita di un intervento di riqualificazione e valorizzazione.

Nella frazione di Santa Margherita, attualmente raggiungibile solo via lago, vi sono la ex Caserma della Guardia di Finanza, ora dismessa e l'edificio della funicolare, anch'esso dismesso, la quale con una salita di quota di oltre 600 metri, collegava il borgo con il territorio di Lanzo al fine di collegare il Lago di Lugano con la Valle d'Intelvi. La funicolare ora dismessa, è stata inaugurata nel 1907, ed è stata in funzione fino al 1977.

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA

**modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

Tra le strategie e le politiche di rigenerazione urbana che l'Amministrazione Comunale intende promuovere risulta di significativa importanza la riqualificazione dei compendi e degli spazi pubblici comunali dismessi unitamente agli edifici alle proprietà degli istituti religiosi dismessi o sottoutilizzati.

Un progetto di rigenerazione urbana, in considerazione della ubicazione dell'edificazione e dei contesti che li circondano deve coinvolgere il compendio di Albogasio Inferiore posto in prossimità della chiesa ove si rileva la presenza della ex casa parrocchiale e la ex scuola elementare, edifici dismessi e la Casa delle Suore e l'Asilo e l'Oratorio, immobili sottoutilizzati, al fine di creare un centro di aggregazione polifunzionale per giovani ed associazioni

Nella frazione di Cressogno, all'ingresso del paese il recupero e la riqualificazione dell'ex casa parrocchiale, attualmente dismessa, ubicata nel centro storico, può costituire un elemento essenziale anche per il recupero del borgo storico.

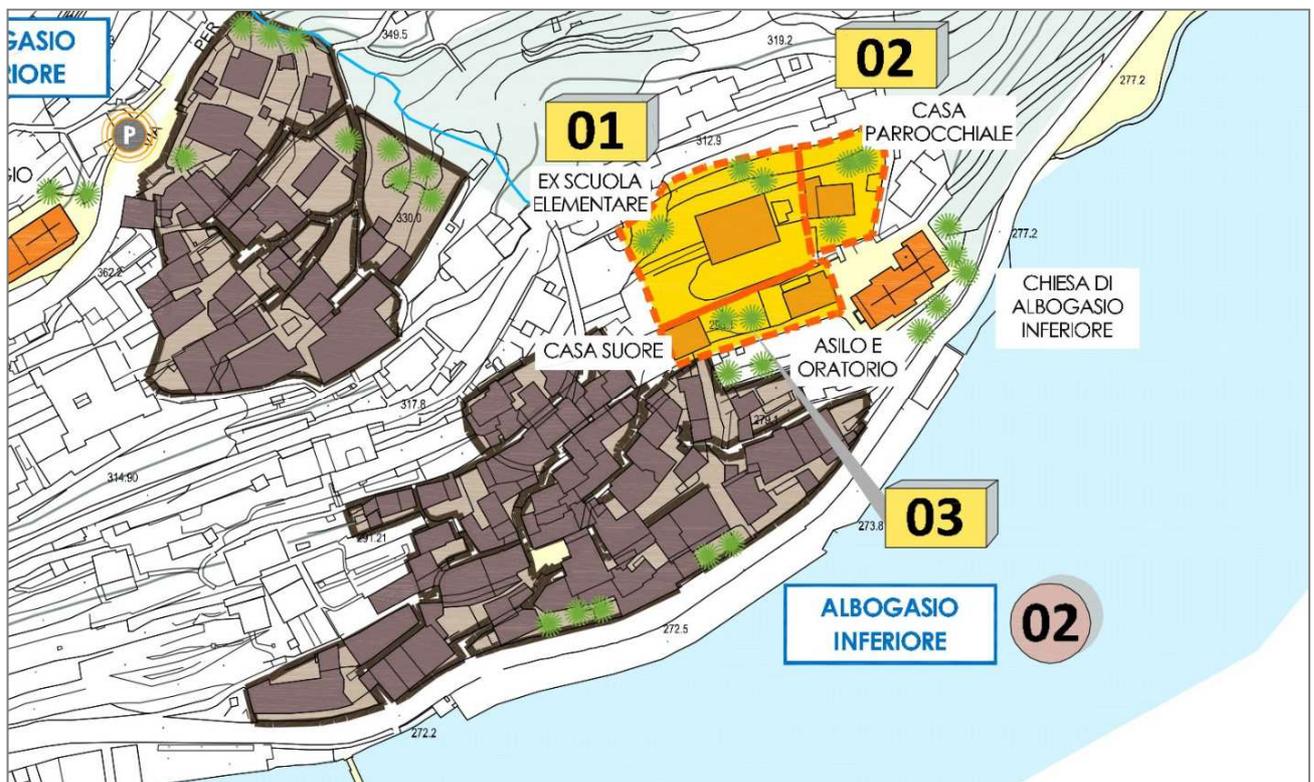
Riveste una significativa importanza la riqualificazione dello spazio urbano di Piazza Roma ubicata nel nucleo storico di S. Mamete, anche in considerazione degli importanti palazzi che la delimitano, così da condurre ad una valorizzazione che la riporti alla qualificazione storica che la stessa aveva nei secoli scorsi ed incentivi la riqualificazione delle cortine edilizie che la circondano.

L'individuazione dei suddetti comparti pubblici quali ambiti della rigenerazione conferisce anche una opportunità per l'Amministrazione Comunale di partecipare a bandi per l'acquisizione di finanziamenti a fondo perduto per il recupero degli edifici dismessi e/o sottoutilizzati e la riqualificazione degli spazi urbani.

In considerazione della caratterizzazione e della peculiarità propria del borgo di Santa Margherita, raggiungibili esclusivamente attraverso il Lago di Lugano, risulta qualificante per la promozione turistico- ricettiva la rigenerazione dei contesti il recupero della Funicolare con un progetto di interesse sovralocale ed il recupero della ex Caserma della Guardia di Finanza.

1 - EX SCUOLA ELEMENTARE DISMESSA - ALBOGASIO INFERIORE

DESTINAZIONE P.G.T: ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune

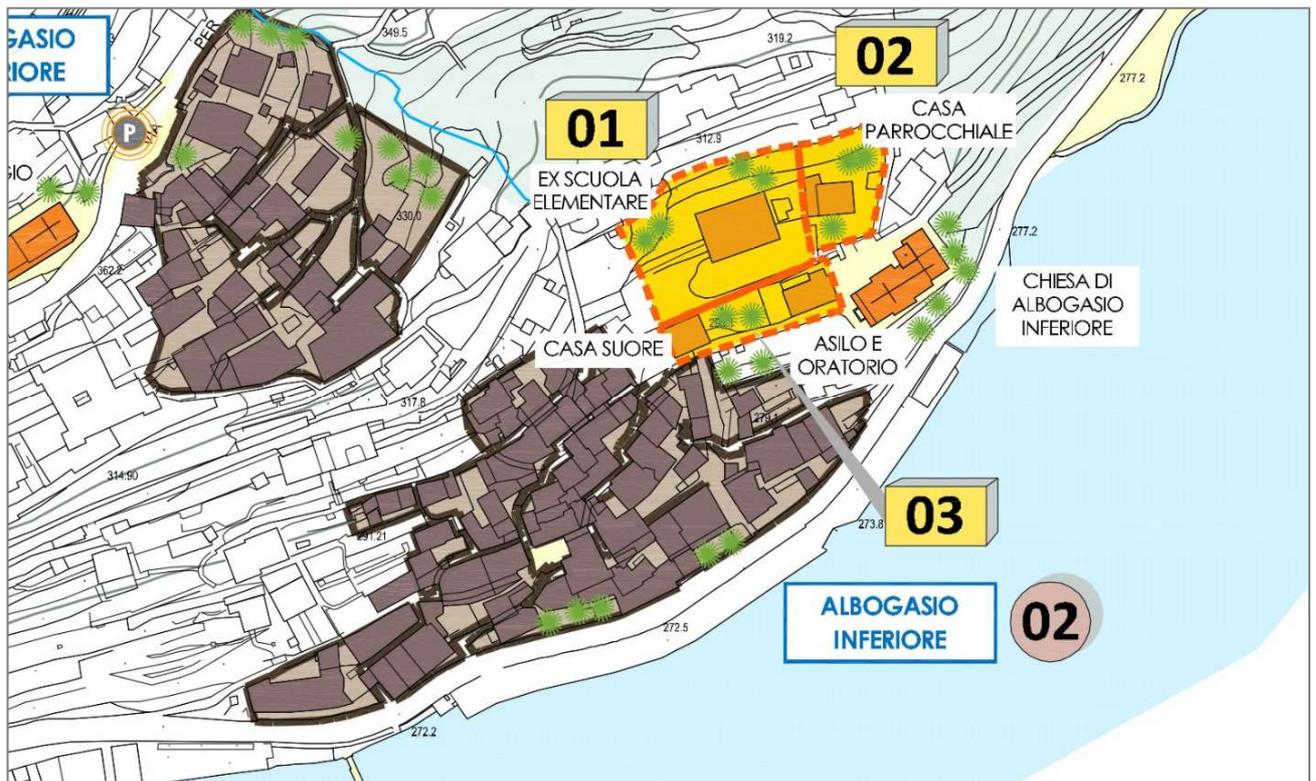


1 - EX SCUOLA ELEMENTARE DISMESSA - ALBOGASIO INFERIORE



2 - EX CASA PARROCCHIALE DISMESSA- ALBOGASIO INFERIORE

DESTINAZIONE P.G.T: T1 Tessuto urbano saturo

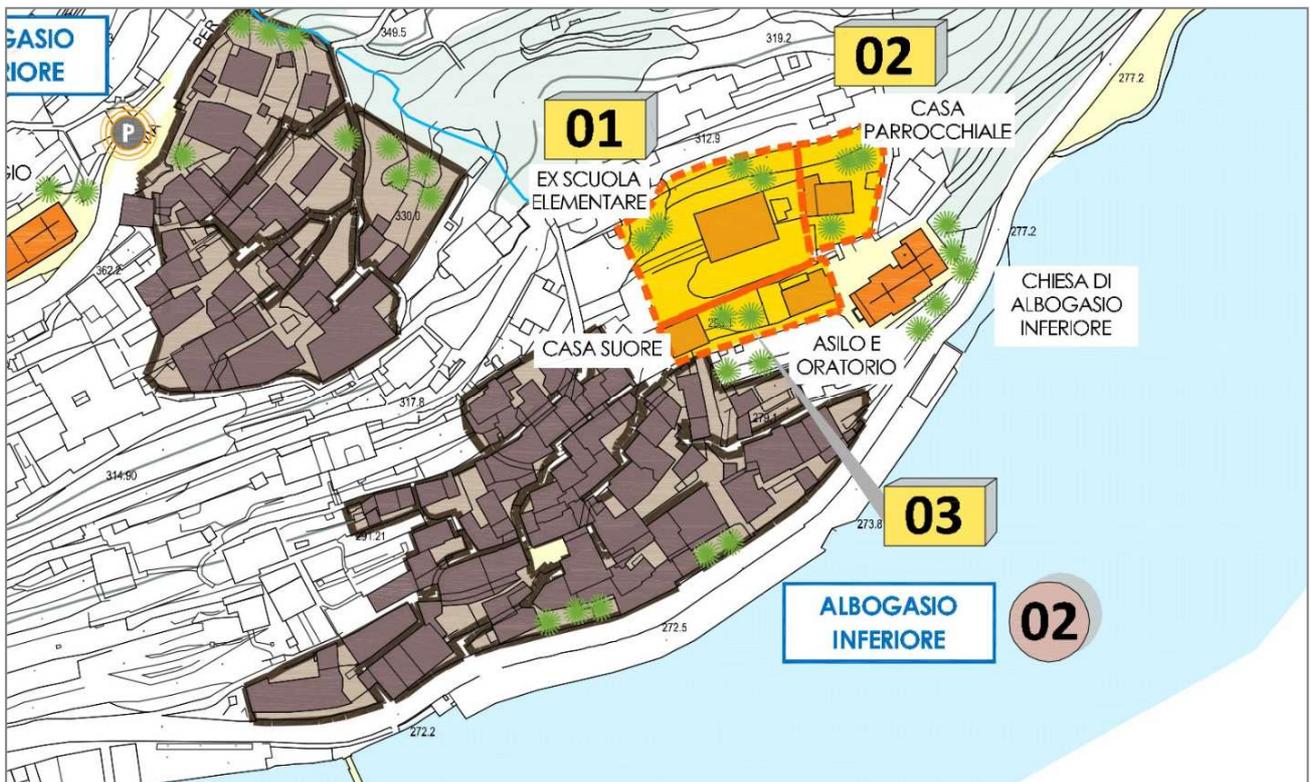


2 - EX CASA PARROCCHIALE DISMESSA- ALBOGASIO INFERIORE

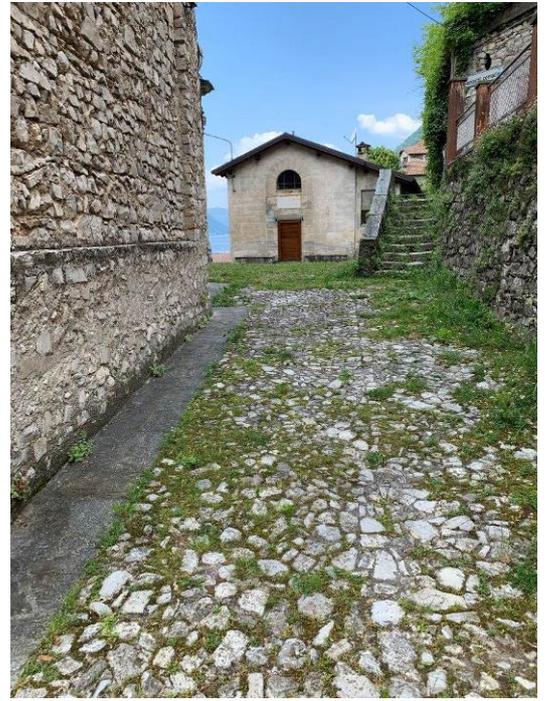


3 - CASA DELLE SUORE ED ASILO ORATORIO - ALBOGASIO INFERIORE

DESTINAZIONE P.G.T: ST2 Attrezzature private di interesse comune

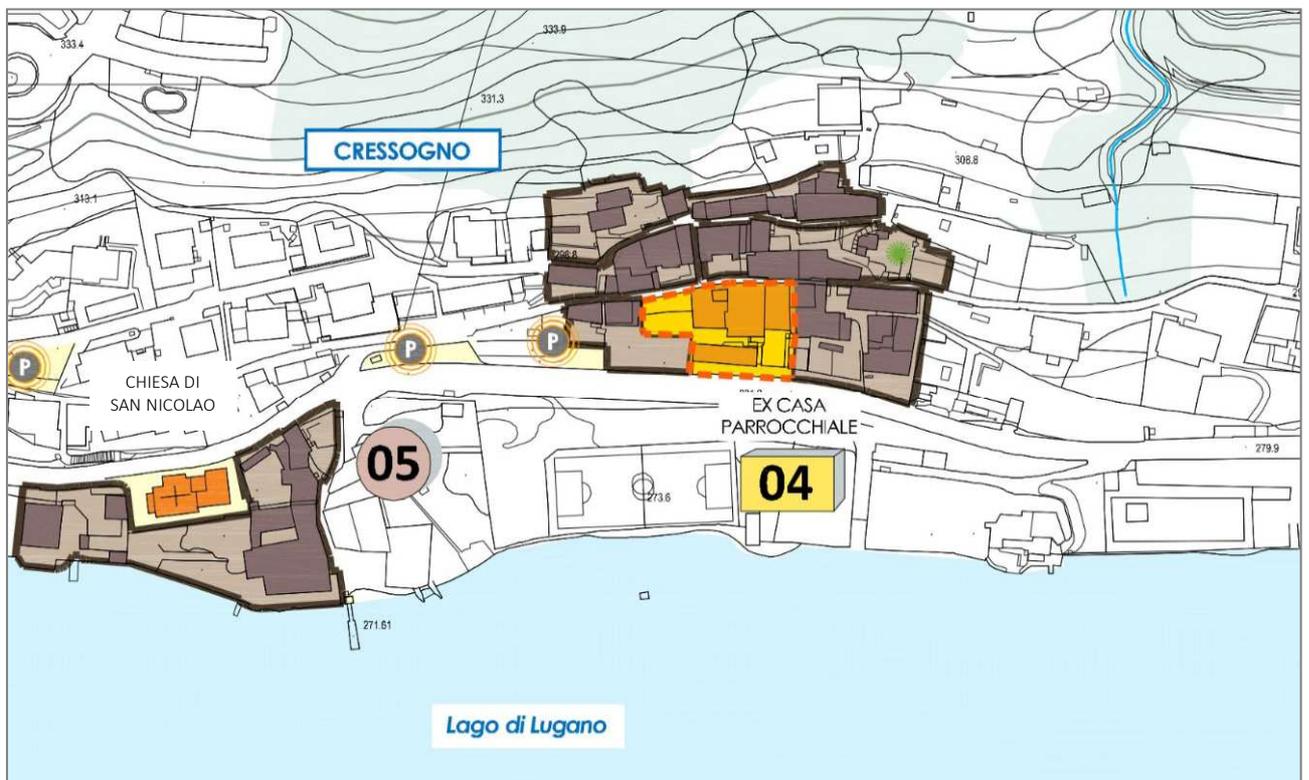
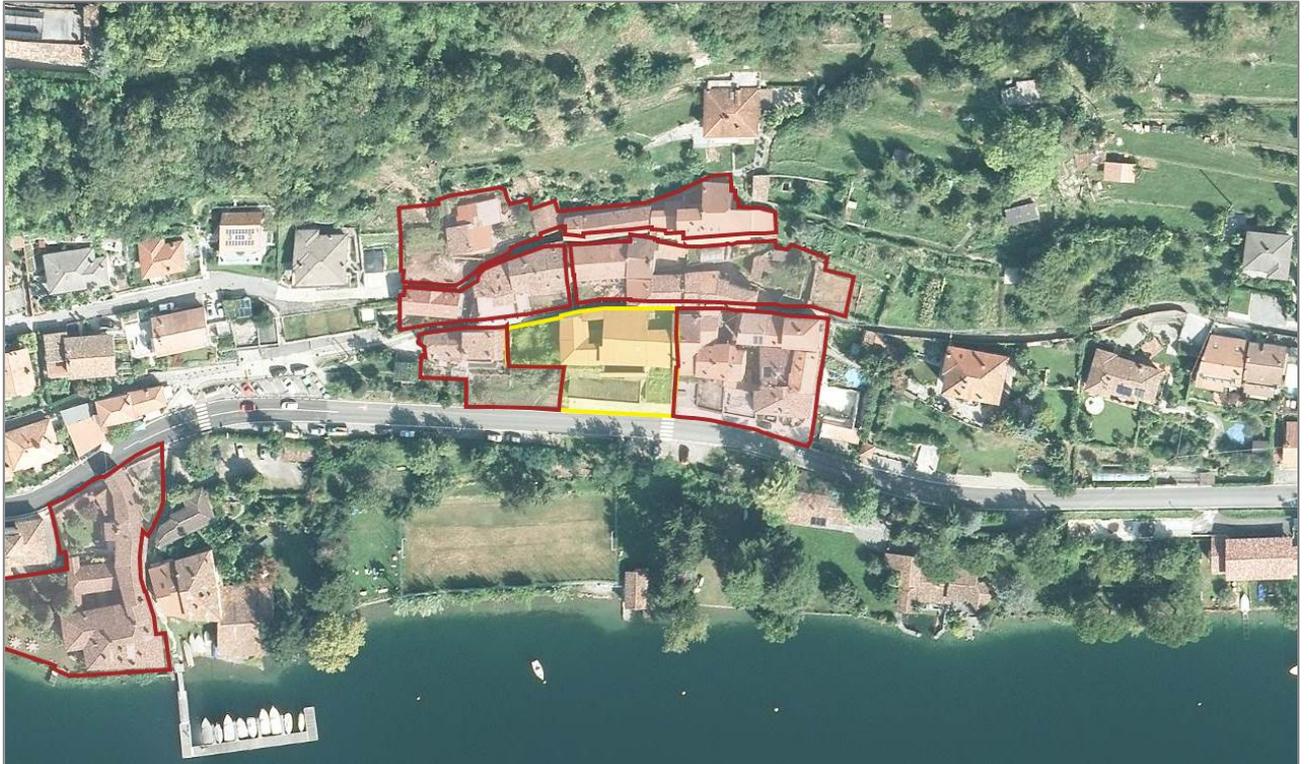


3 - CASA DELLE SUORE ED ASILO ORATORIO - ALBOGASIO INFERIORE



4 - EX CASA PARROCCHIALE DISMESSA - CRESSOGNO

DESTINAZIONE P.G.T: Ambito di Trasformazione AT4 - Documento di Piano

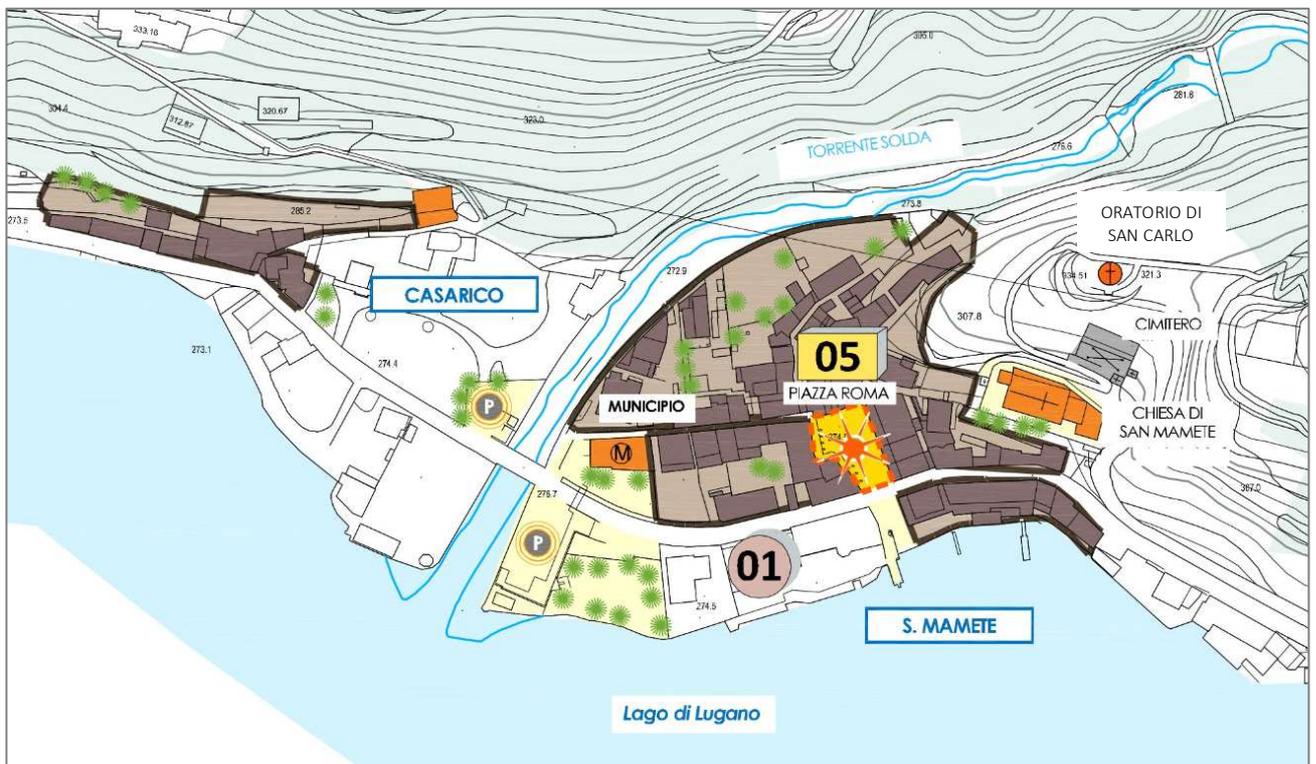


4 - EX CASA PARROCCHIALE DISMESSA - CRESSOGNO



5 - PIAZZA ROMA - S. MAMETE

DESTINAZIONE P.G.T: ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune



5 - PIAZZA ROMA - S. MAMETE

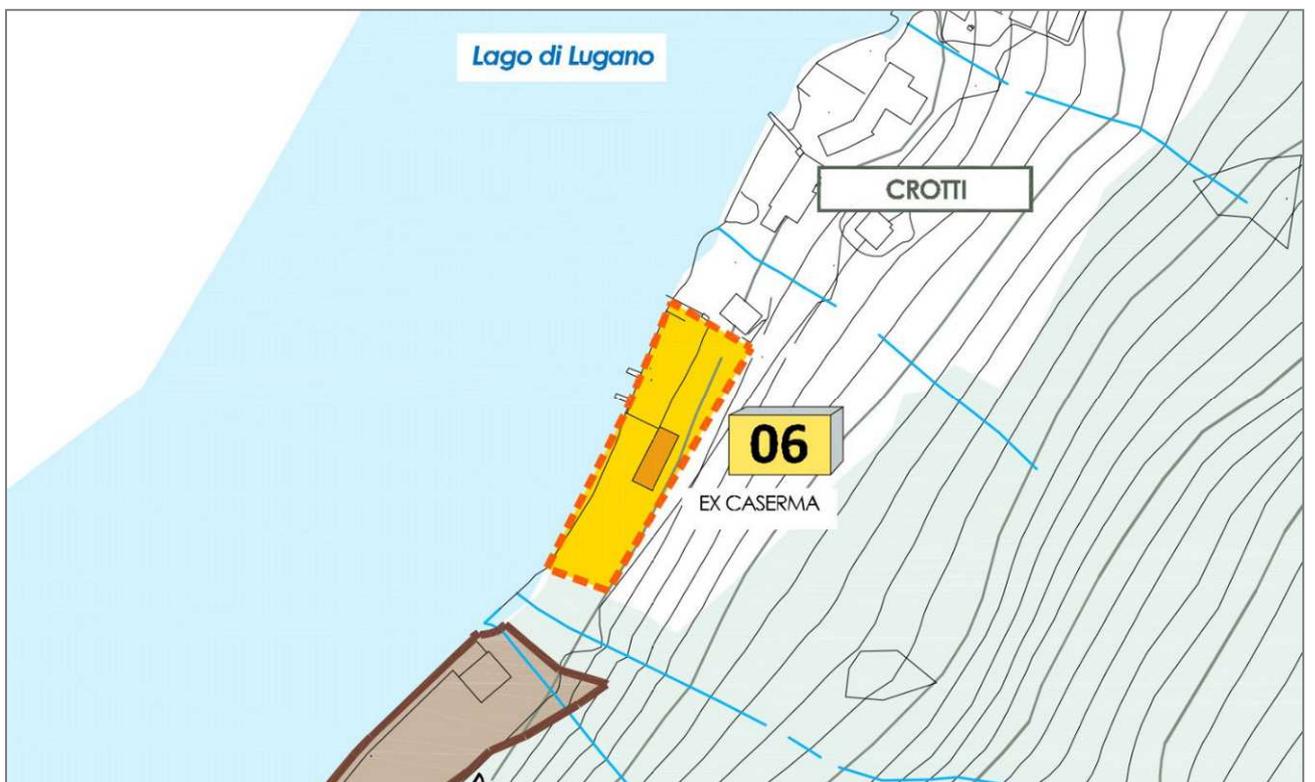


5 - PIAZZA ROMA - S. MAMETE



6 - EX CASERMA GUARDIA DI FINANZA

DESTINAZIONE P.G.T: T4 Tessuto turistico ricettivo terziario

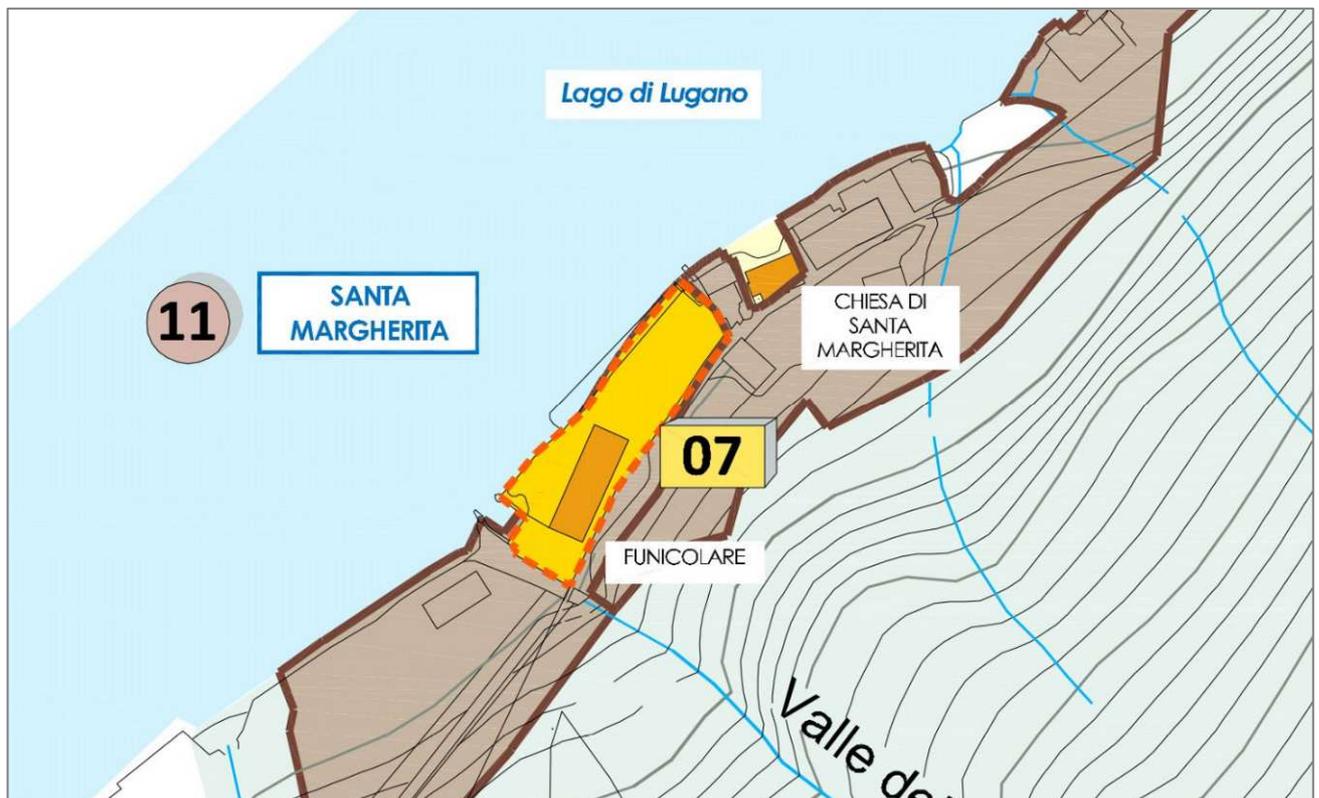


6 - EX CASERMA GUARDIA DI FINANZA



7 - FUNICOLARE

DESTINAZIONE P.G.T: T4 Tessuto turistico ricettivo terziario



7 - FUNICOLARE



AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

GLI AMBITI DISMESSI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

La maggior parte del patrimonio edilizio dismesso è identificabile nei centri storici e nei nuclei di antica formazione.

Vi sono inoltre comparti dismessi e/o sottoutilizzati degni di nota i quali sono già stati in parte sottoposti a disposti normativi puntuali, i quali si identificano nell'ex Ospedale Renaldi e nelle ville storiche a nord della S.S. Regina, sempre proprietà dell'ex Ospedale Renaldi.

I suddetti ambiti territoriali si possono qualificare e definire quali ambiti della rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

E' stata redatta una schedatura dei comparti di seguito elencati ed individuati quali ambiti della rigenerazione urbana

C - I COMPARTI DISMESSI E/O SOTTOUTILIZZATI

1 - EX OSPEDALE RENALDI

2- VILLE A NORD S.S. REGINA EX OSPEDALE RENALDI

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA

**modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione
per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile**

I due comparti sopra indicati sono già stati identificati dal vigente strumento urbanistico quali ambiti oggetto di riqualificazione, in ogni caso la L.R. 18/19 ha introdotto nell'apparato della L.R. 12/2005 e s.m.i. delle modifiche che agevolano la possibilità di intervenire per il recupero degli edifici dismessi.

L'ubicazione degli ambiti dismessi consente di poter effettuare delle valutazioni rispetto al sistema dei servizi e/o alla rete ecologica comunale poiché gli stessi possono costituire elementi puntuali di riqualificazione di parti di paese, attraverso la realizzazione di spazi per la sosta pubblici al servizio dell'abitato circostante.

La presenza di edifici dismessi e/o sottoutilizzati deve essere una occasione per definire una sinergia affinché la riqualificazione dei comparti, anche attraverso gli interventi di sostituzione edilizia, consenta la realizzazione degli interventi pubblici necessari (parcheggi, spazi verdi etc....) ed integrare le strutture pubbliche esistenti, ove se ne rilevano le carenze e/o le criticità.

L'individuazione degli ambiti dismessi quali ambiti della rigenerazione urbana consente di poter operare con interventi immediati in attuazione dei disposti di cui alla L.R. 18/19, e conferisce delle agevolazioni economiche per l'esecuzione del recupero degli immobili.

In particolare si specifica per i singoli ambiti territoriali individuati quali ambiti di rigenerazione urbana come di seguito indicato:

C - I COMPARTI DISMESSI E/O SOTTOUTILIZZATI

1 - EX OSPEDALE RENALDI

L'immobile dell'ex Ospedale Renaldi è un edificio importante ubicato tra il Lago di Lugano e la ex S.S. Regina, ormai dismesso da diversi anni ed in uno stato di degrado ed abbandono.

L'ubicazione strategica e l'importanza, anche per consistenza dell'immobile auspicano un recupero del medesimo per un miglioramento del decoro urbano e come contributo alle esigenze dei servizi comunali.

L'individuazione dell'immobile e del compendio tra gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana consente di poter usufruire di agevolazioni economiche per un eventuale futuro recupero e l'opportunità di utilizzo del bene attraverso il convenzionamento per uso temporaneo, al fine di interrompere il deterioramento del bene.

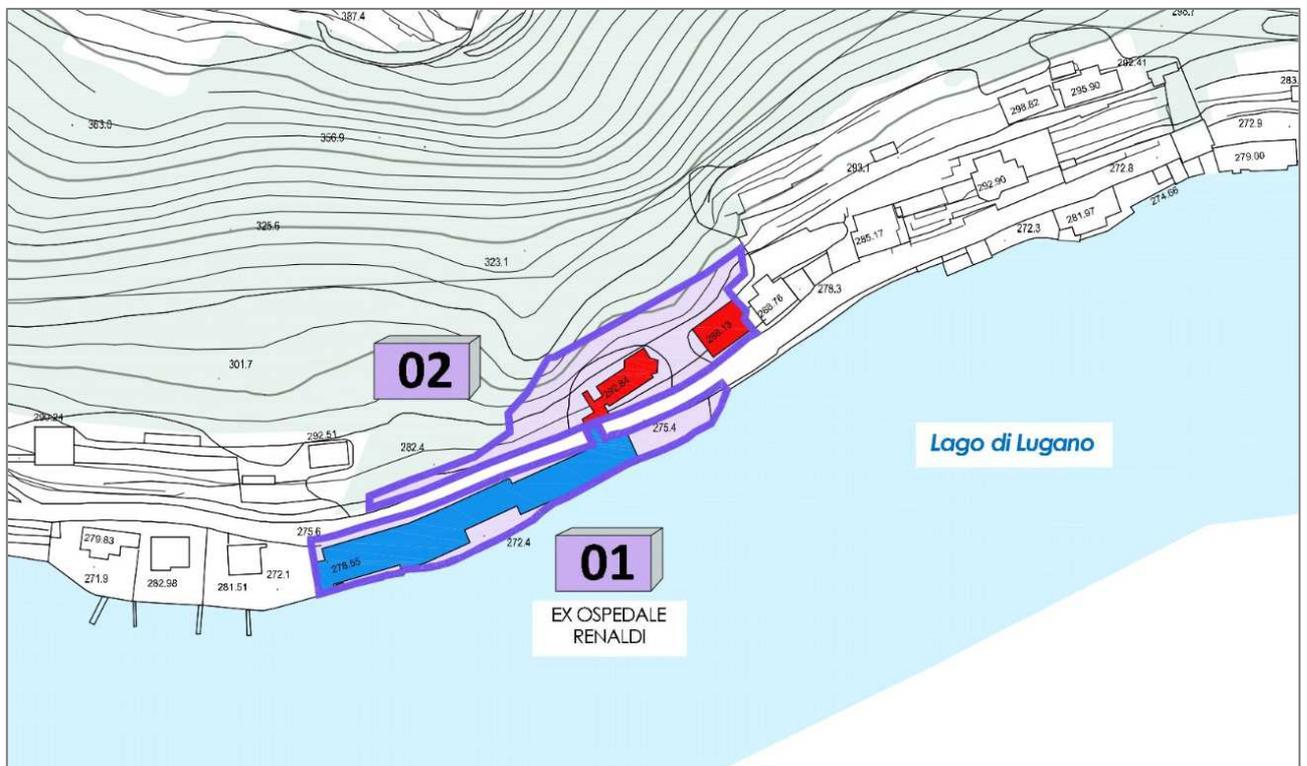
2- VILLE A NORD S.S. REGINA EX OSPEDALE RENALDI

Il compendio è composto da due ville storiche con parco di cui una con caratteri di maggior pregio architettonico e storico, entrambe dismesse e in uno stato di degrado ed abbandono. Il comparto è strettamente connesso con il compendio dell'Ex Ospedale Rinaldi.

L'individuazione dell'immobile e del compendio tra gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana consente di poter usufruire di agevolazioni economiche per un eventuale futuro recupero e riqualificazione ambientale e di decoro del compendio immobiliare.

1 - EX OSPEDALE RENALDI

DESTINAZIONE P.G.T: Ambito di Trasformazione AT3 - Documento di Piano

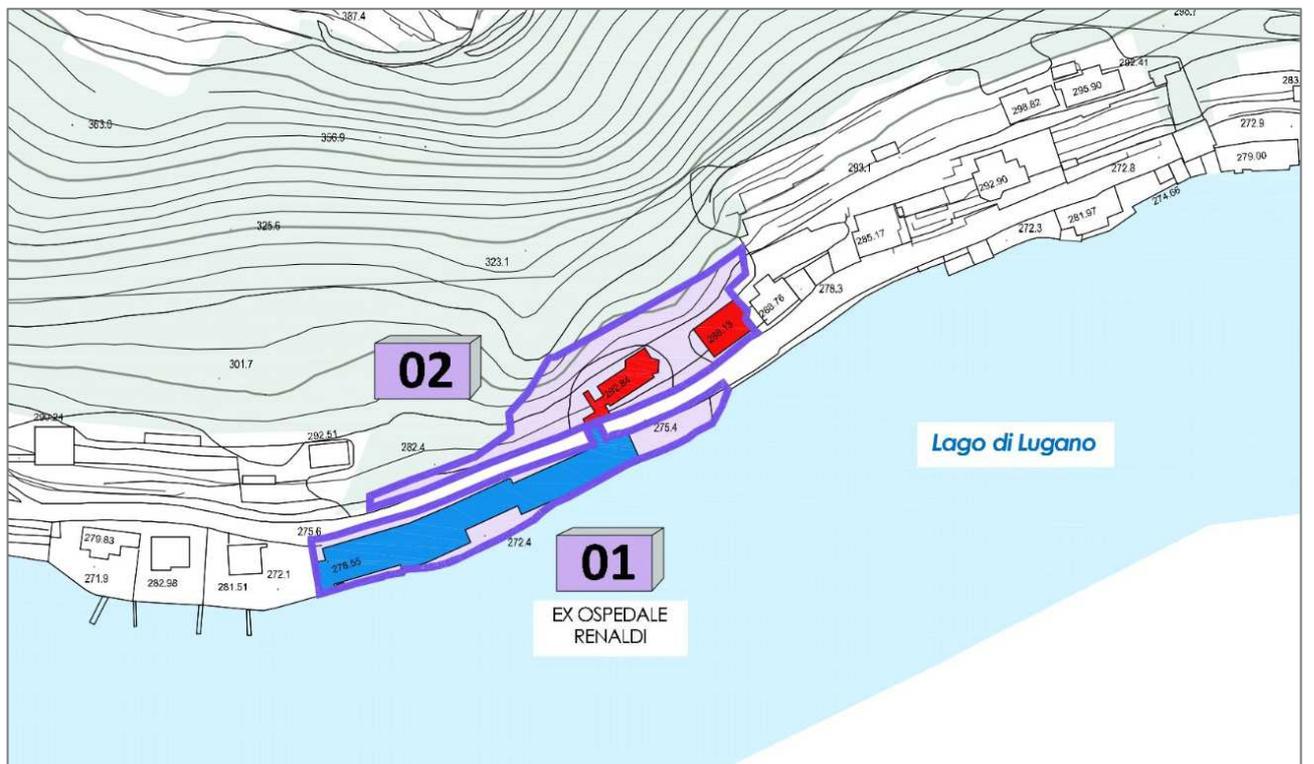


1 - EX OSPEDALE RENALDI



2- VILLE A NORD S.S. REGINA EX OSPEDALE RENALDI

DESTINAZIONE P.G.T: Ambito di Trasformazione AT3 - Documento di Piano



2- VILLE A NORD S.S. REGINA EX OSPEDALE RENALDI



INDIVIDUAZIONE AMBITI DELLARIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

art. 8.bis, comma 1, L.R.12/2005

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

A - IL TESSUTO STORICO



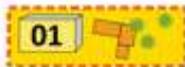
I centri storici:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| 1 - San Mamete | 7 - Dasio |
| 2 - Albogasio inferiore | 8 - Puria |
| 3 - Albogasio Superiore | 9 - Drano |
| 4 - Oria | 10 - Loggio |
| 5 - Cressogno | 11 - Santa Margherita |
| 6 - Castello | |



Villa Fogazzaro e ambiti contermini - Oria
 (vincolo ex legge 1089/39)

B - I COMPARTI PER SERVIZI PUBBLICI



Gli edifici pubblici e di istituti religiosi dismessi

- 1 - Ex Scuola Elementare - ALBOGASIO INFERIORE
- 2 - Ex Casa Parrocchiale - ALBOGASIO INFERIORE
- 3 - Casa delle Suore ed - Asilo Oratorio - ALBOGASIO INFERIORE
- 4 - Ex Casa Parrocchiale - CRESSOGNO
- 6 - Ex Caserma - SANTA MARGHERITA
- 7 - Funicolare - SANTA MARGHERITA

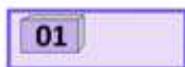


Le Piazze:

- 5 - Piazza Roma - S. MAMETE

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

C - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



C2 - Comparti dismessi e/o sottoutilizzati

- 1 - Comparto ex Ospedale Renaldi
- 2 - Ville a nord S.S. Regina ex Ospedale Renaldi

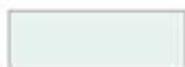


immobili prevalentemente ad uso residenziale



immobili prevalentemente ad uso non residenziale

LEGENDA:



ambiti boscati



corsi d'acqua

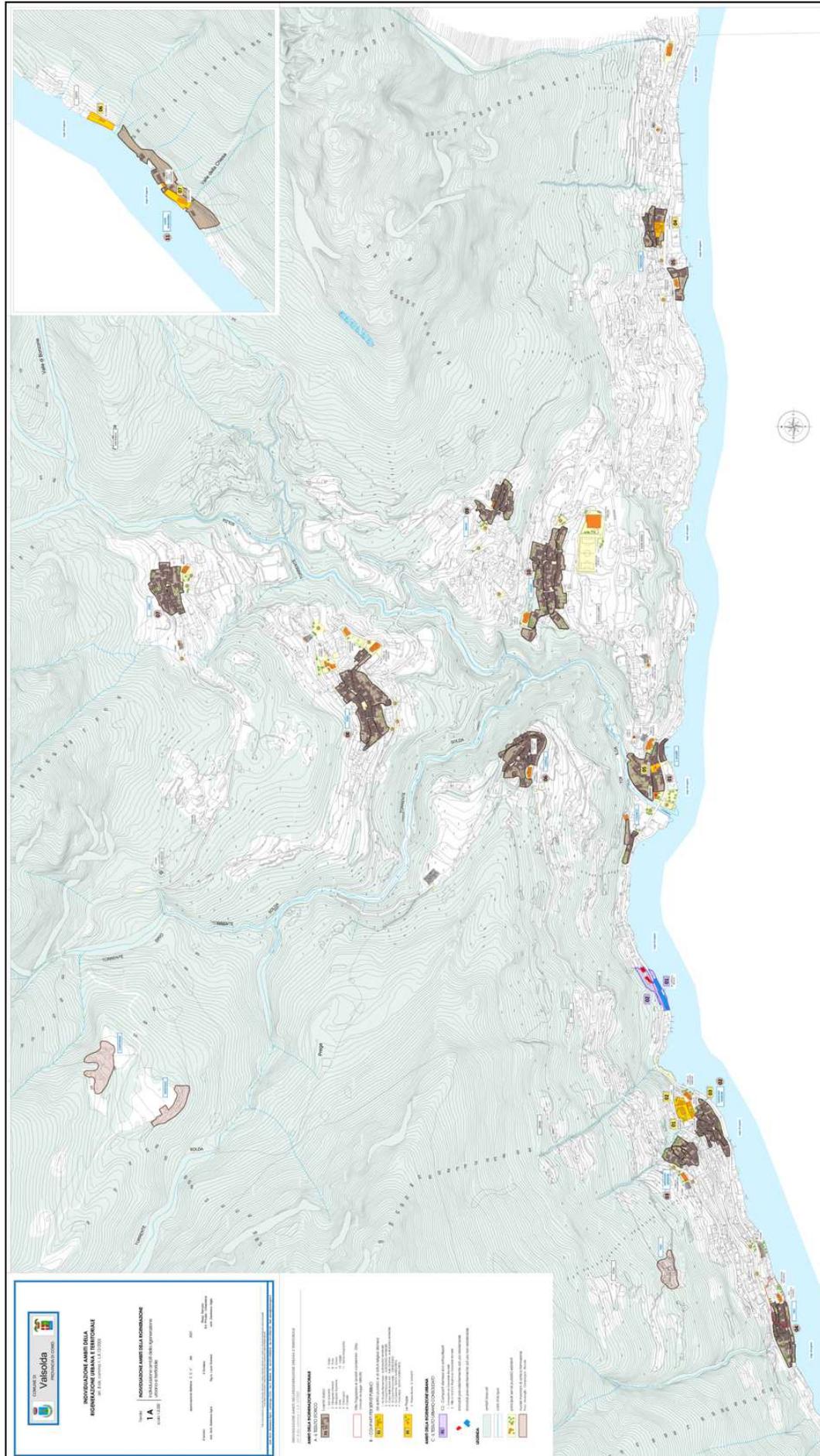


principali servizi pubblici esistenti



nuclei montani di antica formazione

Pusa - Muzzoglio - Camporgna - Riccola



12- GLI INDIRIZZI STRATEGICI DEL NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: DOCUMENTO DI PIANO- PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE-

VAS – ORIENTAMENTI INIZIALI PER UN PROGETTO URBANISTICO DI SVILUPPO SOSTENIBILE

Si riportano di seguito, rispetto alle diverse aree tematiche, gli indirizzi strategici i quali costituiranno il riferimento e saranno declinati nel nuovo progetto urbanistico di piano del governo del territorio.

Il monitoraggio e la verifica dell'esecuzione delle finalità che si era prefissata la pianificazione vigente è di fondamentale importanza al fine di poter rilevare le difficoltà che hanno determinato la non esecuzione di alcune previsioni, di poter introdurre le modifiche necessarie e di superare le criticità, nonché redigere una pianificazione urbanistica in aderenza alle esigenze del territorio, nell'ambito della sostenibilità.

Un ulteriore riferimento è rappresentato dalla deliberazione consigliare di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., ove sono stati individuati gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, per declinare nel nuovo P.G.T. il progetto di recupero del patrimonio edilizio esistente e/o sottoutilizzato.

In apposita sezione dedicata in relazione alle diverse aree tematiche, vengono effettuate delle considerazioni iniziali da parte della Valutazione Ambientale Strategica e viene effettuato un confronto e dato conto della rispondenza degli indirizzi strategici che si intendono promuovere nella redazione del nuovo P.G.T., rispetto alle "strategie regionali di sviluppo sostenibile" (aggiornamento 2023).

AMBIENTE

OBIETTIVO GENERALE:

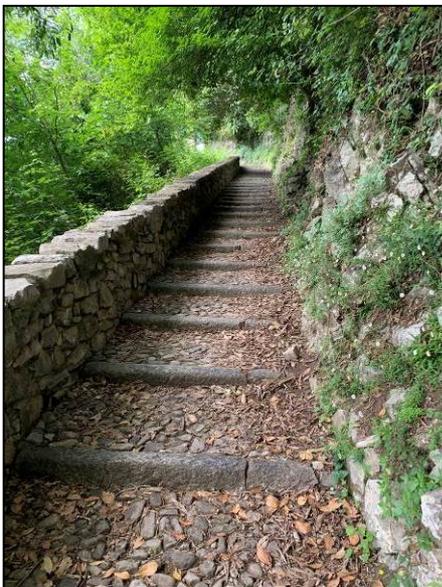
GARANTIRE LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le finalità di seguito meglio rappresentate:

1. Valorizzazione dei percorsi ciclopedonali, nella porzione del territorio comunale con valore naturalistico e paesaggistico, sia con valenza interna al territorio comunale, sia come collegamento con gli ambienti naturali appartenenti ai territori dei comuni contermini.
L'obiettivo proposto si pone la finalità di definire dei collegamenti tra il tessuto urbano consolidato, gli ambienti naturali ed i tracciati panoramici individuati dal PPR:
 - Strada panoramica n° 42: Strada Statale Regina 340
 - Tracciato n° 36- Linee di Navigazione dei Laghi Lombardi”
2. Riqualificazione ed integrazione della mobilità dolce urbana: pedonali e ciclopedonali e sentieristica per gli ambiti montani per la definizione di nuovi collegamenti tra gli ambiti a lago, di mezza costa ed i territori montani al fine di una promozione turistico ricettiva del territorio comunale.
3. Riqualificazione dei percorsi storici di collegamento tra i nuclei di antica formazione tra la i tracciati storici
4. Salvaguardia e promozione degli ambiti boscati, anche attraverso il recepimento del Piano di Indirizzi Forestale (PIF) e degli ambiti agricoli, nel quale sono evidenziate le peculiarità ed il valore ambientale per la rete ecologica sovralocale sia per quanto riguarda le vaste aree boscate in ambito montano che le macchie boscate che si alternano alle aree prative negli ambiti di mezza costa nonché dell'ambito iscritto nel Registro regionale dei boschi da seme - Re.Bo.Lo. (d.g.r. 8/6272/2007) denominata: “Fagus sylvatica” con caratteristiche tipologiche forestali di Faggeta montana dei substrati carbonatici dei suoli xerici, faggeta submontana dei substrati carbonatici, faggeta primitiva di rupe, corileto, betuleto secondario, aceri-frassineto con faggio.
5. Mantenimento della fruizione degli alpeggi dei diversi alpeggi comunali presenti negli ambiti montani tra cui alcuni sono ancora attivi, altri utilizzati come rifugi come di seguito elencati: Alpe Boglia utilizzata per pascolo delle mucche; Alpe Puria di Sopra – rifugio, Alpe Puria di Sotto utilizzata per pascolo delle capre, Alpe Mapel – Rifugio, Alpe Nores – Rifugio, Alpe di Castello- Rifugio, Alpe Ricola- Rifugio, Alpe Pessina – Rifugio; Ex Alpe Fiorina- non utilizzato; Ex Serte – struttura fatiscente. ai fini di preservare l'utilizzo del territorio montano, anche in attuazione delle strategie promosse per il Sistema Montano da parte del Piano Territoriale Regionale e di valorizzazione del paesaggio.
6. Tutela, valorizzazione dei corsi d'acqua presenti nel territorio comunale e che dalla montagna si immettono nel Lago di Lugano, n° 02 Torrente Soldo, n°03 Torrente Soldo di Dasio o Valle Fiume, n°04: Valle Canà, n°05 Valletta di Dasio, n°06 Valle di Noga, n°07 valle fontana, n° 08 Valle di Duslina e Valle Palazzi, n°09 Valle dell'Orso, n°10 Valle Gallino, n°15 Valle Riccola e Fiorina, n°53 Valle Orocco, n° 54 Valle Malghera, n° 55 Valle di Oria, n°56 Valle di Albogasio.
7. Delimitazione dei contesti, in relazione alla qualificazione delle aree boscate ed agricole di valore ambientale e paesaggistico, appartenenti alla rete ecologica regionale (per una minor parte aree di primo livello della RER e per la maggior parte aree di secondo livello della RER) e provinciale (ambiti di massima naturalità MNA ed Aree e sorgenti di biodiversità di 1^ livello- CAP), nonché dei tracciati e della fruibilità dei luoghi.

8. Promozione del territorio ai fini turistico- ricettivi nell'ambito della salvaguardia della
 - ZONA A PROTEZIONE SPECIALE ZPS n° 18: Valsolda - IT2020303
 - RISERVA NATURALE n° 20: Valsolda – Atto istitutivo DCR 355 del 13.03.2007 distinta in due aree a diverso regime di protezione: la Riserva Naturale Orientata e la Riserva Naturale Integrale (poste all'interno della ZPS Valsolda
 - Presenza di aree alpine/appenniniche
9. Redazione di un progetto urbanistico integrato da un progetto di rete ecologica comunale, al fine di migliorare le interconnessioni tra gli habitat e le aree sottoposte a tutela, le aree agricole di valore paesistico e le area di appoggio della rete, attraverso la definizione di corridoi ecologici, della valorizzazione degli ambiti boscati lungo gli argini dei corsi d'acqua e delle macchie boscate sparse.
10. Promozione di una politica di sostenibilità energetica attraverso l'introduzione di disposti normativi volti a interventi per il risparmio energetico e per la riduzione di emissioni di inquinanti.
11. Recupero e valorizzazione dei terrazzamenti, utilizzati nei tempi antichi per la coltivazione della vite e degli ulivi, come già è avvenuto in parte per un uso familiare, in aderenza con le finalità promosse per il Sistema dei Laghi del Piano Territoriale Regionale e di valorizzazione del paesaggio.





**VAS – ORIENTAMENTI INIZIALI PER UN PROGETTO URBANISTICO DI SVILUPPO SOSTENIBILE
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

AMBIENTE NATURALE

Nell'ambito del Sistema Ambientale la VAS, unitamente alle indicazioni fornite dal nuovo piano del governo del territorio, si pone gli obiettivi a seguito precisati:

1. Conservazione e valorizzazione, quale risorsa ambientale, delle aree boscate ed agricole oltre che degli ambiti caratterizzati da alti livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi (flora, fauna), corridoi ecologici.
2. Analisi dettagliata degli ambiti naturali, con valore paesaggistico con la finalità di una definizione puntuale degli ambiti di elevata naturalità individuati nel P.T.R. e P.P.R. e del recente PVP regionale oltre che del P.T.C.P. Provinciale, ed una conseguente corretta interpretazione ed attuazione dei principi guida in esso contenuti, nell'ambito della definizione di una pianificazione coordinata che coniughi l'aspetto urbanistico, ambientale – paesistica rispetto ai gradi di tutela della rete ecologica (sovralocale e comunale) per la definizione della rete verde
3. Valorizzazione delle aree montane al fine dello sfruttamento di una risorsa oggi ancora presente e frequentata sia come alpeggio che come rifugio, nel rispetto delle proprie caratterizzazioni, nonché degli altri elementi di pregio e valore paesaggistico ed ambientale
4. In particolare per quanto riguarda gli ambiti boscati, riveste una significativa importanza l'adeguamento della pianificazione con gli approfondimenti effettuati nella redazione del piano di indirizzo forestale (PIF) per quanto inerisce sia i boschi di eccellenza nonché dell'ambito iscritto nel Registro regionale dei boschi da seme - Re.Bo.Lo. (d.g.r. 8/6272/2007) denominata: "Fagus sylvatica" con caratteristiche tipologiche forestali di Faggeta montana dei substrati carbonatici dei suoli xerici, faggeta submontana dei substrati carbonatici, faggeta primitiva di rupe, corileto, betuleto secondario, aceri-frassineto con faggio.

Rivestono una particolare importanza le finalità che si pone il nuovo piano urbanistico in particolare riguardo la redazione

5. l'identificazione del valore paesaggistico dell'identità degli ambiti dei terrazzamenti, nonché del valore simbolico delle coltivazioni storiche quali gli ulivi e viti, queste ultime hanno un valore simbolico, culturale oltre che agricolo e paesaggistico.
6. un progetto di rete ecologica comunale, il quale rivesta anche un valore paesaggistico coinvolgendo le aree verdi a lago, gli ambiti territoriali di mezza costa che nella loro eterogeneità (aree prative a sfalcio, ambiti boscati, terrazzamenti coltivati) preservano l'identità dei vecchi nuclei, le vaste aree boscate e gli alpeggi negli ambiti montani, i corsi d'acqua e le aree verdi che li circondano, le quali, in taluni casi invadono il letto del fiume eliminandone la percezione visiva.

7. una pianificazione, la quale, in attuazione alle previsioni contenute nel P.V.P. :

- valorizzi gli ambienti naturali del sistema dei laghi e del sistema della montagna introducendo delle azioni rivolte alle potenzialità delle risorse naturali, culturali e paesaggistiche con fini turistico ricettivi e ne elimini le criticità quali ad esempio lo spopolamento e/o la dismissione di parte dei nuclei storici e degli edifici di architettura rurale montana.
- Il recupero dei terrazzamenti, delle architetture minori, dei tracciati storici e/o dei tracciati guida paesaggistici sempre per una valorizzazione e promozione turistica del territorio comunale.

I PERCORSI

La continua promozione e valorizzazione dei percorsi negli ambiti di valore naturalistico ed ambientale, consente alla popolazione residente ed al turismo una maggior vivibilità e fruibilità, anche in considerazione del recente aumento della frequentazione dei luoghi a seguito della pandemia COVID - 19, nonché dell'attuazione delle strategie regionali per lo sviluppo sostenibile.

Il presente indirizzo di piano è sostenuto dalla VAS poiché prevede un potenziamento della fruibilità del sistema ambientale comunale.

Riveste una significativa importanza l'azione introdotta di una promozione della sentieristica anche attraverso i collegamenti con il tracciato Panoramico n° 42: Strada Statale Regina 340 e del tracciato n° 36- Linee di Navigazione dei Laghi Lombardi”

In particolare assumerà un particolare valore il progetto di collegamento tra la mobilità urbana, la sentieristica locale ed il collegamento con i tracciati sovralocali.

AMBIENTE

Un'attenzione è rivolta all'introduzione sia nel nuovo regolamento edilizio che nelle norme tecniche di attuazione dei disposti normativi e delle linee guida per il gas radon e l'introduzione di disposti normativi rivolti al risparmio energetico, quest'ultimo in coerenza con il sistema vincolistico che caratterizza il comune.

Gli indirizzi strategici proposti per il nuovo P.G.T. aderiscono ai criteri promossi nelle “STRATEGIE REGIONALI DI SVILUPPO SOSTENIBILE” (AGGIORNAMENTO 2023), in relazione alla presente sezione, per le tematiche di seguito individuate e rispetto alle quali si indica come le medesime saranno declinate nella pianificazione del nuovo piano urbanistico

4 – MITIGAZIONE DEL CAMBIAMENTO CLIMATICI, ENERGIA, PRODUZIONE DI CONSUMO

- *Ridurre emissioni di gas climalteranti*
- *Territorializzare e monitorare le politiche*
- *Riduzione delle emissioni nei diversi settori*
- *Ridurre le emissioni del settore civile*
- *Ridurre le emissioni dei trasporti*
- *Ridurre le emissioni del settore agro-zootecnico e della pianificazione forestale allo scopo di migliorare la gestione dei boschi e delle foreste (filiera bosco- legno e bioedilizia)*

Il nuovo P.G.T. introdurrà, in particolare per quanto riguarda gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, agevolazioni per l'utilizzo delle energie rinnovabili con la finalità di ridurre le emissioni in atmosfera.

In considerazione della presenza di ampie superfici boscate potrà essere implementato l'utilizzo, già attualmente effettuato della legna da ardere, perseguendo così un duplice effetto, oltre all'utilizzo di fonti energetiche alternative, anche di rafforzamento delle ampie superfici boscate presenti sul territorio.

NUOVI MODELLI DI PRODUZIONE DI ENERGIA

- *Riduzione della dipendenza dall'estero attraverso l'implementamento delle fonti rinnovabili*
- *Aumentare la percentuale di fonti energetiche rinnovabili con la crescita del fotovoltaico e di una produzione di biogas da FORSU la cogenerazione da biomasse legnose.*
- *Semplificazione delle procedure di autorizzazione e limitato incremento di prestazioni*
- *Sviluppare le comunità energetiche*

In relazione all'elevato valore paesaggistico del territorio si renderà necessario coniugare l'utilizzo del fotovoltaico come fonte di energia alternativa al mantenimento e miglioramento della percezione del paesaggio con particolare attenzione per l'edificazione esistente, la quale dovrà essere oggetto di riqualificazione. Nelle casistiche maggiormente sensibili rispetto alle visuali verrà agevolato l'utilizzo di diverse energie alternative così da salvaguardare la percezione delle visuali.

5- SISTEMA ECO- PAESISTICO, ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI, AGRICOLTURA

QUALITÀ DELL'ARIA

- *Ridurre le emissioni e le concentrazioni in atmosfera del particolato e degli altri inquinanti*

TUTELA DEL SUOLO

- *Incrementare il risanamento ambientale e la rigenerazione dei siti inquinati*
- *Affrontare la contaminazione diffusa dei suoli*

QUALITÀ DELLE ACQUE, FIUMI, LAGHI E ACQUE SOTTERRANEE

- *Contribuire al buono stato dei corpi idrici superficiali*
- *Recuperare lo spazio vitale e le condizioni di naturalità dei corpi idrici*
- *Promuovere un uso efficiente delle risorse idriche e assicurare il deflusso minimo vitale*
- *Migliorare la qualità delle acque sotterranee e assicurarne un buono stato qualitativo*

La qualità dell'aria potrà essere migliorata attraverso l'incentivazione delle energie alternative, mentre nella trattazione delle tematiche della rigenerazione urbana e territoriale verrà inserito, per gli ambiti dismessi, la redazione di indagine preliminare volta ad accertare e a rimuovere eventuali forme di inquinamento ambientale.

Nell'ambito degli interventi compensativi sotto il profilo ambientale verrà inserito il recupero della naturalità dei corsi d'acqua superficiali, taluni non più leggibili poiché invasi dalle alberature e la manutenzione degli argini.

BIODIVERSITA' ED AREE PROTETTE

MIGLIORARE LO STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI HABITAT E DELLE SPECIE NATURA 2000

- Contrastare la frammentazione territoriale e completare la rete ecologica regionale
*L'obiettivo è limitare e possibilmente, anche ridurre la frammentazione esistente è finalizzato a contenere i diversi impatti che derivano dalla connettività ecologica. La riduzione della resilienza e della capacità degli habitat di fornire servizi ecosistemici data la difficoltà di accesso alle risorse delle specie dovuta al loro maggiore isolamento. La frammentazione si riflette, poi sulla qualità e sul valore del paesaggio, nonché sulle attività agricole come definito dall'art. 131 del codice dei beni culturali e del paesaggio e aumenta, ad esempio, i costi di produzione e il consumo del carburante per le lavorazioni
Connesso al tema della conservazione della permeabilità dei territori, si pone il tema della continuità fluviale, entrambi funzionali al completamento della rete ecologica regionale e della rete verde regionale, strumento polivalente di riconnessione paesaggistica e naturalistica in un sistema integrato natura, agricoltura, paesaggio culturale ed ambiente.*
- Contrastare la diffusione delle specie aliene
Il contrasto delle specie aliene, che minacciano la biodiversità attraverso fenomeni di competizione con organismi autoctoni per il cibo e gli habitat, alla luce del cambiamento climatico e pertanto deve essere messa in atto un'attività di prevenzione all'ingresso di nuove specie aliene, nonché le azioni di contenimento di quelle particolarmente dannose.
- Aumentare le aree protette
- Sviluppare la comunicazione, la formazione e l'educazione alla biodiversità

Il progetto del P.G.T. sarà accompagnato dalla declinazione della rete ecologica sovralocale attraverso con l'individuazione delle caratterizzazioni proprie della rete ecologica locale e la definizione delle connessioni con la rete idrica, la rete ecologica urbana, al fine di rafforzare la rete verde regionale.

La caratterizzazione del progetto degli habitat risulterà essere trasversale con l'individuazione delle visuali paesaggistiche maggiormente significative e l'individuazione delle colture storico quali ad esempio le viti che vantano una tradizione secolare (la loro presenza è rappresentata nelle mappe storiche del 1700 Catasto storico Teresiano)

Il comune è altresì interessato da una zona a protezione speciale – Sito Natura 2000 e pertanto verrà redatta la Valutazione di Incidenza sul ZPS in coordinamento con la Valutazione Ambientale Strategica ed il progetto urbanistico ove saranno indicate le previsioni di tutela e valorizzazione degli habitat.

La fase partecipativa e di diffusione del nuovo P.G.T. potrà avvicinare la popolazione residente e turistica attraverso la divulgazione delle peculiarità storico- culturali e paesaggistiche presenti sul territorio e guidarle ad una fruizione sostenibile, al fine di preservare la naturalità degli ambienti.

VALORIZZAZIONE DELLE FORESTE

PROMUOVERE UNA GESTIONE FORESTALE SOSTENIBILE

L'obiettivo riguarda la conservazione, l'incremento della pianificazione volta alla gestione del patrimonio forestale, lo sviluppo degli impieghi sostenibili dei prodotti legnosi, il mantenimento/miglioramento delle biodiversità e del valore ecologico- economico, culturale e sociale delle risorse forestali, il riconoscimento del valore ecologico, economico, culturale e sociale delle risorse forestali, il riconoscimento del valore dei servizi ecosistemici forniti in relazione alla resilienza del territorio ed alla mitigazione del cambiamento climatico.

Nelle aree montane e collinari l'obiettivo sarà quello del potenziamento, manutenzione, miglioramento e presidio delle aree agrosilvopastorali anche attraverso la promozione di pratiche quali i piani di pascolamento, che combinino la conservazione di habitat con la sostenibilità economica. (es. torbiere e praterie in alta quota). La manutenzione dei "boschi di protezione" con interventi mirati alla salvaguardia dei centri abitati e delle principali infrastrutture e al presidio del territorio anche alle quote più' elevate, sarà funzionale a contenere il degrado, ridurre se non eliminare la presenza di specie aliene invasive e limitare il rischio di dissesto idrogeologico.

Nel P.G.T. verrà recepito il piano di indirizzo forestale PIF per quanto riguarda gli ambiti boscati considerando anche la presenza nel territorio comunale di un bosco da seme, quest'ultimo con la presenza di essenze arbore di pregio.

Nel progetto urbanistico verranno identificati gli insediamenti montani, così da preservarne l'identità e verranno salvaguardati le aree ad alpeggio ed i rifugi, i quali rappresentano ancora, nell'attualità presidio del territorio montano.

AREE AGRICOLE

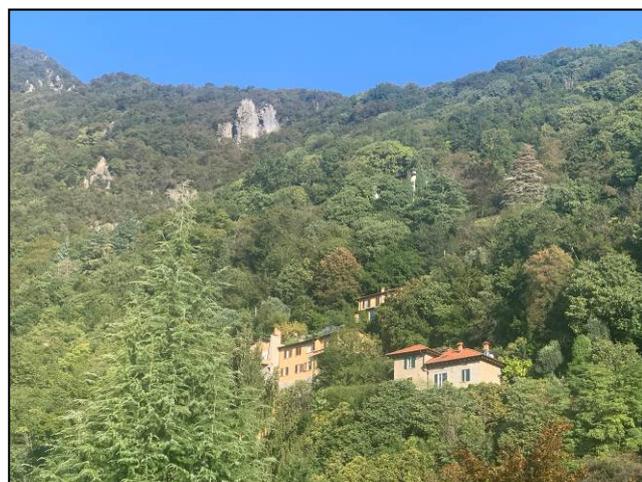
**OBIETTIVO GENERALE:
MANTENERE LE REALTA' AGRICOLE LOCALI**

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

La tradizione storica prevalente è quella dell'allevamento delle mucche che utilizzano nei mesi estivi gli alpeggi, ove il bestiame viene portato dagli alpigiani. Le aziende producono ed in alcuni casi hanno punti di vendita al pubblico di formaggi- uova-burro- salami etc.... In tempi recenti si sono insediate alcune aziende agricole di apicoltori, anche queste ultime hanno il punto vendita del miele di loro produzione: Si rileva, nei terrazzamenti, il reinserimento di coltivazioni storiche quali gli ulivi. Vi sono anche diverse aziende dedite alla silvicoltura con vendita della legna.

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le finalità di seguito meglio rappresentate:

1. Promozione e riconoscimento del ruolo multifunzionale alle aree e delle attività agricole, individuando, nell'ambito della costruzione del quadro conoscitivo, gli ambiti da preservare poiché luoghi con elevata sensibilità paesaggistica e garantendo la possibilità di utilizzo dei suoli per l'allevamento, la silvicoltura ed il reimpianto delle colture storiche quali le coltivazioni ad ulivo.
2. Analisi delle potenzialità proprie delle aree agricole in relazione al tessuto agricolo comunale sia negli aspetti socio – economici e culturali, che in quelli territoriali e paesistici, anche ai fini di un riconoscimento di un valore paesaggistico, rispetto alle visuali significative dalle percorrenze pubbliche, nonché al progetto delle percorrenze pedonali e ciclabili.
3. Definizione nella carta dell'uso del suolo agricolo in relazione ai "Criteri" del Piano Territoriale Regionale, nel suo recente adeguamento ai disposti della L.R. 31/2014 rispetto alle peculiarità pedologiche, naturalistiche del valore agricolo dei suoli.
4. Valorizzare la presenza di colture e delle aziende agricole insediate, nonché dell'utilizzo dei terrazzamenti per la coltivazione dell'ulivo, anche come elemento di valorizzazione delle colture storiche e di percezione del paesaggio.
5. Progetto di rigenerazione e riqualificazione del territorio per una promozione turistico ricettiva locale per la valorizzazione e diffusione delle culture storico tradizionali tipiche e promozione di un mercato agricolo con prodotti a km. 0.
6. Individuazione delle percorrenze nelle proprie caratterizzazioni di tracciati storici, mulattiere ed agrosilvopastorali, viabilità interna ai nuclei di antica formazione, anche montani, quale presidio del territorio e manutenzione dei percorsi montani.



**VAS – ORIENTAMENTI INIZIALI PER UN PROGETTO URBANISTICO DI SVILUPPO SOSTENIBILE
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

Il progetto urbanistico del nuovo piano del governo del territorio dovrà coniugare le esigenze dei coltivatori ed allevatori, attraverso l'introduzione di disposti regolamentari che consentano di mantenere le aziende insediate e poter effettuare i necessari adeguamenti delle strutture, con la percezione del paesaggio, in particolare rispetto alla viabilità maggiormente sensibile.

Gli approfondimenti che verranno effettuati nel corso delle analisi territoriali, andranno ad evidenziare la vocazione proprie delle singole aree agricole, conferendo, nell'ambito progettuale, alle singole zone, la propria vocazione storica da cui può derivare un uso produttivo o un uso privato domestico (orti, coltivazioni ad ulivo ecc..), nel rispetto e nella ricostruzione della percezione delle visuali storiche e della valorizzazione del paesaggio, quale presidio delle aree montane e di mezza costa.

La redazione della carta dell'uso del suolo, ha la finalità di evidenziare le potenzialità proprie dei singoli suoli agricoli, avente diversi utilizzi, ed è volta a preservare, secondo quando indicato dai nuovi disposti legislativi regionali, il suolo agricolo quale risorsa non riproducibile.

Rivestono una significativa importanza le azioni introdotte proposte per la promozione delle colture storiche tradizionali e degli allevamenti, anche attraverso l'utilizzo di prodotti a Km. 0 nella ristorazione e/o la possibile individuazione di un punto vendita sul territorio dei prodotti dell'agricoltura e dell'allevamento.

Il reinserimento e la valorizzazione di colture storiche quali gli ulivi oppure di apicoltura, non solo incrementano lo svolgimento dell'attività agricola, risorsa oggi sottoutilizzata, ma anche rivalutano delle risorse storiche e culturali.

La manutenzione e la realizzazione di collegamenti attraverso una viabilità agrosilvopastorale, oltre che il recupero dei tracciati storici esistenti, consente un miglioramento dello "stato di salute" del territorio montano, pertanto costituisce un aspetto positivo per le valutazioni della VAS.

Gli indirizzi strategici proposti per il nuovo P.G.T. aderiscono ai criteri promossi nelle "STRATEGIE REGIONALI DI SVILUPPO SOSTENIBILE" (AGGIORNAMENTO 2023), in relazione alla presente sezione, per le tematiche di seguito individuate e rispetto alle quali si indica come le medesime saranno declinate nella pianificazione del nuovo piano urbanistico

5- SISTEMA ECO- PAESISTICO, ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI, AGRICOLTURA

Misure di sviluppo, conservazione, recupero e restauro dei servizi ecosistemici, misure di conservazione delle biodiversità, il restauro ambientale, di recupero delle aree degradate e di gestione sostenibile delle aree agricole e forestali che compongono rilevanti strategie di adattamento, oltre che serbatoi di carbonio

AGRICOLTURA SOSTENIBILE

Il sistema agricolo ha contribuito a creare e mantenere un paesaggio rurale unico e habitat naturali di regio da cui dipendono numerosi specie animali e vegetali. Tuttavia in alcuni ambiti ha determinato pressioni ambientali sulle risorse naturali quali acqua e suolo e aria , sugli habitat e sulle biodiversità. Al contempo l'agricoltura subisce gli effetti dell'inquinamento e dei cambiamenti climatici che influenzano la produttività del settore

- *Supportare la transazione verso pratiche sostenibili innovative in agricoltura*
- *Ridurre le emissioni di gas serra e di ammoniaca di origine agro-zootecnica*
- *Garantire la sostenibilità delle imprese agricole*

SOSTENERE L'AGRICOLTURA DI PROSSIMITÀ E I SISTEMI AGRO- ALIMENTARI LOCALI

L'"agricoltura di città" può rappresentare anche la chiave per migliorare la salute ed il benessere dei cittadini: aiutando la popolazione a soddisfare le esigenze nutrizionali diventando l'occasione per dedicarsi all'attività fisica e per occupare il tempo libero ed infine, caratterizzandosi come strumento di arricchimento delle comunità., poiché aumenta le possibilità di interagire e connettere in modo piu' stretto persone che vivono nello stesso quartiere, rigenerandone gli spazi.

In considerazione di questi molteplici vantaggi, si devono sostenere negli insediamenti urbani le produzioni orticole ottenute con tecniche di coltivazione, convenzionali e/o innovative, nonché la realizzazione di orti urbani attrezzati, pubblici o asserviti, di coperture verdi negli edifici e di infrastrutture verdi multifunzionali. Negli ambiti periurbani riconoscere il ruolo economico, sociale, ambientale e culturale delle aree agricole dell'agricoltura che vi si esercita, essa costituisce fondamentale presidio del territorio, rispetto ai fenomeni di espansione urbana, di degrado del suolo e di perdita degli habitat, e può garantire le interconnessioni urbano- rurali orientandosi in senso multifunzionale, soprattutto nell'ambito didattico- culturale e ricreativo.

I sistemi alimentari urbani, anche coordinando progetti di rete favoriscono la diffusione di sistemi virtuosi e sostenibili a partire dalle esperienze dei distretti del cibo e dei mercati contadini.

Nel P.G.T. verrà inserito il progetto di recupero delle aree agricole per il recupero dei terrazzamenti, anche con il fine del reinserimento delle colture storicamente presenti nel territorio quali la vite e l'ulivo.

Come indicato negli indirizzi strategici diverse delle presenze agricole ed in articolare piccoli allevamenti, sono di tipo familiare e rappresentano un importante presidio per il territorio.

I prodotti locali vengono attualmente utilizzati nelle strutture para turistiche B&B – agriturismo e commercializzate nelle strutture locali.

Nelle analisi e nel progetto urbanistico saranno individuate le strutture già presenti e introdotte azione rivolte a preservare ed implementare il loro insediamento quale presidio degli ambiti agricoli.

SISTEMA IDROGEOLOGICO

**OBIETTIVO GENERALE:
GARANTIRE LA TUTELA IDROGEOLOGICA ATTRAVERSO UNA PIANIFICAZIONE SPECIFICA**

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le finalità di seguito meglio rappresentate:

1. Riconoscimento della tutela degli elementi geomorfologici ed idrogeologici rilevanti e peculiari nell'ambito della stesura delle regolamentazioni in materia di invarianza idraulica, di cui alle recenti disposti e linee guida regionali.
2. Considerazioni in relazione alla situazione idrogeologica rispetto al quale è già rappresentata nel vigente studio geologico comunale.
- 3- Valutazioni rispetto al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2022) individua per il Comune di Valsolda classi di pericolosità e L (raro) in diversi punti del territorio comunale e del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), con particolare riferimento per il territorio montano: Frane zona 1 - Vm - Area a pericolosità media o moderata Modifiche e integrazioni; Fq- FRANE: Area di frana quiescente; Fa - FRANE: Area di frana attiva; Fs- FRANE: Area di frana stabilizzata
- 4- Coordinamento della pianificazione urbanistica con quella idrogeologica e sismica anche a livello sovracomunale con la finalità della redazione di una integrazione delle risorse naturali e degli habitat dando una risposta alle esigenze di completamento del tessuto consolidato esistente.
- 5- Garantire una adeguata pianificazione locale attraverso la tutela delle risorse idriche superficiali ed il riconoscimento delle particolarità idrogeologiche presenti sul territorio.



**VAS – ORIENTAMENTI INIZIALI PER UN PROGETTO URBANISTICO DI SVILUPPO SOSTENIBILE
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

La attenzione e valorizzazione degli elementi geomorfologici che costituiscono emergenze quali le zone ambientali, i corsi d'acqua, la tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee è una delle finalità che si deve raggiungere in una pianificazione sostenibile.

E' particolarmente apprezzato la volontà espressa di coordinare la pianificazione urbanistica con quella idrogeologica e sismica, ponendosi come obiettivo finale la protezione dell'ambiente, ed in particolare il coordinamento con le indicazioni contenute nel PGRA e con gli studi di settore quali la rettifica dello studio geologico e del reticolo idrico minore.

Di significativa rilevanza l'introduzione nelle norme tecniche di attuazione delle disposizioni contenute nelle linee guida regionali in tema di invarianza idraulica ed idrogeologica, sia nell'impianto normativo del P.G.T. che nel nuovo regolamento edilizio.

Gli indirizzi strategici proposti per il nuovo P.G.T. aderiscono ai criteri promossi nelle "STRATEGIE REGIONALI DI SVILUPPO SOSTENIBILE" (AGGIORNAMENTO 2023), in relazione alla presente sezione, per le tematiche di seguito individuate e rispetto alle quali si indica come le medesime saranno declinate nella pianificazione del nuovo piano urbanistico

5- SISTEMA ECO- PAESISTICO, ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI, AGRICOLTURA

PREVENIRE I RISCHI NATURALI E ANTROPICI E MIGLIORARE LE CAPACITÀ DI RISPOSTA ALLE EMERGENZE

L'adattamento al cambiamento climatico e l'aumento della resilienza delle comunità e dei territori passano attraverso misure di mitigazione del rischio idrogeologico di diversa natura:

- *Interventi strutturali, quali opere di ingegneria per il consolidamento dei pendii instabili e la difesa delle alluvioni, le vasche di laminazione, ma anche la delocalizzazione di edifici collocati in aree a rischio elevato.*
- *Misure "non strutturali", che vanno dall'ampliamento al quadro delle conoscenze, delle reti di monitoraggio strumentale e/o allertamento, allo sviluppo della cultura del rischio nella popolazione, sia in ottica di prevenzione, che di gestione dell'emergenza*

La definizione di una corretta pianificazione territoriale – mediante la minimizzazione del consumo di suolo, l'applicazione di vincoli alle aree a rischio idrogeologico e la regolamentazione della trasformazione del territorio- costituiscono l'azione piu' efficace di riduzione del rischio.

Ciò consiste nell'adeguamento della pianificazione urbanistica al PGRA ed al PAI

L'adeguamento dello studio geologico alla pianificazione del P.G.R.A e PAI verrà redatta e costituirà parte integrante del progetto urbanistico del P.G.T.

Quanto sopra consentirà di prevenire e tutelare gli ambiti territoriali con delle criticità sotto l'aspetto geologico per frane e/o dissesti o problemi idrogeologici, evitando la trasformazione di aree non idonee e di intervenire in contesti critici rispetto ai contesti urbanizzati esistenti.

PAESAGGIO

**OBIETTIVO GENERALE:
RICONOSCERE E VALORIZZARE GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO LOCALE**

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

L'intero territorio, sotto l'aspetto paesaggistico e territoriale, riveste una significativa importanza non solo locale, ma anche sovralocale, anche in considerazione delle presenze storiche e di ritrovamenti archeologici, delle percorrenze storiche, nonché della presenza di diversi nuclei storici presenti alle diverse altitudini morfologiche che preservano ad oggi la propria identità e leggibilità sul paesaggio.

Il comune di Valsolda è inserito nell'ambito del P.P.R per la parte più montana e di mezza costa nell'Unità Tipologica di Paesaggio "FASCIA ALPINA - Paesaggi delle valli e dei versanti" e "FASCIA ALPINA - Paesaggi energie di rilievo"; mentre per la parte più prossima al lago di Lugano in "FASCIA PREALPINA - Paesaggi dei laghi insubrici".

Il comune di Valsolda è sottoposto a tutela ambientale e paesistica secondo i disposti dell'art. 17 PPR "Ambiti di elevata naturalità" e art 19, comma 4 PPR "Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici"

E' inoltre identificato nel Piano Paesistico Regionale tra i LUOGHI DELL'IDENTITA' REGIONALE n° 39 - Luoghi del Fogazzaro in Valsolda.

In Comune di Valsolda sono inoltre presenti due ambiti sottoposti a tutela per "Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico" ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89":

- n° 109 Decreto Ministeriale del 20 Giugno 1961
DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO, DELLA ZONA COSTIERA DEL LAGO CERESIO, SITA NELL'AMBITO DEI COMUNI DI VALSOLDA E PORLEZZA (COMO)
che vincola la porzione di territorio comunale lungo le coste del lago di Lugano;
- n° 436 Decreto Ministeriale del 10 Settembre 1973:
"DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELL'INTERO TERRITORIO DEL COMUNE DI VALSOLDA", che ne vincola l'intero territorio comunale;

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como evidenzia per il comune di Valsolda, oltre ai centri storici, i seguenti elementi di rilevanza storico- culturale (Tavola A2A):

Elementi naturalistici:

- Albero Monumentale P1.9 (al confine con Porlezza)
- Albero Monumentale P1.10
- Ambito Paleontologico P2.4: Puria-Castello

Elementi fisico morfologici:

- Cascata P3.10: Torrente Soldo
- Grotta P8.1: Bus de Noga
- Conoide lacustre A5.5: Conoide lacustre di san Mamette
- Parete di valenza paesaggistica A10.2: I Pizzoni
- Area con presenza di alpeggi A14.47
- Area con presenza di alpeggi A14.48
- Area con presenza di alpeggi A14.50
- Orrido o forra A8.15: Torrente Soldo

Elementi paesaggistici:

- Luogo dell'Identità Regionale P9.2: Luoghi del Fogazzaro in Valsolda
- Punto Panoramico P16.49: Colma Regia (al confine con Lugano)
- Punto Panoramico P16.50 Madonna del Faggio
- Punto Panoramico P16.51: Monte dei Pizzoni (al confine con Cima)

Elementi storico culturali:

- Elemento Storico di Difesa P7.6: Resti di Borgo Fortificato
- Luogo di culto P10.23: Santuario della Beata Vergine della Caravina (al confine con Cima)
- Luogo di culto P10.24: Chiesa Parrocchiale dei SS. Mamete ed Agap

Sono state, inoltre, prese in considerazione le informazioni su Valsolda contenute nel SIRBeC (Sistema Informativo dei Beni Culturali della Regione Lombardia), il sistema di catalogazione del patrimonio culturale lombardo, pubblico o privato, diffuso sul territorio o conservato all'interno di musei, raccolte e altre istituzioni culturali.

Nella schedatura sopra menzionata ogni bene viene descritto attraverso una serie di informazioni riguardanti la tipologia, la materia, la tecnica di realizzazione, la denominazione, l'autore, l'ubicazione, il periodo di realizzazione la condizione giuridica e i vincoli a cui è sottoposto.

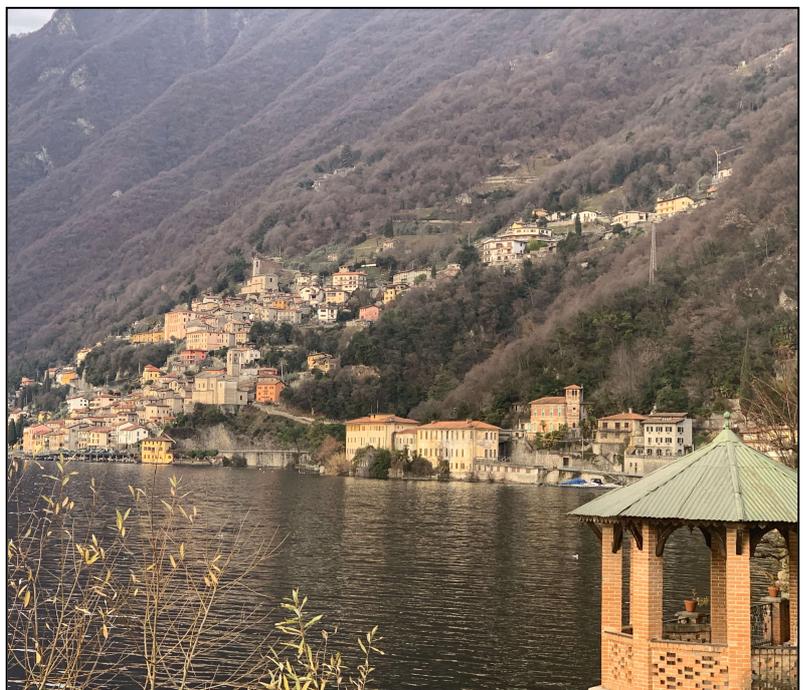
Per il comune di Valsolda sono presenti le seguenti schedature:

- *Santuario della Caravina – complesso con campanile*
- *Chiesa dei SS. Innocenti – complesso con campanile*
- *Chiesa dell'Annunciazione – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Ambrogio – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Bartolomeo – complesso con campanile con ossario*
- *Chiesa di S. Bernardino – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Mamete – complesso con campanile con ossario con sacrestia*
- *Chiesa di S. Maria – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Martino – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Nicolao – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Sebastiano – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Carlo*
- *Chiesa di S. Margherita – complesso*
- *Chiesa di S. Maria – complesso con campanile*
- *Chiesa di S. Pietro*
- *Oratorio di S. Carlo*
- *Casa Parrocchiale (ex)*
- *Casa Via Cesare Jamucci 10*
- *Casa Via Cesare Jamucci 16*
- *Casa del Fogazzaro – complesso con Portichetto*
- *Casa del Pellegrini*
- *Casa in Via dei Pagani 8*
- *Castello Valsolda*
- *Villa Claudia – complesso*
- *Villa Prina - complesso*

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le strategie di seguito indicate:

1. Conservazione, recupero e valorizzazione dei beni storici, architettonici, monumentali e paesaggistici appartenenti alla tradizione locale quali emergenze di una tutela paesistica diffusa che salvaguarda l'identità complessiva del territorio anche in considerazione dei vincoli paesaggistici che ineriscono l'intero territorio comunale e l'identificazione del territorio comunale come LUOGHI DELL'IDENTITÀ REGIONALE n° 39 - Luoghi del Fogazzaro in Valsolda, nel Piano Paesistico Regionale.
2. Valorizzazione e Tutela delle visuali paesaggistiche significative rispetto alle percorrenze di interesse sovralocale, nell'ambito del sistema di individuazione della mobilità leggera di interconnessione tra gli ambiti urbanizzati e le aree agricole e verso i contesti identificativi del paesaggio sottoposti a tutela.
3. Salvaguardia dei coni di visuale paesaggistica dal territorio verso il Lago di Lugano, dalle porzioni montane verso gli ambiti territoriali posti ad una quota minore e dal Lago di Lugano, verso il territorio del Comune e dei comuni contermini.
4. Garantire attraverso opportuni indirizzi di inserimento paesistico, l'impatto degli interventi rispetto al paesaggio affinché possano contribuire al miglioramento dell'immagine dell'edificazione esistente, anche attraverso l'introduzione di norme morfologico – costruttive, sia per i contesti di mezza costa che per gli edifici di architettura rurale montana
5. Valorizzazione e riqualificazione dei nuclei storici presenti sul territorio e ben distinguibili nella propria conformazione rispetto al nucleo di completamento e agli ambiti agricoli, nei contesti a lago, di mezza-costa e montani, nonché degli edifici di architettura rurale sparsi. Verrà redatto uno studio particolareggiato volto a fornire indicazioni di intervento morfologico che preservino la caratterizzazione storico- morfologica dei medesimi
6. Riqualificazione dell'edificato dismesso appartenente ai nuclei storici, anche attraverso l'introduzione di incentivazione per il recupero degli edifici abbandonati.
7. Sviluppo di una pianificazione urbanistico territoriale e paesistica integrata volta a migliorare attraverso interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente l'immagine d'insieme dei vecchi nuclei che compongono le frazioni del comune e dell'edificazione che si è sviluppata nell'intorno in epoche successive, che in taluni casi definisce un'immagine di disordine percettivo.
8. Recupero dei terrazzamenti, oggi dismessi e degradati, di valore storico – paesaggistico con l'inserimento delle colture storiche, con la finalità oltre che di utilizzo ai fini agricoli delle aree, anche di una percezione delle coltivazioni storiche rispetto ad una visione d'insieme dal lago e dai tracciati viari sensibili.
9. Tutela dell'identità dei tracciati storici e della loro lettura nel territorio, nonché delle architetture minori quali edicole, fontane etc...





**VAS – ORIENTAMENTI INIZIALI PER UN PROGETTO URBANISTICO DI SVILUPPO SOSTENIBILE
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

Tra i criteri stabiliti dalla CEE per uno sviluppo sostenibile vi è la conservazione ed il miglioramento delle risorse storiche e culturali e lo stato del paesaggio.

Si rende necessario premettere che una buona parte del patrimonio edilizio esistente del comune di Valsolda e delle sue diverse frazioni e località è costituito da nuclei storici di antica formazione oltre che da nuclei di architettura rurale ed edifici sparsi ed inoltre sottolineare che l'intero territorio comunale ha un elevato grado di sensibilità paesistica.

Riveste una significativa importanza la redazione di un progetto che contempla sia l'aspetto paesaggistico che la realtà degli ambiti naturali, evidenziando le visuali significative che dovranno essere preservate dalle percorrenze di interesse storico e paesaggistico locale e sovracomunale.

Gli indirizzi della variante del P.G.T. contengono indicazioni che presuppongono un attento utilizzo del territorio integrato al sistema ambiente.

La valutazione ambientale strategica (VAS) porterà particolare attenzione, alle azioni di piano di seguito indicate:

- Valorizzazione dei nuclei storici, con il mantenimento della propria identità, e del ricco patrimonio rurale montano, nonché dei tracciati storici
- Salvaguardia dei coni di visuale paesaggistici, valutando con attenzione l'inserimento dei nuovi interventi edilizi in sintonia con la conformazione ambientale del territorio e ove necessario l'inserimento di elementi mitigatori degli impatti.
- Riqualificazione dei terrazzamenti attraverso il reinserimento delle colture storiche
- Di particolare importanza, da un punto di vista ambientale è la previsione di salvaguardia delle visuali verso il Lago Ceresio, dal Lago Ceresio verso il territorio e all'interno del medesimo.

Un aspetto positivo che si può identificare nell'ambito del progetto urbanistico di variante, consiste nella redazione di un piano di dettaglio dei vecchi nuclei, rivolgendo una particolare attenzione, come già reso esplicito nella deliberazione di cui all'art. 8 bis – Individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, per gli edifici dei centri storici ubicati a monte, che sono privi della visuale del lago e pertanto meno appetibili con l'introduzione di incentivi sia per gli interventi di recupero sia per la realizzazione di spazi per la sosta a raggera degli stessi, azioni rivolte ad interrompere la loro dismissione.

Viene considerato elemento estremamente positivo dalla valutazione ambientale strategica (VAS) la volontà espressa nelle azioni di piano di recupero dell'impianto storico di utilizzo del territorio ai fini agricoli e del patrimonio montano ed agricolo.

Un ulteriore aspetto che riscontra gli indirizzi della CEE per la redazione di un piano sostenibile è l'azione volta al recupero di tutti gli elementi simbolici anche di valore storico presenti sul territorio ai fini del proprio inserimento in un percorso culturale e promozione turistico – ricettiva del territorio comunale.

Quanto sopra illustrato aderisce alle finalità ed ai principi espressi nel Piano Territoriale Paesistico Regionale nella fase di adeguamento alla L.R. 31/2014 ed al Progetto di Valorizzazione del Paesaggio di recente adozione, nonché ai principi introdotti dalla L.R. 18/2019 in materia di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli indirizzi strategici proposti per il nuovo P.G.T. aderiscono ai criteri promossi nelle “STRATEGIE REGIONALI DI SVILUPPO SOSTENIBILE” (AGGIORNAMENTO 2023), in relazione alla presente sezione, per le tematiche di seguito individuate e rispetto alle quali si indica come le medesime saranno declinate nella pianificazione del nuovo piano urbanistico

3- SVILUPPO E INNOVAZIONE, CITTÀ, TERRITORIO ED INFRASTRUTTURE

PATRIMONIO CULTURALE E TURISMO

Il marketing territoriale deve inserire la promozione di cultura e turismo in un quadro complessivo di attività sul territorio incentrato sulle caratteristiche dell'economia lombarda. Le azioni introdotte dovranno pertanto essere trasversali tra cultura turismo e sviluppo economico

Le potenzialità e la ricchezza del patrimonio culturale e paesaggistico è reso esplicito dalla presenza di realtà di cui alcuni esempi possono essere la Villa Fogazzaro – Roy, le cui visite sono gestite dal FAI, il nucleo di Castello, gli ambiti naturalistici montani e gli ambienti di Santa Margherita, quest'ultimo territorio posto all'altra parte del lago di Lugano non raggiungibile con autoveicoli.

Le azioni introdotte nel progetto urbanistico saranno trasversali valorizzando l'importante patrimonio culturale e paesaggistico e verranno create le opportunità di garantire un'offerta di strutture para – turistiche che definiscano uno sviluppo economico rivolto ad un turismo sostenibile.

PROMUOVERE LA CULTURA COME LEVA PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE DEI TERRITORI

Promozione e valorizzazione del patrimonio culturale e la promozione delle attività culturali Regione promuove la valorizzazione delle piccole realtà come musei – biblioteche e teatri che rappresentano presidi fondamentali per le comunità.

Nella piccola realtà comunale sono già presenti diverse strutture culturali, come in precedenza ampiamente descritto.

Nell'ambito del piano dei servizi verranno introdotte delle azioni rivolte ad agevolare la fruizione dei luoghi da parte della popolazione residente e della popolazione turistica.

PROMUOVERE UN TURISMO SOSTENIBILE

La competitività dell'offerta turistica è collegata con il territorio a cui afferisce l'offerta e lo sviluppo sostenibile diventa un elemento distintivo per le imprese poiché modifica i modelli di produzione, il comportamento dei consumatori ed il modello dello stesso business, la promozione di un turismo più sostenibile e responsabile deve concorrere anche a mitigare il fenomeno del cosiddetto overtourism, cioè l'impatto negativo causato sulla qualità della vita dei residenti e sull'esperienza turistica stesa dell'eccesso, dell'errata distribuzione o dei comportamenti dannosi dell'utenza turistica.

In particolare nei centri storici rischiano di creare effetti di riduzione dei servizi dei residenti a favore dell'utenza turistica.

Politiche turistiche eco- compatibili coerente con il turismo esperienziale che identifica nelle località che tutelano l'ambiente, la qualità della vita delle comunità locali, un'offerta turistica più attenta nei confronti delle esigenze specifiche e del benessere del cliente e del visitatore.

Il tema del trasporto strettamente connesso con il sistema delle ciclovie che devono necessariamente agganciare tutti i percorsi di livello regionale e provinciale, contribuendo al miglioramento dell'attrattività anche di zone che oggi hanno una minore attrazione turistica

Nel progetto urbanistico di P.G.T. verranno introdotte le possibilità di implementare le strutture in prevalenza para turistiche presenti sul territorio, ma altresì verranno previste delle soluzioni abitative sostenibili per la popolazione residente, la quale non trovando nella pianificazione vigente una risposta alle proprie esigenze ha individuato delle soluzioni abitative nei comuni contermini.

Delle importanti valutazioni dovranno essere effettuate nel piano dei servizi in particolare rispetto al piano dei parcheggi con una attenzione puntuale alle soluzioni da adottare per agevolare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente appartenente ai centri storici e a dare una risposta alle necessità della popolazione residente.

Riveste altresì una significativa importanza il sistema della mobilità leggera urbana, la quale sarà strettamente connessa con la sentieristica ed all'individuazione di spostamenti urbani eco- sostenibili.

SVILUPPARE IL MARKETING- TERRITORIALE *ossia comunicare la ricchezza del territorio nell'ambito dell'offerta e della sostenibilità*

Nuova Governance territoriale deve incrementare l'utilizzo di progetti integrati di sviluppo a scala locale attraverso un orientamento degli interventi all'efficienza delle risorse, all'inclusione sociale ed alla mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici, permette inoltre di integrare le reti ecologico- ambientale, storico- architettonica e dell'accessibilità per superare la frammentazione del territorio, rafforzando la pianificazione dello sviluppo regionale.

Il progetto urbanistico di P.G.T. sarà effettuato in modo trasversale così da coinvolgere le diverse aree tematiche dalla definizione della rete ecologico- ambientale alla valorizzazione del patrimonio storico ed architettonica alla razionalizzazione della rete viaria, degli spazi a parcheggio ed il mantenimento dell'identità dei nuclei attraverso una espansione sostenibile.

5- SISTEMA ECO- PAESISTICO, ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI, AGRICOLTURA

CURA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Alle identità territoriali, si affiancano le occasioni di fruizione paesistico/ ambientale e culturale e creazione di eventi e occasioni enogastronomiche.

Le pressioni e trasformazioni intervenute negli ultimi cinquant'anni hanno progressivamente modificato, disarticolandola, la trama fine dell'originario rapporto uomo- paesaggio con un progressivo impoverimento dei valori territoriali e di identità culturali, che, in alcuni casi rendono più difficile il permanere delle popolazioni e delle attività nei luoghi in cui ritrovano le proprie radici.

Viene demandata alla pianificazione locale l'adeguata declinazione per il recupero della coltura dei luoghi.

La risorsa del paesaggio è unica e solo parzialmente "rinnovabile", nonché patrimonio collettivo che richiede contemporaneamente azioni di tutela attiva ed una valorizzazione attenta e finalizzata alla messa in valore durevole dei beni anche per il potenziale strategico e per lo sviluppo economico e sociale dei territori.

Il progetto urbanistico di P.G.T. effettuerà nelle fasi preliminare una ricognizione delle colture storiche presenti sul territorio (ulivi e viti), darà conto dei luoghi ove sono state reimpiantate le viti e verrà redatto un progetto di recupero dei contesti agricoli con il rimpianto delle colture storiche. La definizione dei contesti agricoli e boscati verrà considerato in una visione unitaria rispetto alla percezione delle visuali e dei contesti con particolare riguardo rispetto alle visuali, poiché rappresentano e costituiscono parte integrante del paesaggio.

RICONOSCERE LE DIFFERENTI CARATTERIZZAZIONI DEI PAESAGGI LOMBARDI

Promuovere la progettazione integrata delle infrastrutture verdi sia negli ambiti urbanizzati sia nei territori agricoli e naturali.

Il disegno del paesaggio è il risultato di attività secolari dove le tradizioni ed i metodi colturali correlati alle diverse produzioni hanno arricchito un patrimonio paesaggistico oggi a rischio di marginalizzazione in un'agricoltura costantemente vocata alla produzione.

E' pertanto importante agire sia nel territorio urbanizzato che definire gli ambiti di azione specifici per gli spazi aperti ed i territori a margine, rafforzando la progettazione e pianificazione di tali spazi con precise funzioni di carattere paesaggistico – ecologico, fruitivo e ricreativo, sostenendo l'agricoltura urbana, valorizzando le funzioni ecologiche dei territori naturali e seminaturali, progettando paesaggi urbano- rurali

Il rinnovamento delle infrastrutture potrà essere l'occasione per ricucire i territori frammentati attraverso percorsi protetti e multifunzionali. Le infrastrutture e i percorsi ciclabili multifunzionali, come ad esempio le greenways, potranno rappresentare elemento di connessione di territori naturali e agricoli ma anche territori urbanizzati al fine di promuovere e incentivare la valorizzazione degli stessi attraverso la mobilità attiva e sostenibile

TUTELARE E VALORIZZARE LE RISORSE IDRICHE COME ELEMENTI IDENTITARI DEL TERRITORIO

CONTEMPERARE LA TUTELA DEL PAESAGGIO MONTANO CON LO SVILUPPO TURISTICO, DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Il progetto del paesaggio e dei contesti agricoli andrà a considerare anche le aree verdi interne ai tessuti urbani consolidati e le aree poste ai margini dell'edificato, ove soprattutto in prossimità dei centri storici si rileva la presenza di coltivazioni ortofrutticole per andare a soddisfare esigenze personali (agricoltura urbana).

Come già evidenziato nella sezione precedente assumono particolare importanza i collegamenti delle ciclopedonali e della sentieristica quale connessione tra i territori naturali ed agricoli ed i territori naturali.

MOBILITA'

**OBIETTIVO GENERALE:
RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA ESISTENTE E DELLE AREE DI SOSTA**

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Il nuovo piano del governo del territorio porrà in essere le strategie di seguito indicate:

1. Valorizzazione dei percorsi ciclopedonali, dei tracciati storici e delle percorrenze in zona agricola (sentieri e tracciati agrosilvopastorali), attraverso la creazione di un sistema di mobilità pedonale per la promozione del territorio comunale.
2. Analisi della situazione viabilistica comunale e delle strategie da porre in essere al fine della razionalizzazione dell'assetto viario.
3. Valutazioni in relazione all'assetto viario al fine di una sua razionalizzazione volta a migliorare l'accessibilità dei luoghi, resa a volte difficile dai ridotti calibri stradali.
4. Studio e riordino del sistema dei parcheggi, nelle zone critiche del territorio comunale, anche a seguito del monitoraggio dell'attuazione del Piano dei Servizi ed in particolare e revisione di nuove aree a parcheggio, nei punti critici ossia in prevalenza a raggera rispetto ai nuclei storici così da incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente.



**VAS – ORIENTAMENTI INIZIALI PER UN PROGETTO URBANISTICO DI SVILUPPO SOSTENIBILE
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

Nell'ambito del sistema viario locale e sovracomunale la variante di P.G.T. si pone l'obiettivo, attraverso la realizzazione anche di interventi puntuali, di razionalizzare la viabilità esistente soprattutto nei punti critici e funzionale alla creazione di collegamenti tra i vecchi nuclei.

Le problematiche connesse all'assetto viario sono chiaramente evidenti da chiunque transiti nel territorio comunale e si concretizzano in particolare nella esigenza di realizzare nuovi spazi per la sosta necessari sia per la popolazione residente che per la popolazione fluttuante turistica.

Una importante azione progettuale introdotta riguarda il ridisegno degli spazi della sosta posti a raggera rispetto al centro storico quale incentivo per il recupero dell'edificazione dismessa e/o sottoutilizzata e l'esecuzione di spazi da destinare alla sosta veicolare in ambiti territoriali che rilevano significative criticità, sempre per incentivare il recupero dell'edificazione esistente.

Un secondo punto è il recupero della sentieristica, taluna di importanza storica, con lo scopo di promuovere il territorio da un punto di vista turistico- ricettivo.

Le indicazioni poste in essere in via preliminare dalla variante al P.G.T. non possono che essere condivise dalla valutazione ambientale strategica (VAS), poichè volte ad un miglioramento della qualità della vita dei centri storici ed ad un recupero del patrimonio edilizio esistente.

Vi è inoltre un miglioramento della fruizione del territorio comunale ed uno sviluppo di una risorsa sostenibile quale quella turistico- ricettiva.

Gli indirizzi strategici proposti per il nuovo P.G.T. aderiscono ai criteri promossi nelle "STRATEGIE REGIONALI DI SVILUPPO SOSTENIBILE" (AGGIORNAMENTO 2023), in relazione alla presente sezione, per le tematiche di seguito individuate e rispetto alle quali si indica come le medesime saranno declinate nella pianificazione del nuovo piano urbanistico

4- SVILUPPO E INNOVAZIONE, CITTÀ, TERRITORIO ED INFRASTRUTTURE

- Migliorare sostenibilità, resilienza e sicurezza delle infrastrutture: garantire la sostenibilità trasportistica delle trasformazioni territoriali evitare uno sviluppo disomogeneo e non organizzato*
- Promuovere la mobilità sostenibile*
- Consolidare il rafforzamento trasporto pubblico locale*

Il progetto urbanistico si focalizzerà sull'utilizzo e razionalizzazione della rete viaria esistente, andando a prevedere ambii di completamento del tessuto edificato esistente.

In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dei luoghi, risulta essere di significativa importanza la localizzazione di spazi da destinare a parcheggio in prossimità dei centri storici e dei principali servizi di fruizione pubblica integrandoli rispetto all'ambiente ed al paesaggio e conseguentemente promuovere sistemi di mobilità sostenibile anche all'interno del paese.

URBANISTICA: LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL COMPLETAMENTO DEL TESSUTO CONSOLIDATO

OBIETTIVO GENERALE:

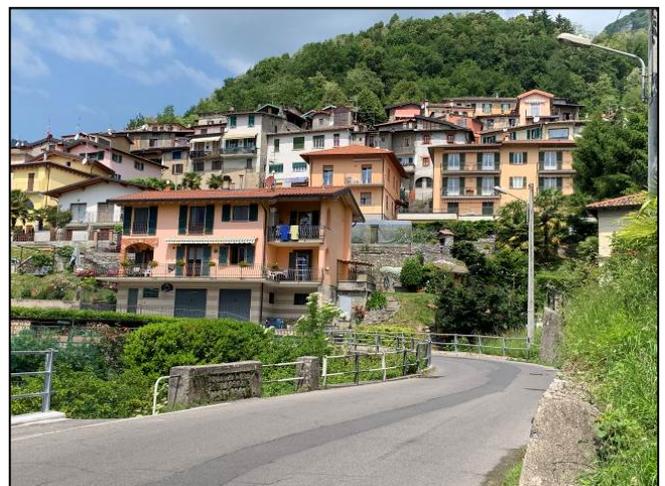
AGEVOLARE IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE COME ALTERNATIVA AL CONSUMO DI NUOVO SUOLO E COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (NEL RISPETTO DEI VALORI PAESISTICI)

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Nell'ambito della stesura del nuovo piano del governo del territorio si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

1. Redazione di un nuovo piano del governo del territorio in adeguamento al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 411 del 19.12.2018, rispetto ai parametri di contenimento di consumo di nuovo suolo.
2. Redazione di un progetto urbanistico - ambientale con anche la definizione di una rete ecologica comunale, volto alla salvaguardia delle visuali paesaggistiche e dell'ambiente del Lago di Lugano, anche attraverso l'inserimento di norme morfologico costruttive per il miglioramento delle visuali d'insieme.
3. Considerazioni di merito in relazione agli ambiti di trasformazione previsti nel documento di piano, rispetto ai quali, a fronte del monitoraggio, si evince la non attuazione della quasi totalità delle previsioni di trasformazioni ivi contenute, agli ambiti in fase di attuazione non ancora eseguiti e agli ambiti di completamento del piano delle regole, incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'utilizzo di lotti interclusi e di completamento del tessuto urbano consolidato.
4. Redazione della "carta del consumo di suolo" avendo come riferimento i criteri contenuti nel Piano Territoriale Regionale.
5. Studio del calcolo del fabbisogno abitativo così come previsto dai "Criteri" del P.T.R. così come adeguato alla L.R. 31/2014, anche in relazione all'andamento demografico che rileva una decrescita della popolazione che si è registrata nel comune nell'ultimo decennio, avendo considerato come dato anomalo l'anno 2020 a causa della pandemia COVID-19 e le strategie di sviluppo da porre in essere, sempre privilegiando il riuso del patrimonio esistente dismesso e/o sottoutilizzato.
6. Promozione del territorio ai fini turistico ricettivi attraverso l'introduzione di possibilità di ricezione alberghiera con strutture quali affittacamere e bed end breakfast, anche in considerazione che il medesimo rappresenta uno dei settori economici prevalenti del comune, nell'ambito della sostenibilità ambientale e dei servizi.
7. Introduzione di agevolazione ed incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente in relazione ai disposti introdotti dalla L.R. 18/19
8. Redazione di uno studio di dettaglio dei nuclei storici delle singole frazioni, degli edifici e degli insediamenti di architettura rurale montana che ancor oggi si distinguono nei contesti agricoli con la finalità di fornire delle indicazioni puntuali per interventi coerenti rispetto al patrimonio edilizio esistente di significativa importanza storica e paesaggistica, il quale assuma le caratteristiche di piano particolareggiato così da consentire l'applicazione del nuovo concetto di "ristrutturazione edilizia" di cui al Dpr n° 380/2001 e s.m.i.

9. Ridefinizione urbanistica ed introduzione delle agevolazioni per i compendi appartenenti al vecchio nucleo delle singole frazioni ed in particolare dell'importante patrimonio dismesso, coniugando la presenza del vincolo con le necessità di recupero, declinando le strategie meglio illustrate nella deliberazione di cui all'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., ove sono stati individuati gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana e territoriale.
10. Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso l'introduzione di disposti normativi che consentano lo svecchiamento dell'edificazione attraverso interventi volti al miglioramento della classe energetica dell'edificazione.
11. Incentivazione della sussidiarietà con gli accordi tra pubblico e privato nell'ambito della pianificazione urbanistica con la finalità di realizzazione di opere pubbliche a titolo di perequazione e scomputo oneri concessori.
12. Redazione del nuovo regolamento edilizio secondo il modello edilizio tipo di Regione Lombardia con conseguente revisione complessiva del testo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole e del piano dei servizi, anche con la finalità di definire un coordinamento con le definizioni uniche omogenee e con la nuova modalità di calcolo delle volumetrie e degli accessori.





**VAS – ORIENTAMENTI INIZIALI PER UN PROGETTO URBANISTICO DI SVILUPPO SOSTENIBILE
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

SVILUPPO CONTROLLATO E SOSTENIBILE DELL'AMBIENTE URBANIZZATO LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

La valutazione ambientale strategica (VAS) condivide le finalità espresse negli obiettivi della variante di P.G.T. per la revisione della pianificazione urbanistica vigente, rivolta al recupero del patrimonio edilizio esistente ed al completamento del tessuto urbano consolidato, in linea con i principi contenuti nella L.R. 31/2014, così come recepiti nel piano territoriale regionale (PTR), nell'ambito di un progetto unitario di valorizzazione del significativo patrimonio culturale e paesistico del territorio comunale.

In particolare è di significativa importanza l'introduzione di incentivi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, sia rispetto ai nuclei di antica formazione che all'edificazione avvenuta nelle epoche risalenti ad una "prima espansione", quale valida alternativa alla realizzazione di nuovi interventi edilizi che definiscono consumo di nuovo suolo, quest'ultimo bene non riproducibile.

Un ulteriore elemento positivo è la previsione di rivalutazione dei contenuti degli ambiti di trasformazione del documento di piano ed alla pianificazione attuativa in fase di esecuzione che nel corso degli anni non ha avuto una concreta attuazione.

Al fine di conferire la sostenibilità economica ed ambientale agli interventi si rileva l'esigenza di conformarsi alla realtà contemporanea, nonché alle reali esigenze di sviluppo del comune.

In particolare ciò trova riferimento nella revisione degli ambiti di trasformazione e completamento, i quali, come si evince dal monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica, non hanno trovato attuazione.

La revisione dell'apparato normativo del piano delle regole unitamente alla redazione del nuovo regolamento edilizio introdurrà delle incentivazioni in particolare rivolta all'esecuzione di interventi sul patrimonio edilizio esistente con la realizzazione di interventi che portino ad aumentare la qualità energetica ed il decoro soprattutto negli ambiti dismessi.

Una azione significativa è individuabile nel progetto di recupero dell'importante patrimonio dismesso e/o sottoutilizzato con esplicita attenzione al centro storico attraverso la redazione di un piano particolareggiato di dettaglio che vada ad intervenire ed agevolare gli interventi di recupero degli ambiti dismessi critici poiché carenti di spazi per la sosta o privi di visuali verso il lago.

La redazione della carta del consumo di suolo potrà ben definire le superfici da destinare al completamento dell'edificazione esistente, in relazione al fabbisogno abitativo della popolazione residente e della popolazione che ha necessità di avere un'abitazione in prossimità del confine per motivi lavorativi, alla superficie urbanizzabile ed alla qualità dei suoli agricoli.

Riveste una significativa importanza, in considerazione dalla elevata valenza paesistica del territorio la volontà espressa di redazione di un progetto urbanistico che contempli una condivisione con l'aspetto paesaggistico, nonché la definizione di una rete ecologica comunale (REC), in stretta connessione con l'ambiente e gli habitat caratterizzanti il territorio comunale in stretta connessione con i comuni contermini.

Il P.G.T. dovrà riconoscere l'identità delle frazioni e località, presenti in numero considerevole sul territorio comunale, garantendo loro i servizi necessari, pur facendo parte di una entità territoriale, anche in relazione alle esigenze della popolazione fluttuante turistico ricettiva che porta il comune dei mesi estivi ad un significativo aumento della popolazione presente, con una importante ricaduta sui servizi.

In considerazione della valenza turistica del territorio comunale, si sostiene l'azione di sviluppo della risorsa turismo, attraverso l'incremento delle strutture già presenti sul territorio comunale ed una loro incentivazione affinché si possa raggiungere anche una sostenibilità economica sia dell'esistente che di quanto previsto di nuovo.

Gli indirizzi strategici proposti per il nuovo P.G.T. aderiscono ai criteri promossi nelle "STRATEGIE REGIONALI DI SVILUPPO SOSTENIBILE" (AGGIORNAMENTO 2023), in relazione alla presente sezione, per le tematiche di seguito individuate e rispetto alle quali si indica come le medesime saranno declinate nella pianificazione del nuovo piano urbanistico

1- INCLUSIONE E CONTRASTO AL DISAGIO

Al fine di contrastare la povertà e la deprivazione materiale si rende necessario promuovere la coesione sociale, l'inclusione e la sussidiarietà attraverso azioni trasversali che si possono identificare nella:

- *Riforma del sistema abitativo: nel caso del sistema urbanistico, ove possibile, attraverso l'individuazione di ambiti, nel territorio comunale, dove agevolare il recupero e/o realizzare abitazioni che possano essere accessibili, con costi calmierati.*

Il progetto urbanistico individuerà, nell'ambito delle analisi effettuate per l'individuazione del fabbisogno abitativo, delle soluzioni che possano essere accessibili con prezzi calmierati.

Nella definizione delle esigenze abitative, le quali saranno in prevalenza rivolte ad agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente e sottoutilizzato, verranno considerate le esigenze della popolazione residente, della popolazione turistica, della popolazione fluttuante, della popolazione transfrontaliera.

3 - CITTA' ED INSEDIAMENTI SOSTENIBILI E INCLUSIVI

Aderire alle soglie di riduzione di consumo di suolo previste dal PTR così come adeguato alle l.r. 31/2014 in materia di riduzione di consumo di suolo, introducendo un sistema di monitoraggio periodico valutando i fenomeni dell'urbanizzazione non solo in termini quantitativi ma anche qualitativi, attribuendo un ruolo anche al piano paesistico regionale che individua i fenomeni di degrado e compromissione del paesaggio e classifica le loro cause per rendere possibili gli interventi necessari.

- *Rafforzamento di meccanismi preventivi di compensazione e perequazione e promozione di interventi di deperneabilizzazione*
- *Rete ecologica regionale e estensione della salvaguardia delle aree protette*
- *Promuovere ed incentivare la rigenerazione urbana e territoriale*
- *Recuperare il patrimonio edilizio esistente e migliorare le prestazioni ambientali degli edifici*
- *Ridurre il disagio abitativo*

Il progetto urbanistico come già meglio dettagliato nei capitoli precedenti verrà eseguito in adeguamento alla L.R. 31/2014 con l'applicazione della riduzione del consumo di suolo e verranno effettuate le valutazioni dovute rispetto alla quantità e qualità delle aree.

5- SISTEMA ECO- PAESISTICO, ADATTAMENTO AI CAMBIAMENTI CLIMATICI, AGRICOLTURA SOLUZIONI SMART E NATURE- BASED PER L'AMBIENTE URBANO

Incrementare le aree verdi, sostenere gli interventi di de - permeabilizzazione e la forestazione urbana

Saranno promosse iniziative di rinaturalizzazione di aree ad urbanizzazione densa attraverso interventi di de-impermeabilizzazione (in particolare di piazze e parcheggi) da valorizzare attraverso la forestazione urbana per conseguire una pluralità di effetti benefici: aumentare la produzione di ossigeno, contenere la movimentazione delle polveri, ridurre l'effetto delle isole di calore urbane e migliorare l'adattamento al cambiamento climatico, aumentare il confort degli spazi pubblici, supportare le connessioni ecologiche. Saranno anche promossi interventi di recupero alla vista e fruizione dei corsi d'acqua, restituendo loro spazio nel contesto urbano e valorizzandoli come elementi identitari, contribuirà alla rinaturalizzazione della città.

Il progetto urbanistico come già meglio dettagliato nei capitoli precedenti verrà eseguito in adeguamento alla L.R. 31/2014 con l'applicazione della riduzione del consumo di suolo e la verifica delle restituzioni alla rete ecologica rispetto alla quantità e qualità delle aree.

Si provvederà altresì a redigere un progetto finalizzato al recupero della percezione visiva della presenza dei corsi d'acqua e della fruizione ei medesimi.

Promuovere il drenaggio urbano sostenibile (L.R. n° 4/2016 e R.R. n° 7 del 2017) attraverso l'invarianza idraulica ed il drenaggio urbano sostenibile con :

- Soluzioni di distoglimento delle immissioni di acque meteoriche nelle reti fognarie unitarie, recapitandole verso sistemi di infiltrazione naturale e dei corpi idrici superficiali*
- Soluzioni di risparmio / riuso della risorsa idrica a livello di quartiere delle singole abitazioni*

Nella redazione del nuovo Regolamento Edilizio, il quale sarà coordinato con le norme tecniche di attuazione verranno inserito dei disposti normativi in relazione alle tematiche dell'invarianza idraulica ed idrogeologica, al drenaggio urbano e al distoglimento delle acque superficiali.

SISTEMA DEI SERVIZI

**OBIETTIVO GENERALE:
GARANTIRE UN SISTEMA DI SERVIZI ANCHE A LIVELLO SOVRACCOMUNALE**

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Nell'ambito della stesura del nuovo piano del governo del territorio si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

1. Analisi e valutazioni in merito al vigente Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla normativa tecnica per l'attuazione degli interventi e di criteri non vincolanti per la realizzazione delle nuove opere pubbliche e per l'uso delle risorse derivanti da perequazioni economiche e oneri concessori, per interventi volti al mantenimento dei servizi esistenti (scuola primaria inferiore- scuola primaria- ambulatori medici- farmacia) e per la realizzazione delle nuove opere pubbliche necessarie.
2. Valutazioni in relazione alla realizzazione degli interventi effettuati in attuazione del vigente piano dei servizi, rispetto alle esigenze della popolazione residente che della popolazione turistica, sia sul patrimonio comunale esistente sia ai nuovi servizi per il miglioramento della qualità della vita.
3. Progetto per la realizzazione di spazi per la sosta, soprattutto a raggera rispetto ai centri storici con lo scopo di poterne agevolare la loro riqualificazione.
4. Redazione di un progetto degli spazi per la sosta che tenga in considerazione sia le esigenze della popolazione residente e della popolazione fluttuante turistico ricettiva di cui un esempio possono essere: la necessità di previsione di spazi per la sosta in prossimità dei vecchi nuclei, i quali assumano anche la funzione di punti di partenza per i fruitori della sentieristica e di una miglior fruizione dei servizi pubblici comunali e per i servizi dedicati alla popolazione turistica.
5. Redazione di un progetto della mobilità leggera urbana e della sentieristica, anche di valenza storica e sovralocale per una promozione turistico ricettiva del territorio comunale.





**VAS – ORIENTAMENTI INIZIALI PER UN PROGETTO URBANISTICO DI SVILUPPO SOSTENIBILE
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

ATTENZIONE ALLA PERSONA - FRUIBILITA' ACCESSIBILITA' E QUALITA' DEI SERVIZI

Le strutture pubbliche di Valsolda sono in prevalenza ubicate in centro ove vi è anche la sede municipale ed i residenti si servono di istituti scolastici ubicati nei comuni contermini.

Rivestirà significativa importanza il monitoraggio delle strutture esistenti e dei servizi realizzati nel corso della esecutività della vigente strumentazione urbanistica, unitamente alle indicazioni fornite dal piano triennale delle opere pubbliche in relazione ai progetti già in essere o programmati dall'Amministrazione Comunale al fine di verificare le esigenze della popolazione residente e della popolazione fluttuante.

Di significativa importanza lo studio di un sistema di parcheggi idoneo e rapportato non solo alle necessità della popolazione residente, ma anche della popolazione turistica. Quanto sopra dovrà essere strettamente connesso anche allo studio del sistema della mobilità leggera dei singoli nuclei e delle percorrenze, tra le quali vi sono quelle di valenza storico e/o panoramiche territoriale sovralocale.

Le azioni concrete già evidenziate in questa fase preliminare non possono che essere condivise dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Gli indirizzi strategici proposti per il nuovo P.G.T. aderiscono ai criteri promossi nelle "STRATEGIE REGIONALI DI SVILUPPO SOSTENIBILE" (AGGIORNAMENTO 2023), in relazione alla presente sezione, per le tematiche di seguito individuate e rispetto alle quali si indica come le medesime saranno declinate nella pianificazione del nuovo piano urbanistico

1- INCLUSIONE E CONTRASTO AL DISAGIO

Al fine di contrastare la povertà e la deprivazione materiale si rende necessario promuovere la coesione sociale, l'inclusione e la sussidiarietà attraverso azioni trasversali che si possono identificare nella:

- *Riforma del sistema abitativo: nel caso del sistema dei servizi perseguire strategie di sussidiarietà, sostenendo il terzo settore in tutte le forme associative ed imprenditoriali al fine di favorire l'aggregazione e la coesione.*
- *Uguaglianza economica e di genere*
- *Sostenere il progetto di vita per persone con disabilità attraverso la redazione e l'attuazione del piano dell'eliminazione delle Barriere architettoniche (PEBA).*
- *Conciliare i tempi di vita e lavorativi con le esigenze familiari ed i servizi del Welfare: (es. servizi alternativi ed integrativi fuori dall'orario scolastico quali piedibus e bicibus), centri estivi doposcuola, centri di assistenza per piccole commissioni, servizi quali nidi e micro-nidi pubblici o privati in convenzione con il comune*

Nella redazione del piano dei servizi verranno effettuati degli approfondimenti finalizzati ad individuare le necessità della popolazione al fine di migliorare la qualità della vita, anche in relazione all'occupazione della popolazione residente così da conciliare il lavoro con la vita familiare, nonché della popolazione anziana. Un esempio può essere dato da un servizio di asilo nido, servizi doposcuola o centri di assistenza per commissioni agli anziani e/o ai lavoratori.

Un ulteriore atto pianificatorio che dovrà essere effettuato dal Comune consiste nella redazione del Piano delle Barriere Architettoniche (PEBA), al fine di rendere inclusivo il comune anche per le persone con disabilità.

SVILUPPO E INNOVAZIONE, CITTÀ, TERRITORIO ED INFRASTRUTTURE

- Diffondere e rafforzare le reti informatiche sul territorio*
- Sostenere lo sviluppo e le tecnologie strategiche*
- Attuare la trasformazione digitale della pubblica amministrazione*

Al fine dello sviluppo delle strategie territoriali del marketing territoriale e di agevolare lo svolgimento delle pratiche diventa indispensabile lo sviluppo della tecnologia digitale nei diversi settori per la promozione del territorio.

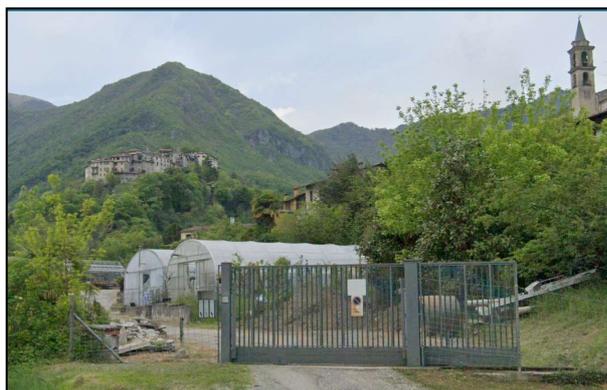
SISTEMA ECONOMICO

**OBIETTIVO GENERALE:
VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA E DELLE FORZE ECONOMICHE PRESENTI SUL TERRITORIO**

P.G.T.- INDIRIZZI STRATEGICI

Nell'ambito della stesura del nuovo piano del governo del territorio si intende, per la presente area tematica, dare attuazione alle seguenti strategie:

1. Il sistema turistico ricettivo attuale si caratterizza in prevalenza dalla presenza di seconde case, strutture bed and breakfast, affittacamere, locanda albergo con alcune camere, un campeggio.
Le azioni che porrà in essere la variante urbanistica sono rivolte alla valorizzazione del settore turistico - ricettivo attraverso la promozione del territorio non limitandosi pertanto al servizio alberghiero differenziato, ma comprendendo anche le attività ad esso connesse quali la ristorazione, bar, punti di vendita di prodotti tipici. Quanto sopra è strettamente connesso anche alle azioni che si intendono promuovere nel settore agricolo.
2. Il settore agricolo vede oggi la presenza di insediamenti agricoli con produzione e vendita dei propri prodotti e di apicoltori con produzione e vendita di miele.
Le azioni che porrà in essere il nuovo P.G.T. hanno l'intento di recuperare i terrazzamenti storici ai fini agricoli attraverso l'incentivazione dell'impianto delle colture storiche come l'ulivo.
La volontà è quella di mettere a sistema le risorse tipiche dei luoghi con la creazione di un sistema che coinvolga gli aspetti culturali, con la promozione turistica e culinaria con utilizzo di prodotti locali provenienti da coltivazione e/o produzione agricoli locali.
Riveste altresì una significativa importanza la valorizzazione dei diversi alpeggi oggi presenti alcuni ancora utilizzati per la transumanza ed altri riconvertiti in rifugi, così come la silvicoltura poiché attività che rappresentano un presidio per il territorio montano.
3. Valutazioni nell'ambito del calcolo del fabbisogno considerando anche le esigenze della popolazione transfrontaliera che necessita di alloggi per poter essere agevole nel recarsi presso il posto di lavoro in Confederazione Elvetica.
4. Valorizzazione del settore agricolo e delle realtà di allevamento presenti sul territorio anche in relazione ad un progetto di promozione turistico - ricettiva locale del territorio comunale con l'inserimento di prodotti locali a Km. 0.



**VAS – ORIENTAMENTI INIZIALI PER UN PROGETTO URBANISTICO DI SVILUPPO SOSTENIBILE
(PRINCIPI GUIDA E RISULTATI ATTESI AI FINI DELLA SOSTENIBILITA' DEL NUOVO P.G.T.)**

Il sistema economico di Valsolda si articola nei settori turistico- ricettivo e nel settore agricolo e la maggior parte della popolazione lavora nella confederazione elvetica.

La promozione turistico ricettiva del territorio attraverso il coinvolgimento di diversi aspetti quali quello culturale, paesaggistico, turistico- ricettivo con le attività ad esso connesse nonché il settore agricolo, riveste una significativa importanza poiché consente di poter valorizzare le potenzialità delle risorse disponibili sul territorio.

Le esigenze del settore turistico già rilevate, in merito alle attività insediate e alle esigenze della popolazione turistica di Valsolda, saranno approfondite al fine di dare la migliore risposta in relazione all'insediamento di nuove attività e strutture a supporto del settore (ristoranti, bed and breakfast ecc....)

Risulta di significativa importanza l'introduzione di incentivazioni per il recupero dei terrazzamenti ai fini agricoli con le culture storiche della tradizione locale poiché comporta un miglioramento del paesaggio e una valorizzazione di aree oggi dismesse con significative potenzialità.

In relazione al settore agricolo e dell'allevamento il nuovo piano del governo del territorio introdurrà diversi disposti regolamentari al fine di coniugare le esigenze degli insediamenti esistenti rispetto ai contesti di elevato valore paesaggistico.

Gli indirizzi strategici proposti per il nuovo P.G.T. aderiscono ai criteri promossi nelle "STRATEGIE REGIONALI DI SVILUPPO SOSTENIBILE" (AGGIORNAMENTO 2023), in relazione alla presente sezione, per le tematiche di seguito individuate e rispetto alle quali si indica come le medesime saranno declinate nella pianificazione del nuovo piano urbanistico

3 - ISTRUZIONE, FORMAZIONE, LAVORO

- *Ridurre la dispersione scolastica*
- *Favorire il raccordo tra istruzione scolastica, formazione professionale e mondo del lavoro*
- *Favorire una crescita economica – funzionale dell'occupazione ed in particolare dell'occupazione giovanile*
- *Capacità di innovazione delle imprese*

Rispetto ai settori economici prevalenti nel Comune ed al fine di favorire la crescita economica necessita intervenire nell'agevolare il settore turistico- ricettivo ed il settore agricolo creando anche delle interconnessioni tra i due ambiti, questo anche per evitare il degrado del territorio ove prevalentemente i lavoratori sono frontalieri.

4 - SVILUPPO E INNOVAZIONE, CITTÀ, TERRITORIO ED INFRASTRUTTURE

- *Promuovere ricerca ed innovazione e trasferimenti tecnologico*
- *Transizione digitale*

L'innovazione tecnologica può costituire una leva per lo sviluppo dei settori economici prevalenti nel comune.