

# COMUNE DI LURAGO D'ERBA

Provincia di Como

## VERIFICA DI ESCLUSIONE dalla Valutazione Ambientale Strategica

**Autorità Procedente VAS ed estensore  
Variante Urbanistica - Ufficio di Piano:**  
Il Resp. Settore Edilizia Privata ed Urbanistica  
arch. Marielena Sgroi

**Autorità Competente VAS:**  
Il Resp. Settore Lavori Pubblici della  
Città di Mariano Comense:  
Ing. Arch. Marco Corbetta

---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE

Delibera di adozione                      C.C N°  
Delibera di approvazione                C.C N°

*Ufficio di Piano - Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata arch. Marielena Sgroi*

---

---

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA



## 1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Lurago d'Erba è dotato di "Piano del Governo del Territorio", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale approvato con deliberazione di C.C. n° 02 del 19.01.2018 e pubblicato sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n° 27 del 04.07.2018.

## 2 - MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Nel corso della vigenza dello strumento urbanistico è emersa l'esigenza di effettuare delle modifiche agli elaborati di piano rivolte a rendere maggiormente leggibile la cartografia ed aggiornare le norme tecniche di attuazione, anche in relazione a recenti disposti normativi entrati in vigore.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n° 104 del 13.12.2021 ha dato avvio al procedimento per la redazione della variante parziale del piano del governo del territorio e della relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

A seguito dell'avvio del procedimento è stato affisso avviso all'albo pretorio in data 21.12.2021 prot. n° 1259 al fine della presentazione di contributi e sono pervenute agli atti del Comune n° 14 istanze, talune per la redazione di modifiche minori, mentre altre con la finalità di effettuare degli adeguamenti di insediamenti industriali esistenti.

Per l'azione che deve essere propria dell'attività amministrativa di efficacia - efficienza ed economicità, essendo in itinere la redazione della variante parziale agli atti di P.G.T., l'Amministrazione Comunale ha deciso di aderire alle richieste formulate, nell'ambito del procedimento in corso, senza dar luogo a delle pratiche di SUAP in variante.

Con successiva deliberazione di Giunta Comunale n° 151 del 14.12.2022 si è provveduto ad individuare l'Autorità Competente per la VAS nella persona del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici della Città di Mariano Comense Ing. Arch. Marco Corbetta.

L'Amministrazione Comunale con le suddette deliberazioni ha provveduto ad individuare quale:

- **Autorità Procedente VAS ed estensore della Variante Urbanistica – Ufficio di Piano:** il Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica – arch. Marielena Sgroi
- **Autorità Competente VAS:** Il responsabile del Settore Lavori Pubblici della Città di Mariano Comense: Ing. Arch. Marco Corbetta

La variante in oggetto prevede l'applicazione del principio del bilancio ecologico e la modifica di trasformabilità degli abiti boscati appartenenti al PIF della Provincia di Como, ora Settore Foreste di Regione Lombardia.

La valutazione della quantità e qualità delle aree interessate dal bilancio ecologico viene riportata nella sezione dedicata relativa alla variante urbanistica puntuale, mentre, come previsto dalle Norme del Piano di Indirizzo Forestale, per la trasformabilità degli ambiti boscati è stato conferito incarico professionale all'agronomo Dott. Nicola Gallinaro per la redazione dello studio di dettaglio.

Al fine di verificare la congruità della Variante Urbanistica in relazione all'aspetto geologico è stato conferito incarico professionale al Dott. Geologo Paolo Dal Negro.

### **3 – MODIFICHE AGLI ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE**

La modifica degli atti vigenti ha comportato delle ulteriori precisazioni agli elaborati del piano delle regole volte a rendere maggiormente coerente gli elaborati allo stato dei luoghi e/o a prendere atto del prevalere di destinazioni d'uso esistenti rispetto alle funzioni ammesse.

Si descrivono nei punti a seguire le tipologie di modifiche apportate agli elaborati di piano.

#### **MODIFICHE DI INTERESSE GENERALE**

Ineriscono varianti di carattere generale al fine di andare a meglio definire e rendere coerente le previsioni urbanistiche rispetto alla loro rappresentazione grafica.

##### A1- Modifica "Ambiti sub- urbani e/o a giardino a bassa densità" (0,60 mc/mq) e "ambiti di completamento con densificazione media"(1,00 mc/mq)

*Nella fase di redazione dello strumento urbanistico è stata effettuata una inversione della retinatura tra gli "Ambiti sub- urbani e/o a giardino a bassa densità" (0,60 mc/mq) e "ambiti di completamento con densificazione media"(1,00 mc/mq) determinando una modifica del regime giuridico dei suoli rispetto a quanto definito nel previgente P.G.T.*

*Nella fase di approvazione dello strumento urbanistico è stato introdotto un disposto normativo che consentisse di regolamentare gli interventi attraverso un titolo concordato per le aree libere degli ambiti che in precedenza avevano un indice edificatorio più basso ed alle quali era stato conferito un indice edificatorio maggiormente elevato.*

*Si provvede pertanto a modificare le retinature dei due ambiti conferendo agli ambiti territoriali gli indici edificatori del Piano del Governo del Territorio pre- vigente.*

##### A2- Studio Geologico e del Reticolo Idrico minore

*Il Comune di Lurago d'Erba ha approvato lo studio del reticolo idrico minore e l'aggiornamento dello studio geologico comunale con deliberazione C.C. n° 13 del 22.02.2011.*

*Il suddetto studio geologico e del reticolo idrico minore costituisce parte integrante della delibera C.C. n° 15 del 22.02.2011 di approvazione del P.G.T.*

*Successivamente con deliberazione C.C. n° 1 del 19.01.2018 è stato adottato lo Studio del Reticolo Idrico minore e determinazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua in esecuzione del parere di Regione Lombardia.*

*L'assetto idrogeologico, così come modificato e rappresentato negli elaborati di cui alla precedente citata deliberazione consiliare, costituiva già parte integrante del P.G.T. approvato con deliberazione C.C. n° 2 del 19.01.2018, tuttavia si è conclusa la procedura amministrativa con l'approvazione con deliberazione C.C. n° 35 del 26.07.2018 dell'"Aggiornamento studio del reticolo idrico minore e determinazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua- approvazione"*

*Si provvede pertanto a meglio rappresentare nel P.G.T. i vincoli derivanti dallo studio geologico-idrogeologico e sismico, così come già approvato da Regione Lombardia.*

##### A3- Aggiornamento Cartografico

*Si provvede ad effettuare l'aggiornamento cartografico attraverso l'inserimento nella cartografia della nuova edificazione realizzata in attuazione del vigente strumento urbanistico.*

##### A4- Azzonamento di alcune parti prive di retinatura

*Si provvede ad effettuare la retinatura di alcune porzioni di territorio che ne sono prive in coerenza con l'ambito urbanistico adiacente e/o con le aree che le circondano.*

##### A5- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

*Si provvede ad effettuare una miglior precisazione del testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole per eliminare alcune incoerenze presenti nel testo e rendere le stesse maggiormente comprensibili al fine di una migliore attuazione, non apportando modifiche sostanziali all'apparato normativo generale.*

#### **SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Le modifiche introdotte alla strumentazione urbanistica che rivestono carattere generale ineriscono principalmente una migliore e più chiara rappresentazione dello stato dei luoghi negli elaborati di piano e non comportano variante urbanistica.

Si reputa pertanto che non debbano essere effettuate considerazioni di merito da parte della Valutazione Ambientale Strategica.

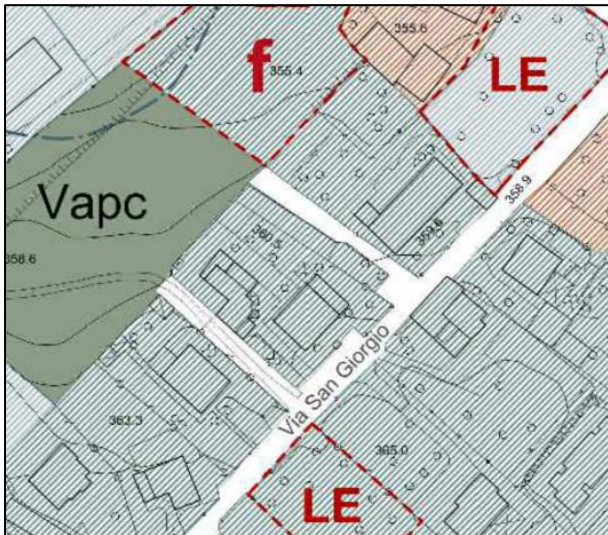


## MODIFICHE DI INTERESSE PUNTUALE

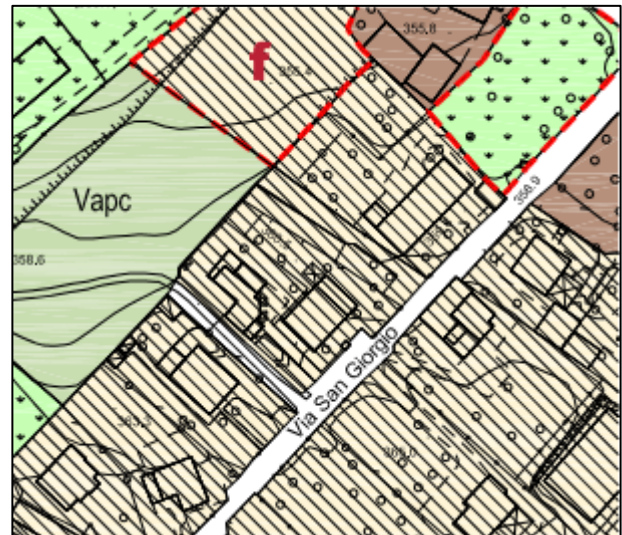
Si provvede ad effettuare delle modifiche di carattere puntuale rivolte ad un adeguamento alla situazione catastale e/o ad una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi.

### **B1 – Modifica mappale n° 1032 e n° 454**

Si provvede a riportare l'indice edificatorio, così come richiesto in diverse istanze preliminari, come da argomentazione rappresentata nel precedente capitolo, all'ambito territoriale previgente con indice 1,00 mc/mq. e ad estendere la retinatura dell'area edificabile facendola aderire alle confinanze catastali, come già indicato nel previgente P.G.T.



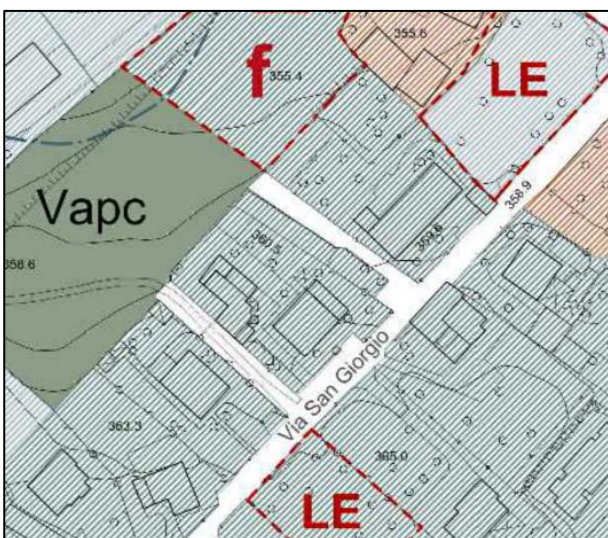
Stralcio PGT Vigente



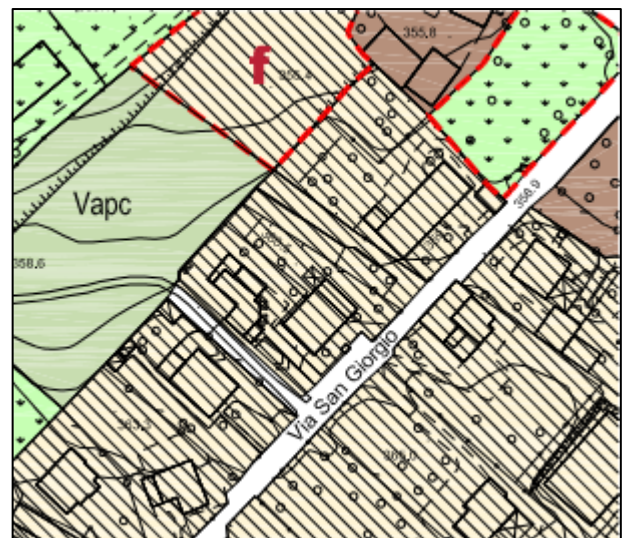
Stralcio PGT Variante

### **B2 – Modifica mappale n° 1899**

Si provvede a ridurre la sede stradale al calibro risultante dalla esatta rappresentazione dell'ambito territoriale residenziale aderente alla situazione catastale di cui al mappale n° 1899.



Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

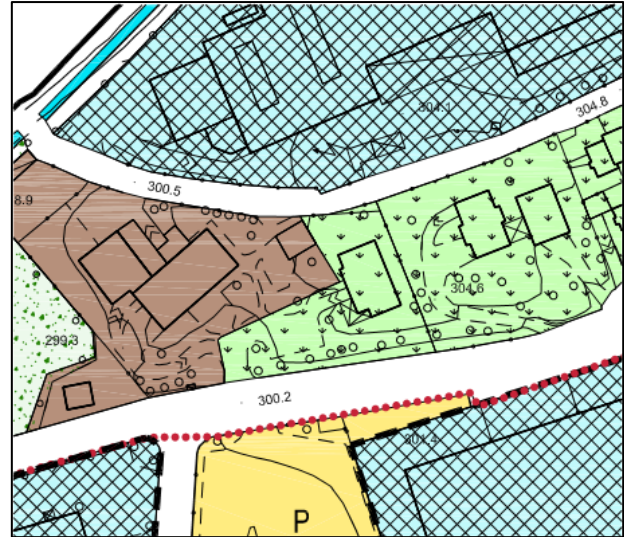


**B3 – Modifica mappale n° 1441**

Si provvede a classificare l'ambito territoriale corrispondente all'area identificata catastalmente al mappale n° 1441, ora erroneamente classificata in ambiti per attività commerciali, in "Ambiti di completamento con densificazione media" in conformità con la destinazione d'uso dell'edificazione esistente e con l'ambito territoriale residenziale confinante.



Stralcio PGT Vigente



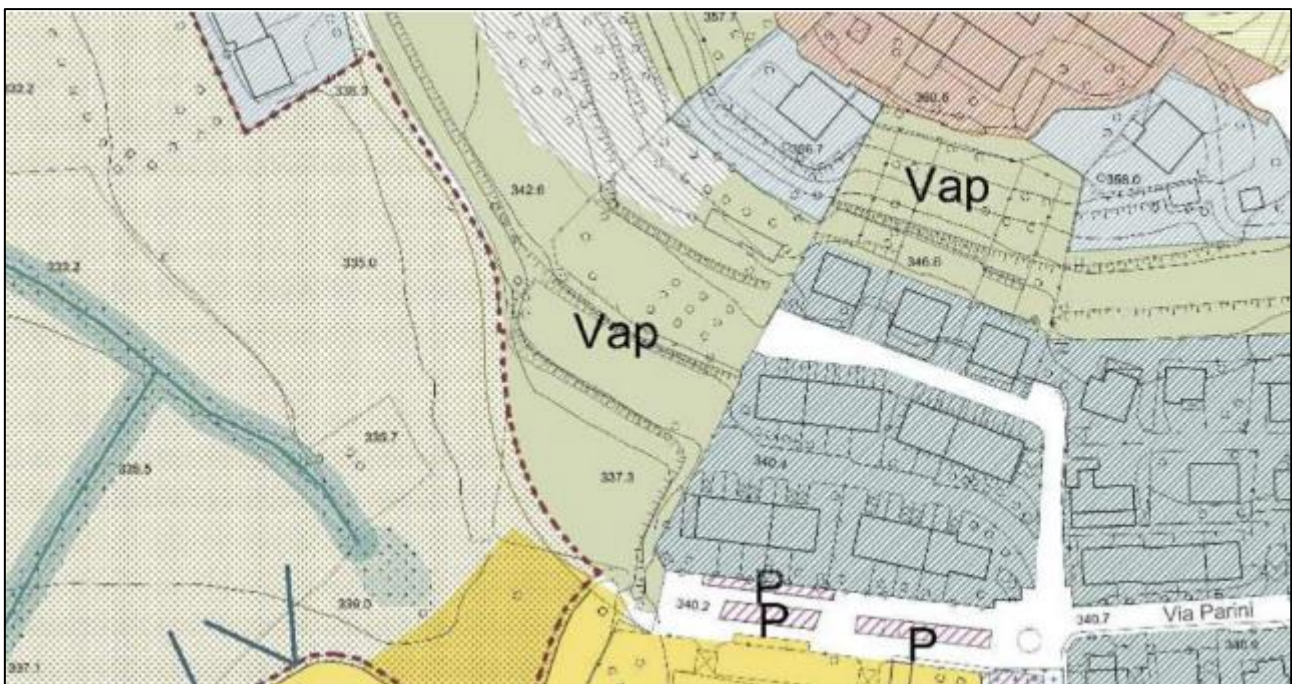
Stralcio PGT Variante

**B4 – Rettifica area standard e rappresentazione cartografica di tracciato pedonale**

Si provvede a classificare parte delle aree contraddistinte catastalmente ai mappali n° 712 e n°798, in fase di acquisizione, come aree e servizi di interesse generale.

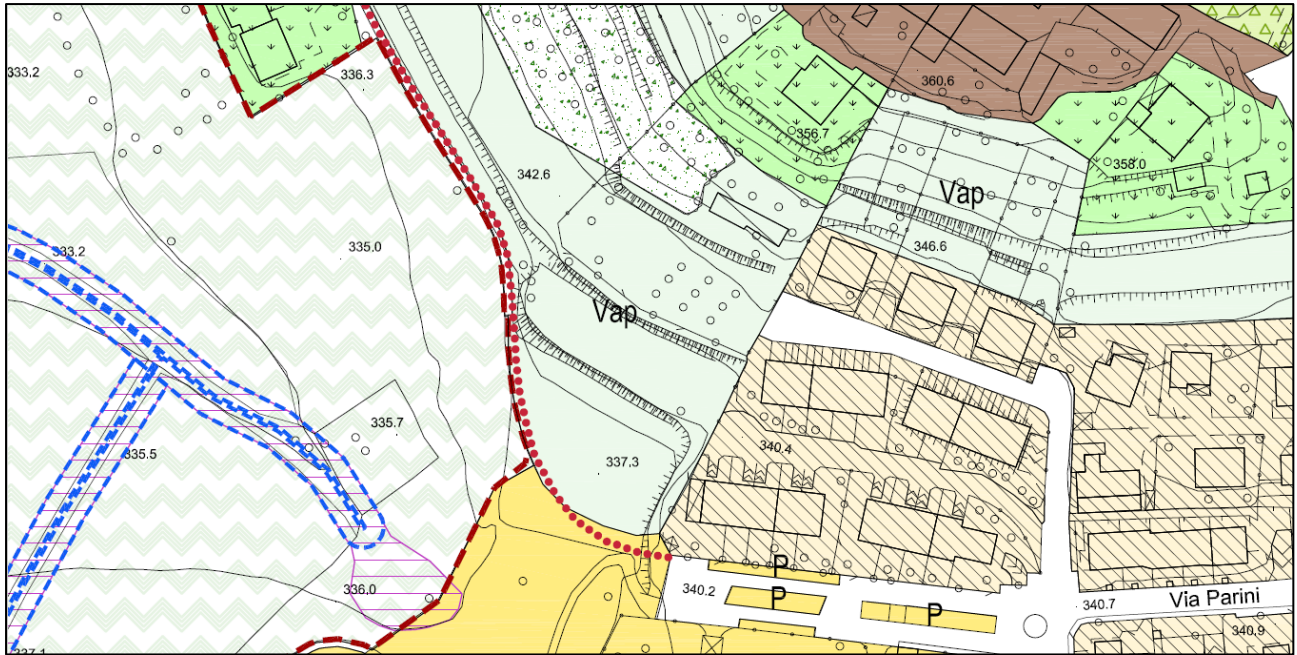
La suddetta modifica è funzionale a poter avere una pertinenza rispetto alle aree ove si prevede l'ingresso del nuovo istituto scolastico, in prosecuzione degli spazi a parcheggio antistanti la scuola primaria e maggior agio per la fase di esecuzione degli interventi.

La previsione urbanistica comporta l'applicazione del bilancio ecologico per una piccola porzione di area verde. Si provvede altresì a rappresentare il collegamento pedonale che dal parcheggio antistante la scuola primaria conduce fino alla frazione di Calpuno.



Stralcio PGT Vigente



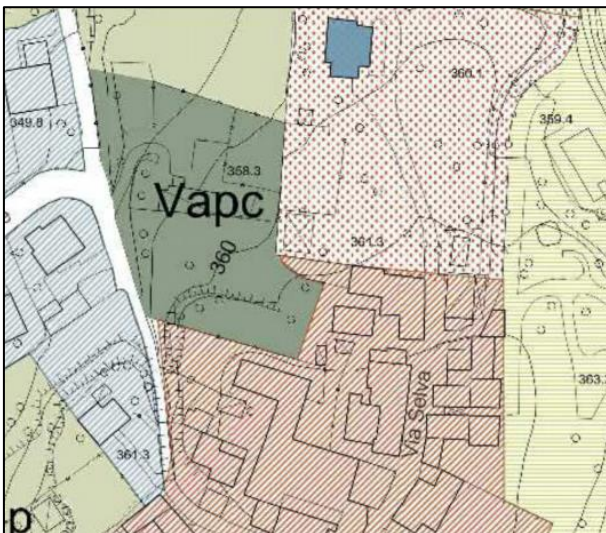


Stralcio PGT Variante

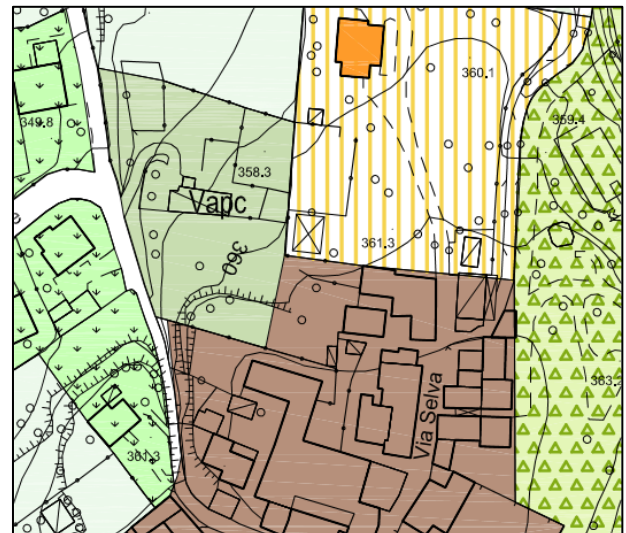
**B5 - Modifica mappali catastali n° 2405**

*Il proprietario del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 2405, classificato dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito Vapc e nel precedente P.G.T. classificato in ambito edificabile, nonché proprietario del confinante edificio appartenente al centro storico chiede di classificare una porzione del suddetto mappale in ambito di centro storico, al fine di poter garantire una pertinenza all'edificio storico, così incentivarne il recupero.*

*Si provvede a classificare una porzione dell'area in ambito di centro storico al fine di poter garantire una pertinenza dell'edificazione esistente*



Stralcio PGT Vigente

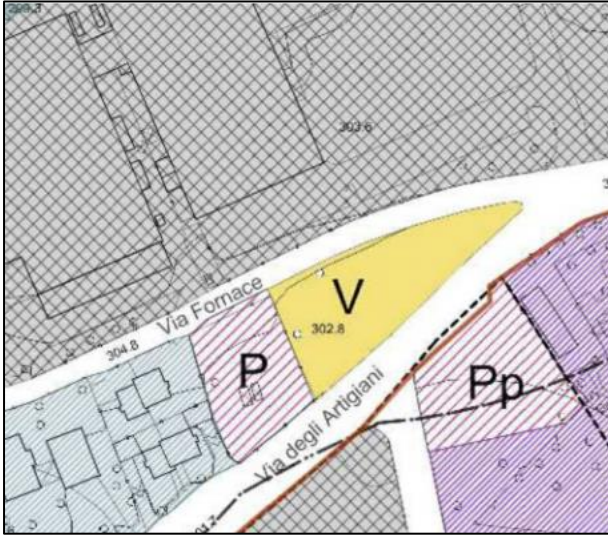


Stralcio PGT Variante

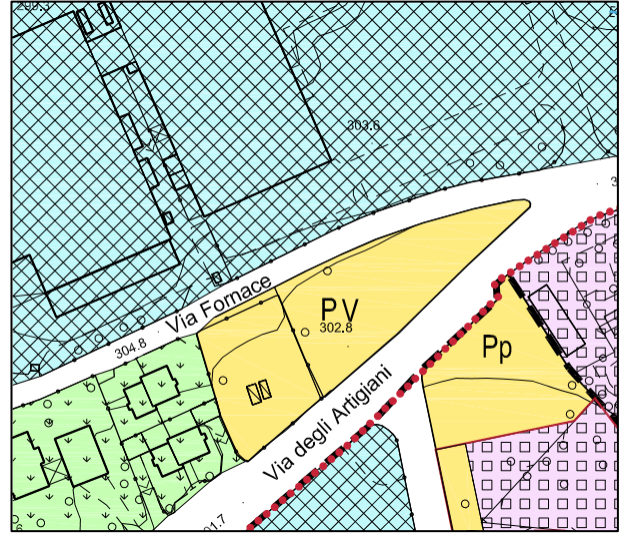


**B6 - Modifica di destinazione funzionale nel piano dei servizi**

Si provvede in un ambito ubicato lungo via degli Artigiani, già classificato nel piano dei servizi come "Aree e servizi di interesse generale" a eliminare la distinzione tra aree da destinare a parcheggio ed aree da destinare a verde, rendendo ammissibile nell'intera area sia la destinazione a parcheggio che quella a verde, lasciando alla fase attuativa la distribuzione delle destinazioni funzionali.



Stralcio PGT Vigente



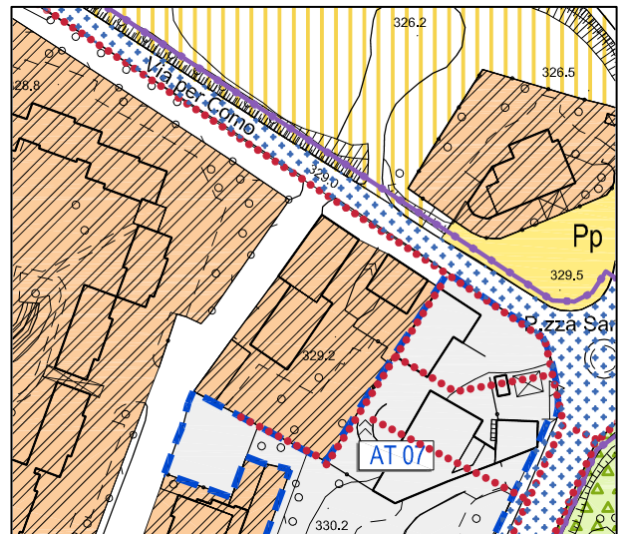
Stralcio PGT Variante

**B7 - Modifica di destinazione d'uso di ambito territoriale lungo via Fermi**

A seguito di presentazione di istanza preliminare da parte della proprietà si provvede a classificare l'ambito territoriale ove attualmente prevale la destinazione funzionale residenziale e vi sono come destinazioni funzionali complementari che afferiscono all'artigianato di servizio alla persona, da zona commerciale a zona residenziale R1- - Ambiti di saturazione con densificazione medio- alta, quest'ultima maggiormente aderente allo stato dei luoghi in precedenza rappresentato.



Stralcio PGT Vigente

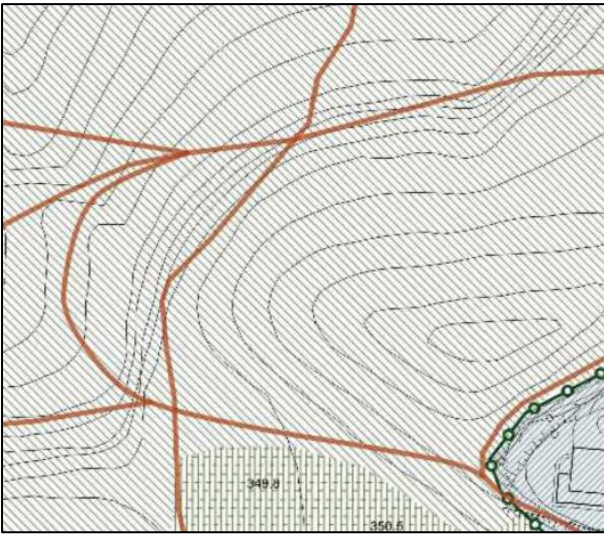


Stralcio PGT Variante

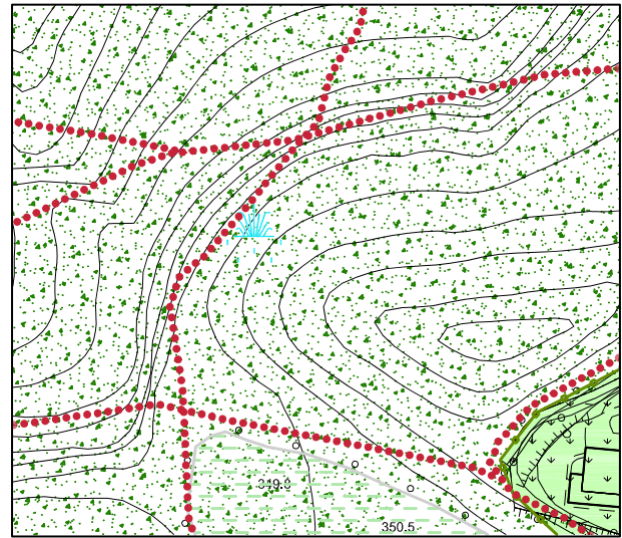


**B8 – Identificazione nel Parco Locale di Interesse Sovraccomunale PLIS “Zocc del Peric” della località Fontanelle.**

A seguito della richiesta dei “Circolo Ilaria Alpi”- “Le Contrade OVD” e “Associazione Colnach” si provvede ad inserire, come da segnalazione effettuata, un simbolo nell’ambito del “Zocc del Peric” località Fon



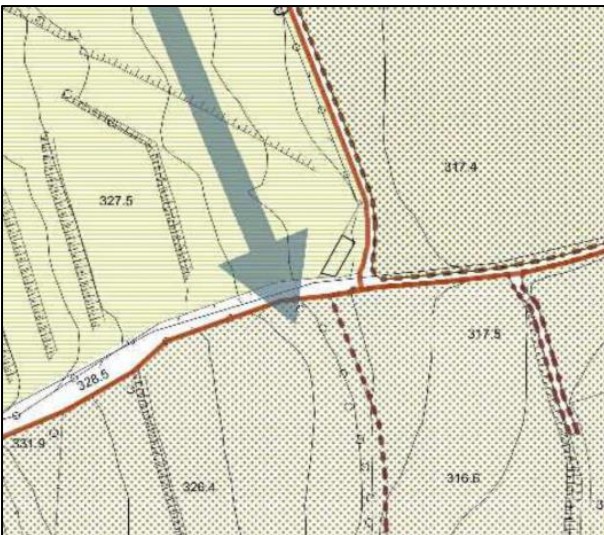
Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

**B9 – Riconoscimento del Lavatoio ubicato lungo via San Giovanni in Area per Servizi di Interesse Generale.**

Si provvede a classificare il lavatoio ubicato lungo via San Giovanni, di recente acquisizione al patrimonio comunale poiché donato dalla Contessa Sormani Andreani Verri al Comune di Lurago in “Aree per servizi di interesse generale”.



Stralcio PGT Vigente

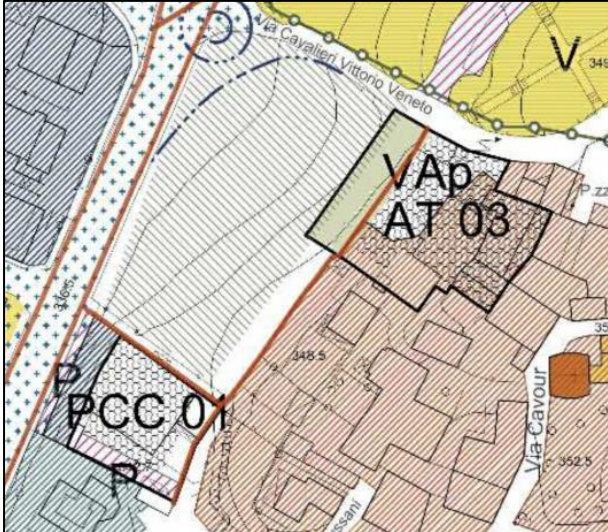


Stralcio PGT Variante

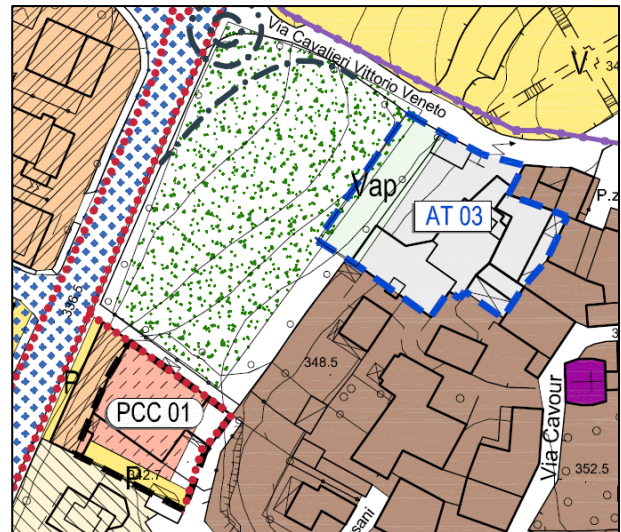


**B10– Eliminazione del percorso pedonale tra via Cavalieri di Vittorio Veneto e via Cavour**

Si provvede a eliminare la previsione di collegamento pedonale tra via Cavalieri di Vittorio Veneto e via Cavour in quanto il medesimo interessa diverse proprietà private e lo stato dei luoghi consolidato non ne consente la realizzazione.



Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

**B11– Eliminazione della rappresentazione di strada pubblica da viabilità privata**

Si provvede a eliminare attraverso la retinatura dell'area residenziale adiacente e di cui la stessa costituisce pertinenza un tratto di viabilità interna a lotti residenziali, posta al termine di via Montenero, erroneamente classificata come viabilità pubblica.



Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

## **SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Le varianti di carattere minore effettuate rispetto alla strumentazione urbanistica vigente ineriscono per lo più la modifica dell'azzonamento al fine di farlo aderire allo stato dei luoghi e/o alle destinazioni funzionali prevalenti nel comparto e pertanto viene conferito alle aree un azzonamento maggiormente coerente allo stato dei luoghi.

Le modifiche introdotte ineriscono ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato ed afferenti al piano delle regole ed al piano dei servizi.

In relazione alla previsione di ampliamento delle aree classificate in "aree per servizi di interesse generale" destinate ad aree pertinenziali dell'accesso al nuovo istituto scolastico, che determinano l'applicazione del bilancio ecologico viene meglio valutato l'argomento nell'apposito capitolo dedicato.

**Si reputa pertanto che le modifiche apportate allo strumento urbanistico possano essere sostenibili sotto il profilo ambientale- sociale ed economico.**

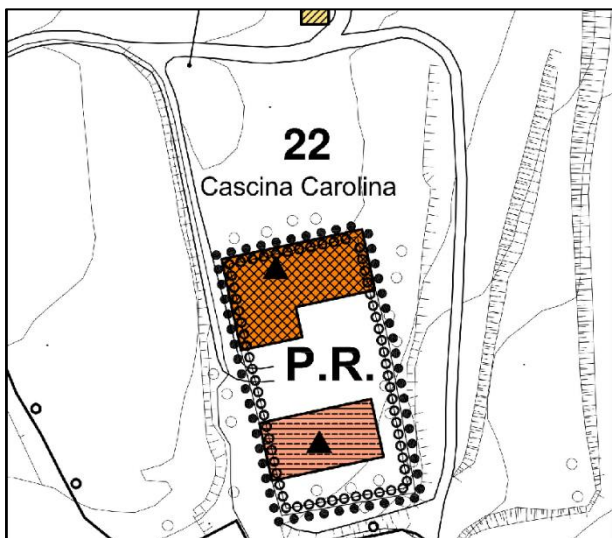
## VARIANTI URBANISTICHE PUNTUALI

Si provvede ad effettuare le varianti puntuali allo strumento urbanistico

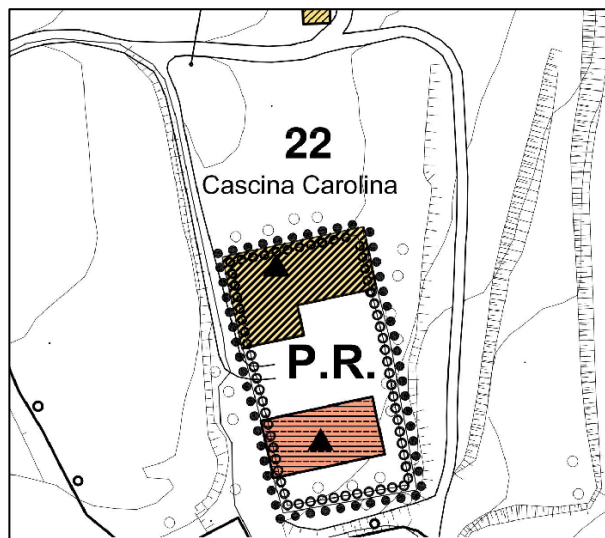
### C1- Modifiche alle modalità di intervento dei centri storici

Le cascine C.na Bassa n° 28, C.na Carolina n° 22 e C.na Maria n° 23 sono classificate dal vigente strumento urbanistico in nuclei di antica formazione e nelle cartografie di dettaglio del centro storico ed alcuni dei corpi di fabbrica sono classificati nell'elaborato delle modalità di intervento nella categoria risanamento conservativo con Piano di Recupero. Gli edifici sono altresì classificati come "Edifici di valore storico- architettonico".  
Le suddette cascine sono in stato di abbandono e per la maggior parte crollate.

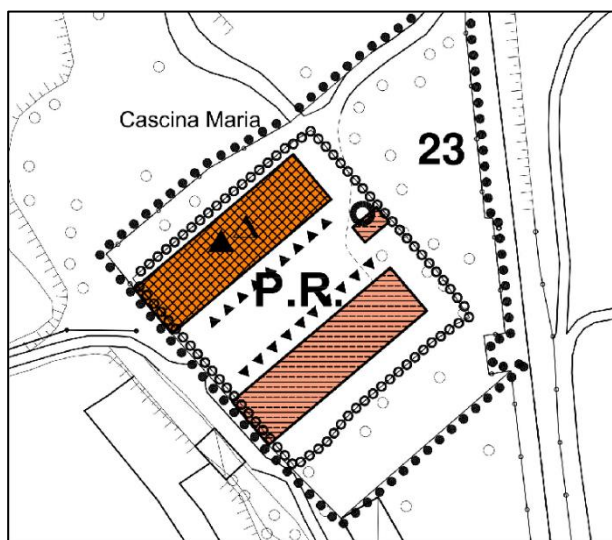
Al fine di rendere possibile il recupero degli immobili, che rivestono un valore simbolico e paesaggistico poiché cascine in ambiti agricoli del Parco Regionale della Valle del Lambro, si provvede a modificare la classificazione di intervento dalla categoria di risanamento conservativo alla categoria ristrutturazione edilizia, mantenendo la modalità di intervento del Piano di Recupero.



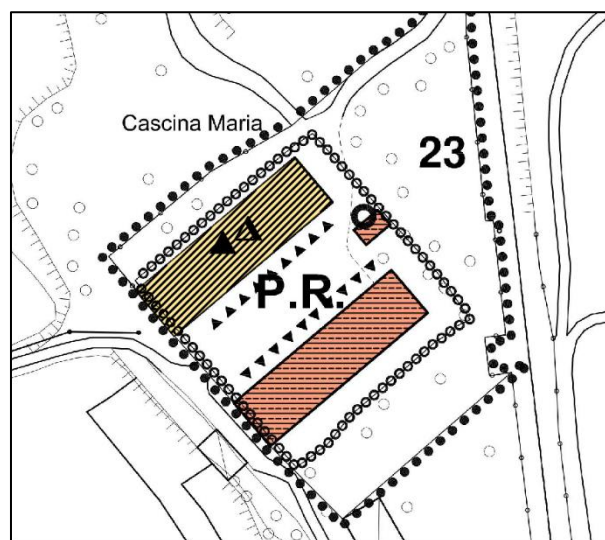
Stralcio PGT Vigente  
Cascina Carolina



Stralcio PGT Variante  
Cascina Carolina

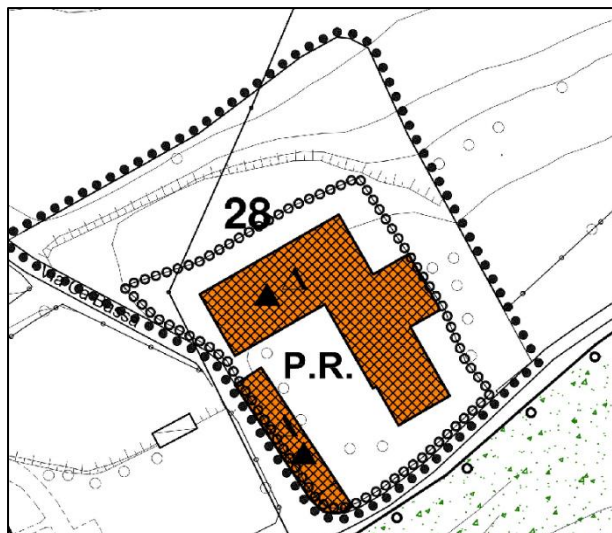


Stralcio PGT Vigente  
Cascina Maria

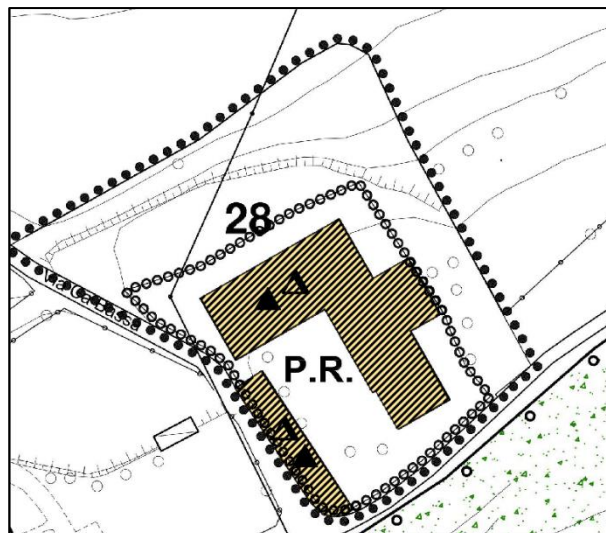


Stralcio PGT Variante  
Cascina Maria





Stralcio PGT Vigente  
Cascina Bassa



Stralcio PGT Variante  
Cascina Bassa

### **SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Necessita premettere che il Comune di Lurago d'Erba ha redatto apposita deliberazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 ove ha individuato gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, i cui indirizzi verranno meglio declinati nel nuovo piano del governo del territorio.

Lo stato del patrimonio immobiliare delle cascine rileva che per la maggior parte risultano essere crollate e con gravi problemi di sicurezza, essendo le stesse localizzate in contesti agricoli isolati.

Risulta nell'attualità anacronistico, in considerazione dello stato dei luoghi sopra illustrato, prevedere un intervento di risanamento conservativo, ma risulta essere maggiormente coerente un intervento di ristrutturazione edilizia ai fini di incentivare in recupero del patrimonio edilizio esistente.

La scelta operata porta ad effettuare considerazioni positive e di sostenibilità da parte della Valutazione Ambientale Strategica, in quanto rivolte alla riqualificazione di un importante patrimonio storico che riveste un elevato valore culturale e paesaggistico poiché in ambito sottoposto a vincolo del Parco Regionale della Valle del Lambro.

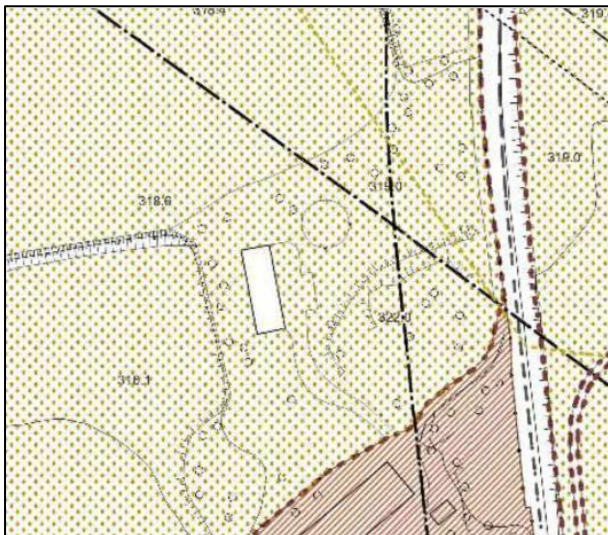
**La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.**

## **C2- Norma Speciale per deposito agricolo dismesso**

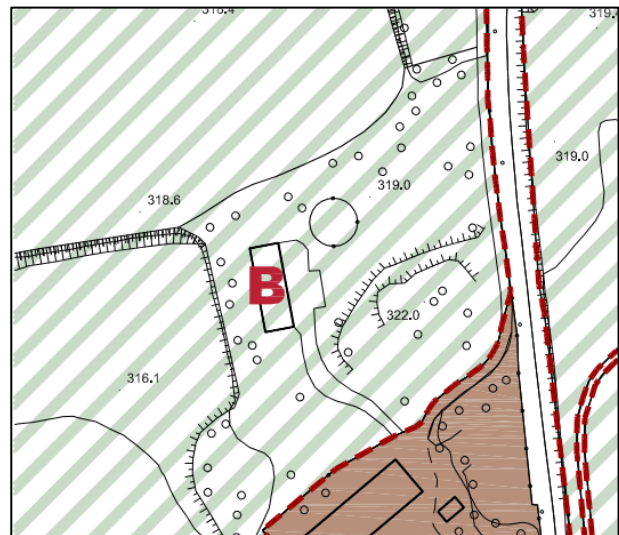
*È stata inoltrata apposita richiesta di cambio di destinazione d'uso del fabbricato rurale, contraddistinto catastalmente al foglio 6 mappale n° 3149 sub 1 e mappale n° 3149 sub 2 e mappale n° 3149 sub 3, con attuale destinazione deposito e box per cavalli nella destinazione residenziale con autorimessa attraverso l'introduzione di un disposto normativo puntuale.*

*L'edificio un tempo era destinato allo svolgimento dell'attività agricola, dismessa ormai da anni essendo venuto a mancare l'imprenditore agricolo ed essendo ora la proprietà, per successione trasmessa agli eredi. L'edificio appartiene agli ambiti agricoli del Parco Regionale della Valle del Lambro.*

**Norma Puntuale " lettera B ":** *"L'edificio esistente contraddistinto catastalmente al foglio 6 mappale n° 3149 sub 1 e n° 3149 sub 2 può essere oggetto di cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con opere interne ed aperture di nuove finestre, ed il mantenimento della medesima sagoma e volume esistente. Il locale contraddistinto catastalmente al mappale n° 3149 sub 3 potrà essere destinato ad autorimessa. Non potranno essere eseguite opere di sistemazione esterne e/o pertinenze o accessori che vadano a snaturare l'ambiente naturale ove l'edificio è inserito. Il titolo edilizio è subordinato al pagamento al Comune degli oneri concessori dovuti, in precedenza non corrisposti, trattandosi di un immobile destinato allo svolgimento dell'attività agricola."*



Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

## **SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Il Comune aderisce ad una richiesta del privato volta a recuperare un immobile, un tempo destinato allo svolgimento dell'attività agricola dismesso a causa della morte dell'intestatario ed ora in possesso degli eredi.

Viene introdotto un disposto normativo puntuale atto a garantire il cambio di destinazione d'uso dell'edificio esistente nella destinazione d'uso residenziale e a preservare le aree circostanti appartenenti agli ambiti agricoli del Parco Regionale della Valle del Lambro.

La scelta operata porta ad effettuare considerazioni positive e di sostenibilità da parte della Valutazione Ambientale Strategica, in quanto consente il recupero di un edificio dismesso in un ambiente di importante valore paesaggistico poiché in ambito sottoposto a vincolo del Parco Regionale della Valle del Lambro, preservando l'ambiente naturale che lo circonda.

**La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.**

### **C3- Modifica mappali catastali n° 1756- 1034- 1033- 3152**

L'ambito territoriale contraddistinto ai mappali catastali n° 1756- 1034- 1033- 3152 di proprietà della vicina attività commerciale sono attualmente classificati in "Ambiti di completamento a densificazione media" e si richiede la modifica in "Parcheggio privato a servizio dell'attività commerciale di proprietà".

Si precisa che l'ambito territoriale appartiene al Parco Regionale della Valle del Lambro e lo stato dei luoghi rileva la presenza di un importante muro di contenimento lungo la S.P. Vallassina che rende sensibile l'esecuzione degli interventi nell'area, soprattutto nella percezione di visuale dalla rotatoria verso il compendio nella direzione del centro del comune.

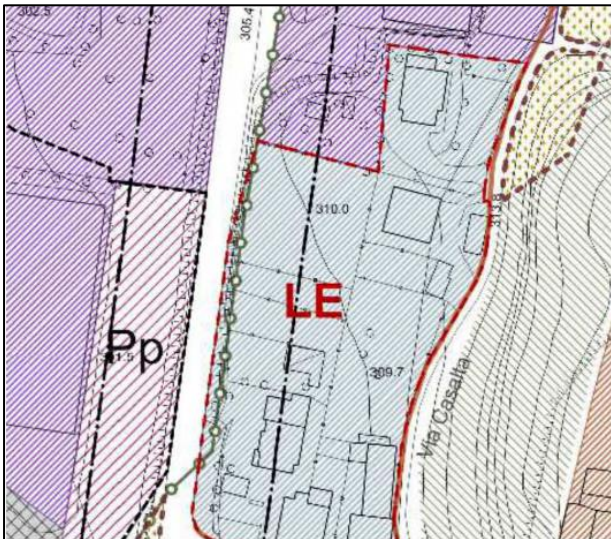
Si provvede ad effettuare il cambio di destinazione dell'area da residenziale a parcheggio privato al servizio dell'attività commerciale ed esposizione degli autoveicoli con associato un disposto normativo puntuale "lettera C"

#### **Norma Puntuale "lettera C":**

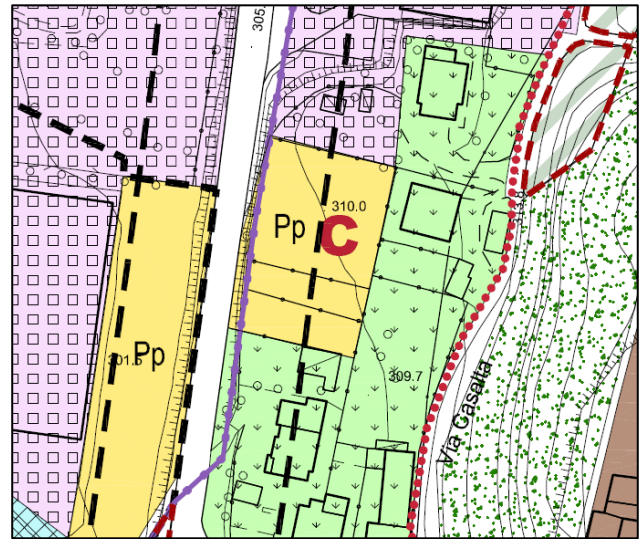
**"L'area contraddistinta catastalmente ai mappali catastali n° 1756- 1034- 1033- 3152 potrà essere destinata a parcheggio privato al servizio della vicina attività commerciale.**

**Il progetto per la realizzazione degli interventi dovrà considerare di preservare le visuali sensibili in particolare dalla rotatoria verso il lotto e il muro di contenimento posto lungo la viabilità provinciale.**

**La percezione dei luoghi dovrà essere tale per cui la quota del parcheggio dovrà essere raccordata con il parcheggio esistente di cui costituisce la continuità e valutare anche la presenza degli automezzi presenti nel luogo di sosta. Gli oneri perequativi per la trasformazione urbanistica posti a capo al compendio sono pari ad €15/mq."**



Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

### **SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Il Comune aderisce ad una richiesta dell'adiacente insediamento commerciale / artigianale il quale ha necessità di spazi per la sosta ed esposizione degli autoveicoli.

Viene introdotto un disposto normativo puntuale atto a garantire il cambio di destinazione d'uso delle aree, che per posizione e morfologia dei luoghi poco si prestano alla realizzazione di nuova edificazione di tipo residenziale, come previsto dalla strumentazione urbanistica vigente.

La scelta operata porta ad effettuare considerazioni positive e di sostenibilità da parte della Valutazione Ambientale Strategica, in quanto consente l'utilizzo di aree, senza eseguire nuova edificazione ma un utilizzo delle stesse con la destinazione funzionale di parcheggio al servizio dell'attività con l'inserimento di disposti puntuali volti a salvaguardare l'aspetto paesaggistico, poichè in ambito sottoposto a vincolo del Parco Regionale della Valle del Lambro.

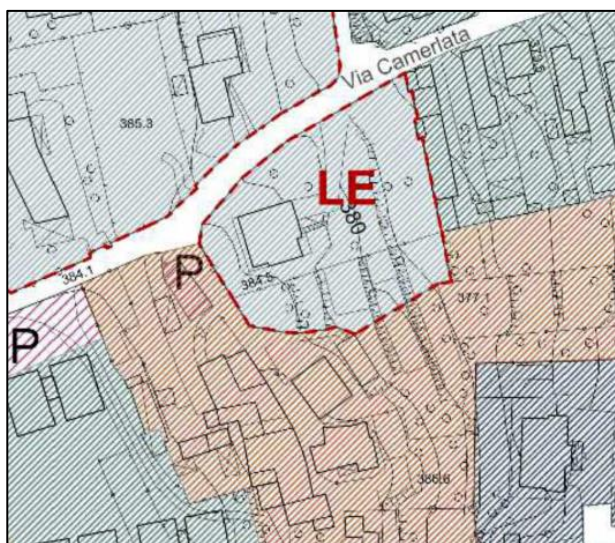
**La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.**



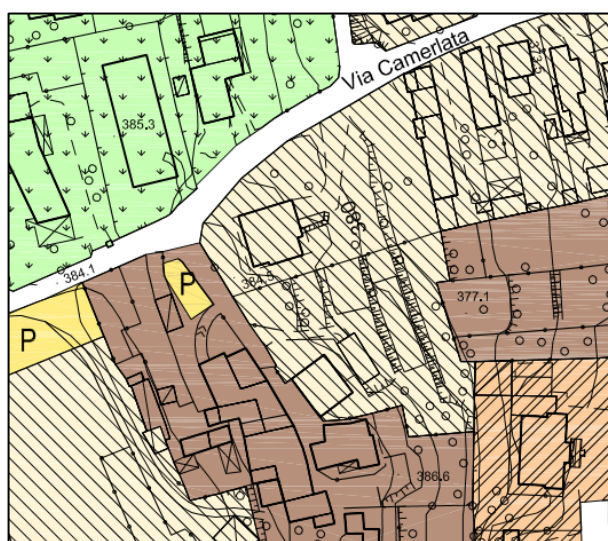
#### **C4- Modifica mappale catastale n°691**

La proprietà del compendio in una istanza preliminare ha segnalato che l'ambito territoriale è caratterizzato dalla presenza di un ambito con un edificio e relativa area pertinenziale, il quale non rileva le caratteristiche di edificio storico per cui si richiede lo stralcio dagli ambiti denominati "nuclei di antica formazione" e richiede altresì la trasformazione dell'intera area in "ambiti di completamento a densificazione media" in omogeneità con l'ambito territoriale circostante.

Considerato che quanto segnalato aderisce allo stato dei luoghi si provvede pertanto ad effettuare lo stralcio dell'edificio con la relativa area pertinenziale dall'ambito di centro storico, non avendo lo stesso le caratteristiche proprie delle aree in cui è stato inserito e a classificare l'edificio e l'area pertinenziale "in ambiti di completamento a densificazione media" in omogeneità con le aree circostanti.



Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

#### **SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Il Comune aderisce ad una richiesta volta a conferire alle aree un azionamento maggiormente aderente allo stato dei luoghi e pertanto poter procedere attraverso un intervento di riqualificazione di un tessuto urbano consolidato posto in prossimità di un nucleo storico.

La scelta operata porta ad effettuare considerazioni positive e di sostenibilità da parte della Valutazione Ambientale Strategica, in quanto consente di realizzare un intervento di sostituzione edilizia di edificazione dismessa, priva di valore, in un ambito consolidato prossimo ad un nucleo storico oltre a porsi come una valida alternativa al consumo di nuovo suolo libero.

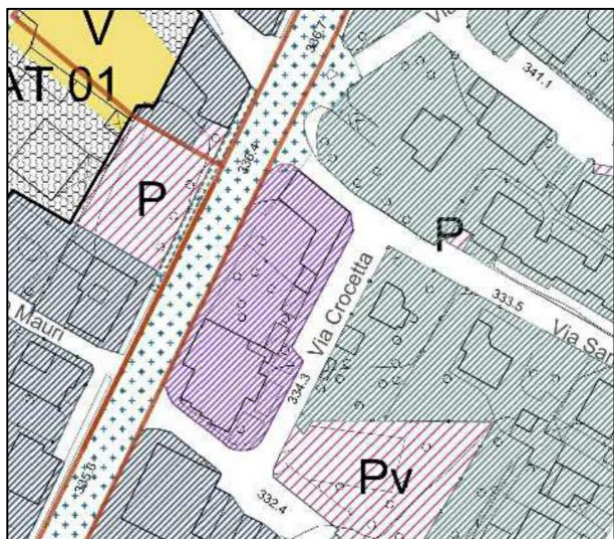
**La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.**

### **C5- Modifica di destinazione d'uso da ambito commerciale ad ambito R1 – ambiti di saturazione con densificazione media**

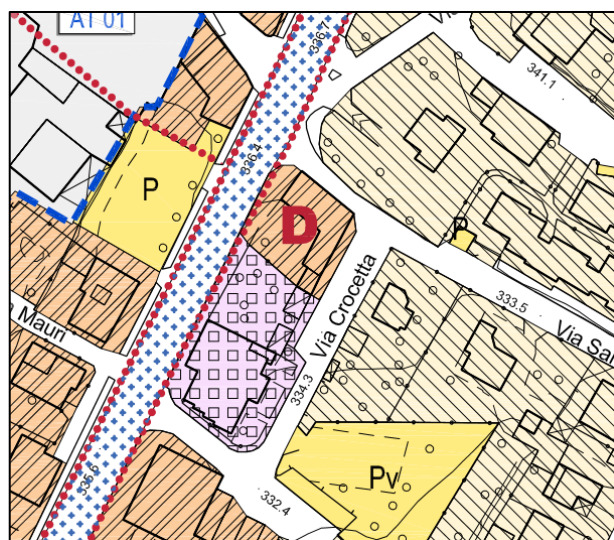
L'ambito territoriale è caratterizzato da un edificio di impianto storico con relativa area di pertinenza, ubicato all'angolo tra via Roma e via Sant'Andrea, un tempo al piano terreno vi era un bar mentre la restante porzione era destinata a residenza, nell'attualità l'edificio è dismesso. Il vigente strumento urbanistico classifica in compendio in ambito per attività commerciale. Nell'ambito della riqualificazione del compendio l'esigenza della parte pubblica si identifica nell'arretramento della nuova edificazione lungo via Sant'Andrea al fine di ampliare il calibro stradale ridotto. Si provvede pertanto a classificare il compendio in ambito R1- ambiti di saturazione con densificazione media con disposto normativo puntuale di cui alla lettera D.

#### **Norma Puntuale "lettera D":**

**"Nell'area contraddistinta catastalmente negli elaborati di piano con la lettera D, è consentito un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente ed arretramento lungo via Sant'Andrea al fine di adeguare il calibro stradale. La modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato. Gli oneri di frazionamento sono a carico del soggetto attuatore, l'area dell'allargamento del sedime stradale dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Lurago d'Erba"**



Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

### **SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Necessita premettere che il Comune di Lurago d'Erba ha redatto apposita deliberazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 ove ha individuato gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, i cui indirizzi verranno meglio declinati nel nuovo piano del governo del territorio.

Lo stato dei luoghi dell'edificio posto tra la via Roma e la via Sant'Andrea risulta essere di abbandono e si pone in contrasto con il progetto di riqualificazione in essere della via Roma, oltre ad esserci l'importante criticità del calibro stradale, nella porzione iniziale, in corrispondenza dell'edificio esistente con la via Sant'Andrea.

La scelta operata porta ad effettuare considerazioni positive e di sostenibilità da parte della Valutazione Ambientale Strategica, in quanto consente la possibilità di recuperare un edificio esistente ora dismesso, posto lungo via Roma, e quindi integrando il processo di riqualificazione della viabilità e rappresentando una alternativa abitativa al consumo di nuovo suolo vergine e risolutivo rispetto ad una importante criticità viabilistica di idoneo accesso alla via Sant'Andrea.

**La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.**



### **C6 - - Ambito territoriale di cui alla lettera A- via San Primo**

L'ambito territoriale interessa un'area per la quale il vigente P.G.T. ha riconosciuto il titolo edilizio rilasciato in attuazione del pre-vigente strumento urbanistico per la realizzazione di un'edificazione di tipo residenziale. La variante al P.G.T. prevede la classificazione del compendio in ambito R2- ambiti di completamento a densificazione media, derivante dalla modifica della retinatura già rappresentata nella parte preliminare in premessa alla presente variante urbanistica e sottopone il compendio ad un disposto normativo puntuale. Quanto sopra al fine di consentire di preservare i diritti acquisiti dal titolo edilizio rilasciato, il quale non ha trovato attuazione e in alternativa consentire all'azienda antistante di poter eseguire interventi di servizio all'attività esistente.

#### **Norma Puntuale "lettera A":**

**"Nell'area individuata negli elaborati di piano con la lettera A si possono eseguire interventi con destinazione residenziale, in attuazione delle capacità edificatorie conferite dal pre- vigente P.G.T. ed in forza del titolo edilizio rilasciato, preservando la quota di oneri concessori già versati al Comune. In alternativa è consentito eseguire interventi edificatori al servizio dell'adiacente attività produttiva e sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali: uffici, ristorazione, auditorium, esercizio di vicinato aziendale con l'applicazione dei seguenti parametri:**

**Superficie coperta: 60% della superficie territoriale**

**S.L.P. : 1 mq./mq.**

**Altezza massima: 10 metri**

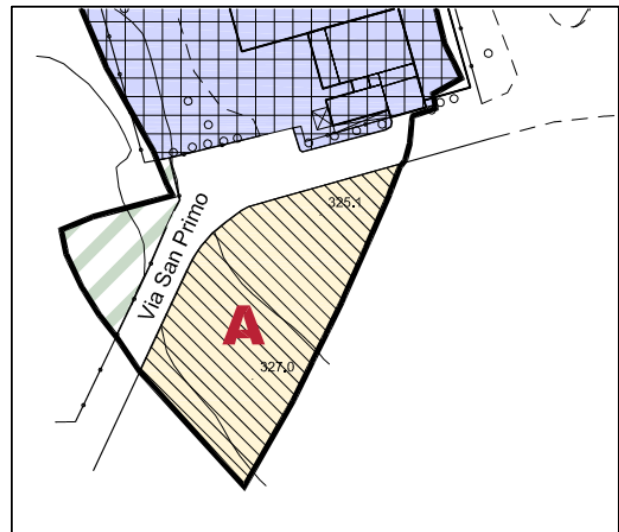
**Piani fuori terra: 2**

**Non è ammessa la destinazione d'uso industriale**

**La modalità di intervento, in questo secondo caso, è il permesso di costruire convenzionato"**



Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

### **SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Il Comune aderisce ad una richiesta dell'adiacente insediamento industriale di poter utilizzare le aree per la realizzazione in alternativa alla residenza di destinazioni funzionali promozionali dell'azienda e della propria produzione.

Viene introdotto un disposto normativo puntuale volto a rendere possibile sia una destinazione d'uso residenziale delle aree, sia un utilizzo funzionale alla azienda insediata.

La scelta operata porta ad effettuare considerazioni positive e di sostenibilità da parte della Valutazione Ambientale Strategica, in quanto risponde alle esigenze di un'azienda insediata sul territorio comunale per la promozione del prodotto e per il miglioramento degli spazi per le persone che vi lavorano, utilizzando per cui il piano delle regole vigente ne prevede già la trasformazione.

**La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.**

### **C7— Ambito territoriale di cui alla lettera E - via degli Artigiani**

L'ambito territoriale interessa un'area per la quale il vigente P.G.T. ha riconosciuto l'ambito commerciale derivante dalla pianificazione attuativa pre-vigente, completata da diversi anni.

La variante al P.G.T., attraverso un disposto normativo puntuale, conferma, precisandolo che è consentita la realizzazione dell'insediamento commerciale previsto dal P.L. ed esplicita che vengono preservati gli oneri già versati al Comune.

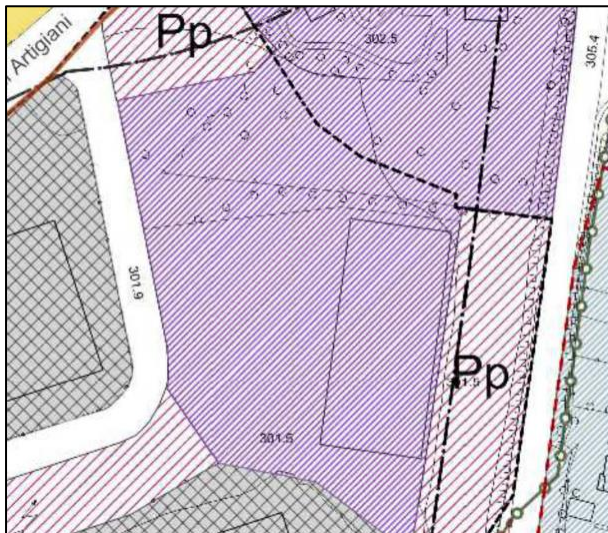
Si prevede altresì la possibilità alternativa di avere uno sviluppo di natura industriale con la localizzazione di spazi per il parcheggio lungo la via Artigiani interna.

#### **Norma Puntuale "lettera E":**

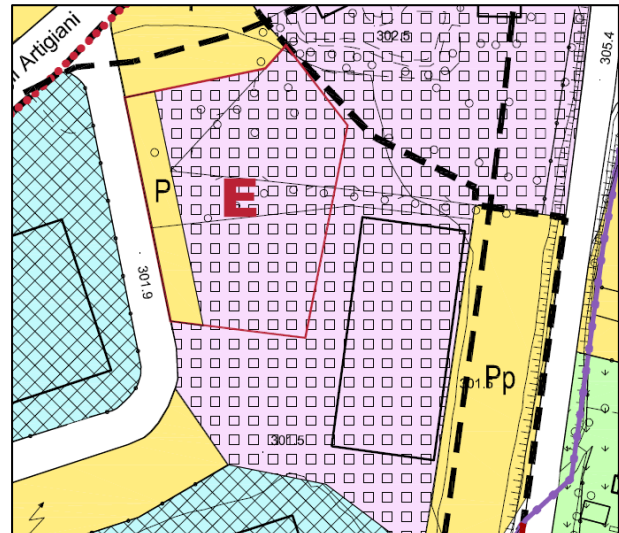
**"Nell'area individuata negli elaborati di piano con la lettera E si possono eseguire interventi con destinazione commerciale, in attuazione dei quantitativi conferiti dal piano di lottizzazione e viene preservata la quota di oneri concessori già versati al Comune.**

**In alternativa è ammesso eseguire una edificazione industriale, con l'applicazione dei parametri previsti dagli "Ambiti per attività produttive ed artigianali" con la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico da localizzare lungo la via degli Artigiani interna.**

**La modalità di intervento, in questo secondo caso, è il permesso di costruire convenzionato"**



Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

### **SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Il Comune introduce una soluzione alternativa di utilizzo dei suoli, preservando la destinazione d'uso commerciale delle aree generata dal pre- vigente P.G.T. e dalla strumentazione attuativa, poiché nel corso di oltre quindici anni gli interventi non hanno trovato attuazione, mentre avanza la richiesta di disponibilità di aree con destinazione funzionale industriale nel polo industriale di via degli Artigiani, oltre a rilevare l'esigenza di spazi da destinare a parcheggi pubblici. In tal senso viene inserito un disposto normativo puntuale.

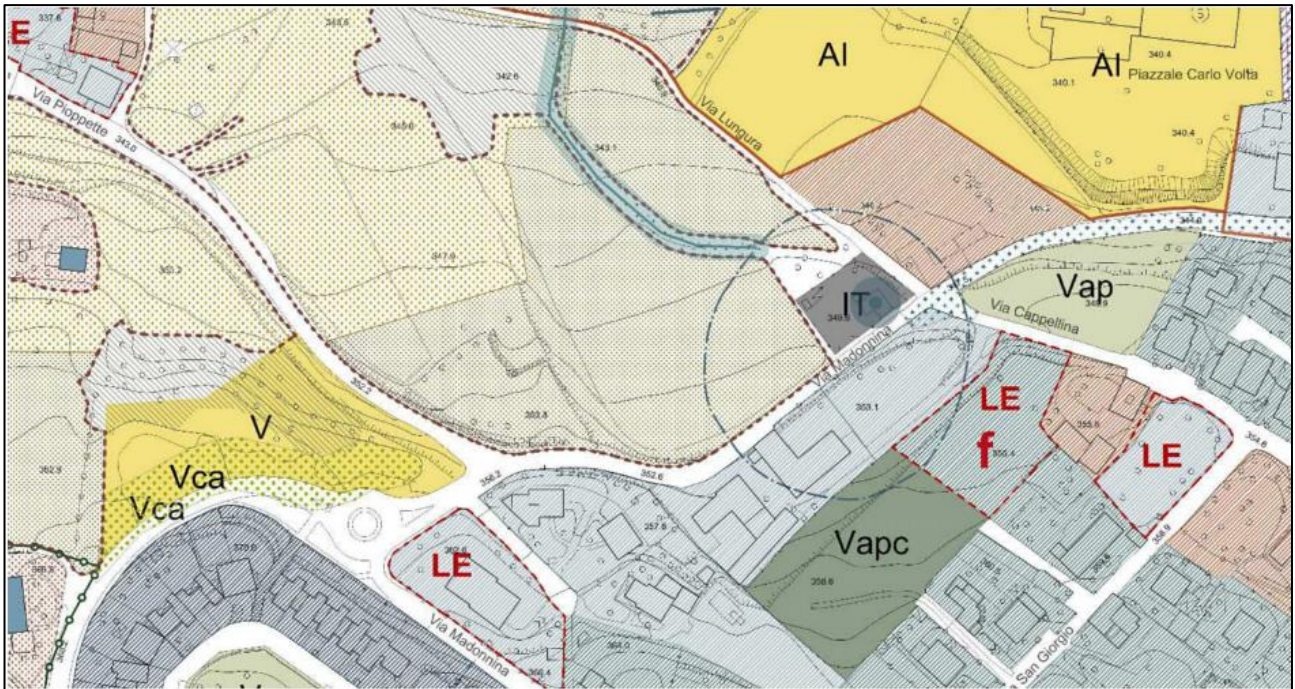
La scelta operata porta ad effettuare considerazioni positive e di sostenibilità da parte della Valutazione Ambientale Strategica, in quanto porta a considerare una soluzione alternativa allo sviluppo di aree di completamento del tessuto urbano consolidato, maggiormente coerente con gli ambiti territoriali che lo circondano, pur preservando i diritti edificatori posti in capo al lotto dall'attuazione del piano di lottizzazione, concluso da anni.

**La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.**

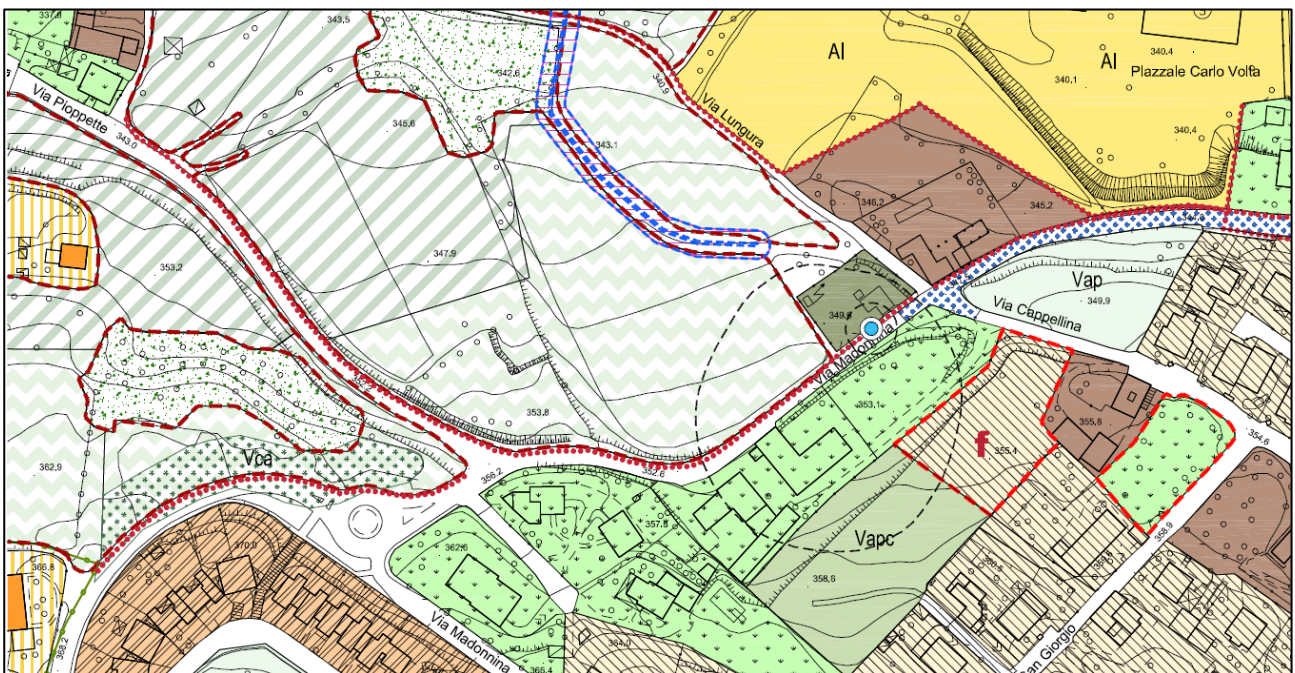


### **C 8 – Localizzazione nuovi marciapiedi**

Viene introdotta la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo via Madonna e via Diaz al fine di poter collegare il polo scolastico con la frazione di Colciago, ove vi è un importante numero di persone residenti.



Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

### **SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Il Comune introduce la previsione di nuovi marciapiedi lungo via Madonna e via Diaz al fine di poter agevolare la mobilità leggera e definire un collegamento tra la parte alta del paese ed il polo scolastico. La scelta operata porta ad effettuare considerazioni positive e di sostenibilità da parte della Valutazione Ambientale Strategica, in quanto integrativa del progetto della "città pubblica" e volta ad agevolare la pedonalizzazione in alternativa all'utilizzo di autoveicoli.

**La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.**



## **C 9 – Comparto via degli Artigiani – insediamento Baxter**

### **COMPARTO BAXTER – VIA DEGLI ARTIGIANI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PDC3A- PDC3B**

#### **PDC 3 A**

##### **Descrizione dell'area e della situazione urbanistica vigente**

L'insediamento industriale Baxter trova il proprio sviluppo a sud della via degli Artigiani nel comparto industriale di Lurago d'Erba.

L'attuale piano del governo del territorio rappresenta la situazione di variante regolamentata nell'ambito del piano attuativo e della relativa convezione urbanistica, nell'attualità conclusasi per quanto riguarda le opere pubbliche, non dando attuazione al permesso di costruire convenzionato previsto lungo via degli Artigiani poiché non più aderente alle esigenze di sviluppo dell'azienda.

##### **Descrizione della variante urbanistica**

La Società Baxter ha rappresentato l'esigenza di riorganizzare gli spazi ed i lay-out sia interna agli edifici industriali esistenti che attraverso la realizzazione di nuova edificazione per la realizzazione di interventi di completamento dell'edificazione esistente e la realizzazione di un magazzino verticale.

La variante urbanistica prevede di estendere l'area industriale a sud del compendio, coinvolgendo delle aree attualmente in parte agricole ed in parte boscate per il cui utilizzo viene applicato il principio del bilancio ecologico, di seguito meglio descritto ed argomentato.

Una ulteriore necessità è quella di avere una visione d'insieme dello sviluppo sia degli interventi di completamento dell'edificazione esistente che quelli di espansione, la cui esecuzione potrà poi essere attuata attraverso lotti funzionali di attuazione attraverso la modalità del permesso di costruire convenzionato.

Infine l'azienda deve altresì avere la possibilità di poter eseguire interventi di carattere minore (opere manutentive e piccoli ampliamenti) senza dover ricorrere ad un titolo convenzionato.

La regolamentazione delle sopra descritte esigenze è riportata nella sotto indicata scheda normativa, e consente altresì all'Amministrazione Comunale di poter concertare con l'azienda un adeguato contributo straordinario per la variante urbanistica che comporta altresì l'utilizzo di nuovo suolo libero.

La quantificazione del contributo straordinario verrà effettuata avendo come riferimento il DPR n° 380/2001 art. 16 comma 4d ter), e definito nell'ambito della convenzione urbanistica, ove verrà altresì esplicitato se verrà eseguita un'opera pubblica oppure se verranno corrisposte le somme dovute al Comune di Lurago d'Erba.

La variante urbanistica comporta:

- La trasformazione di un'area pari a 8.054,00 mq. da zona agricola a zona edificabile industriale di cui una quota pari a 1.445, 00 mq è area boscata attualmente classificata dal PIF come non trasformabile.
- La possibilità nella suddetta area di realizzare un magazzino verticale con una altezza max di 18,00 metri
- La classificazione di parti di aree con destinazione sede stradale in ambito edificabile industriale
- L'eliminazione della classificazione di area standard nell'ambito attualmente delimitato la PCC convenzionato e la trasformazione dell'intera area in zona industriale con conseguente monetizzazione dell'area standard.
- La definizione di un onere compensativo per l'interesse pubblico da definirsi nell'ambito della convenzione urbanistica.
- La modalità di intervento per la realizzazione degli interventi attraverso la modalità del Permesso di Costruire Convenzionato e successivamente con lotti funzionali di attuazione secondo le esigenze dell'azienda.
- La possibilità di poter eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti di piccola entità con titolo edilizio semplice, senza ricorrere al titolo edilizio convenzionato.

### **Parametri edificatori**

Gli interventi edificatori nell'ambito del comparto potranno essere eseguiti con l'applicazione dei parametri edificatori degli ambiti territoriali "ambiti per attività produttive ed artigianali" del Piano delle Regole. Nella porzione di ambito posto a sud del comparto potrà essere realizzato un magazzino verticale di un'altezza massima pari a 18,00 metri.

### **Prescrizioni ambientali**

Nella porzione di ambito posto a sud della porzione di comparto per cui è prevista la trasformazione in ambito industriale dovrà essere realizzata un viale alberato verso le aree agricole appartenenti al Parco Regionale della Valle del Lambro, in continuità di quello già presente nell'adiacente ambito industriale di via degli Artigiani.

### **Modalità di intervento**

Gli interventi edificatori nell'ambito del comparto potranno essere effettuati tramite Permesso di Costruire Convenzionato, ove venga rappresentato in un planivolumetrico d'insieme la distribuzione dei nuovi volumi e la riorganizzazione degli spazi e dei Lay-out e successivamente per lotto funzionali di attuazione.

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, aumenti della s.l.p. nell'ambito della sagoma dell'edificio ed ampliamenti di volumi di piccola entità è ammesso il titolo edilizio semplice, secondo la tipologia di intervento che viene eseguito.

### **Contributo straordinario – monetizzazione aree standard ed oneri concessori**

Nell'ambito della convenzione urbanistica dovranno essere quantificate le somme che dovranno essere corrisposte al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione e/o effettuata polizza fidejussoria qualora si operi la scelta di eseguire un'opera pubblica inerenti quanto di seguito indicato:

- contributo straordinario ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 art. 16 comma 4d ter) in relazione al maggior valore acquisito dal compendio a seguito della variante urbanistica e definizione in merito al versamento delle somme al Comune oppure alla realizzazione di un'opera pubblica.
- somma di monetizzazione delle aree standard che si sarebbero dovute cedere al comune nell'ambito del PCC convenzionato previsto nella vigente strumento urbanistico e trasformati con la variante in ambito industriale.

La quantificazione degli oneri concessori verrà effettuata al momento del rilascio dei singoli titoli edilizi, al momento dell'attuazione dei singoli lotti, se si opera la scelta di effettuare lo scomputo attraverso l'esecuzione di opere pubbliche dovrà essere effettuata una garanzia con una polizza fidejussoria e verranno saldati al momento del rilascio dei titoli edilizi eventuali aumenti tabellari.

## **SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

L'insediamento della società Baxter è una importante realtà del polo industriale di Lurago d'Erba, la quale ha reso manifesto al comune l'esigenza di ampliare la propria azienda con la realizzazione di un magazzino verticale e di effettuare l'edificazione esistente ed effettuare adeguamenti funzionali di ordine minore.

La variante urbanistica comporta l'utilizzo di aree in parte agricole ed in parte boscate poste a sud del comparto per cui viene applicato il principio del bilancio ecologico, meglio rappresentato in apposito capitolo dedicato della presente relazione.

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico le aree oggetto di trasformazione si pongono in continuità con la linea già tracciata dall'adiacente piano di lottizzazione industriale che si sviluppa lungo via Costone e la via degli Artigiani interna e rende edificabili delle aree di minor pregio rispetto alla qualità dei suoli agricoli ed una porzione di aree boscate già compromessa poiché interessata da recenti interventi effettuati da Como Acqua per la realizzazione di sottoservizi.

Lungo il comparto sul lato sud verrà messa a dimora un filare alberato, in continuità con quello già esistente e posto sul confine con il Parco Regionale della Valle del Lambro.

La variante introduce possibilità di intervento che consentano elasticità nell'operare all'azienda per un miglior assetto dei propri lay – out interni sia attraverso l'integrazione dell'edificazione esistente, che con la possibilità di poter effettuare interventi di carattere minore con modalità attuative proporzionate al grado di intervento, evitando un aggravio delle procedure con SUAP in variante.

La variante urbanistica comporterà un importante contributo per la collettività o attraverso la realizzazione di un'opera pubblica, oppure con il conferimento al Comune di risorse importanti per la realizzazione di opere pubbliche.

La scelta operata porta ad effettuare considerazioni positive e di sostenibilità da parte della Valutazione Ambientale Strategica sotto il profilo economico poiché consente all'azienda di poter affrontare investimenti sostenibili e graduati secondo le esigenze dei mercati evitando aggravio di procedure con SUAP in variante

In relazione al profilo ambientale le aree libere utilizzate hanno uno scarso valore poiché retrostanti contesti industriali, mentre una particolare attenzione è stata posta sotto il profilo paesaggistico introducendo la prescrizione del proseguo del viale alberato, già presente a sud dell'adiacente ambito industriale.

Si precisa inoltre che la percezione da parte delle visuali sensibili risulta attenuata anche dalle quote morfologiche che attestano la nuova edificazione ad un livello inferiore rispetto alla viabilità sovralocale che dal centro di Lurago conduce verso nord del territorio comunale, mentre risulta essere in posizione retrostante rispetto alla percezione di visuale da via degli Artigiani.

Nel merito dell'aspetto sociale la variante urbanistica consente la realizzazione di una importante opera pubblica o in alternativa l'introito di importanti somme per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi e pertanto sotto il profilo sociale definisce un importante contributo per la collettività.

**La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.**

## **PDC 3 B**

### **Descrizione della variante urbanistica**

L'ambito interessato dal PdC 3 si identifica nel magazzino comunale ubicato nel comparto ex PIP di via degli Artigiani con relativa area pertinenziale ed in un'area posta lungo via degli Artigiani, già attualmente per la maggior parte classificato in "Aree per servizi di interesse generale" con destinazione a parcheggio, per cui viene meglio definita la delimitazione in adeguamento allo stato dei luoghi e viene prevista la possibilità di realizzare nell'area un nuovo magazzino comunale.

La variante urbanistica prevede le seguenti possibilità alternative:

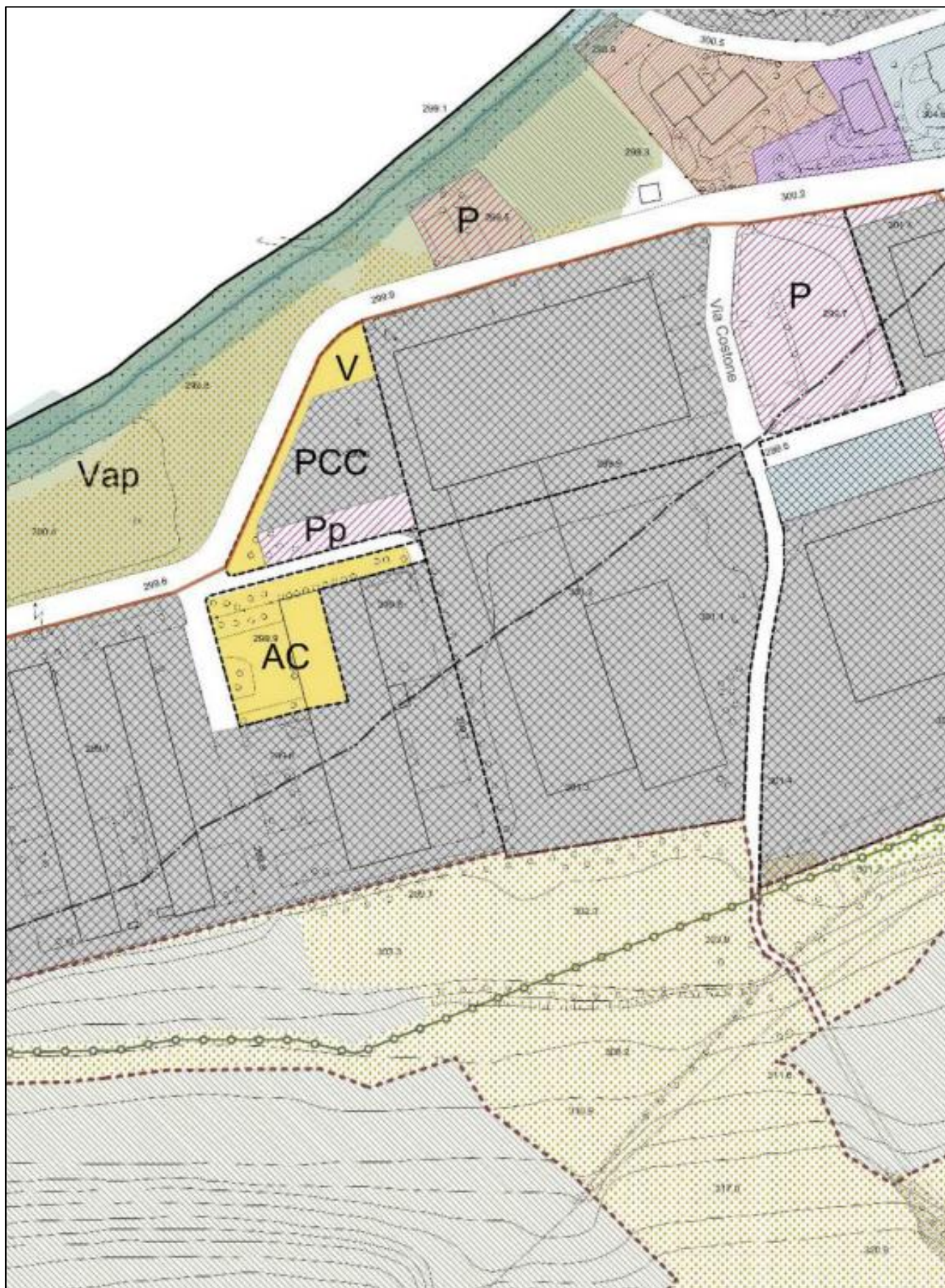
- a) la società Baxter realizza un nuovo edificio da destinare a magazzino comunale nell'area posta lungo via degli Artigiani, attualmente in parte destinata a parcheggio, così come ridefinita con la variante urbanistica. Il nuovo edificio dovrà avere dimensioni adeguate alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e dovranno essere definite preliminarmente la ripartizione e definizione degli spazi e delle finiture così che la nuova edificazione abbia un valore economico superiore all'attuale edificio destinato a magazzino comunale.  
Ad ultimazione dell'opera verrà effettuata una permuta con il comune di Lurago d'Erba in tali termini: la società Baxter cede al Comune di Lurago d'Erba l'area con la nuova edificazione da destinare a deposito comunale ed il Comune di Lurago d'Erba cede alla Società Baxter l'attuale magazzino comunale al quale verrà conferita una destinazione industriale
- b) la società Baxter potrà individuare un altro immobile con almeno uguali dimensioni e comunque di maggior valore rispetto a quello attuale con relativa area di pertinenza da utilizzarsi come deposito comunale. La permuta dei due immobili verrà effettuata con atto notarile e l'attuale magazzino comunale verrà conferita una destinazione industriale.

### **SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La variante urbanistica prevede la possibilità per la società Baxter di poter utilizzare l'attuale magazzino comunale, il quale è posto in continuità con l'edificazione esistente industriale al fine di espandere la propria attività a condizione che venga realizzato e/o ceduto un edificio già esistente da destinare a nuovo magazzino per il Comune di Lurago d'Erba, quest'ultimo dovrà avere caratteristiche tali da essere migliore rispetto all'attuale proprietà comunale.

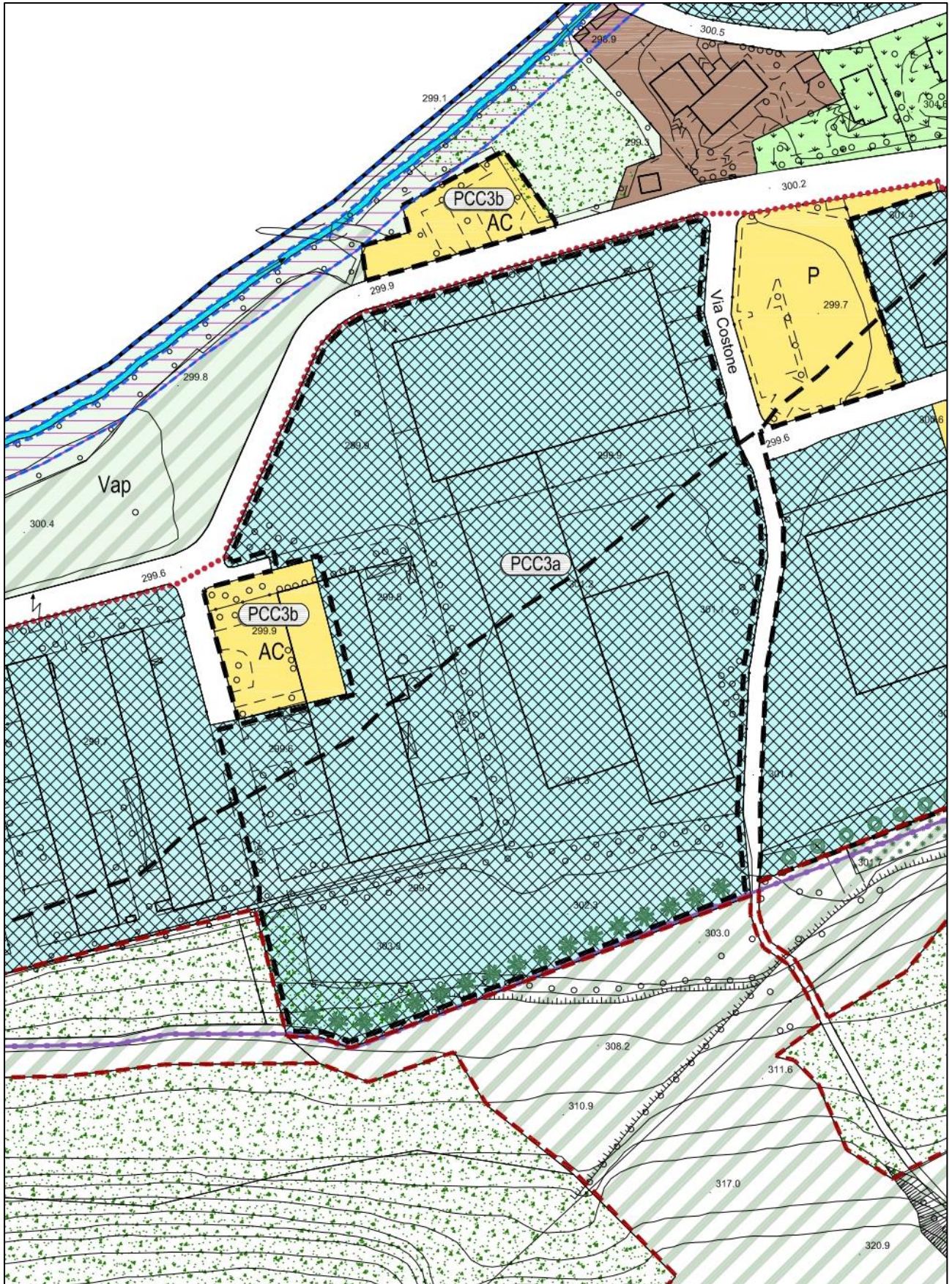
La scelta operata porta ad effettuare considerazioni positive e di sostenibilità da parte della Valutazione Ambientale Strategica, in quanto consente all'azienda di completare il compendio già di propria proprietà e risulta funzionale allo sviluppo dei propri lay - out interni e consente alla collettività di poter avere un magazzino comunale maggiormente idoneo e con maggior qualità prestazionali rispetto a quello esistente.





Stralcio PGT Vigente





Stralcio PGT Variante



## 5 – IL BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI – BES

Alcune modifiche apportate agli atti di PGT dalla presente variante producono una modifica agli ambiti agricoli con consumo di suolo e restituzione di suolo libero, nonché la trasformabilità di aree di suolo boscato.

La verifica del soddisfacimento del **Bilancio Ecologico del Suolo (BES)** per le aree afferenti al **Piano delle Regole e Piano dei Servizi** oggetto della presente variante sono riportate nella relazione illustrativa della presente variante urbanistica.

Costituisce altresì parte integrante della presente documentazione la relazione e cartografia redatta dal dott. Agronomo Nicola Gallinaro per la trasformabilità dei suoli boscati appartenenti al PIF della provincia di Como.

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

### **CONSUMO DI SUOLO LIBERO**

- **Modifica C9– PCC3a – Comparto Baxter**  
Da zona agricola a zona industriale I 8.054,00 mq
- **Modifica B4 – Rettifica area standard Polo scolastico**  
Da agricolo a standard per istruzione 700,00 mq

**TOTALE CONSUMO:** **8.754,00 mq**

### **RESTITUZIONE DI SUOLO AGRICOLO**

- **Area standard edificabile per la quali si prevede l'eliminazione della capacità edificatoria**  
Via Monte Rosa – Via Diaz da zona standard a verde inedificabile 4.467,00 mq
- **Area standard edificabile**  
Via Pioppette – Via Diaz da zona standard a zona agricola 5.493,00 mq

**TOTALE RESTITUZIONE:** **9.960,00 mq**

**TOTALE SUPERFICI SOTTRATTE** alla "superficie agricola e naturale"  
previste dalla presente Variante **8.754,00 mq**

**TOTALE SUPERFICI AGGIUNTE** alla "superficie agricola e naturale"  
previste dalla presente Variante **9.960,00 mq**

**APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO**  
**9.960,00 mq – 8.754,00 mq = 1.206 mq > 0**

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**

**Modifica C9– PCC3a – Comparto Baxter**

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO:**

L'area oggetto di bilancio ecologico interessa delle aree poste a sud dell'ambito industriale della ditta Baxter appartenente al tessuto urbano consolidato per cui si prevede una trasformazione da ambito agricolo ad ambito in parte agricolo ed in parte boscato ad ambito industriale, in allineamento con l'adiacente polo industriale esistente, per rispondere alle esigenze di espansione dell'insediamento industriale.

**Ai fini delle considerazioni tecniche di dettaglio e alla possibile trasformazione della parte di bosco interessata dalla presente modifica urbanistica, si demanda allo "Studio di dettaglio agroforestale nell'ambito della variante di PGT" con proposta di Rettifica al PIF della Provincia di Como allegato alla presente variante, redatto dallo Studio Forst a firma del Dott. Forestale Nicola Gallinaro.**

**MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:**

La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da zona in parte agricola ed in parte boscata a zona industriale.

**DIMENSIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE:**

Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a **8.054,00 mq.**

**ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:**

- **Uso e Copertura del Suolo 2021 (Dusaf 7.0):**  
2311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive  
31111 – boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo  
12111 - Insediamenti industriali, artigianali, commerciali
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**  
Valore agricolo basso e alto e aree antropizzate
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**  
Valore agricolo basso e alto e aree antropizzate
- **PIF Provincia di Como (ora Regione Lombardia)** parte in area boscata con tipologia forestale Alneto di ontano nero di impluvio, boschi soggetti a trasformazione speciale non cartografabile e sono definite come formazioni forestali di eccellenza o di particolare importanza per la stabilità del terreno dovuta alla presenza della formazione rara "Alneto di impluvio"
- **Studio di dettaglio agroforestale:** presenza di una formazione forestale non ben definita, con presenza diffusa di robinia e altre specie forestali, ascrivibile per questo (allo stato attuale) a un **robinieto misto**. Nella porzione in esame non si è riscontrata la presenza della formazione rara "Alneto di impluvio".  
**Altre specie arboree principali presenti:** pioppo nero, il salicome, olmo tipicamente legate all'abbondanza di acqua nel terreno.  
**Altre specie presenti** sono il nocciolo e altri piccoli arbusti ecologicamente coerenti con il contesto. L'evoluzione naturale sembrerebbe portare il bosco verso un alno-ulmeto, discostandosi quindi parzialmente dalla tipologia definita dal PIF.
- **Carta dei Vincoli PGT:**  
esterno al parco Regionale della Valle del Lambro



## **SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

I contesti interessati dal cambio d'uso dei suoli sono esterni al Parco Regionale della Valle del Lambro, la cui fisicità dei luoghi rileva la presenza di aree agricole poste in prossimità di contesti urbanizzati con destinazione industriale, i quali risultano essere marginali rispetto alle vaste aree agricole e divise da lembi boscati, questi ultimi preservati come funzione di barriera verde.

La soluzione proposta di modifica urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo, aree residuali rispetto alle vaste aree agricole prevalenti confinanti, con un utilizzo da parte dell'insediamento industriale secondario quali pertinenze dell'insediamento industriale.

Dette aree erano state definite dal PGT vigente come "ambiti agricoli strategici". Dall'analisi fatta si rileva che i lembi di aree agricole modificate dalla presente variante, non sono utilizzate ai fini agricoli, sono poste a margine di contesti antropizzati e ambiti boscati che ne compromettono l'utilizzo ai fini agricoli.

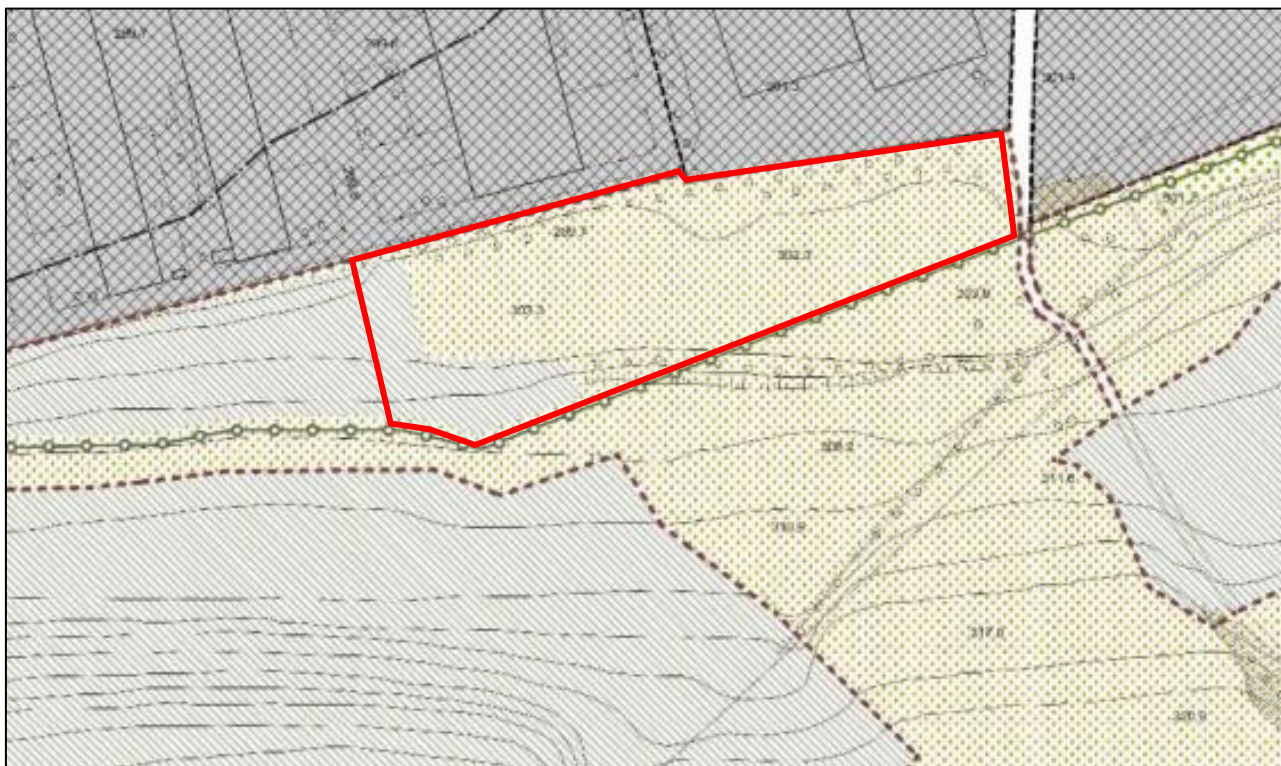
Le indagini di dettaglio rese dallo studio agronomico per la parte oggetto di trasformazione interessata da ambito boscato soggetto a PIF, non hanno rilevato presenza di "formazione rara" di alneto d'impluvio nell'area oggetto di modifica, definendo invece una tipologica di "robinieto misto".

Benché l'intervento non sia visibile dalla viabilità pubblica, e di difficile percezione anche dai contesti agricoli adiacenti, l'inserimento del filare alberato lungo il confine sud del comparto, contribuirà a mitigare l'impatto della trasformazione e a dare continuità al filare alberato che è già presente lungo il limite sud dell'adiacente comparto industriale.

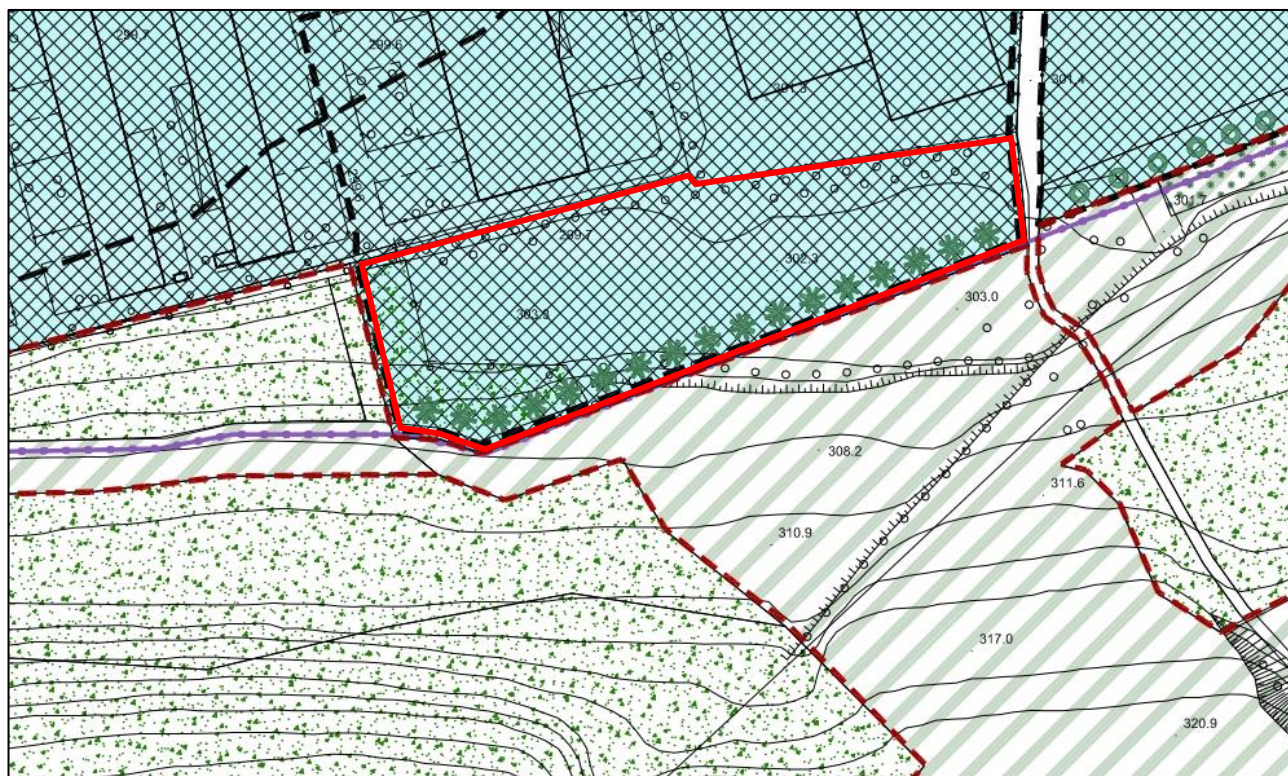
A fronte della compensazione introdotta dalla presente variante rispetto agli ambiti agricoli, agricoli strategici e agli ambiti boscati, si reputa la trasformazione urbanistica sostenibile sotto il profilo ambientale.



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICIE SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
Modifica C9- PCC3a – Comparto Baxter**



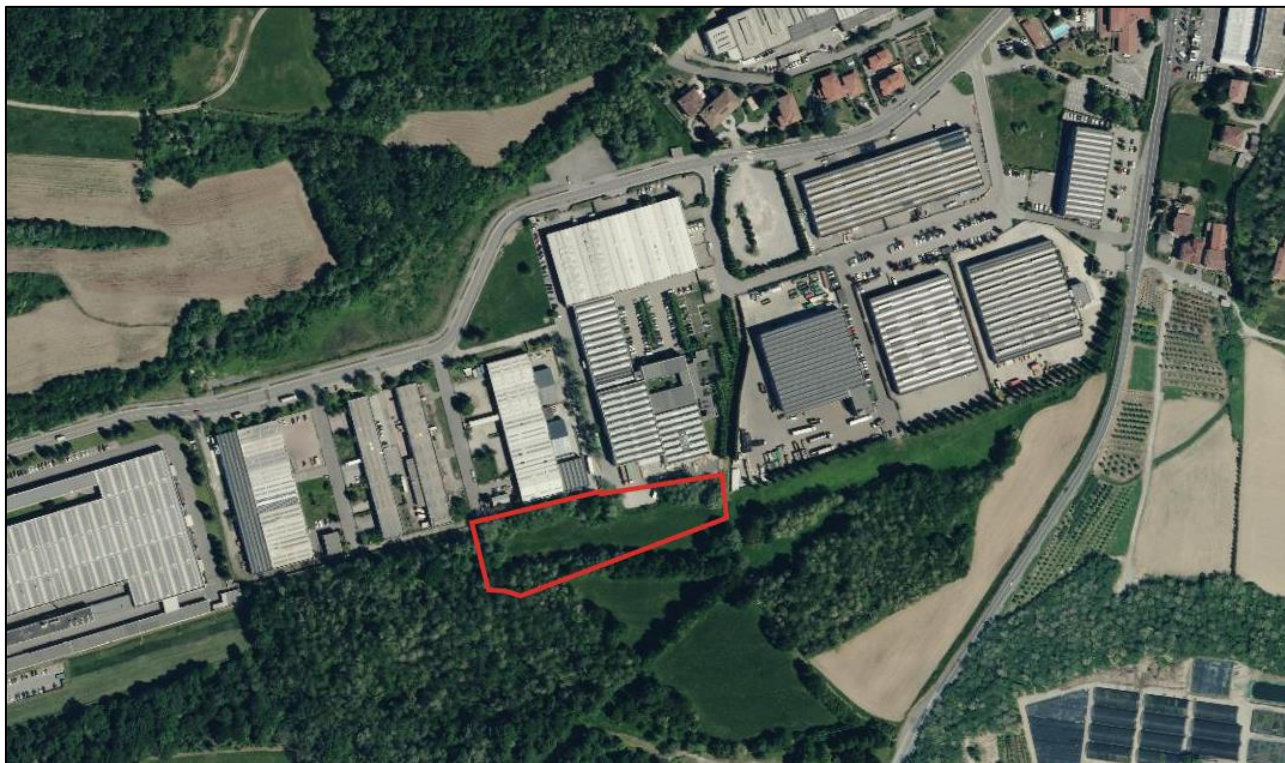
Stralcio tavola – PGT Vigente



Stralcio tavola– PGT VARIANTE



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICIE SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
Modifica C9– PCC3a – Comparto Baxter**



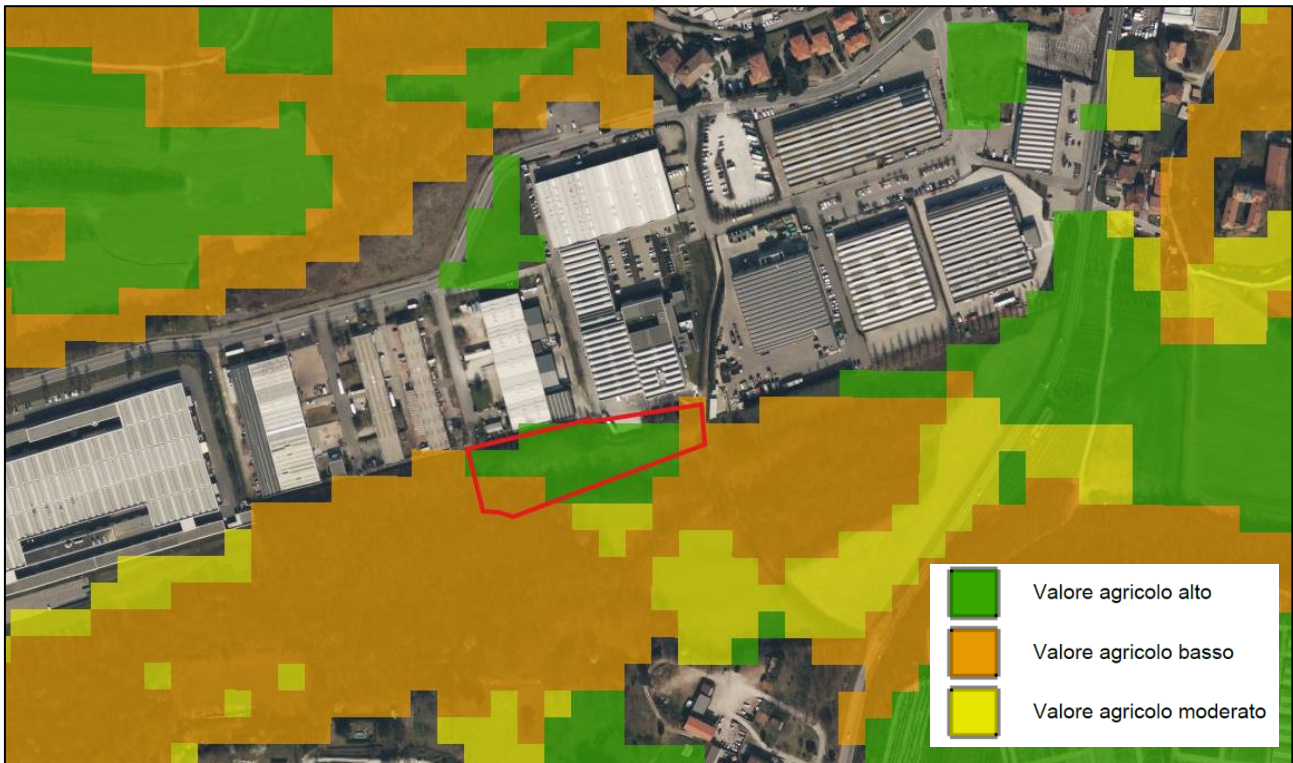
Individuazione su foto aerea



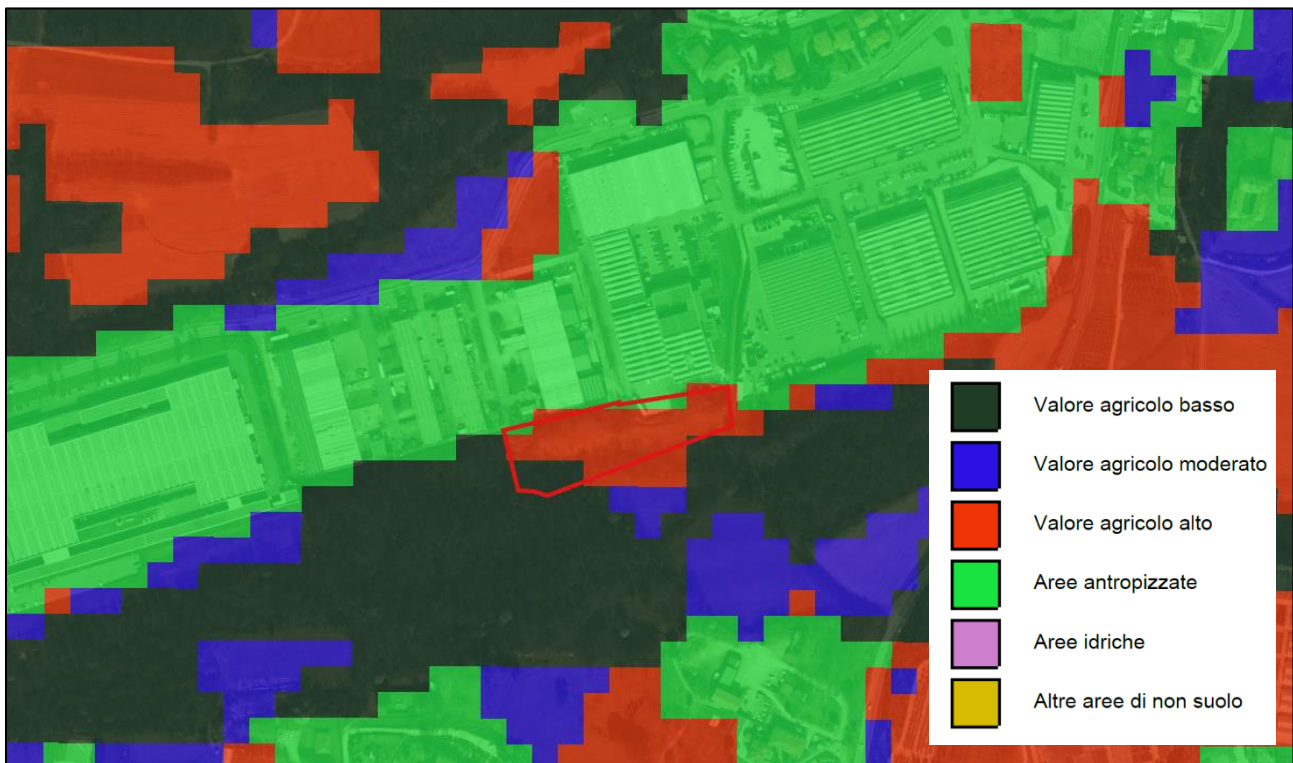
Individuazione su carta "Uso e Copertura del Suolo 2021" (Dusaf 7.0)



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICIE SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
Modifica C9- PCC3a – Comparto Baxter**



Valore agricolo dei suoli 2018 - qualità dei suoli liberi (Fonte PTR Regione Lombardia)



Valore agricolo dei suoli 2023 - qualità dei suoli liberi (Fonte Regione Lombardia)

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**

**Modifica B4 – Rettifica area standard Polo scolastico**

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO:**

L'area oggetto di bilancio ecologico interessa una porzione di aree agricole che viene trasformata in "Aree per servizi di interesse generale" per la realizzazione di aree pertinenziali dell'ingresso del nuovo istituto scolastico

**MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:**

La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da zona agricola a "Aree per servizi di interesse generale"

**DIMENSIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE:**

Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a **700,00 mq.**

**ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:**

- **Uso e Copertura del Suolo 2021 (Dusaf 7.0):**  
2311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive  
1121 - Tessuto residenziale discontinuo  
12111 - Insediamenti industriali, artigianali, commerciali
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**  
Valore agricolo basso e moderato
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**  
Valore agricolo alto e moderato
- **Carta dei Vincoli PGT:** nessun vincolo

**SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

L'ambito interessato dal cambio d'uso dei suoli interessa un contesto, la cui fisicità dei luoghi rileva la presenza di area agricole poste in prossimità di contesti urbanizzati con destinazione standard per l'istruzione, i quali risultano essere marginali rispetto alle vaste aree agricole poste a confine. Le aree non sono prossime al Parco Locale di Interesse Sovralocale "PLIS Zocc del Peric".

La soluzione proposta di modifica urbanistica utilizza una minima parte di suolo agricolo, aree residuali rispetto alle vaste aree agricole prevalenti confinanti, al fine di rendere maggiormente agevole l'ingresso al nuovo istituto scolastico in previsione.

Contestualmente viene riportato un collegamento pedonale in direzione di Via Alla Piana, che manterrà i caratteri di visuale dei contesti anche a seguito della presente modifica urbanistica.

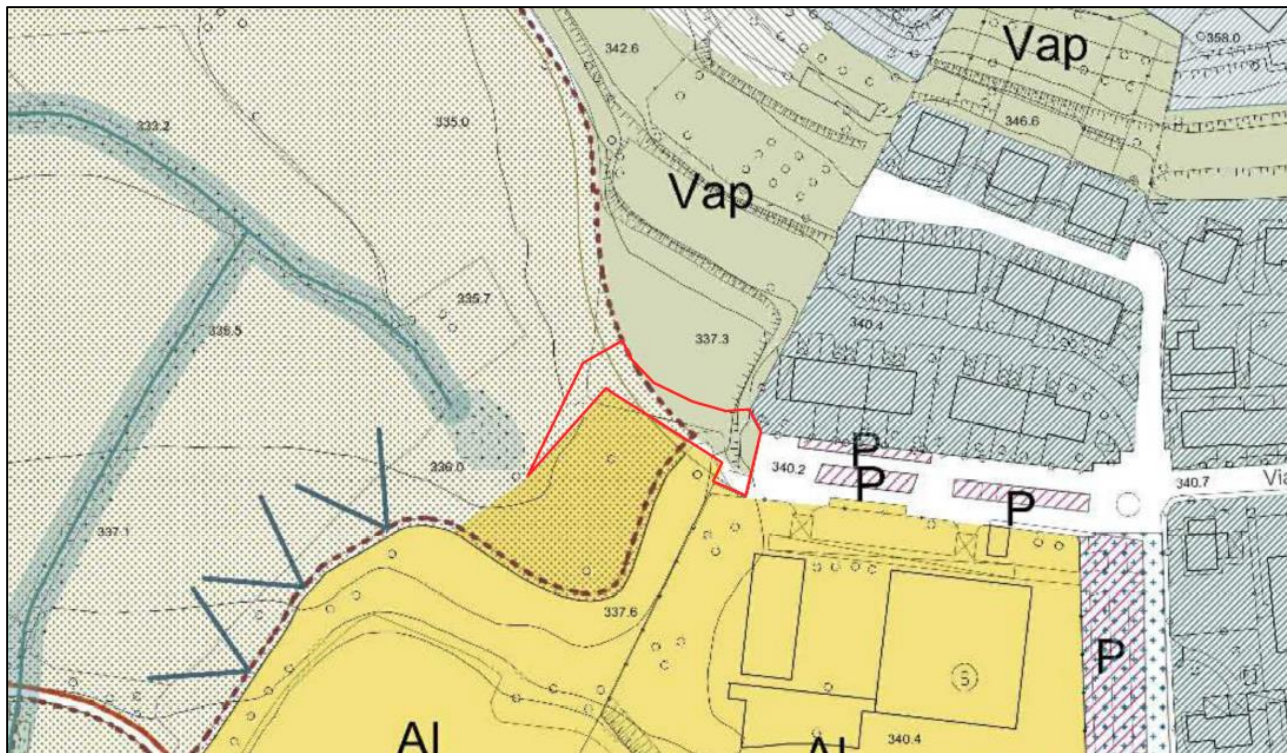
Con l'occasione si procede a correggere l'errore materiale di sovrapposizione tra ambiti agricoli strategici e area a standard.

Si reputa pertanto la trasformazione urbanistica sostenibile sotto il profilo ambientale.

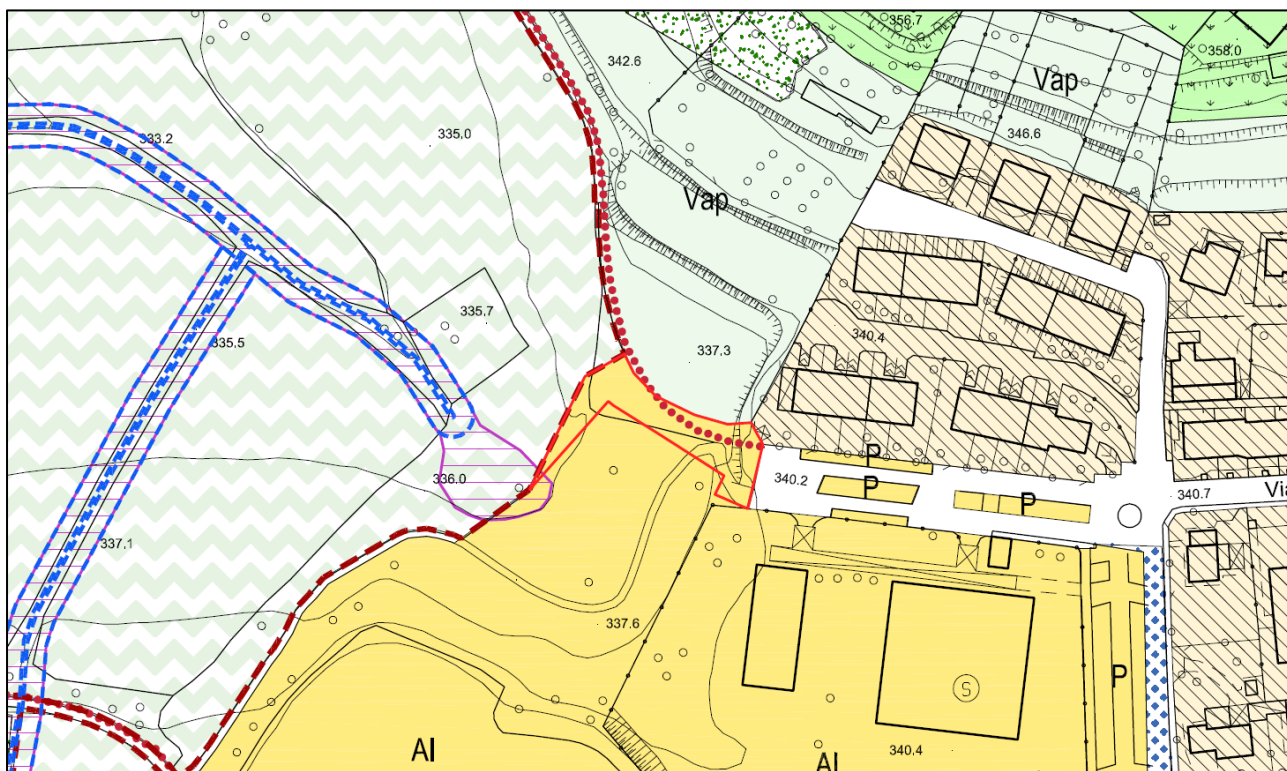


**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**

**Modifica B4 – Rettifica area standard Polo scolastico**



Stralcio tavola – PGT Vigente con ambito oggetto di consumo di suolo



Stralcio tavola– PGT VARIANTE con ambito oggetto di consumo di suolo



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICIE SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**

**Modifica B4 – Rettifica area standard Polo scolastico**



Individuazione su foto aerea



Individuazione su carta "Uso e Copertura del Suolo 2021" (Dusaf 7.0)

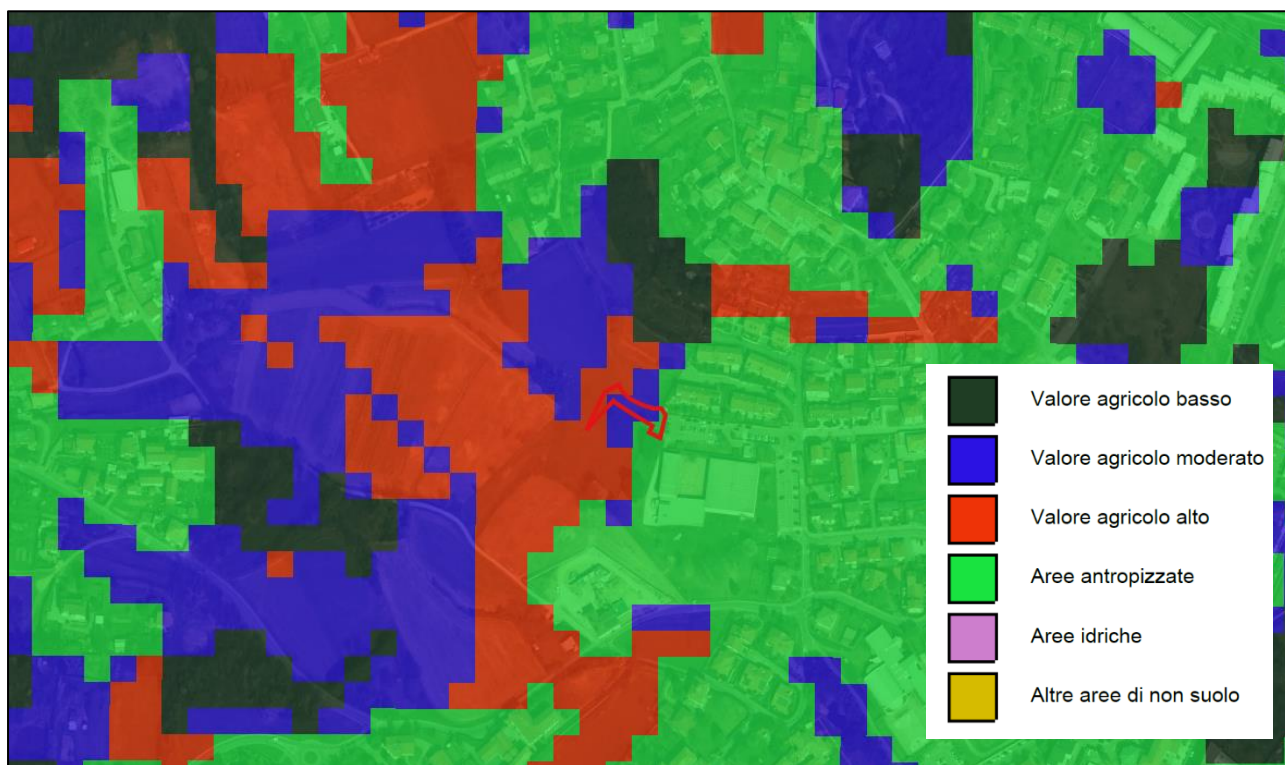


**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICIE SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"**

**Modifica B4 – Rettifica area standard Polo scolastico**



Valore agricolo dei suoli 2018 - qualità dei suoli liberi (Fonte PTR Regione Lombardia)



Valore agricolo dei suoli 2023 - qualità dei suoli liberi (Fonte Regione Lombardia)



**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

**Area standard edificabile per la quali si prevede l'eliminazione della capacità edificatoria  
Via Monte Rosa – Via Diaz**

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO:**

L'area oggetto di bilancio ecologico interessa un ambito territoriale classificato nel Piano delle Regole del P.G.T. in ambito "Aree per servizi di interesse generale" a cui la vigente strumentazione urbanistica conferisce una capacità edificatoria, seppur classificata nel piano dei servizi tra le aree a standard verde. La variante urbanistica introduce per l'area appartenente al tessuto urbano consolidato il vincolo di inedificabilità con destinazione verde, attribuendo all'importante area prativa interna al tessuto urbano consolidato la funzione di area di appoggio della rete ecologica interna al tessuto urbano consolidato.

**MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:**

La presente variante introduce l'inedificabilità delle "Aree per servizi di interesse generale" conferendo alle aree la destinazione verde quale aree di appoggio della rete ecologica comunale.

**DIMENSIONE DELL'AMBITO:**

Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale complessiva pari a **4.467,00 mq.**

**ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:**

- **Uso e Copertura del Suolo 2021 (Dusaf 7.0):**  
2312 – prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse  
31111 – boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**  
Valore agricolo basso. moderato e alto
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**  
Valore agricolo basso. moderato e alto
- **Carta dei Vincoli PGT:** nessun vincolo

**SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

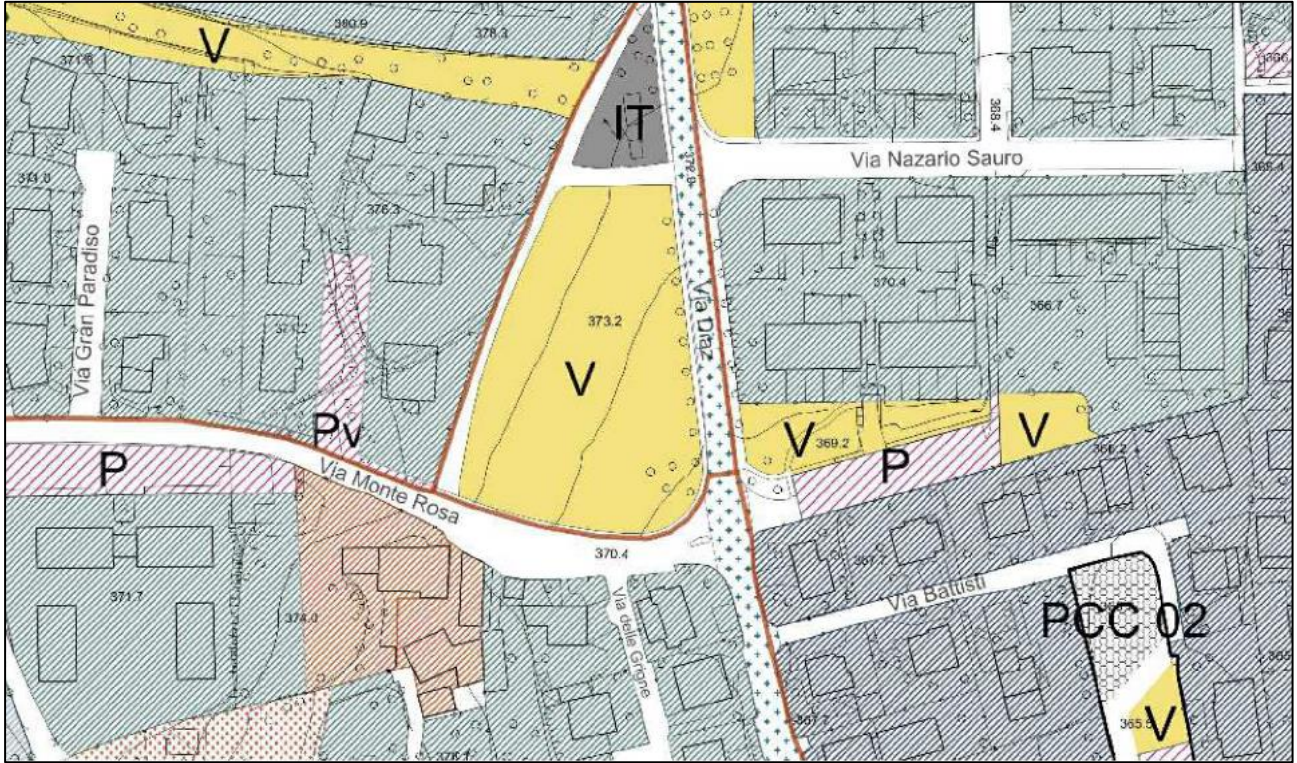
**I contesti oggetto dal cambio d'uso dei suoli interessano ambiti attualmente agricoli caratterizzati dalla presenza di ambiti prativi inseriti in contesti urbani, con un viale alberato lungo via Diaz.**

**L'eliminazione della trasformazione urbanistica dei luoghi definisce non solo un'azione premiante per la qualificazione della rete ecologica comunale con delle superfici di rilievo, ma contribuisce anche al mantenimento di un polmone verde di quartiere, contribuendo positivamente anche alla percezione del paesaggio.**

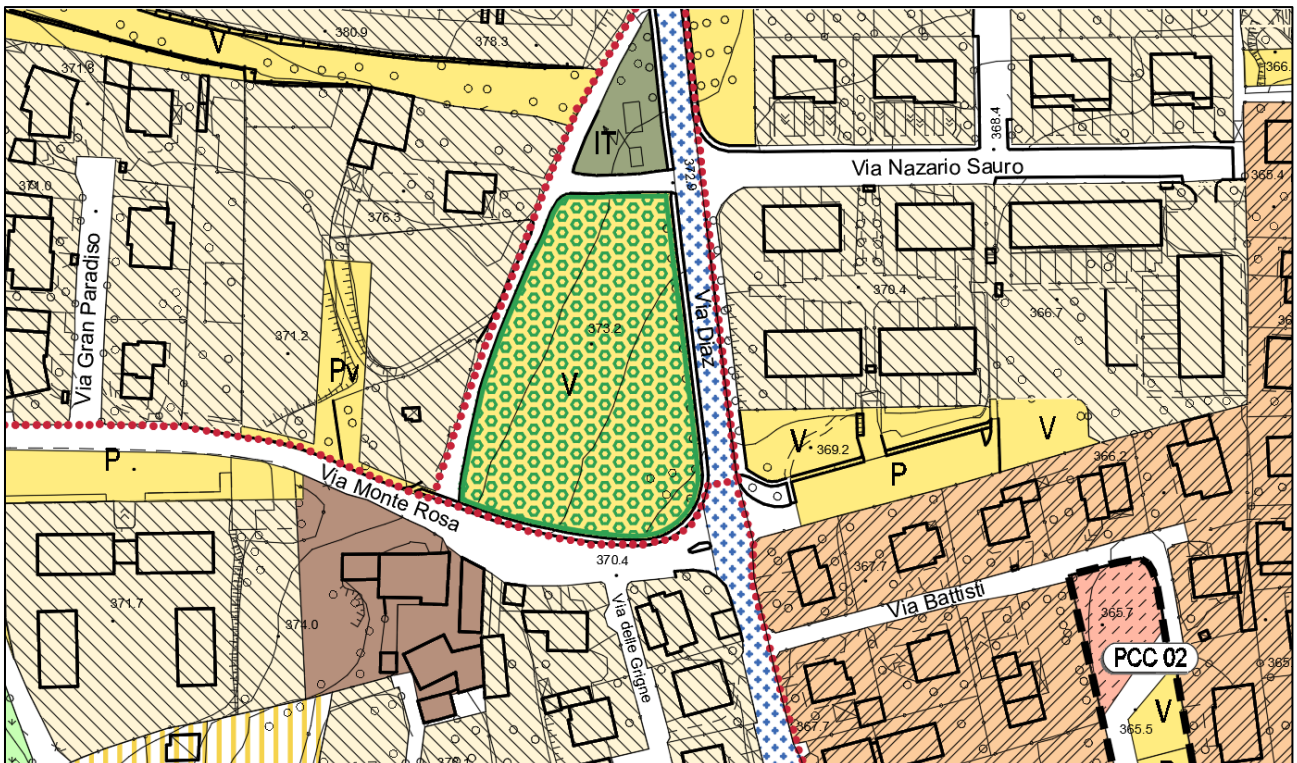


**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

**Area standard edificabile per la quali si prevede l'eliminazione della capacità edificatoria  
Via Monte Rosa – Via Diaz**



Stralcio tavola – PGT Vigente

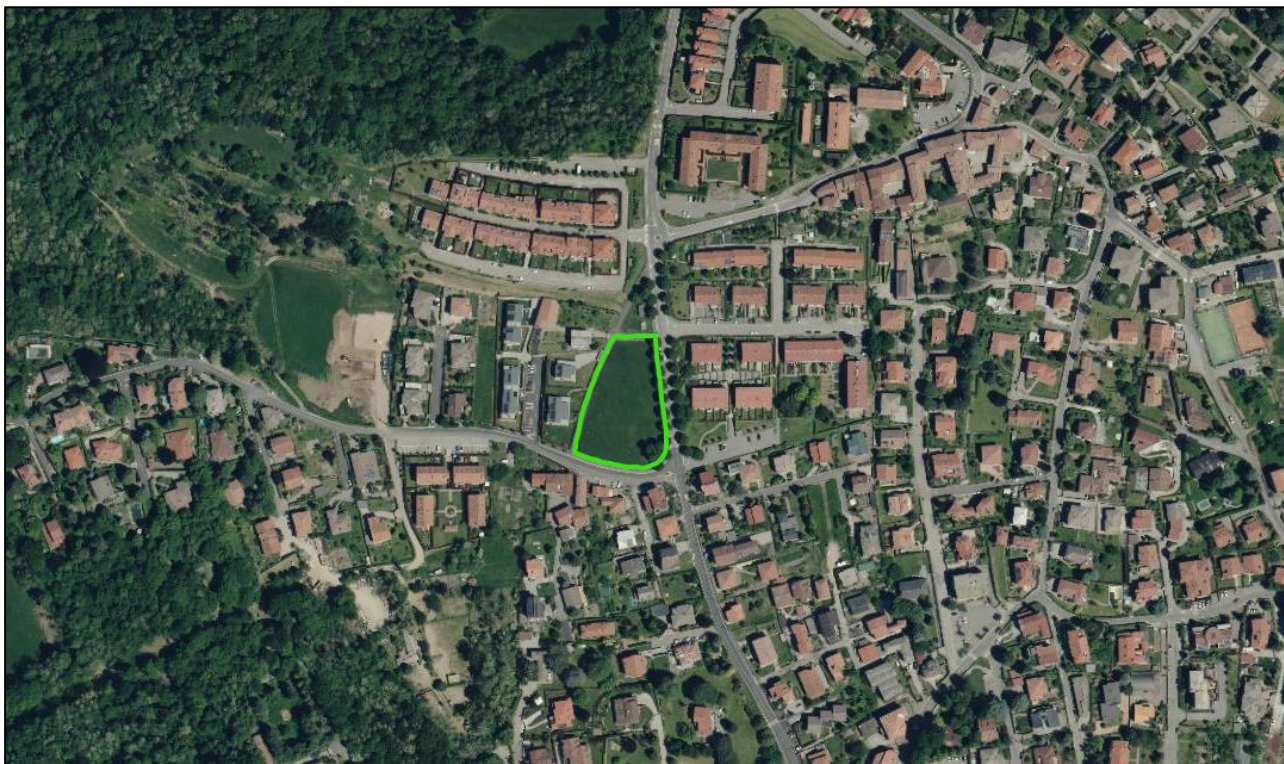


Stralcio tavola– PGT VARIANTE

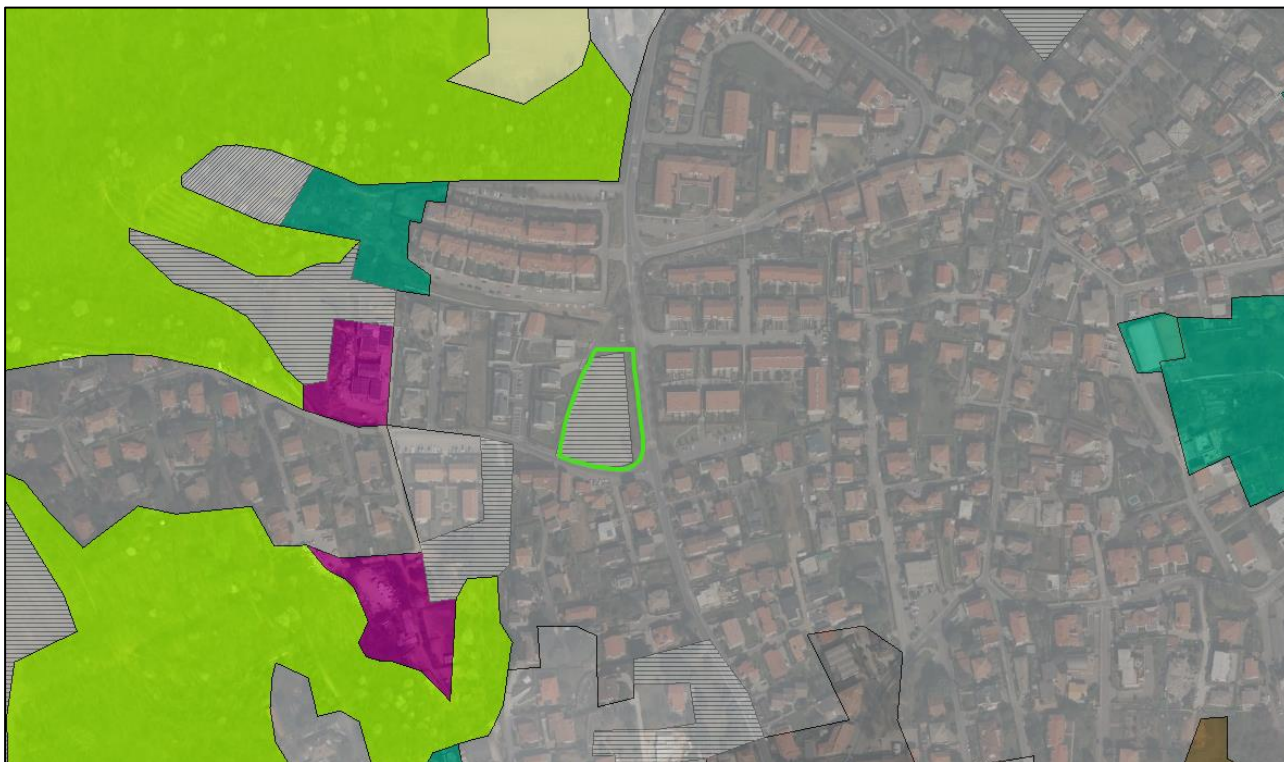


**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

**Area standard edificabile per la quali si prevede l'eliminazione della capacità edificatoria  
Via Monte Rosa – Via Diaz**



Individuazione su foto aerea

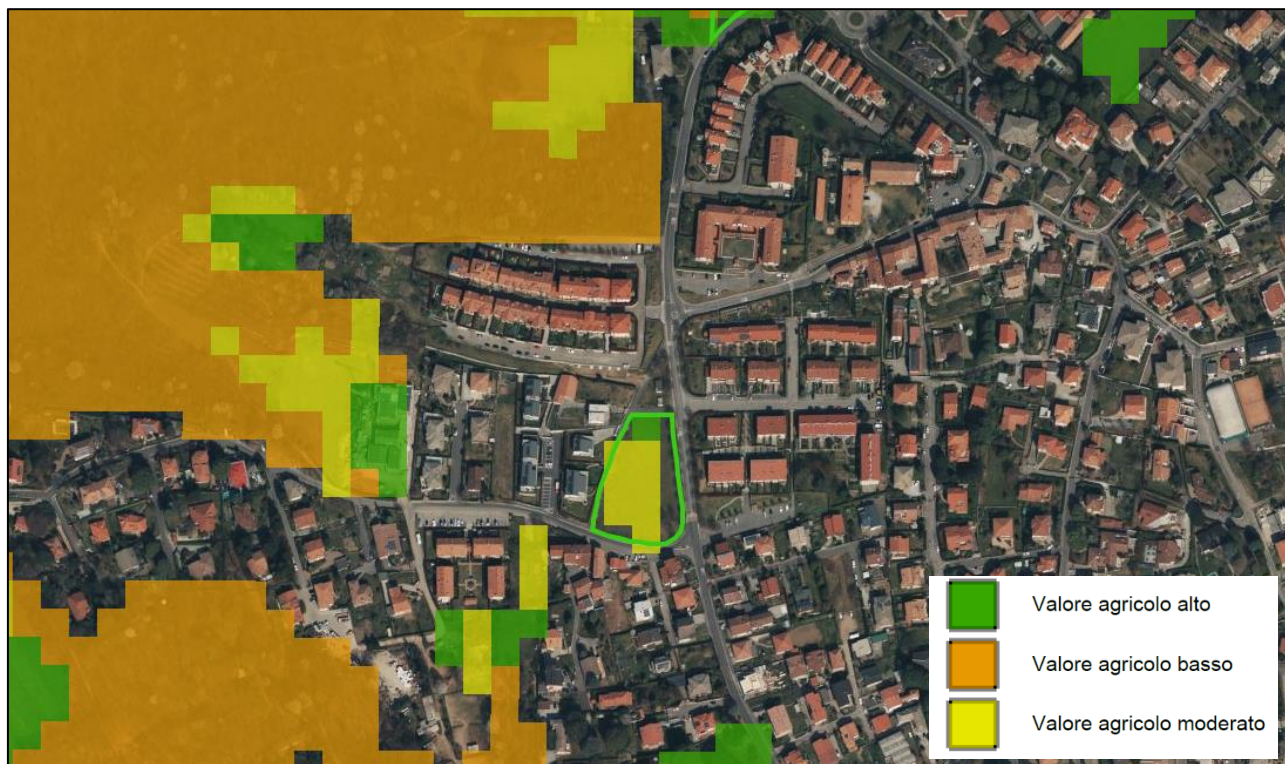


Individuazione su carta "Uso e Copertura del Suolo 2021" (Dusaf 7.0)



**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

**Area standard edificabile per la quali si prevede l'eliminazione della capacità edificatoria  
Via Monte Rosa – Via Diaz**



Valore agricolo dei suoli 2018 - qualità dei suoli liberi (Fonte PTR Regione Lombardia)



Valore agricolo dei suoli 2023 - qualità dei suoli liberi (Fonte Regione Lombardia)



**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

**Area standard edificabile Via Pioppette – Via Diaz**

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO:**

L'area oggetto di bilancio ecologico interessa un ambito territoriale classificato nel Piano delle Regole del P.G.T. in ambito "Aree per servizi di interesse generale" in parte agricolo ed in parte boscato, a cui la vigente strumentazione urbanistica conferisce una capacità edificatoria.

La variante urbanistica prevede l'eliminazione della previsione urbanistica restituendo le aree ai contesti agricoli e prevenendo la non trasformabilità degli ambiti boscati.

**Ai fini delle considerazioni tecniche di dettaglio e alla possibile rettifica del PIF per la non trasformazione della parte di bosco interessata dalla presente modifica urbanistica, si demanda allo "Studio di dettaglio agroforestale nell'ambito della variante di PGT" con proposta di Rettifica al PIF della Provincia di Como allegato alla presente variante, redatto dallo Studio Forst a firma del Dott. Forestale Nicola Gallinaro.**

**MODIFICA INTRODotta DALLA PRESENTE VARIANTE:**

La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da zona standard a zona agricola e boscata.

**DIMENSIONE DELL'AMBITO:**

Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale complessiva pari a **5.493,00 mq.**

**ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:**

- **Uso e Copertura del Suolo 2021 (Dusaf 7.0):**  
311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive  
1121 – Boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**  
Valore agricolo basso e moderato
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**  
Valore agricolo alto e moderato e aree antropizzate
- **PIF Provincia di Como (ora Regione Lombardia)** formazione indifferenziata in evoluzione da terreno agricolo, con previsione di trasformazione speciale non cartografata e boschi soggetti a trasformazione ordinaria a delimitazione esatta con vincolo di destinazione
- **Studio di dettaglio agroforestale:** presenza di una formazione forestale non ben definita, con presenza diffusa di robinia e alte specie forestali, ascrivibili per questo a un **robinieto misto**.  
**Altre specie arboree principali presenti:** il salicene, olmo tipicamente legate all'abbondanza di acqua nel terreno.
- **Carta dei Vincoli PGT:** parzialmente interessata da ambiti boscati PIF

**SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

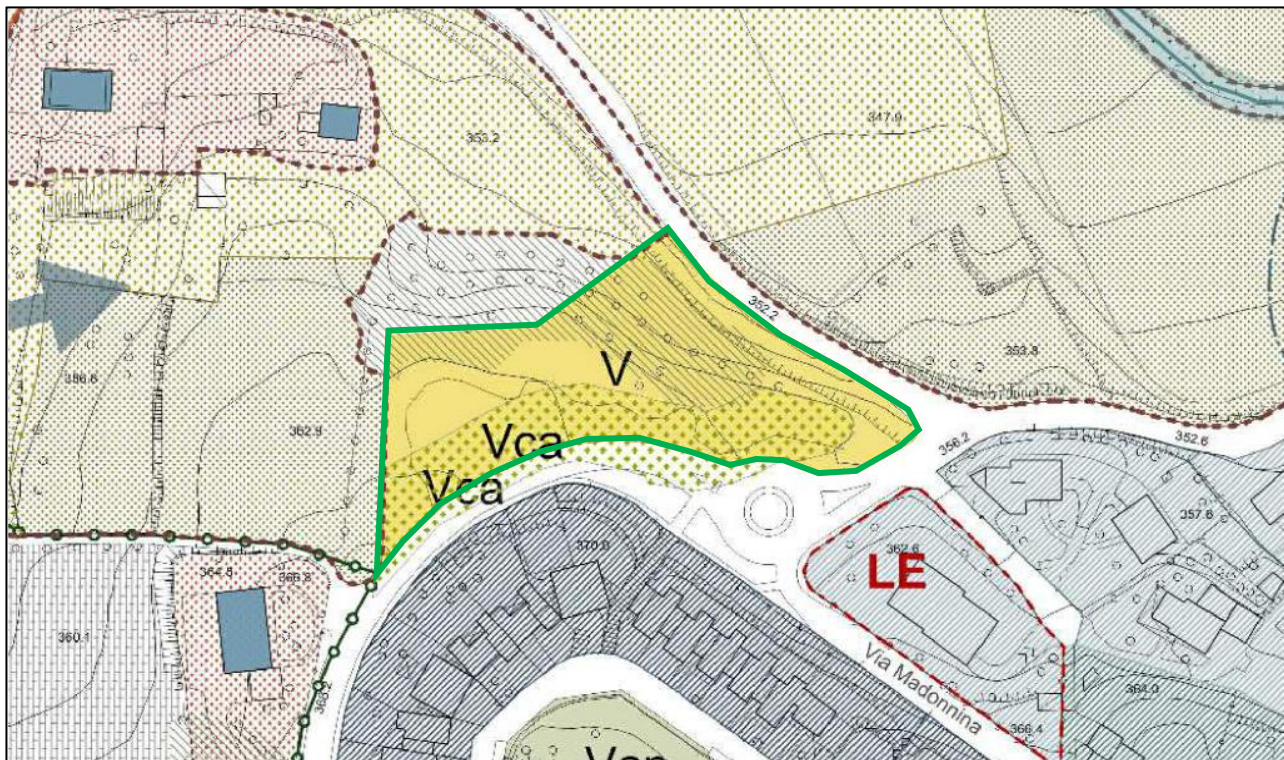
**I contesti oggetto di cambio d'uso dei suoli interessano ambiti agricoli caratterizzati dalla presenza di ambiti pratici ed in parte boscati, con una morfologia dei luoghi collinare.**

**La modifica urbanistica consente di rafforzare la funzionalità della rete ecologica provinciale e preservare la visione di paesaggio verde con le relative visuali paesaggistiche verso valle.**

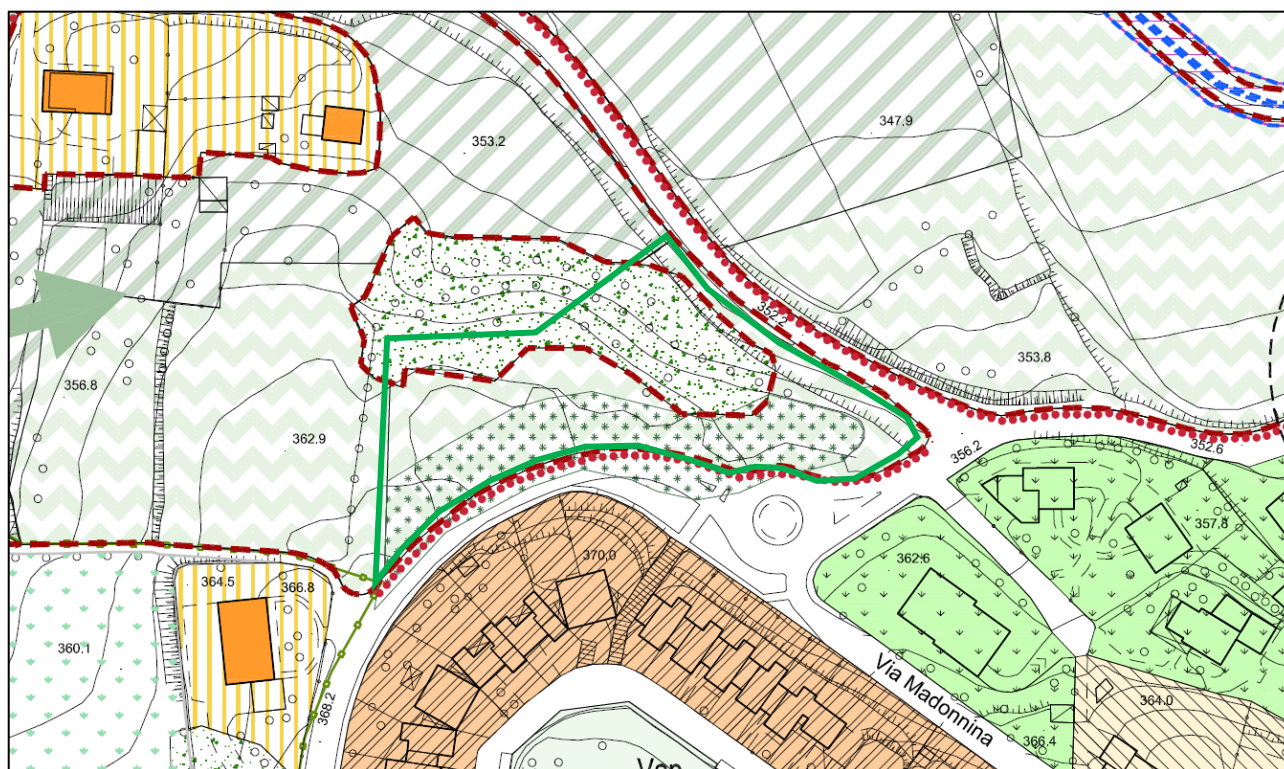
**L'eliminazione della trasformazione urbanistica dei luoghi definisce non solo un'azione premiante per la qualificazione della rete ecologica provinciale, ma integrano le aree agricole strategiche già presenti, andando in continuità a contesti naturali prossimi al Parco Locale di Interesse Sovralocale "PLIS Zocc del Peric".**

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

**Area standard edificabile Via Pioppette – Via Diaz**



Stralcio – PGT Vigente con ambito oggetto di restituzione



Stralcio – PGT VARIANTE con ambito oggetto di restituzione

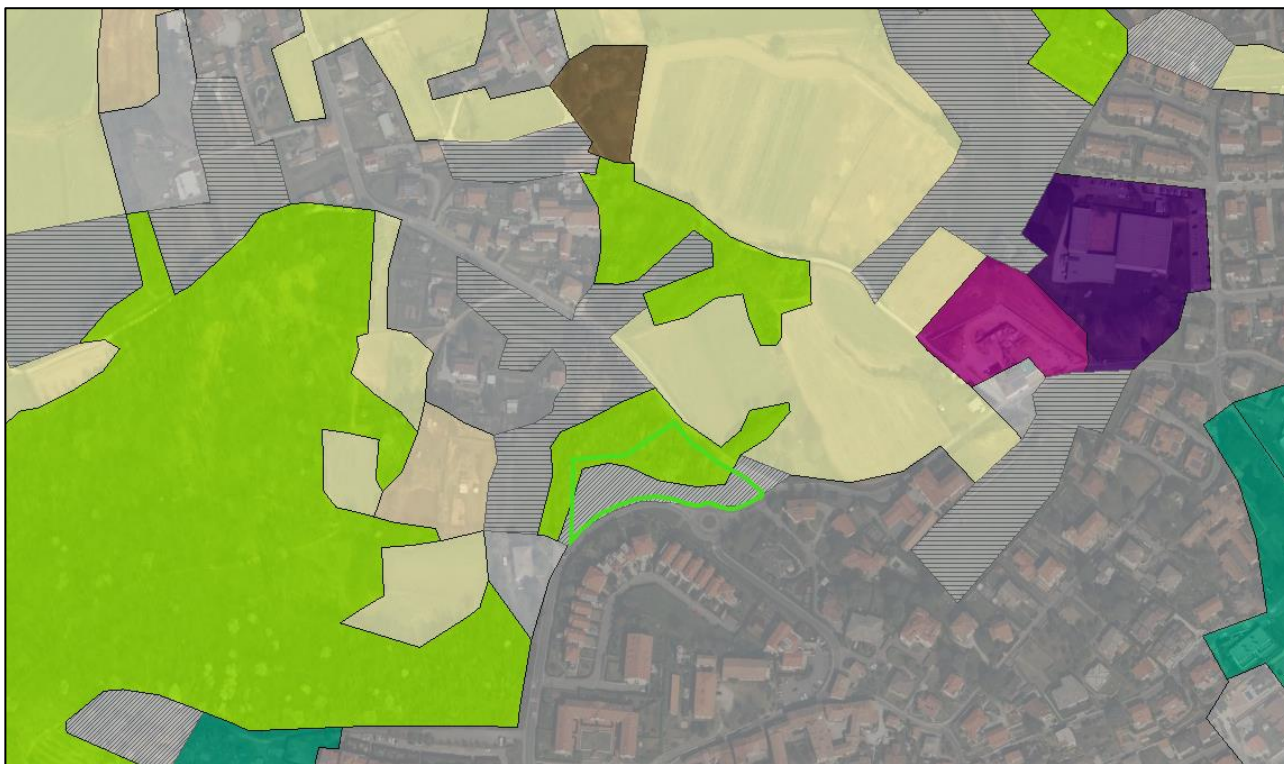


**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

**Area standard edificabile Via Pioppette – Via Diaz**



Individuazione su foto aerea

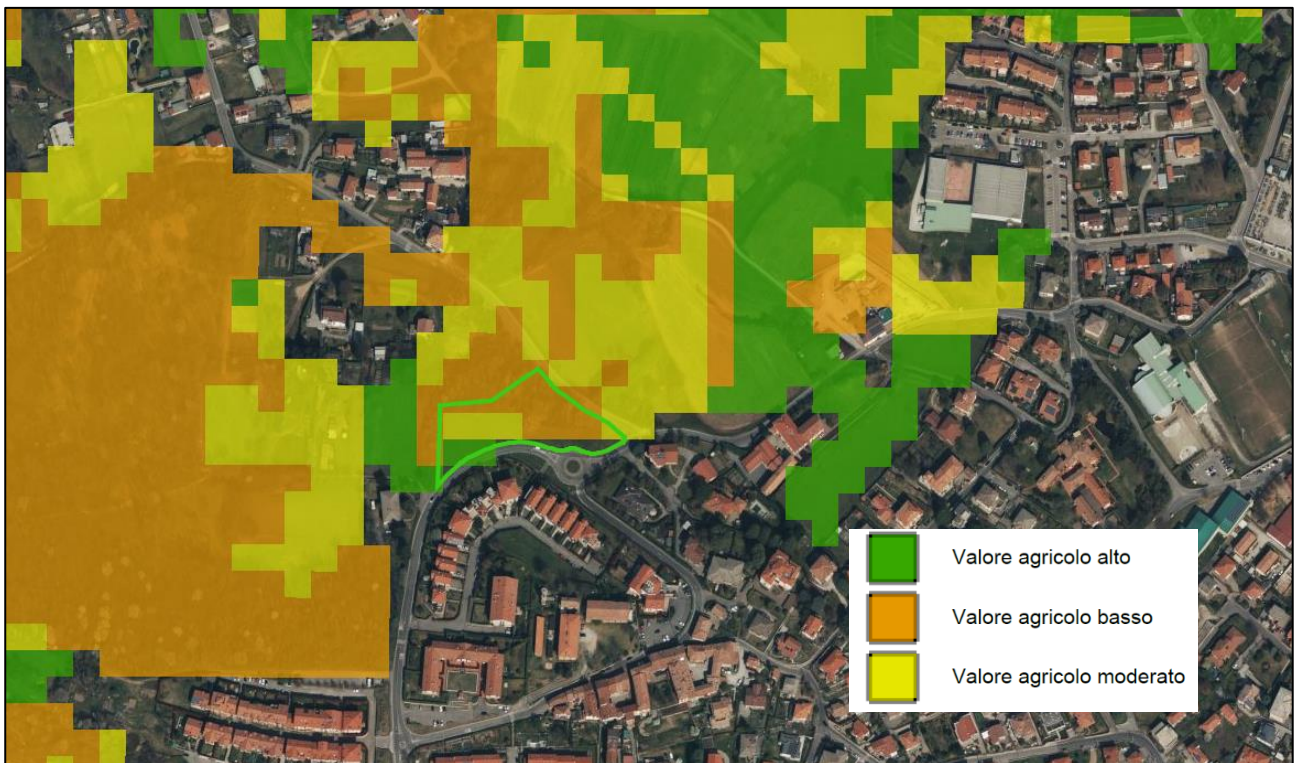


Individuazione su carta "Uso e Copertura del Suolo 2021" (Dusaf 7.0)

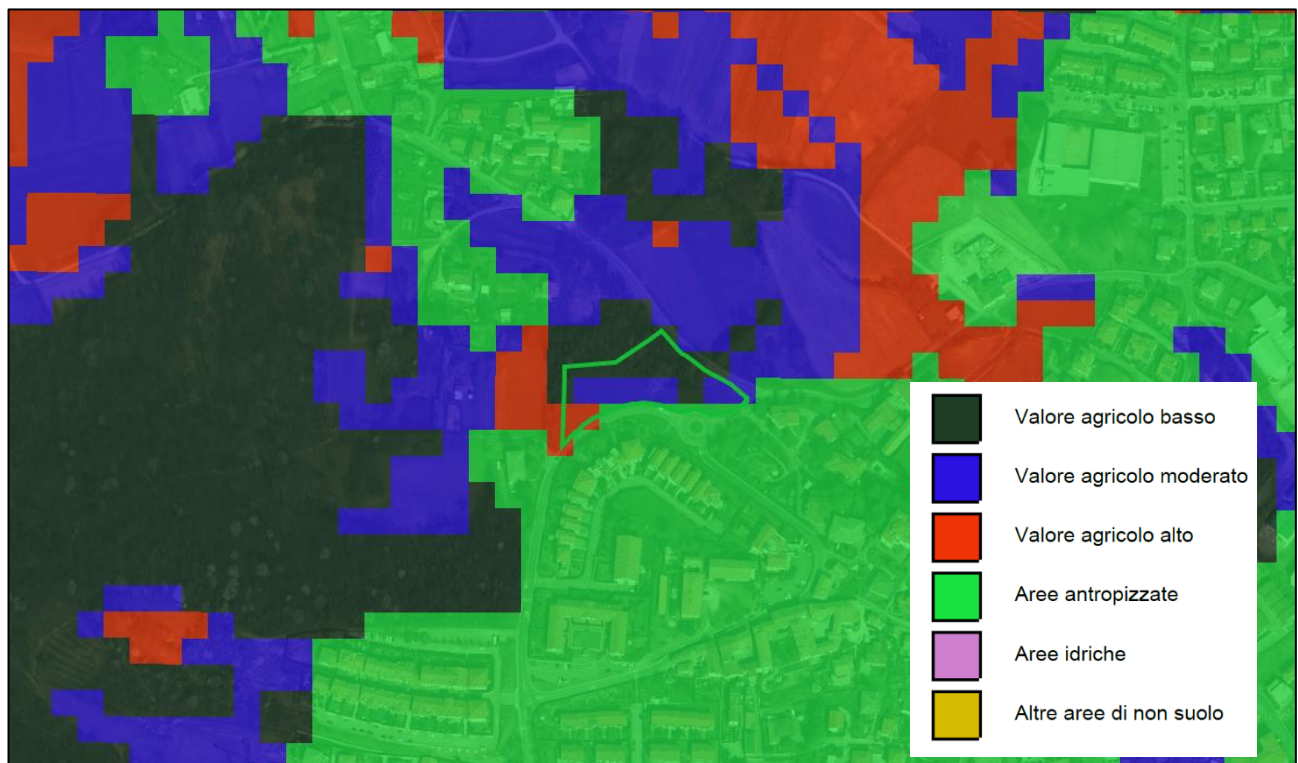


**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

**Area standard edificabile Via Pioppette – Via Diaz**



Valore agricolo dei suoli 2018 - qualità dei suoli liberi (Fonte PTR Regione Lombardia)



Valore agricolo dei suoli 2023 - qualità dei suoli liberi (Fonte Regione Lombardia)



**COMPARAZIONE QUALITATIVA DELLE AREE OGGETTO DI BILANCIO ECOLOGICO - BES**

Si procede alla valutazione delle aree oggetto di Bilancio Ecologico con una comparazione degli aspetti qualitativi tra le aree aggiunte e sottratte al consumo di suolo in merito agli aspetti paesaggistici, ambientali e forestali.

Nelle tabelle seguenti vengono riassunti i risultati delle considerazioni argomentate per le singole modifiche introdotte. Il risultato finale sarà il valore di incidenza delle modifiche rispetto alla qualità delle aree trasformate.

**Per quanto attiene alle modifiche “Modifica C9 PCC3a Comparto Baxter” oggetto di consumo di suolo e la modifica “Eliminazione di area standard edificabile Via Pioppette – Via Diaz” oggetto di restituzione a suolo agricolo, si demanda alle considerazioni forestali di dettaglio contenute nello “Studio di dettaglio agroforestale nell’ambito della variante di PGT “ redatto dal dott. Forestale Nicola Gallinaro, allegato alla presente variante.**

**AMBITI A CONSUMO DI SUOLO**

AMBITI A CONSUMO DI SUOLO	ASPETTI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI	ASPETTI FORESTALI	
<p><b>Modifica C9 PCC3a Comparto Baxter</b></p>	<p>La variante urbanistica prevede di estendere l’area industriale a sud del compendio, coinvolgendo delle aree attualmente in parte agricole ed in parte boscate esterne al perimetro del Parco Regionale, per il cui utilizzo viene applicato il principio del bilancio ecologico. La modifica introdotta risponde all’esigenza di una storica azienda del territorio di espansione dell’insediamento industriale.</p> <p>Nella porzione di ambito posto a sud del di comparto per cui è prevista la trasformazione in ambito industriale, dovrà essere realizzata un viale alberato verso le aree agricole appartenenti al Parco Regionale della Valle del Lambro, in continuità con il filare già presente nell’adiacente ambito industriale di via degli Artigiani. Ciò permetterà di mitigare l’inserimento della nuova area industriale, benché sia già di difficile percezione dalla viabilità pubblica, e di dare una sensazione di limite del margine antropizzato in continuità con il filare alberato già esistente. L’utilizzo di una minima parte di ambito boscato è stata oggetto di apposita proposta di rettifica al PIF allegata alla presente variante, alla quale si demanda.</p>	<p><b>Fattori di idoneità:</b> presenza di elementi di supporto alla rete ecologica (in minima parte nuclei boscati);</p> <p><b>Elementi limitanti – criticità:</b> assenza di elementi ecologici di rilievo, vicinanza a contesti antropizzati, presenza di una formazione forestale non ben definita, con presenza diffusa di robinia e altre specie forestali, , ascrivibile per questo (allo stato attuale) a un robinieto misto.</p> <p>Non si è riscontrata la presenza della formazione rara “Alneto di impluvio”.</p>	<p>Contenuta attitudine alla funzione: presenza di criticità che ne limitano la funzione. Limitata estensione per la parte interessata da ambiti boscati PIF</p>
<p><b>Modifica B4 Rettifica area standard Polo scolastico</b></p>	<p>La variante prevede la classificazione di una esigua area agricola in fase di acquisizione, come aree e servizi di interesse generale.</p> <p>La modifica è funzionale a poter avere una pertinenza rispetto alle aree ove si prevede l’ingresso del nuovo istituto scolastico, in prosecuzione degli spazi a parcheggio antistanti la scuola primaria e maggior agio per la fase di esecuzione degli interventi.</p> <p>La previsione urbanistica comporta l’applicazione del bilancio ecologico.</p>	<p><b>Fattori di idoneità:</b> assenti (area caratterizzata dalla presenza di prato stabile);</p> <p><b>Elementi limitanti – criticità:</b> vicinanza alla rete viaria e all’area antropizzata.</p>	<p>Nessuna attitudine alla funzione, limitata estensione</p>

	L'area, benché posta in prossimità di contesti agricoli di valore ambientale, è di esigue dimensioni ed è prossimo a viabilità pubblica da cui il compendio ha accesso. La particolare conformazione dei luoghi rende sostenibile paesaggisticamente l'esecuzione dell'intervento in quanto non percepibile ed invasivo rispetto alla percezione dagli spazi pubblici e delle prospettive paesaggistiche mantenute anche dall'inserimento del passaggio pedonale.		
<b>TOTALE INFLUENZA DELL'INTERVENTO</b>	Le modifiche apportate allo strumento urbanistico in generale <b>NON DETERMINANO CRITICITÀ SOTTO IL PROFILO PAESAGGISTICO</b> o ne maggiorano e dei casi consentono di migliorare l'attuazione degli interventi	<b>POCO SIGNIFICATIVA</b>	Contenuta attitudine alla funzione: presenza di criticità che ne limitano la funzione. Non preclude la funzionalità dei sistemi naturali posti in continuità.

**RESTITUZIONE DI SUOLO AGRICOLO**

<b>RESTITUZIONE DI SUOLO AGRICOLO</b>	<b>ASPETTI PAESAGGISTICI</b>	<b>ASPETTI FORESTALI</b>	
<b>Area standard edificabile per la quali si prevede l'eliminazione della capacità edificatoria Via Monte Rosa – Via Diaz</b>	La variante urbanistica introduce per l'area appartenente al tessuto urbano consolidato il vincolo di inedificabilità con destinazione verde, attribuendo all'importante area prativa interna al tessuto urbano consolidato la funzione di area di appoggio della rete ecologica interna al tessuto urbano consolidato, che seppur in ambito urbano, darà discontinuità all'edificato, andando a riqualificare la percezione del verde urbano.	<p><b>Fattori di idoneità:</b> presenza di elementi di supporto alla rete ecologica (radure a prato – viale alberato);</p> <p><b>Elementi limitanti – criticità:</b> vicinanza alla rete viaria, intercluso in contest urbano.</p>	Nessuna attitudine alla funzione,



<p><b>Eliminazione di area standard edificabile Via Pioppette – Via Diaz</b></p>	<p>La restituzione degli ambiti territoriali ai contesti agricoli e boscati risulta essere migliorativa rispetto alla percezione del paesaggio poiché definisce una continuità tra gli ambiti naturali posti in adiacenza. La variante urbanistica prevede la non trasformabilità degli ambiti boscati. L'inserimento di vincolo ad ambito boscato è stato oggetto di apposita proposta di rettifica al PIF allegata alla presente variante, alla quale si demanda. L'edificazione delle aree prevista dallo strumento urbanistico avrebbe determinato un elemento di rottura evidenziando importanti criticità di percezione del paesaggio agricolo oggi visibile percorrendo la via Diaz.</p>	<p><b>Fattori di idoneità:</b>                  presenza di elementi di supporto alla rete ecologica (radure – nuclei boscati)                  presenza di una formazione forestale non ben definita, con presenza diffusa di robinia e alte specie forestali, ascrivibili per questo a un robinieto misto;                  l'ambito oggetto di restituzione a bosco non trasformabile è posta in continuità ad un bosco esistente, le due porzioni definiscono così un ambito boscato con maggiori funzioni ecologiche</p> <p><b>Elementi limitanti – criticità:</b> vicinanza alla rete viaria.</p>	<p>Buona attitudine alla funzione: criticità contenute e presenza di idoneità.</p>
<p><b>TOTALE INFLUENZA DELL'INTERVENTO</b></p>	<p>La restituzione degli ambiti territoriali in generale, rispetto alle diverse caratterizzazioni dei contesti riveste un carattere <b>DI SIGNIFICATIVA IMPORTANZA</b> per la valorizzazione dell'ambiente e per la percezione del paesaggio, sia in ambito urbano che in continuità ad ambiti agricoli e naturali di pregio.</p>	<p><b>SIGNIFICATIVA</b></p>	<p>Buona attitudine alla funzione: criticità contenute e presenza di idoneità.</p>

**SINTESI DELLA COMPARAZIONE QUALITATIVA DELLE AREE OGGETTO DI BILANCIO ECOLOGICO – BES:**

	<p><b>AMBITI A CONSUMO DI SUOLO</b></p>	<p><b>RESTITUZIONE DI SUOLO AGRICOLO</b></p>
<p><b>ASPETTI PAESAGGISTICI</b></p>	<p><b>POCO SIGNIFICATIVA</b></p>	<p><b>SIGNIFICATIVA</b></p>
<p><b>ASPETTI FORESTALI</b></p>	<p><b>POCO SIGNIFICATIVA</b></p>	<p><b>SIGNIFICATIVA</b></p>
<p><b>TOTALE INFLUENZA DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO</b></p>	<p><b>POCO SIGNIFICATIVA</b></p>	<p><b>SIGNIFICATIVA</b></p>

## 6 – RICONOSCIMENTI DI AMBITI DIFICATI AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 E S. M. I.

### **Modifica B5 - Modifica mappali catastali n° 2405**

*Il proprietario del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 2405, classificato dalla vigente strumentazione urbanistica in ambito Vapc e nel precedente P.G.T. classificato in ambito edificabile, nonché proprietario del confinante edificio appartenente al centro storico chiede di classificare una porzione del suddetto mappale in ambito di centro storico, al fine di poter garantire una pertinenza all'edificio storico, così incentivarne il recupero.*

*Si provvede a classificare una porzione dell'area in ambito di centro storico al fine di poter garantire una pertinenza dell'edificazione esistente*



Stralcio – PGT VARIANTE



Stralcio – FOTO AEREA

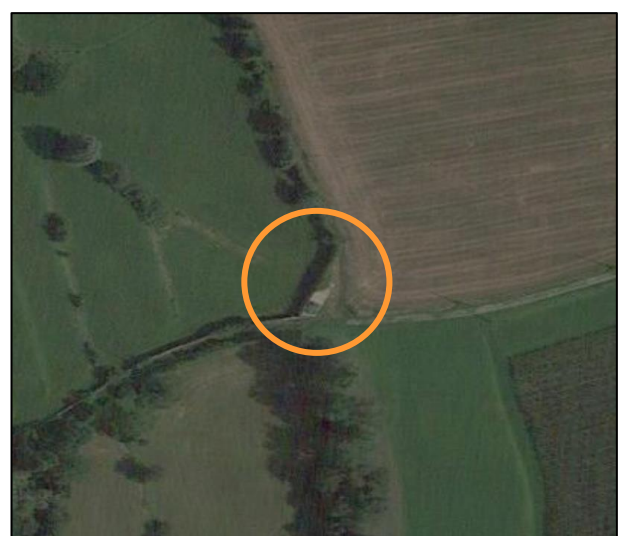
### **Modifica B9**

### **Riconoscimento del Lavatoio ubicato lungo via San Giovanni in Area per Servizi di Interesse Generale.**

*Si provvede a classificare il lavatoio ubicato lungo via San Giovanni, di recente acquisizione al patrimonio comunale poiché donato dalla Contessa Sormani Andreani Verri al Comune di Lurago in "Aree per servizi di interesse generale".*



Stralcio – PGT VARIANTE

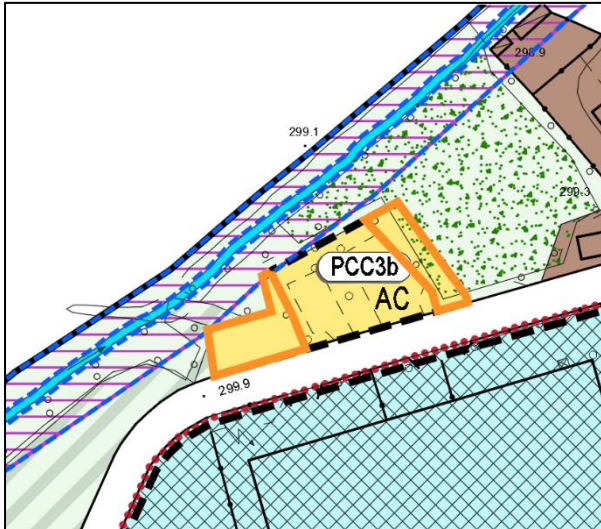


Stralcio – FOTO AEREA



**Modifica C9 - PDC 3 B**

*L'ambito interessato dal PdC 3 si identifica nel magazzino comunale ubicato nel comparto ex PIP di via degli Artigiani con relativa area pertinenziale ed in un'area posta lungo via degli Artigiani, già attualmente per la maggior parte classificato in "Aree per servizi di interesse generale" con destinazione a parcheggio, per cui viene meglio definita la delimitazione in adeguamento allo stato dei luoghi e viene prevista la possibilità di realizzare nell'area un nuovo magazzino comunale. Per quanto riguarda la sovrapposizione con l'ambito attualmente identificato come bosco da PIF si precisa che si tratta di un errore di fotointerpretazione in fase di redazione della perimetrazione del bosco e della rispettiva cartografia del PIF della Provincia di Como. Tale argomento è oggetto di apposita proposta di rettifica della perimetrazione al PIF allegata alla presente variante redatta dallo Studio Forst a firma del Dott. Forestale Nicola Gallinaro alla quale si demanda.*



Stralcio – PGT VARIANTE



Stralcio – FOTO AEREA

**7a - VERIFICA CONSUMO DI SUOLO PTCP PROVINCIALE - ART. 38 NTA PTCP COMO**

La presente variante urbanistica contiene previsioni che incidono sull'utilizzo del suolo. Ai fini della verifica di compatibilità con i criteri del PTR si applica il bilancio ecologico con restituzioni di aree edificabili. Per quanto riguarda le verifiche del consumo di suolo secondo l'art. 38 del PTCP di Como, le aree in restituzione non costituiscono consumo secondo le previsioni delle precedenti strumentazioni urbanistiche, pertanto il consumo di nuovo suolo, verrà dedotto dalla capacità residua in capo al comune di Lurago d'Erba, secondo le modalità di seguito riassunte.

A fronte del consumo di suolo della modifica introdotta dalla presente variante relativa al comparto PCC3a che interessa aree agricole strategiche del Piano Provinciale, si precisa che le aree in restituzione alla superficie agricola e naturale considerate ai fini del BES dell'area di Via Pioppette, sono classificate dalla presente variante come aree agricole strategiche per il piano provinciale, benché inferiore in termini di estensione, si valuta congrua la compensazione delle due aree in considerazione delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche qualitative analizzate in precedenza.

**P.G.T. VIGENTE : Comune di Lurago d'Erba**

*Parere di compatibilità Provincia di Como - Provvedimento Provinciale n°55/2017*

Superficie territoriale del Comune ( ST)	4.622.176,82 mq
Superficie urbanizzata (AU) di calcolo:	1.709.114,00 mq
Indice del Consumo di Suolo (I.C.S.)	36,98 %
Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)	1,30 %
Incremento Addizionale (I.Ad.):	non calcolato

**Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.)** **22.218,48 mq**

**Consumo di suolo PGT Vigente:** **14.561,08 mq**

**Residuo di consumo di suolo ammesso:** **7.657,40 mq**

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE 2024:**

**Superfici sottratte alla Rete Ecologica Provinciale dalla presente variante:**

• **Modifica C9– PCC3a – Comparto Baxter**

Da zona agricola a zona industriale I **8.054 mq**

Riduzione ai sensi dell'art. 38, punto 6, lettera a) NTA PTCP  $8.054 \text{ mq} \times 20\% =$  **1.611 mq**

*Ai sensi dell'art. 38, punto 6 delle NTA del PTCP la superficie viene computata nella misura del 20% in quanto l'area produttiva esistente oggetto di espansione ( pari a 34.589 mq) ha superficie non inferiore al 50% della nuova area di espansione (4.027 mq).*

• **Modifica C9– PCC3b – Parcheggio via degli Artigiani**

Da zona agricola a zona standard **575 mq**

• **Modifica B4 – Rettifica area standard Polo scolastico**

Da agricolo a standard per istruzione **700 mq**

**TOTALE CONSUMO:** **2.886,00 mq**

**Residuo di consumo di suolo ammesso in Rete Ecologica Provinciale  
 a seguito della presente variante:**

**7.657,40 mq – 2.886,00 mq = 4.771,40 mq**



### **7b CONTEGGIO INCREMENTO ADDIZIONALE – ART. 4 NTA PTCP COMO**

Con la presente variante urbanistica si è provveduto alla redazione della SCHEDA PER LA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ INSEDIATIVA (art. 4 NTA PTCP), per il conteggio dell'indice addizionale relativo al comune di Lurago d'Erba.

Per i calcoli e la relativa scheda si demanda all'apposito allegato, si riporta di seguito le risultanze di tale conteggio:

Per il comune di Lurago d'Erba si ottiene il punteggio di sostenibilità insediativa e dell'incremento percentuale come segue:

**I.Ad. % = 0,58 %**

**I.Pt. % = 14,57 %**

### **CONSUMO DI SUOLO IN RETE PROVINCIALE AMMESSO A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:**

Superficie territoriale del Comune ( ST)	4.622.176,82 mq
Superficie urbanizzata (AU) di calcolo:	1.709.114,00 mq
Indice del Consumo di Suolo (I.C.S.)	36,98 %
Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)	1,30 %
Incremento Addizionale (I.Ad.):	0,58 %

Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.)	22.218,48 mq
Superficie ammissibile delle espansioni da Indice Addizionale	9.912,86 mq
<b><u>TOTALE SUPERFICIE AMMISSIBILE:</u></b>	<b><u>32.131,34 mq</u></b>

Consumo di suolo PGT Vigente e precedenti varianti	14.561,08 mq
Consumo di suolo Variante parziale 2024	2.886,00 mq
<b><u>TOTALE SUPERFICIE CONSUMO:</u></b>	<b><u>17.447,08 mq</u></b>

Residuo di consumo di suolo ammesso in Rete Ecologica Provinciale a seguito della presente variante con conteggio criteri premiali:

**32.131,34 mq – 17.447,08 mq = 14.684,26 mq**