

COMUNE DI LURAGO D'ERBA

Provincia di Como

**Estensore Variante Urbanistica -
Ufficio di Piano:**

Il Resp. Settore Edilizia Privata ed Urbanistica
arch. Marielena Sgroi

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE

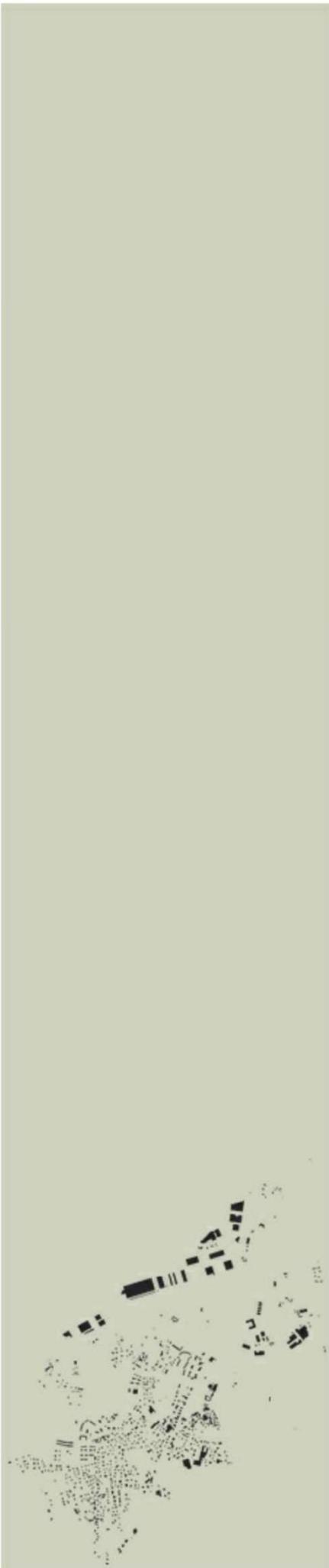
Delibera di adozione C.C N° 17 del 24.06.2024

Delibera di approvazione C.C N° del .2024

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE VARIANTI

Elaborato modificato a seguito controdeduzioni alle osservazioni e recepimento Pareri



Abc: testo modificato a seguito accoglimento della conferenza di verifica VAS
Abc: testo modificato a seguito controdeduzioni alle osservazioni e recepimento Pareri

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

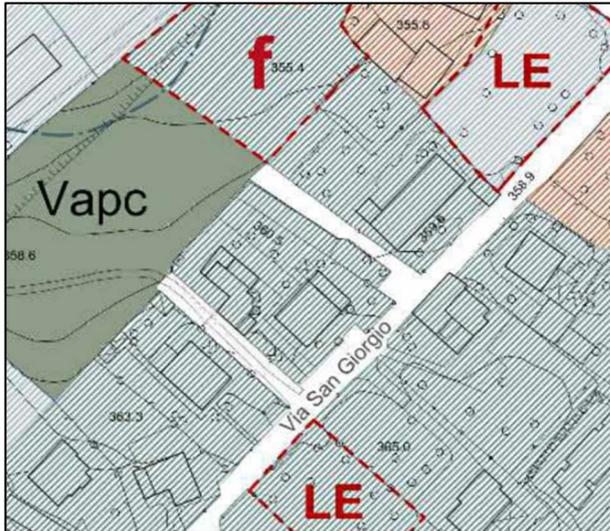
Si provvede ad effettuare una miglior precisazione del testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole per eliminare alcune incoerenze presenti nel testo e rendere le stesse maggiormente comprensibili al fine di una migliore attuazione, non apportando modifiche sostanziali all'apparato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

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.



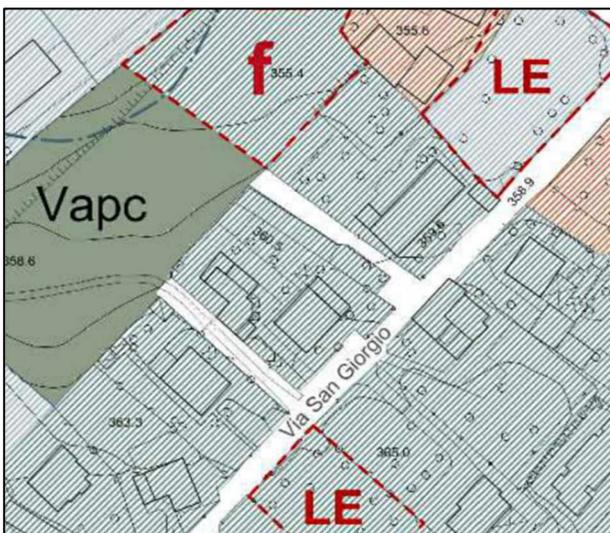
Stralcio PGT Vigente



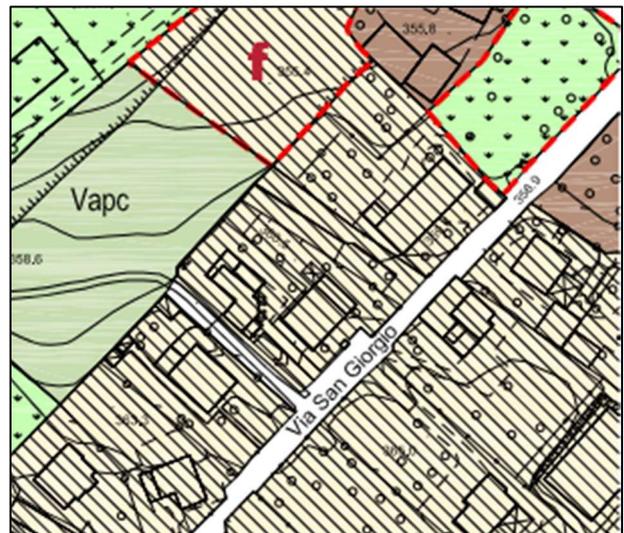
Stralcio PGT Variante

B2 – Modifica mappale n° 1899

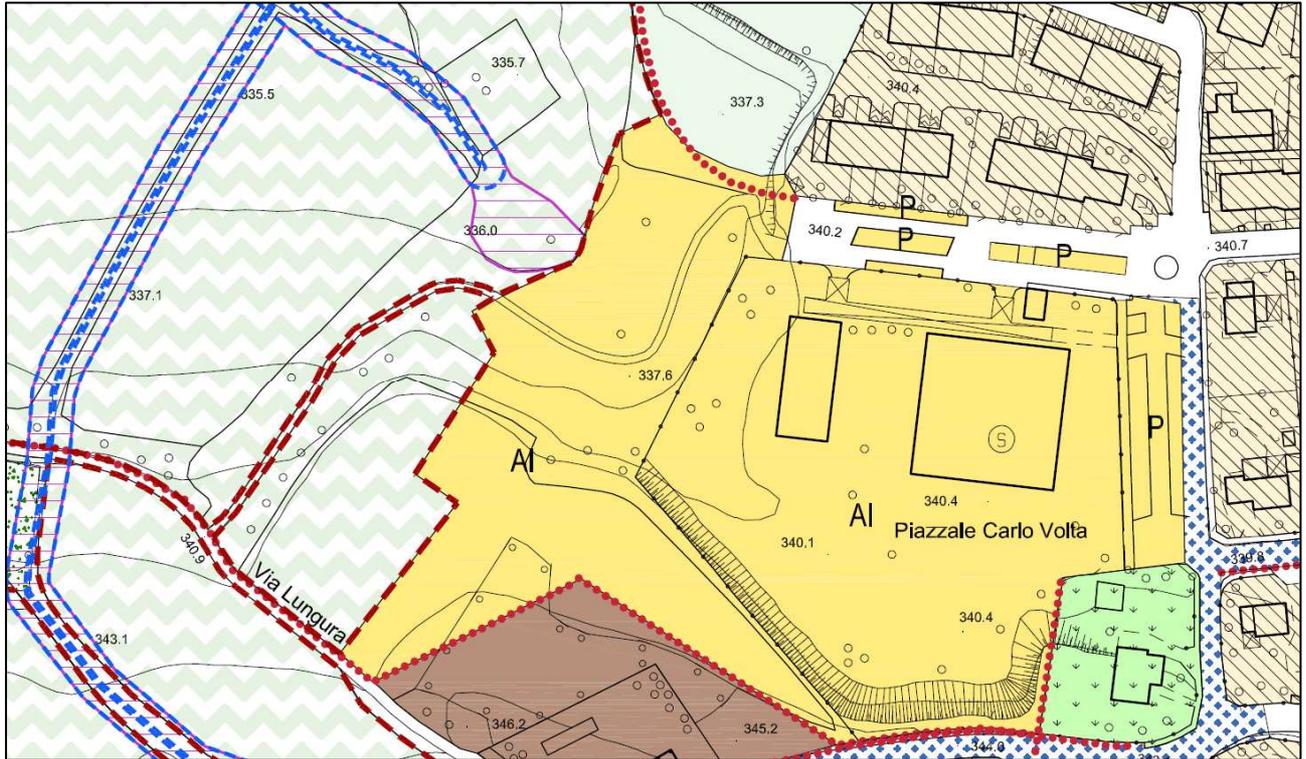
Si provvede a ridurre la sede stradale al calibro risultante dalla esatta rappresentazione dell'ambito territoriale residenziale aderente alla situazione catastale di cui al mappale n° 1899.



Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

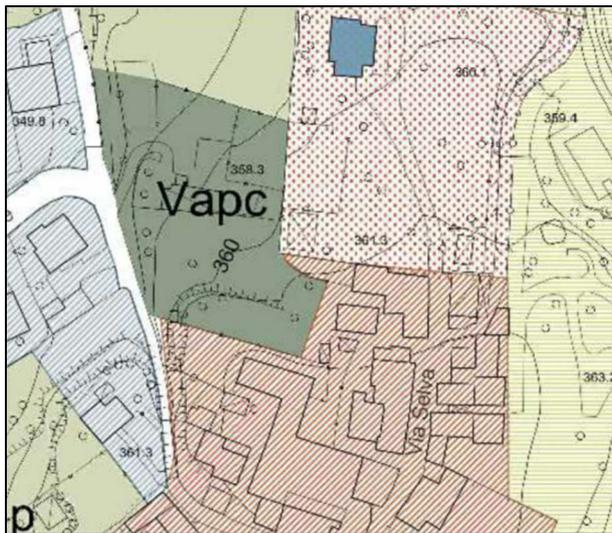


Stralcio PGT Variante

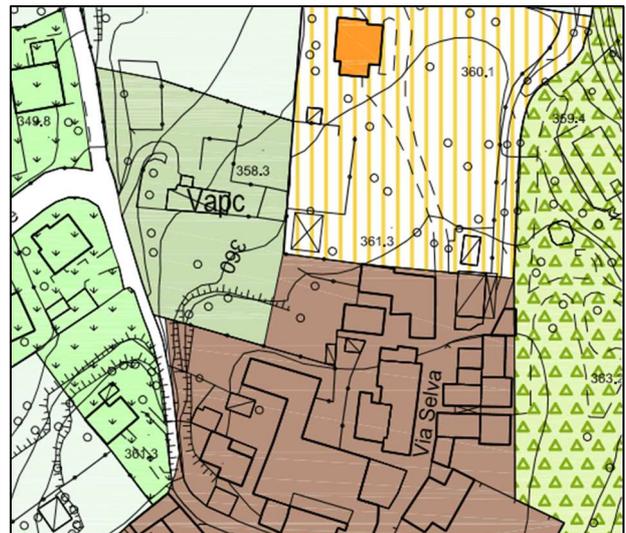
B5 - Modifica mappali catastali n° 2405

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



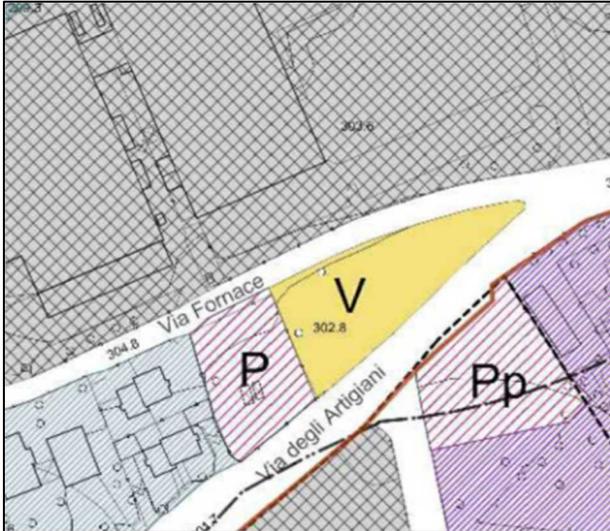
Stralcio PGT Vigente



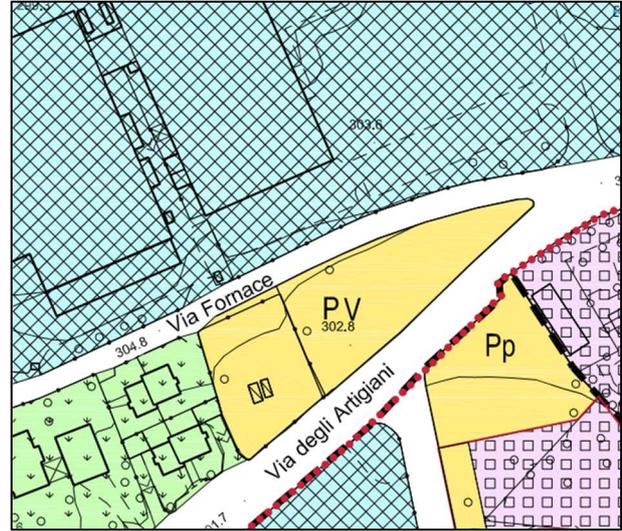
Stralcio PGT Variante

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.



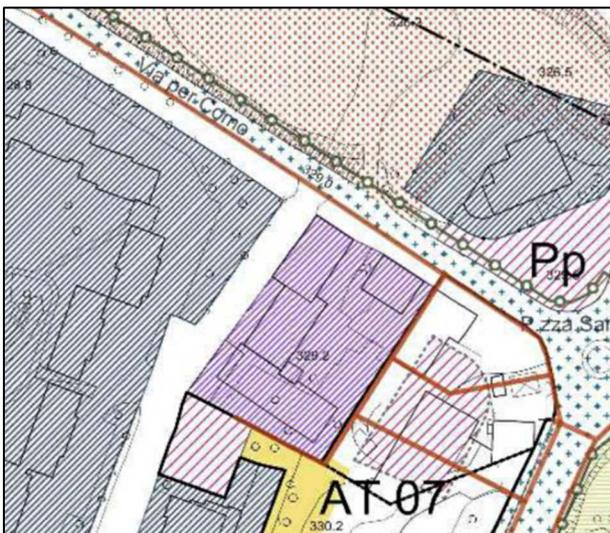
Stralcio PGT Vigente



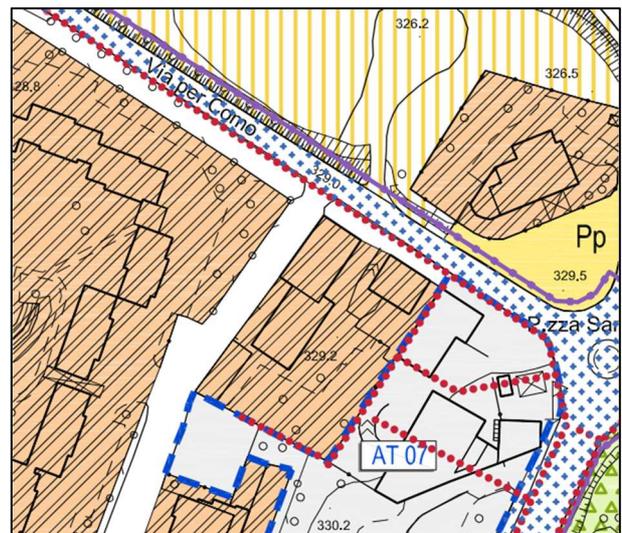
Stralcio PGT Variante

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.



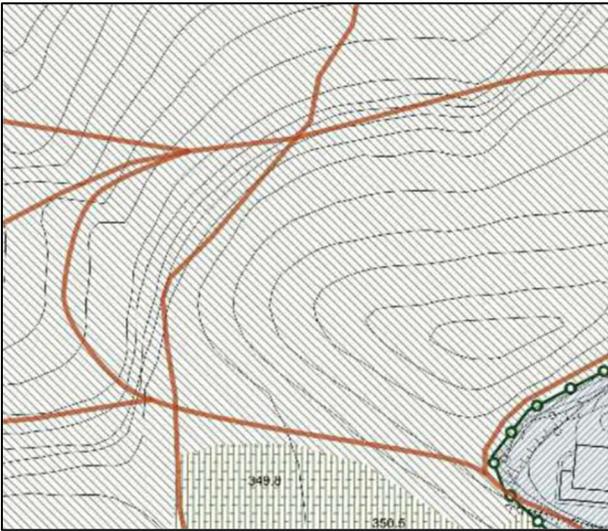
Stralcio PGT Vigente



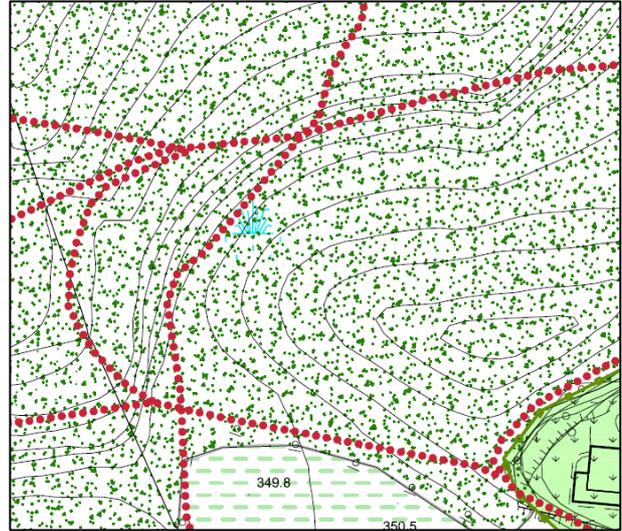
Stralcio PGT Variante

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

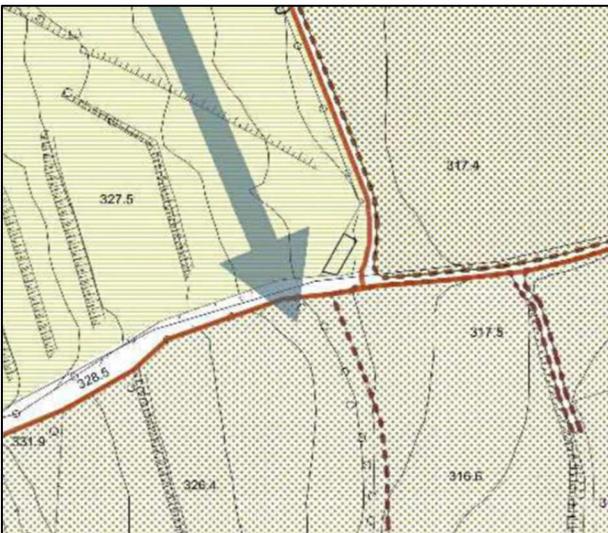


Stralcio PGT Variante

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”.

Si precisa che gli interventi consentiti sono quelli riconducibili all’art. 11 delle NTA del PTC del Parco.



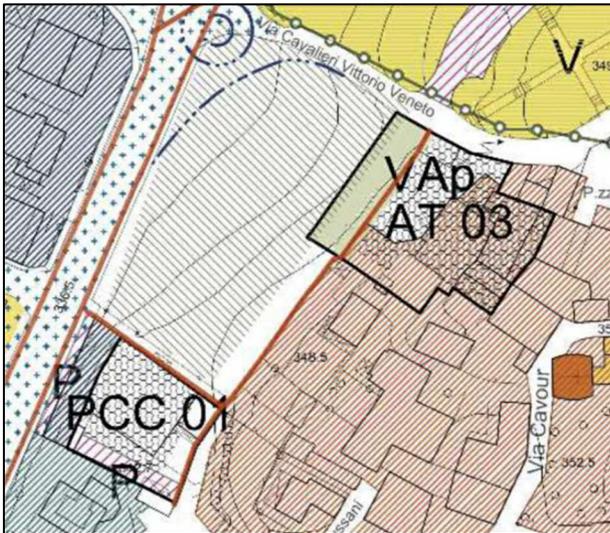
Stralcio PGT Vigente



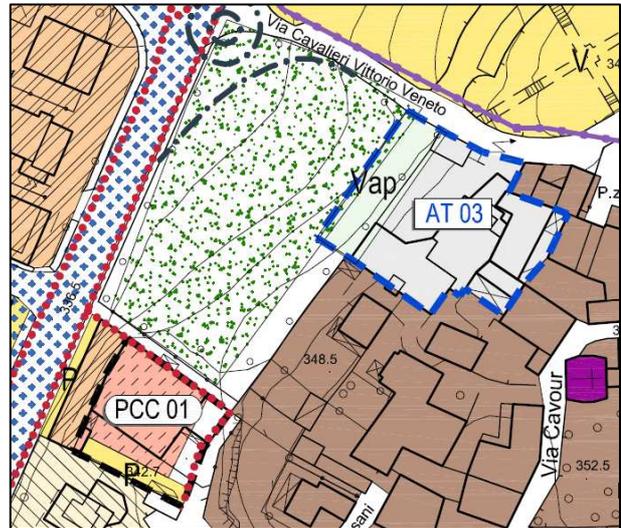
Stralcio PGT Variante

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

C2- Norma Speciale per deposito agricolo dismesso

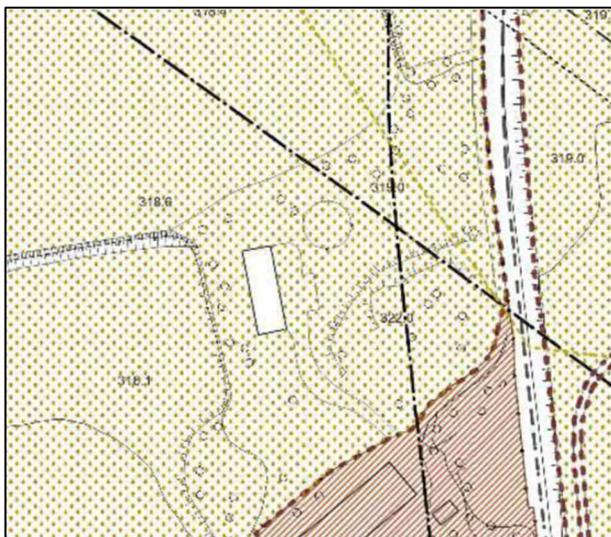
È stata inoltrata apposita richiesta di cambio di destinazione d'uso del fabbricato rurale, contraddistinto catastalmente al foglio 6 mappale n° 3149 sub 1 e mappale n° 3149 sub 2 e mappale n° 3149 sub 3, con attuale destinazione deposito e box per cavalli nella destinazione residenziale con autorimessa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

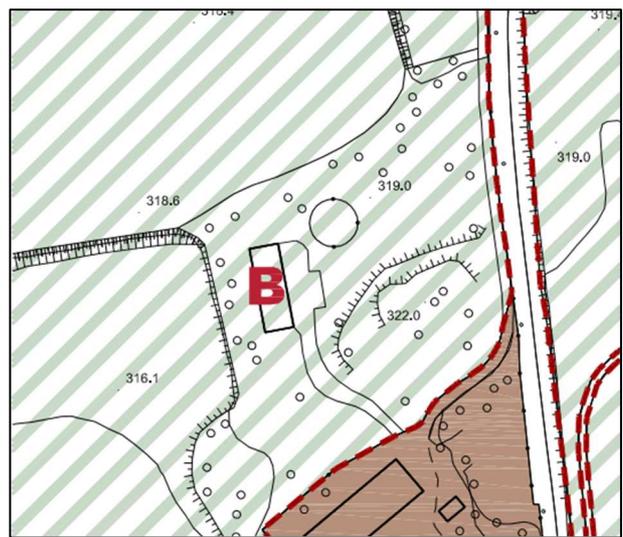
Norma Puntuale " lettera B ": "L'edificio esistente contraddistinto catastalmente al foglio 6 mappale n° 3149 sub 1 e n° 3149 sub 2 può essere oggetto di cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con opere interne ed aperture di nuove 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."

Si precisa che gli interventi consentiti sono quelli riconducibili all'art. 11 delle NTA del PTC del Parco.

Nelle aree esterne e/o di pertinenza, gli interventi dovranno essere riconducibili alla definizione di superficie agricola e naturale, così come definita dai criteri dell'integrazione del P.T.R.



Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

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.

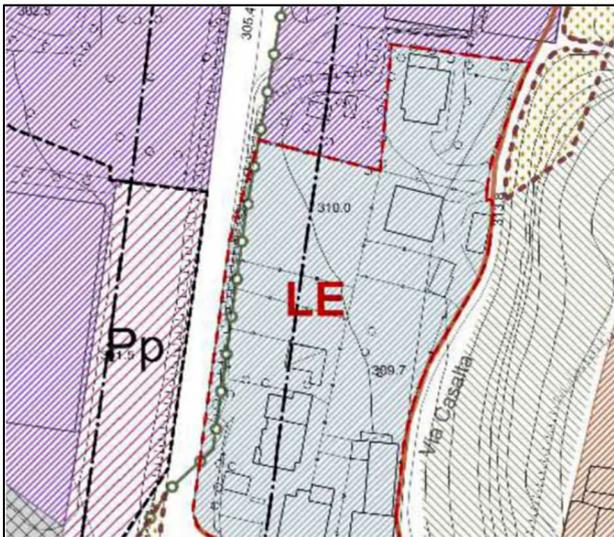
Si provvede ad effettuare il cambio di destinazione dell'area da residenziale a parcheggio privato al servizio dell'attività commerciale ed esposizione degli autoveicoli con associato un disposto normativo puntuale "lettera C"

Norma Puntuale "lettera C":

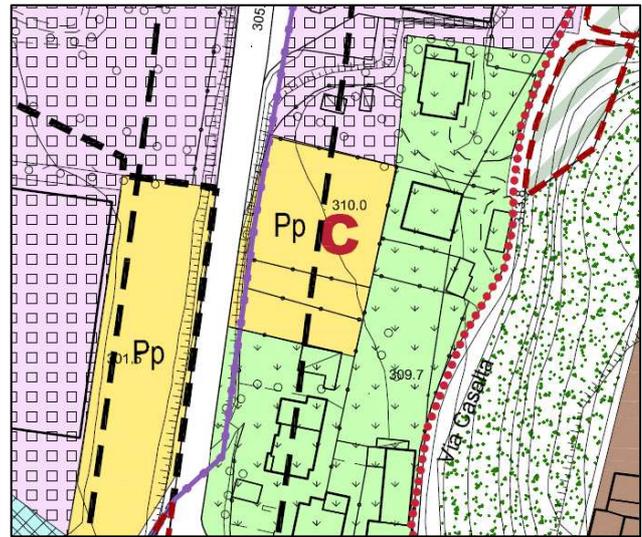
"L'area contraddistinta catastalmente ai mappali catastali n° 1756- 1034- 1033- 3152 potrà essere destinata a parcheggio privato al servizio della vicina attività commerciale.

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

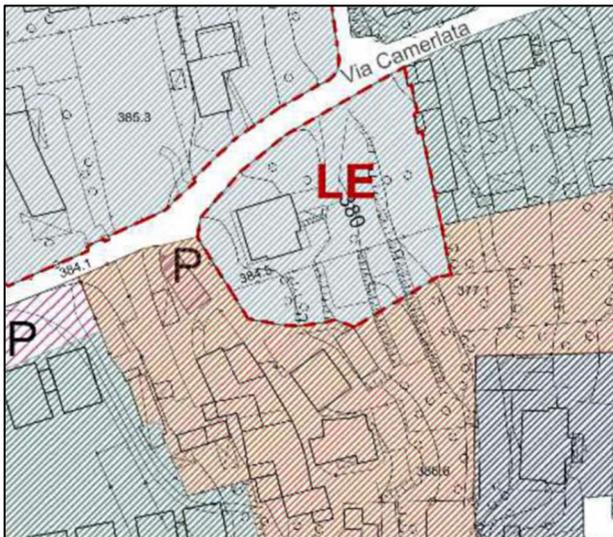


Stralcio PGT Variante

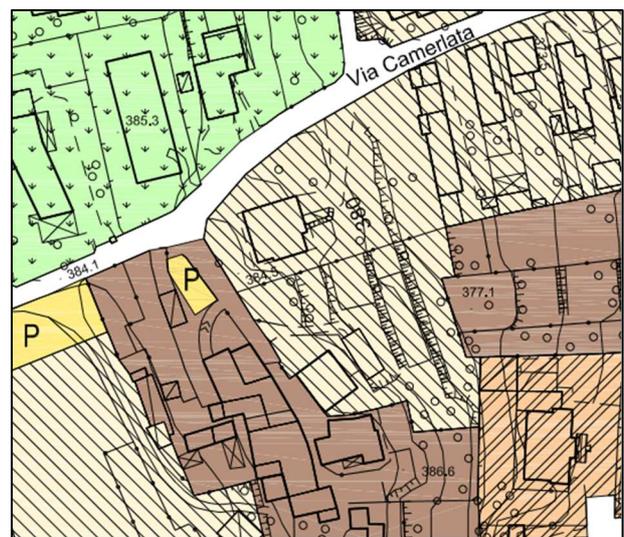
C4- Modifica mappale catastale n°691

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



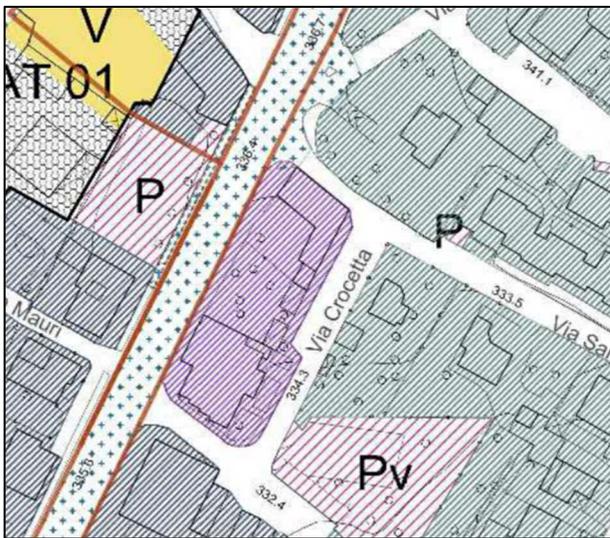
Stralcio PGT Variante

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

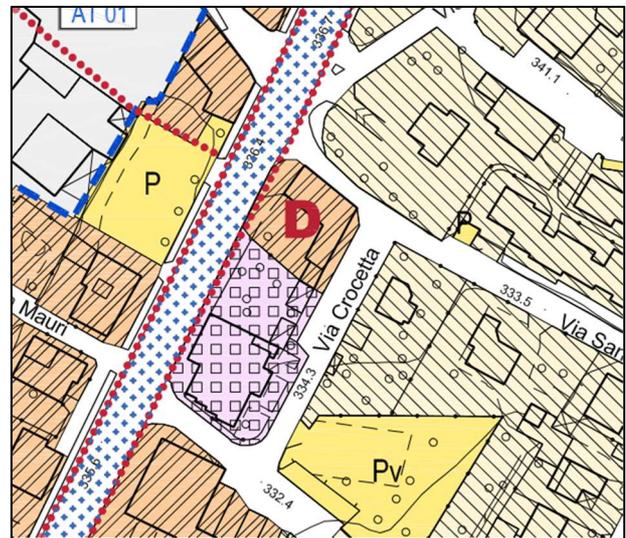
L'ambito territoriale è caratterizzato da un edificio di impianto storico con relativa area di pertinenza, ubicato all'angolo tra via Roma e via Sant'Andrea, un tempo al piano terreno vi era un bar mentre la restante porzione era destinata a residenza, nell'attualità l'edificio è dismesso. Il vigente 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

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

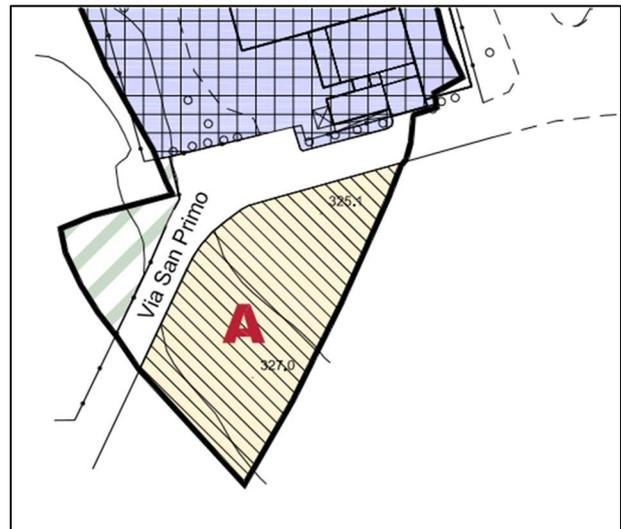
Piani fuori terra: 2

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

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.

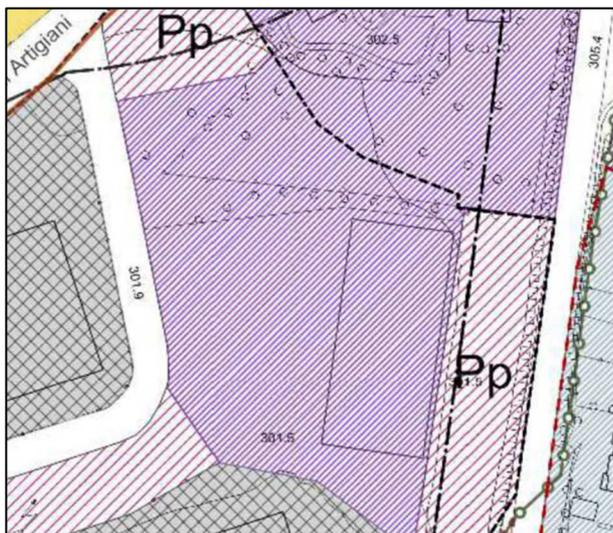
Si prevede altresì la possibilità alternativa di avere uno sviluppo di natura industriale con la localizzazione di spazi per il parcheggio lungo la via Artigiani interna.

Norma Puntuale "lettera E":

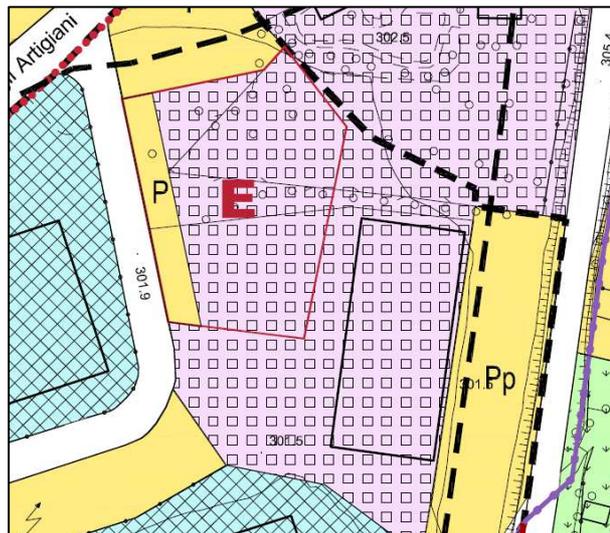
"Nell'area individuata negli elaborati di piano con la lettera E si possono eseguire interventi con destinazione commerciale, in attuazione dei quantitativi conferiti dal piano di lottizzazione e viene preservata la quota di oneri concessori già versati al Comune.

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"



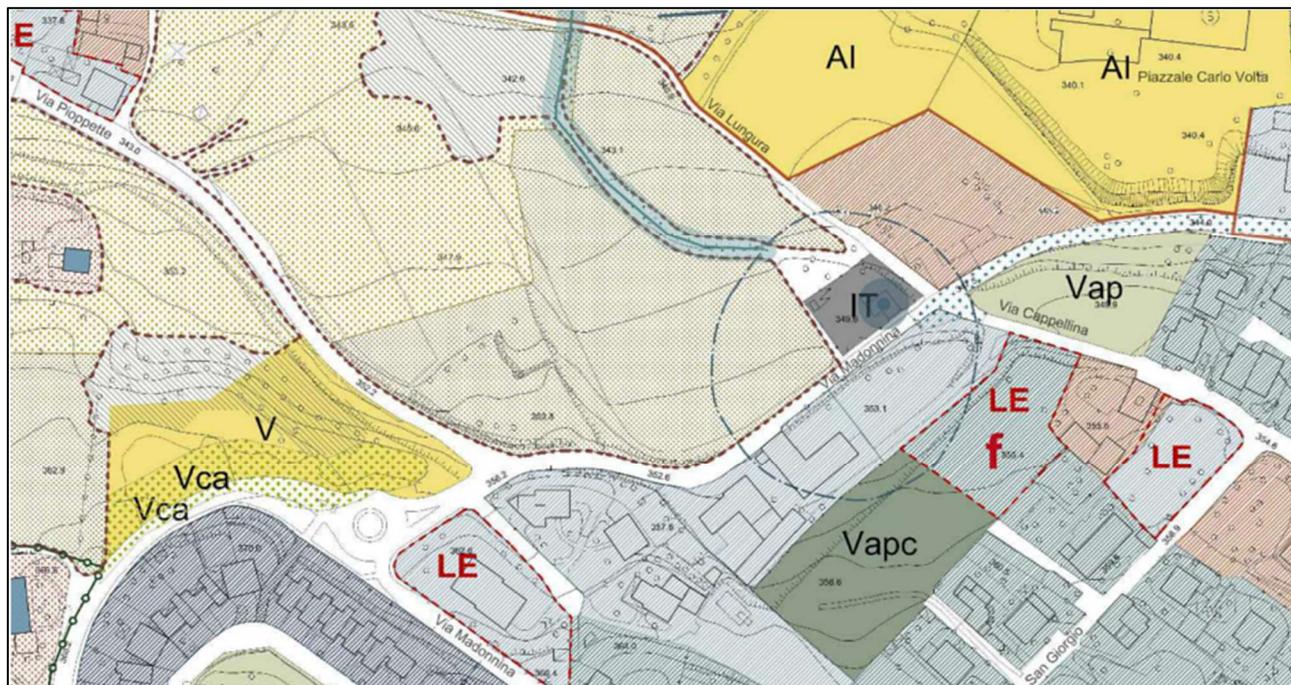
Stralcio PGT Vigente



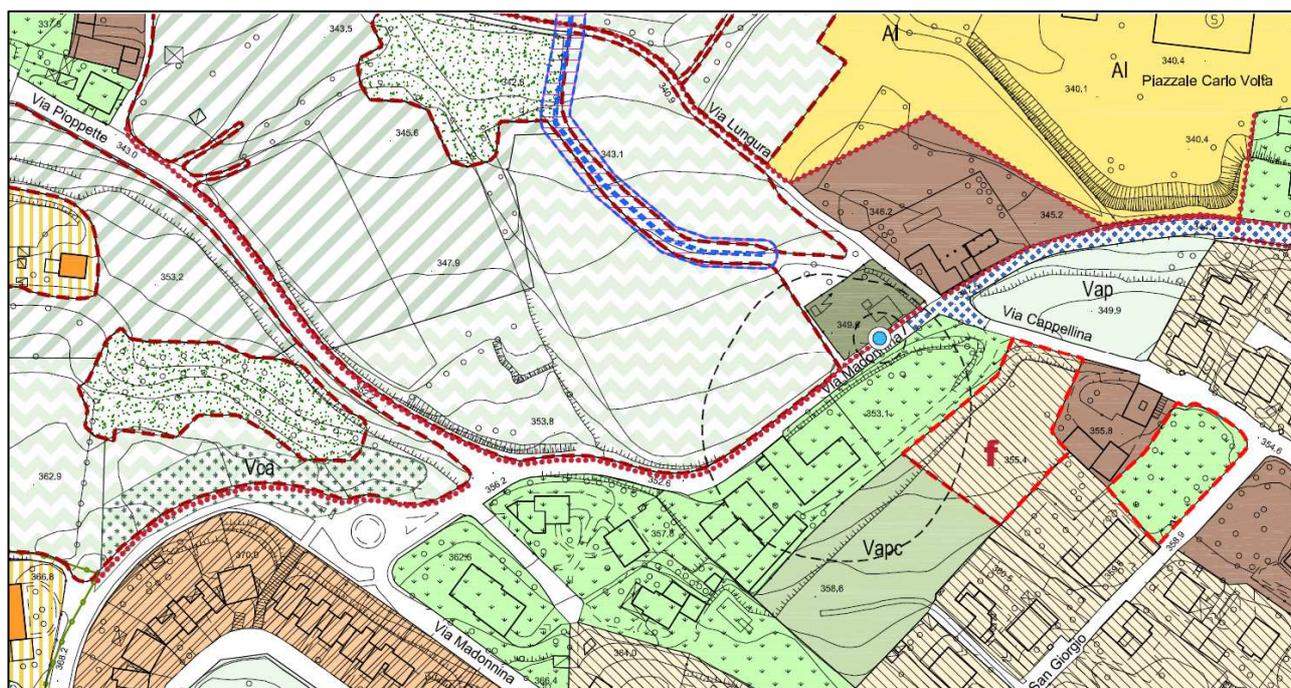
Stralcio PGT Variante

C 8 – Localizzazione nuovi marciapiedi

Viene introdotta la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo via Madonnina 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

C 9 – Comparto via degli Artigiani – insediamento Baxter PDC 3 A

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 agricole 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 6.694,00 mq. da zona agricola a zona edificabile industriale.**
- 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. [Si prescrive l'obbligo di riqualificare la prima fascia boscata confinante ad ovest dell'area individuata per l'ampliamento degli "Ambiti per attività produttive e artigianali" al fine di creare un'interfaccia stabile che garantisca contemporaneamente una corretta gestione selvicolturale e la sicurezza dei nuovi insediamenti. Deve essere previsto un idoneo inserimento ambientale dell'intervento con adeguato equipaggiamento di verde \(art. 8 comma 4 PTC Parco\), verso i contesti appartenenti al Parco Regionale della Valle del Lambro](#)

Modalità di intervento

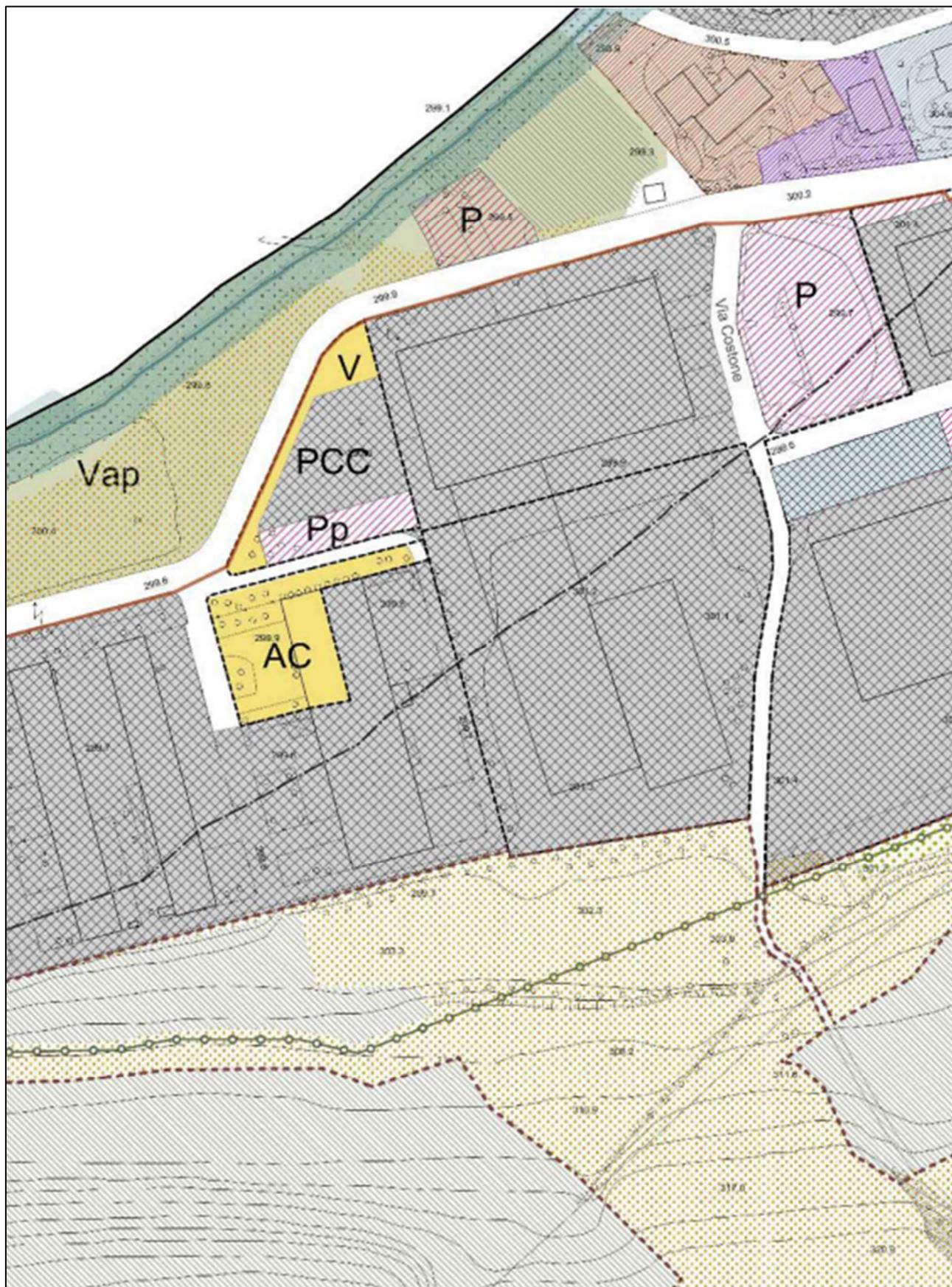
Gli interventi edificatori nell'ambito del comparto potranno essere effettuati tramite Permesso di Costruire Convenzionato, ove venga rappresentato in un planivolumetrico d'insieme la distribuzione dei nuovi volumi e la riorganizzazione degli spazi e dei Lay-out e successivamente per lotto funzionali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

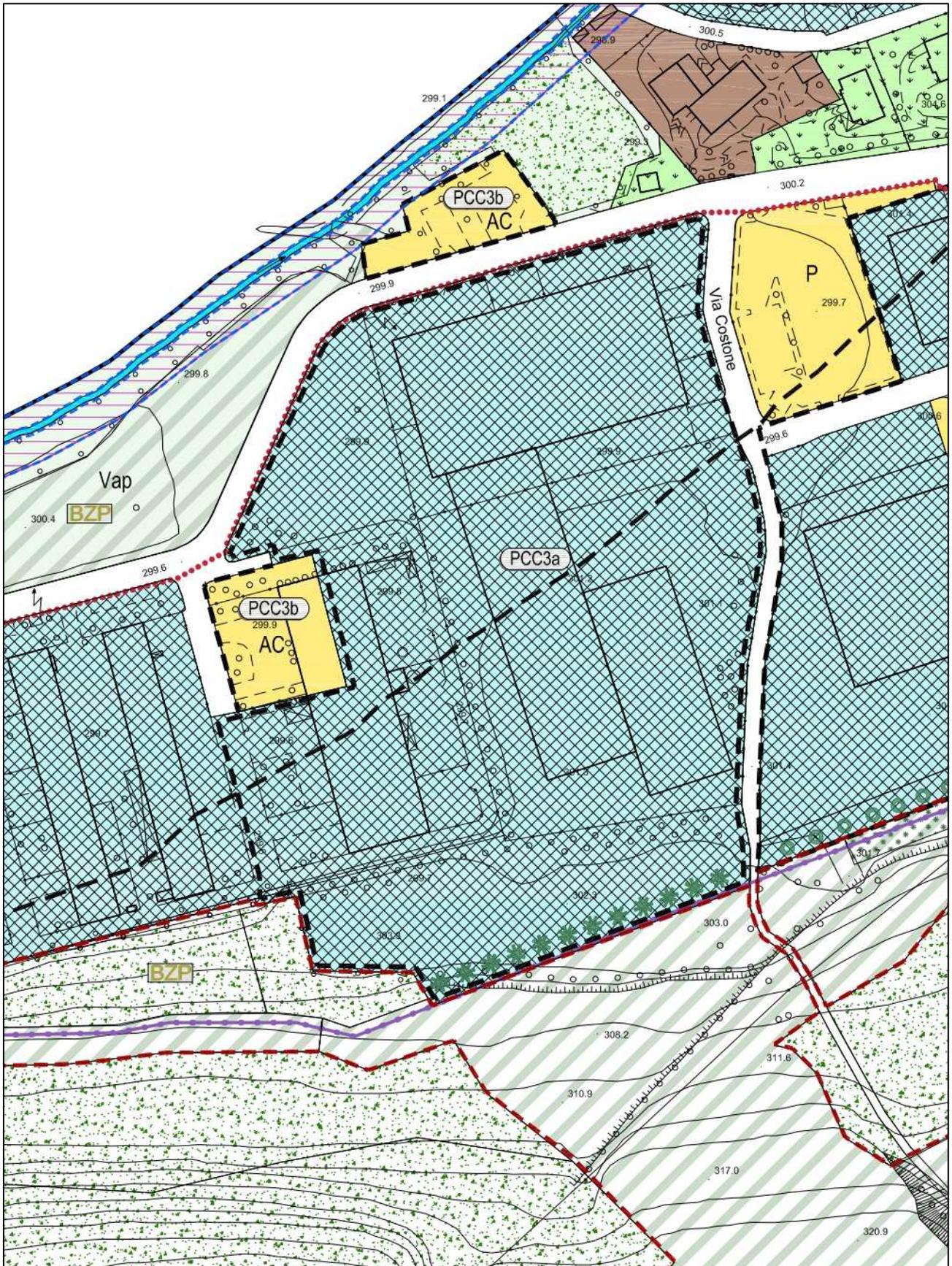
Nell'ambito della convenzione urbanistica dovranno essere quantificate le somme che dovranno essere corrisposte al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione e/o effettuata polizza fidejussoria qualora si operi la scelta di eseguire un'opera pubblica inerenti quanto di seguito indicato:

- 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.



Stralcio PGT Vigente



Stralcio PGT Variante

C 9 – Comparto via degli Artigiani – insediamento Baxter – PDC 3 B

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

PDC 3 B

Descrizione della variante urbanistica

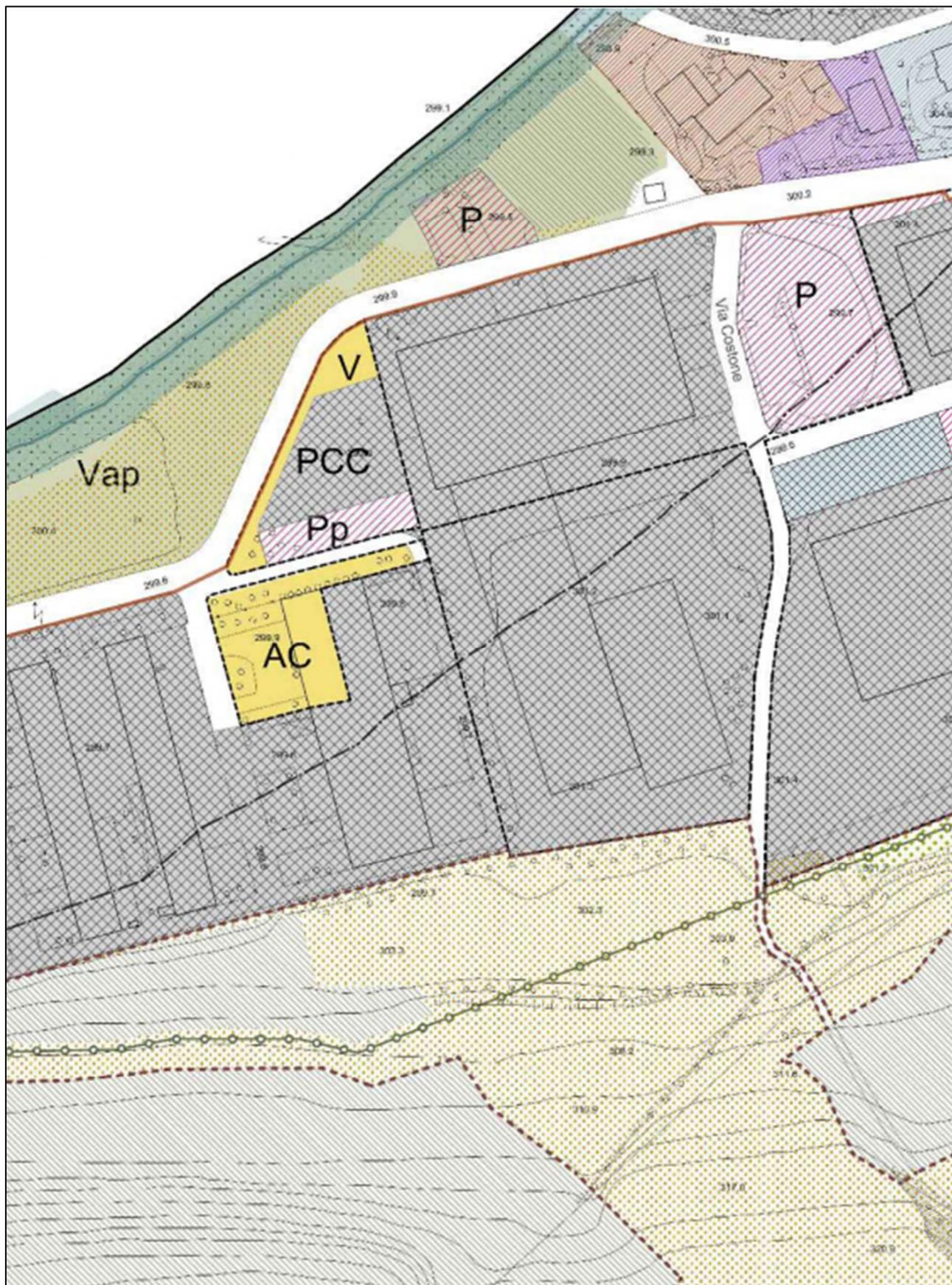
L'ambito interessato dal PdC 3 si identifica nel magazzino comunale ubicato nel comparto ex PIP di via degli Artigiani con relativa area pertinenziale ed in un'area posta lungo via degli Artigiani, già attualmente per la maggior parte classificato in "Aree per servizi di interesse generale" con destinazione 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.

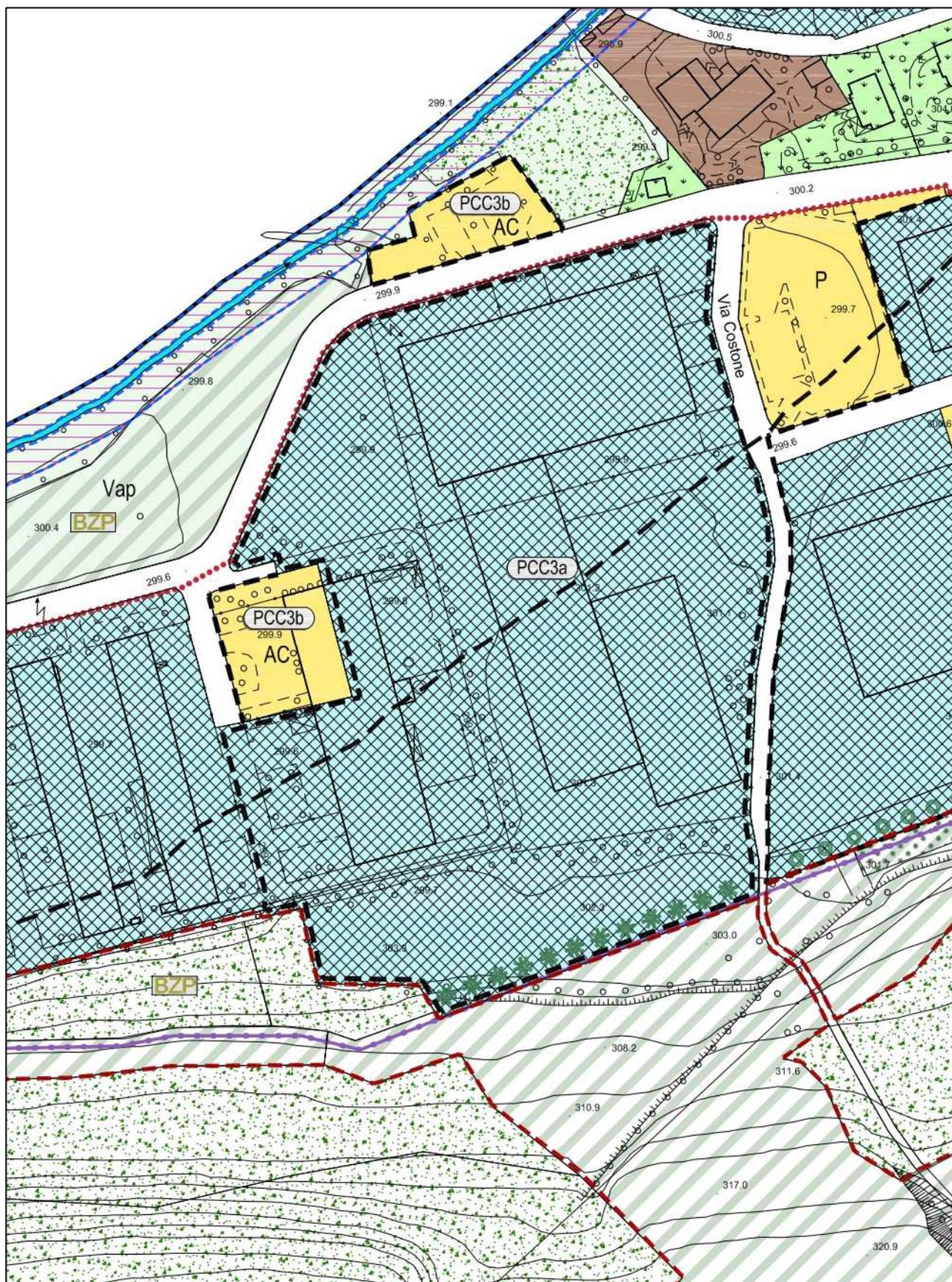
La variante urbanistica prevede le seguenti possibilità alternative:

- 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.

Prescrizione

La delimitazione del bosco in adeguamento allo stato dei luoghi dovrà avvenire nel pieno rispetto del perimetro del bosco che in tale fattispecie ha una trasformabilità di tipo speciale.





Stralcio PGT Variante

4 – 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 le relazioni e la cartografia redatta dal dott. Agronomo Nicola Gallinaro.

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 6.694,00 mq
- **Modifica B4 – Rettifica area standard Polo scolastico**
Da agricolo a standard per istruzione 569,00 mq
- **Modifica B5 – Rettifica area standard Polo scolastico**
Da agricolo a standard per istruzione 510,00 mq

TOTALE CONSUMO: 7.773,00 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 3.528,00 mq
(al netto dell'area classificata Vca – verde di compensazione ambientale)
- **Modifica B4 – Area standard Polo scolastico**
Da standard per istruzione ad agricolo 3.592,00 mq

TOTALE RESTITUZIONE: 11.587,00 mq

TOTALE SUPERFICI SOTTRATTE alla "superficie agricola e naturale"
previste dalla presente Variante **7.263,00 mq**

TOTALE SUPERFICI AGGIUNTE alla "superficie agricola e naturale"
previste dalla presente Variante **11.587,00 mq**

APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO
11.587,00 mq – 7.773,00 mq = 3.814,00 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 industriale, in allineamento con l'adiacente polo industriale esistente, per rispondere alle esigenze di espansione dell'insediamento industriale.

La presente procedura di variante urbanistica è accompagnata da un approfondimento di settore "Studio di dettaglio agroforestale nell'ambito della variante di PGT" al PIF della Provincia di Como e uno studio specifico di "Caratterizzazione dell'area prativa" relativo alla modifica relativa al comparto PCC3a, allegati alla presente variante, redatti dallo Studio Forst a firma del Dott. Forestale Nicola Gallinaro al quale si demanda per le considerazioni di dettaglio.

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 **6.694,00 mq.**

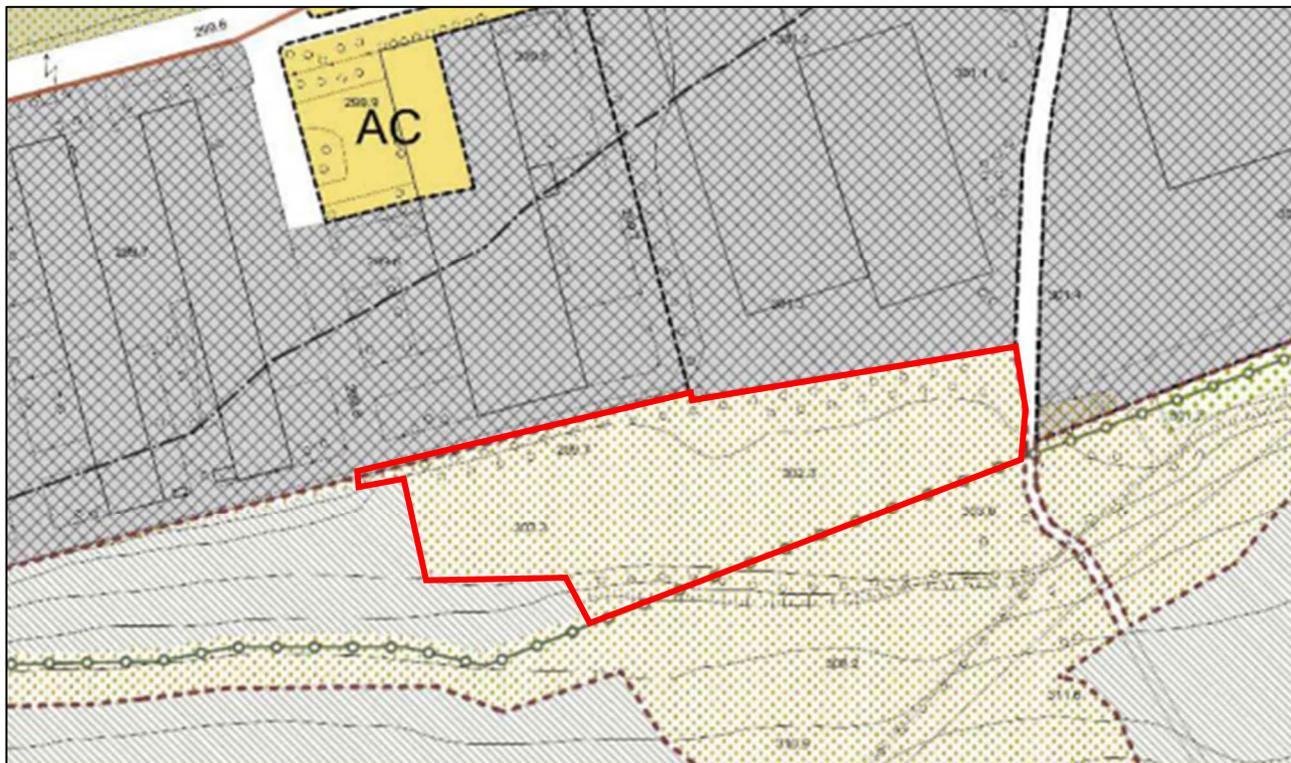
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

- **Uso e Copertura del Suolo 2021 (Dusaf 7.0):**
2311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
12111 - Insediamenti industriali, artigianali, commerciali
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
Valore agricolo alto e aree antropizzate
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**
Valore agricolo alto

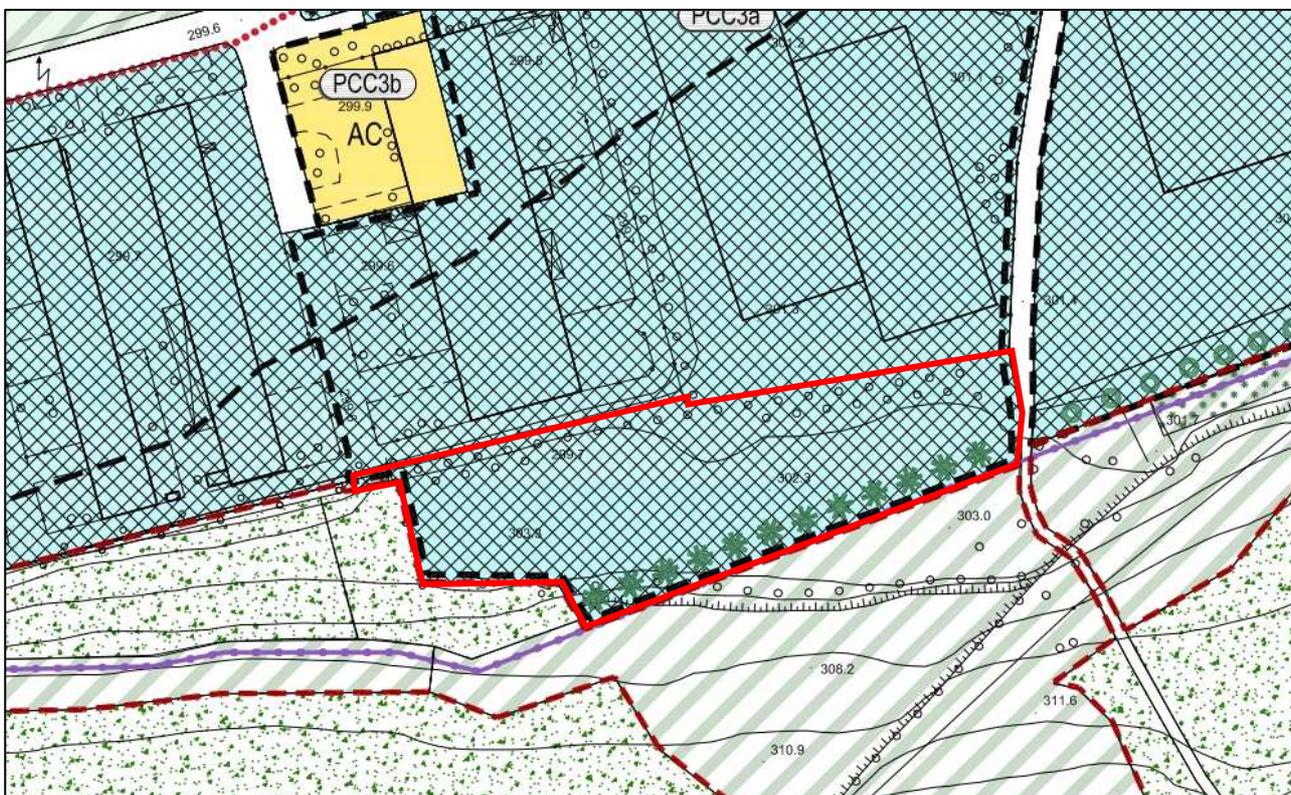
A fronte del parere espresso da parte di Regione Lombardia settore Foreste, si provvede a stralciare la previsione di trasformazione dell'ambito boscato. Le caratteristiche di seguito riportate si riferiscono all'ambito boscato esterno all'ambito oggetto di variante

- **PIF Provincia di Como (ora Regione Lombardia)** 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.
Area prativa: l'area prativa ha le caratteristiche di prato stabile tipico della fascia collinare comasca.
- **Carta dei Vincoli PGT:**
esterno al parco Regionale della Valle del Lambro

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

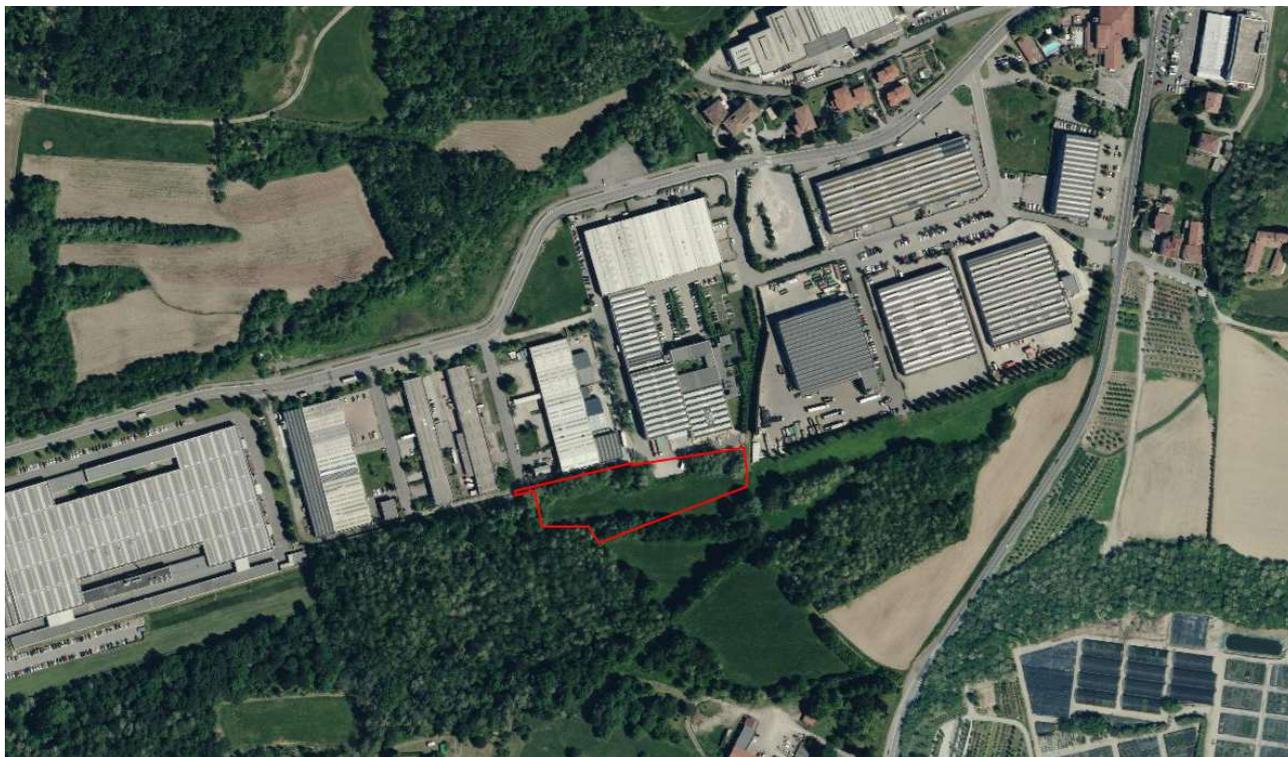


Stralcio tavola – PGT Vigente

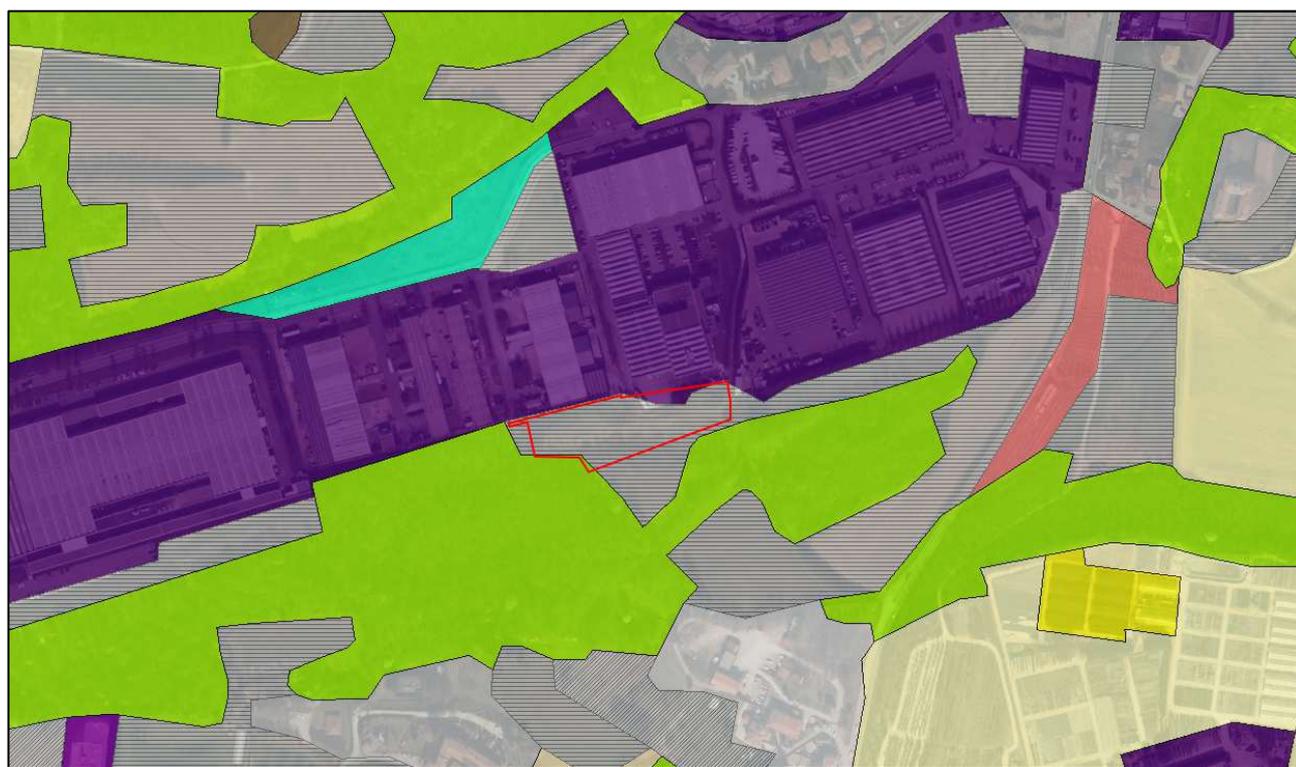


Stralcio tavola- PGT VARIANTE

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



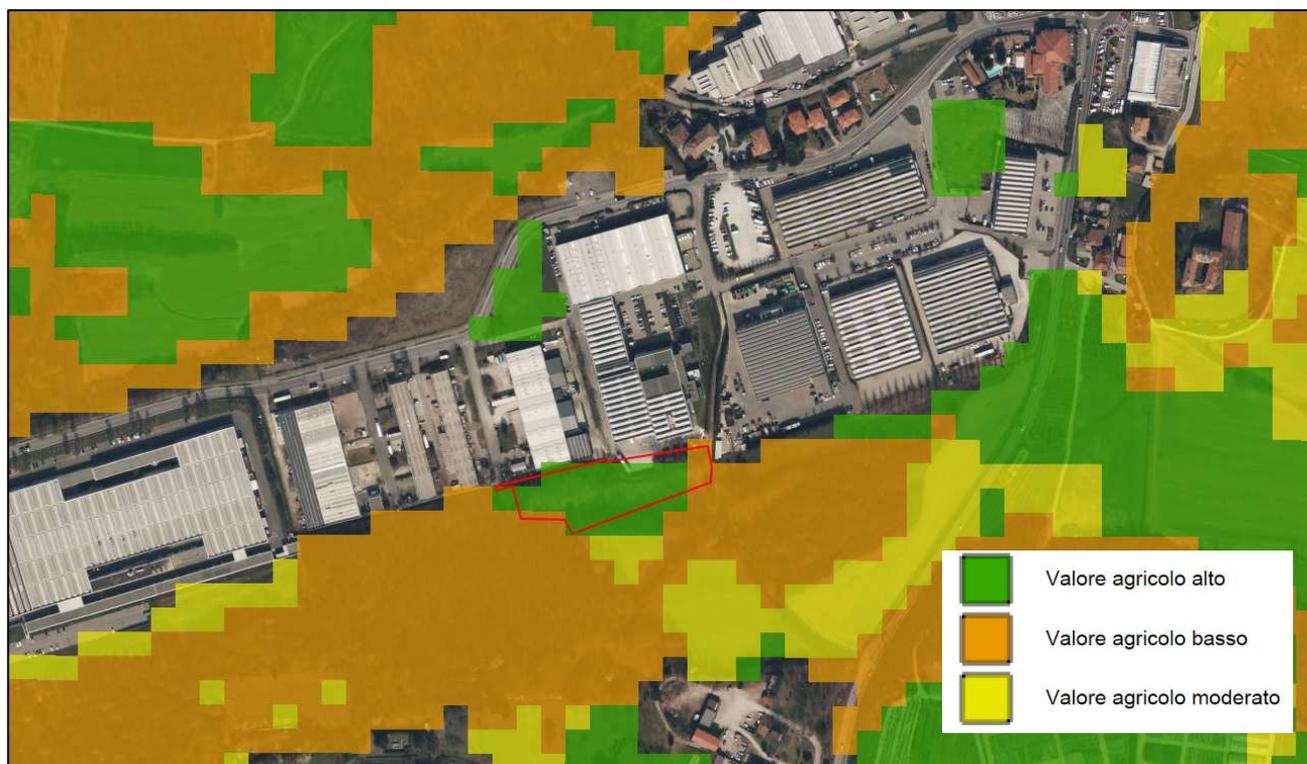
Individuazione su foto aerea



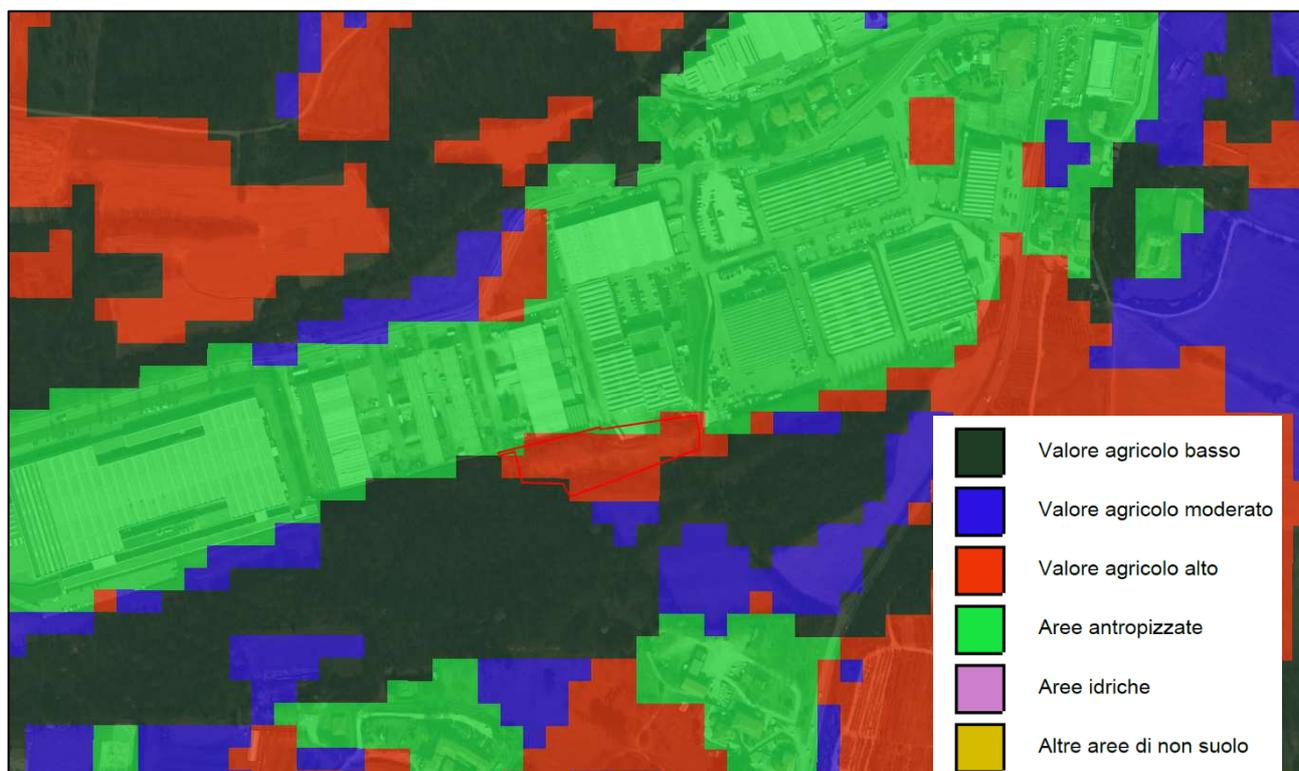
Individuazione su carta "Uso e Copertura del Suolo 2021" (Dusaf 7.0)

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI 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:

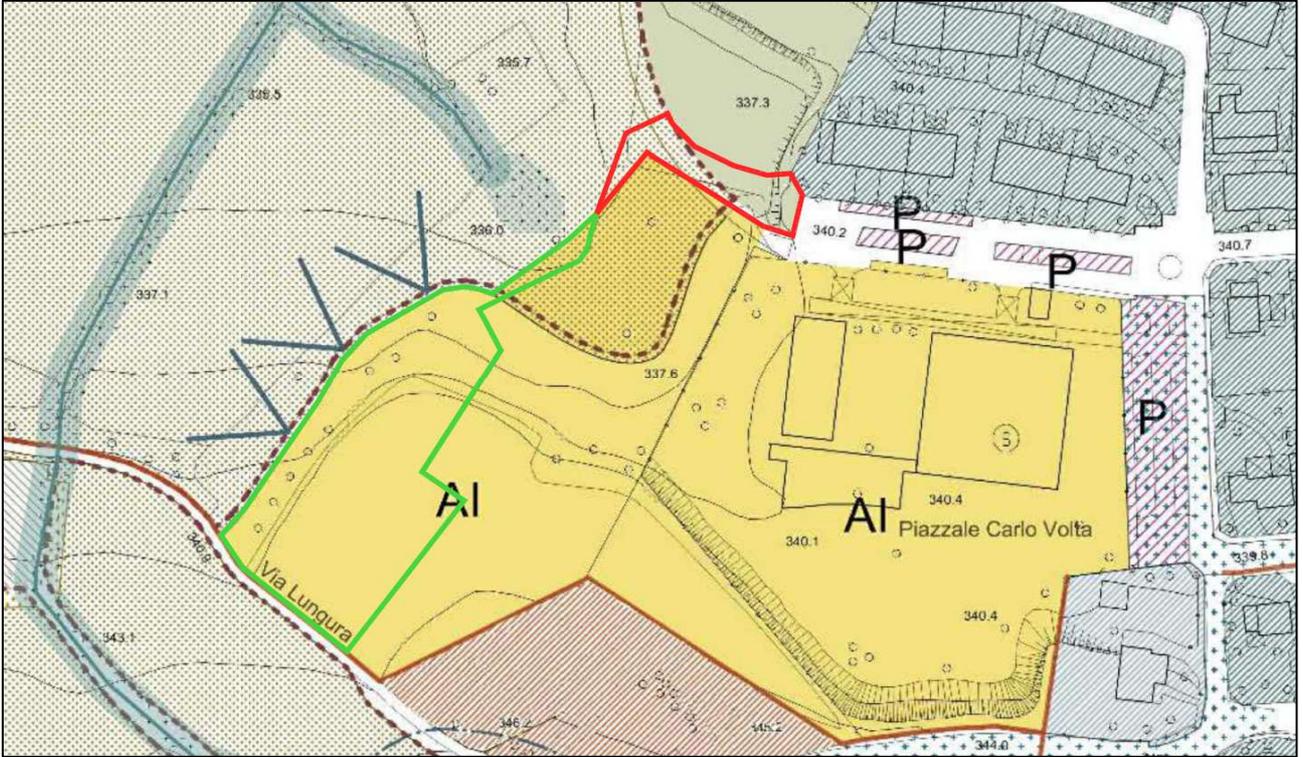
Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a **569,00 mq.**

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

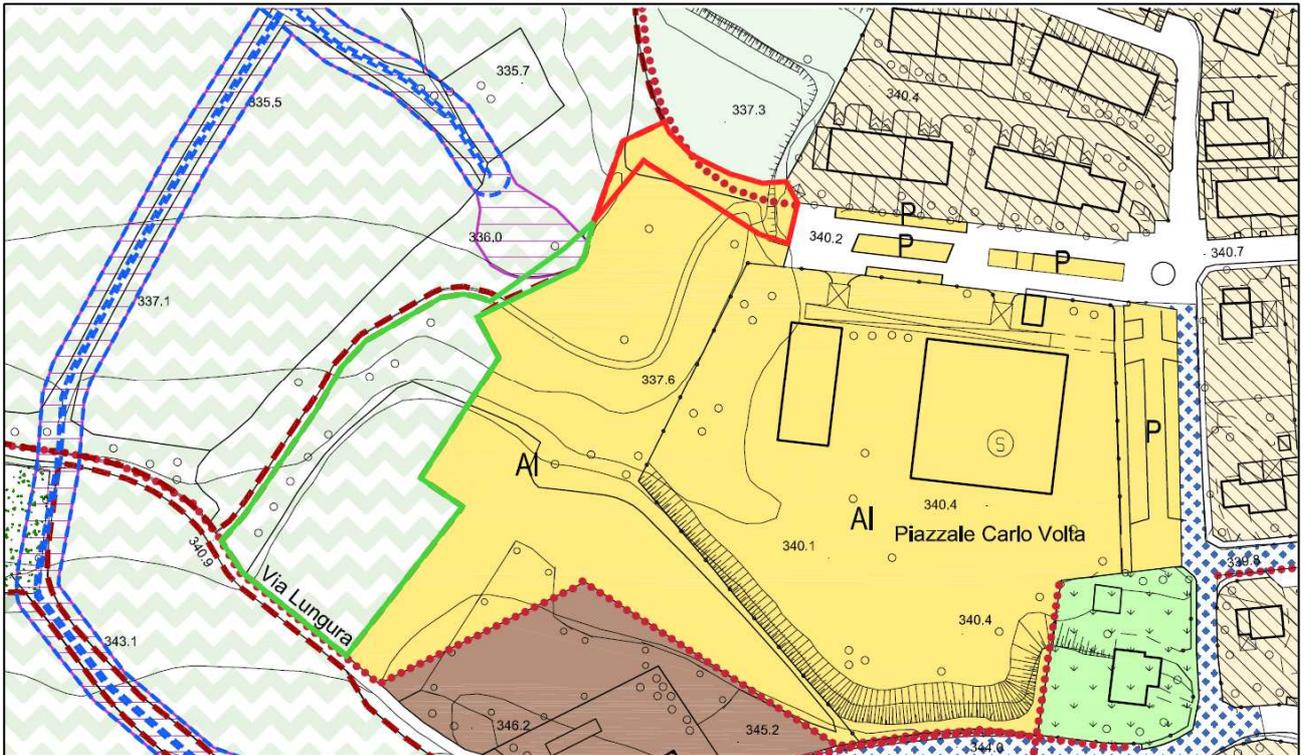
- **Uso e Copertura del Suolo 2021 (Dusaf 7.0):**
2311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
1121 - Tessuto residenziale discontinuo
12111 - Insediamenti industriali, artigianali, commerciali
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
Valore agricolo moderato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

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICIE 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



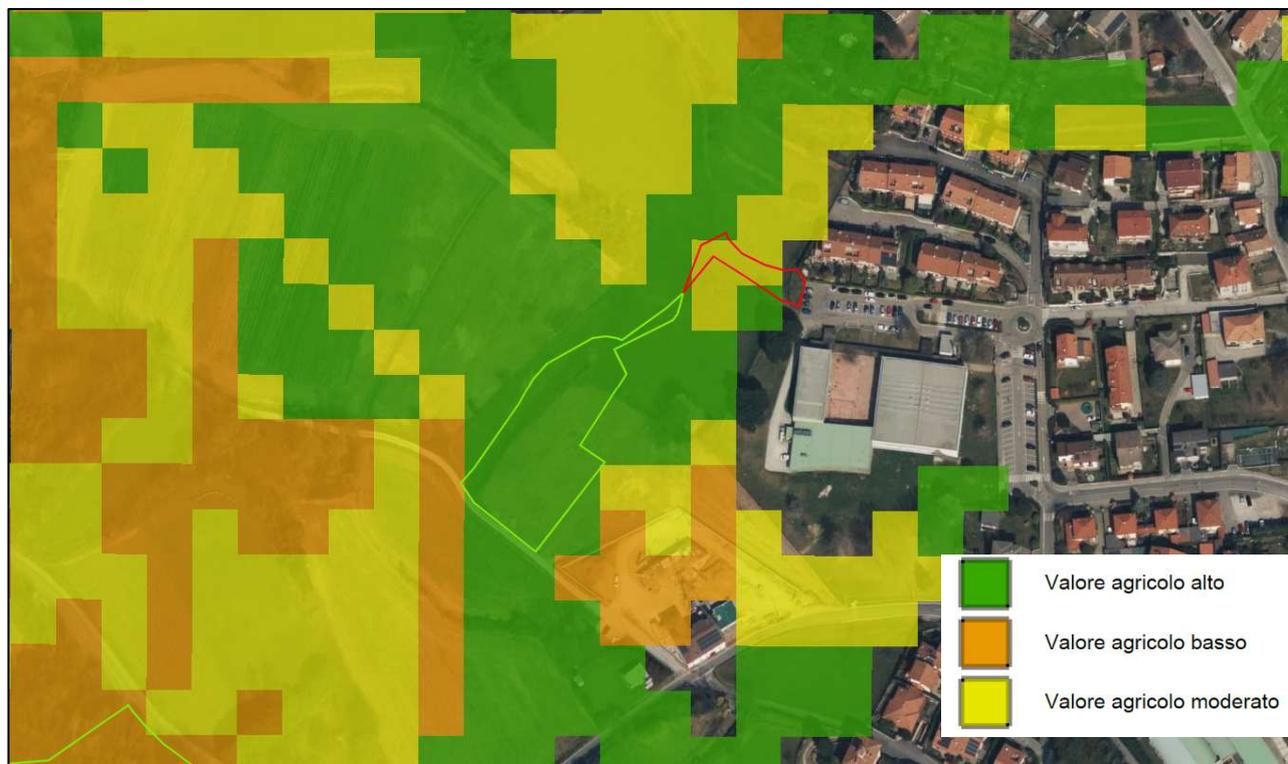
Individuazione su foto aerea



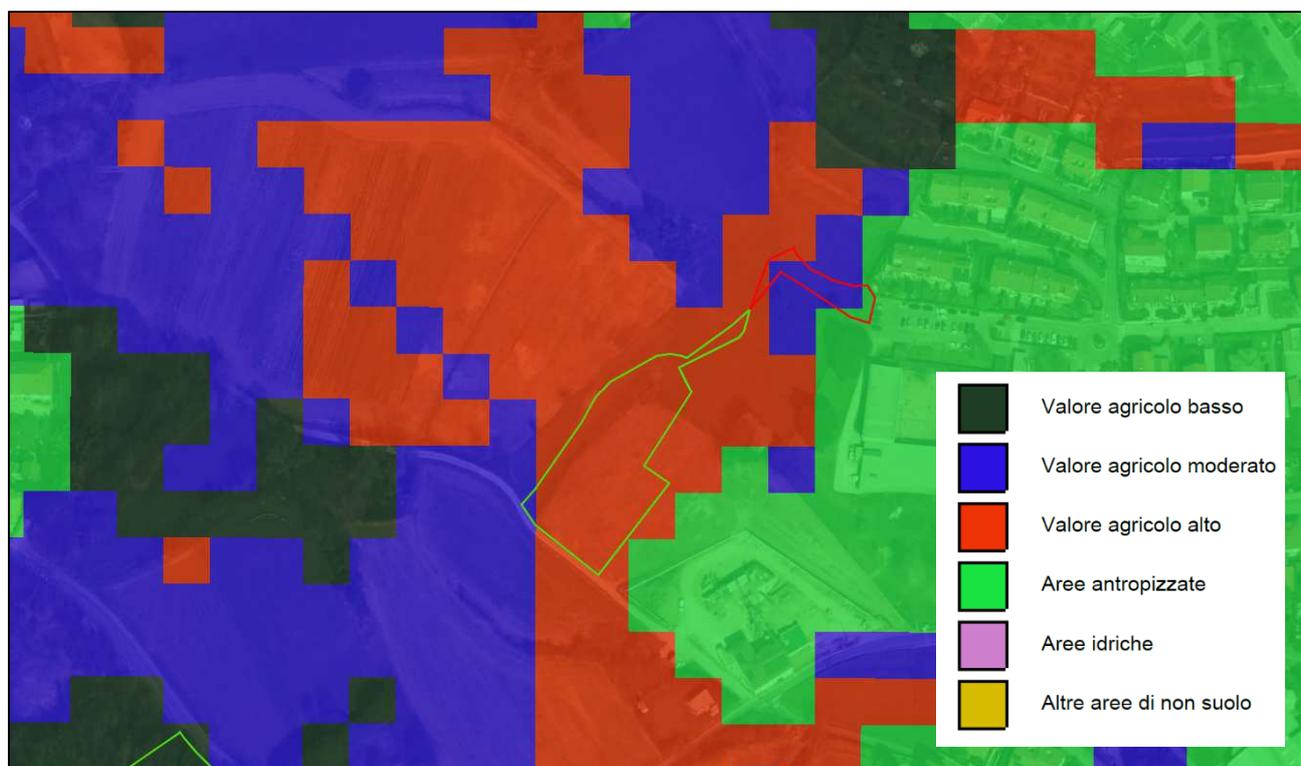
Individuazione su carta "Uso e Copertura del Suolo 2021" (Dusaf 7.0)

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI 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)



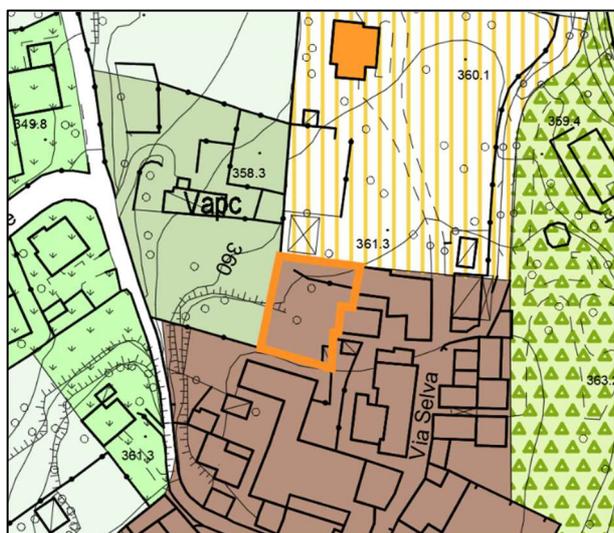
Valore agricolo dei suoli 2023 - qualità dei suoli liberi (Fonte Regione Lombardia)

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

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 per una superficie pari a 510,00 mq



Stralcio – PGT VARIANTE



Stralcio – FOTO AEREA

**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:

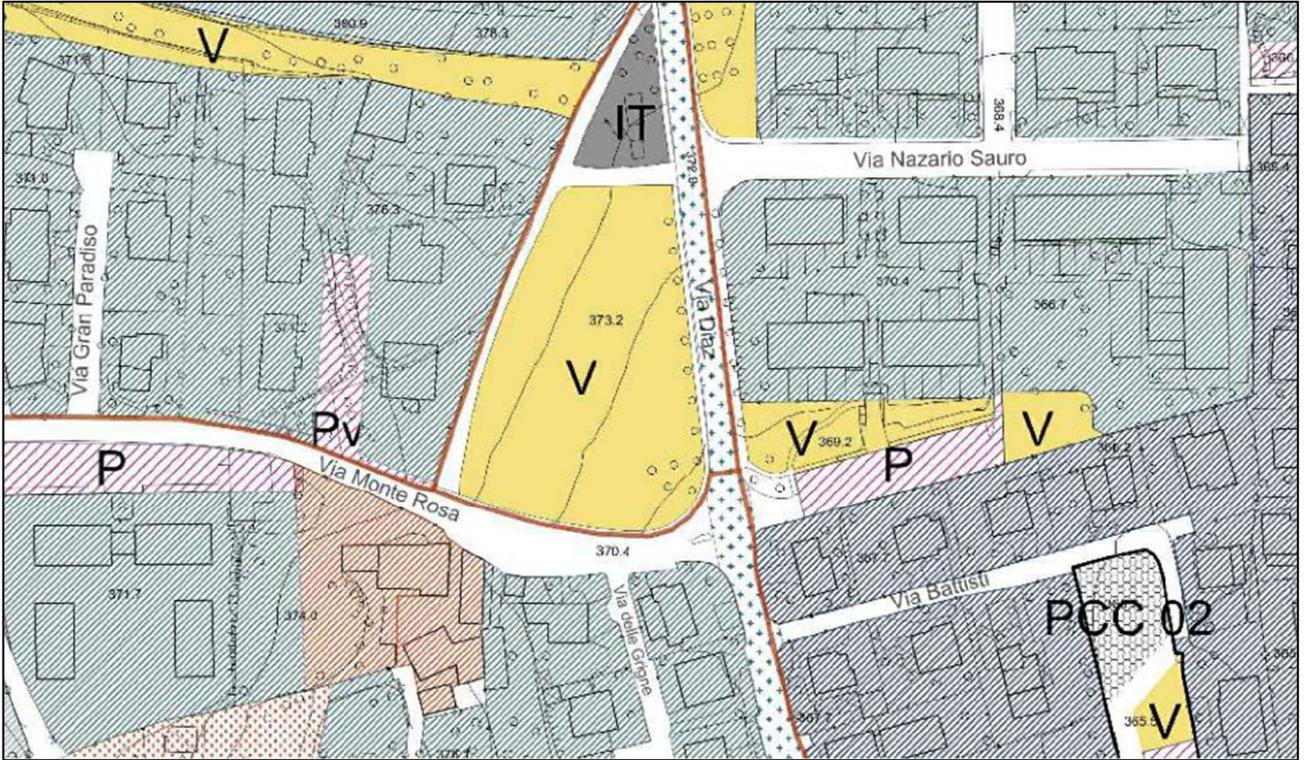
Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale complessiva pari a **4.467,00 mq.**

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

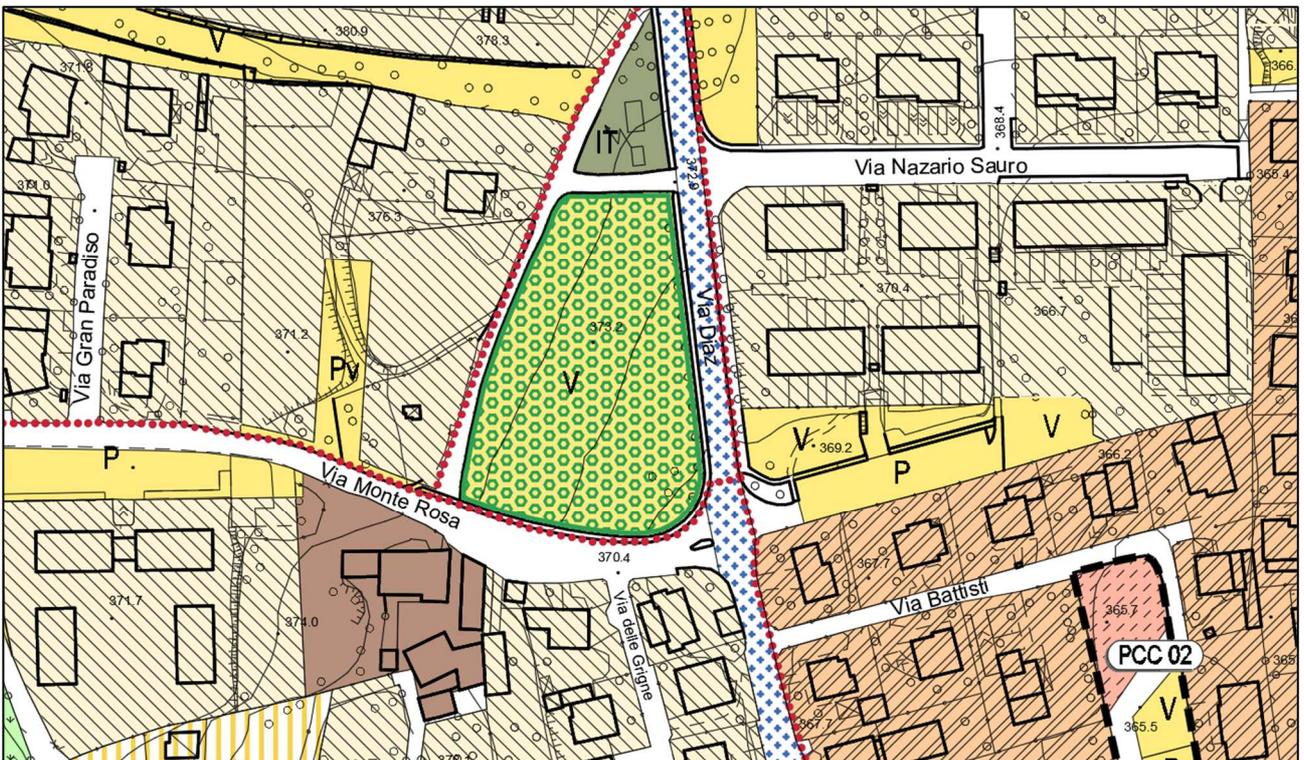
- **Uso e Copertura del Suolo 2021 (Dusaf 7.0):**
2312 – prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse
31111 – boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
Valore agricolo basso. moderato e alto
- **Valore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

**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



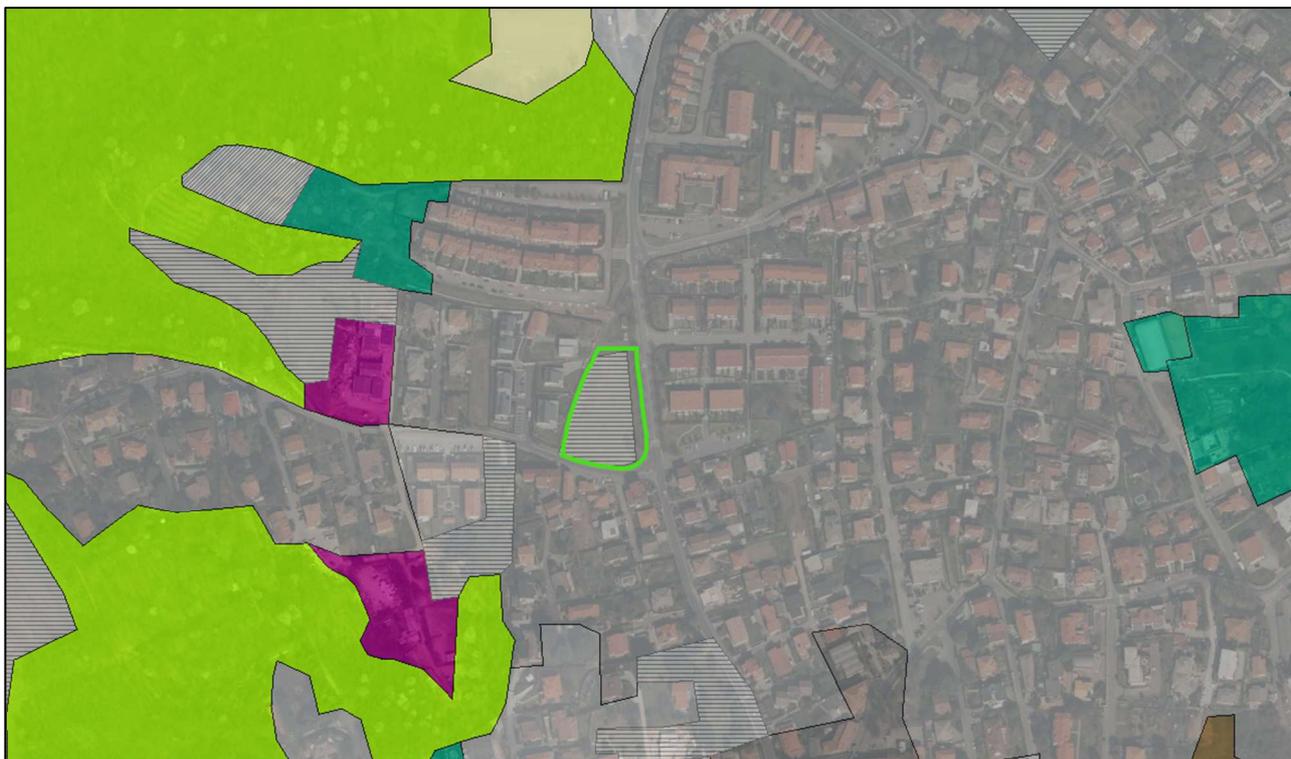
Stralcio tavola- PGT VARIANTE

**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**



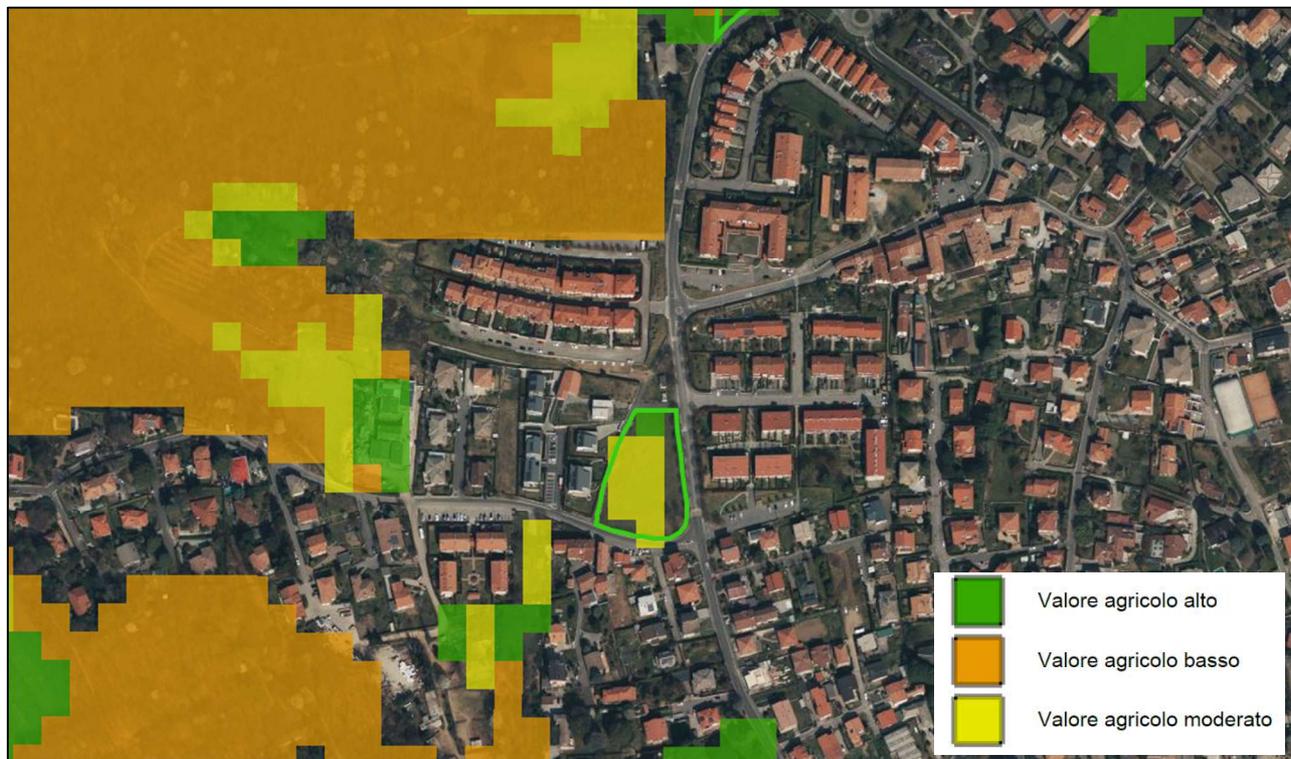
Individuazione su foto aerea



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.

La presente procedura di variante urbanistica è accompagnata da un approfondimento di settore "Studio di dettaglio agroforestale nell'ambito della variante di PGT" al PIF della Provincia di Como e uno studio specifico di "Caratterizzazione dell'area prativa" relativo alla modifica relativa al comparto PCC3a, allegati alla presente variante, redatti dallo Studio Forst a firma del Dott. Forestale Nicola Gallinaro al quale si demanda per le considerazioni di dettaglio.

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 **3.529,00 mq, al netto dell'area classificata Vca – Verde di compensazione ambientale.**

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

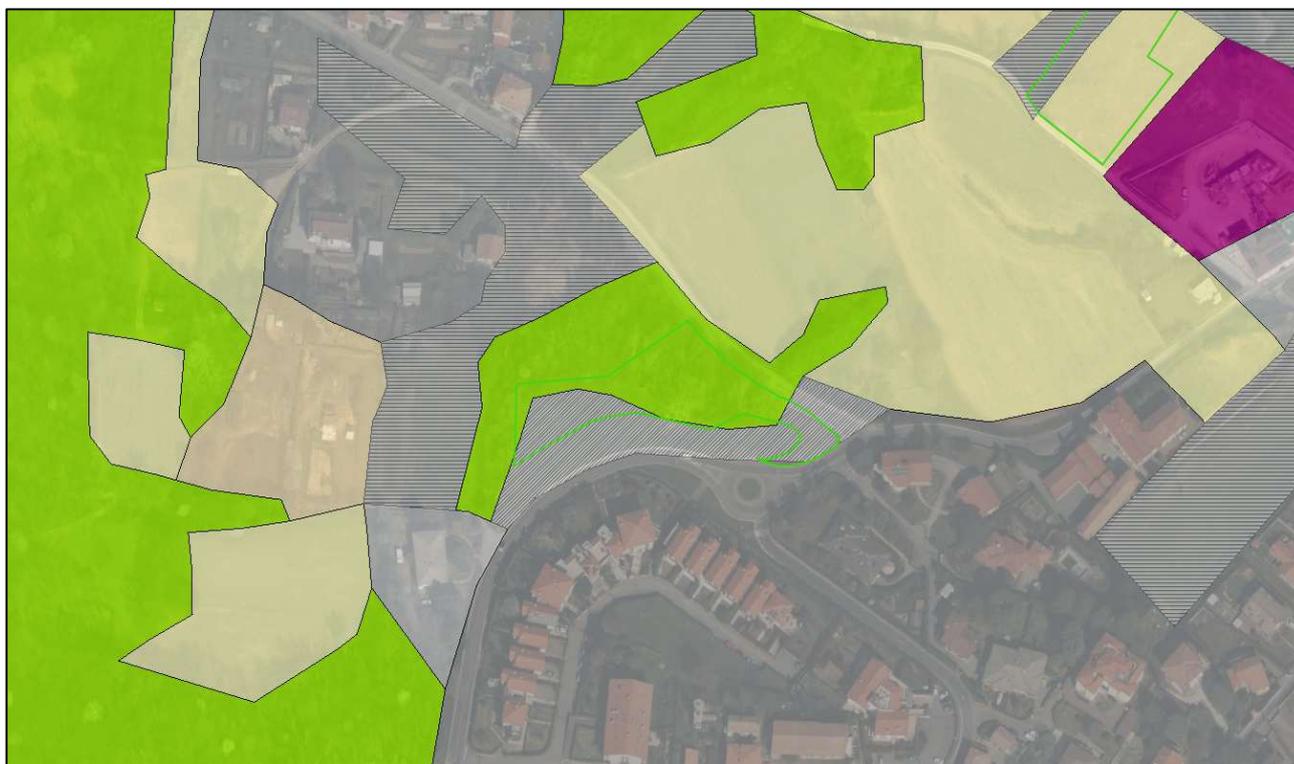
- **Uso e Copertura del Suolo 2021 (Dusaf 7.0):**
311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
1121 – Boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
Valore agricolo basso e moderato
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**
Valore agricolo alto, basso e moderato
- **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

**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)

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

Modifica B4 –Area standard Polo scolastico

DESCRIZIONE DELL'AMBITO:

L'area oggetto di bilancio ecologico interessa una porzione di area a standard per "Aree per servizi di interesse generale" di pertinenza del polo scolastico comunale, che viene trasformata in aree agricole, in aderenza a contesti agricoli e naturali.

MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:

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

DIMENSIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE:

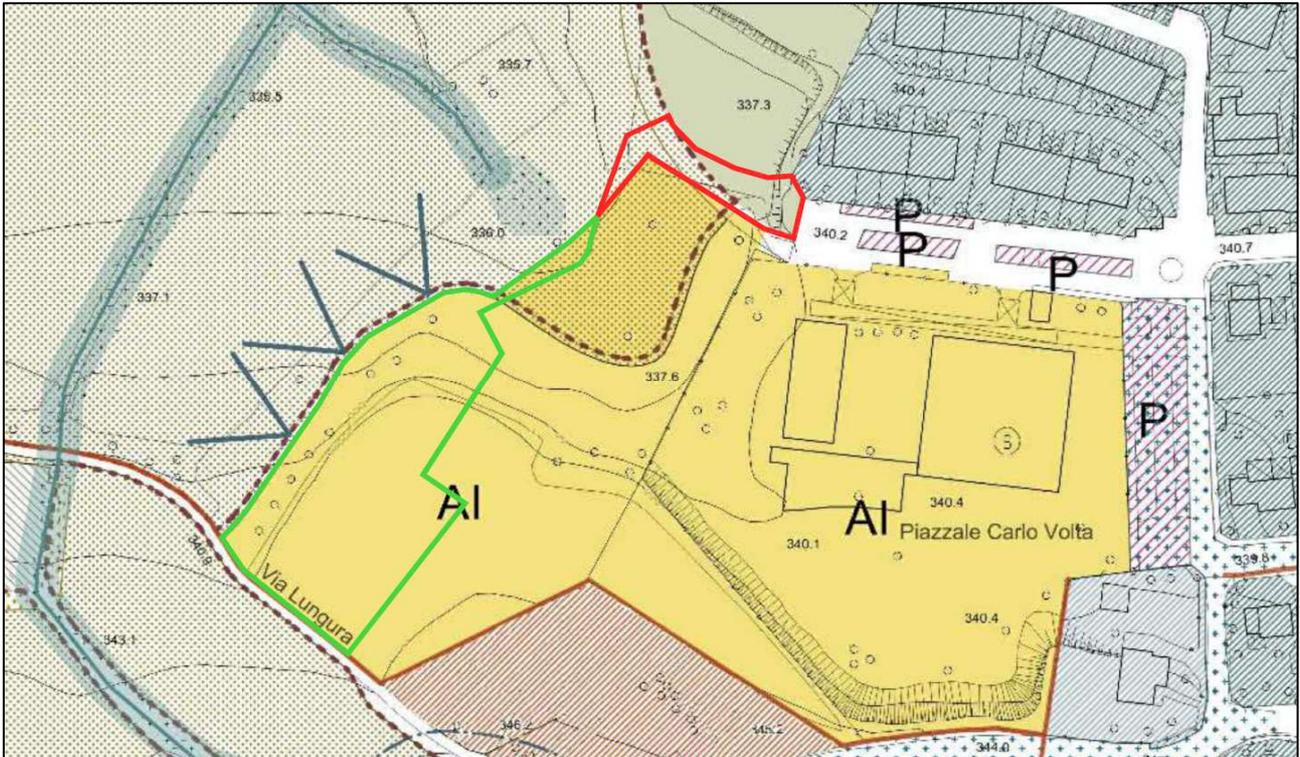
Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a **3.592,00 mq.**

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

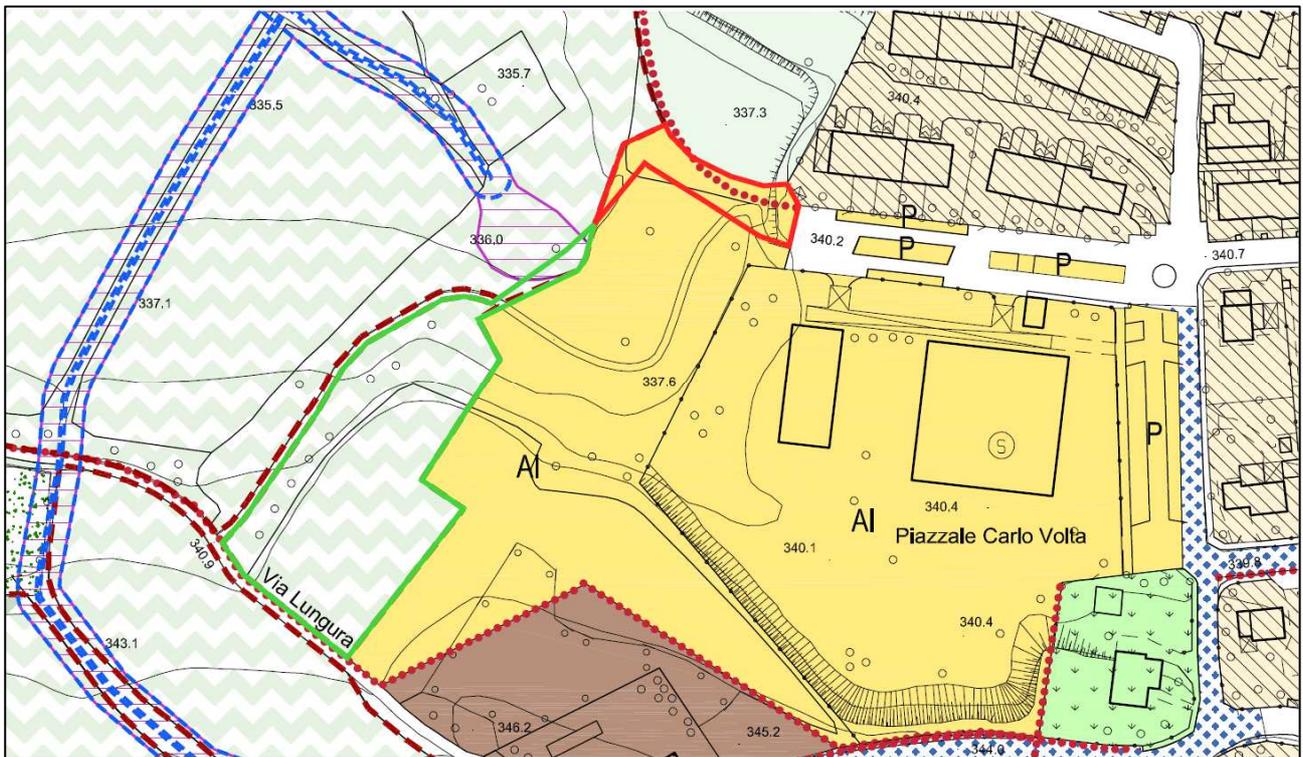
- **Uso e Copertura del Suolo 2021 (Dusaf 7.0):**
2311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
2111 – seminativi semplici
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
Valore agricolo alto
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**
Valore agricolo alto
- **Carta dei Vincoli PGT:** nessun vincolo

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

Modifica B4 –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

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

Modifica B4 –Area standard Polo scolastico



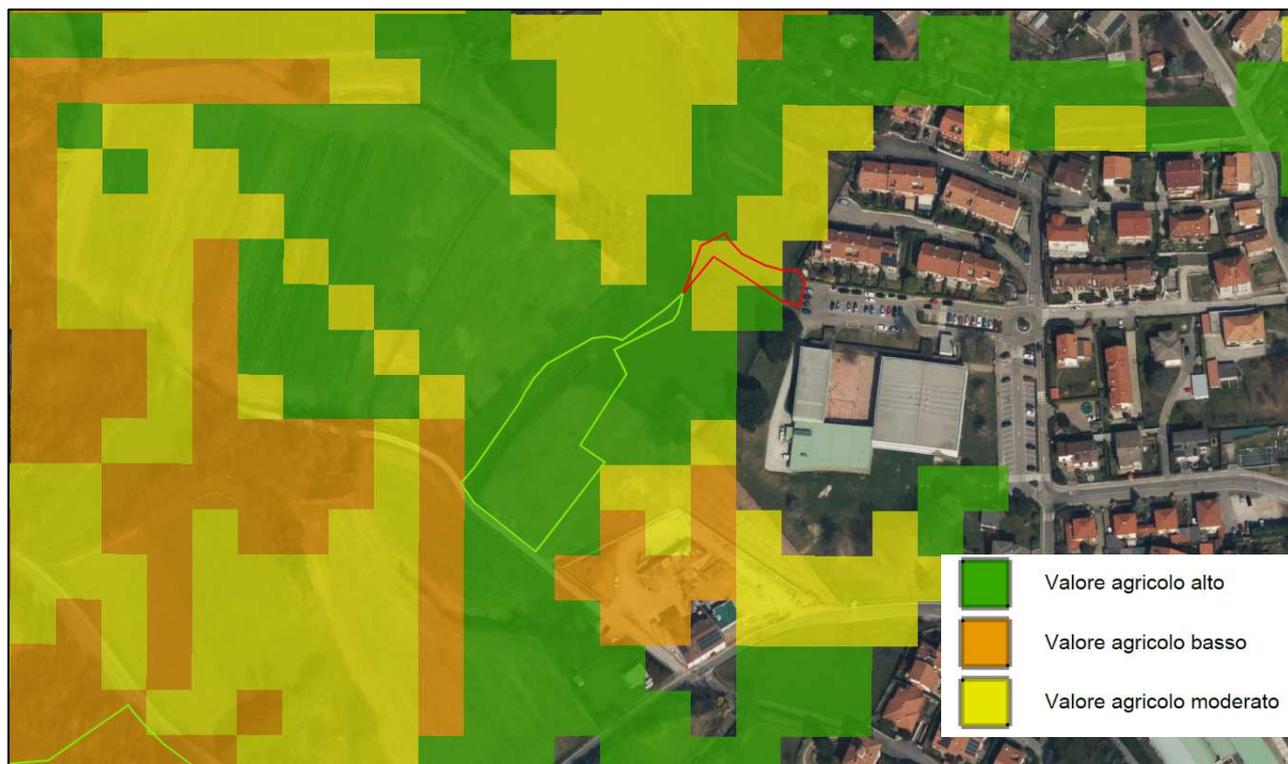
Individuazione su foto aerea



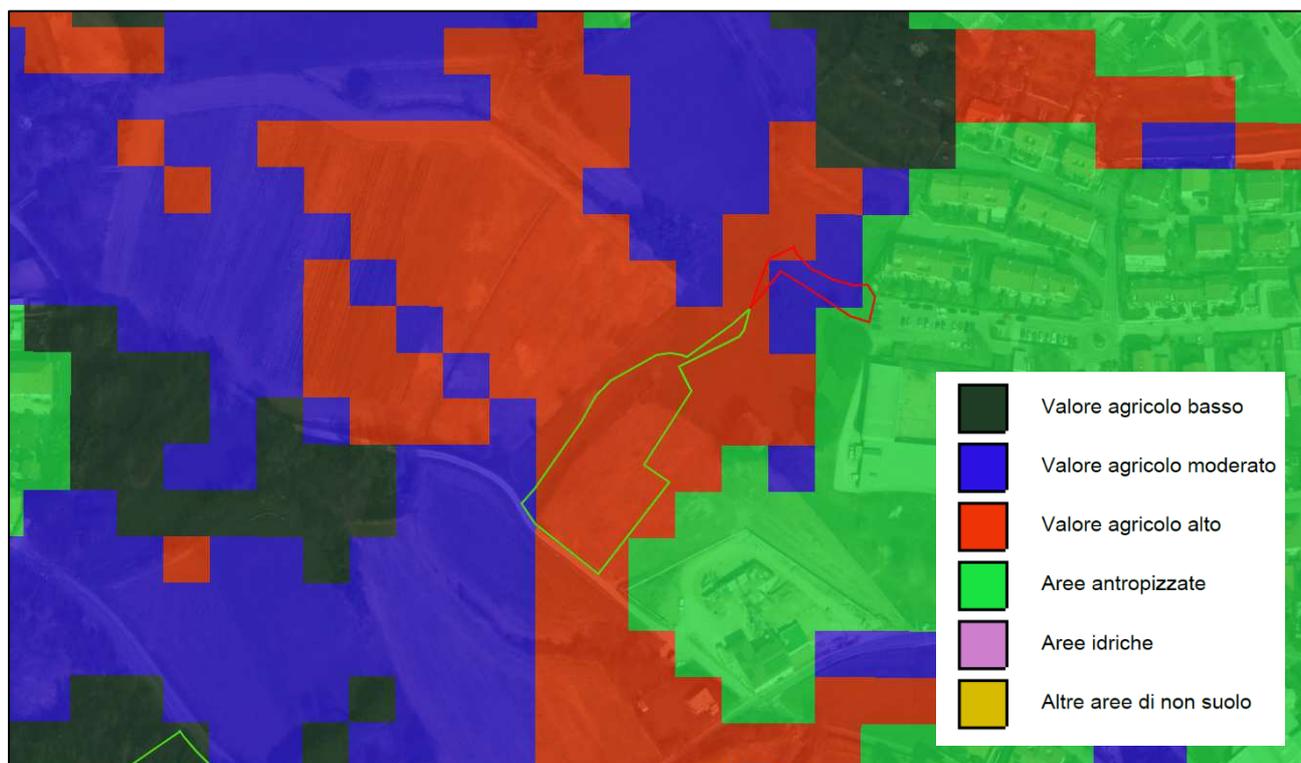
Individuazione su carta "Uso e Copertura del Suolo 2021" (Dusaf 7.0)

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

Modifica B4 –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)

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.

La presente procedura di variante urbanistica è accompagnata da un approfondimento di settore “Studio di dettaglio agroforestale nell’ambito della variante di PGT” al PIF della Provincia di Como e uno studio specifico di “Caratterizzazione dell’area prativa” relativo alla modifica relativa al comparto PCC3a, allegati alla presente variante, redatti dallo Studio Forst a firma del Dott. Forestale Nicola Gallinaro al quale si demanda per le considerazioni di dettaglio.

AMBITI A CONSUMO DI SUOLO

AMBITI A CONSUMO DI SUOLO	ASPETTI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI	ASPETTI FORESTALI	
<p>Modifica C9 PCC3a Comparto Baxter</p>	<p>La variante urbanistica prevede di estendere l’area industriale a sud del compendio, coinvolgendo delle aree attualmente agricole esterne al perimetro del Parco Regionale, per il cui utilizzo viene applicato il principio del bilancio ecologico.</p> <p>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’area oggetto di variante è esterna agli ambiti boscati soggetti a PIF..</p>	<p>Fattori di idoneità: presenza di elementi di supporto alla rete ecologica, (ambiti prativi);</p> <p>Elementi limitanti – criticità: assenza di elementi ecologici di rilievo, vicinanza a contesti antropizzati, ambiti prativi interclusi prossimi all’edificazione e alla viabilità di carattere sovralocale, presenza in adiacenza 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.</p>
<p>Modifica B4 Rettifica area standard Polo scolastico</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>Fattori di idoneità: assenti (area caratterizzata dalla presenza di prato stabile);</p> <p>Elementi limitanti – criticità: vicinanza alla rete viaria e all’area antropizzata.</p>	<p>Nessuna attitudine alla funzione, limitata estensione</p>

	<p>La previsione urbanistica comporta l'applicazione del bilancio ecologico. 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.</p>		
TOTALE INFLUENZA DELL'INTERVENTO	<p>Le modifiche apportate allo strumento urbanistico in generale NON DETERMINANO CRITICITÀ SOTTO IL PROFILO PAESAGGISTICO o ne maggiorano e dei casi consentono di migliorare l'attuazione degli interventi</p>	POCO SIGNIFICATIVA	<p>Contenuta attitudine alla funzione: presenza di criticità che ne limitano la funzione. Non preclude la funzionalità dei sistemi naturali posti in continuità.</p>

RESTITUZIONE DI SUOLO AGRICOLO

RESTITUZIONE DI SUOLO AGRICOLO	ASPETTI PAESAGGISTICI	ASPETTI FORESTALI	
<p>Area standard edificabile per la quali si prevede l'eliminazione della capacità edificatoria Via Monte Rosa – Via Diaz</p>	<p>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>	<p>Fattori di idoneità: presenza di elementi di supporto alla rete ecologica (radure a prato – viale alberato);</p> <p>Elementi limitanti – criticità: vicinanza alla rete viaria, intercluso in contest urbano.</p>	<p>Nessuna attitudine alla funzione,</p>

<p>Eliminazione di area standard edificabile Via Pioppette – Via Diaz</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>Fattori di idoneità: 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>Elementi limitanti – criticità: vicinanza alla rete viaria.</p>	<p>Buona attitudine alla funzione: criticità contenute e presenza di idoneità.</p>
<p>Modifica B4 Area standard Polo scolastico</p>	<p>La variante prevede la restituzione di aree standard con funzione scolastica, ad ambiti agricoli e naturali di parte delle aree di pertinenza del polo scolastico comunale.</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. L'area in restituzione è di discrete dimensioni, ed è posta in continuità a contesti agricoli di valore ambientale. L'eliminazione di tale previsione permetterà di meglio di creare un'ulteriore area naturale a margine dell'edificato esistente, che rafforzerà la percezione del paesaggio agricolo oggi visibile percorrendo la via Longura.</p>	<p>Fattori di idoneità: presenza di elementi di supporto alla rete ecologica (radure, campi coltivati) assenza di formazioni forestali; l'ambito oggetto di restituzione è posta in continuità ad un bosco esistente, le due porzioni definiscono così un ambito boscato con maggiori funzioni ecologiche</p> <p>Elementi limitanti – criticità: posta in aderenza all'area standard scolastica, la criticità è moderata dalla funzione di area esterna di pertinenza della struttura .</p>	<p>Buona attitudine alla funzione: criticità contenute e presenza di idoneità.</p>
<p>TOTALE INFLUENZA DELL'INTERVENTO</p>	<p>La restituzione degli ambiti territoriali in generale, rispetto alle diverse caratterizzazioni dei contesti riveste un carattere DI SIGNIFICATIVA IMPORTANZA 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>SIGNIFICATIVA</p>	<p>Buona attitudine alla funzione: criticità contenute e presenza di idoneità.</p>

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

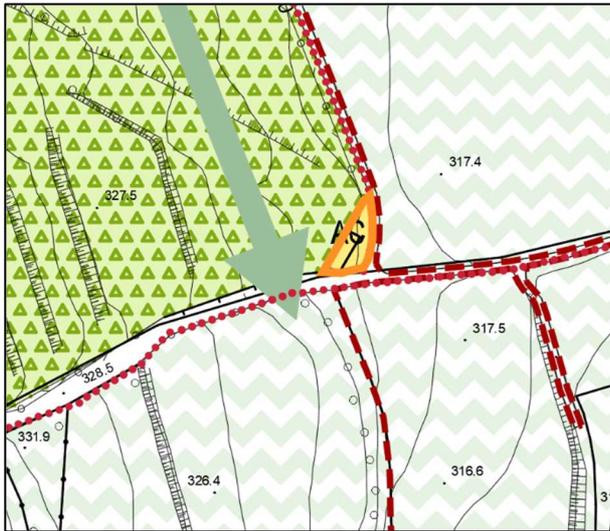
	AMBITI A CONSUMO DI SUOLO	RESTITUZIONE DI SUOLO AGRICOLO
ASPETTI PAESAGGISTICI	POCO SIGNIFICATIVA	SIGNIFICATIVA
ASPETTI FORESTALI	POCO SIGNIFICATIVA	SIGNIFICATIVA
TOTALE INFLUENZA DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO	POCO SIGNIFICATIVA	SIGNIFICATIVA

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

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”.



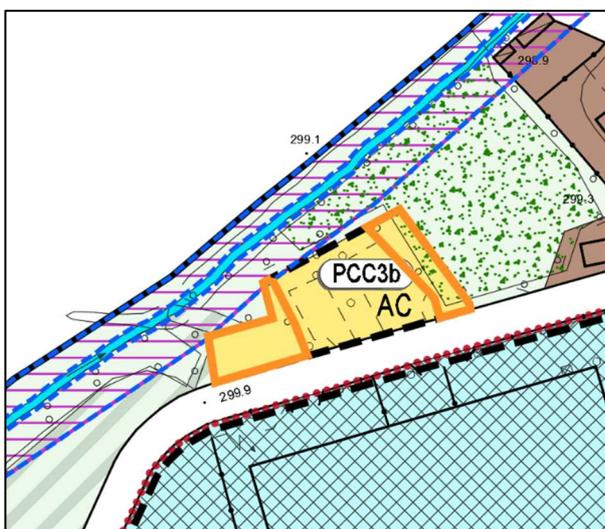
Stralcio – PGT VARIANTE



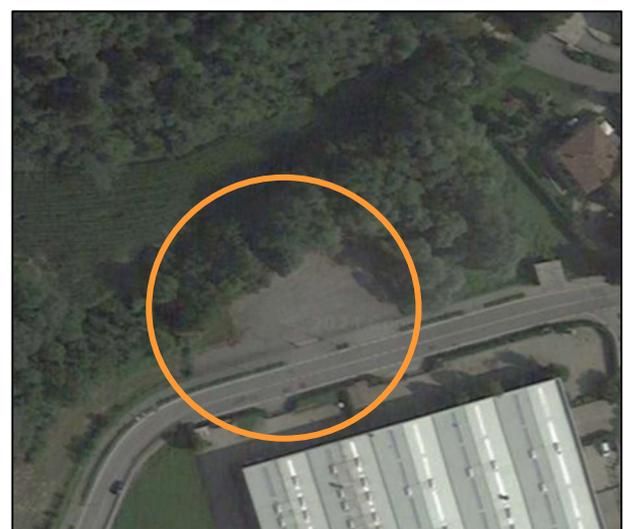
Stralcio – FOTO AEREA

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

6a - 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 costituivano 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.

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 **6.694 mq**

Riduzione ai sensi dell'art. 38, punto 6, lettera a) NTA PTCP **6.694 mq x 20% = 1.338 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 **569 mq**

TOTALE CONSUMO: **2.482,00 mq**

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

7.657,40 mq – 2.482,00 mq = 5.175,40 mq

Il Comune di Lurago d'Erba ha attivato il calcolo dei "criteri premiali" con il punteggio complessivo di incremento addizionale (I.Ad.) pari a 0,58%. Tale incremento determina una ulteriore superficie ammissibile di espansione pari a 9.912,86 mq così calcolata:
(Area urbanizzata) x (I.Ad): 1.709.114,00 mq x 0,58% = 9.912,86 mq.

In conclusione la SAE residua disponibile a seguito della presente variante risulta pari a:

5.175,40 mq + 9.912,86 mq = 15.088,26 mq.

MODIFICA AGLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

La presente procedura di variante urbanistica introduce due modifiche che interessano aree agricole strategiche definite dal vigente PGT, più precisamente la modifica relativa al comparto PCC3a e la piccola rettifica dell'area scolastica standard per il futuro nuovo ingresso al polo scolastico.

La presente variante opera contestualmente delle restituzioni ad aree agricole e naturali, classificando tali superfici ad ambiti agricoli strategici.

Dette aree sono già state oggetto di verifica in termini di BES per il PTR e di compatibilità rispetto all'art. 38 delle NTA del PTCP per la rete ecologica provinciale.

Di seguito si è provveduto ad elencare tali modifiche, con una comparazione in termini quantitativi e qualitativi.

CONSUMO DI SUOLO LIBERO PREVISTO IN AMBITI AGRICOLI STRATEGICI:

- **Modifica C9– PCC3a – Comparto Baxter**
Da zona agricola a zona industriale I 6.694,00 mq
- **Modifica B4 – Rettifica area standard Polo scolastico**
Da agricolo a standard per istruzione 276,00 mq
(parte ricadente in ambiti agricoli strategici)

TOTALE CONSUMO: **6.970,00 mq**

L'area interessata dalla "modifica C9 – Comparto Baxter" interessa un ambito prativo che presenta caratteristiche di un prato stabile tipico della fascia collinare comasca. Questi prati sono solitamente caratterizzati dalla presenza di specie vegetali che si sono adattate nel tempo a un taglio regolare e a condizioni climatiche e di suolo specifiche. Sono prati che non vengono arati né riseminati regolarmente. Solitamente, si trovano in aree dove l'attività agricola è meno intensiva e sono caratterizzati da specie comuni che includono graminacee come la festuca (*Festuca spp.*) e leguminose come il trifoglio (*Trifolium spp.*).

L'ambito non è oggetto di coltivazioni, in quanto di esigue dimensioni ma anche per il fatto che intercluso tra l'ambito edificato, la viabilità sovralocale e agli ambiti boscati soggetti a PIF. La particolare conformazione altimetrica del terreno lo rende di difficile coltivazione.

L'area interessata dalla "modifica B4 – Rettifica area standard Polo scolastico" non è oggetto di coltivazioni, data l'esigua dimensione non si reputa rilevante ai fini delle considerazioni sulla modifica degli ambiti agricoli strategici così come definiti dal PGT vigente.

RESTITUZIONE DI SUOLO AD AMBITI AGRICOLI STRATEGICI:

- **Area standard edificabile**
Via Pioppette – Via Diaz da zona standard a zona agricola 3.787,00 mq
(compresa l'area classificata Vca – verde di
compensazione ambientale ed esclusa l'area boscata)
- **Modifica B4 – Area standard Polo scolastico**
Da standard per istruzione ad agricolo 3.592,00 mq

TOTALE RESTITUZIONE: **7.379,00 mq**

L'area interessata dalla restituzione a suolo agricolo e naturale e agli ambiti agricoli strategici "area standard edificabile di via Pioppette" si pone in continuità ad ambiti agricoli strategici consente di ampliare il quantitativo di aree agricole strategiche e a rafforzare la rete ecologica in prossimità del PLIS.

L'area interessata dalla restituzione a suolo agricolo e naturale e agli ambiti agricoli strategici "modifica B4 – Area standard Polo scolastico" si pone in continuità ad ambiti agricoli strategici, permetterà di ampliare le aree agricole strategiche coltivate e pertanto con miglior qualità agricola dei contesti.

6b 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 %