

# COMUNE DI LUISAGO

## Provincia di Como

**PII in variante al Piano attuativo PA 4**

*Proponente*  
**Antonio Cipriani S.r.l.**  
Via Varesina, 267  
22100 Como



**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'**

**RAPPORTO PRELIMINARE**

Premessa .....	2
1. Quadro normativo.....	3
2. Ambiti di applicazione della VAS .....	4
3. Fasi del procedimento.....	6
4. Soggetti coinvolti e avvio del procedimento.....	8
5. Modalità di comunicazione .....	8
6. Fonti di informazione .....	9
7. Verifica della presenza dei siti di rete Natura 2000 .....	9
8. Contenuti del rapporto preliminare.....	10
8.1 Caratteristiche del Piano Integrato d’Intervento .....	10
8.1.1. In quale misura il PII stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre Attività, o per quanto riguarda l’ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni Operative o attraverso la ripartizione delle risorse.....	13
8.1.2. In quale misura il PII influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati .....	14
8.1.3. La pertinenza del PII per l’integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.....	15
8.1.4. Problemi ambientali relativi al PII.....	15
8.1.5. La rilevanza del PII per l’attuazione della normativa comunitaria nel settore dell’ambiente (gestione dei rifiuti, protezione delle acque) .....	17
8.2 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:.....	17
8.2.1. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti .....	17
8.2.2. Carattere cumulativo degli effetti .....	17
8.2.3. Natura transfrontaliera degli effetti .....	17
8.2.4. Rischi per la salute umana o per l’ambiente (ad es. in caso di incidenti).....	17
8.2.5. Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).....	17
8.2.6. Valore e vulnerabilità dell’area che potrebbe essere interessata.....	17
8.2.7. Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale .....	19
9 Conclusioni.....	19

## Premessa

Il Rapporto Preliminare di seguito illustrato si rende necessario in funzione della Verifica di Assoggettabilità del Piano Integrato d'Intervento in variante al PGT, con il quale la Proprietà intende apportare alcune modifiche al Piano Attuativo PA4 di via Garibaldi nel Comune di Luisago; in sintesi la proposta di variante si riferisce alla diversa perimetrazione dell'area di concentrazione volumetrica come prevista nell'elaborato grafico A3.1 del Documento di Piano nonché la modifica delle superfici in cessione così come prescritto dall'art. 32 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Lo schema adottato nella stesura del Rapporto è il seguente:

- Riepilogo dei principali riferimenti normativi.
- Descrizione e riepilogo dei criteri metodologici e preliminari per la Verifica di assoggettabilità alla VAS
- Verifica interferenza coi siti di Rete Natura 2000
- Analisi dell'inquadramento territoriale e dei criteri di intervento
- Analisi degli effetti provocati dall'intervento
- Conclusioni

## 1. Quadro normativo

Il Piano Integrato d'Intervento proposto verrà attuato in variante al vigente PGT pertanto si dovrà fare riferimento non solo al quadro normativo inerente l'attuazioni di tali Programmi, ma anche al quadro normativo che regola la Verifica di Assoggettabilità alla VAS, cui si deve sottostare in conseguenza della citata variante.

### 1.1 Quadro normativo PII

Un intervento soggetto a PII (Piano integrato d'intervento) è disciplinato dalla Legge Regionale 12/2005 agli artt. 91, 92, 93, nonché dalla DGR 9 luglio 1999, n. VI/44161.

## 1.2 Quadro normativo Verifica di Assoggettabilità alla VAS

La Verifica di Assoggettabilità conseguente a un'istanza presentata rimanda ai seguenti riferimenti normativi, europei, nazionali e regionali.

### - Riferimenti europei:

- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo (e relativi allegati), concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. Essa introduce un nuovo strumento di valutazione ambientale atto a *“garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente”*.

### - Riferimenti nazionali:

- Decreto legislativo 3 aprile 2006. N. 152 (come modificato dal D.Lgs 4/2008) che disciplina le norme in materia ambientale individuando le procedure per la valutazione ambientale strategica e recependo i contenuti della suddetta Direttiva 2001/42/CE.
- Allegato II al decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152.
- Decreto legislativo 16 gennaio 2008 n. 4 “Modifiche al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152”.

### - Riferimenti regionali:

- Legge regionale per il governo del territorio n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. in cui all'art. 4 viene introdotta nell'ordinamento legislativo della regione Lombardia lo strumento della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).
- DCR n. 351 del 13 marzo 2007 , emanazione degli *“Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi”* già approvati con DGR n. 351 del 13 marzo 2007.
- DGR n. 6420/2007 – Determinazione della procedura di VAS, per la disciplina e
- DGR n. 10971/2009 – Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS – (art. 4, L.R. 12/2005; DCR n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4: modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli;
- Allegati alla DGR n. 10971/2009 del 30 dicembre 2009;
- DGR n. 761/2010 – Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS – ((art. 4, L.R. 12/2005; DCR n. 351/2007) – Recepimento delle

disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010 n. 128: modifica ed integrazione delle DD.G.R. 27 dicembre 2008 n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971.

- TESTO COORDINATO DGR 761/2010, DGR 1097/2009 e DGR 420/2007 – Modelli metodologici e altri allegati vigenti per la VAS

- **Altri riferimenti:**

- Progetto ENAN – “Valutazione ambientale di piani e programmi” di Regione Lombardia  
Normativa di riferimento siti RETE NATURA 2000

Guida all’attuazione della Direttiva Europea 2001/42/CEE

## 2. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VAS

L’adozione da parte del Parlamento Europeo della Direttiva 2001/42/CEE, ha rappresentato un significativo passo avanti nel contesto del diritto ambientale europeo. Essa ha infatti introdotto per la prima volta il principio della valutazione degli effetti sull’ambiente da applicare non più ad un singolo progetto (come per i casi di Valutazione di Impatto Ambientale) ma anche a piani e programmi attraverso una procedura denominata Valutazione Ambientale Strategica.

Il modello metodologico procedurale ed organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS), che si rifà alla Direttiva europea, secondo l’Allegato 1m definisce al punto 2 *ambiti di applicazione*, i casi in cui lo un PII è soggetto a Valutazione Ambientale e a verifica di assoggettabilità alla VAS.

Nello specifico il punto 2.1 del modello metodologico stabilisce che si ha assoggettabilità a valutazione ambientale (VAS) allorquando si verificano le seguenti condizioni:

- a. *intervento con valenza territoriale che comporta variante urbanistica a piani e programmi;*
- b. *presenza di un livello di definizione dei contenuti di pianificazione territoriale idoneo a consentire una variante urbanistica*

Nella fattispecie, l’istanza presentata in data 20/10/2018 dalla Società Antonio Cipriani S.r.l., rientra nei casi suddetti, ma è annoverata tra i casi in cui è applicabile un iter semplificato che consente di abbreviare i tempi procedurali di approvazione dei provvedimenti: la verifica preliminare di assoggettabilità o meno alla VAS.

Infatti il punto 2.2. del modello metodologico individua i casi in cui alla valutazione ambientale (VAS) può essere preliminarmente applicata la Verifica di assoggettabilità:

- a. P/P ricompresi nel paragrafo 2 dell’articolo 3 della direttiva che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori (punto 4.6 – Indirizzi generali);

b. P/P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.

*Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto dell'intervento.*

*L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'art. 12 del D.Lgs., se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2 dell'art. 6, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.*

*I criteri di significatività di cui tenere conto per tale verifica sono riportati nell'Allegato II della Direttiva 2001/42/CEE e prevedono le seguenti determinazioni:*

**1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:**

- a) *in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, anche per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o la ripartizione delle risorse;*
- b) *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- c) *la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- d) *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- e) *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

**2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:**

- a) *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;*
- b) *carattere cumulativo degli effetti;*
- c) *natura transfrontaliera degli effetti;*
- d) *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- e) *entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*

- f) *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite, dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- g) *effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Dalla trattazione del progetto, al paragrafo 8 del presente Rapporto, riferendone le caratteristiche a quelle su esposte della Direttiva europea, si potrà definire corretta la valutazione di sottoporre alla verifica di assoggettabilità l'intervento sottoposto all'Autorità procedente da parte del proponente.

### **3. FASI DEL PROCEDIMENTO**

La procedura di Verifica di assoggettabilità, ai sensi del punto 5.9 della Determinazione regionale, si articola secondo le seguenti fasi:

1. Avvio del procedimento e Verifica di Assoggettabilità;
2. Individuazione dei soggetti interessati e definizione modalità di informazione e comunicazione;
3. Proposta di progetto con sportello unico unitamente al Rapporto Preliminare;
4. Messa a disposizione;
5. Istruttoria regionale se dovuta;
6. Richiesta di parere/valutazione a Regione Lombardia se dovuta;
7. Convocazione Conferenza di Verifica;
8. Decisione in merito alla verifica di assoggettamento dalla VAS;
9. Conferenza dei Servizi comunale con esito positivo;
10. Deposito e pubblicazione della variante;
11. Deliberazione Consiglio Comunale di approvazione e controdeduzioni alle osservazioni;
12. Invio degli atti definitivi a Regione Lombardia;
13. Gestione e monitoraggio.

Il presente Rapporto preliminare deve fornire all'Autorità Competente per la VAS, che deve esprimersi in merito all'ammissibilità o meno della procedura semplificata di verifica, tutte le informazioni e dati utili per assumere la sua decisione.

Con riferimento alla decisione che deve essere assunta dall’Autorità competente, è stabilito che *“L’autorità competente per la VAS, d’intesa con l’Autorità procedente, esaminato il Rapporto preliminare della proposta di PII e di determinazione dei possibili effetti significativi, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all’allegato II della Direttiva, si pronuncia non oltre novanta giorni sulla necessità di sottoporre il PII al procedimento di VAS ovvero di escluderlo.*

*La pronuncia è effettuata con atto riconoscibile reso pubblico.*

*In caso di non assoggettabilità alla VAS, l’autorità procedente, nella fase di elaborazione del PI/AdP, tiene conto delle eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di verifica.*

*L’adozione e/o approvazione del PII dà atto del provvedimento di verifica nonché del recepimento delle eventuali condizioni in esso contenute.*

A tal proposito il rapporto analizza le caratteristiche del piano, verifica effetti e ricadute sulle aree che possono essere interessate dal progetto, prendendo quale quadro di riferimento il Sistema Informativo Territoriale (SIT), nonché tutti gli approfondimenti conseguenti all’approvazione del PTCT e del PGT. Il provvedimento di verifica avrà evidenza pubblica e sarà sottoposto a conferenza di verifica; con esso si concluderà l’iter di adozione/approvazione del progetto di PII secondo lo schema generale seguente.

Schema generale della verifica di assoggettabilità (allegato 1 alla D.G.R. 10 novembre 2010 – n. IX/761)

<i>Fase del P/P</i>	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
<b>Fase 0 Preparazione</b>	PO. 1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento del P/P PO. 2 Incarico per la stesura del P/P PO. 3 Esame proposte pervenute ed elaborazione del documento programmatico	A0. 1 Incarico per la predisposizione del rapporto preliminare A0. 2 Individuazione autorità competente per la VAS
<b>Fase 1 Orientamento</b>	P1. 1 Orientamenti iniziali del P/P	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1. 2 Definizione schema operativo P/P	A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
	<b>messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni)</b> del rapporto preliminare <b>avviso dell’avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web</b> <b>comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale</b> <b>e agli enti territorialmente interessati</b>	
<b>Conferenza di verifica</b>	<b>verbale conferenza</b> in merito all’assoggettabilità o meno del P/P alla VAS	
<b>Decisione</b>	L’autorità competente per la VAS, d’intesa con l’autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno il p/p alla valutazione ambientale (entro 90 giorni dalla messa a disposizione)	
	Informazione circa la decisione e pubblicazione del provvedimento su web	

#### **4. SOGGETTI COINVOLTI E AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

L'avvio del procedimento di verifica di esclusione dalla VAS sarà disposto dal Comune di Luisago con deliberazione di Giunta Comunale con la quale a termine di legge saranno individuati Enti e Soggetti interessati al procedimento.

#### **5. MODALITA' DI COMUNICAZIONE**

L'avviso di avvio del procedimento sarà pubblicato all'Albo Pretorio, sul sito web comunale e sul SIVAS regionale (Sistema informativo lombardo della valutazione ambientale di piani e programmi).

Entro 30 giorni dalla conferenza dei servizi per la valutazione del progetto di PII sarà inviata la convocazione a tutti i soggetti competenti in materia ambientale e agli Enti territoriali coinvolti nel processo decisionale.

Tutta la documentazione inerente il rapporto preliminare e il progetto di PII, in variante al PGT vigente, sono messi a disposizione presso gli uffici comunali e sono oggetto di pubblicazione al pari e con i medesimi mezzi dell'avvio del procedimento: pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, sul sito web comunale e sul SIVAS regionale (Sistema informativo lombardo della valutazione ambientale di piani e programmi).

#### **6. FONTI DI INFORMAZIONE**

Il SIT, Sistema Informativo Territoriale integrato è stato introdotto quale strumento conoscitivo, di analisi e di catalogazione dall'art. 3 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., la Legge di Governo del Territorio. Esso ha costituito il principale punto di riferimento conoscitivo nei vari ambiti di applicazione della VAS, ai fini della redazione del rapporto preliminare.

Inoltre sono state utilizzate atri fonti quali:

- Uffici comunali;
- PGT approvato dal Comune di Luisago;
- PTCP della Provincia di Como;

- PTR della regione Lombardia.

## **7. VERIFICA DELLA PRESENZA DI SITI DI RETE NATURA 2000**

La Direttiva Habitat 92/43/CEE ha istituito la rete ecologica europea "Natura 2000". Si tratta di un complesso di siti caratterizzati dalla presenza di habitat e specie sia animali che vegetali, di interesse comunitario la cui funzione è quella di garantire la sopravvivenza a lungo termine della biodiversità presente sul continente europeo. L'insieme di questi siti, elencati negli allegati I e II della Direttiva, definisce un sistema integrato funzionalmente; vi sono ricomprese le aree ad elevata naturalità, così definite dai singoli stati, ma anche quelle aree che consentono la continuità relazionale tra i vari ambiti naturali distanti fisicamente tra loro.

Requisito fondamentale per affermare la non assoggettabilità alla procedura di VAS l'intervento/progetto SUAP è la garanzia che lo stesso non interferisca con aree riconosciute all'interno della Rete dei Siti Natura 2000.

In questo caso il progetto di PII non interferisce sicuramente con alcuna delle aree, di seguito elencate, più prossime al Comune di Luisago e annoverate tra i siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS):

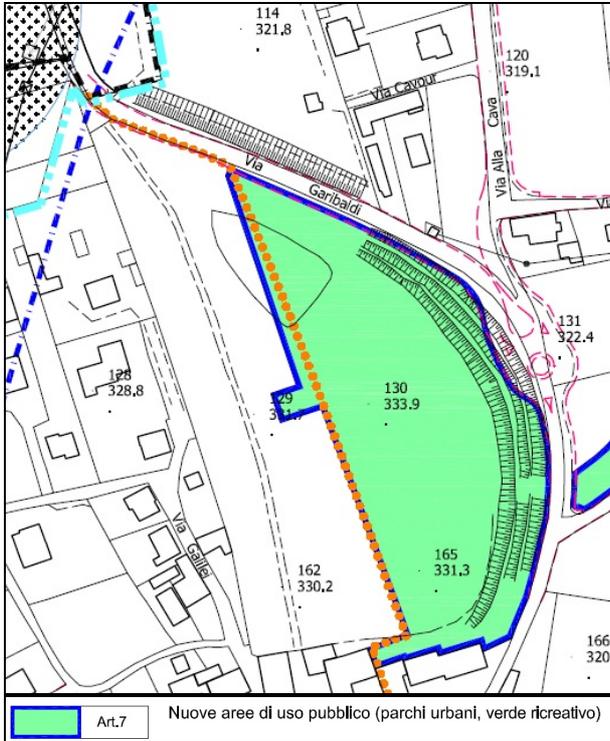
- Palude di Albate, SIC IT2020003;
- Spina Verde, SC IT2020011;
- Pineta Pedemontana di Appiano Gentile, SIC IT2020007;
- Lago Montorfano, SIC IT2020004;
- Boschi delle Groane, SICIT2050002.

## **8. CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE**

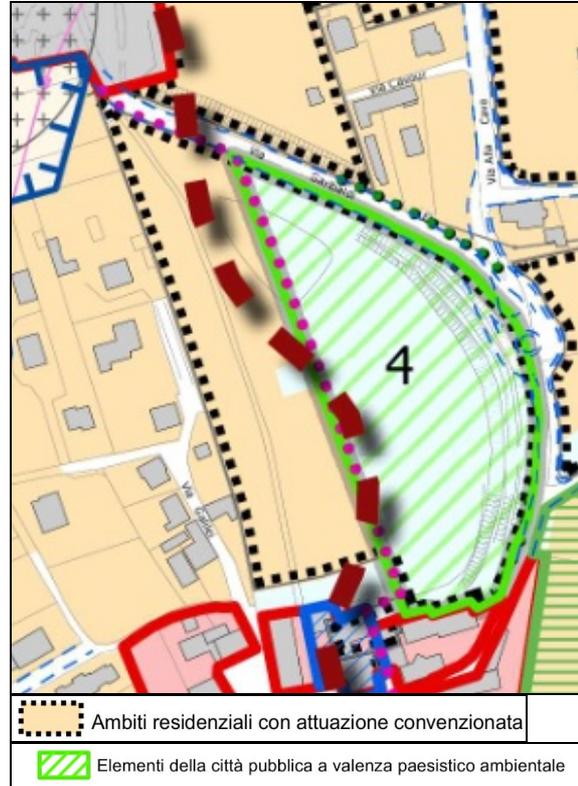
Il punto 5.4 del modello metodologico generale procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) elenca le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva Europea 2001/42/CE.

### **8.1 Caratteristiche del Piano Integrato d'Intervento**

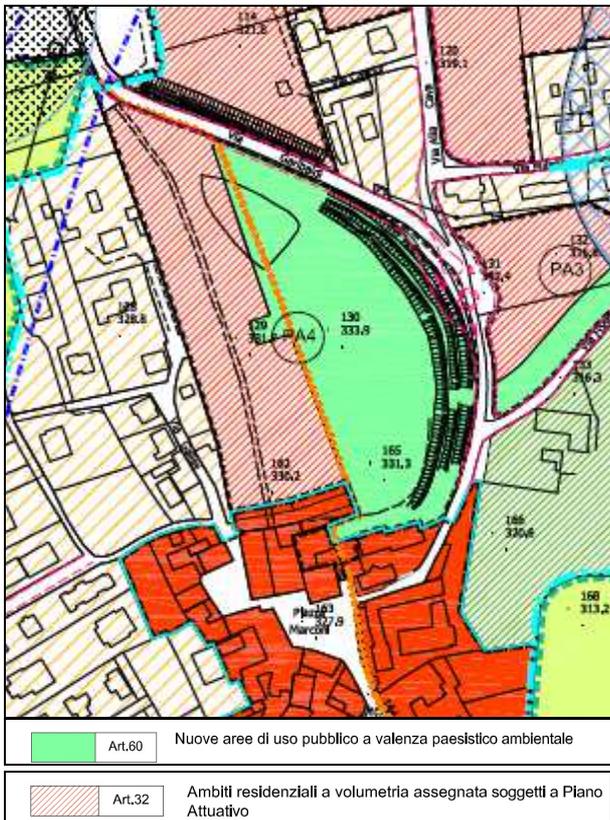
L'intervento, oggetto del Piano Integrato d'Intervento si riferisce alla realizzazione, in attuazione in variante al PGT del PA 4 via Garibaldi a Luisago, di un comparto residenziale di case uni/bifamiliari su un'area, attualmente prativa incolta, interamente recintata da un alto muro in pietra ad opus incertum intonacato.



PIANO DEI SERVIZI



DOCUMENTO DI PIANO



PIANO DELLE REGOLE



ORTOFOTO

I dati urbanistico edilizi di riferimento del PA4 derivano al piano dalla scheda riassuntiva all' Art. 32 *Ambiti residenziali a volumetria assegnata soggetti a pianificazione attuativa.*

PA4	RESIDENZIALE	21.453,00 mq	7.500,00 mq	6.000,00 mc	8,00	0,50	Piano attuativo dovrà prevedere il rimborso delle spese non sostenute per le parti non realizzate dal PA. E' prescritta la cessione gratuita delle aree da destinarsi a parco pubblico, allargamento stradale di via Garibaldi e a nuova strada di penetrazione (15.000 mq complessivi) oltre alla cessione dei rustici e delle aree di pertinenza del nucleo antico interni all'ambito perimetrato per formazione del collegamento pedonale con la Piazza Marconi e per la realizzazione di strutture di servizio. E' posta in carico al PA la sola realizzazione della strada di accesso al lotto e la porzione di allargamento di via Garibaldi antistante alla porzione edificabile residenziale del PA, con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
PAS	RESIDENZIALE	3.202,00 mq	3.202,00	1.200,00 mc	8,00	0,30	

Piano attuativo dovrà prevedere il rimborso delle spese non sostenute per le parti non realizzate dal PA.

50 E' prescritta la cessione gratuita delle aree da destinarsi a parco pubblico, allargamento stradale di via Garibaldi e a nuova strada di penetrazione (15.000 mq complessivi) oltre alla cessione dei rustici e delle aree di pertinenza del nucleo antico interni all'ambito perimetrato per formazione del collegamento pedonale con la Piazza Marconi e per la realizzazione di strutture di servizio. E' posta in carico al PA la sola realizzazione della strada di accesso al lotto e la porzione di allargamento di via Garibaldi antistante alla porzione edificabile residenziale del PA, con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

ESTRATTO TABELLA

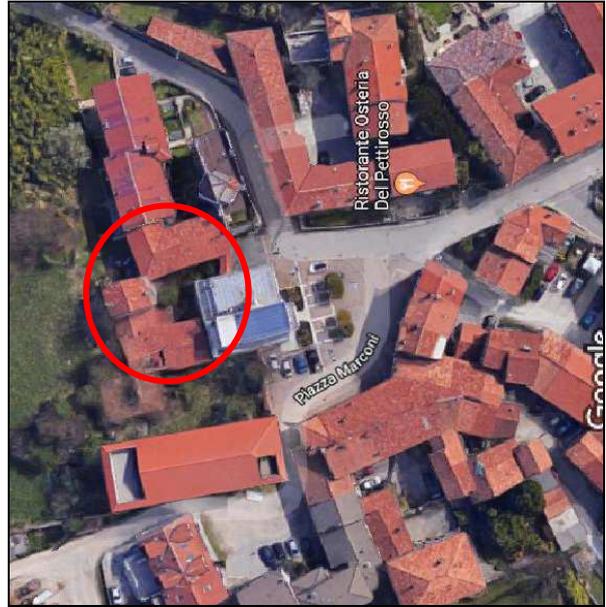
Si evince che la superficie territoriale è di 21.453,00 mq. e la fondiaria di 7.500,00 mq, che la volumetria assegnata è pari a 6.000,00 mc con un'altezza massima dei fabbricati di 8,00 mt. e un rapporto di copertura pari a 0,50.

La stessa Tabella di assegnazione dei volumi residenziali riporta le specifiche prescrittive in capo al comparto PA4:

1. cessione gratuita delle aree da destinarsi a parco pubblico, ad allargamento stradale di via Garibaldi e a nuova strada di penetrazione per un totale di 15.000,00 mq.;
2. cessione dei rustici e delle aree di pertinenza degli stessi situati tra la Piazza Marconi e l'ambito d'intervento;



I RUSTICI IN CESSIONE



3. realizzazione della strada di accesso al lotto e allargamento stradale di via Garibaldi per il tratto antistante la porzione edificabile, con scomputo degli oneri primari Garibaldi sono in carico



IL FUTURO PARCO



VIA GARIBALDI - ALLARGAMENTO STRADALE

In relazione al punto 3, causa la non realizzazione della strada di penetrazione si rende necessaria l'approvazione del PA in variante al PGT utilizzando lo strumento del Piano Integrato d'Intervento. Sono interessati dall'intervento i seguenti mappali: 41 , 42 , 43 , 271.



ESTRATTO MAPPA – COMUNE DI LUISAGO – FOGLIO 902 – MAPPALI 41, 42, 43, 721

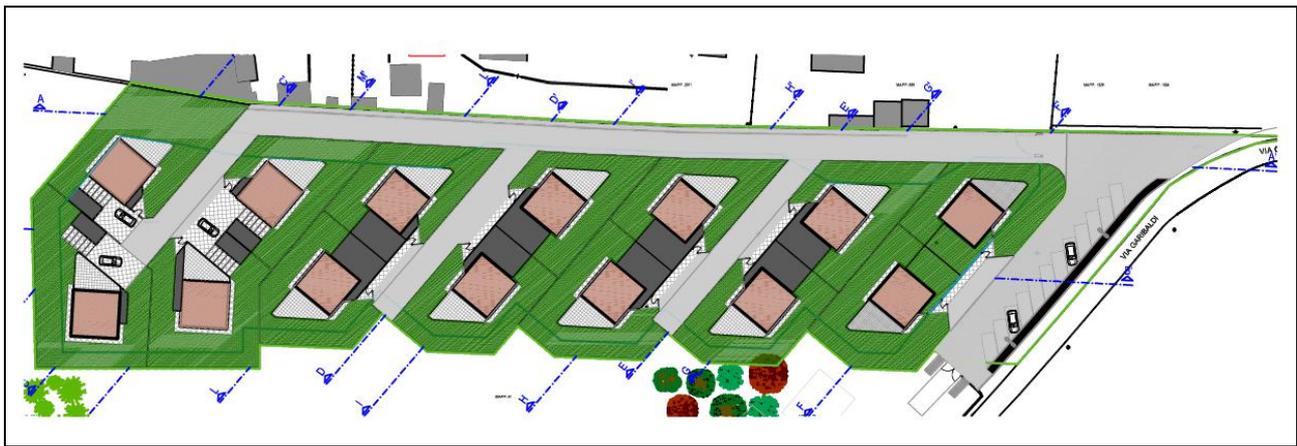
**8.1.1. In quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre Attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse**

Il progetto di PII in variante al vigente PGT prevede dunque la realizzazione di un complesso residenziale costituito nella variante proposta, non vincolante, da 14 unità immobiliari del tipo unifamiliare. In fregio alla via Garibaldi, di cui si mantiene la previsione di allargamento, verrà realizzato il parcheggio pubblico per un totale di 12 posti auto. Dal parcheggio sarà possibile accedere all'area da destinarsi a parco, in cessione all'Amministrazione comunale.

La superficie territoriale da rilievo è di 21.340,41 mq. mentre la superficie fondiaria relativa all'area di concentrazione volumetrica è di 7.735,72 mq.

Le aree in cessione, il parco e il parcheggio e una porzione da pertinenziare ai rustici, hanno una superficie di 13.356,62 mq

La minore superficie ceduta rispetto a quanto stabilito dall' Art. 32 NTA verrà monetizzata.



PLANIMETRIA DI PROGETTO

### 8.1.2. In quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

Il progetto di Piano Integrato determina influenza nei confronti del solo PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con DCC n. 18/2013 del 10/10/2013 senza andare a incidere sul PTCP della Provincia di Como.

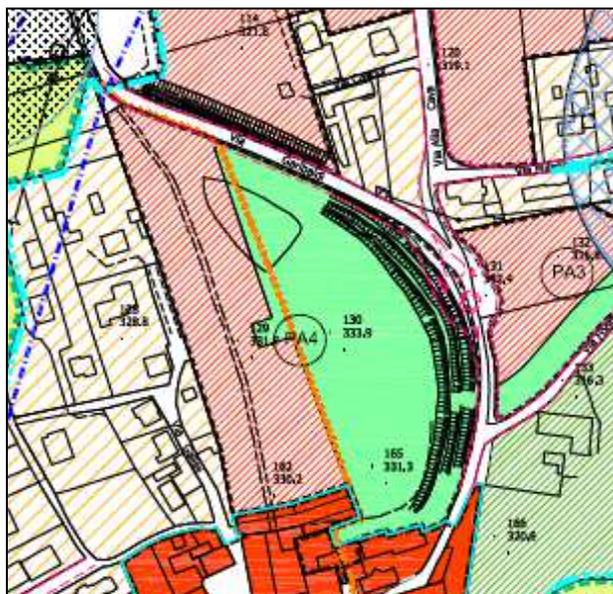
L'ambito interessato dall'intervento per il PGT vigente è un "Ambito residenziale del tessuto urbano consolidato", come meglio descritto al paragrafo 8.1. Pertanto con la variante si andranno ad apportare alcune lievi modifiche alla cartografia e a normare diversamente l'area senza incidere sui parametri urbanistici, ma modificando semplicemente gli obblighi dianzi citati posti in capo al PA4:

- il nuovo progetto non prevede alcuna strada di uso pubblico interna al lotto, riducendo la superficie delle aree in cessione da 15.000,00 mq a 13.356,62 mq; come anticipato tale riduzione sarà dovuta alla mancata realizzazione della strada di penetrazione, da cedere all'Amministrazione comunale, all'interno del lotto edificato, nonché dall'impossibilità di cedere alcune aree recintate all'interno del parco e pertinenziate al condominio di via Garibaldi, a tutto vantaggio dell'Amministrazione stessa che non dovrà farsi carico in futuro delle manutenzioni di una strada che, di fatto, si sarebbe configurata quasi di esclusivo uso del nuovo comparto edificatorio, se si esclude la funzione di accesso al futuro parco pubblico.

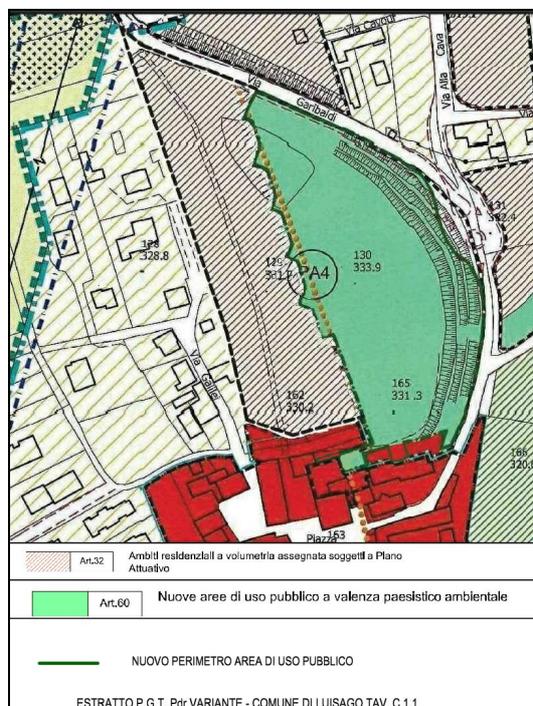
Tale accesso verrà comunque garantito attraverso un cancello da aprirsi nel nuovo parcheggio, pubblico, che verrà edificato lungo la via Garibaldi;

- la mancata cessione di una superficie di mq. 1.643,38 (mq. 15.000, 00 – 13.356,62) a cui deve essere detratta la superficie dei giardini pertinenziate al condominio (mq. 293,51). L'attuatore dovrà quindi monetizzare parte delle aree non cedute per una ammontare corrispondente a 1.549,87 mq.;

- un'ulteriore variante rispetto al PGT vigente inerisce la nuova perimetrazione dell'area di concentrazione volumetrica il cui nuovo perimetro differisce non sostanzialmente rispetto a quello previsto nello strumento urbanistico, a tutto vantaggio di una migliore distribuzione planimetrica delle costruzioni.



PIANO DELLE REGOLE SECONDO PGT VIGENTE



PIANO DELLE REGOLE IN VARIANTE

### 8.1.3. La pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

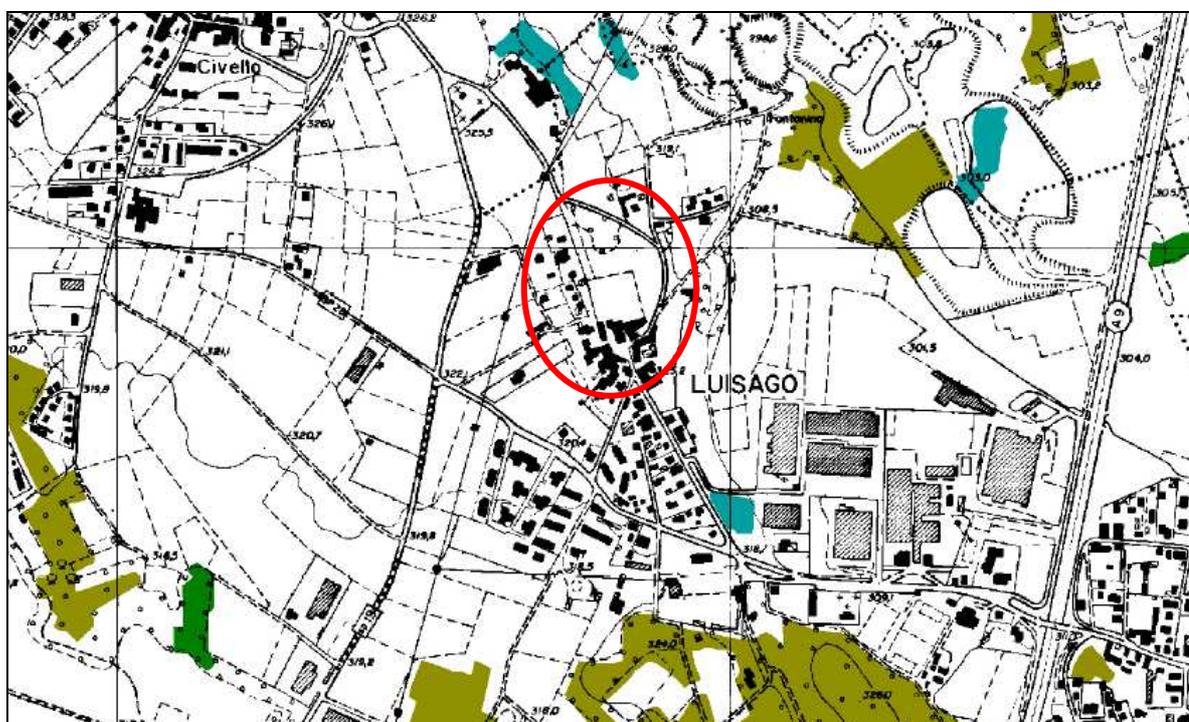
La variante proposta non comporta alterazioni tali da richiedere un'analisi in relazione allo sviluppo sostenibile.

### 8.1.4. Problemi ambientali relativi al P/P

Non si rilevano particolari criticità:

4. fattibilità geologica: classe 1 per la quale non sussistono particolari cautele da prendere in considerazione nella progettazione e realizzazione del PII;
5. rischio sismico: Z4c – zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi. Che non comporta particolari accorgimenti o precauzione da intraprendere nelle costruzioni;
6. fascia di rispetto pozzi di captazione idrica: assente;
7. interferenza con elettrodotti: assente;

8. sensibilità paesistica del contesto: molto alta secondo la Tav A.3.3 del Documento di Piano. il progetto dovrà prevedere l'inserimento planoaltimetrico delle nuove costruzioni nel rispetto della morfologia del sito, con costruzioni che si inseriscano in modo armonioso e, stante anche la vicinanza col futuro parco comunale, con un'adeguata piantumazione delle aree pertinenziali a verde mediante la messa a dimora di piante autoctone tipo:
- carpino betulus a margine del viale privato;
  - piante autoctone o da frutta all'interno dei singoli lotti a discrezione del soggetto attuatore o degli acquirenti.
9. elementi idrografici: assenti;
10. aree boscate: non presenti nell'ambito e nell'intorno diretto dello stesso.



PIANO INDIRIZZO FORESTALE – PROVINCIA DI COMO (TAV 2B ASSETTI)

11. emissioni in atmosfera: assenti in quanto per gli impianti riscaldamento si utilizzeranno pompe di calore aria/acqua e per la cottura dei cibi non verrà eseguito alcun allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano, privilegiando l'impiego di piastre a induzione.
12. consumi energetici: lievissimo aumento conseguente alla realizzazione dell'impianto di illuminazione del parcheggio, che comunque vedrà la posa di armature a basso consumo del tipo a LED;
13. metanodotti: assenti;
14. clima acustico: l'intervento non determina sostanziali modifiche al clima acustico esistente;
15. aziende agricole: nell'intorno non vi sono attività agricole;

16. industrie a rischio di incidente rilevante (RIR): assenti;

17. stazioni radio base e TV: assenti.

#### **8.1.5. La rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (gestione dei rifiuti, protezione delle acque):**

L'intervento proposto non ha rilevanza per gli aspetti inerenti la gestione dei rifiuti trattandosi di intervento a carattere esclusivamente residenziale. Per quanto attiene la protezione delle acque non trovandosi l'area in vicinanza né di punti di captazione né di corpi idrici si ritiene che non vi sia alcuna problematica attinente tale tema..

#### **8.2 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:**

L'intervento si pone al margine Nord di una zona edificata annoverata secondo il PdR tra i "centri storici e i nuclei rurali di antica formazione" mentre a Ovest confina con una Zona appartenente agli "Ambiti residenziali di media densità".

La variante proposta non introduce nuovi elementi di carattere quantitativo e qualitativo dell'insediamento previsto nel PGT, pertanto non incide in alcun modo sulle valutazioni già fatte in sede di VAS del Piano di Governo del Territorio e non produce alcun effetto significativo sull'intorno già edificato.

##### **8.2.1. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti**

Così come al punto precedente l'intervento in sé genererà effetti duraturi e irreversibili sia dal punto di vista ambientale per i consumi energetici che per l'incremento degli scarichi fognari e di dispersione delle acque bianche provenienti dalle superfici impermeabili, nonché per le ricadute sul traffico veicolare di via Garibaldi; tutti elementi questi già oggetto di VAS in sede di redazione del PGT mentre la variante proposta non genera alcun aggravio.

##### **8.2.2. Carattere cumulativo degli effetti**

L'intervento non determina sostanziali pressioni aggiuntive rispetto al consumo di risorse non rinnovabili.

##### **8.2.3. Natura transfrontaliera degli effetti**

Assente

#### **8.2.4. Rischi per la salute umana o per l'ambiente**

Assenti

#### **8.2.5. Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)**

L'entità, lieve, dei potenziali effetti negativi è circoscritta all'area di intervento e al suo intorno immediato.

#### **8.2.6. Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata**

L'intorno dell'area presenta elementi di naturalità apprezzabile e sensibile per la presenza di aree agricole sul fronte Ovest e aree verdi incolte sul fronte Nord e Nord-Est che, dalla strada confinante via Garibaldi, degradano verso la piana di Brugo; ma l'intervento non interferisce con esse non incidendo visivamente in maniera significativa sull'intorno.

Il muro di confine esistente, ad "opus incertum" intonacato, verrà mantenuto nascondendo esso parzialmente la vista delle nuove costruzioni da Ovest, mentre da Nord e da Est sarà l'ampia zona a verde, prevista in cessione al Comune di Luisago, in parte piantumata e da destinarsi a parco pubblico a costituire il giusto filtro alle nuove edificazioni; area, questa del parco, che costituisce filtro tra la superficie di concentrazione volumetrica ed è posta a protezione delle nuove costruzioni dalla strada, ma che costituisce soprattutto l'elemento di cesura tra il nucleo storico di Luisago e il nucleo di case sparse e aree prative collocate a Nord-Est del comparto, oltre la strada.

Il progetto propone la messa a dimora di alberi di alto fusto in numero di 14 piante all'interno dei giardini delle villette del tipo "*Carpino betulus*" poste in fregio al viale privato di accesso alle unità residenziali; mentre nella restante parte dei giardini al fine di dotare le superfici permeabili di adeguata piantumazione verranno messe a dimora piante autoctone, arbusti o piante da frutto a discrezione degli acquirenti le villette o del soggetto attuatore.



CARPINO BETULUS (CARPINO BIANCO)

Per quanto riguarda l'aspetto idraulico relativamente alla realizzazione di superfici impermeabili, al fine di ridurre l'impatto si provvederà a posare pavimentazioni drenanti al 30% per i viali interni al complesso residenziale. Naturalmente in sede di progettazione esecutiva verranno adeguatamente dimensionate le vasche di raccolta dell'acqua piovana in conformità con quanto disposto dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017 come previsto dall'art. 58 bis della LR 12 del 2005.

#### **8.2.7. Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale**

Assenti

### **9. Conclusioni**

Dalla sintesi delle analisi effettuate emerge la piena ed assoluta compatibilità della proposta di variante al PA4: una variante che non introduce nulla di nuovo rispetto ai presupposti di attuazione del Piano attuativo originario.

Pertanto si può asserire che per dare corso all'attuazione dell'intervento non necessita alcuna Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del comma 3, art. 3 direttiva 2001/42/CE.

Orazio Spezzani  
Perito Edile

Alberto Introzzi  
Architetto