



COMUNE DI

# Barni

PROVINCIA DI COMO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

### Allegato 3.3

Schede rappresentative dei riconoscimenti di ambiti di tessuto urbano  
consolidato L.R. 12/2005 e s.m.i. e verifica del consumo di suolo  
bilancio ecologico L.R. 31/2014 e L-R- 16/2017

|                       |          |     |       |
|-----------------------|----------|-----|-------|
| adozione delibera     | C. C. n° | del | .2020 |
| approvazione delibera | C. C. n° | del | .2020 |

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il Sindaco  
autorità proponente VAS

Sig. Mauro Caprani

il Vice Segretario Comunale  
autorità competente VAS

Dott.sa Livia Cioffi



## **1 – LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO ED IL RICONOSCIMENTO DI AMBITI EDIFICATI**

Nella redazione del nuovo piano del governo del territorio, in attuazione dei criteri del P.T.R., è stata predisposto apposito elaborato tecnico “carta del consumo di suolo”.

Nella presente relazione vengono censiti e riconosciuti, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., gli ambiti territoriali esistenti definiti e consolidati, non idoneamente rappresentati negli elaborati della vigente strumentazione urbanistica.

In apposito capitolo sono descritti gli ambiti oggetto di riconoscimento, correlati di stralci della foto area e documentazione fotografica rappresentativa dello stato dei luoghi.

## **2 A- L'APPLICAZIONE DEL “BILANCIO ECOLOGICO” CON LA QUALIFICAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA E LA RIDUZIONE DI CONSUMO DI NUOVO SUOLO**

LEGGE REGIONALE 28 NOVEMBRE 2014 N. 31 “DISPOSIZIONI PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL SUOLO DEGRADATO” COSÌ COME MODIFICATA DALLA L.R. 16/2017

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

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

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

**L.R. 31/2014****Art.2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)**

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

a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;

b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

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

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

LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019- N.18 MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHÉ PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N.12 (LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO) E AD ALTRE LEGGI REGIONALI.

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

Il nuovo piano del governo del territorio, declina al proprio interno i sopra indicati disposti normativi e regolamentari per la riqualificazione del tessuto urbano consolidato e degli ambiti dismessi attraverso l'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale.

Le azioni poste in essere hanno come finalità il contenimento del consumo di nuovo suolo e la stima del fabbisogno abitativo residenziale e turistico ricettivo, con una significativa riduzione di aree edificabili e delle volumetrie, diversamente contemplan interventi volti alla individuazione di servizi per la fruizione all'aria aperta “Bubble house” e l'inserimento di un nuovo tracciato stradale per la razionalizzazione di un nodo viario che determina criticità, nonché piccoli completamenti di ambiti residenziali consolidati, sempre nel rispetto del criterio del “bilancio ecologico”.

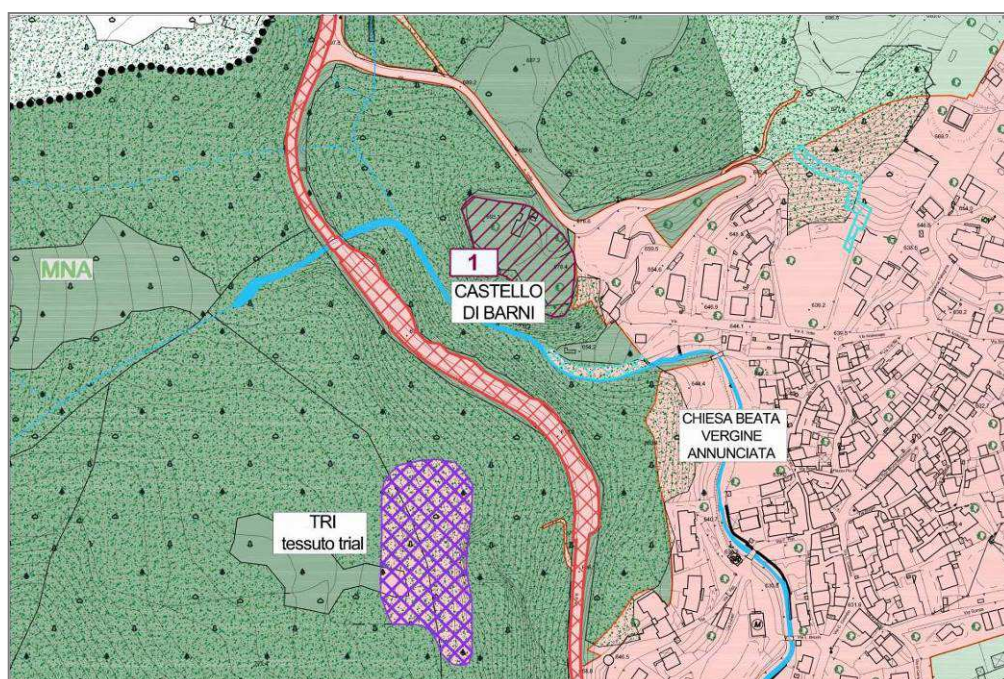
Le schede normative degli ambiti di recupero e/o di completamento e dei comparti sottoposti a disposti puntuali hanno come finalità il recupero del patrimonio edilizio esistente e la promozione turistico ricettiva del territorio, anche attraverso la realizzazione delle opere pubbliche.

Vengono di seguito riportati in apposite schede, le aree per le quali si prevede la restituzione di aree agricole e di consumo di nuovo suolo, per trasformazioni urbanistiche previste nell'ambito del nuovo strumento urbanistico.

## RICONOSCIMENTI DI AREE EDIFICATE ED URBANIZZATE AI SENSI DELLA L.R. 12/2005

### **1 - Ambito edificato Castello di Barni e area di pertinenza .**

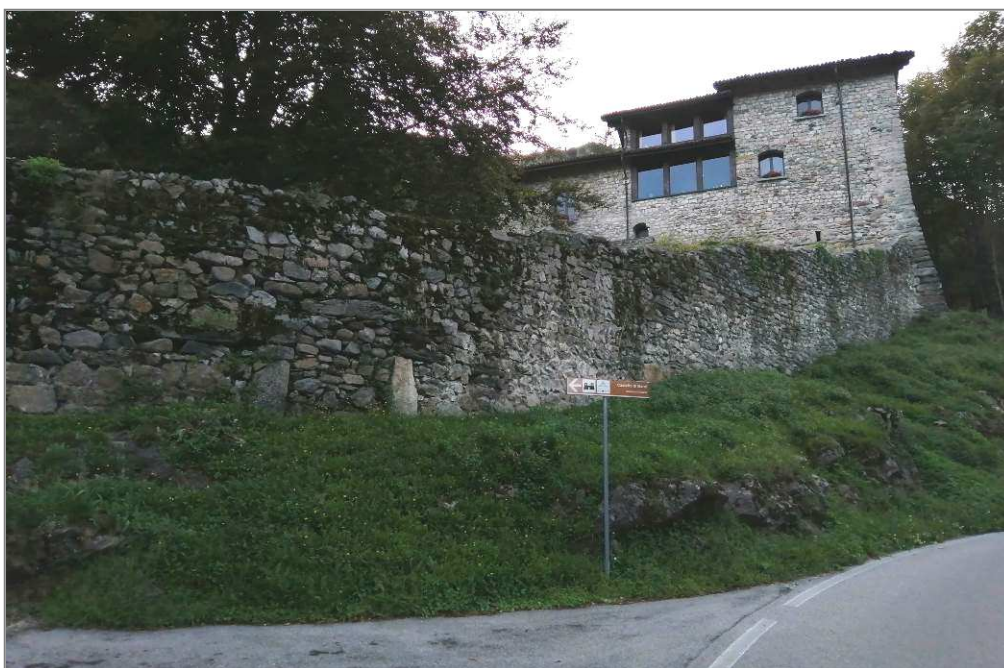
Si riconosce quale ambito urbanizzato, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., l'area interessata dalla presenza del Castello di Barni, edificio sottoposto a vincolo monumentale, circondato da aree a verde all'interno delle mura che ben ne definiscono la pertinenza. Il nuovo piano del governo del territorio riconosce il compendio di valore storico monumentale conferendo al medesimo una zona urbanistica con indirizzi di tutela e salvaguardia, anche in considerazione che lo stesso si pone in continuità del tessuto urbano consolidato esistente. Il compendio del Castello di Barni comprensivo dell'area a verde pertinenziale sviluppa una superficie pari a 4.700,00 mq. Si definisce pertanto la situazione esistente e rilevata quale ambito urbanizzato appartenenti al Tessuto Urbano Consolidato (TUC).



Stralcio tavola 2a- Calcolo consumo di suolo residuo e riconoscimenti art. 38 NTA PTCP

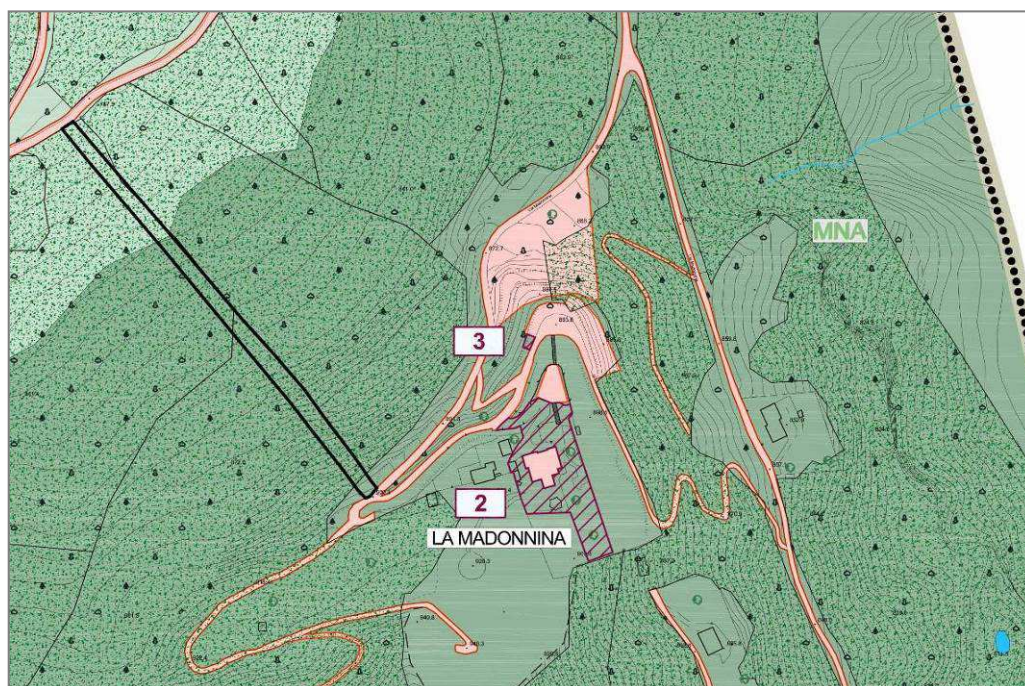


Stralcio foto aerea



**RICONOSCIMENTI DI AREE EDIFICATE ED URBANIZZATE  
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005****2 - 3 - Ambito edificato Ristorante la Madonnina di Barni e parcheggio**

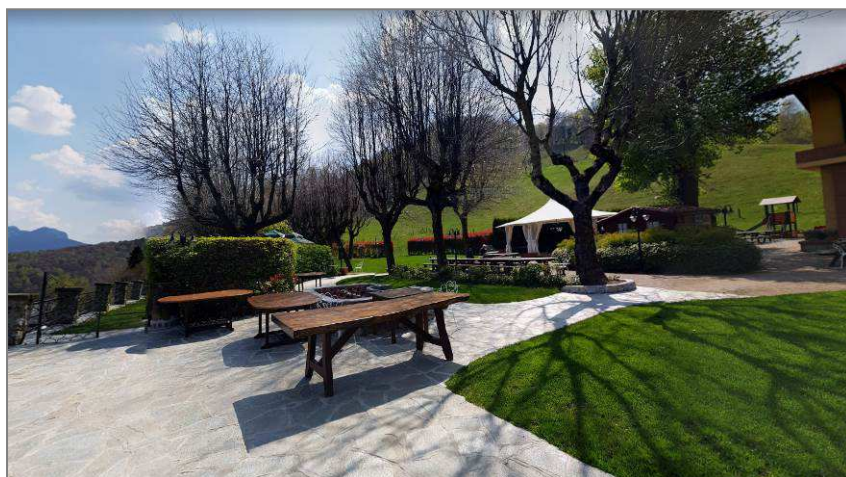
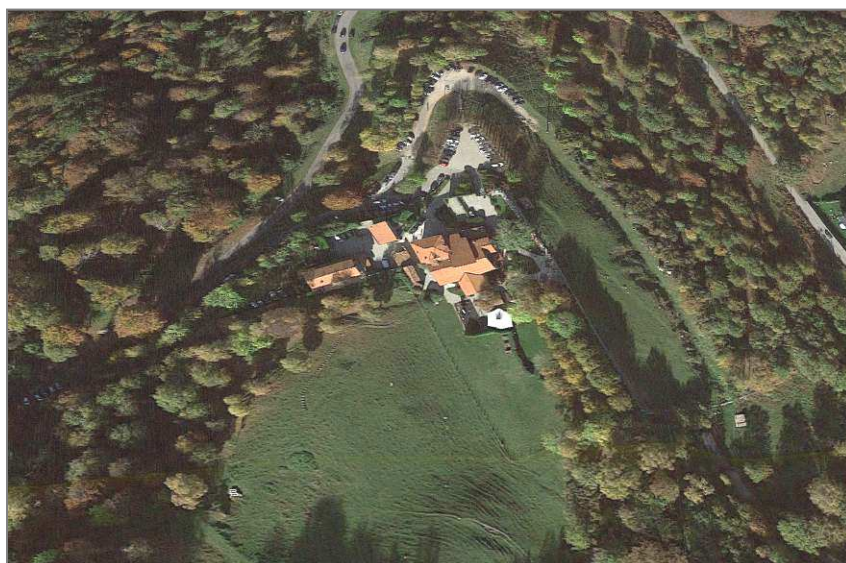
Si riconosce quale ambito urbanizzato, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., l'area interessata dalla presenza dell'edificio del ristorante La Madonnina e la relativa area pertinenziale, nonché gli spazi destinati a parcheggio esistenti. Il nuovo piano del governo del territorio riconosce la struttura ricettiva confermando le possibilità di adeguamento previste dalla vigente strumentazione urbanistica. Il comparto edificato con la relativa area di pertinenza interessa una superficie pari a 3.830,00 mq., mentre le aree destinate a parcheggio sono pari a 55,00 mq.



Stralcio tavola 2a- Calcolo consumo di suolo residuo e riconoscimenti art. 38 NTA PTCP



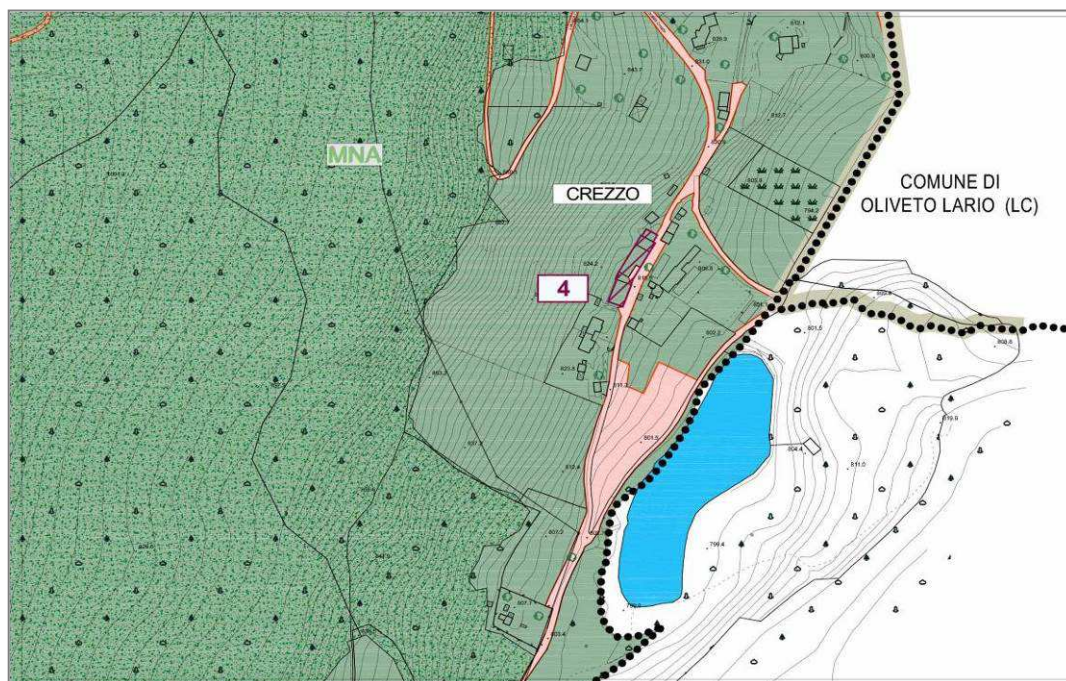
Stralcio foto aerea



**RICONOSCIMENTI DI AREE EDIFICATE ED URBANIZZATE  
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005****4 - Ambito edificato nucleo di antica formazione di Crezzo**

Si riconosce quale ambito urbanizzato, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., l'ambito del vecchio nucleo di Crezzo, i cui edifici di impianto storico con le relative strette pertinenze sviluppano una superficie pari a 680,00 mq.

Il nuovo piano del governo del territorio identifica con apposita ambito urbanistico di nucleo storico gli edifici esistenti rappresentati nelle mappe catastali storiche, al fine di effettuarne uno studio particolareggiato unitamente al centro storico di Barni.



Stralcio tavola 2a- Calcolo consumo di suolo residuo e riconoscimenti art. 38 NTA PTCP



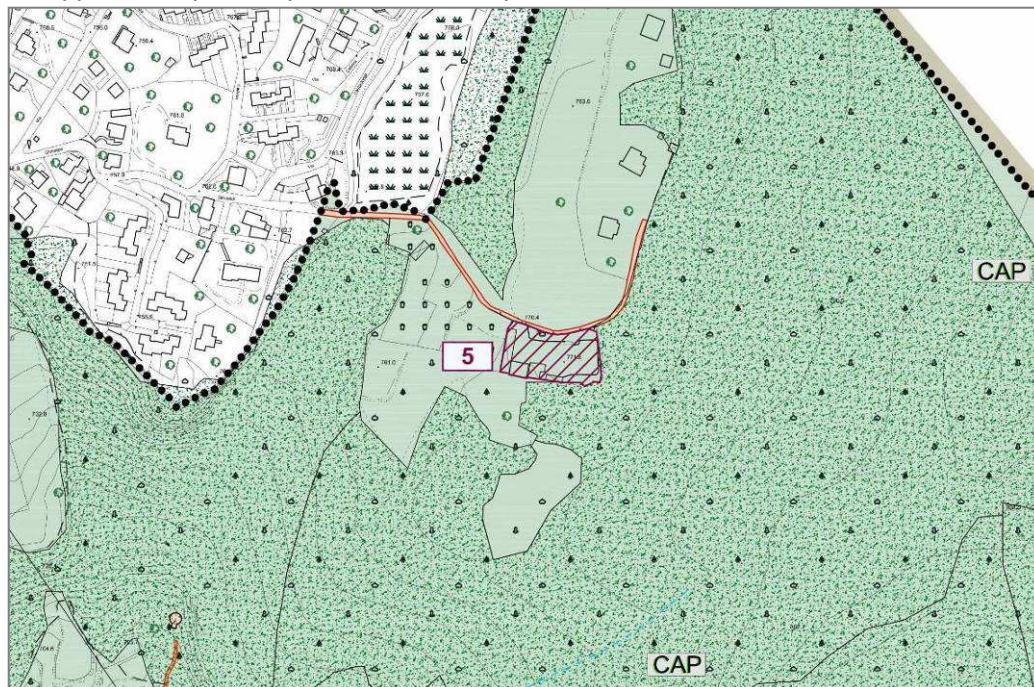
Stralcio foto aerea



**RICONOSCIMENTI DI AREE EDIFICATE ED URBANIZZATE  
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005****5 - Magazzino comunale raggiungibile da via Monte Grappa del limitrofo comune di Magreglio - deposito cippato utilizzato per alimentare la caldaia comunale**

Si riconosce quale ambito urbanizzato, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., l'area di proprietà comunale ove si rileva la presenza di un deposito di cippato e la relativa area di pertinenza, utilizzato per l'alimentazione della caldaia comunale.

L'accesso all'immobile avviene dal limitrofo e confinante comune di Magreglio e l'ambito sviluppa una superficie pari a 2.480,00 mq.



Stralcio tavola 2a- Calcolo consumo di suolo residuo e riconoscimenti art. 38 NTA PTCP



Stralcio foto aerea

**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO RESIDENZIALE  
a - b - Aree edificabili appartenenti al tessuto residenziale**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

**CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Dall'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, ed in particolare nella cartografia di sintesi emerge che l'area interessata dal bilancio ecologico in quanto restituita agli ambiti agricoli rileva una qualità dei suoli “media” e “bassa”.

Nell'elaborato Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000 sono rappresentati gli ambiti che vengono restituiti alla rete ecologica provinciale, essendo i medesimi posti ai margini e classificato dal vigente strumento urbanistico come espansione del tessuto urbano consolidato; mentre, nella fisicità dei luoghi, si pongono in continuità con gli ambiti boscati esistenti ed infine con ambiti prativi.

Come emerge dai calcoli effettuati nell'elaborato tecnico del bilancio ecologico, in termini quantitativi, la suddetta restituzione compensa il consumo di suolo di cui ai punti successivi illustrati nella presente relazione.

I suddetti ambiti sono contraddistinti nell'elaborato di piano Tav. 3.2 a/b – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto alle lettere **a)** e **b)** ed hanno una superficie territoriale di aree libera pari a 7.865,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

Si restituiscono agli ambiti agricoli alcuni contesti territoriali agricoli ubicati in ambito di tessuto urbano consolidato, indicati nello stralcio allegato con la lettera “**a**” e “**b**”.

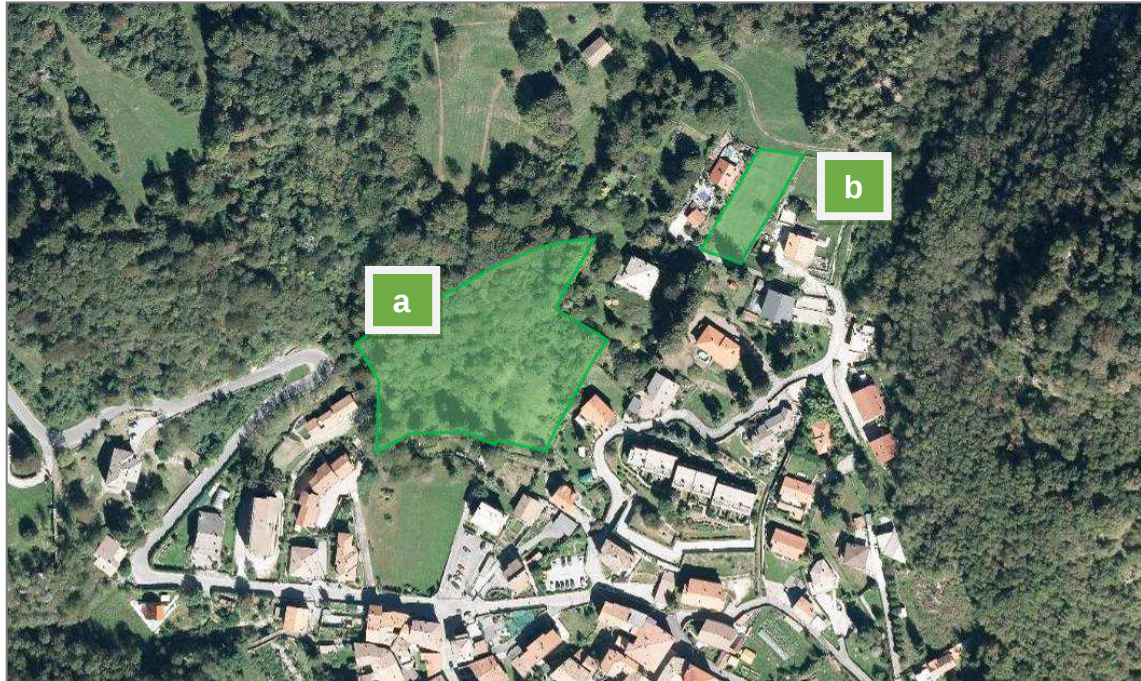
Il vigente PGT di Barni classifica gli ambiti territoriali in parte in due permessi di costruire convenzionati residenziali di completamento ed in parte in area edificabile residenziale con concessione singola.

Il nuovo piano del governo del territorio prevede la riclassificazione quale ambiti appartenenti alla rete ecologica per una superficie complessiva pari a 7.865,00 mq., di cui 4.885,00 mq in ambiti boscati e 2.980,00 mq in ambiti agricoli.

La qualità delle aree agricola e paesaggistica restituite è in parte media ed in parte bassa, in quanto si tratta di contesti naturali con caratteristiche morfologiche tipiche del territorio per la maggior parte boscati ed in parte agricoli.

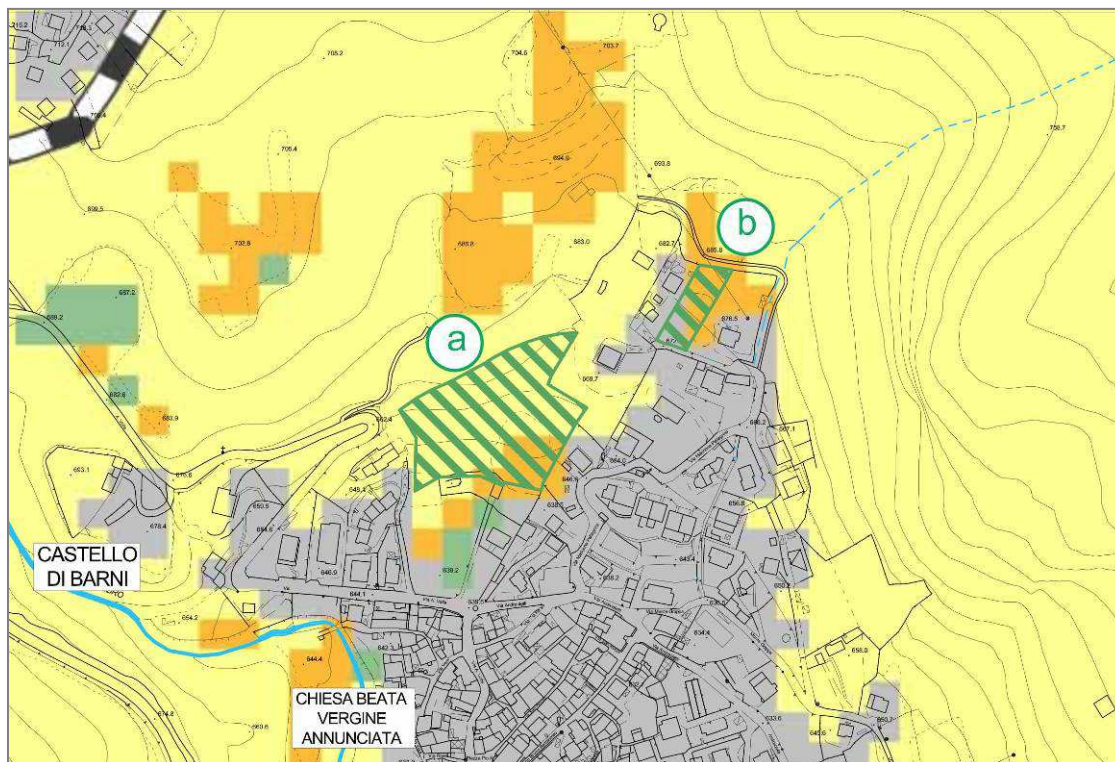
Quanto sopra descritto è meglio visibile nella documentazione fotografica allegata

**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO RESIDENZIALE  
a - b - Aree edificabili appartenenti al tessuto residenziale**

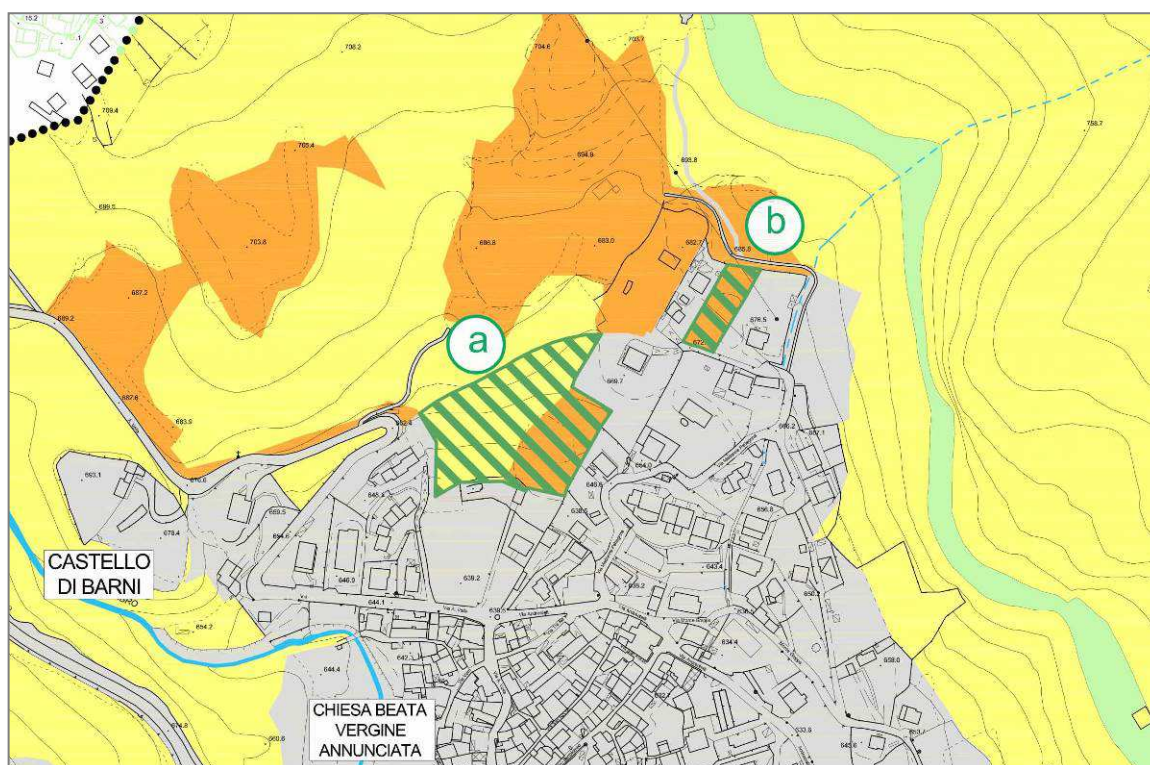




**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
 DI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO RESIDENZIALE  
 a - b - Aree edificabili appartenenti al tessuto residenziale**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI TRASFORMABILI DAL PIANO DEI SERVIZI  
c - Area edificabile appartenente al sistema dei servizi**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

**CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Dall'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, ed in particolare nella cartografia di sintesi emerge che l'area interessata dal bilancio ecologico in quanto restituita agli ambiti agricoli rileva una qualità dei suoli “bassa”.

Nell'elaborato Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000 viene rappresentato l'ambito restituito alla rete ecologica provinciale, poiché la fisicità dei luoghi rileva la presenza di ambiti boscati in una morfologia dei luoghi scoscesa e si pone in continuità con la naturalità dei luoghi dei contesti circostanti.

Come emerge dai calcoli effettuati nell'elaborato tecnico del bilancio ecologico, in termini quantitativi, la suddetta restituzione compensa il consumo di suolo di cui ai punti successivi illustrati nella presente relazione.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.2 a/b – Carta del Consumo di suolo- - elementi dello stato di fatto e di diritto alla lettera **c)** ha una superficie territoriale di aree libera pari a 4.222,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

Si restituiscono agli ambiti agricoli alcuni contesti territoriali agricoli ubicati identificati quali aree da destinare a servizi in progetto, indicati nello stralcio allegato con la lettera “**c**”

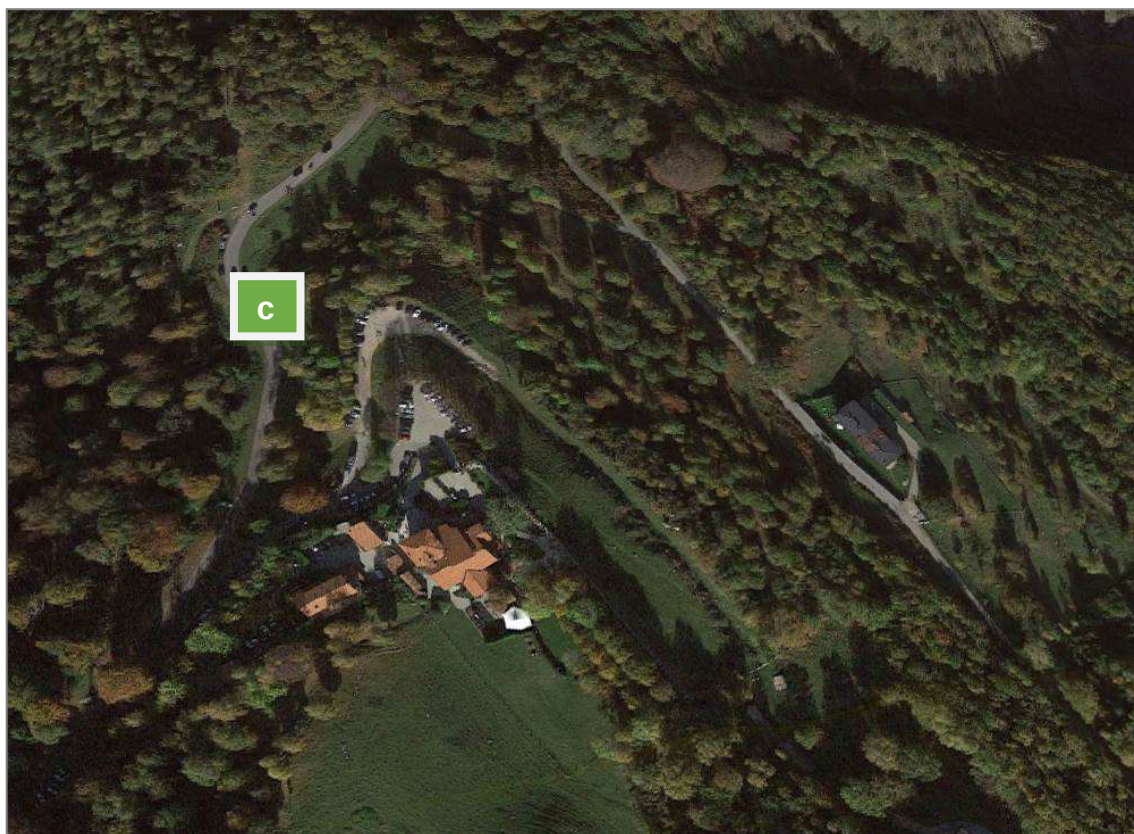
Il vigente PGT di Barni classifica l'area per servizi in progetto.

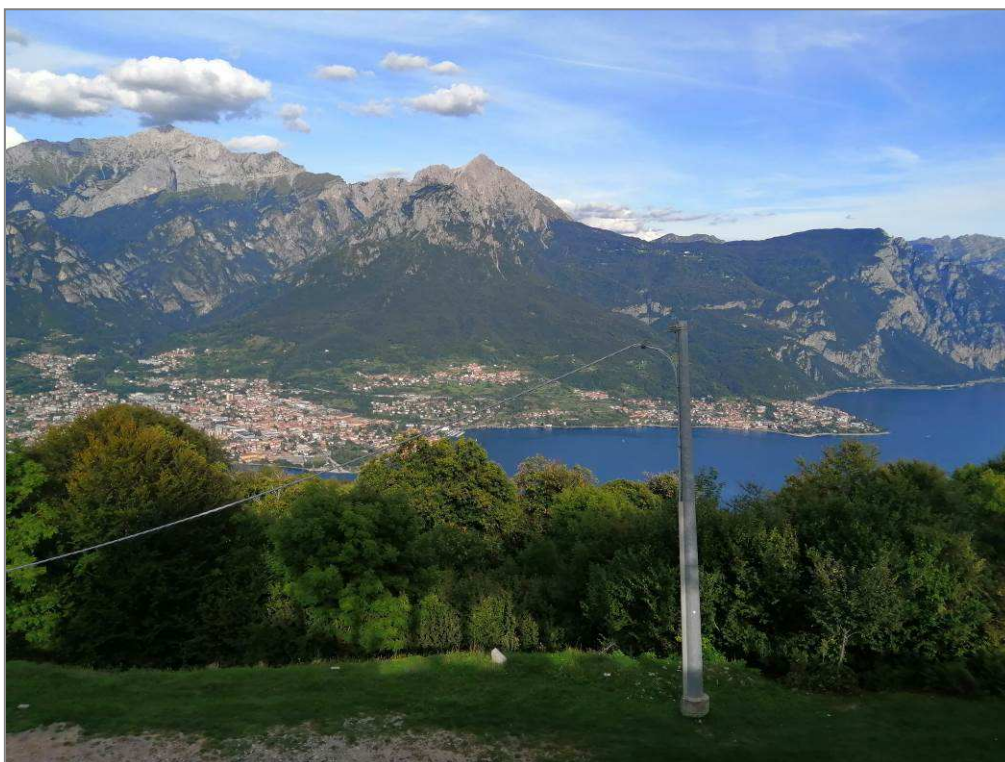
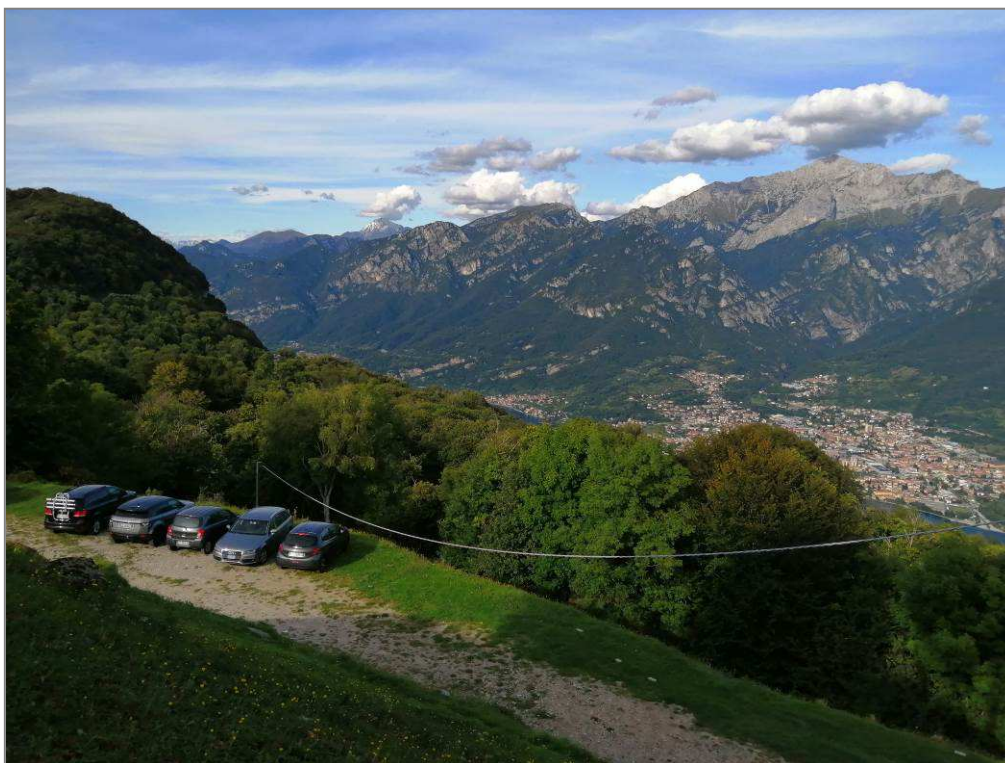
La variante prevede la riclassificazione quali ambiti appartenenti alle rete ecologica sovralocale una superficie pari a 4.222,00 mq. per una quota pari a 3.022,00 mq quale area agricola ed una parte pari a 1.200,00 mq in ambito boscato.

La qualità delle aree agricola e paesaggistica restituite è bassa, tuttavia la restituzione alla rete ecologica definisce una significativa importanza poiché determina un distacco tra la realtà esistente della Madonnina di Barni e il parcheggio sottostante, preservando l'identità dell'insediamento che riveste valore simbolico e della percezione delle visuali verso il lago di Como- ramo di Lecco e determina una continuità tra ambiti appartenenti alla rete ecologica sovralocale.

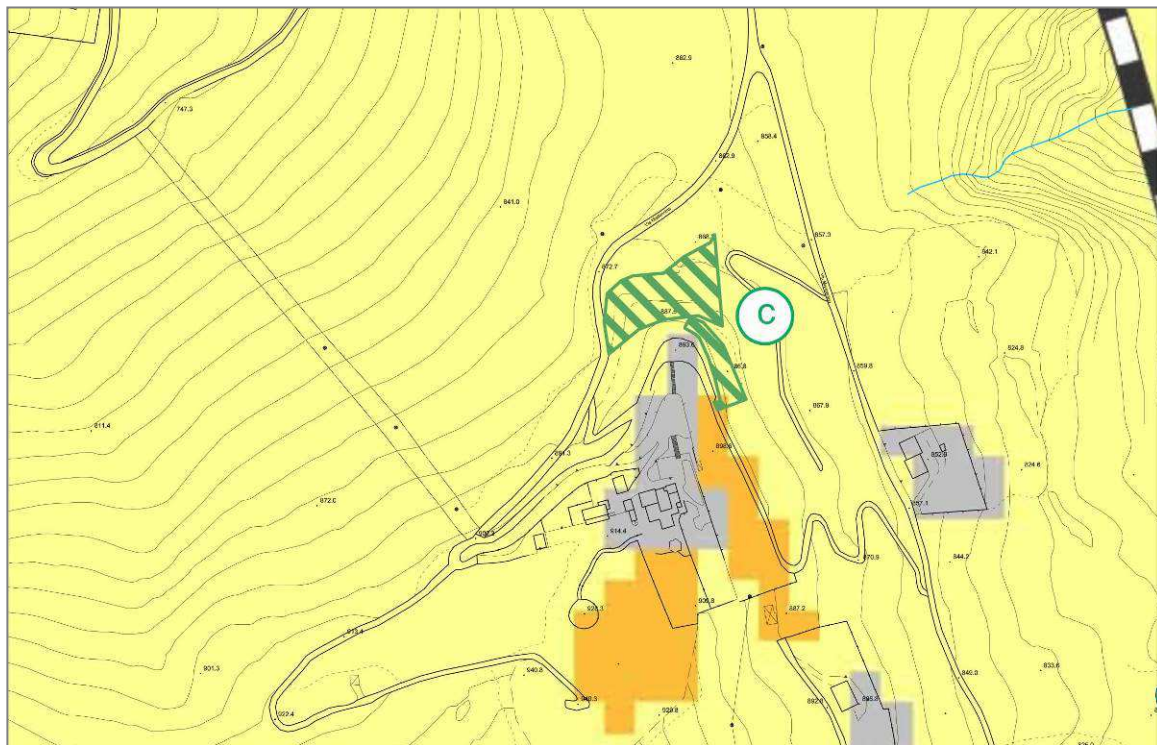
Quanto sopra descritto è meglio visibile nella documentazione fotografica allegata

**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI TRASFORMABILI DAL PIANO DEI SERVIZI  
c - Area edificabile appartenente al sistema dei servizi**

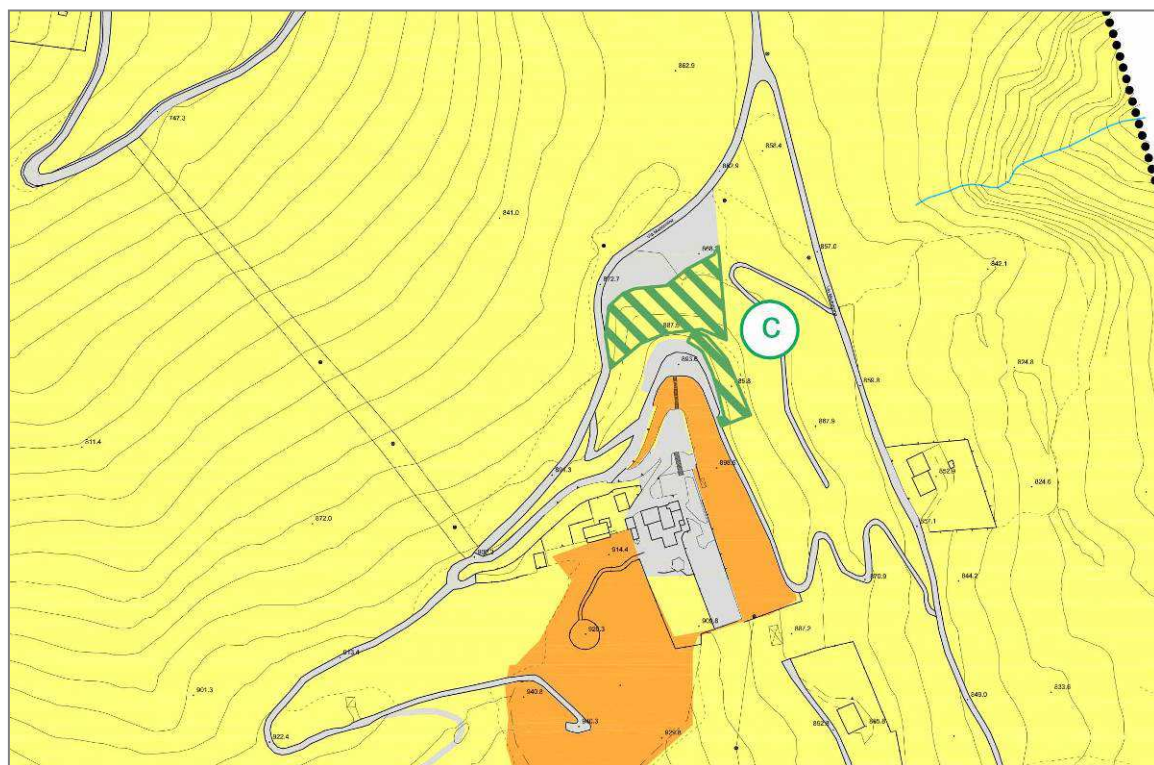




**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
 DI AMBITI TRASFORMABILI DAL PIANO DEI SERVIZI  
 c - Area edificabile appartenente al sistema dei servizi**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO RESIDENZIALE  
d - Area edificabile appartenente al tessuto residenziale****CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO****CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Dall'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, ed in particolare nella cartografia di sintesi emerge che l'area interessata dal bilancio ecologico in quanto restituita agli ambiti agricoli rileva una qualità dei suoli “bassa”.

Nell'elaborato Tav. n° 3.2c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000, viene rappresentato l'ambito restituito alla rete ecologica, essendo il medesimo posto ai margini e costituendo espansione del tessuto urbano consolidato, mentre, nella fisicità dei luoghi, si pone in continuità con gli ambiti agricoli esistenti.

Come emerge dai calcoli effettuati nell'elaborato tecnico del bilancio ecologico, in termini quantitativi, la suddetta restituzione compensa il consumo di suolo di cui ai punti successivi illustrati nella presente relazione.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.2 a/b – Carta del Consumo di suolo- - elementi dello stato di fatto e di diritto alla lettera **d)** ha una superficie territoriale di aree libera pari a 2.670,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

Si restituiscono agli ambiti agricoli alcuni contesti territoriali agricoli ubicati in ambito di tessuto urbano consolidato, indicati nello stralcio allegato con la lettera “**d**”

Il vigente PGT di Barni classifica gli ambiti territoriali in area edificabile residenziale con titolo edilizio singolo.

La variante prevede la riclassificazione quale ambiti appartenenti alla rete ecologica sovrallocale di una superficie complessiva pari a 2.670,00 mq. in ambiti agricoli.

La qualità delle aree agricola e paesaggistica restituite è bassa, in quanto trattasi di contesti agricoli con presenza di alberature ubicati tra la S.P. n° 41 – Vallassina e gli ambiti urbanizzati.

La restituzione degli ambiti alla rete ecologica definisce una continuità e preserva la percezione di continuità di contesti verdi lungo la viabilità di interesse sovrallocale, nonché l'identità del nucleo urbanizzato.

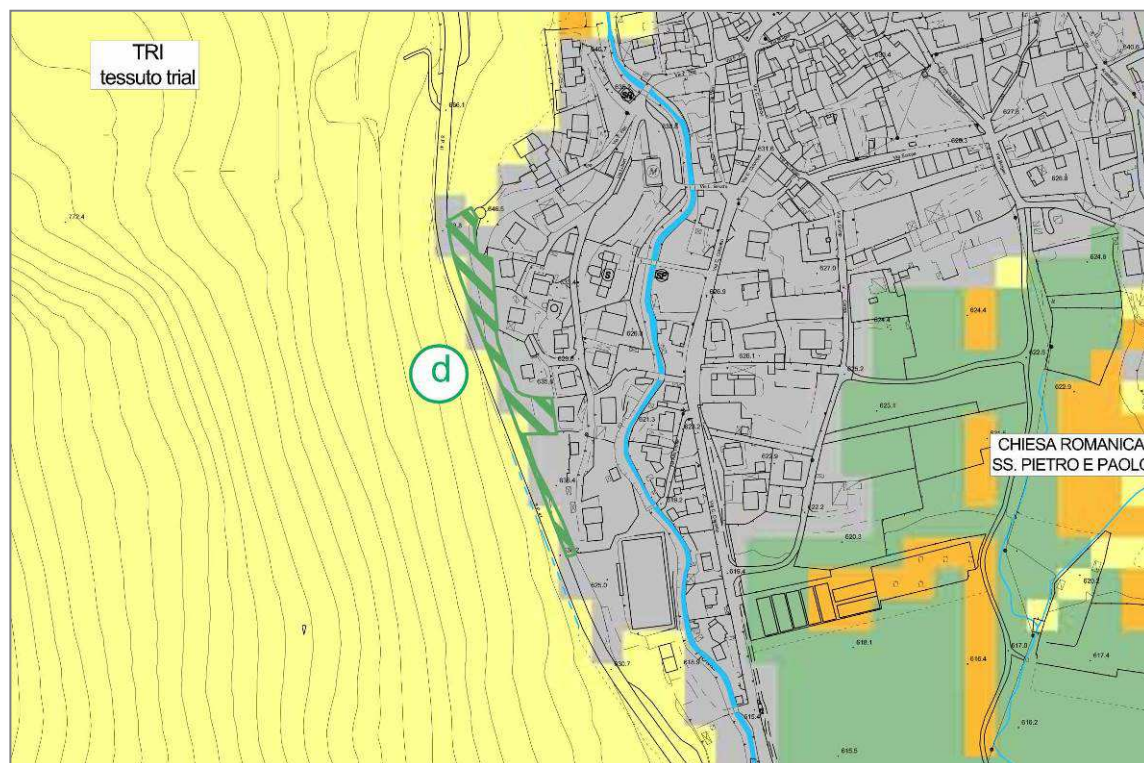
Quanto sopra descritto è meglio visibile nella documentazione fotografica allegata

**RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE  
DI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO RESIDENZIALE  
d - Area edificabile appartenente al tessuto residenziale**

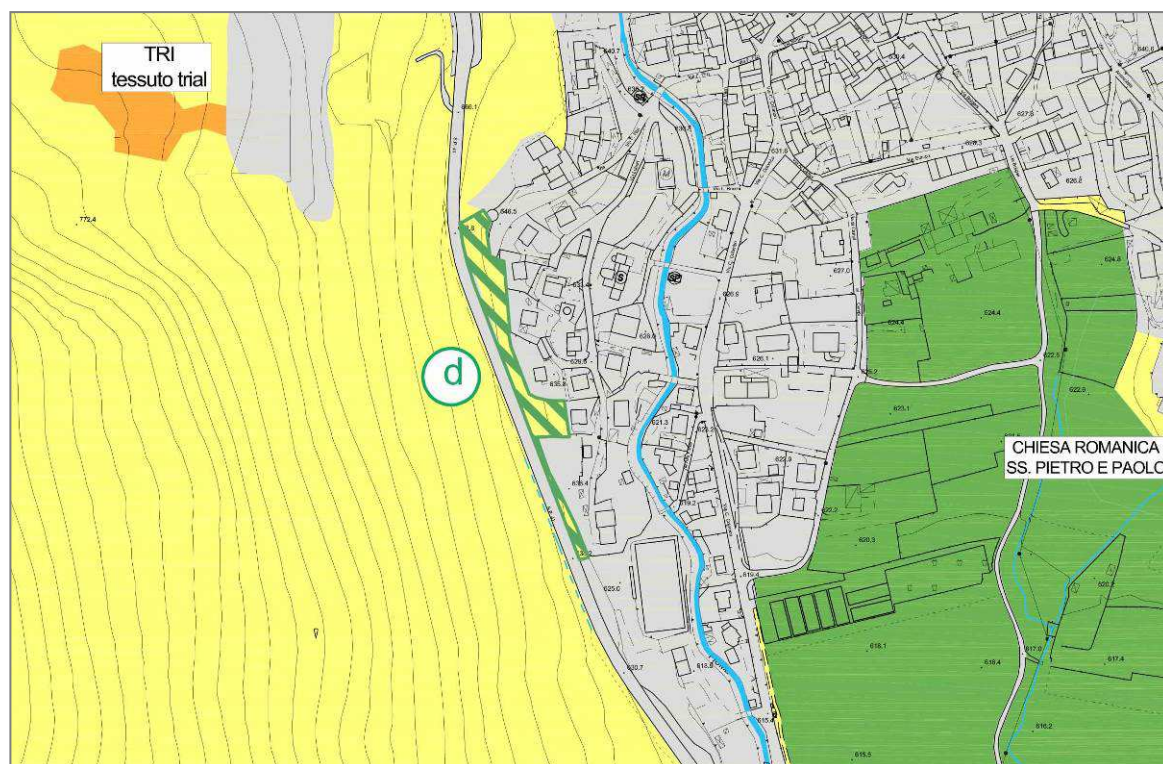




## RESTITUZIONI ALLA SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE DI AMBITI APPARTENENTI AL TESSUTO RESIDENZIALE d - Area edificabile appartenente al tessuto residenziale



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**1 - Ampliamento area edificabile a nord di via Monte Grappa**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**  
**CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : neutra  
Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO E SIARL):  
boschi misti a densità media e alta governati a ceduo (cod. 31311)  
Non rientra nelle particelle tra cui alla banca dati SIARL

Classi di sensibilità paesistica: SP4 (ambito vincolato)  
Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità bassa  
Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico interessa un piccolo ampliamento di un lotto edificabile residenziale, funzionale ad una miglior distribuzione nel lotto della volumetria, il quale analizzato sotto tutti gli aspetti, rientra nella cartografia di sintesi tra le superfici urbanizzate ed urbanizzabile.

Nell'elaborato Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000, l'area interessata dalla variante urbanistica è finalizzata ad un piccolo ampliamento della destinazione edificabile residenziale e viene classificata in ambiti urbanizzati e urbanizzabili.

Il vigente P.G.T. di Barni non ha individuato ambiti agricoli strategici, poiché la caratterizzazione dei luoghi non ne rileva la presenza.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav. 3.2 a/b – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto al numero **1**) e sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 123,00 mq.

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

Il nuovo piano del territorio prevede l'estensione di una piccola parte dell'area edificabile, attualmente area agricola, per una superficie di 123,00 mq. con lo scopo di meglio allocare nel lotto, in relazione alla morfologia dei luoghi, la volumetria residenziale, già prevista dallo strumento urbanistico vigente.

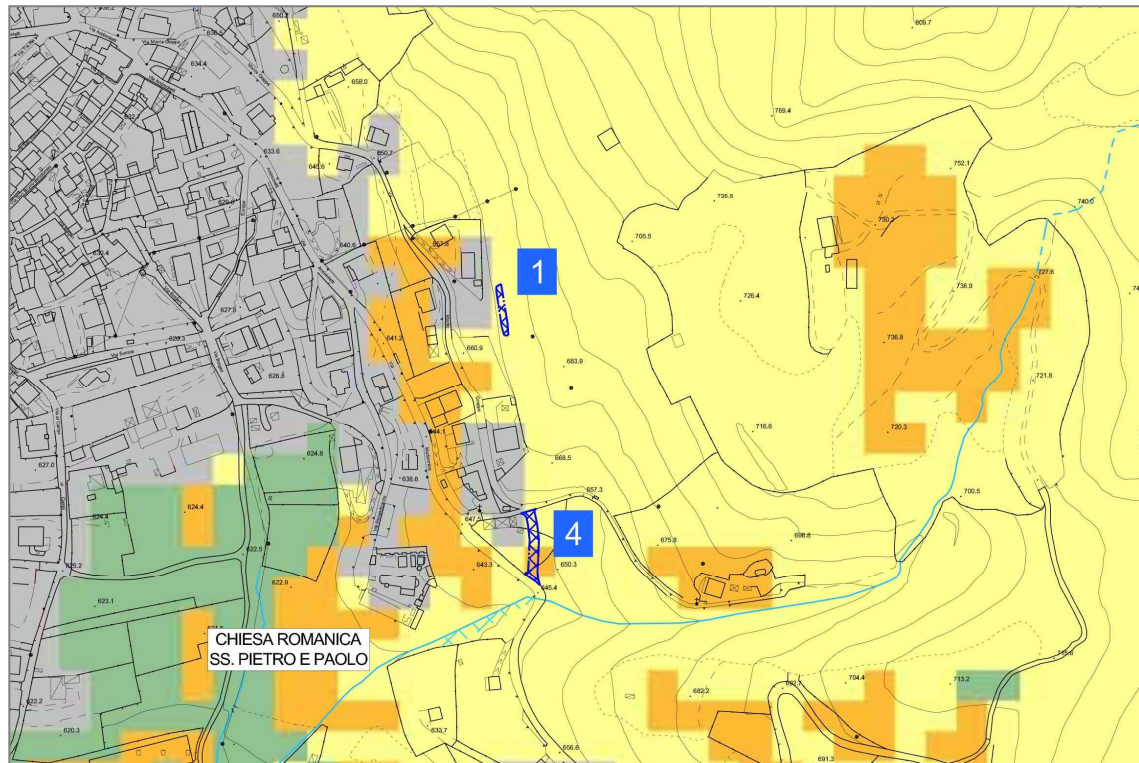
**SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

**In considerazione della fisicità dei luoghi e dell'esiguità dell'ambito oggetto di trasformazione, non si rilevano criticità rispetto alla sostenibilità della variante introdotta poiché l'area si pone in continuità con contesti già trasformabili.**  
**La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo di bassa qualità naturalistica agricola ed ambientale, al fine di meglio realizzare la nuova edificazione già prevista dallo strumento urbanistico.**

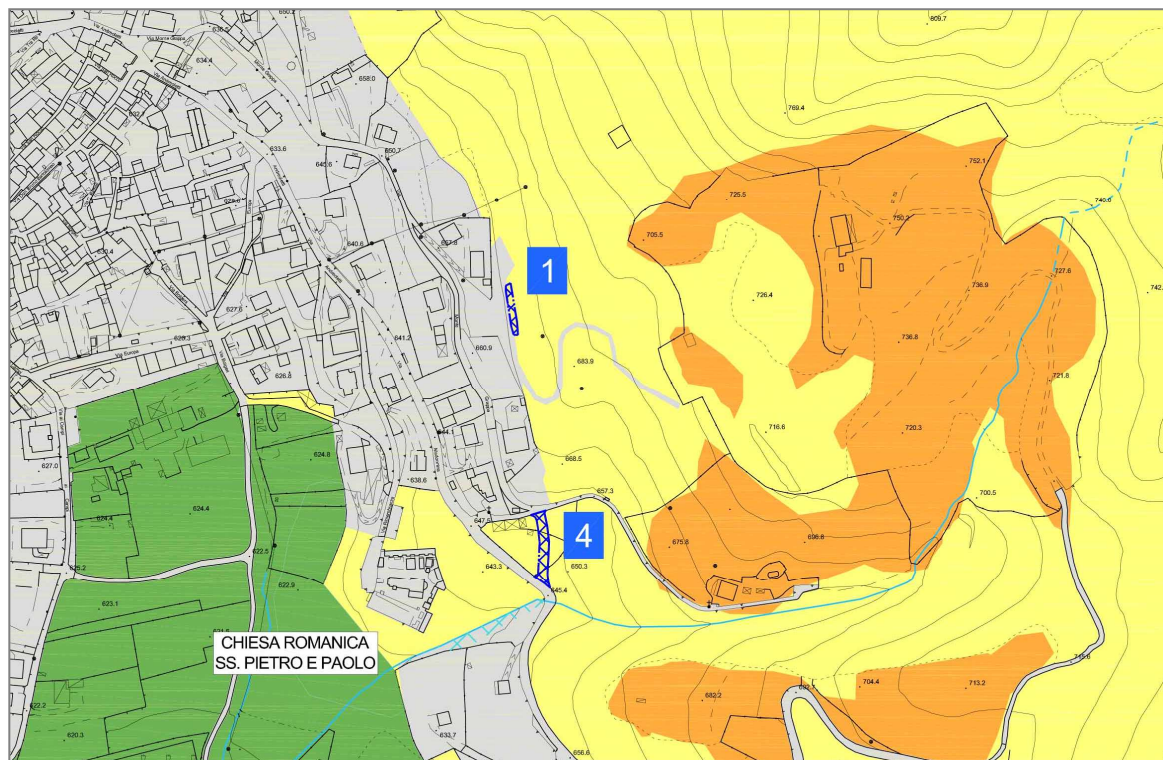
**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**1 - Ampliamento area edificabile a nord di via Monte Grappa**



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**1 - Ampliamento area edificabile a nord di via Monte Grappa**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

## **AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**

### **2 - Ampliamento area edificabile comparto AT2**

#### **CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO** **CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi, in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : neutra  
Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO E SIARL):  
boschi misti a densità media e alta governati a ceduo (cod. 31311)  
Non rientra nelle particelle tra cui alla banca dati SIARL

Classi di sensibilità paesistica: SP2  
Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità bassa  
Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico inerisce un piccolo ampliamento di un lotto edificabile residenziale ed è funzionale ad una miglior distribuzione sul lotto della volumetria e, analizzata sotto tutti gli aspetti, l'ambito rientra, nella cartografia di sintesi, tra le superfici urbanizzate ed urbanizzabile.

Nell'elaborato Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000, l'area interessata dalla variante urbanistica, finalizzata ad un piccolo ampliamento di un ambito di trasformazione residenziale, nella porzione del lotto più ampia e pertanto ove risulta maggiormente possibile ubicare la nuova volumetria residenziale, viene classificato in ambiti urbanizzati e urbanizzabili.

Il vigente P.G.T. di Barni non ha individuato ambiti agricoli strategici, poiché la caratterizzazione dei luoghi non ne rileva la presenza.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav 5.2c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto con il numero **2)** ed ha una superficie territoriale di aree libera pari a 448,00 mq.

#### **DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

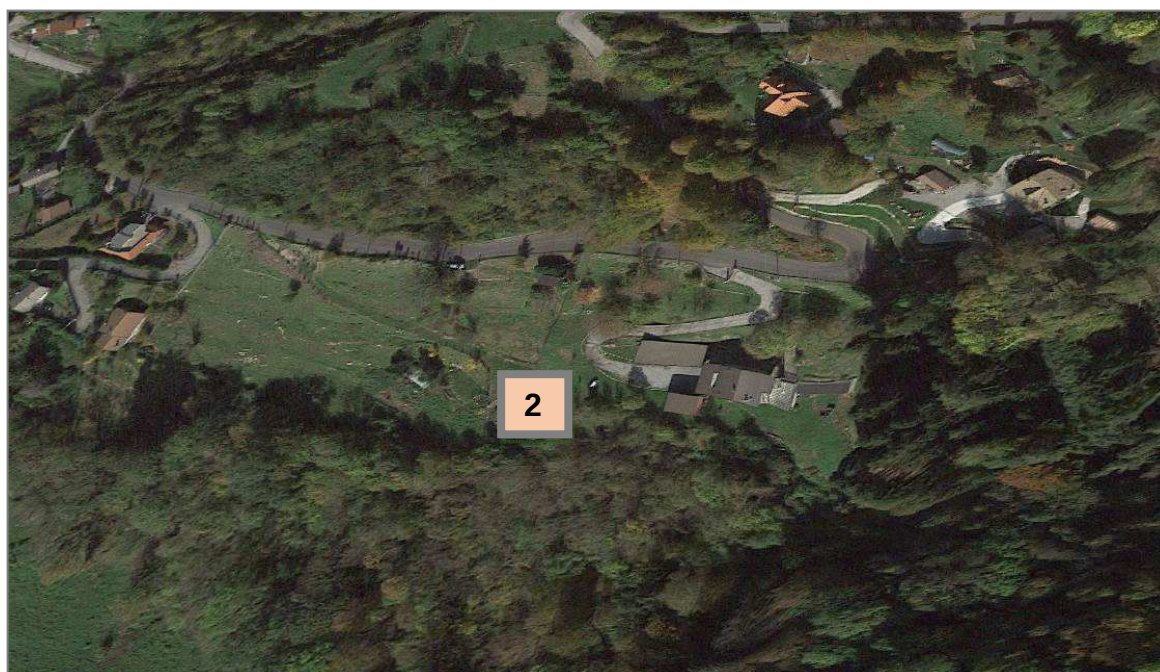
Il nuovo piano del territorio prevede l'estensione per una piccola parte dell'area edificabile, attualmente area agricola ed in particolare per una superficie di 448,00 mq. con lo scopo di meglio allocare nel lotto, in relazione alla morfologia dei luoghi, la volumetria residenziale già prevista dallo strumento urbanistico vigente.

#### **SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

**In considerazione della fisicità dei luoghi e dell'esiguità dell'ambito oggetto di trasformazione, non si rilevano criticità rispetto alla sostenibilità della variante introdotta poiché l'area si pone in continuità con contesti già trasformabili.**

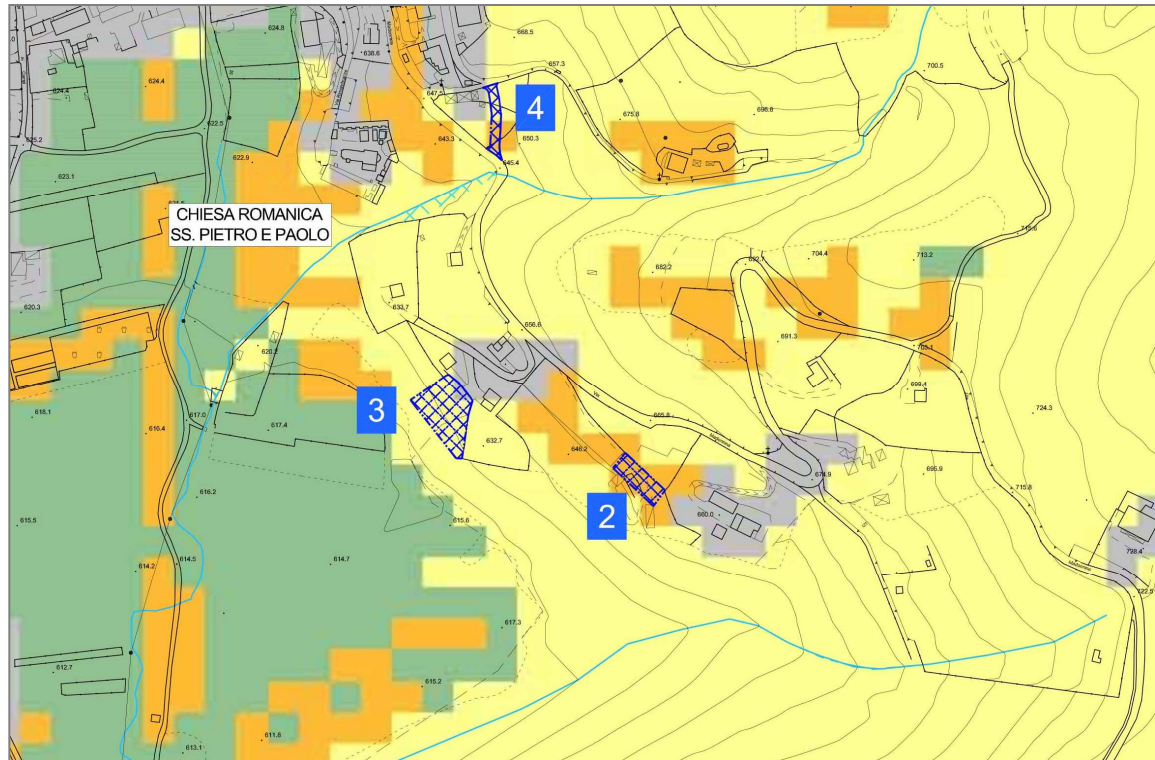
**La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo di bassa qualità naturalistica agricola ed ambientale, al fine di meglio realizzare la nuova edificazione già prevista dallo strumento urbanistico.**

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**2 - Ampliamento area edificabile comparto AT2**

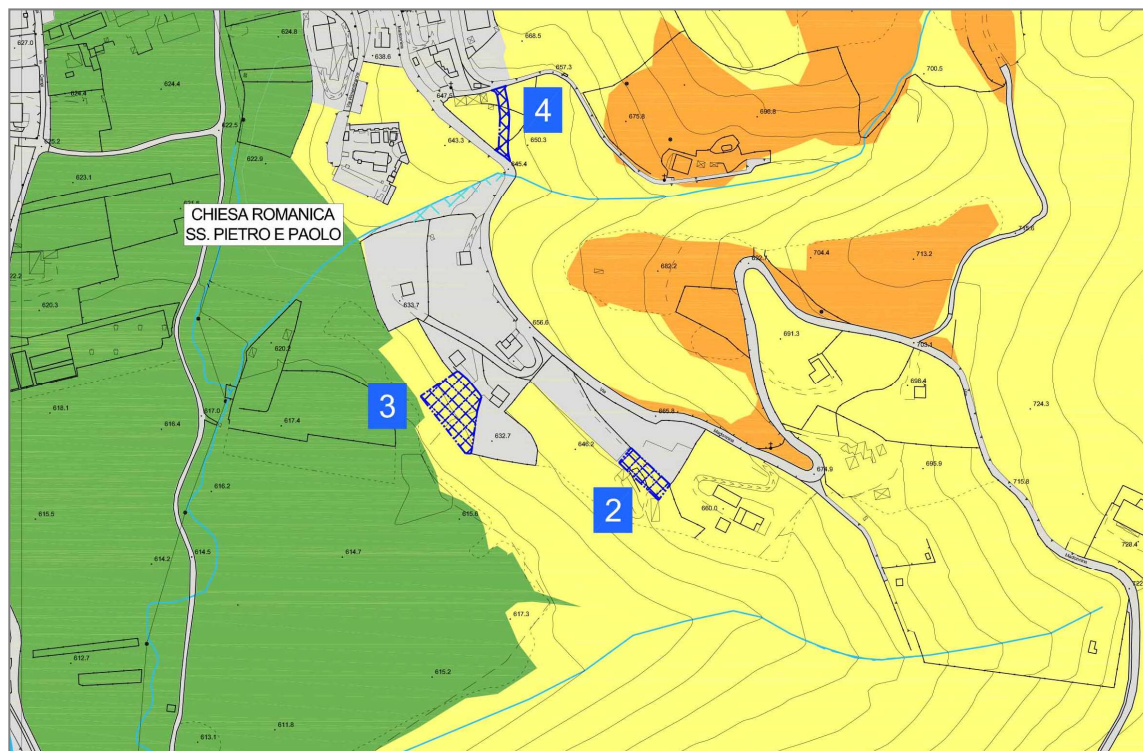


## AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

### 2 - Ampliamento area edificabile comparto AT2



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

## **AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**

### **3 - Area edificabile a sud di via Madonnina**

#### **CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

#### **CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli ed alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi in relazione al lotto interessato dalla trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : neutra

Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO E SIARL):

boschi misti a densità media e alta governati a ceduo (cod. 31311)

Non rientra nelle particelle tra cui alla banca dati SIARL

Classi di sensibilità paesistica: SP4 (vincolato)

Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità bassa

Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico interessa l'inserimento di un nuovo lotto edificabile, in continuità con il tessuto consolidato esistente in ambito urbanizzato poiché raggiungibile dalla viabilità comunale ed il medesimo, analizzato sotto tutti gli aspetti, viene classificato nella cartografia di sintesi tra le superfici urbanizzate ed urbanizzabile.

Nell'elaborato Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000, l'area interessata dalla variante urbanistica con lo scopo di inserire un nuovo lotto edificabile, in continuità con edificazione residenziale ed accesso dalla viabilità comunale, viene classificata in ambiti urbanizzati e urbanizzabili.

Il vigente P.G.T. di Barni non ha individuato ambiti agricoli strategici, poiché la caratterizzazione dei luoghi non ne rileva la presenza.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav 5.2c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto al numero **3)** ed ha una superficie territoriale di aree libera pari a 1.165,00 mq.

#### **DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

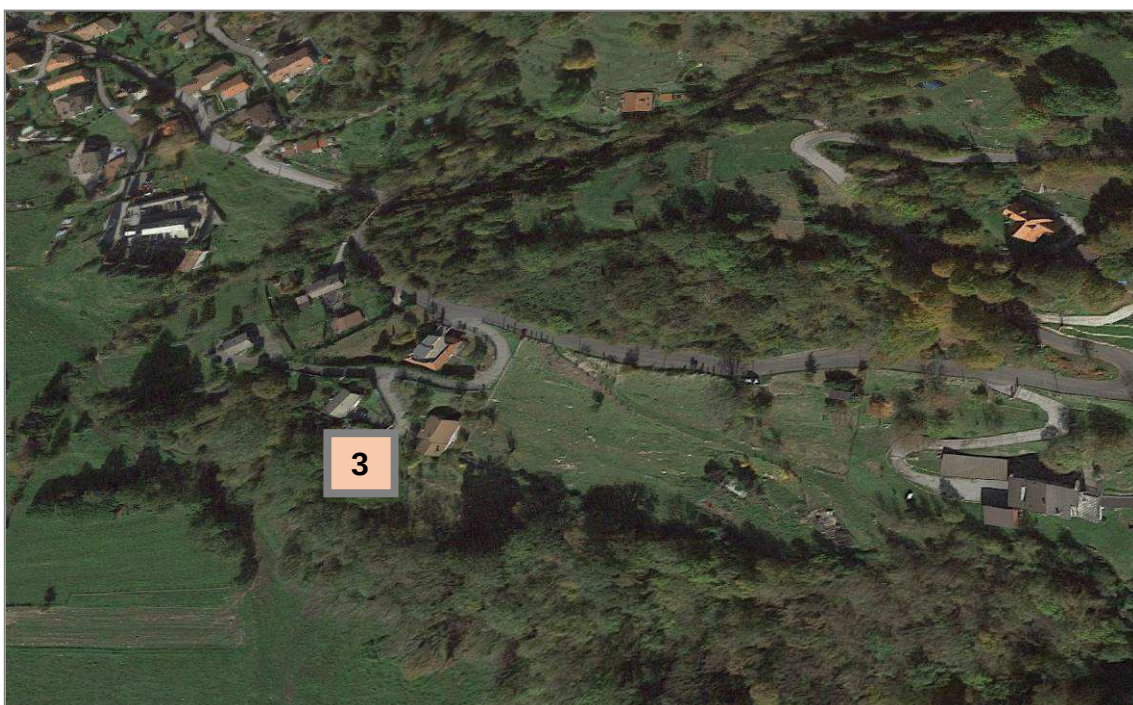
Il nuovo piano del territorio prevede la localizzazione di un nuovo lotto residenziale, accessibile da viabilità comunale e posto in continuità con l'edificato esistente, attualmente area agricola, per una superficie di 1.165,00 mq.

#### **SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

**In considerazione dell'ubicazione del lotto, non si rilevano criticità rispetto alla sostenibilità della variante introdotta poiché l'area si pone in continuità con contesti già trasformabili.**

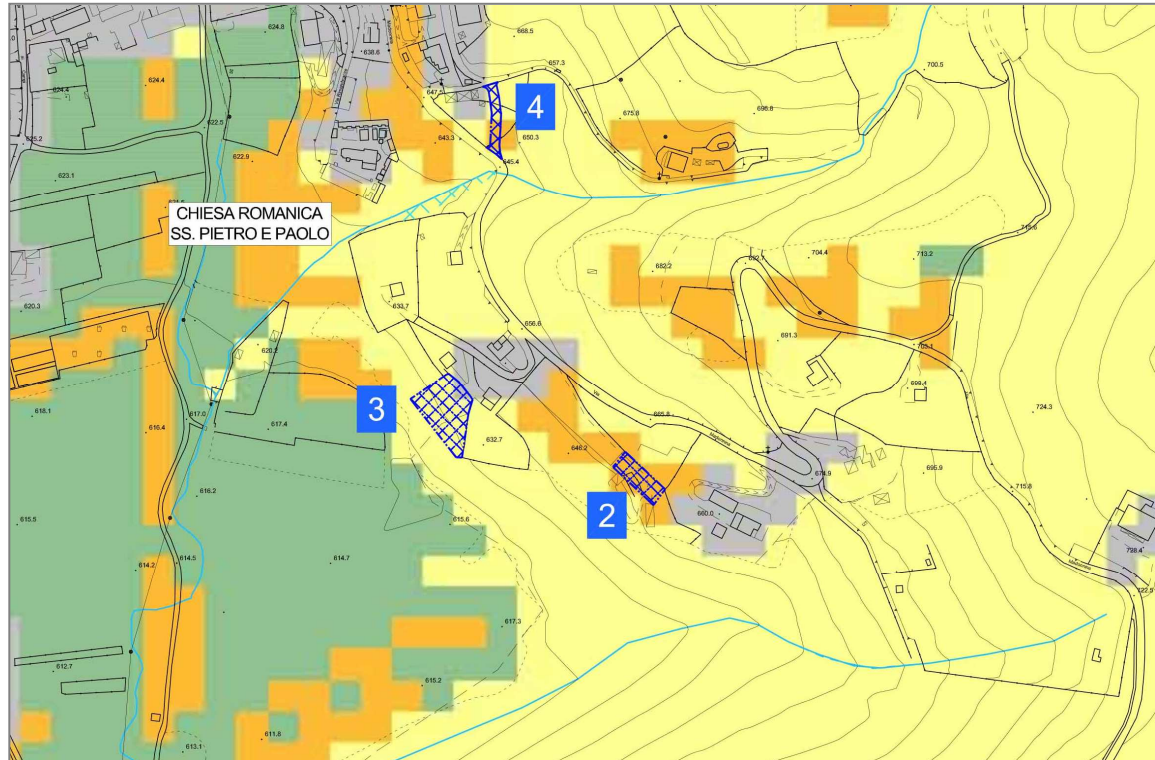
**La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo di bassa qualità naturalistica agricola ed ambientale, al fine di realizzare un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto consolidato esistente e servito dalla viabilità e dalle urbanizzazioni esistenti.**

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**3 - Area edificabile a sud di via Madonnina**

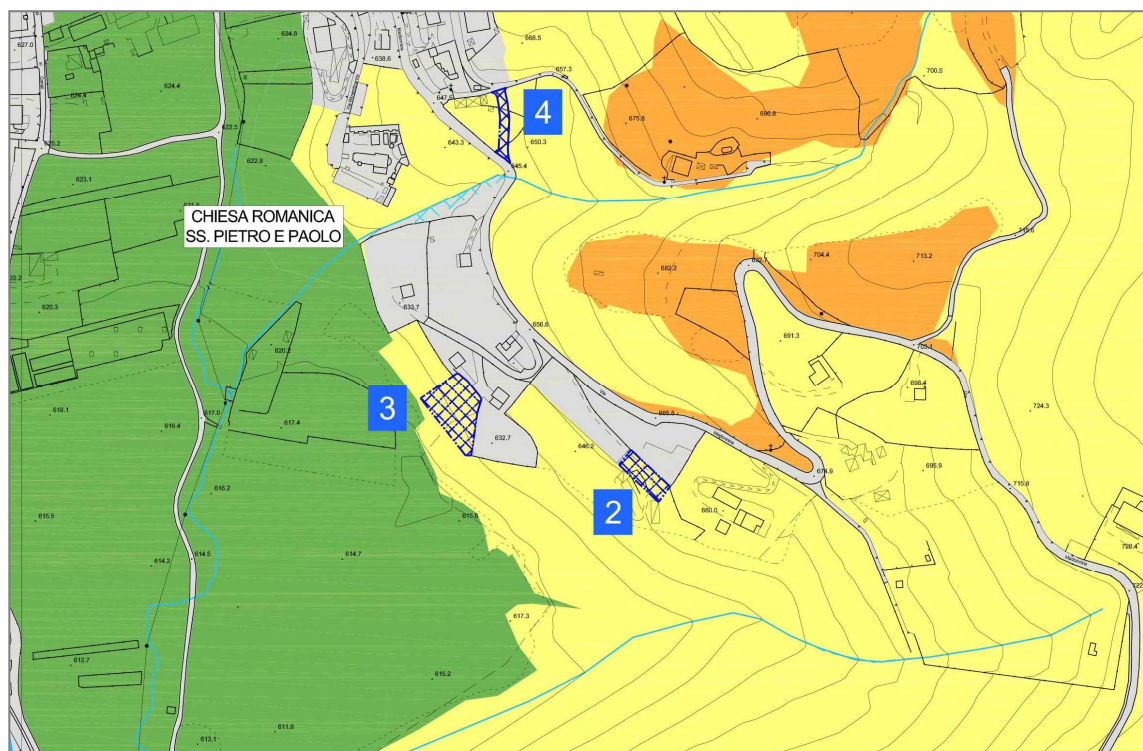


### AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO

#### 3 - Area edificabile a sud di via Madonnina



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**4 - Strada in progetto tra via Monte Grappa e via Madonnina**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**  
**CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli, in relazione alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi per quanto inerisce l'area di cui si prevede la trasformazione urbanistica emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : neutra  
Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO E SIARL):  
boschi misti a densità media e alta governati a ceduo (cod. 31311)  
Non rientra nelle particelle tra cui alla banca dati SIARL

Classi di sensibilità paesistica: SP4  
Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità bassa  
Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico per la realizzazione di un nuovo tracciato stradale di raccordo volto a razionalizzare un nodo viario che rileva criticità, analizzata sotto tutti gli aspetti, rientra nella cartografia di sintesi tra le superfici urbanizzate ed urbanizzabili. Nell'elaborato Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000, l'area oggetto della variante urbanistica per la realizzazione di un nuovo tracciato viario viene classificato in ambiti urbanizzati e urbanizzabili.

Il vigente P.G.T. di Barni non ha individuato ambiti agricoli strategici, poiché la caratterizzazione dei luoghi non ne rileva la presenza.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav 5.2c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto al numero **4)** ed ha una superficie territoriale di aree libera pari a 280,00 mq.

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

La variante urbanistica prevede che l'area, già compromessa in considerazione della presenza di accessori precari, venga destinata alla realizzazione di un nuovo tracciato viario al fine di razionalizzare un nodo critico della viabilità esistente. L'area interessata sviluppa una superficie pari a 280,00 mq.

**SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

**Le aree interessate dal nuovo intervento sono già compromesse in considerazione della presenza di strutture precarie (come si evince dalla documentazione fotografica allegata e rappresentativa dello stato dei luoghi) e pertanto non configurabili quale aree agricole di pregio.**

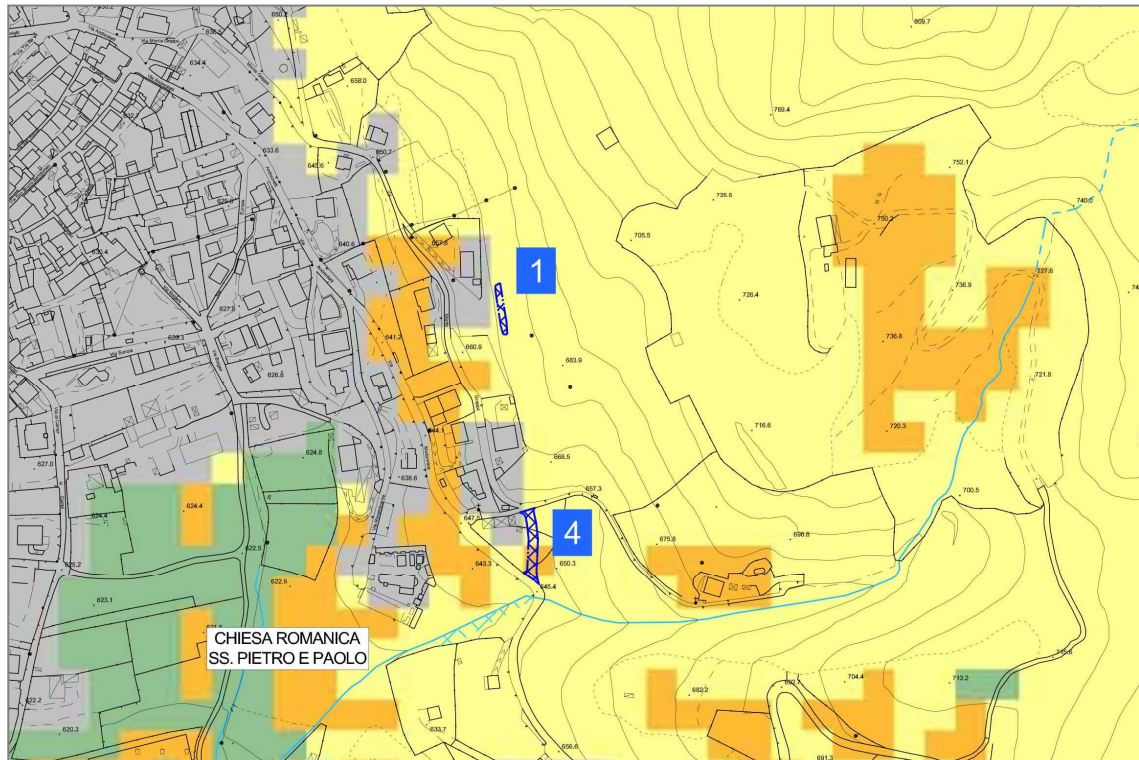
**La soluzione proposta dalla variante urbanistica utilizza una parte di suolo agricolo di bassa qualità naturalistica agricola ed ambientale, al fine di poter realizzare un tratto viario per la razionalizzazione della rete viaria in un punto che rileva una significativa criticità.**

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**4 - Strada in progetto tra via Monte Grappa e via Madonnina**

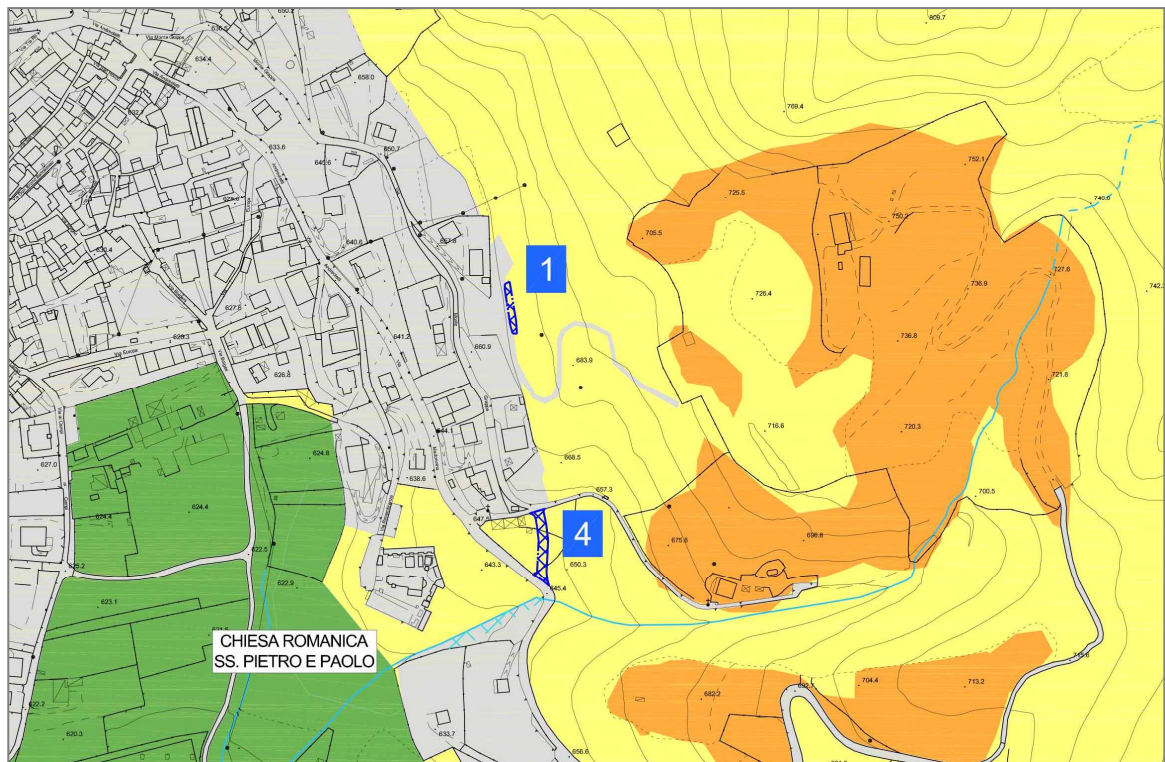




**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**4 - Strada in progetto tra via Monte Grappa e via Madonnina**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

## **AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**

### **5 - Bubble house - case sugli alberi**

#### **CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO** **CARTA DI SINTESI DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

Nell'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli ed in relazione alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico Tav. 3.1 – Carta del Consumo di Suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi nel merito dell'ambito interessato dalla realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta emerge quanto di seguito indicato:

Indagine acidità dei suoli- carta pedologica : neutra  
Analisi dei suoli liberi ( DUSAF AGRONOMICO E SIARL):  
boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo (cod. 3111)  
Non rientra nelle particelle tra cui alla banca dati SIARL

Classi di sensibilità paesistica: SP5  
Qualità dei suoli liberi- indagine P.T.R.: suolo libero - qualità bassa  
Qualità dei suoli liberi- carta di sintesi: suolo libero - qualità bassa

L'area interessata dal bilancio ecologico con la previsione di un uso turistico ricettivo all'aria aperta per la posa di Bubble house e/o case sugli alberi, è stata indentificata cartograficamente, seppur non verrà utilizzata nella sua totalità, nell'elaborato di sintesi tra le superfici urbanizzate ed urbanizzabile.

Nella Tav. n° 3.2 c Bilancio ecologico – Verifica di Compatibilità al P.T.C. di Como – scala 1:5.000, l'ambito interessato dalla variante urbanistica, da utilizzarsi con destinazione turistico-ricettiva all'aria aperta, viene classificato in ambiti urbanizzati e urbanizzabili, anche se non sarà completamente trasformato, in considerazione della previsione urbanistica di utilizzo dei luoghi.

Il vigente P.G.T. di Barni non ha individuato ambiti agricoli strategici, poiché la caratterizzazione dei luoghi non ne rileva la presenza.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav 5.2c – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto al numero **5)** ed è stata stimata una superficie di uso di suolo pari a circa 4.700,00 mq.

#### **DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

La variante urbanistica prevede l'utilizzo di un ambito, raggiungibile attraverso un sentiero, per la realizzazione di una struttura ricettiva all'aria aperta attraverso la posa di Bubble house e/o case sugli alberi. L'ubicazione dell'ambito, facilmente raggiungibile, consente di godere di una particolare vista sul lago di Como- ramo di Lecco e di ampliare l'offerta turistica proponendo anche soluzioni di alloggi all'aria aperta esclusivi e peculiari. In considerazione della tipologia della struttura ricettiva è stata stimata una superficie di consumo di suolo pari a 4.700,00 mq.

#### **SOSTENIBILITA' DELLA VAS**

**Le aree interessate dalla struttura ricettiva all'aria aperta sono facilmente raggiungibili attraverso un sentiero che ben si presta rispetto alla tipologia di offerta prevista.**  
**La soluzione proposta si unisce alle altre soluzioni di alloggio volte ad incentivare il settore economico primario del paese turistico- ricettivo.**

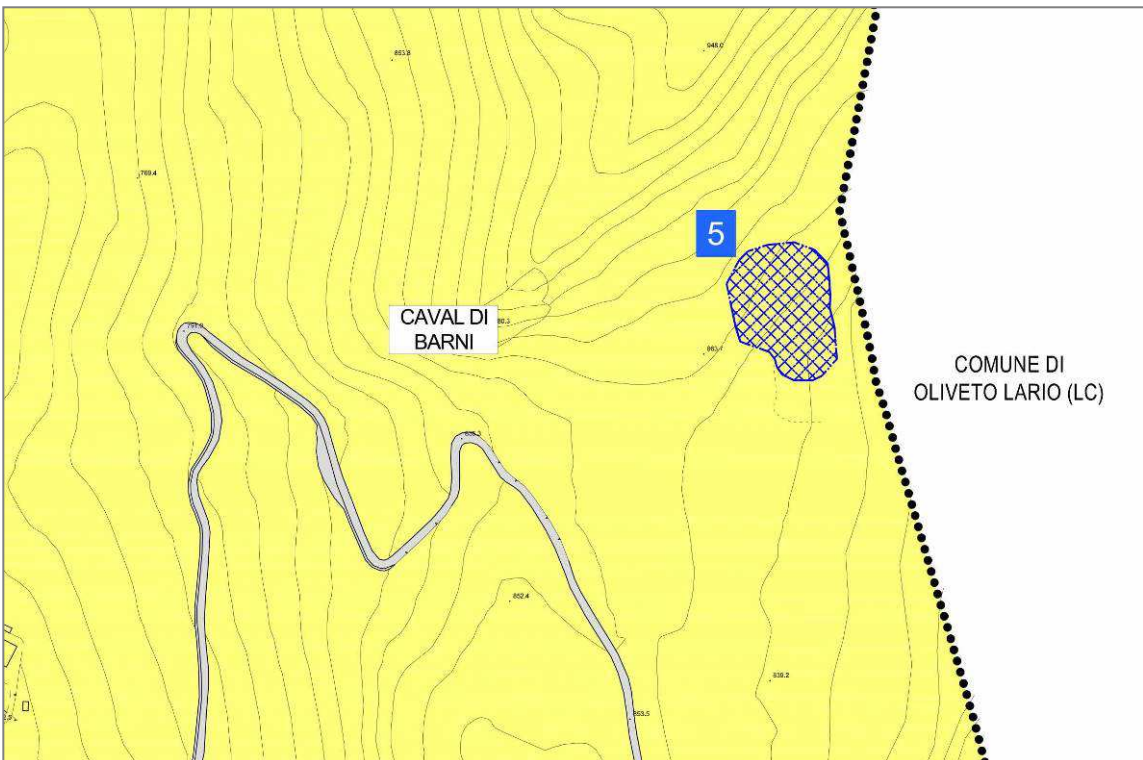
**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**5 - Bubble house - case sugli alberi**



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**5 - Bubble house - case sugli alberi**



Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



## Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

### **3 - DETERMINAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO AI SENSI DELLA L.R. 31/14**

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

**Superfici sottratte alla "superficie agricola e naturale"**

|                                                             |                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1 - Ampliamento area edificabile a nord di via Monte Grappa | 123,00 mq          |
| 2 - Ampliamento area edificabile comparto AT2               | 448,00 mq          |
| 3 - Area edificabile a sud di via Madonnina                 | 1.165,00 mq        |
| 4 - Strada in progetto tra via Monte Grappa e via Madonnina | 280,00 mq          |
| 5 - Bubble house - case sugli alberi (area indicativa)      | 4.700,00 mq        |
| <b>TOTALE AREE SOTTRATTE :</b>                              | <b>6.716,00 mq</b> |

**Superfici in aggiunte alla "superficie agricola e naturale"**

|                                              |             |             |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| a) Restituzione agli ambiti <b>agricoli:</b> | 2.98000 mq  |             |
| Restituzione agli ambiti boscati:            |             | 4.885,00 mq |
| b) Restituzione agli ambiti <b>agricoli:</b> | 1.205,00 mq |             |
| c) Restituzione agli ambiti <b>agricoli:</b> | 3.022,00 mq |             |
| Restituzione agli ambiti boscati:            |             | 1.200,00 mq |
| d) Restituzione agli ambiti <b>agricoli:</b> | 2.670,00 mq |             |

**TOTALE RESTITUZIONE:** 58.233,00 mq

|                                          |             |
|------------------------------------------|-------------|
| di cui restituzione agli ambiti agricoli | 9.877,00 mq |
| agli ambiti boscati                      | 6.080,00 mq |

**APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO**

$$9.877,00 \text{ mq} - 6.716,00 \text{ mq} = 3.161 \text{ mq} > 0$$

**4 - VERIFICA CONSUMO DI SUOLO PTCP PROVINCIALE - art. 38 NTA PTCP Como****P.G.T. VIGENTE :**

*NOTA: i calcoli inerenti la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP sono stati aggiornati come da prescrizione provvedimento Provinciale n° 10 del 20.08.2015, prot. n° 35889.*

*Si è provveduto a ricalcolare il dato relativo all'area urbanizzata (A.U.) antecedente il PGT vigente e la relativa superficie delle aree di espansione ammessa (S.A.E.) al fine di poter determinare il corretto residuo di consumo di suolo a disposizione per la presente variante urbanistica. (vedasi tavola 2a Calcolo consumo di suolo residuo e riconoscimenti art. 38 NTA PTCP )*

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Limite Ammissibile di espansione:    | 19.868,00 mq |
| Consumo di suolo PGT Vigente:        | 12.351,00 mq |
| Criteri premiali non attivati        |              |
| Residuo di consumo di suolo ammesso: | 7.517,00 mq  |

**VARIANTE URBANISTICA AL P.G.T.:  
CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO E CAPACITA' RESIDUA**

|                                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| Totale residuo di consumo di suolo ammesso: | 7.517,00 mq - |
| Superficie che definisce consumo di suolo : | 6.716,00 mq = |

$$7.517,00 \text{ mq} - 6.716,00 \text{ mq} = + 801,00 \text{ mq} > 0 \text{ mq}$$

**TOTALE FINALE RESIDUO**

**CONSUMO DI SUOLO AMMESSO: 801,00 mq**