COMUNE DI

Bellagio

PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VERIFICA DI ESCLUSIONE dalla Valutazione Ambientale Strategica

RAPPORTO PRELIMINARE E DETERMINAZIONE
DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI

ALLEGATO II – DIRETTIVA U.E.

Relazione illustrativa – bilancio ecologico - considerazioni VAS

1^ VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI
E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera	C. C. n°	del	.2023
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2023

il tecnico	il sindaco	autorità procedente VAS	autorità competente VAS
		resp. Servizio Edilizia Privata ed Urb.	resp. Istruttoria tecnico- amministrativa pratiche paesaggistiche
dott. Arch. Marielena Sgroi	Dott. Angelo Barindelli	Arch. Massimo Valerio	Per. Ind. Edile Massimo Maroni

collaboratrice
Silvia Aragona

* elaborato modificato a seguito espletamento procedura di VAS

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

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - via C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

Abc: testo modificato/introdotto a seguito espletamento procedura di VAS

1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Bellagio, con deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 14.09.2020, si è dotato di una nuova pianificazione urbanistica unificata approvata attraverso la procedura avente a oggetto: VARIANTE URBANISTICA VOLTA AD UNIFORMARE LE PREVISIONI DEI PIANI DEL GOVERNO DEL TERRITORIO DEI COMUNI DI BELLAGIO (CO) E CIVENNA (CO), A SEGUITO DELLA FORMAZIONE DEL NUOVO COMUNE DI BELLAGIO (CO), CON RELATIVA PROCEDURA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA; pubblicato sul BURL n° 16 del 10.03.2021.

2 - MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE URBANISTICA

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n°13 del 31.01.202 ha dato avvio al procedimento avente oggetto "LA REDAZIONE DI MODIFICHE PUNTUALI AL PIANO DELLE REGOLE ED INDIVIDUAZIONE DI AREE DA DESTINARE A SERVIZI PUBBLICI, PRECISAZIONE DEL TESTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E RELATIVA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)"

A seguito del suddetto Avvio del Procedimento sono pervenute agli atti del Comune alcuni suggerimenti preliminari che si possono riassumere nelle tematiche di seguito indicate:

- Esigenze di strutture ricettive esistenti di adeguamenti funzionali e/o realizzazione di strutture a supporto dell'attività ricettiva
- Revisione delle previsioni urbanistiche per una migliore e coerente distribuzione delle volumetrie rispetto allo stato dei luoghi
- Eliminazione di previsioni urbanistiche edificatorie con piano di lottizzazione
- Proposta di accordi pubblico- privato per la realizzazione di opere pubbliche

Le proposte avanzate prevedono l'applicazione del criterio del bilancio ecologico così come reso possibile dalla L.R. 31/2014 e dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. nell'applicazione del regime transitorio.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n°46 del 29.03.2023 ha conseguentemente integrato l'avvio del procedimento della variante con la sopra indicata deliberazione avente oggetto: "Integrazione avvio del procedimento di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n° 13 del 31.01.2022".

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

- Autorità Procedente VAS: il Responsabile del Settore Tecnico: arch. Massimo Valerio
- Autorità Competente VAS: il P.I. Edile Massimo Maroni

3 - MODIFICHE MINORI AGLI ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Nell'ambito della variante urbanistica, come previsto nell'avvio del procedimento, si provvede ad apportare delle modifiche minori agli elaborati del piano delle regole consistenti nella precisazione del testo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole e nella miglior definizione dell'elaborato grafico del piano delle regole per rettifica delle confinanze.

Considerazioni della VAS

Le modifiche introdotte non hanno rilevanza rispetto al quadro ambientale ed alle considerazioni che devono essere effettuate da parte della Valutazione Ambientale Strategica.

3.1 – MODIFICHE AL FINE DI RENDERE COERENTI GLI ELABORATI DI PIANO ALLO STATO DEI LUOGHI

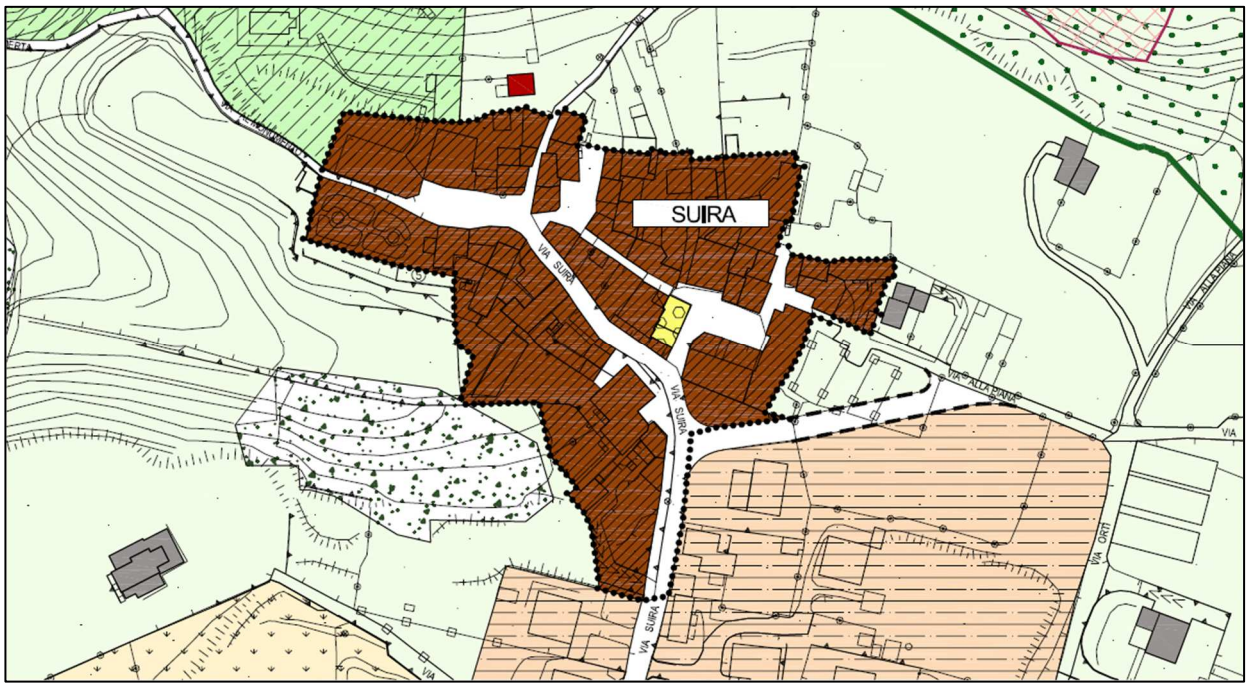
La variazione degli atti vigenti ha comportato delle precisazioni alla documentazione tecnica costituente il piano delle regole per rendere maggiormente coerente gli elaborati allo stato dei luoghi e/o a prendere atto del prevalere di destinazioni d'uso esistenti rispetto alle funzioni ammesse.
Si elencano di seguito gli ambiti oggetto di modifica.

Considerazioni della VAS

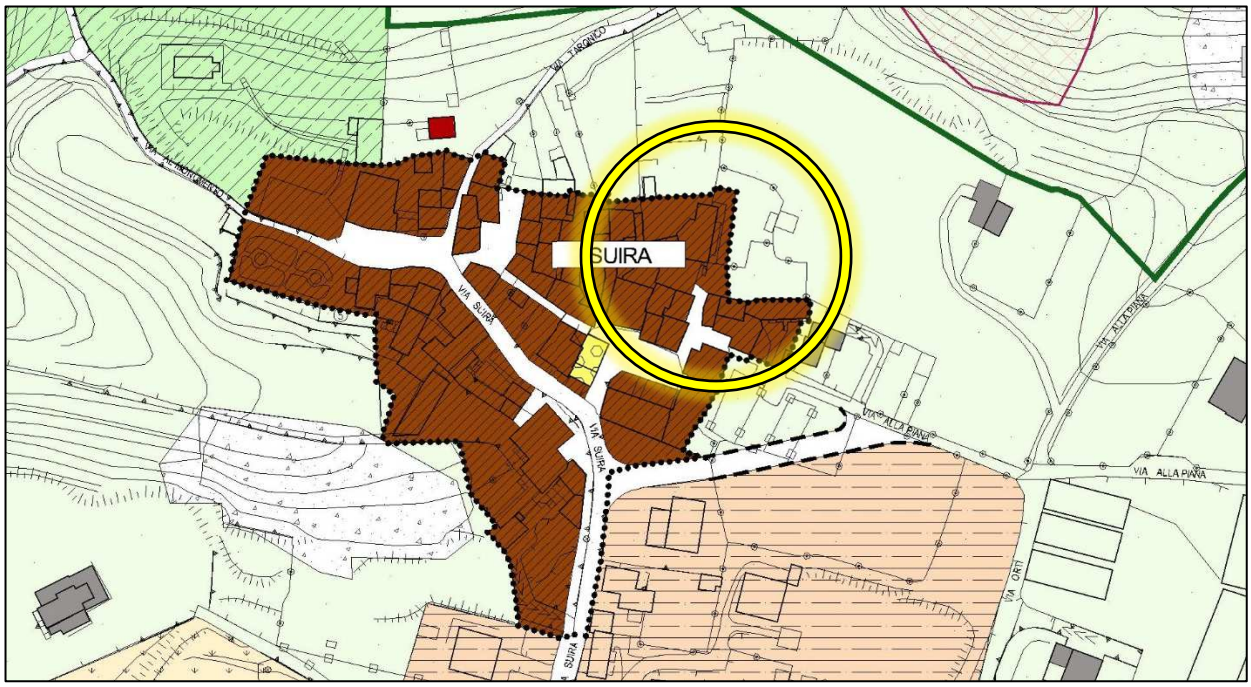
Le modifiche introdotte non hanno rilevanza rispetto al quadro ambientale ed alle considerazioni che devono essere effettuate da parte della Valutazione Ambientale Strategica.

a) <u>Località Suira</u>

Si provvede ad inserire negli ambiti di centro storico l'area di pertinenza dell'edificazione esistente al fine di poter garantire il recupero dell'immobile.



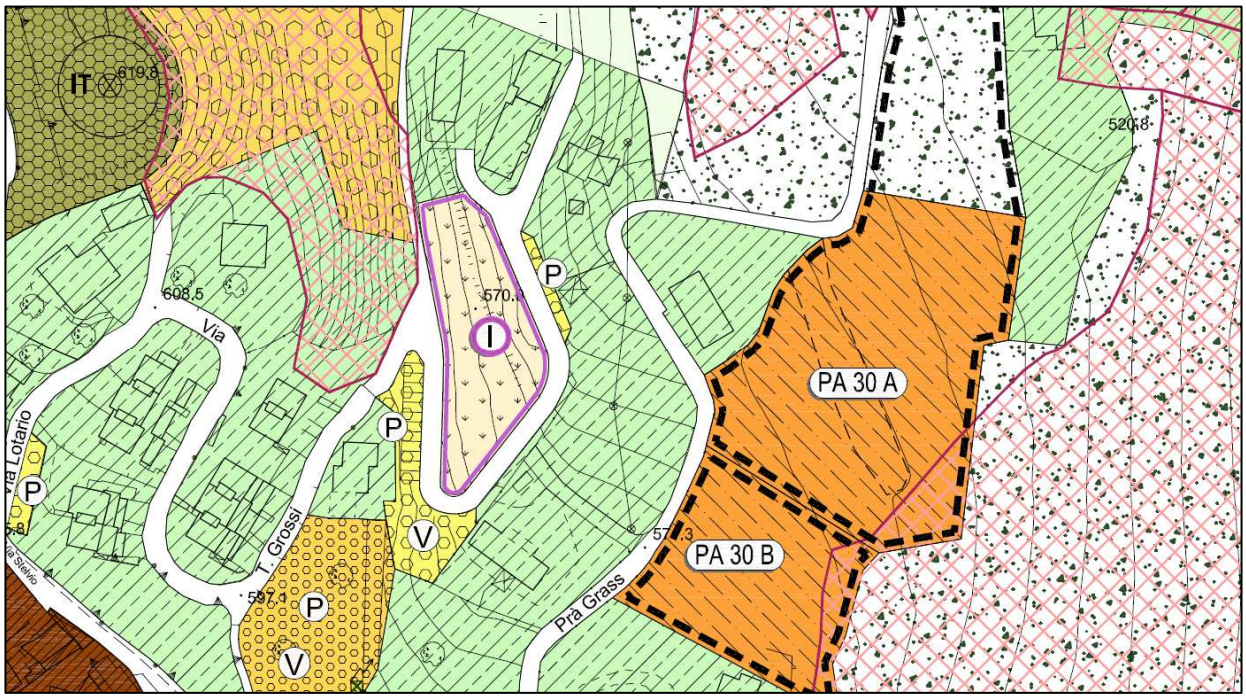
Stralcio elaborato PGT Vigente



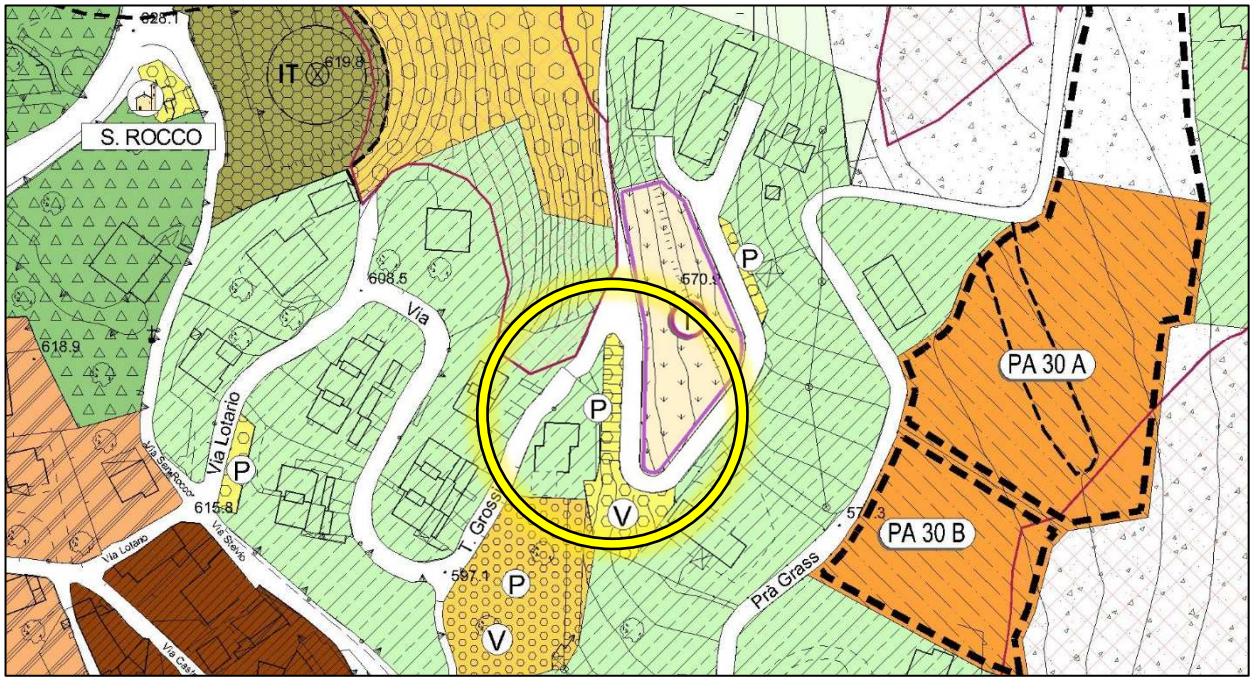
Stralcio elaborato PGT Variante

b) <u>Civenna</u>

Si provvede ad inserire una piccola parte di area residuale classificata in ambito "*AP- area ed attrezzature di interesse collettiva e generale esistenti*" in ambito "*VV- Ville con contesti di valore ambientale*", quale adeguamento allo stato dei luoghi.



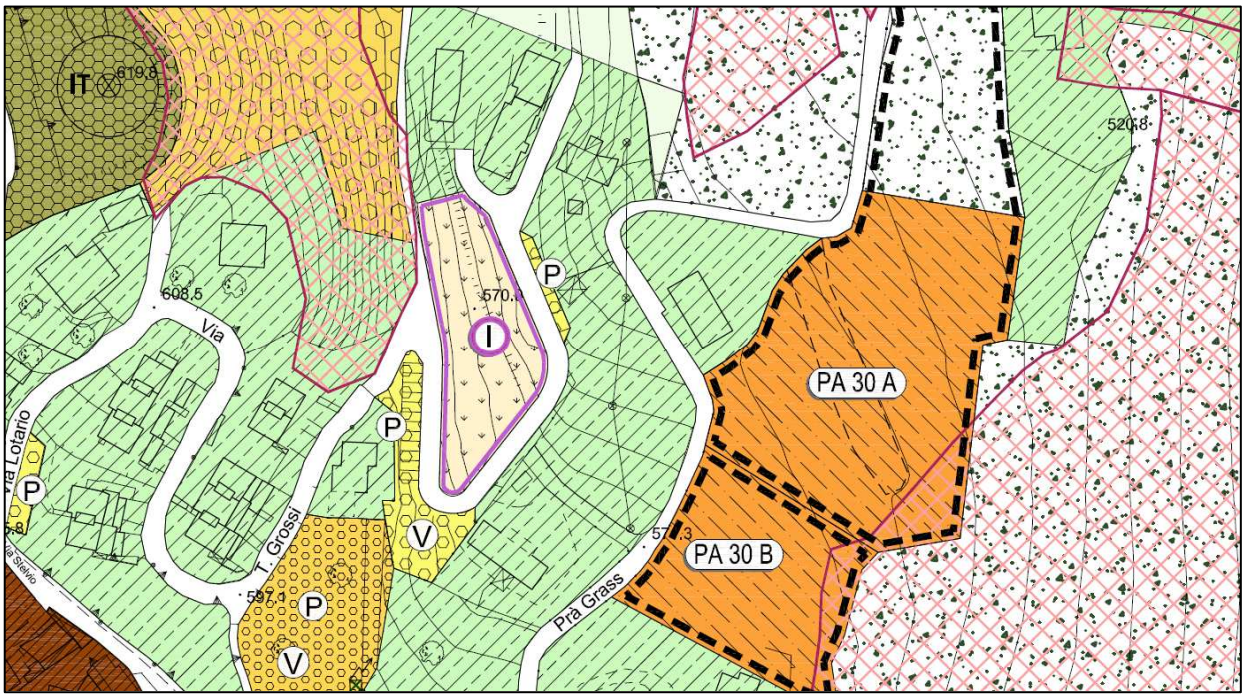
Stralcio elaborato PGT Vigente



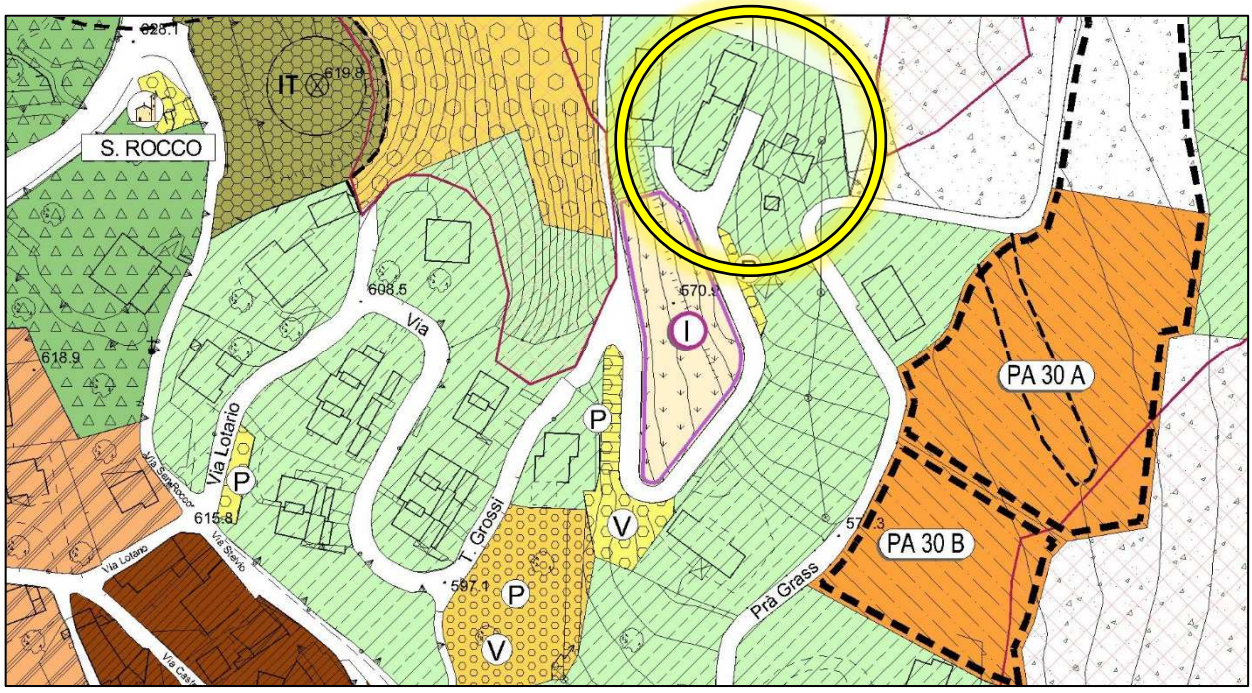
Stralcio elaborato PGT Variante

c) Civenna

Si provvede ad effettuare la rettifica tra la viabilità esistente e l'area di proprietà privata.



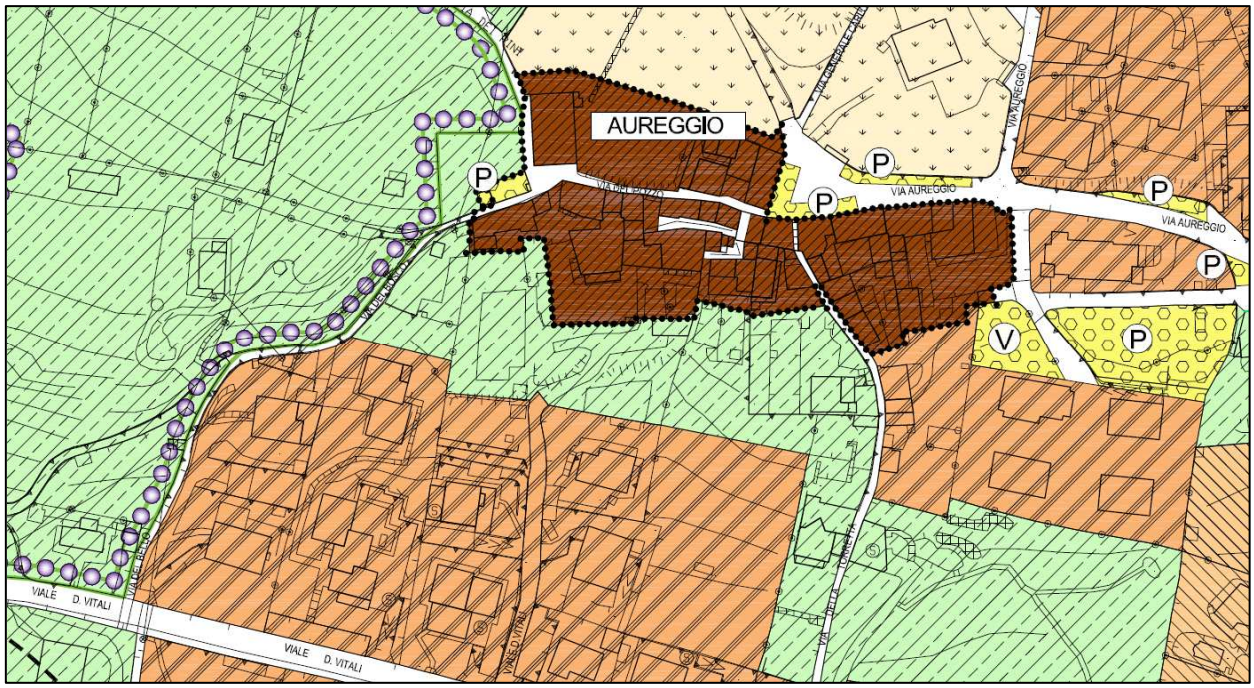
Stralcio elaborato PGT Vigente



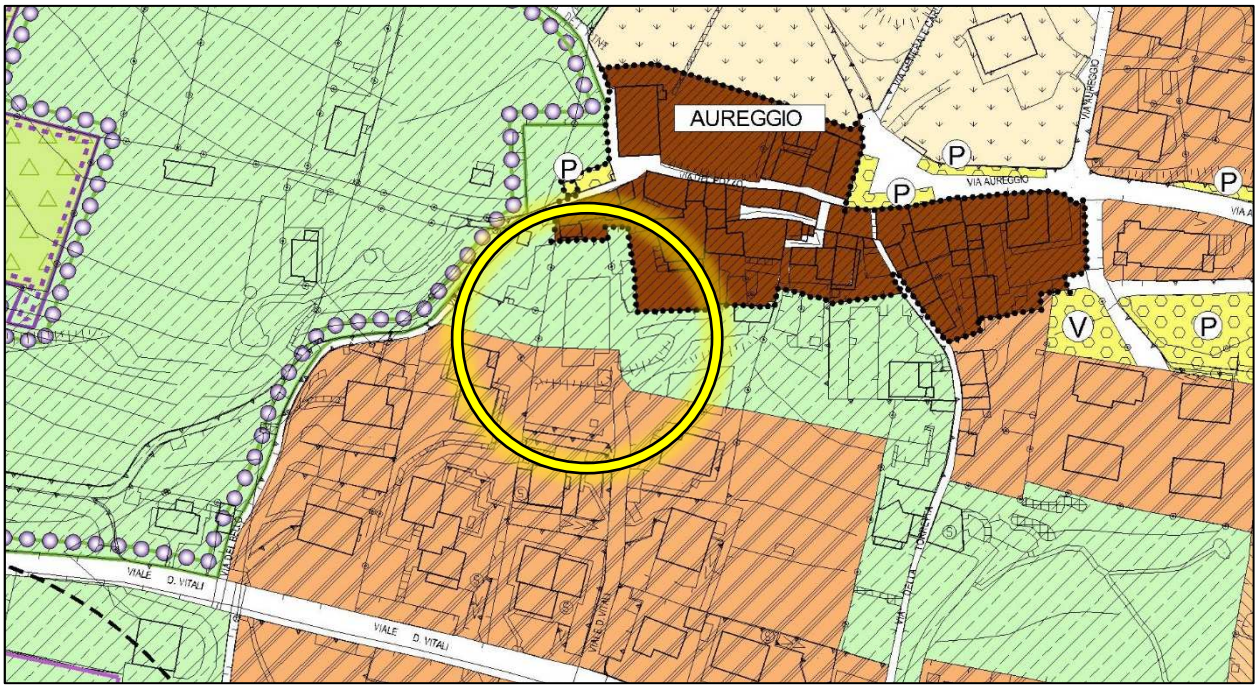
Stralcio elaborato PGT Variante

d) Località Aureggio

Si provvede ad effettuare una lieve rettifica dell'azzonamento attraverso la classificazione di una piccola area pertinenziale in ambito "*R1- Residenziale Intensivo*", in allineamento con il lotto adiacente, quale adeguamento alla definizione catastale della proprietà dell'area.



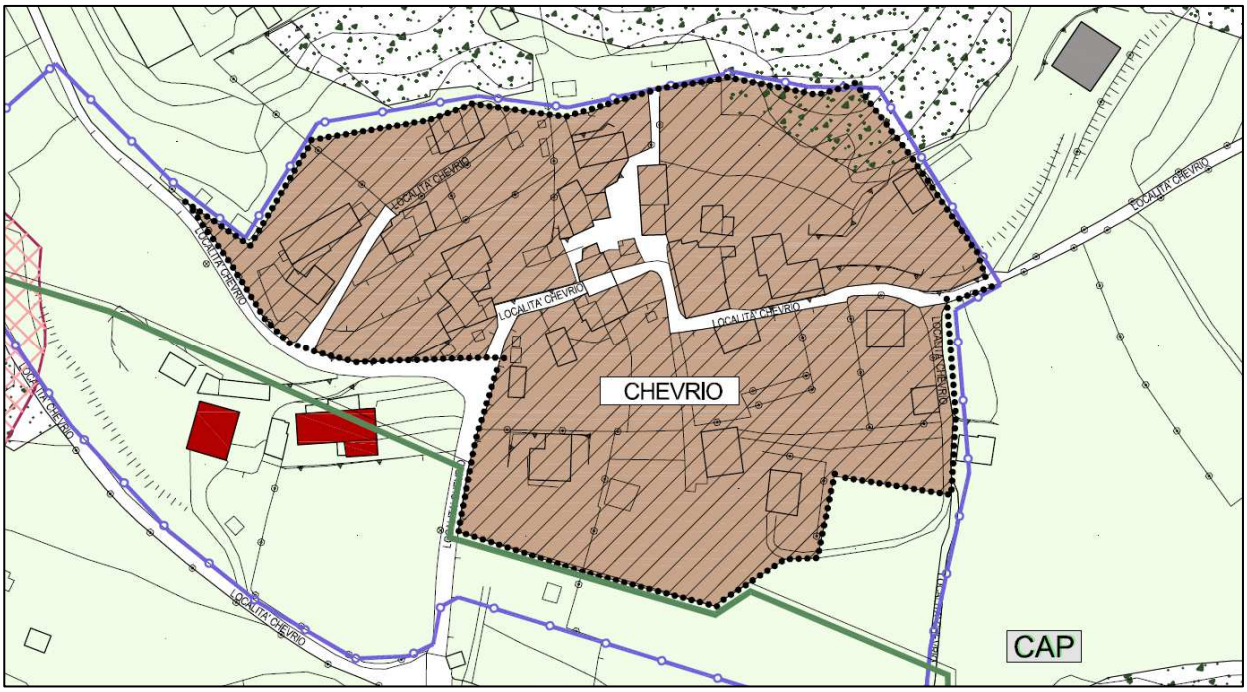
Stralcio elaborato PGT Vigente



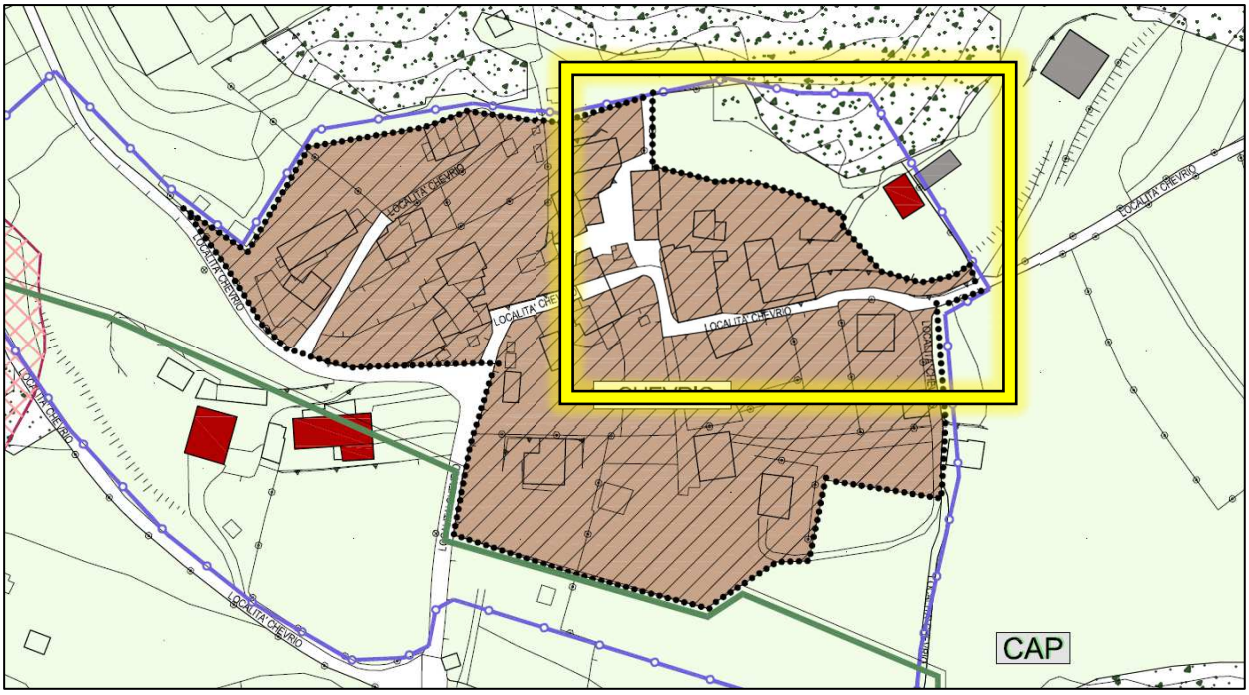
Stralcio elaborato PGT Variante

e) Località Chevrio

Si provvede a stralciare due edifici dal nucleo montano di Chevrio, in coerenza con lo stato dei luoghi, ed alla loro identificazione tra i nuclei montani isolati, in quanto trattasi di edifici isolati non appartenenti all'impianto del vecchio nucleo.



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT Variante

3.2 – MODIFICHE PER PRECISAZIONI DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEL P.G.T.

Si indicano di seguito le modifiche apportate agli elaborati di piano per una miglior precisazione e definizione delle modalità di intervento di contesti appartenenti agli ambiti territoriali omogenei, nonché la esatta rappresentazione dello stato dei luoghi e delle proprietà al fine di poter dare attuazione alle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

Le modifiche introdotte rivestono un carattere minore rispetto all'impianto dello strumento urbanistico e a ai disposti normativi che lo regolamentano, tuttavia la volontà è quello di rendere chiare ed evidenti anche le piccole trasformazioni che intervengono sul territorio, nonché le eventuali cessioni e/o opere che devono essere eseguite al Comune, al fine di rendere sostenibili sotto il profilo dell'interesse pubblico i cambiamenti puntuali degli elaborati di piano.

Quanto sopra in considerazione del fatto che l'ambiente ed il territorio del Comune di Bellagio sono molto sensibili sotto il profilo paesaggistico, quest'ultimo ne qualifica l'unicità e il regime vincolistico richiede comunque che ogni modifica del costruito e dell'edificato sia sottoposto al vaglio della Soprintendenza dei beni Architettonici e del Paesaggio.

Considerazioni della VAS

Di seguito, in calce ai singoli punti, qualora la modifica risulta essere ininfluente rispetto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica non viene riportata alcuna considerazione, nel caso in cui sono state effettuate delle valutazioni di merito rispetto alla modifica introdotta, si riporta un commento in relazione alla sostenibilità degli interventi.

DISPOSTI NORMATIVI PUNTUALI

Località Vergonese

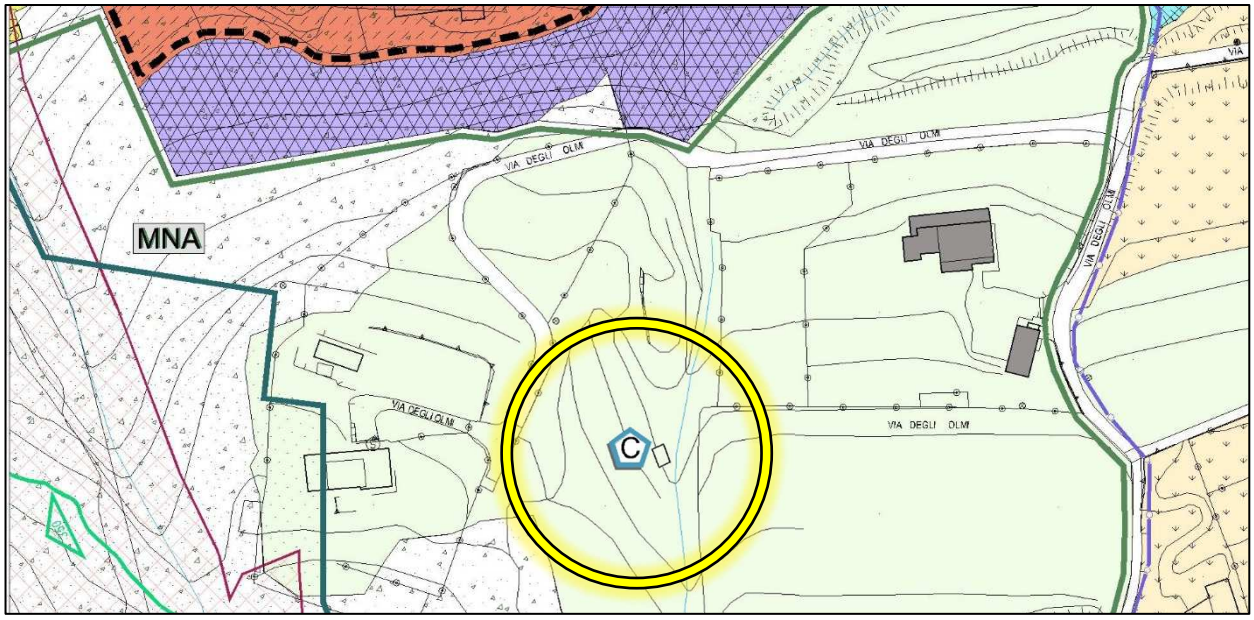
Si inserisce in cartografia un manufatto rustico esistente ubicato nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore e si introduce il disposto normativo di seguito riportato, il quale prevede così come consentito dall'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. la demolizione e ricostruzione del manufatto esternamente all'area sottoposta a vincolo, previa acquisizione del parere da parte della Soprintendenza.

Norma speciale lettera C-

L'edificio rappresentato negli elaborati di piano in quanto esistente in loco e presente nelle mappe catastali, ubicato in prossimità del reticolo idrico minore, può essere oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione all'esterno della zona sottoposta a vincolo, così come previsto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., previa acquisizione del parere della Soprintendenza.



Stralcio elaborato PGT Vigente



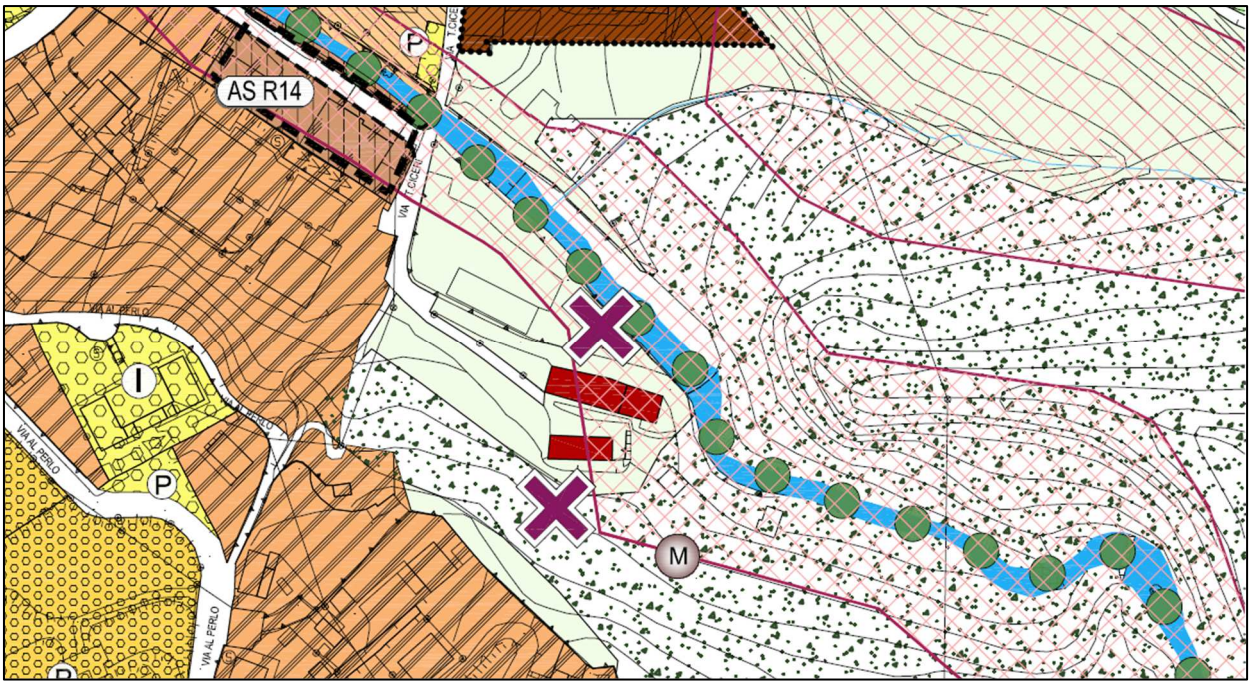
Stralcio elaborato PGT Variante

Località Vergonese

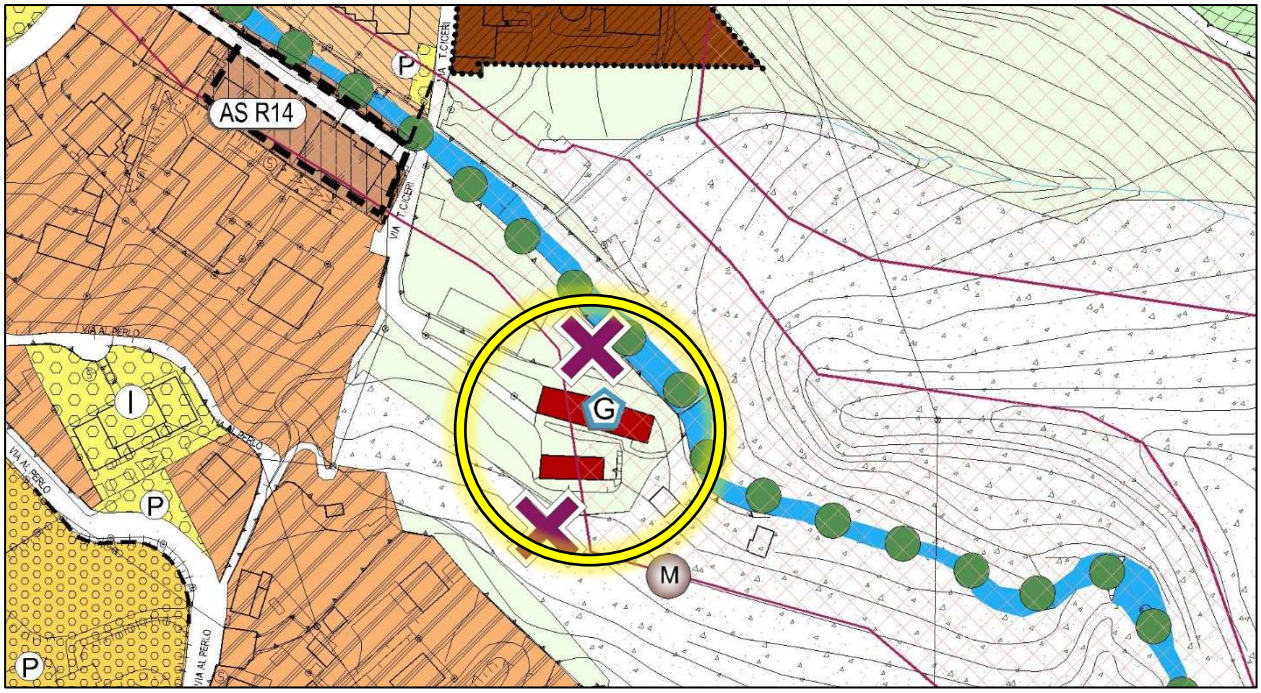
Si inserisce, in uniformità al punto precedente, in relazione ad un edificio già esistente con le medesime caratteristiche l'opportunità definita dall'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. di poter demolire e ricostruire l'edificazione esistente, al di fuori della fascia di rispetto del corso d'acqua, previo acquisizione del parere della Soprintendenza. In considerazione della consistenza dell'edificazione esistente l'intervento è sottoposto a permesso di costruire convenzionato.

Norma speciale lettera G

*Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **G** corrispondente negli elaborati del P.G.T. di Bellagio con la scheda CODICE 001 Categoria A ante 1949 è consentito un intervento di demolizione e ricostruzione, previa acquisizione del parere da parte della Soprintendenza e con la modalità del Permesso di Costruire Convenzionato.*



Stralcio elaborato PGT Vigente



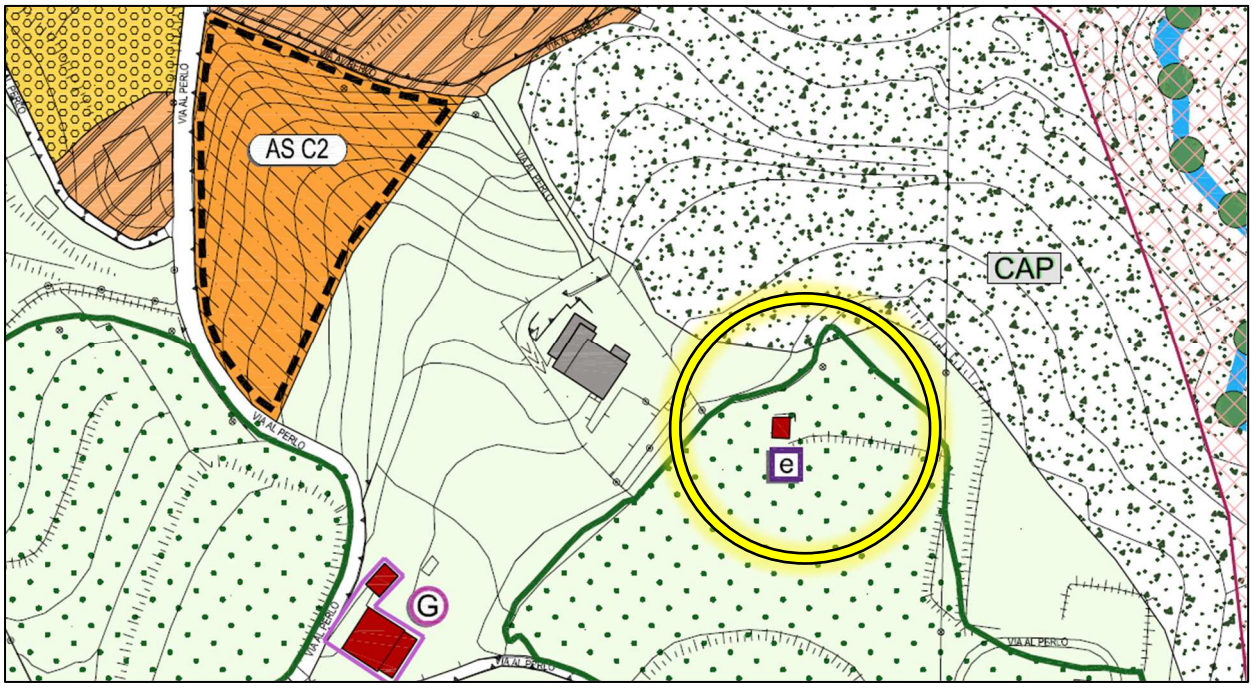
Stralcio elaborato PGT Variante

Precisazione del disposto normativo

Viene precisato il disposto normativo relativo all'edificio identificato negli elaborati di piano con la lettera e.

Norma lettera e

*Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **e** corrispondente negli elaborati del P.G.T. di Bellagio con la scheda CODICE 039 Categoria A ante 1949 può realizzare, in deroga a quanto previsto dalla norma tecnica di attuazione del piano delle regole, una s.l.p. pari a 510,00 mc.*



Stralcio elaborato PGT Vigente

Si introduce il disposto normativo puntuale per il recupero di un edificio esistente
Norma speciale lettera B (codice 348- A -post 1949- Lazzaretto)

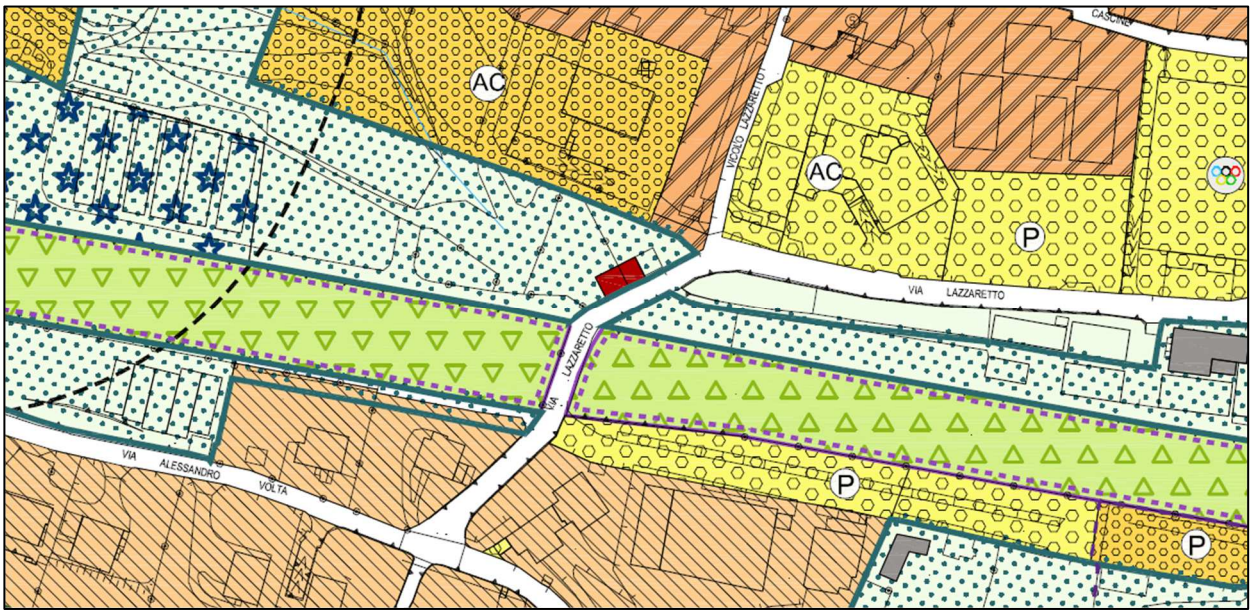
L'edificio contraddistinto catastalmente al mappale n° 6511 foglio n° 3 - via Lazzaretto ed identificato negli elaborati di piano con la lettera B può ampliarsi di una superficie pari a 35,00 mq. di s.l.p. in pianta per piano e la superficie complessiva, comprensiva dell'ampliamento può essere realizzata su due piani. La sagoma del fabbricato potrà essere adeguata allineandosi con la copertura dell'edificio adiacente in relazione ad andamento delle falde ed altezze, previa convenzione con il confinante. Le opere di adeguamento dell'edificio esistente prevedono il cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale.

SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

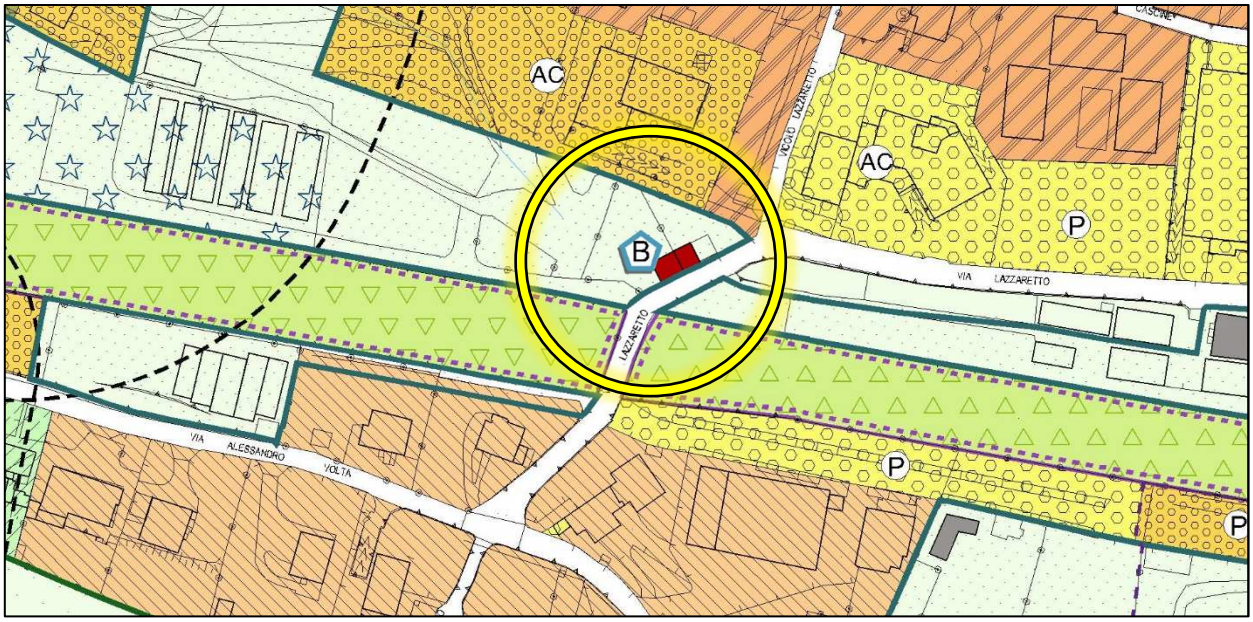
Le modifiche apportate consentono il recupero di un edificio dismesso esistente con un piccolo ampliamento, il quale permette di rendere coerenti gli interventi rispetto ai due corpi di fabbrica e consentire un utilizzo dell'immobile ai fini residenziali.

La variante introdotta consente di recuperare un immobile dismesso, ubicato lungo via Lazzaretto ed in prossimità di luoghi sensibili sotto il profilo ambientale.

La variante urbanistica rende sostenibile l'esecuzione degli interventi sotto il profilo economico-ambientale e sociale.



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT Variante

Si introduce il disposto normativo puntuale per agevolare il recupero di un edificio esistente Norma lettera F

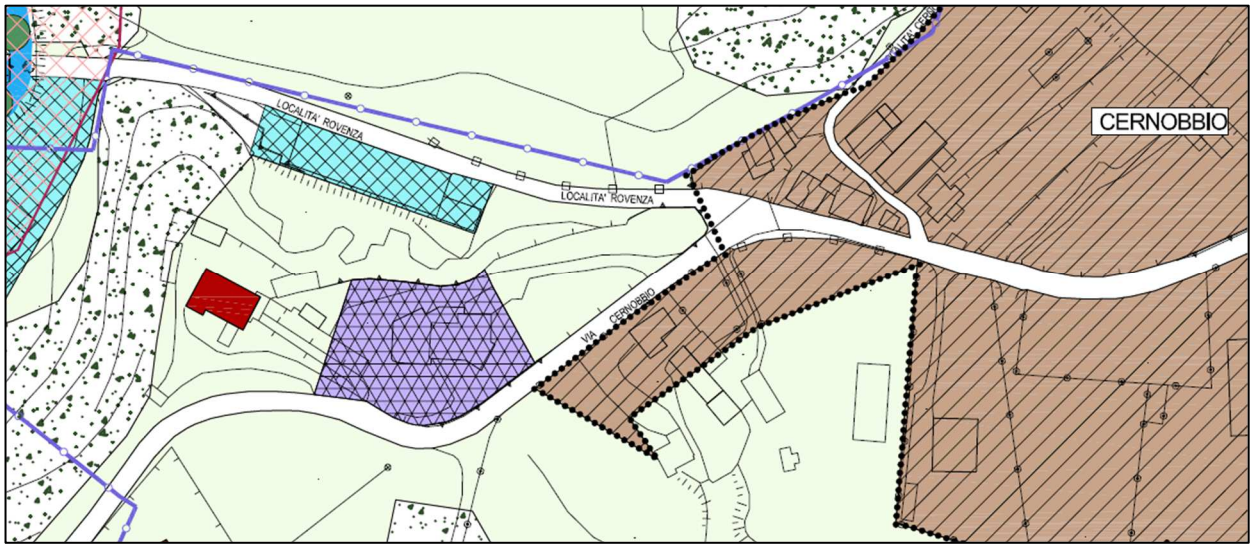
E' ammessa la realizzazione di un manufatto seminterrato da destinare a parcheggio coperto al servizio dell'abitazione posta nel centro storico di Cernobbio sui mappali contraddistinti catastalmente ai nn. 9011 e 9012 foglio 6. l'accesso carraio al manufatto accessorio dovrà avvenire dalla via per Rovenza e nella porzione sovrastante potrà sporgere per la porzione fori terra di non oltre 0,60 m. oltre il muro esistente. La proprietà avrà l'obbligo di cedere al comune di Bellagio, a titolo gratuito la sede stradale necessaria per l'allargamento stradale e la messa a dimora di due cassonetti, nonchè l'area ove è ubicata la fontana.

SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

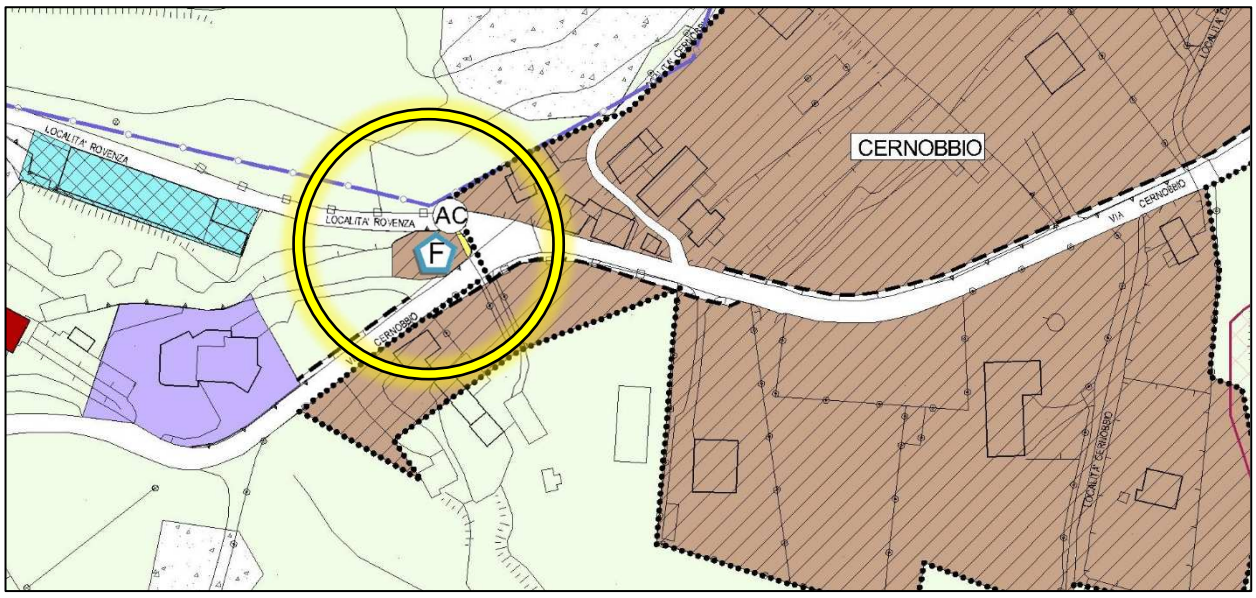
Le modifiche apportate consentono il recupero di un edificio in ambito di centro storico poiché viene data l'opportunità di edificare un'autorimessa al servizio dell'abitazione a fronte della cessione di aree per opere pubbliche.

La variante introdotta consente di recuperare un immobile in centro storico dotandolo di posto auto e di avere un riscontro per la collettività individuabile nella realizzazione delle opere pubbliche.

La variante urbanistica rende sostenibile l'esecuzione degli interventi sotto il profilo economico-ambientale e sociale.



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT Variante

Si introduce il disposto normativo puntuale per una miglior distribuzione di volumetrie già conferite alle aree dal vigente P.G.T.

Norma speciale lettera E

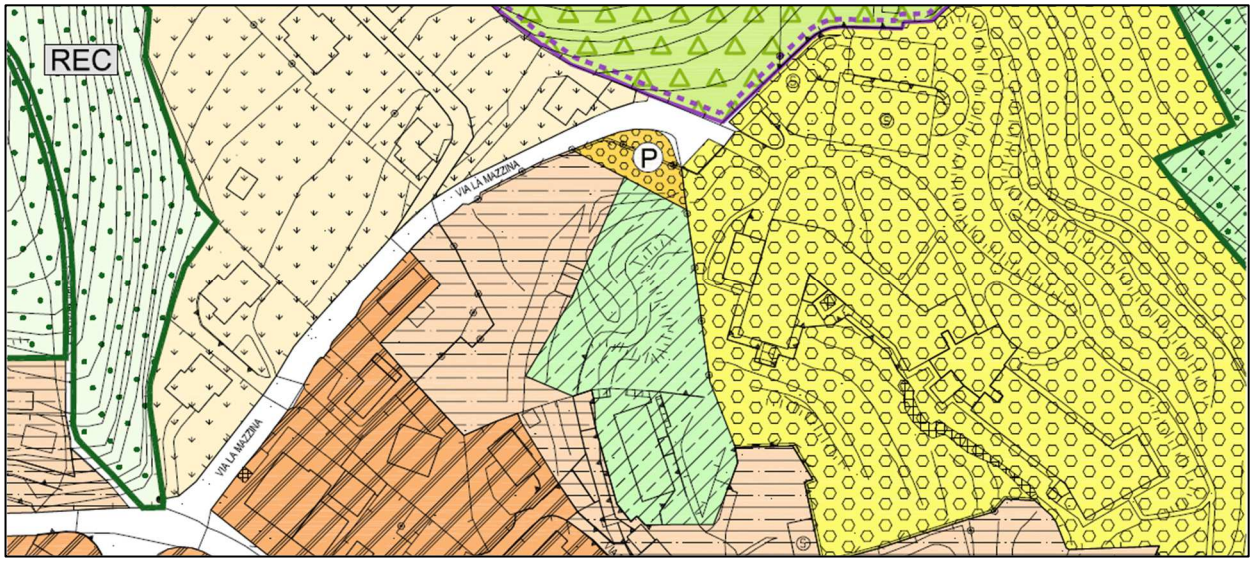
L'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera E comprende delle aree adiacenti alla strada comunale via La Mazzina, quest'ultima serve alcuni fabbricati residenziali e la R.S.A.. La volumetria ammessa dal vigente P.G.T. sul terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 8538 può essere realizzata in tutto e/o in parte sul terreno contraddistinto al mappale n° 8539, con la condizione che la nuova edificazione venga collocata ad una quota inferiore a quella del piazzale del parcheggio esistente ubicate sulla sommità del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 8539. La proprietà a titolo compensativo dovrà ampliare e cedere al comune il tratto terminale di via La Mazzina in corrispondenza dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 8538 e 8539, al fine di adeguare l'ampiezza del calibro stradale oltre alla realizzazione di un marciapiede. La modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato.

SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

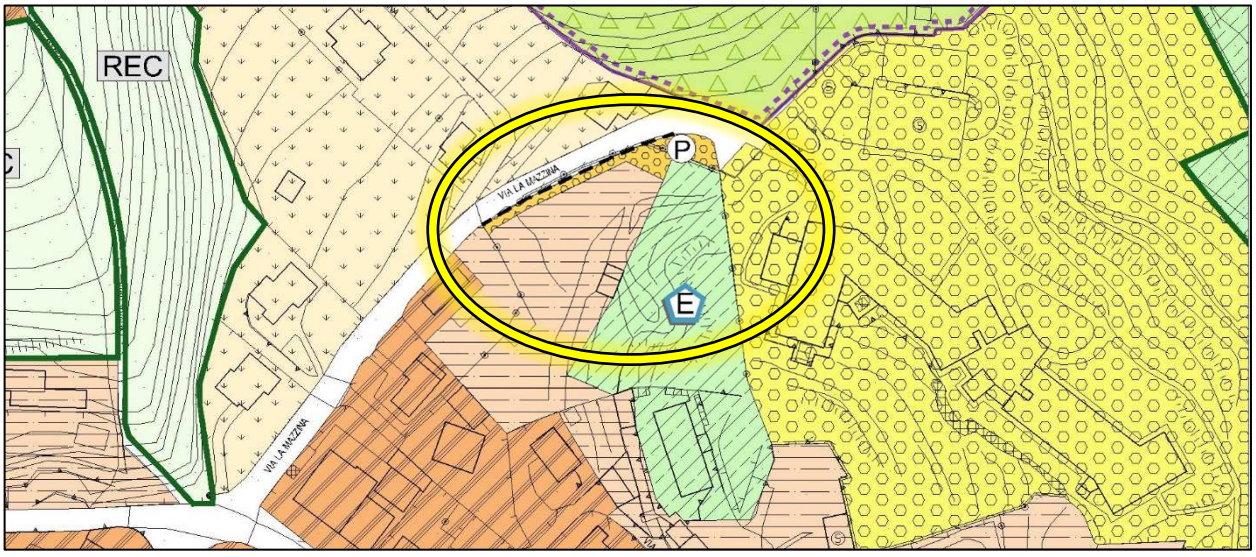
Le modifiche apportate risultano ininfluenti in quanto trattasi di una diversa distribuzione della volumetria già conferita agli ambiti pubblici

La variante introdotta consente di avere una migliore distribuzione delle volumetrie già conferite alle aree e di avere un significativo riscontro per la collettività individuabile nella possibilità di accesso alla spiaggia pubblica.

La variante urbanistica rende sostenibile l'esecuzione degli interventi sotto il profilo economico-ambientale e sociale.



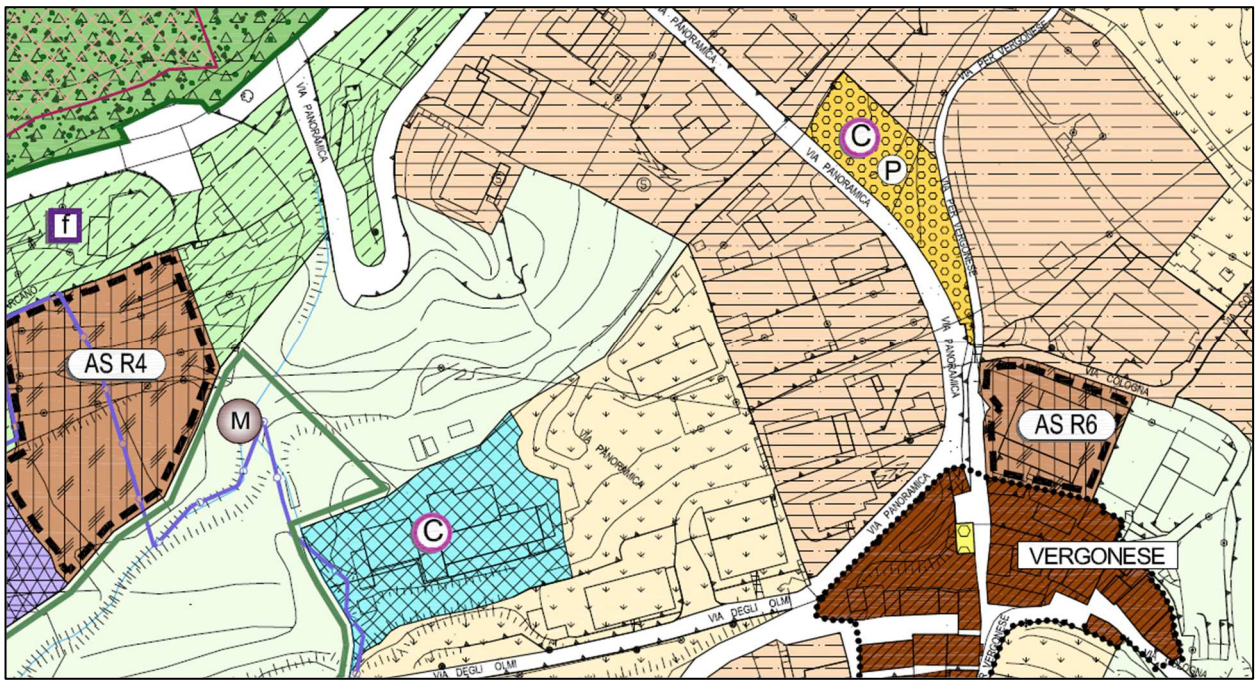
Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT Variante

Si modifica il disposto puntuale di cui alla lettera C
Norma speciale lettera C

Si provvede ad eliminare la retinatura dalla viabilità che consente l'accesso al compendio. Viene mantenuto il disposto puntuale di cui alla "lettera C" per i quali la modalità di intervento sul lotto è il permesso di costruire convenzionato, con l'impegno da parte della proprietà di realizzare nel compendio e/o nelle aree limitrofe n° 6 posti auto pubblici. Viene eliminato il vincolo di cessione dell'area per cui si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Panoramica, sul quale rimane il vincolo di aree ed attrezzature di uso pubblico con destinazione a parcheggio.



Stralcio elaborato PGT Vigente



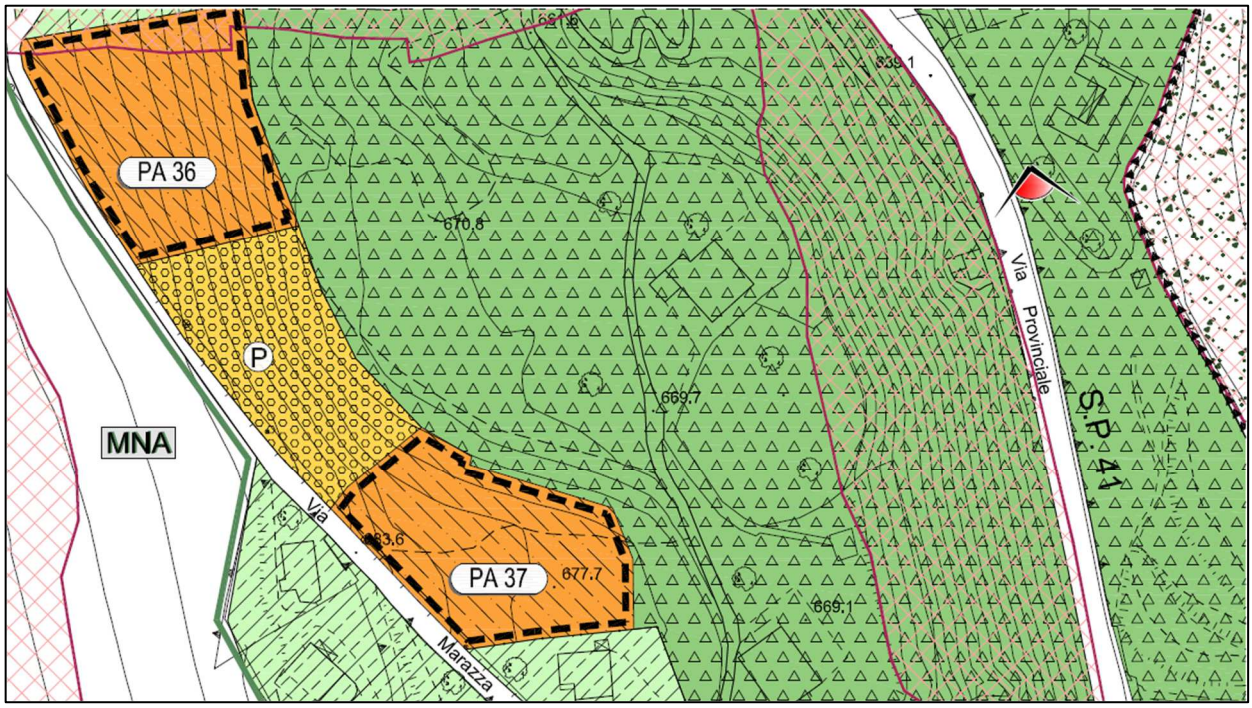
Stralcio elaborato PGT Variante

Si modificano gli elaborati di piano con l'eliminazione delle revisioni di edificabilità dei suoli e viene introdotto il disposto normativo di cui alla lettera H

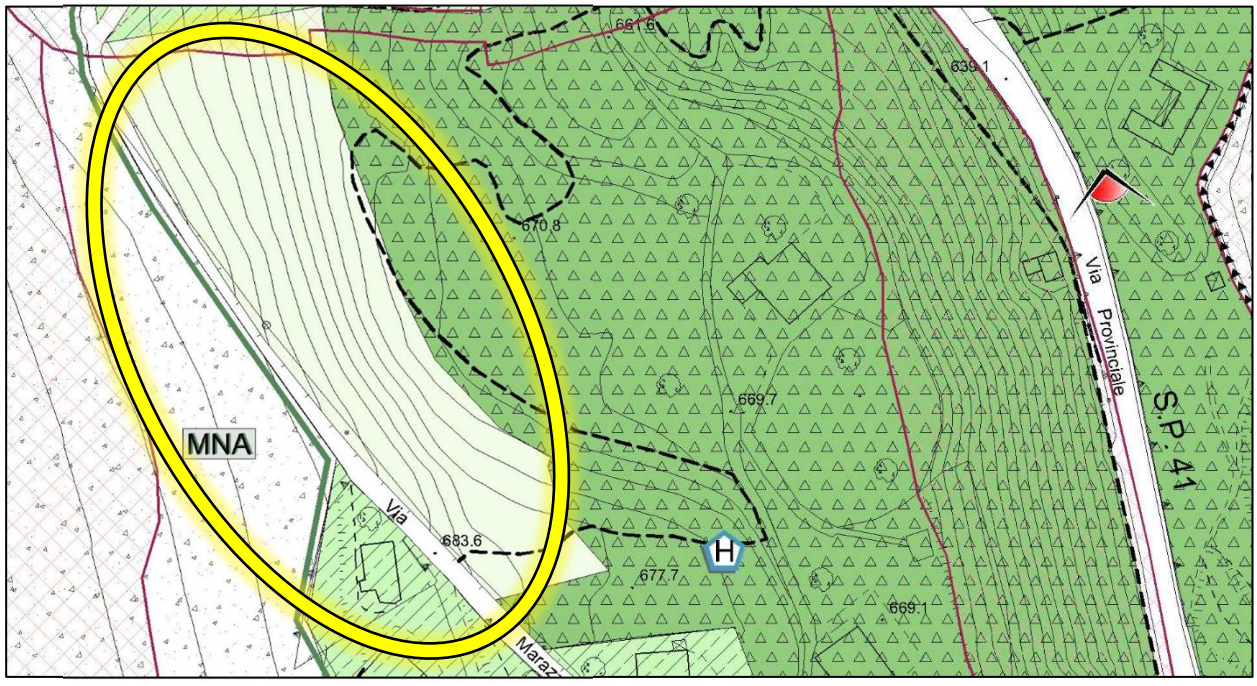
Norma speciale lettera H

Come da richiesta inoltrata dalla proprietà vengono eliminate le previsioni edificatorie di cui al P.A. 36 e P.A. 37 e la previsione dell'area da destinare a parcheggio con la restituzione dei contesti alla rete ecologica.

Viene preservata la possibilità di realizzare un accesso al compendio da via Marazza e la realizzazione di una volumetria assegnata pari a 150,00 mc. da destinare a un edificio pertinenziale da ubicare all'interno del compendio ma indipendente rispetto all'abitazione principale.



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT Variante

Località Visgnola

Suddivisione dei comparti sottoposti a sceda normativa secondo le proprietà

Si provvede a ridefinire la divisione tra il comparto ASR3 ed il comparto ASR16, in aderenza alle singole proprietà. In particolare viene ridefinito il compendio ASR3 in adesione al mappale n° 6689 ed il comparto ASR16, pur rimanendo un'unica scheda normativa, viene suddiviso in tre sub comparti ASR16a – ASR16b – ASR16 c facendolo aderire, ove possibile, alle singole proprietà.

Il comparto ASR3, così come ridefinito in aderenza alla proprietà, al fine di rendere coerenti gli interventi rispetto ai contesti di appartenenza, potrà recuperare le volumetrie esistenti e realizzare la volumetria già prevista sul lotto dal vigente P.G.T. con l'applicazione dell'indice della zona R1 pari a 1,2 mc/mq. attraverso lo sviluppo di un unico progetto edificatorio. L'attuazione degli interventi nel comparto potrà essere eseguita a condizione che venga realizzato l'allargamento di via delle Rose e venga ceduto al Comune il tratto vi viabilità (via delle Rose) corrispondente di cui ai mappali catastali n° 4546 e n° 2911 (parte).

Norma speciale via delle Rose (generale per la via)

Si prevede l'allargamento di un metro per ogni lato di via Delle Rose.

A fronte della cessione al Comune del sedime di via delle Rose e della porzione di allargamento di un metro per ogni parte verrà attribuito ad ogni lotto interessato dalle suddette cessioni un bonus volumetrico pari a 150,00 mc.

Norma speciale lettera A

Il compendio posto tra via Nuova e via Delle Rose identificato negli elaborati di piano con la lettera A, a fronte della cessione al Comune del sedime di via delle Rose e dell'area necessaria per l'allargamento di via Delle Rose ha attribuito un bonus volumetrico aggiuntivo pari a 1.100,00 mc.

Viene conferito all'ambito territoriale la destinazione turistico ricettiva e gli interventi potranno essere eseguiti con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

Nell'ambito della convenzione urbanistica verranno regolamentate le cessioni delle aree consistenti nella via delle Rose e nell'ampliamento della viabilità.

SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

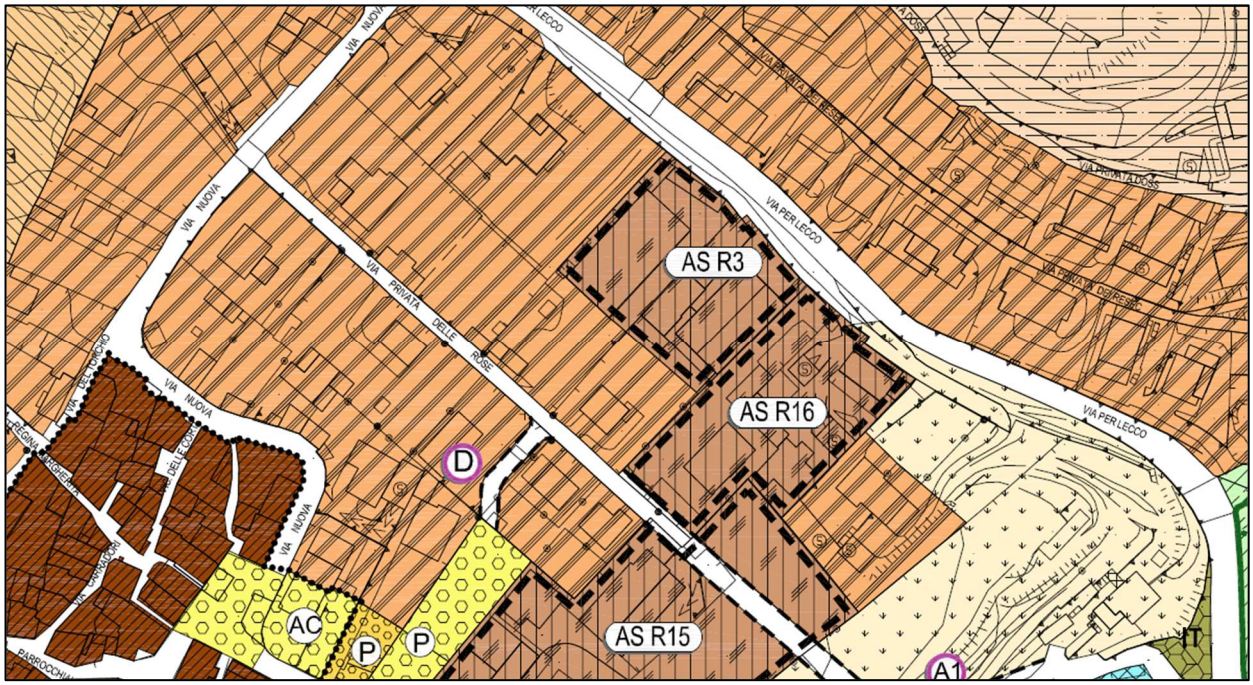
Vengono apportate delle modifiche agli elaborati di piano di concerto con le proprietà per dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico che constano principalmente nell'acquisizione da parte del Comune della via delle Rose (attualmente strada privata) ed al suo adeguamento, con particolare riguardo al tratto iniziale corrispondente all'innesto con via Nuova.

La razionalizzazione della rete viaria della frazione risulta essere essenziale al fine di creare un agevole collegamento con gli spazi pubblici attraverso il piccolo tratto di strada in progetto e quindi evitare l'ingresso alla frazione attraverso un tratto stradale dal calibro ridotto.

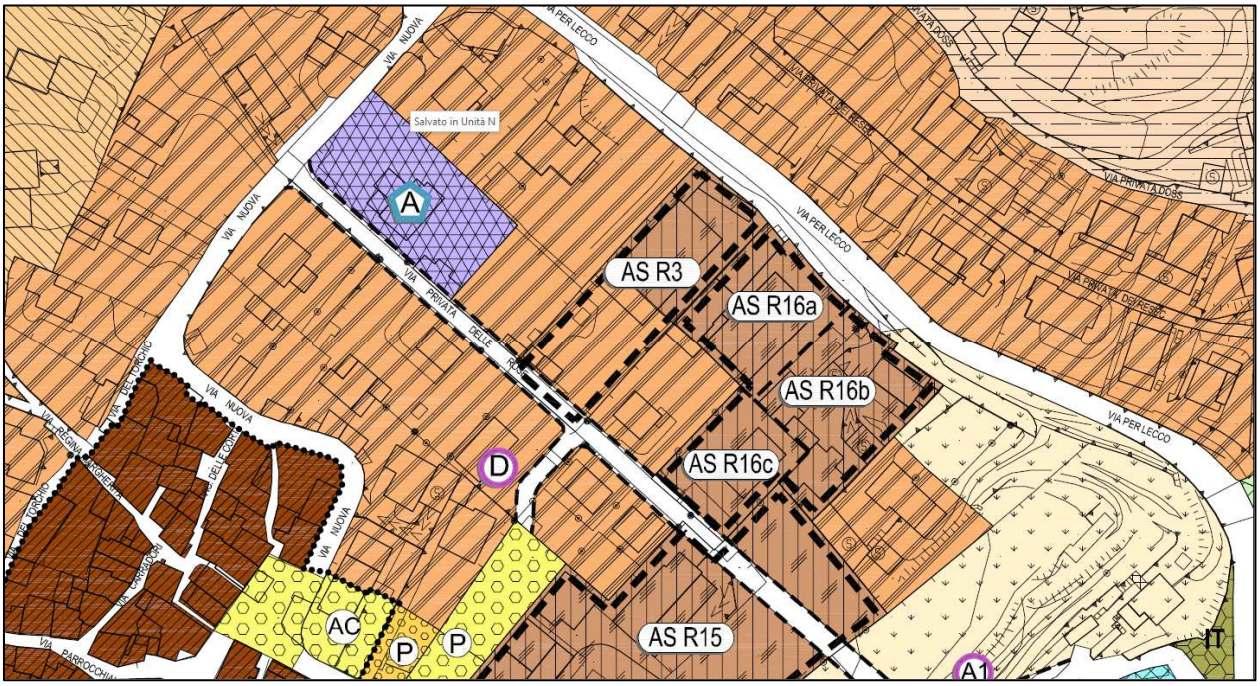
Le modifiche introdotte alle previsioni urbanistiche dei diversi ambiti sono da considerarsi favorevolmente poiché consentono di dare attuazione ad un importante progetto, conferendo al medesimo una ulteriore sostenibilità rispetto alle considerazioni già effettuate in sede di valutazione ambientale strategica dello strumento urbanistico vigente.

La modica di ambito urbanistico del compendio posto all'ingresso della viabilità, attualmente non utilizzato, conferendo al medesimo una destinazione turistico- ricettiva consente il recupero di un compendio dismesso, la rivitalizzazione della frazione e la possibilità di adeguamento dell'assetto viario.

La variante urbanistica rafforza la sostenibilità dell'esecuzione degli interventi sotto il profilo economico- ambientale e sociale.



Stralcio elaborato PGT Vigente



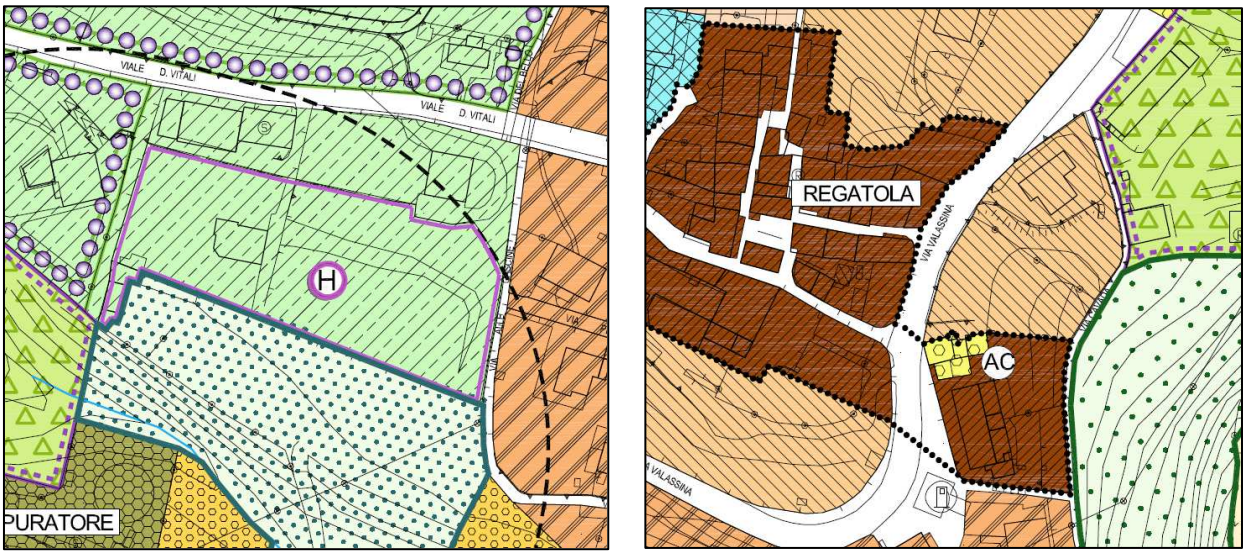
Stralcio elaborato PGT Variante

Si introduce il disposto puntuale di cui alla lettera I, andando a meglio declinare i contenuti già presenti nel P.G.T. di cui ai disposti della lettera H

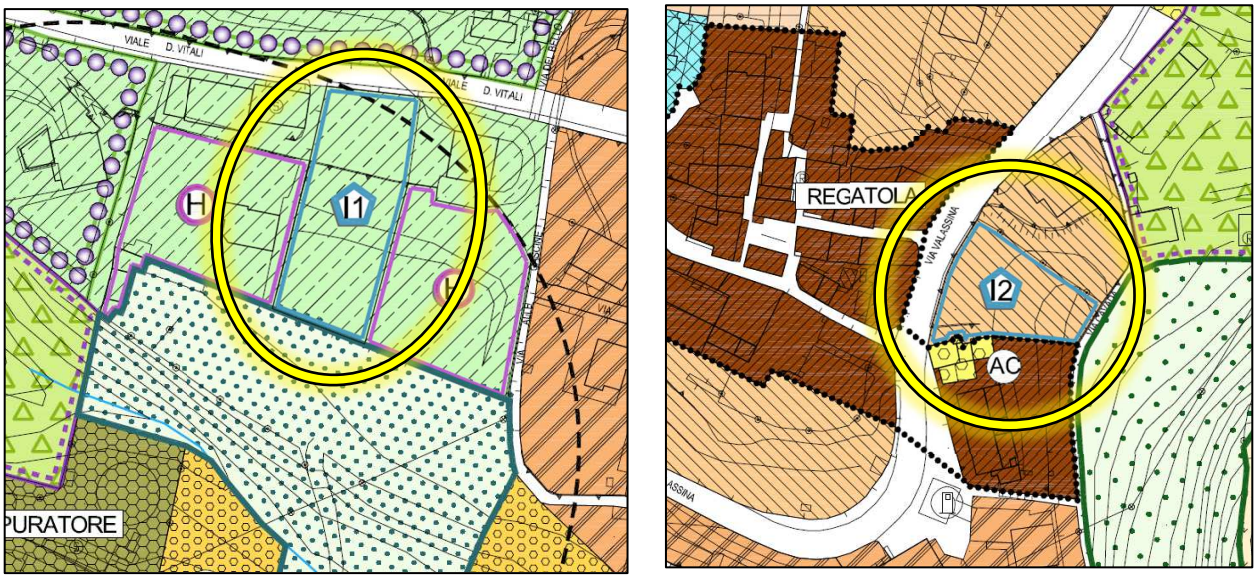
Norma speciale lettera I

La presente norma individua il lotto dove viene effettuato il trasferimento volumetrico già ammesso dal disposto normativo lettera H del vigente P.G.T. e prevede la cessione delle aree, che rimarranno prive di volumetria al Comune di Bellagio.

*Nell'ambito individuato negli elaborati di piano con la lettera **I1** potranno essere trasferite con atto di asservimento volumetrico le volumetrie generate dai mappali n° 5740 e n° 4517, mappali individuati con la lettera **I2**, con l'applicazione del parametro edificatorio pari a 1,00 mc/mq..*
Le aree contraddistinte catastalmente ai mappali n° 5740 e n°4517 dovranno essere cedute al Comune di Bellagio a titolo gratuito. Nel suddetto ambito, individuato con la lettera I2 sarà possibile intervenire in applicazione dei disposti di cui all'ambito urbanistico R2- residenziale esistente e di completamento ad eccezione della volumetria che verrà aggiunta con atto di asservimento volumetrico e dell'altezza delle nuove costruzioni come di seguito indicato:
H- altezza media = 11,00 m
H- altezza massima: non oltre 3,00 metri l'altezza massima.



Stralcio elaborato PGT Vigente

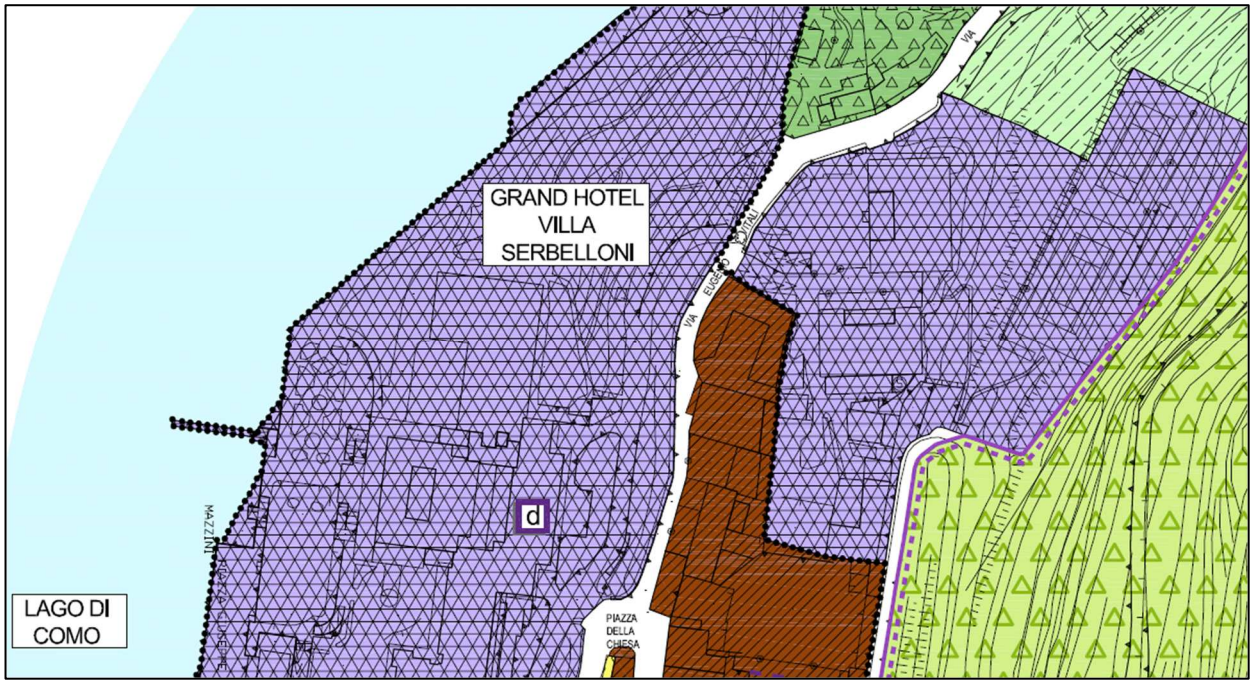


Stralcio elaborato PGT Variante

<u>Si precisano i disposti normativi di cui alla lettera d, già presenti nella strumentazione urbanistica vigente.</u>

Norma speciale lettera d

*Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera **d** è consentito l'ampliamento dell'albergo attraverso il recupero del sottotetto, nonché l'ampliamento della simmetrica ala nord così come previsto nell'Autorizzazione Paesaggistica n° 20 del 2007 e come meglio rappresentato nell'elaborato grafico tavola n° 10 del 13.09.2007 prot. n° 12877.*
Nel Compendio del Grand Hotel Villa Serbelloni sarà possibile la riorganizzazione degli spazi interni del complesso alberghiero, attualmente destinati a vani tecnici, per un riuso ai fini alberghieri, realizzando nuovi vani tecnici, interrati e seminterrati, nell'area di pertinenza dell'albergo per una superficie di 500,00 mq.



Stralcio elaborato PGT Vigente

PREVISIONI CONTENUTE NEGLI AMBITI SPECIALI REGOLAMENTATI DA APPOSITE SCHEDE NORMATIVE E VARIANTE PUNTUALE

Sono rappresentate nella presente sezione le modifiche effettuate agli ambiti speciali che ineriscono precisazioni o integrazioni delle schede normative.

Si precisa nella scheda normativa, l'indifferenziazione tra le funzioni ammesse, così come ammesso dalla L.R. 12/2005 ed in relazione alle destinazioni d'uso che si andranno ad insediare l'adeguamento delle urbanizzazioni e sottoservizi necessari.

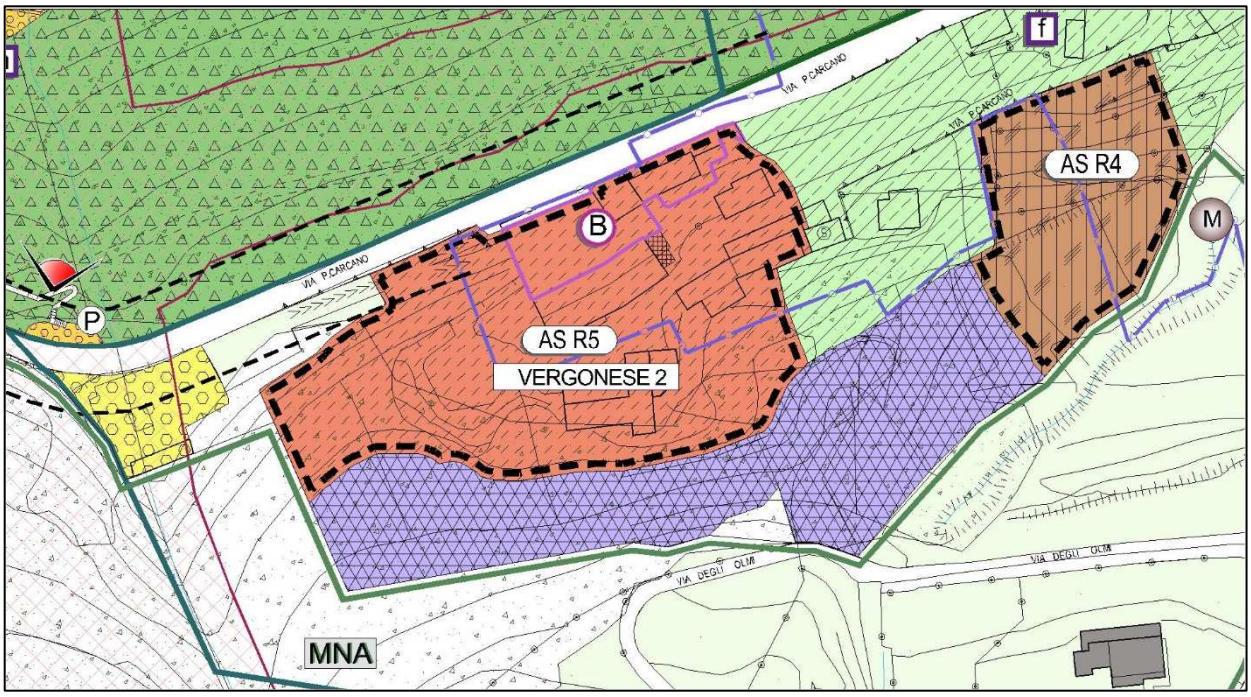
AS R5 - VERGONESE 2 EX CEMENTERIA - IN ATTUAZIONE -VIA P. CARCANO

INDIRIZZI
Nell'ambito indicato si prevede una differenziazione delle destinazioni d'uso per poter riqualificare in modo efficace la struttura esistente.
Il Piano Attuativo dovrà prevedere una ridistribuzione delle volumetrie del fabbricato "ex cementeria", con lo scopo di ridurre l'impatto visivo del complesso dal lago.
Al piano terra e al piano primo dell'edificio su strada è possibile mantenere una destinazione d'uso artigianale.
Dovranno essere tutelate e mantenute tutte le alberature esistenti, con particolare riguardo per quelle comprese nella fascia a sud indicata come "area boscata" dal Piano di Indirizzo Forestale.

1^ VARIANTE URBANISTICA

Le altre volumetrie conferite all'ambito territoriale potranno avere, senza alcuna distinzione percentuale, le seguenti destinazioni d'uso: residenza, turistico- ricettivo, esercizi di vicinato.
In relazione alle destinazioni funzionali che verranno insediate dovrà essere eseguito un adeguamento dell'assetto viario, delle urbanizzazioni, dei sottoservizi e dovranno essere localizzati gli spazi da destinare a parcheggio adeguati sia per l'insediamento che per i fruitori del medesimo.

STRUMENTO ATTUATIVO: Permesso di Costruire Convenzionato



Stralcio elaborato PGT Vigente

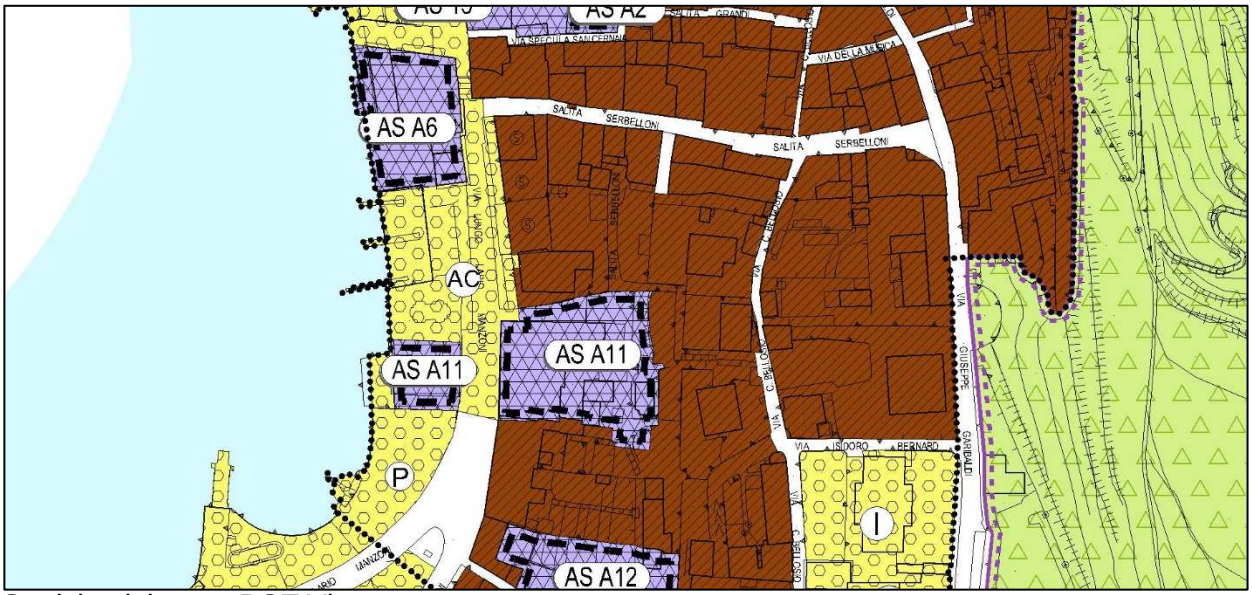
Si precisa nella scheda normativa, la tipologia di attività alberghiera che può essere svolta
AS A 6– HOTEL "METROPOLE" – BELLAGIO PIAZZA MAZZINI
(istanza 2- modificata con tecnico incaricato dalla nuova proprietà)

Parametri, indirizzi dimensionali

Possibilità di realizzare spazi connessi all'attività alberghiera (come area estetica/wellness - relax – piscina – solarium - spazi di somministrazione e ristorazione- camere / suites) *al piano copertura, fino ad un massimo di 150 mq e previa demolizione degli attuali manufatti; è consentita un'altezza massima interna di. 3,30 m e una copertura piana, il più possibile centrata sul solaio sottostante e tale da limitarne l'impatto visivo dal basso. Possibilità di rifacimento dell'attuale struttura di copertura esistente per l'area all'aperto su fronte lago destinata all'attività ristorativa, con la contestuale chiusura dell'attuale spazio porticato coperto tramite una veranda di massimo 250 mq. Possibilità di realizzare un piccolo giardino/dehor per un utilizzo sia estivo che invernale e per il potenziamento dell'area bar fino ad una superficie massima 40 mq.*

Si introducono delle piccole volumetrie aggiuntive al fine di poter effettuare gli adeguamenti necessari per le strutture alberghiere esistenti.
AS A 11 – HOTEL "EXCELSIOR SPLENDID" – BELLAGIO
VIA LUNGOLAGO MANZONI (Istanza n° 32)

PREVISIONI P.G.T. VIGENTE
INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE
Parametri, indirizzi dimensionali
Per questo ambito si prevede la possibilità di recuperare le sole volumetrie attualmente esistenti (recupero sottotetto esistente ai fini ricettivi) nel rispetto delle sagome e delle forme esistenti e senza prevedere consumo di suolo in aggiunta.
1^ VARIANTE
E' consentita la realizzazione di una capacità edificatoria aggiuntiva, al fine di poter garantire la possibilità di adeguamenti sino ad una superficie lorda aggiuntiva pari a 240,00 mq. da realizzarsi nella parte retrostante
MODALITÀ DI INTERVENTO: Permesso di Costruire Convenzionato
Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente e il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del corpo di fabbrica principale.
Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti
Indirizzi di compensazione per la trasformazione:
Le compensazioni verranno concertate con l'Amministrazione Comunale in sede di stesura della convenzione urbanistica.



Stralcio elaborato PGT Vigente

Si introducono delle piccole volumetrie aggiuntive al fine di poter effettuare gli adeguamenti necessari per le strutture alberghiere esistenti.

AS A16 – HOTEL BELVEDERE – PESCALLO VIA VALASSINA (Istanza 3)

PREVISIONI P.G.T. VIGENTE

INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE

Parametri, indirizzi dimensionali

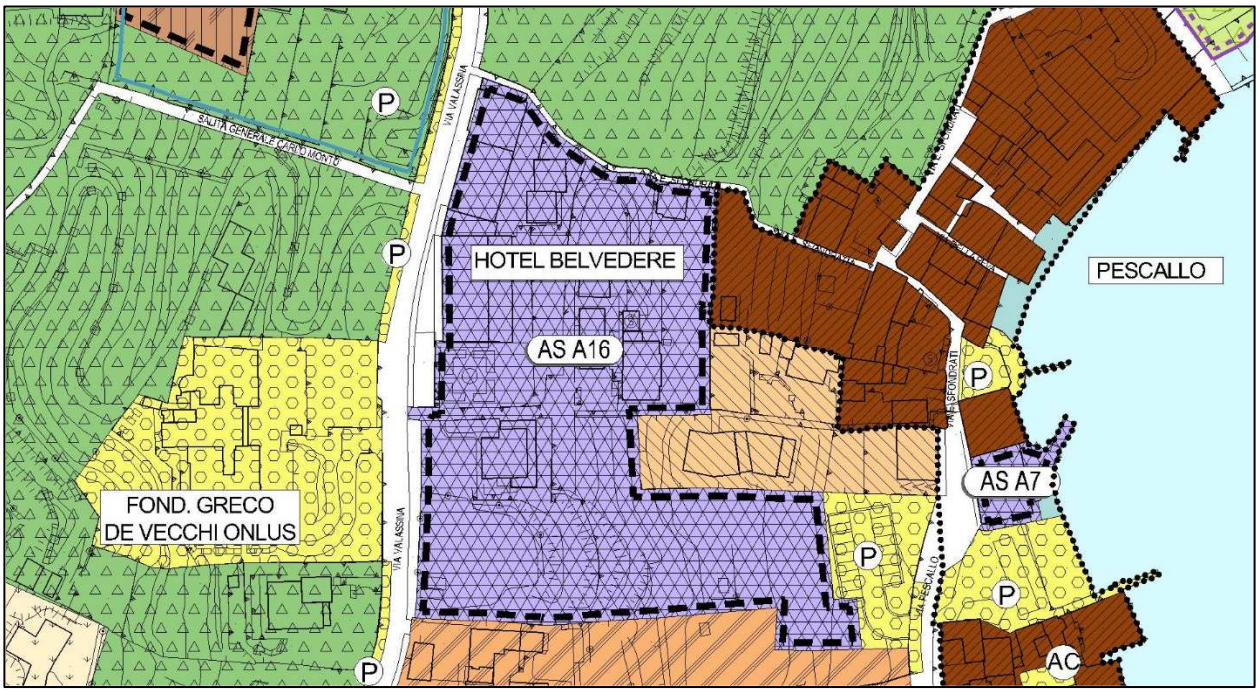
Il compendio rileva una superficie territoriale edificata pari a 9.884,72 mq., e vede la presenza dell'hotel "Belvedere", classificato dal vigente strumento urbanistico in ambito turistico- ricettivo- commerciale-terziario.

PROGETTO DI VARIANTE

Norma: E consentita la realizzazione degli interventi in attuazione dei parametri edificatori propri della zona urbanistica di riferimento.
Qualora il lotto risulti essere saturo è ammesso un ampliamento pari a 650, 00 mq. di s.l.p. della struttura alberghiera esistente, preservando il cono ottico di visuale dalla via Valassina verso il Lago.

Indirizzi Paesaggistici e Morfologico- insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente. Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Modalità di Intervento: L'inserimento di ampliamenti e/o nuovi volumi deve essere realizzato attraverso Permesso di Costruire Convenzionato al fine regolamentare la trasformazione dei luoghi nell'ambito del compendio di concerto con l'Amministrazione Comunale



Stralcio elaborato PGT Vigente

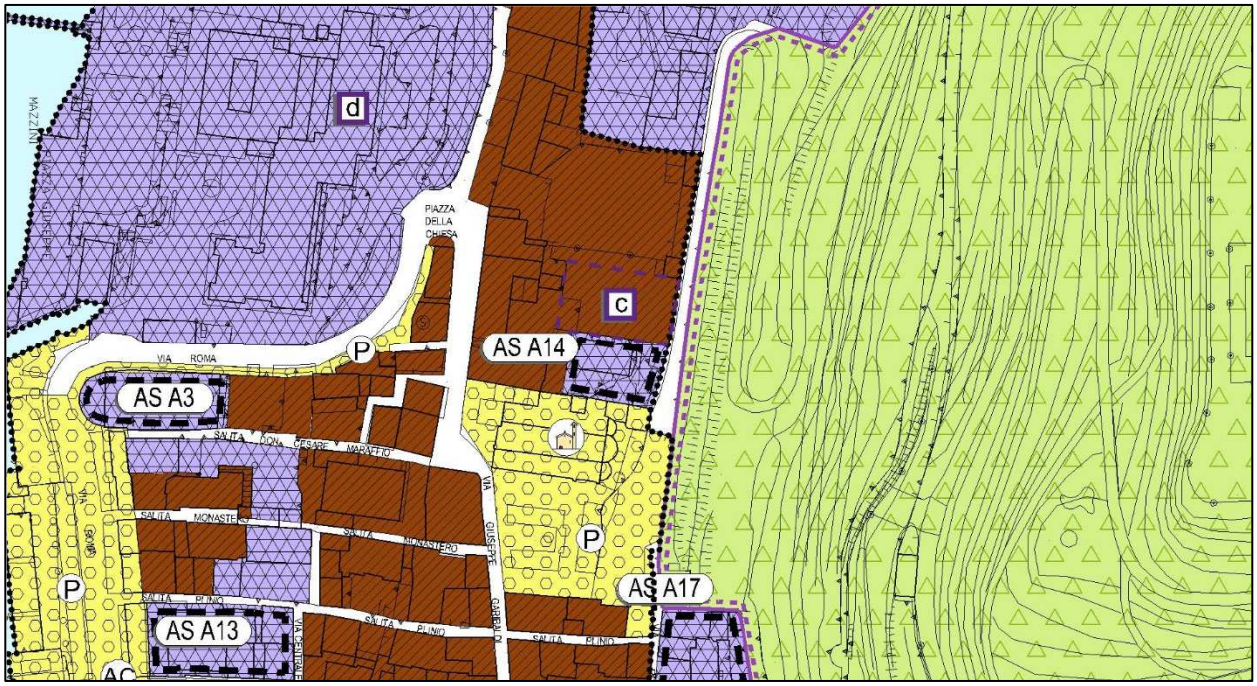
Si introducono delle piccole volumetrie aggiuntive al fine di poter effettuare gli adeguamenti necessari per le strutture alberghiere esistenti.

AS A14 – HOTEL SETA – BELLAGIO VIA OLIVELLI

PREVISIONI P.G.T. VIGENTE

INDIRIZZI SPECIFICI PER LA TRASFORMAZIONE
Parametri, indirizzi dimensionali
Il compendio rileva una la presenza dell'hotel "Seta", classificato dal vigente strumento urbanistico in ambito Naf –Nucleo di antica formazione e regolamentato da apposite norme puntuali di dettaglio. L'ambito, in conformità con le previsioni urbanistiche di altre strutture ricettivo- alberghiere, viene classificato in ambito AS A 14– Hotel Seta

PROGETTO DI VARIANTE
Norma: E' consentito il recupero dell'area interrata esistente con formazione di vani al servizio, per adeguamento e ampliamento dell'attività insediate.
E' altresì ammesso un ampliamento dell'attività turistico – ricettiva ed alberghiera per una superficie massima di 200 mq di s.l.p.
Indirizzi Paesaggistici e Morfologico- insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente. Si prevede la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.
Perequazione di Comparto
A titolo di perequazione di comparto dovranno essere concordati degli interventi per il completamento con pavimentazione in acciotolato della pavimentazione della piazza antistante la Chiesa, oggi sterrata. La realizzazione dell'opera pubblica sarà regolamentata in apposita convenzione urbanistica.
Modalità di Intervento: Permesso di Costruire Convenzionato



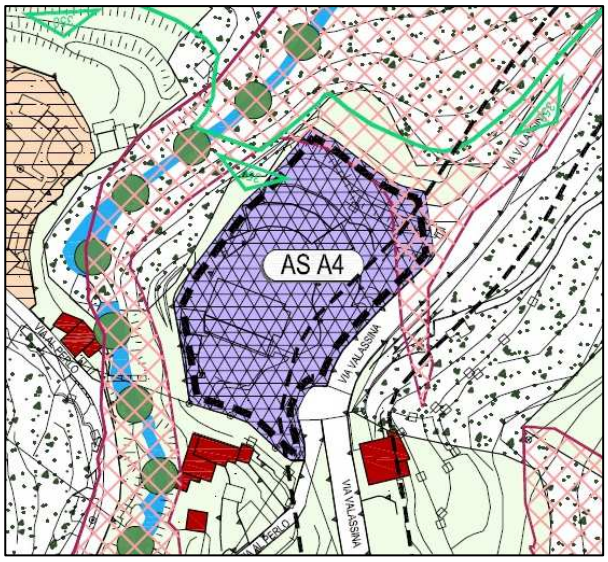
Stralcio elaborato PGT Vigente

AS A 4 – HOTEL "IL PERLO PANORAMA" – BELLAGIO - VIA VALASSINA

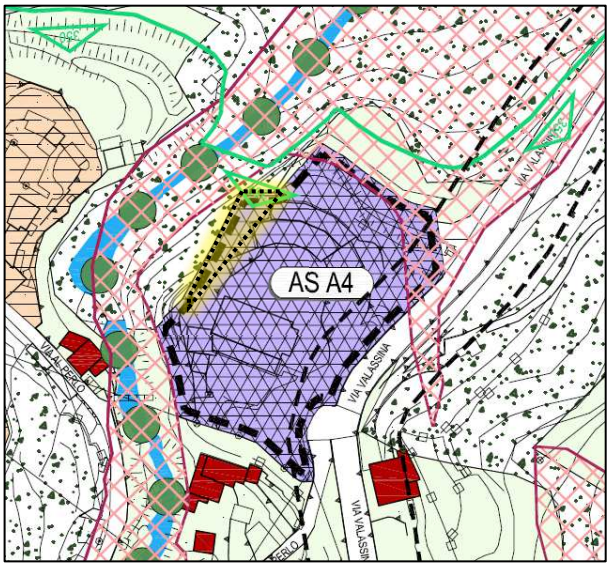
1^ VARIANTE
Si provvede ad effettuare la rettifica della delimitazione del compendio ricomprendendo tutte le aree di pertinenza dell'edificio.
Parametri, indirizzi dimensionali
Al fine di consentire l'adeguamento della struttura alberghiera attraverso la realizzazione di interventi sull'edificazione esistente e nelle aree prossime all'immobile viene conferito al compendio una volumetria aggiuntiva assegnata pari a 1.150,00 mc.
MODALITÀ DI INTERVENTO: Permesso di Costruire Convenzionato

Indirizzi paesaggistici e morfologico-insediativi
Si specifica l'utilizzo di materiali tradizionali in continuità con la parte esistente e la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi previsti.

Indirizzi di compensazione per la trasformazione
Compartecipazione alla realizzazione del collegamento della fognatura al collettore fognario, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale e le compensazioni che l'Amministrazione Comunale concerterà in sede di stesura della convenzione urbanistica.



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT Variante

SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Le varianti apportate consistono dell'attribuzione alla struttura alberghiera esistente, la quale sarà interessata da un intervento di ristrutturazione di una volumetria aggiuntiva idonea per l'adeguamento della stessa. E' stata altresì ampliata l'area ove si prevede l'esecuzione degli interventi estendendo la pertinenza del compendio.
La modifica alle previsioni della scheda normativa urbanistica è finalizzata a rendere idonea la struttura sotto l'aspetto dimensionale e garantire la possibilità economica dell'attuazione degli interventi di ristrutturazione.
L'integrazione della scheda normativa rende maggiormente sostenibili quanto già definito nello strumento urbanistico vigente poiché consente la valorizzazione di una struttura ricettiva alberghiera e la sostenibilità economica per l'esecuzione degli interventi di adeguamento, oltre allo sviluppo del settore turistico- ricettivo alberghiero il quale costituisce parte integrante dell'economia del paese.
La sostenibilità sociale è determinata dalle opere pubbliche che verranno eseguite a favore della collettività e definite nell'ambito della convenzione urbanistica.
La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.

AS R12 – REGATOLA VIA LA CAPPELLA

PREVISIONI P.G.T. VIGENTE

L'ambito territoriale rileva la presenza di un edificio artigianale dismesso con relativa area pertinenziale destinata a piazzale ed area di ingresso al comparto da via Cappella.
La vigente strumentazione urbanistica classifica i contesti in ambito I- Industriale ed in parte in ambito agricolo.

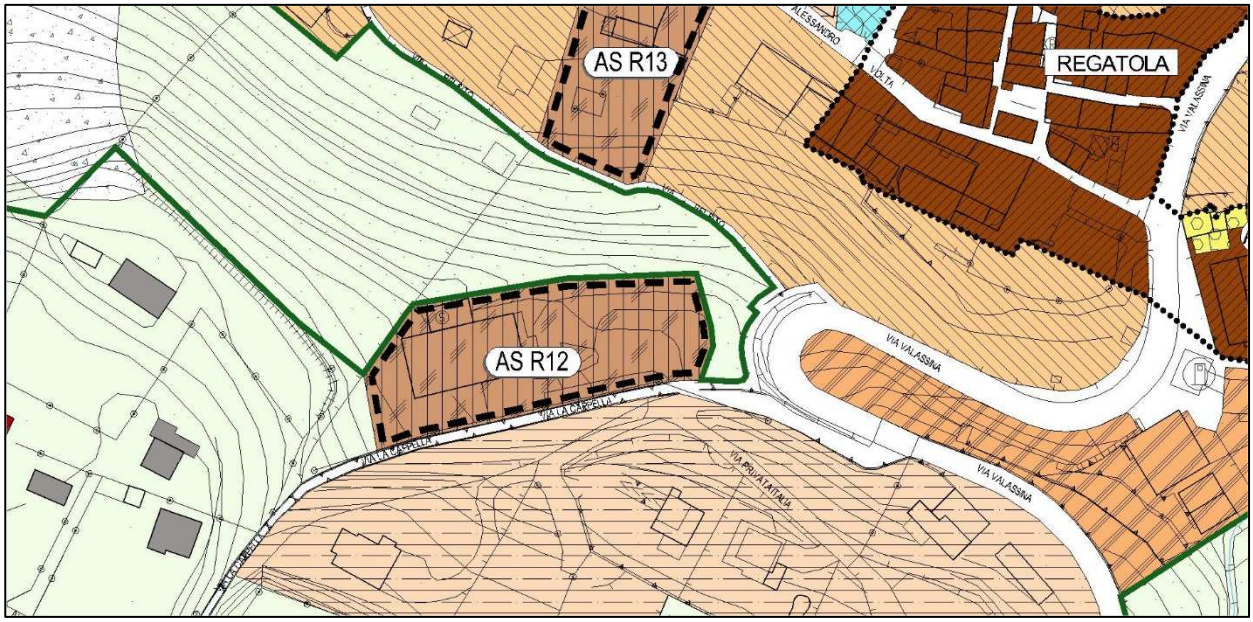
PROGETTO DI VARIANTE

Il progetto di variante prevede il riconoscimento quale area compromessa dei contesti pertinenziali dell'edificazione esistente (ai sensi della L.R. 12/2005) e prevede la riconversione dell'intero compendio dismesso. L'ambito territoriale interessato dal recupero ha una superficie complessiva pari a 2.830,00 mq., di cui 1.860,00 mq. corrispondente all'area interessata dall'edificio esistente e 970,00 mq. corrispondente all'area del piazzale esistente. E' consentita la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di volumetrie accessorie interrate funzionali al nuovo insediamento, nonché la razionalizzazione dell'accesso al comparto.
Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio in disuso, in aderenza con le finalità espresse dalla legge per il recupero delle aree dismesse e degradate, è ammesso l'incremento pari al 20% della volumetria esistente

1^VARIANTE

In caso di intervento di ristrutturazione e riconversione dell'edificazione esistente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: turistico- ricettivo e turistico ricettivo non alberghiero, residenziale, uffici, studi professionali, commerciale di vicinato, direzionale e di servizio, depositi delle funzioni ammesse, terziario, foresteria.
H. media in caso di ricostruzione: 10 m.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato



Stralcio elaborato PGT Vigente

SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le varianti apportate consistono nell'attribuzione al comparto di una capacità volumetrica aggiuntiva, da potersi altresì meglio distribuire anche in elevazione, così come previsto anche dalla L.R. 12/2005 per incentivare la rigenerazione degli ambiti dismessi. Viene altresì meglio precisato, sempre tra le destinazioni già ammesse turistico- ricettivo le tipologie di funzioni ammesse.
La modifica alle previsioni della scheda normativa urbanistica è finalizzata a rendere idonea la struttura sotto l'aspetto dimensionale e garantire la possibilità economica dell'attuazione degli interventi di ristrutturazione.
L'integrazione della scheda normativa rende maggiormente sostenibili quanto già definito nello strumento urbanistico vigente poiché agevola delle possibilità di recupero di immobili dismessi.
La sostenibilità sociale è determinata dalle opere pubbliche che verranno eseguite a favore della collettività e definite nell'ambito della convenzione urbanistica.
La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.

AS C2 v2 – GUGGIATE VIA AL PERLO

1^ VARIANTE URBANISTICA
La variante urbanistica prevede per il compendio interessato dall'ambito ASC2, già previsto nel P.G.T. e dalla norma speciale di cui alla lettera G, introdotta con la 1^ variante agli atti del P.G.T. un unico ambito al fine di rendere maggiormente organici gli interventi edificatori nel comparto e consentire un inserimento coerente rispetto alla morfologia dei luoghi di valore paesistico ed ambientale.

VOLUMETRIE:
Volumetria ASC2: 1.300,00 mc.
Norma speciale di cui alla lettera G: volumetria esistente = 2.035,00 mc+ 20% ampliamento
Volumetria aggiuntiva assegnata: 2.500,00 mc.
DESTINAZIONE D'USO: turistico- ricettivo- alberghiero e relative strutture accessorie complementari (piscina, area benessere, ristorazione, bar)

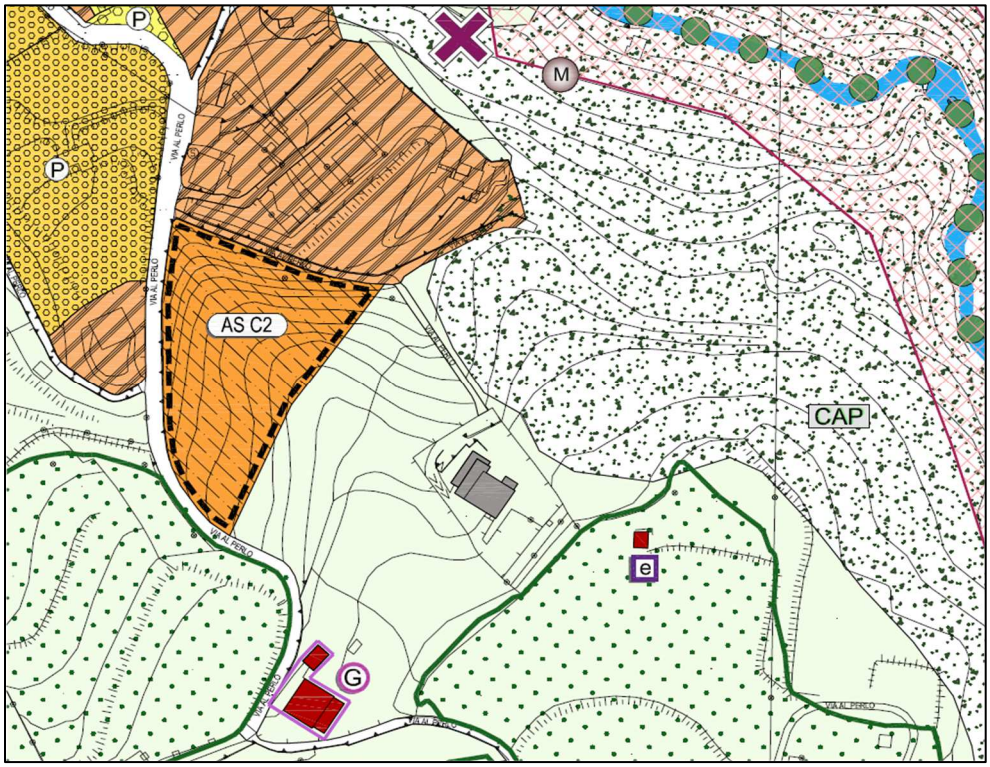
SPAZI A PARCHEGGIO AL SERVIZIO DELLA STRUTTURA: le aree da destinare al servizio della nuova struttura dovranno essere realizzate nell'ambito del compendio nel quantitativo previsto nello specifico articolo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole e del piano dei servizi del vigente P.G.T.

SPAZI A PARCHEGGIO E REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE:
Il soggetto attuatore dovrà eseguire a proprie cura e spese il parcheggio pubblico previsto dal piano dei servizi ad ovest di via al Perlo e dovrà realizzare l'adeguamento stradale della viabilità in corrispondenza dell'istituto scolastico. Gli obblighi reciproci saranno stabiliti nella apposita convenzione urbanistica.
Si richiama a tal riguardo la deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 06.03.2023 avente oggetto "Approvazione protocollo d'intesa tra il comune di Bellagio e la società I.T.I. s.r.l. per l'attuazione di iniziative di interesse comune in Bellagio via al Perlo"

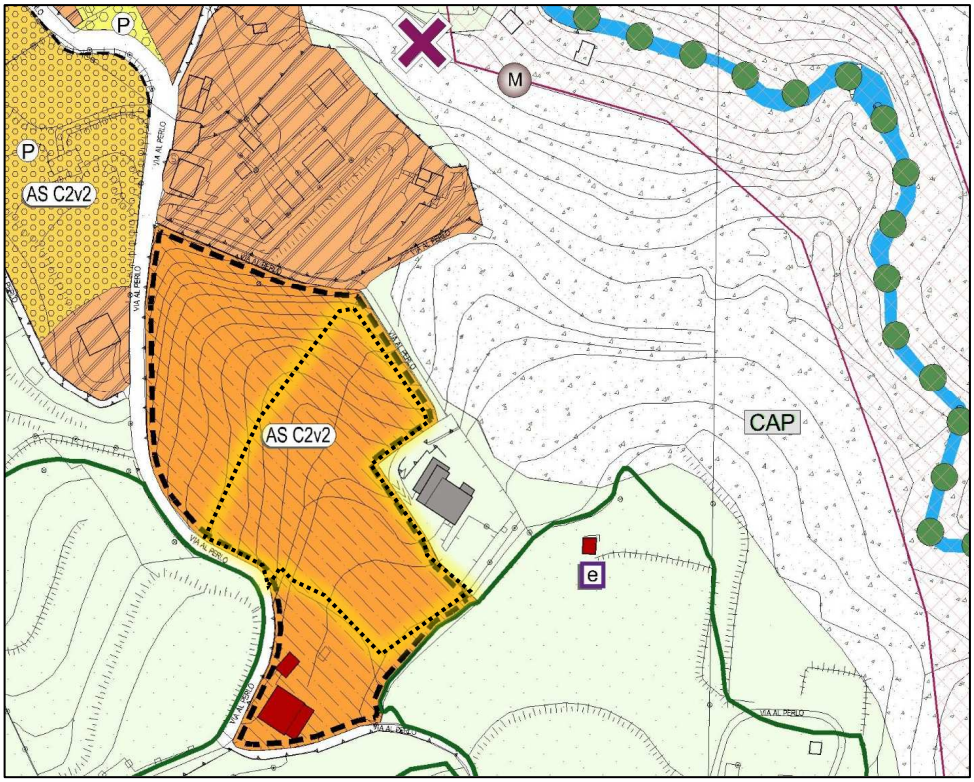
STRUMENTO ATTUATIVO: Permesso di costruire convenzionato

SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le varianti apportate consistono nella modifica delle previsioni urbanistiche del comparto ASC2 regolamentato da apposita scheda normativa del Piano delle Regole a cui è stata conferita una volumetria definita dal P.G.T. ed il disposto normativo puntuale di cui alla lettera G, ove si prevede il recupero della volumetria esistente con l'ampliamento del 20% e la possibilità di demolizione e ricostruzione della nuova edificazione , anche in differente luogo rispetto ad ave attualmente è ubicato.
Al fine di rendere organico la realizzazione degli interventi è stato esteso l'ambito del comparto ASC2 sino a comprendere le aree adiacenti e l'edificio esistente di cui al disposto puntuale di cui alla lettera G ed è stata conferita una volumetria aggiuntiva assegnata con la finalità di poter rendere possibile la realizzazione degli edifici di supporto alla nuova realtà turistico ricettiva.
Quanto sopra ha comportato l'applicazione del principio del Bilancio Ecologico secondo il quale sono state rese alla rete ecologica due ambiti edificabili nella frazione di Civenna e conseguentemente eliminata la capacità edificatoria conferita agli stessi compendi.
La variante urbanistica è stata oggetto di un accordo di pianificazione ove è stato individuato l'importante interesse pubblico consistente nell'attuazione delle previsioni del piano dei servizi attraverso l'esecuzione del parcheggio di via al Perlo.
La modifica alle previsioni della scheda normativa urbanistica è finalizzata a rendere coerente gli interventi nell'ambito dei contesti e avviene nel rispetto di compensazione di utilizzo di suolo vergine e di attribuzione al compendio di volumetrie, oltre a quelle già presenti, minori di quelle che si sarebbero dovute eseguire nei piani attuativi siti nella frazione di Civenna.
L'integrazione della scheda normativa rende maggiormente sostenibili gli interventi già definiti nello strumento urbanistico vigente poiché consente la valorizzazione del sistema ricettivo alberghiero, attraverso una differenziazione dell'offerta del settore, il quale costituisce parte integrante dell'economia del paese.
La sostenibilità ambientale è determinata dalla possibilità di realizzare un progetto unitario che ben si integri rispetto all'ambiente in cui dovranno essere eseguiti gli interventi con una economia generale nella realizzazione delle volumetrie previste dallo strumento urbanistico.
La sostenibilità sociale è determinata dalle importanti opere pubbliche che verranno eseguite a favore della collettività e dalla possibilità di dare esecuzione agli interventi previsti nel piano dei servizi.
La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.



Stralcio elaborato PGT Vigente



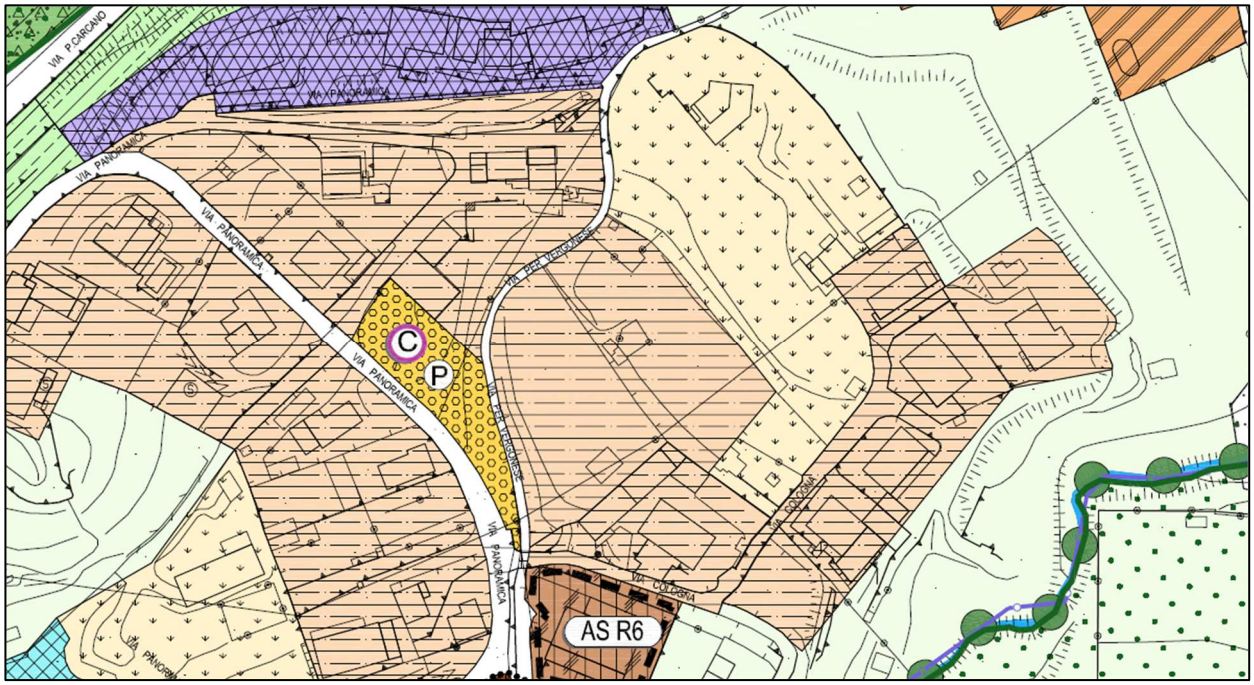
Stralcio elaborato PGT Variante

1^ VARIANTE URBANISTICA

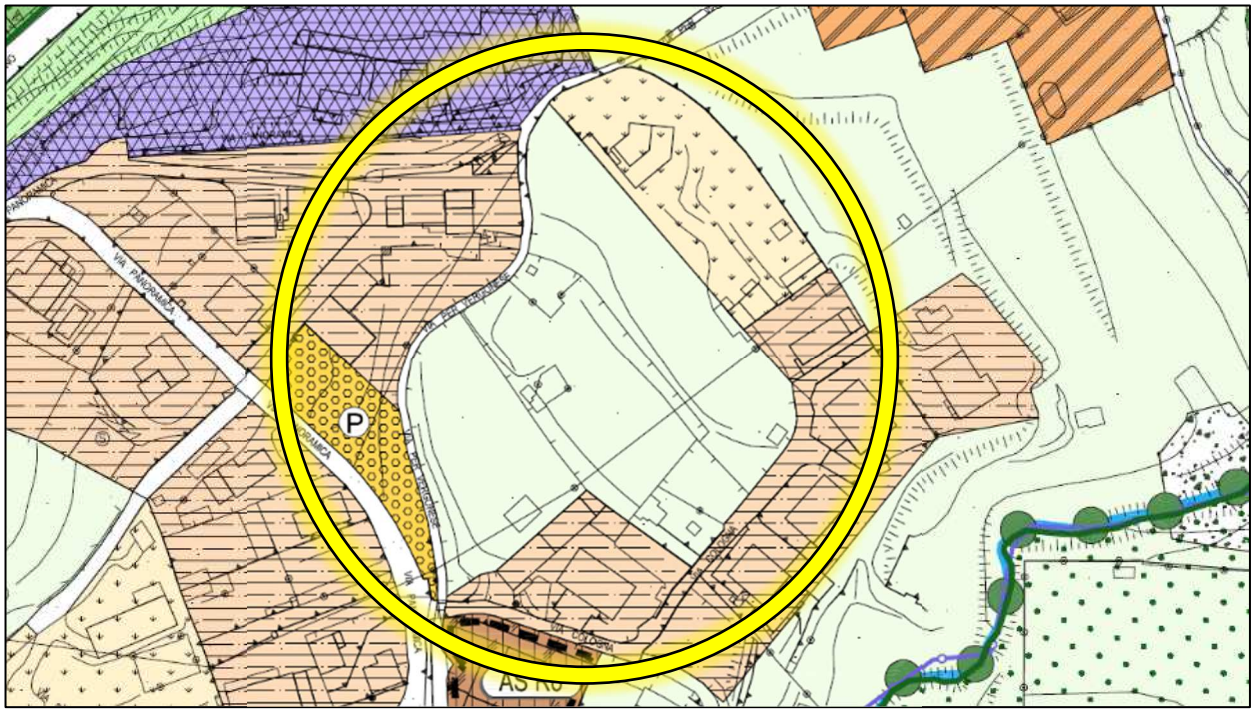
La variante urbanistica prevede di eliminare una porzione di area edificabile rendendo i contesti agricoli e trasferisce parte delle volumetrie conferite alle suddette aree in due lotti edificati con relativa area pertinenziale al fine di rendere sostenibile la realizzazione degli interventi edificatori.

Variante urbanistica

Si provvede ad eliminare le aree edificabili individuate catastalmente ai mappali n° 997- 686- 998- 4224- 688 rendendo i contesti agricoli inedificabili.
L'eliminazione delle suddette aree edificabili è funzionale al conferimento di una volumetria aggiuntiva agli edifici esistenti sotto indicati ed individuati da apposito codice numerico nello strumento urbanistico vigente.



Stralcio elaborato PGT Vigente

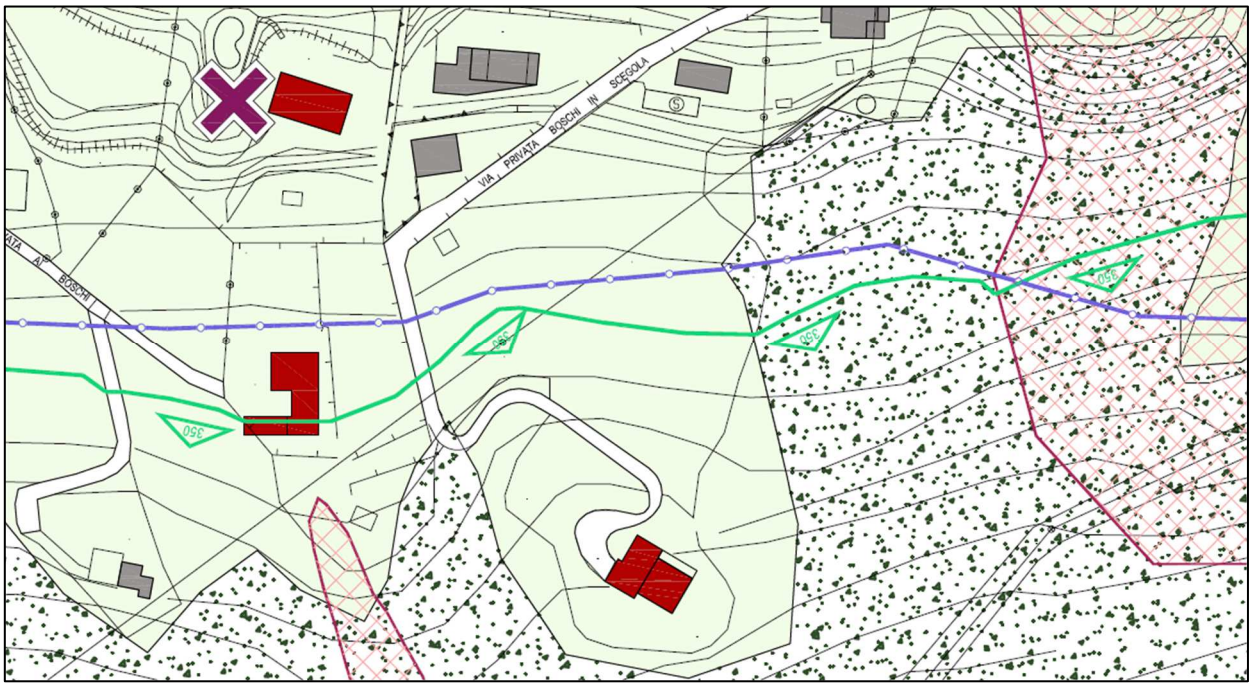


Stralcio elaborato PGT Variante

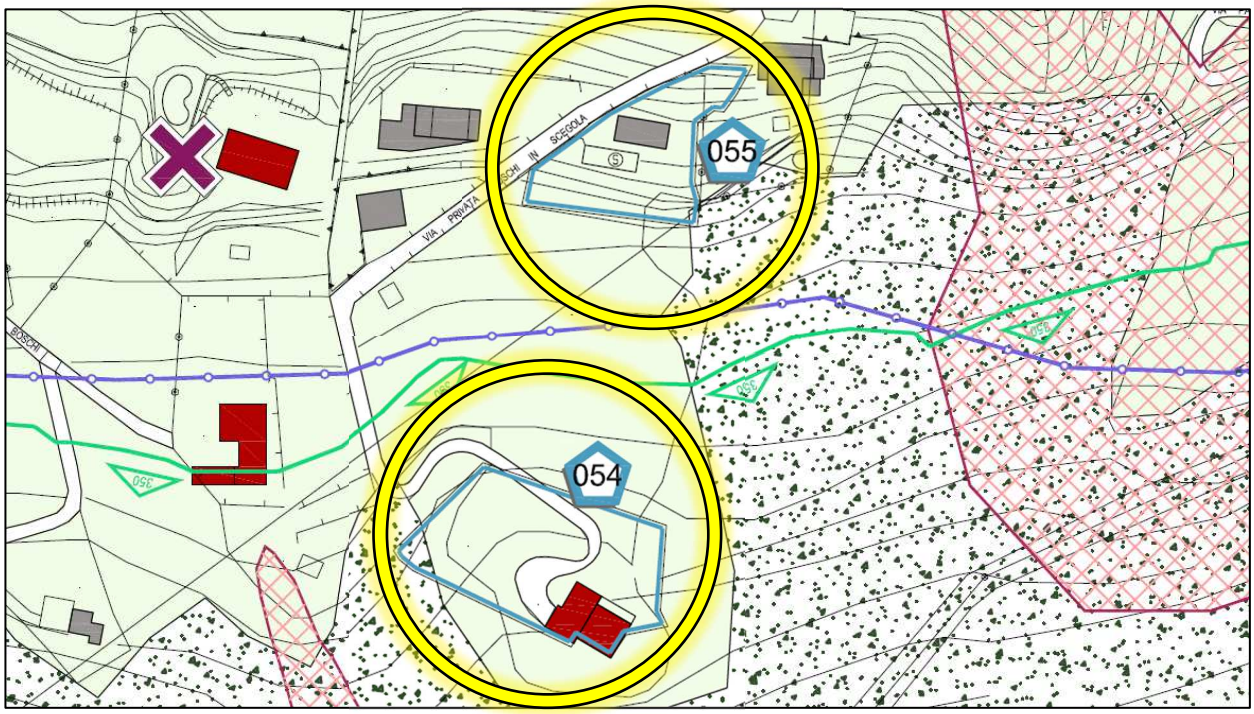
DISPOSTO NORMATIVO PUNTUALE

Vengono conferite all'edificio di cui al mappale n° 3991 scheda codice 054 una volumetria pari a 1.500,00 mc, mentre per l'edificio di cui al mappale n° 5938 scheda Codice n° 055 una volumetria pari a 600,00 mc.

E' consentita la demolizione e ricostruzione e lo spostamento dell'area di sedime all'interno dei due mappali sui quali insistono.



Stralcio elaborato PGT Vigente



Stralcio elaborato PGT Variante

SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le varianti apportate consistono nell'attribuzione agli edifici esistenti, per i quali lo strumento urbanistico già prevede degli adeguamenti funzionali delle volumetrie assegnate delle capacità edificatorie aggiuntive.

Quanto sopra ha comportato **il riconoscimento degli ambiti di pertinenza dell'edificazione esistente ai sensi della L.R. 12/2005.**

La modifica alle previsioni del P.G.T. consente di rendere sostenibile il recupero di due edifici dismessi, conferendo loro delle volumetrie assegnate superiori rispetto a quanto consentito attualmente dalla programmazione urbanistica, ma minori rispetto alle capacità edificatorie conferite alle aree edificabili della frazione di Vergonese, rese agricole.

La previsione urbanistica agevola il recupero dell'edificazione esistente e pertanto conferisce sostenibilità economica alla realizzazione degli interventi.

La sostenibilità ambientale è determinata dalla possibilità di realizzare un progetto che meglio si integri rispetto ai contesti, pur mantenendo la peculiarità dei luoghi ove l'edificazione, interessata da un intervento di ristrutturazione viene inserita, con una economia generale nella realizzazione delle volumetrie previste dallo strumento urbanistico.

La sostenibilità sociale è implicita nella possibilità del recupero del patrimonio edilizio dismesso, nonché negli interventi pubblici che il comune potrà eseguire.

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

MODIFICHE AL PIANO DEI SERVIZI

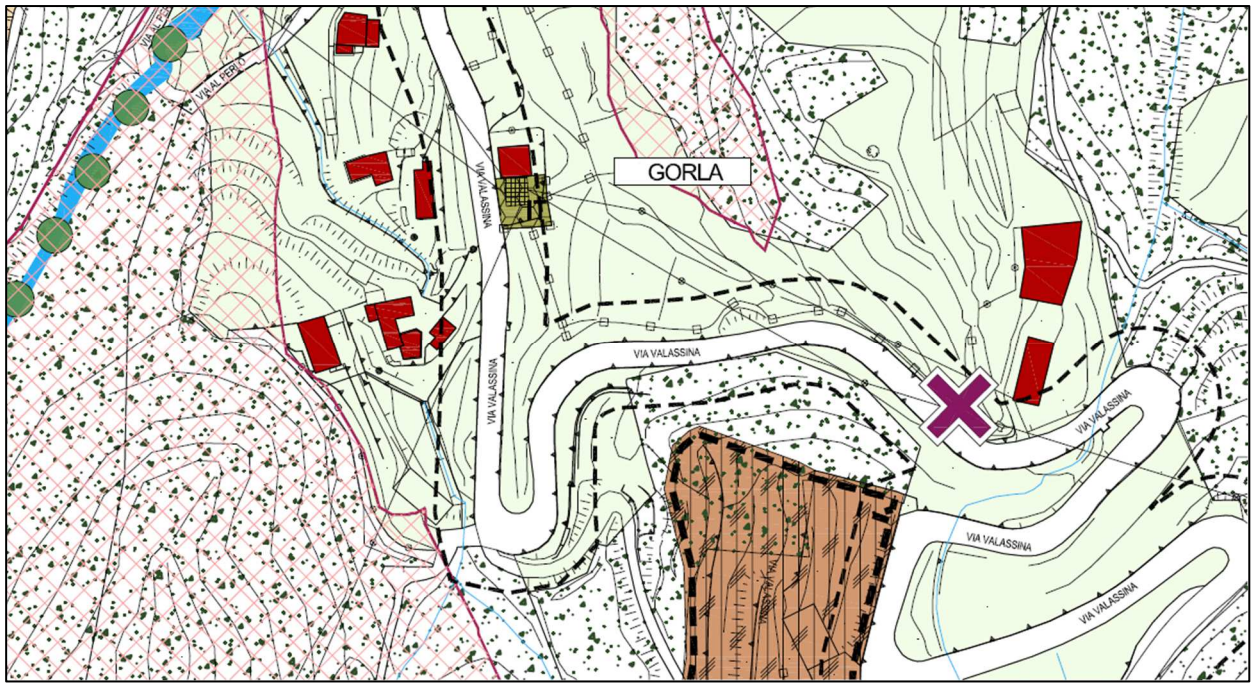
La variante prevede la localizzazione di nuove aree da destinare a servizi pubblici ed in particolare ad impianti tecnologi, nonché l'indicazione negli elaborati di piano di nuovi marciapiedi, questi ultimi secondo quanto consentito dal calibro stradale.

IMPIANTO TECNOLOGICO IN LOCALITA' GORLA

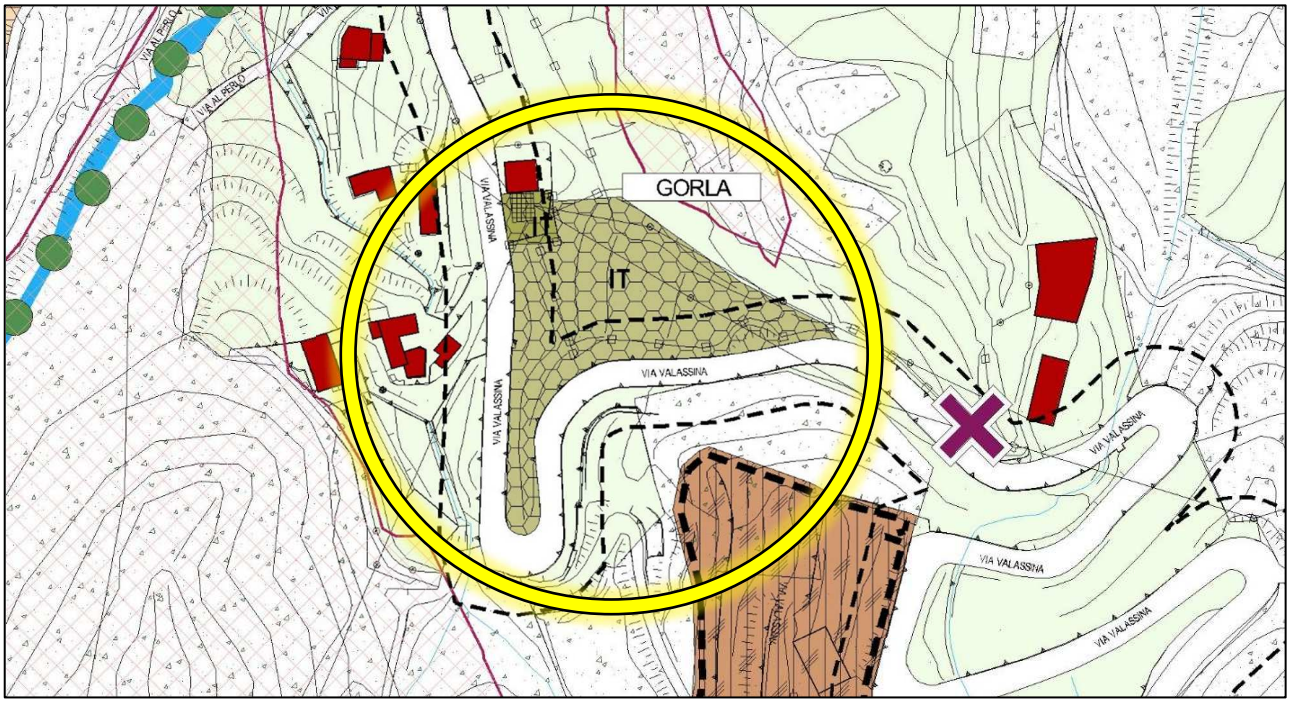
Si prevede l'individuazione di nuova area da destinare a deposito del verde in ampliamento dell'impianto tecnologico già esistente, in località Gorla, con accesso da via Valassina, per le aree di proprietà comunale contraddistinte catastalmente mappali n°1313 e 1346.

SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le modifiche apportate consistono nell'ampliamento di un'area già destinata ad impianti tecnologici da destinare alla raccolta del verde in territorio montano.
L'area è priva di valore ambientale ed ubicata in un idoneo contesto poiché prossimo a viabilità pubblica da cui il compendio ha accesso.
La realizzazione degli interventi è resa possibile dall'applicazione del principio del "Bilancio Ecologico".
La sostenibilità economica è dettata dalla possibilità di eseguire degli interventi volti alla esecuzione di un impianto tecnologico di cui si rileva la concreta necessità rispetto al bacino d'utenza del territorio montano in un'area di proprietà comunale, facilmente accessibile poichè posta in prossimità della viabilità pubblica.
La sostenibilità ambientale è determinata dalla conformazione dei luoghi che rendono possibile l'esecuzione di interventi non percepibili ed invasivi rispetto alla percezione dagli spazi pubblici
La sostenibilità sociale è determinata dalla realizzazione di un servizio per l'area montana attualmente manchevole e necessario
La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.



Stralcio PGT vigente



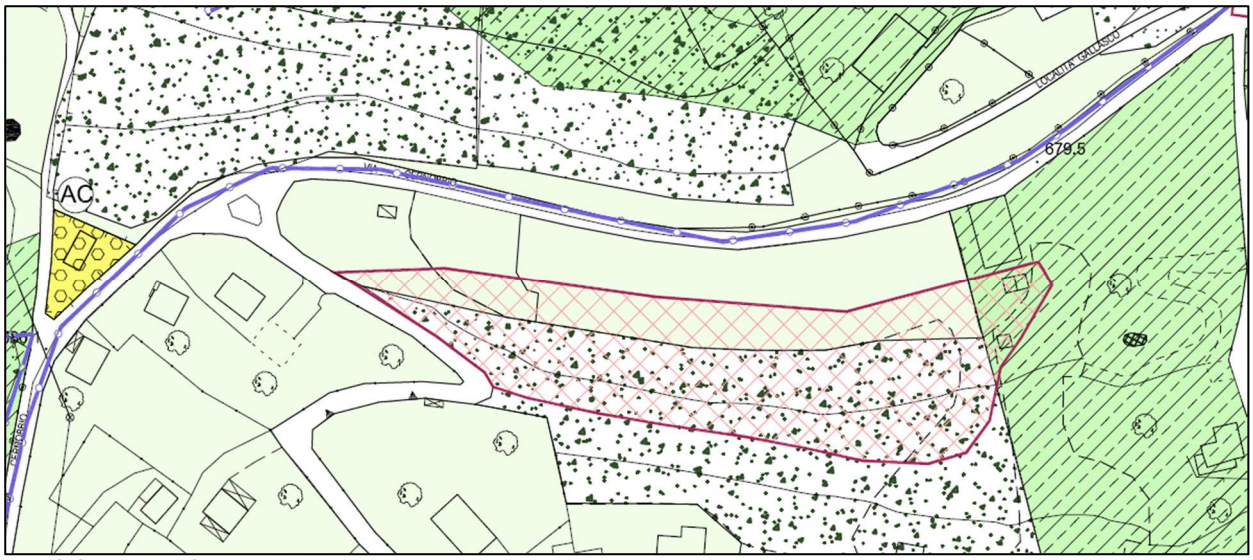
Stralcio PGT variante

ISOLA ECOLOGICA IN LOCALITA' CERNOBBIO

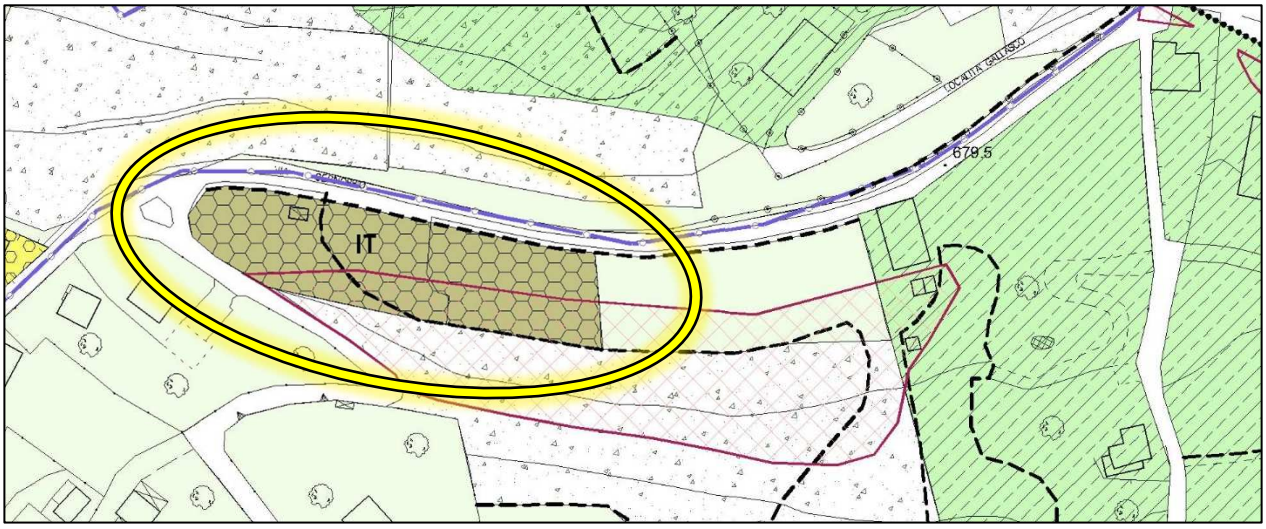
Si prevede l'individuazione di nuova area da destinare ad isola ecologica, in località Cernobbio, sulle aree in parte di proprietà comunale contraddistinte catastalmente ai mappali nn° 3611-3610 – 4092.

SOSTENIBILITA' DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Le modifiche apportate consistono nella realizzazione di un'area da destinare ad isola ecologica in territorio montano, località Cernobbio.
L'area è priva di valore ambientale ed ubicata in un idoneo contesto poiché prossimo a viabilità pubblica da cui il compendio ha accesso.
La realizzazione degli interventi è resa possibile dall'applicazione del principio del "Bilancio Ecologico".
La sostenibilità economica è dettata da un ambito idoneo e facilmente accessibile dove possono eseguiti gli interventi del servizio pubblico.
La sostenibilità ambientale è determinata dalla conformazione dei luoghi che rendono possibile l'esecuzione di interventi non percepibili ed invasivi rispetto alla percezione dagli spazi pubblici
La sostenibilità sociale è determinata dalla realizzazione di un servizio per l'area montana attualmente manchevole e necessario
La variante urbanistica è sostenibile sotto il profilo economico- ambientale e sociale.



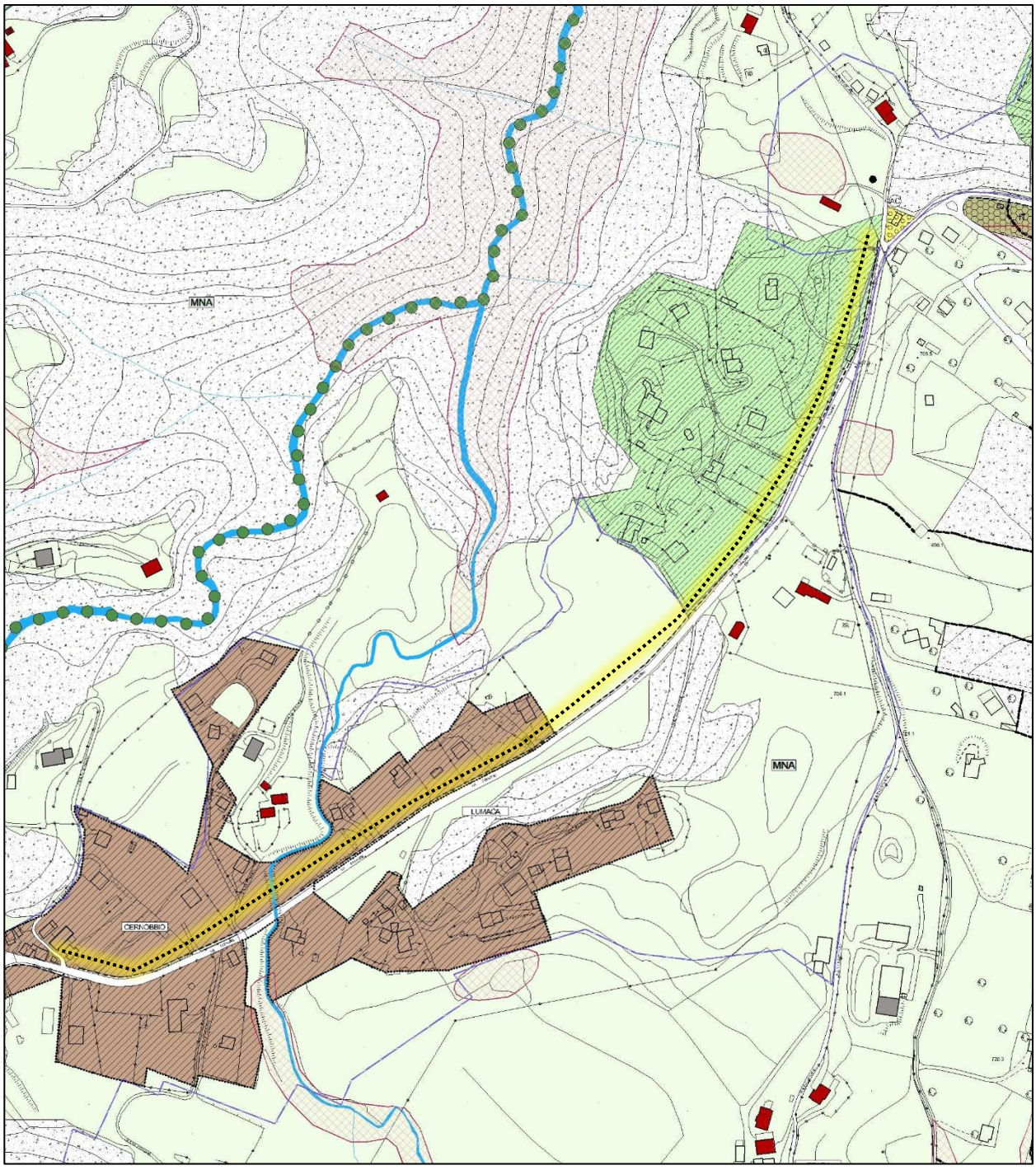
Stralcio PGT vigente



Stralcio PGT variante

MARCIAPIEDE IN LOCALITA' GALLASCO DI CERNOBBIO

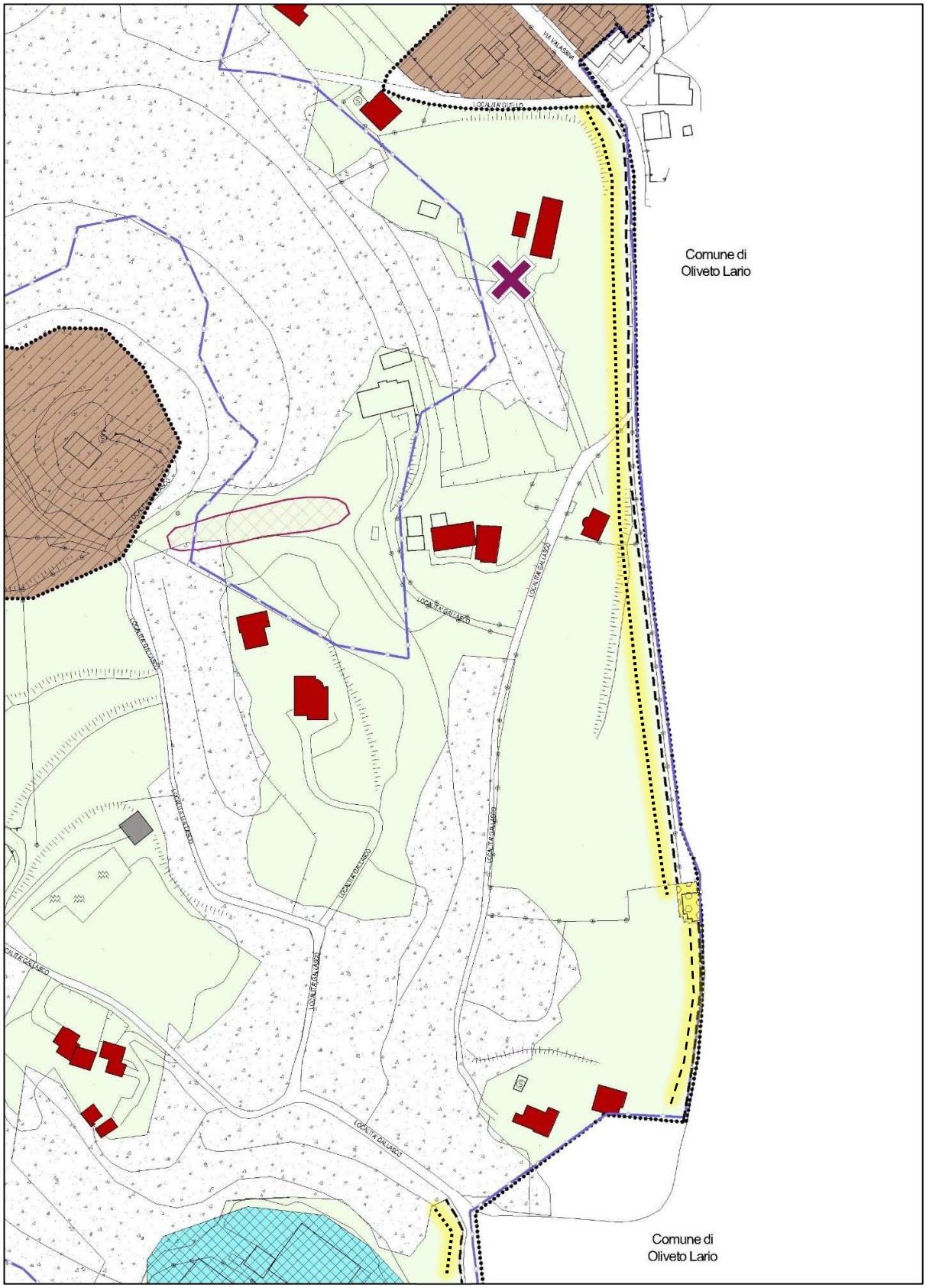
Si prevede l'individuazione di un nuovo marciapiede che definisca un collegamento dalla via Località Gallasco alla frazione di Cernobbio.



Stralcio PGT variante

MARCIAPIEDE IN LOCALITA' GALLASCO LUNGO IL CONFINE CON OLIVETO LARIO

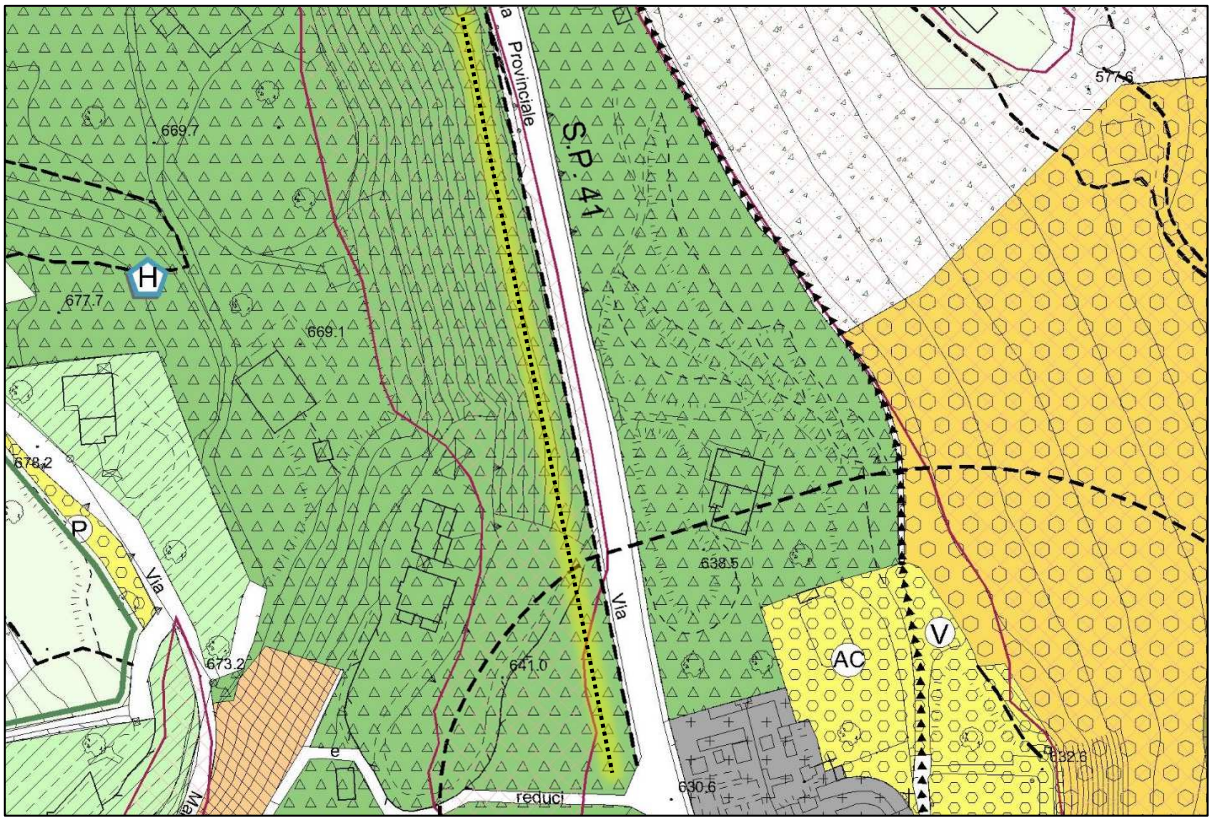
Si prevede l'individuazione di un nuovo marciapiede in località Gallasco lungo il confine con il Comune di Oliveto Lario.



Stralcio PGT variante

MARCIAPIEDE IN CORRISPONDENZA DEL CIMITERO - CIVENNA

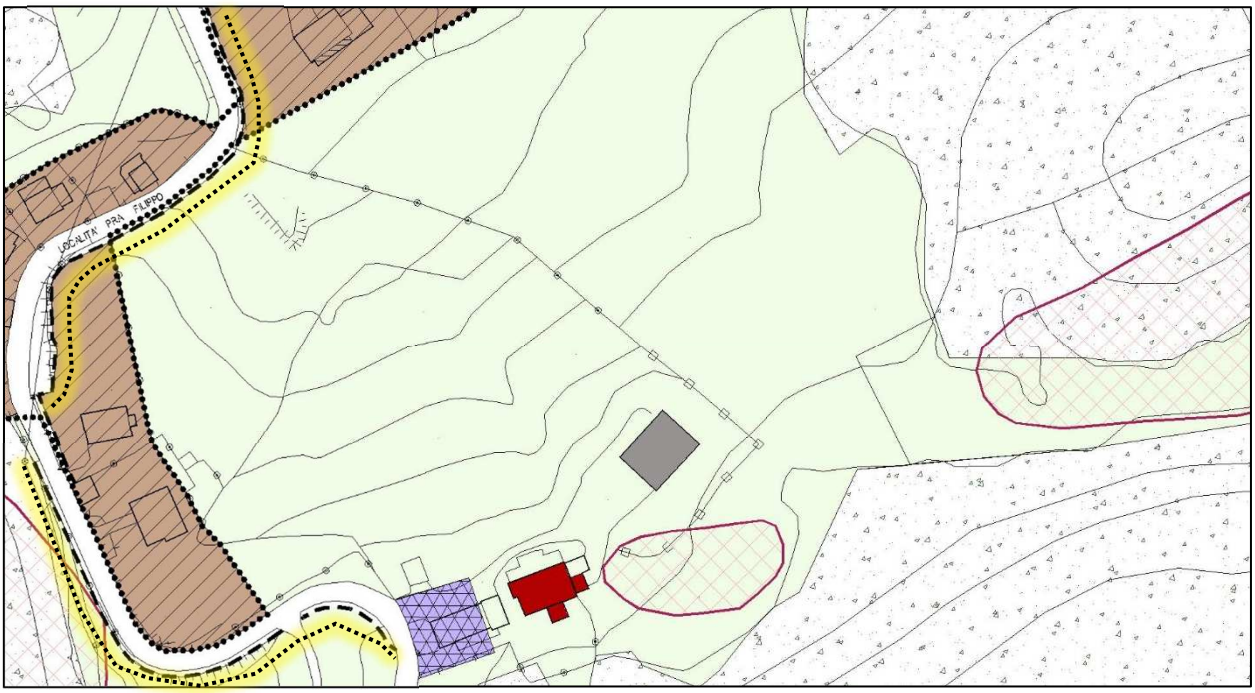
Si prevede l'individuazione di un nuovo marciapiede lungo via provinciale in corrispondenza del cimitero di Civenna



Stralcio PGT variante

MARCIAPIEDE IN LOCALITA' FRA FILIPPO

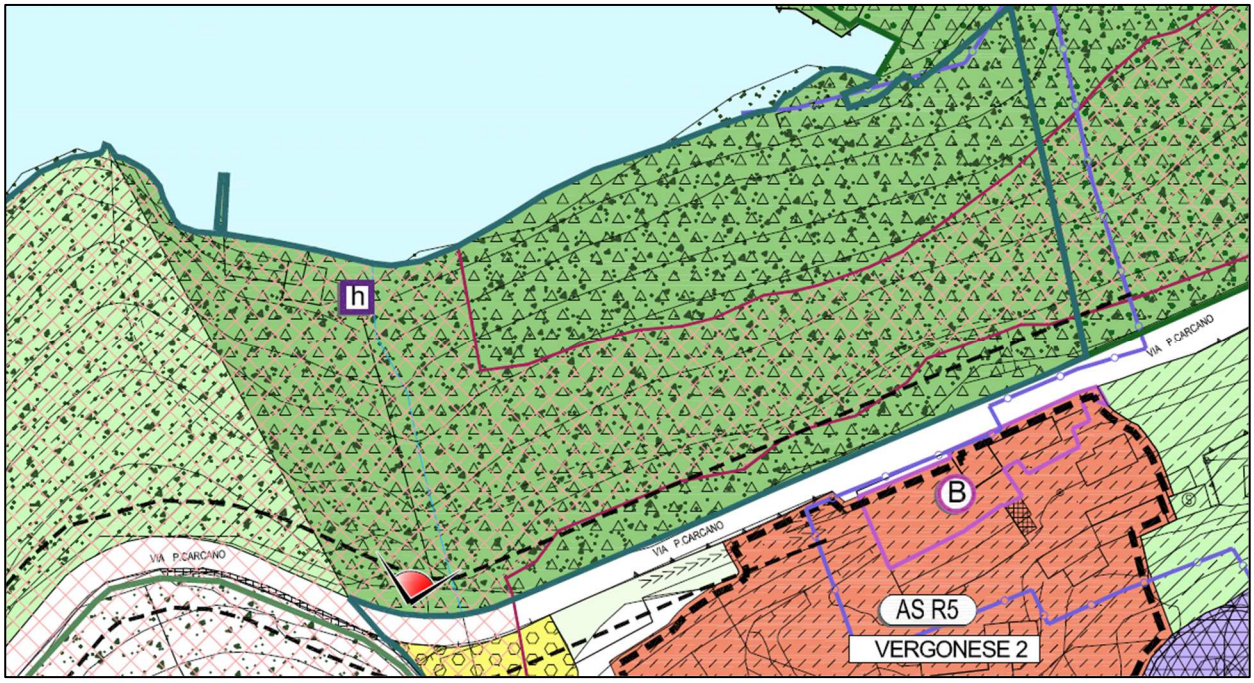
Si prevede l'individuazione di un nuovo marciapiede in località Pra Filippo.



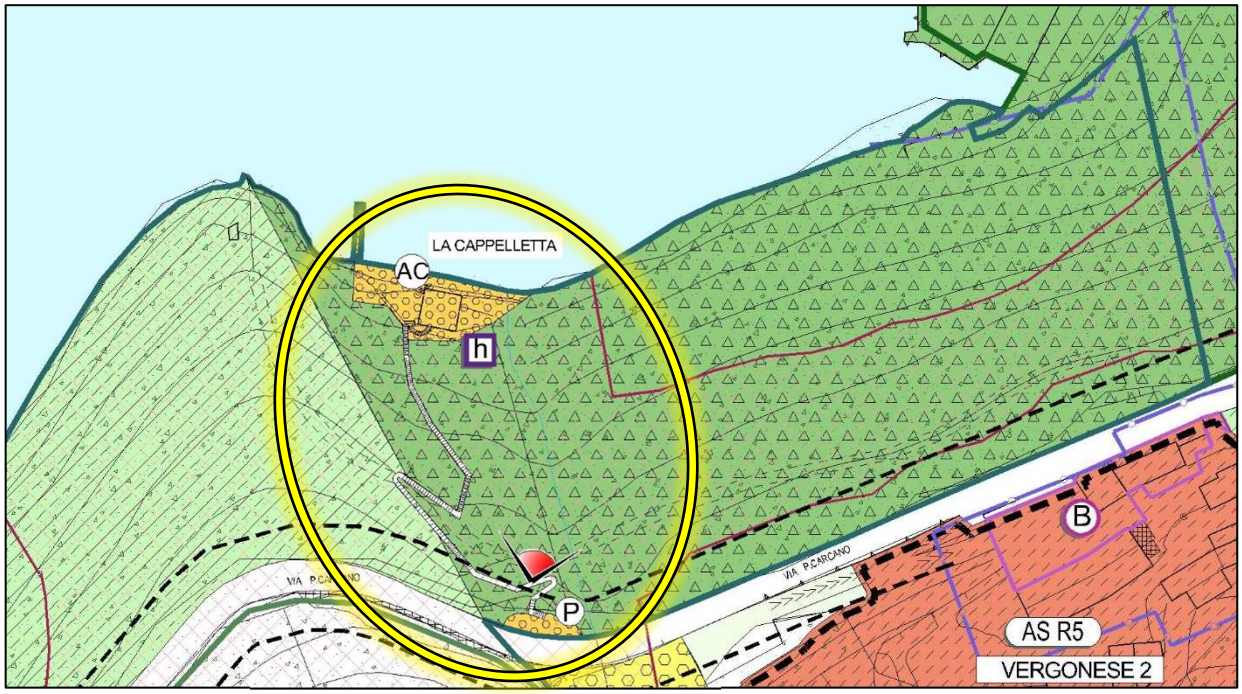
Stralcio PGT variante

PEDONALE SCALINATA " CAPPELLETTA"

Viene inserito il pedonale in parte scalinata esistente che da via P. Carcano consente di raggiungere l'edificio denominato "la Cappelletta". Viene apposto il vincolo di uso pubblico al fine di preservare sull'immobile la destinazione funzionale storica poiché l'edificio e relativa area di pertinenza un tempo erano destinati a pubblico ristoro.
Viene mantenuta anche la norma di cui alla lettera h, la cui validità decade nel momento in cui il Comune acquisisce l'area attraverso la procedura di esproprio.



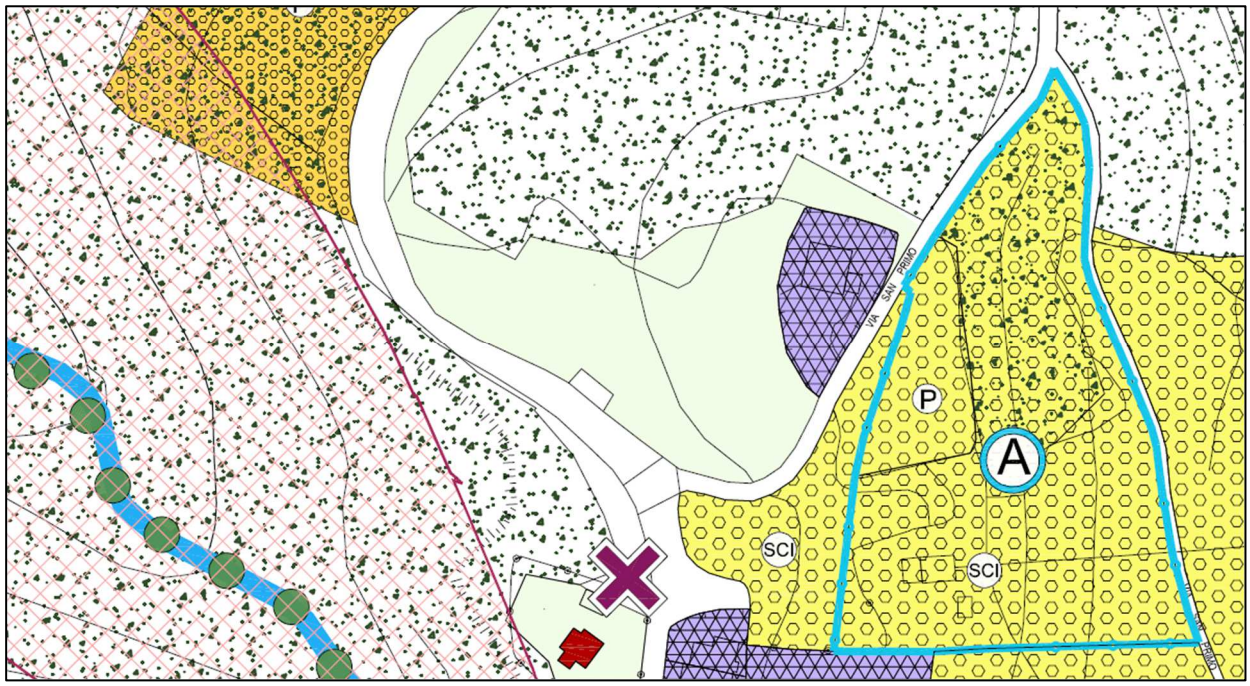
Stralcio PGT vigente



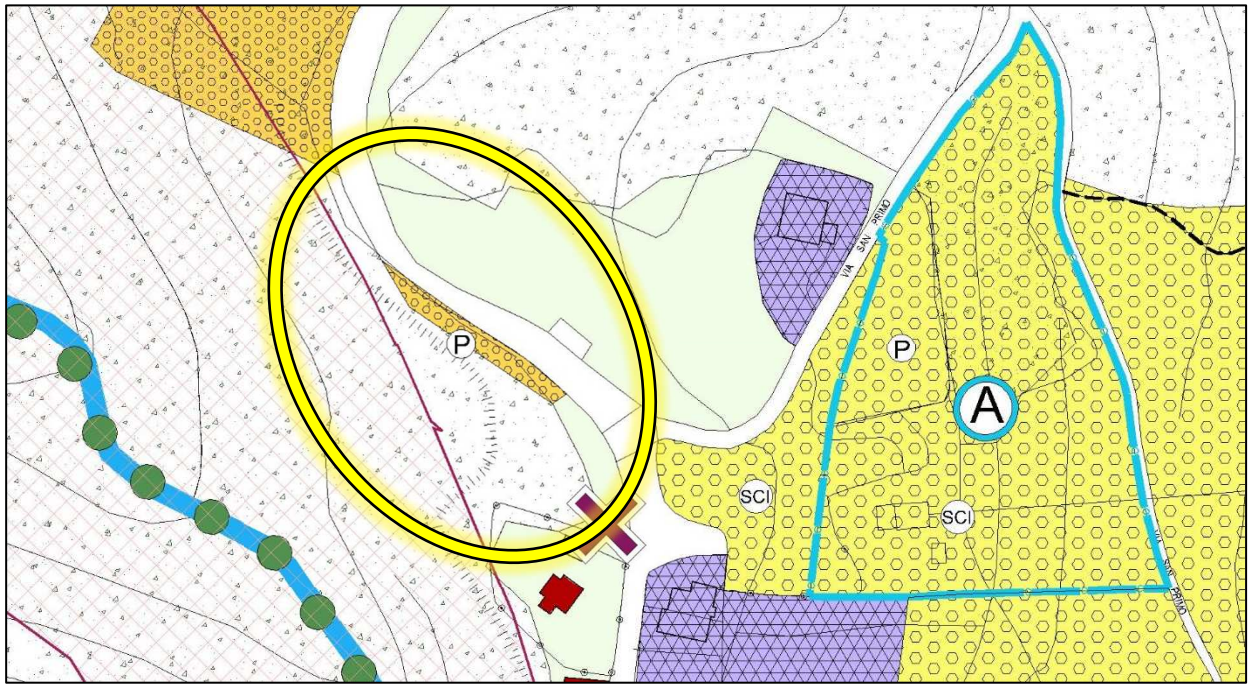
Stralcio PGT variante

AREE A PARCHEGGIO LUNGO VIA SAN PRIMO

Si prevede l'individuazione di una nuova area da destinare a parcheggio lungo via San Primo



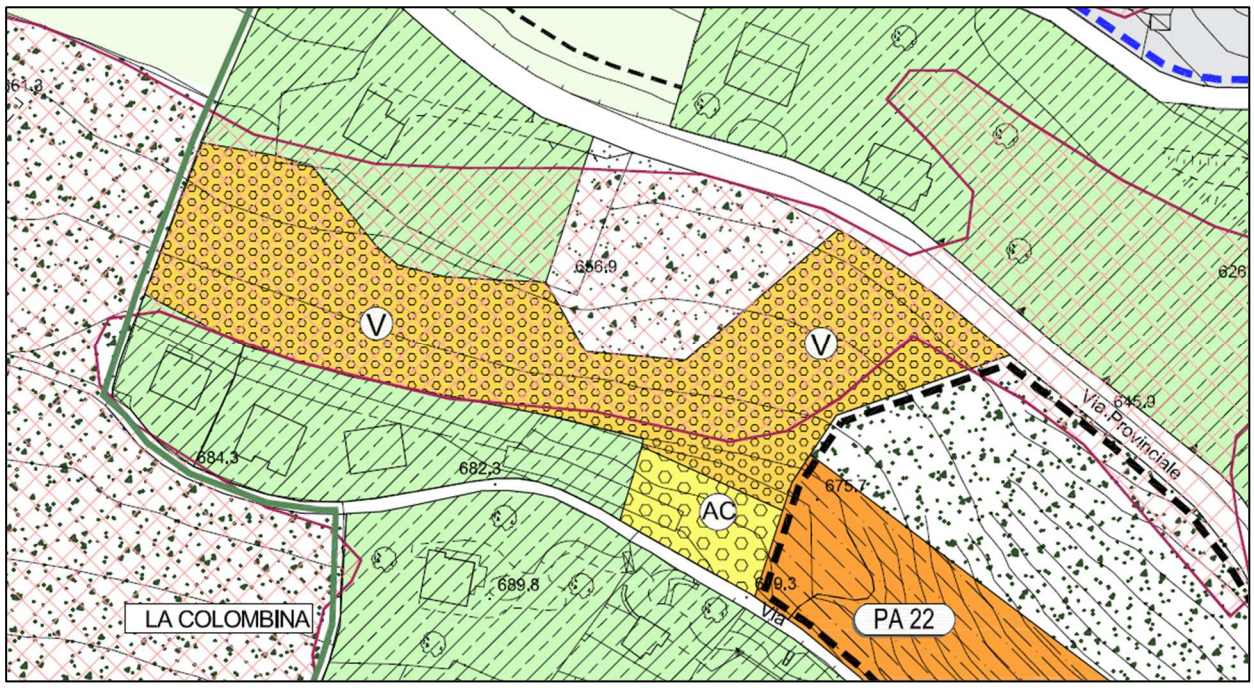
Stralcio PGT vigente



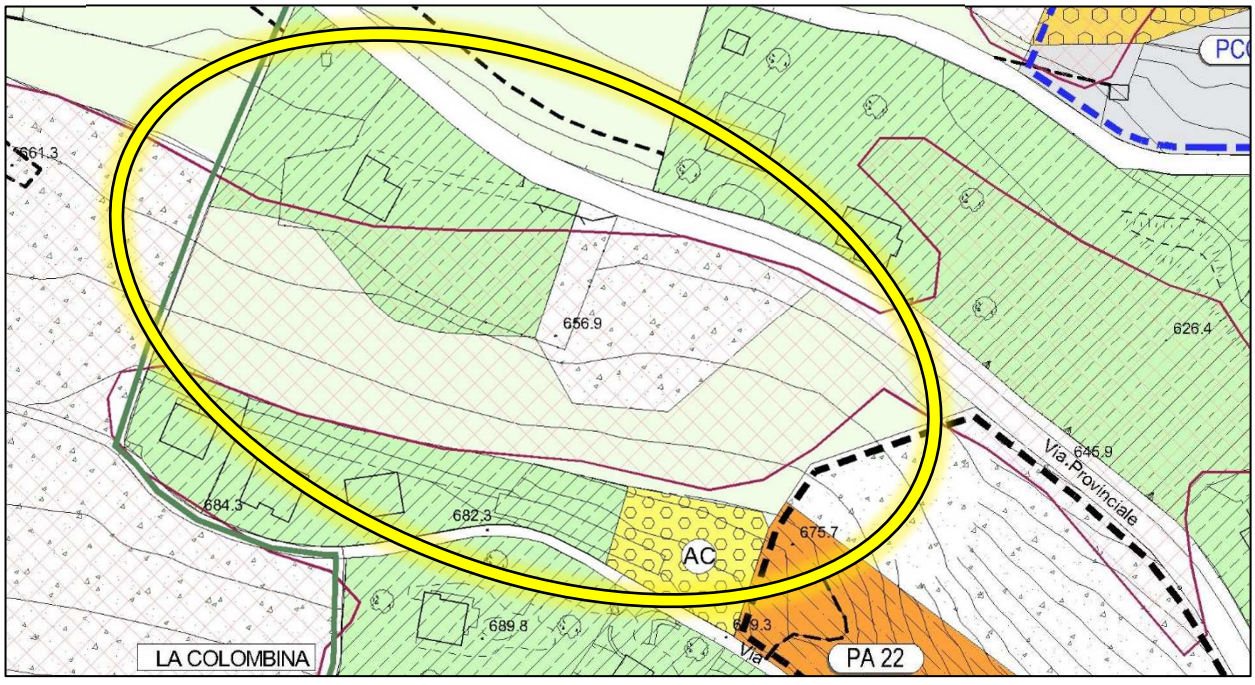
Stralcio PGT variante

ELIMINAZIONE AREE STANDARD IN LOCALITA' CIVENNA

Si prevede l'eliminazione dell'area con destinazione " aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" in località Civenna a nord di via Provinciale, area boscata di valore ambientale per la quale è stata formulata la richiesta nel Piano di Indirizzi Forestale (PIF), in fase di redazione, di concentrare le opere perequative per il rafforzamento del bosco e della rete ecologica provinciale.



Stralcio PGT vigente



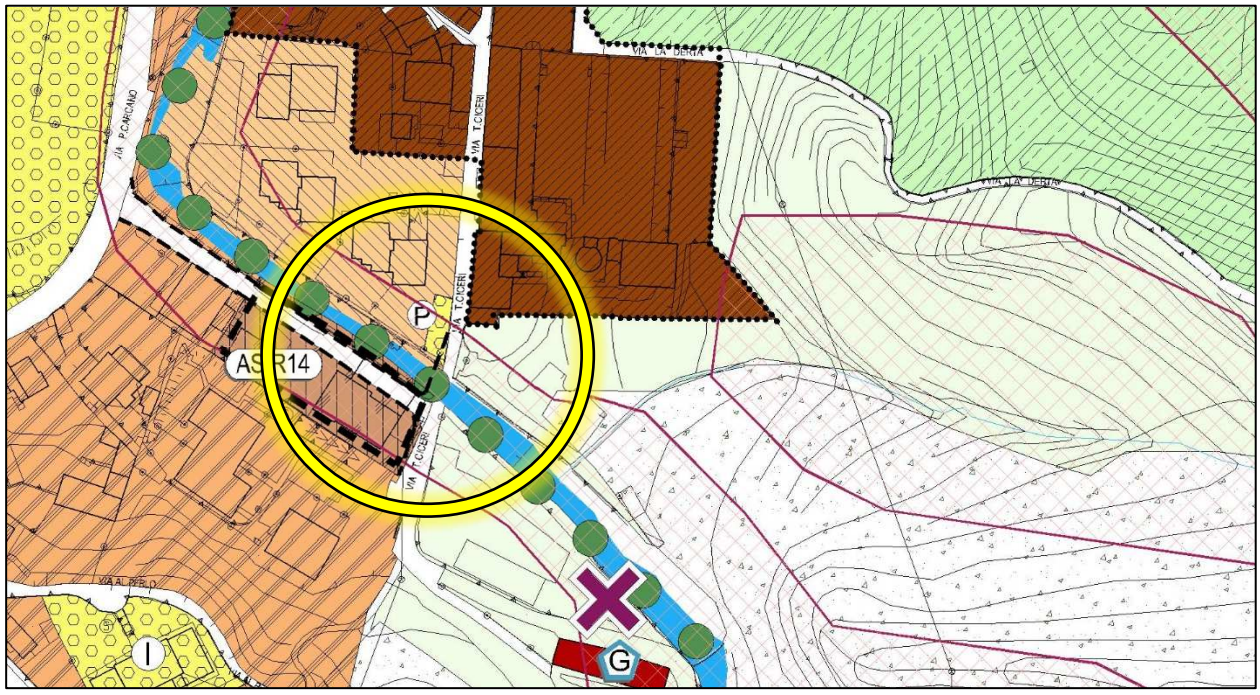
Stralcio PGT variante

ALLARGAMENTO PONTE VIA T. CICERI

Si prevede l'allargamento del ponte in corrispondenza di via T. Ciceri



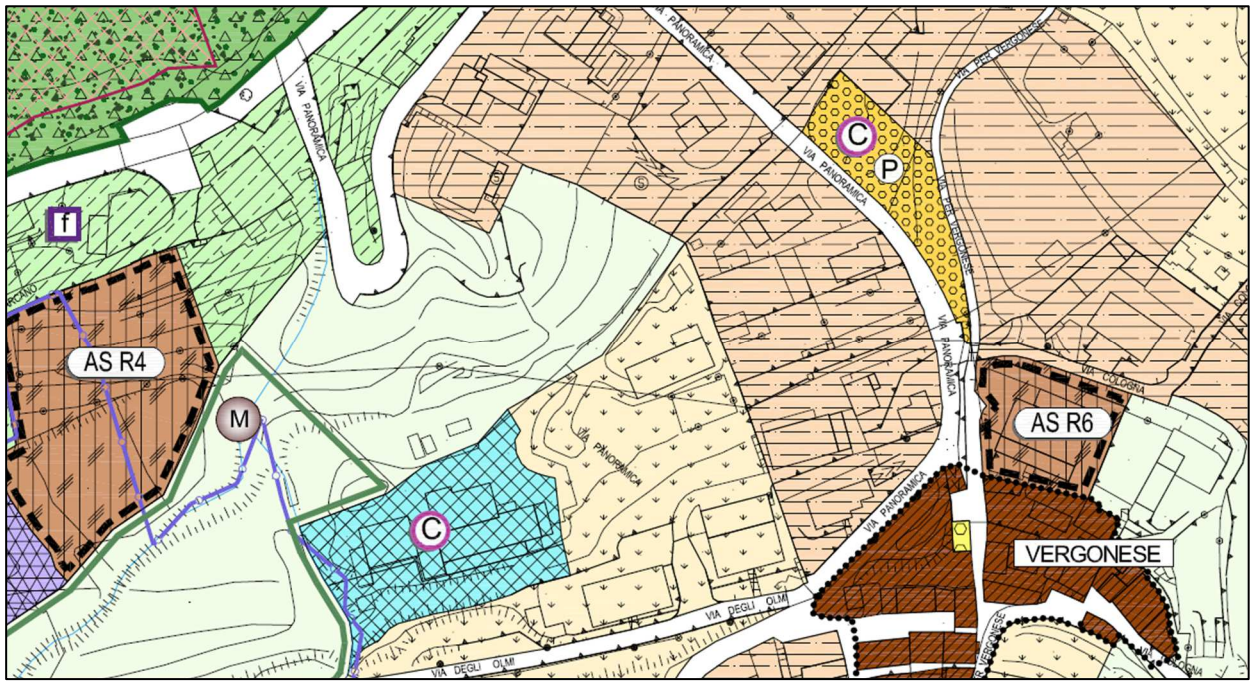
Stralcio PGT vigente



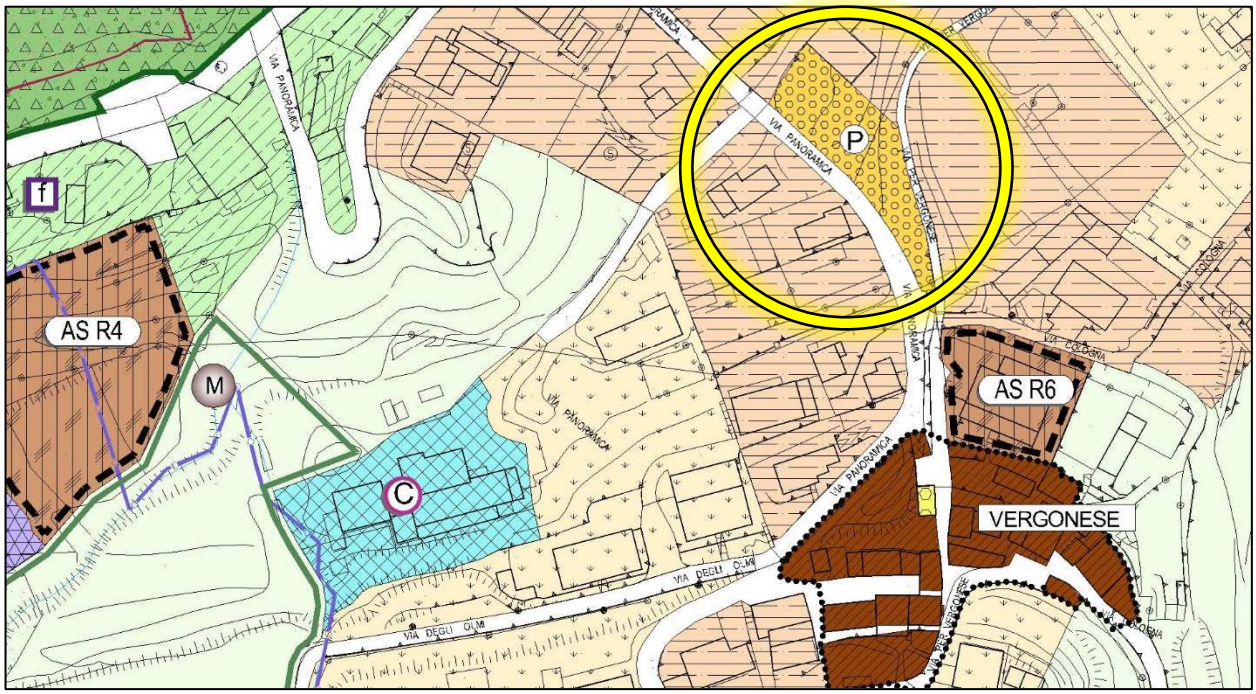
Stralcio PGT variante

MANTENIMENTO AREA STANDARD LUNGO VIA PANORAMICA

Si prevede di mantenere la previsione di area con destinazione pubblica a parcheggio lungo via Panoramica eliminando il vincolo di realizzazione degli interventi da parte dell'ambito individuato negli elaborati di piano con la lettera C



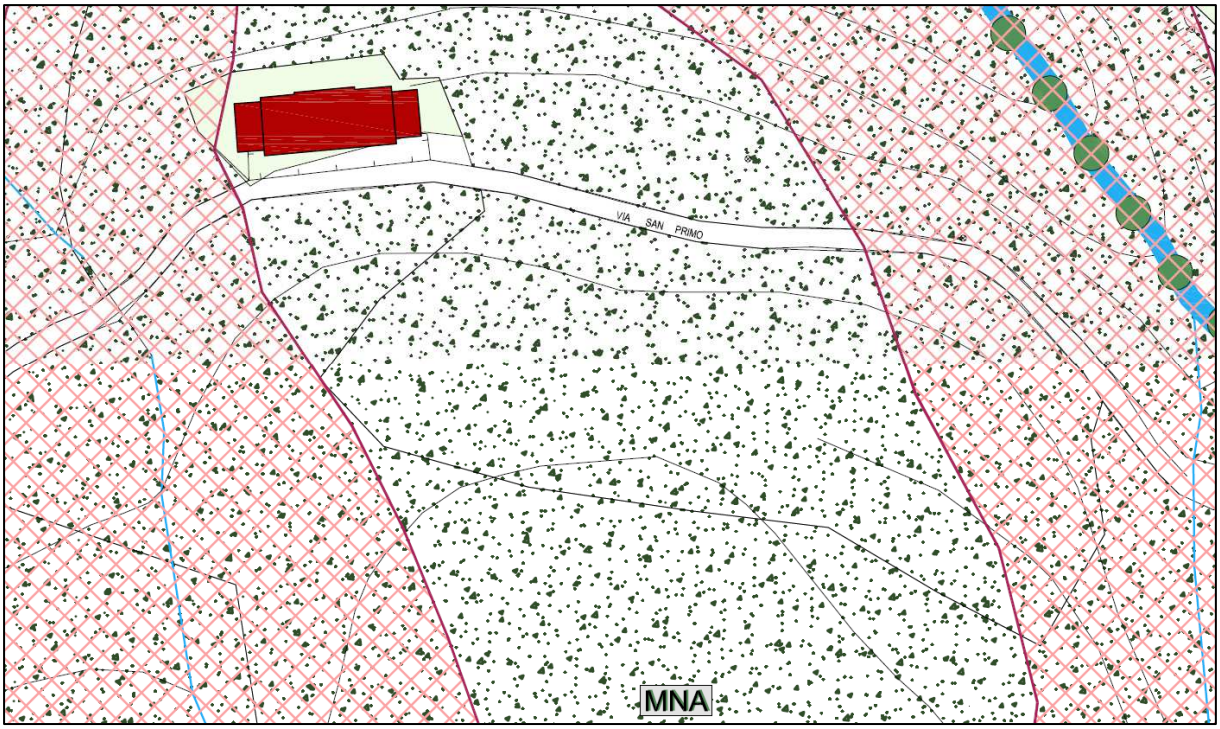
Stralcio PGT vigente



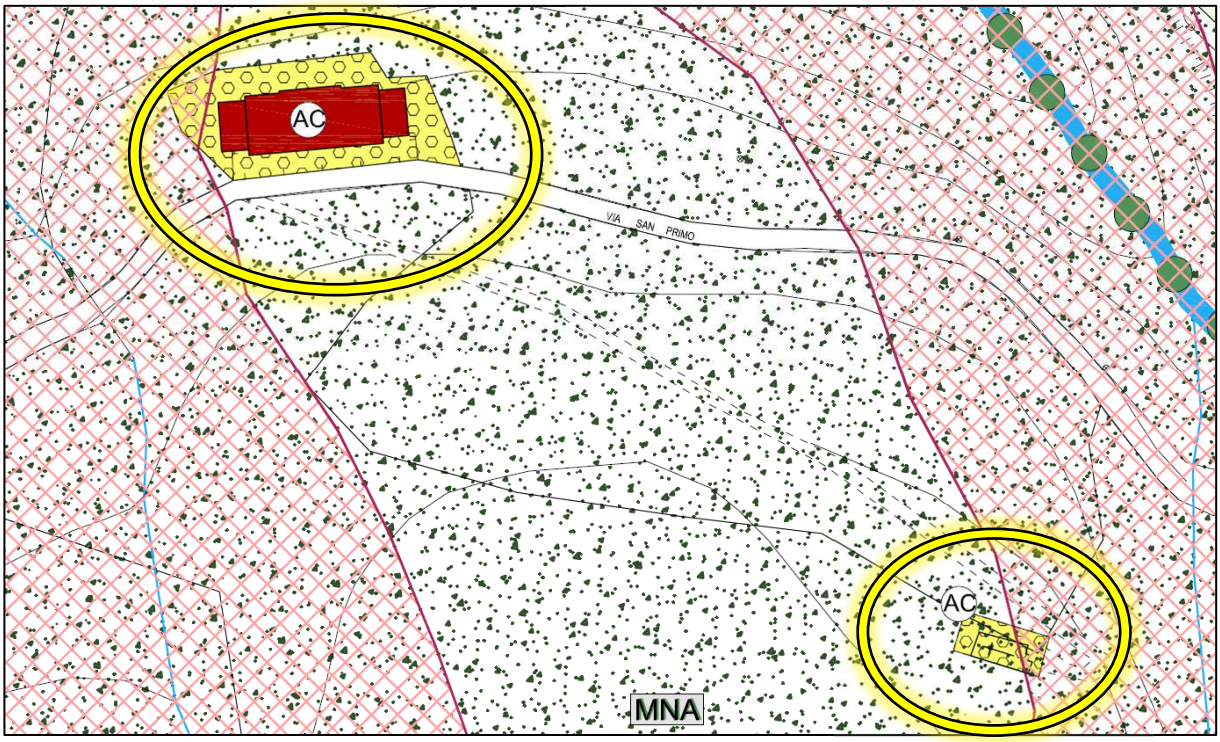
Stralcio PGT variante

RICONOSCIMENTO DELLA COLONIA COME AREA ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Si procede, a seguito dell'acquisto al patrimonio del Comune dell'ex Colonia a riconoscere l'immobile con la relativa area di pertinenza e la chiesetta nell'ambito "Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale". Si prevede il recupero dell'immobile come Ostello della Gioventù. Per la fruizione dell'immobile con la nuova destinazione verranno utilizzate le aree a parcheggio ubicate in adiacenza del medesimo.



Stralcio PGT vigente



Stralcio PGT variante

4a – IL BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI – BES

Alcune modifiche apportate agli atti di PGT dalla presente variante producono una lieve modifica agli ambiti agricoli con consumo di suolo e restituzione di suolo libero.

Per quanto attiene le modifiche apportate per la realizzazione di marciapiedi si precisa che gli spessi non sono soggetti all'applicazione del bilancio ecologico cosi' come previsto dal cap. 4 - Criteri per la carta del consumo di suolo del P.G.T. par. 4.1- Criteri generali così come modificato dal testo coordinato d.g.r. 29 ottobre 2021 – n. XI/5439 "*Testo coordinato della Dgr 29 ottoble 2021, n° XI/5439" Nota di aggiornamento al documento di economia e finanza regionale- NADEFR 2021" integrata con la D.G.R. 8 novembre 2021 n. XI/5486"* pubblicata sul BURL n° 49 del 07.12.2021.

- *Omissis - Non sono comunque soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo:*
- *la realizzazione di piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce, ovunque collocate*;"

Per quanto attiene alla modifica introdotta per gli edifici esistenti in zona agricola identificati dal Vigente PGT con apposite schede n° 054 e n° 055, si considera l'ampliamento ininfluente rispetto alle verifiche di Bilancio Ecologico in quanto l'area di pertinenza delle abitazioni esistenti è delimitata da recinzione e riconducibile agli "ambiti urbanizzati"; come per la ex Colonia e la cappella.

Si riporta di seguito la verifica del soddisfacimento del **Bilancio Ecologico del Suolo (BES)** per le aree afferenti al **Piano delle Regole e Piano dei Sevizi** oggetto della presente variante.
Vengono di seguito riportate le considerazioni relative alla qualità dei suoli interessati dall'applicazione del "Bilancio Ecologico"

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

CONSUMO DI SUOLO LIBERO

1.	**"ASA4 – Il Perlo"** Ampliamento zona edificabile	265,00 mq
2.	**Cernobbio** – Zona Centro Storico norma F	205,00 mq
3.	**Gorla** – Nuovo impianto tecnologico	2.560,00 mq
4.	**Cernobbio** - Nuovo impianto tecnologico	2.535,00 mq
5.	**AS C2v2 (ex ASC2** con lettera **ex G)**	5.647,00 mq
6.	**Parcheggio in progetto** Comunità Montana	290,00 mq

TOTALE CONSUMO: 11.502,00 mq

RESTITUZIONE DI SUOLO AGRICOLO

1.	**- Eliminati PA36, PA37** e standard Civenna	6.775,00 mq
2.	- **Eliminato standard Civenna**	6.900,00 mq
3.	- **Eliminate aree edificabili**	6.613,00 mq

TOTALE RESTITUZIONE: 20.288,00 mq

TOTALE SUPERFICI SOTTRATTE alla "superficie agricola e naturale" previste dalla presente Variante **11.502,00 mq**

TOTALE SUPERFICI AGGIUNTE alla "superficie agricola e naturale" previste dalla presente Variante **20.288,00 mq**

APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO
20.288 mq – 11.502 mq = 8.786 mq > 0

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
1 - Modifica "ASA4 – Il Perlo"

DESCRIZIONE DELL'AMBITO:

L'area oggetto di bilancio ecologico interessa una piccola area posta in prossimità del comparto denominato "ASA4- Il Perlo". L'estensione dell'ambito coinvolge delle aree pertinenziali dell'insediamento esistente.

MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:
La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da ambiti agricolo ad area pertinenziale del compendio con destinazione turistico- ricettiva.

DIMENSIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE:
Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 265,00 mq.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

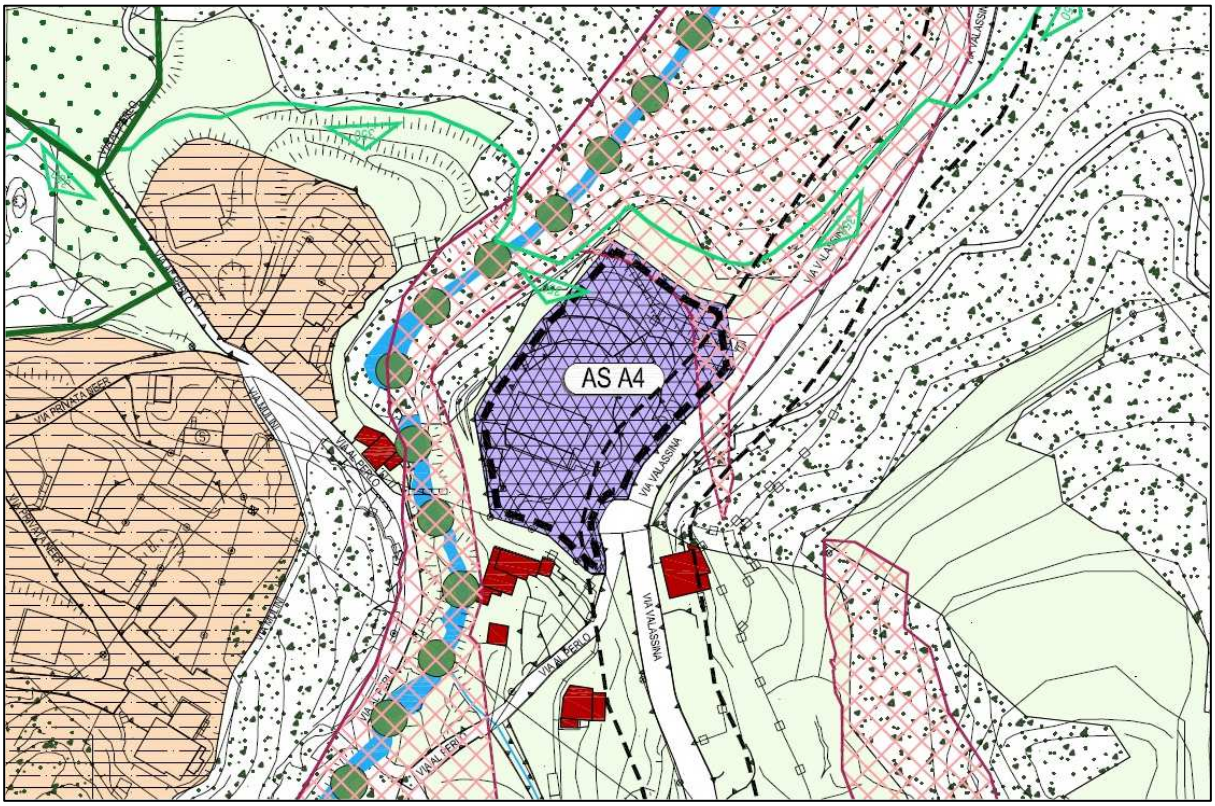
- **Uso e Copertura del Suolo 2021** (Dusaf 7.0):
  31111 – boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo
  1122 - Tessuto residenziale rado e nucleiforme
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso e aree antropizzate
- **Carta dei Vincoli PGT:**
  esterno agli ambiti boscati PIF – in corso di definizione

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI:

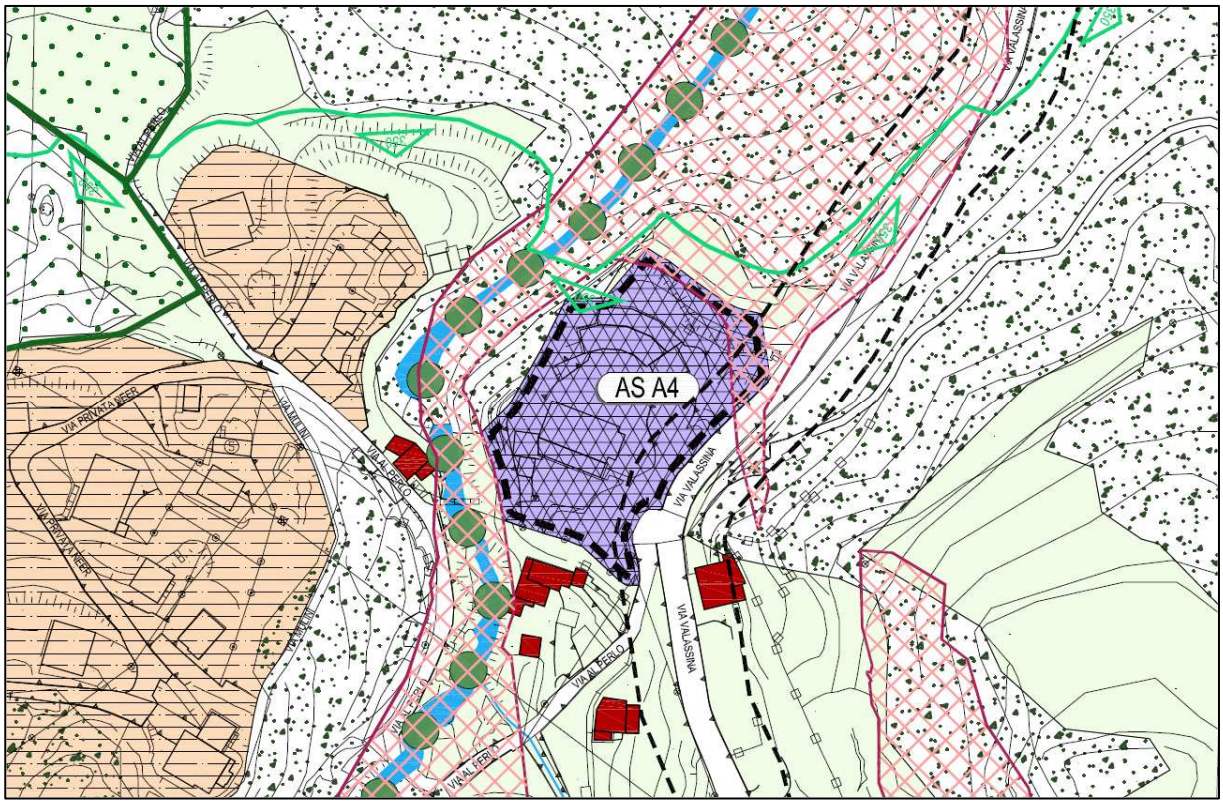
- **Flora:**
  Dal punto di vista floristico l'area è caratterizzata dalla presenza di un bosco di latifoglie ad alto fusto governati a ceduo con presenza di differenti essenze arboree ed arbustive, come castagno, acero e ontano, nocciolo e sanguinello.
- **Fauna:**
  Dal punto di vista faunistico l'area potrebbe essere utilizzata a scopo trofico da alcune specie di teriofauna come ad esempio capriolo (*Capreolus capreolus*), cinghiale (*Sus scrofa*), lepre comune (*Lepus europaeus*), nonché alla presenza di piccoli mammiferi come roditori (scoiattolo, *Sciurus vulgaris*, e ghiro *Glis glis* e muridi), insettivori come riccio (*Erinaceus europaeus*), piccoli carnivori come volpe (*Vulpes vulpes*) e tasso (*Meles meles*). Inoltre l'area può essere frequentata anche da avifauna legata ad ambienti ecotonali e boschivi. Anche l'erpetofauna potrebbe risultare presente con specie come il saettone comune (*Zamenis longissimus*) o la lucertola muraiola (*Podarcis muralis*). Per quanto riguarda gli invertebrati potrebbero essere presenti specie di Lepidotteri e Coleotteri.
- **Biodiversità:**
  Per la sua caratteristica di bosco l'area potrebbe presentare una certa importanza in termini di biodiversità, ma la sua collocazione in prossimità dell'area antropizzata ne limita sicuramente il potenziale.
  Inoltre, viste le limitate dimensioni dell'area che subirà il cambio d'uso, la perdita di tale superficie può essere considerata irrilevante.

SOSTENIBILITA' DELLA VAS
I contesti interessati dal cambio d'uso dei suoli interessano degli ambiti, la cui fisicità dei luoghi rileva la presenza di aree con un basso grado di valore agricolo ed in parte aree antropizzate.
La soluzione proposta di modifica urbanistica utilizza una piccola porzione di suolo agricolo residuale rispetto alle vaste aree agricole prevalenti confinanti, per un utilizzo dei contesti quali aree pertinenziali dell'ambito con destinazione turistico- ricettiva.
Si reputa pertanto la trasformazione urbanistica sostenibile sotto il profilo ambientale.

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
1 - Modifica "ASA4 – Il Perlo"



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Vigente



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT VARIANTE

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
1 - Modifica “ASA4 – Il Perlo”

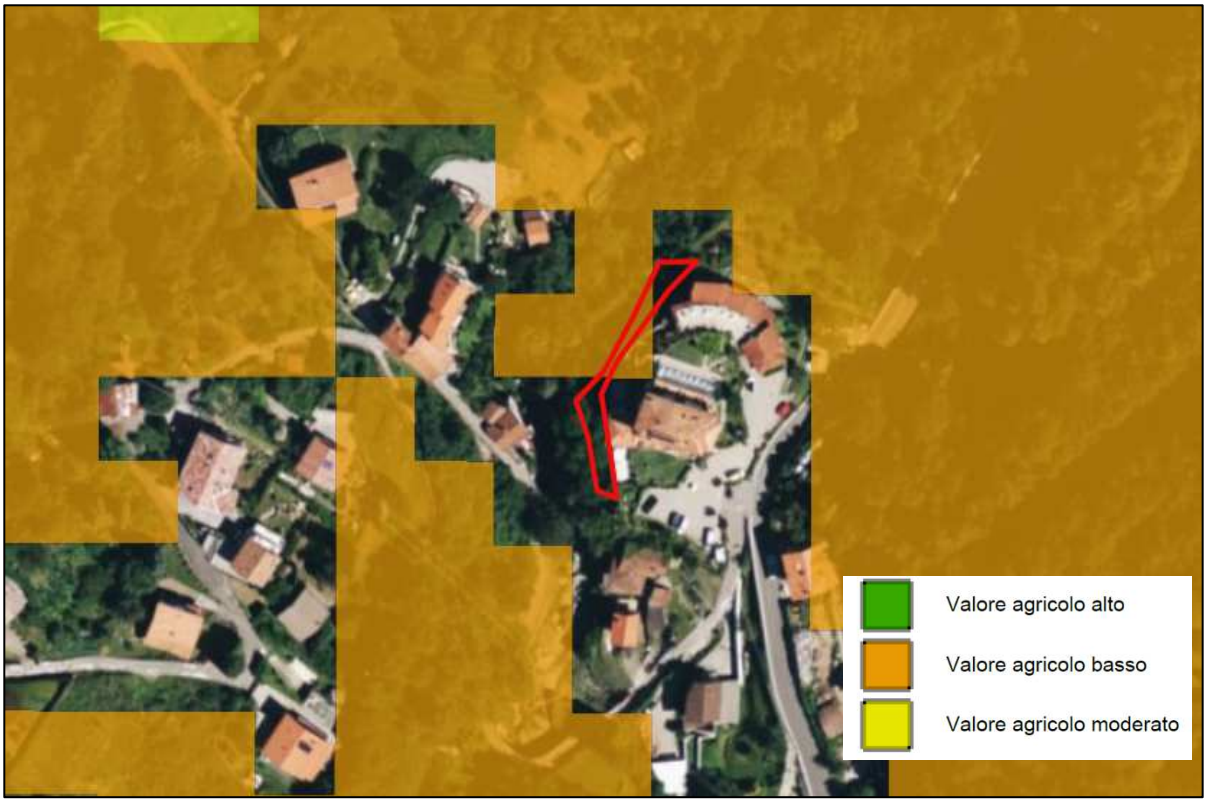


Individuazione su foto aerea

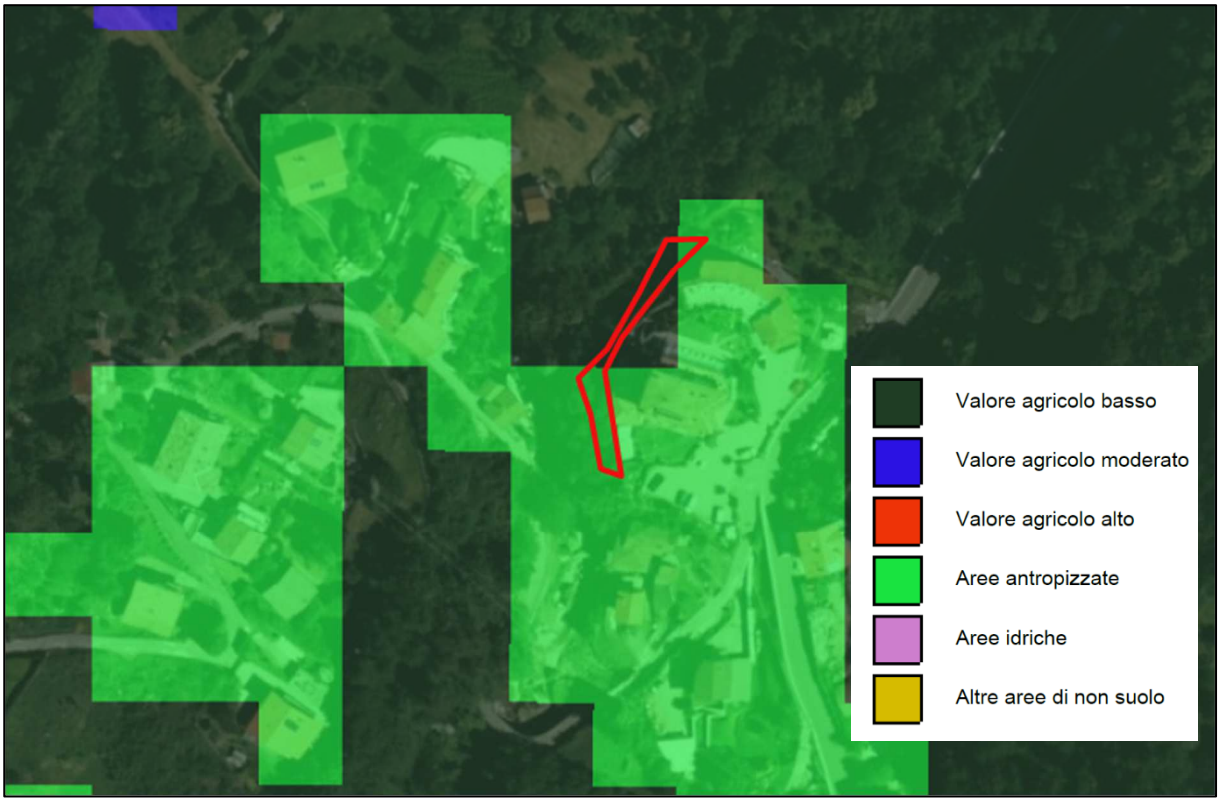


Individuazione su carta “Uso e Copertura del Suolo 2021” (Dusaf 7.0)

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
1 - Modifica "ASA4 – Il Perlo"



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"
2 - Cernobbio – Zona Centro Storico

DESCRIZIONE DELL'AMBITO:
L'area oggetto di bilancio ecologico interessa una piccola area agricola posta tra due assi stradali e che rileva in una porzione la presenza di una edicola.

MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:
La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da zona agricola in parte in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" ed in parte in ambiti di centro storico, per un utilizzo delle stesse quali aree pertinenziali.

DIMENSIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE:
Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 205,00 mq.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

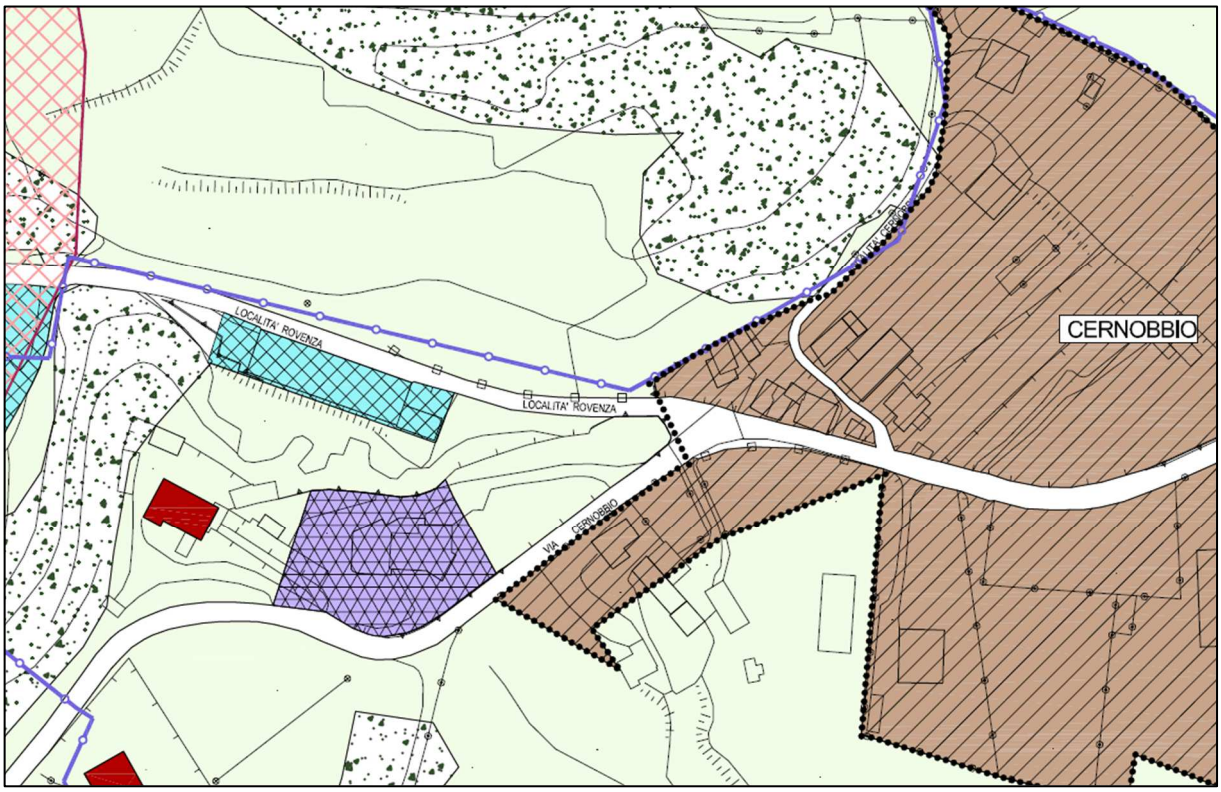
- **Uso e Copertura del Suolo 2021** (Dusaf 7.0):
  1122 - Tessuto residenziale rado e nucleiforme
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**
  Aree antropizzate

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI:

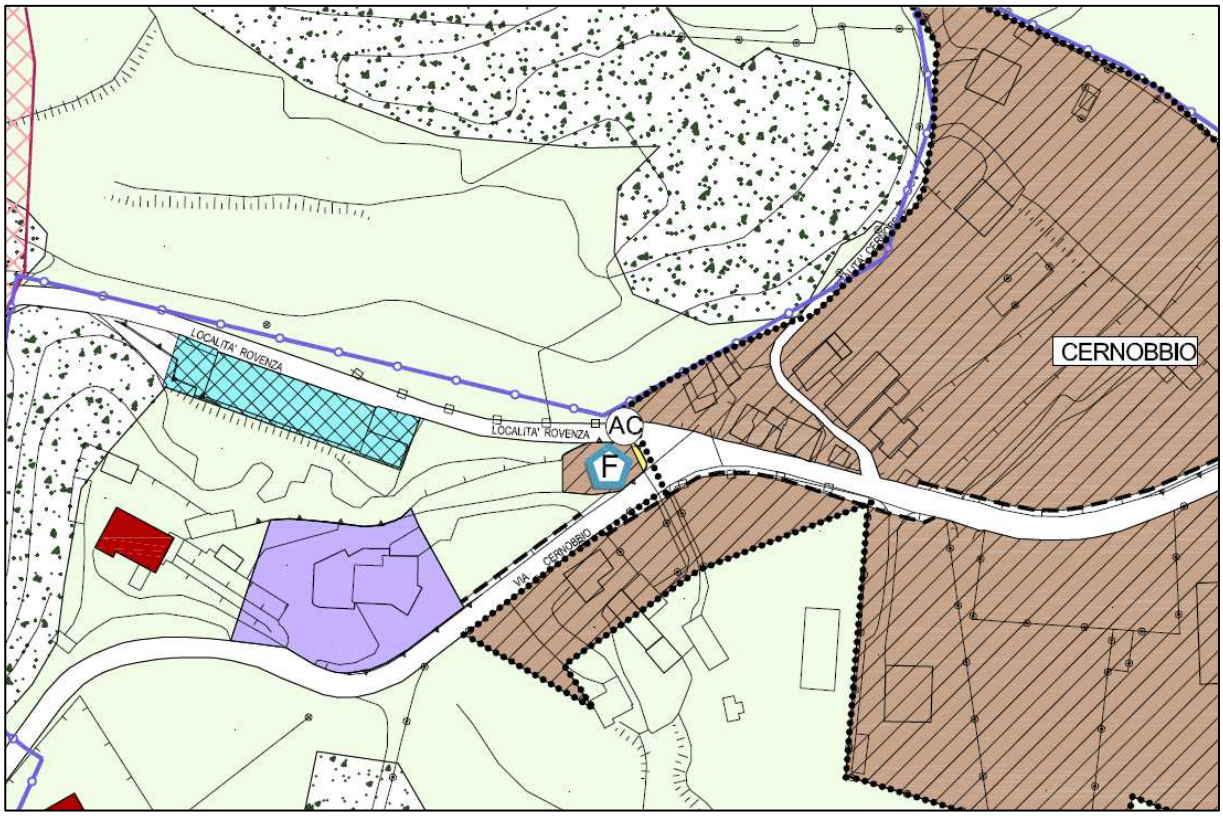
- **Flora:**
  Dal punto di vista floristico l'area si configura come una superficie a prato tagliato, giardino privato.
- **Fauna:**
  Dal punto di vista faunistico l'area potrebbe risultare idonea come area di passaggio e/o foraggiamento per la teriofauna come ad esempio capriolo (*Capreolus capreolus*), cinghiale (*Sus scrofa*), lepre comune (*Lepus europaeus*).
- **Biodiversità:**
  L'area, sebbene al momento non edificata, non presenta particolare importanza in termini di biodiversità, in quanto non si ritiene possa ospitare un'alta varietà di specie di flora e fauna.
  Inoltre, viste le limitate dimensioni della superficie che subirà il cambio d'uso, la perdita di tale superficie può quindi essere considerata irrilevante.

SOSTENIBILITA' DELLA VAS
I contesti interessati dal cambio d'uso dei suoli interessano degli ambiti, la cui fisicità dei luoghi rileva la presenza di aree con un basso grado di valore agricolo ed in parte aree antropizzate.
La soluzione proposta di modifica urbanistica utilizza una piccola porzione di suolo agricolo residuale tra due assi viari esistenti, per un utilizzo di aree pertinenziali dell'ambito di centro storico e per il riconoscimento e la realizzazione di opere pubbliche.
Si reputa pertanto la trasformazione urbanistica sostenibile sotto il profilo ambientale.

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
2 - Cernobbio – Zona Centro Storico



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Vigente



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT VARIANTE

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
2 - Cernobbio – Zona Centro Storico



Individuazione su foto aerea

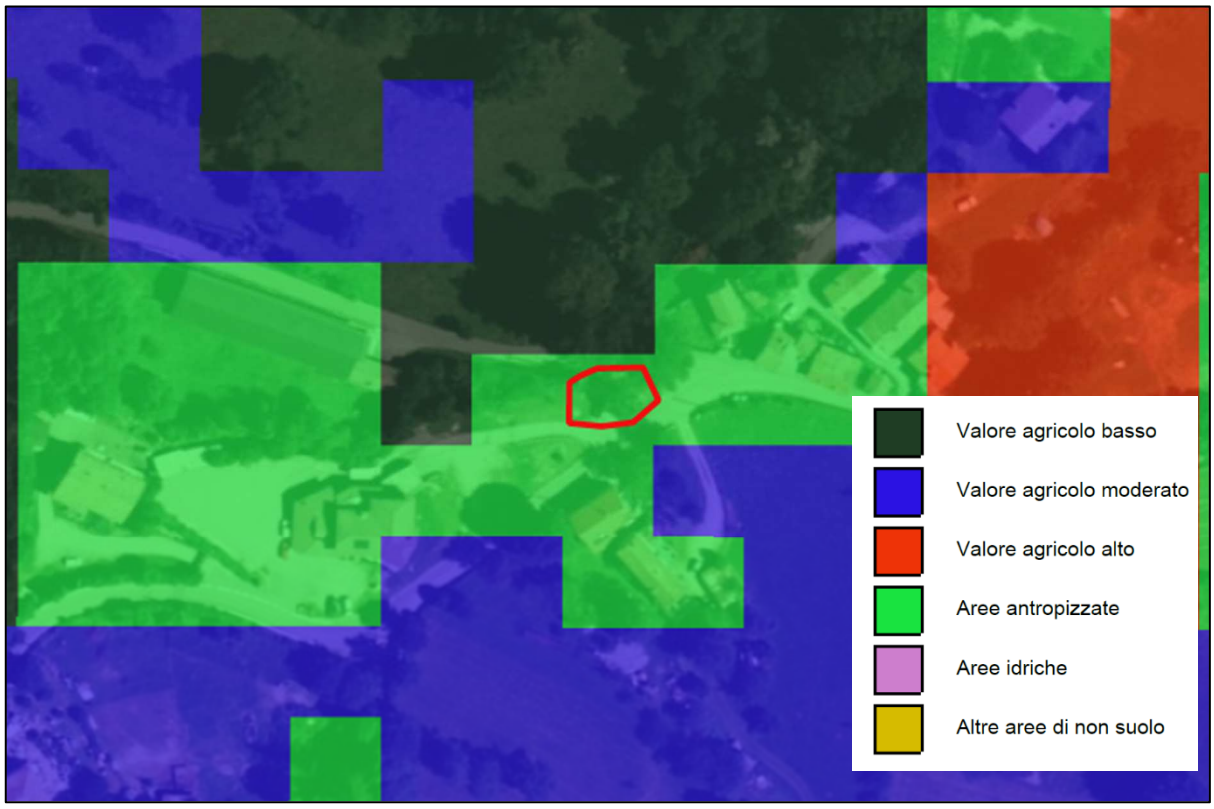


Individuazione su carta “Uso e Copertura del Suolo 2021” (Dusaf 7.0)

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
2 - Cernobbio – Zona Centro Storico



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"
3 - Gorla – Nuovo impianto tecnologico

DESCRIZIONE DELL'AMBITO:
L'area oggetto di bilancio ecologico interessa una piccola area agricola interclusa tra la viabilità esistente.

MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:
La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da zona agricola in "impianti tecnologici"

DIMENSIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE:
Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 2.560,00 mq.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

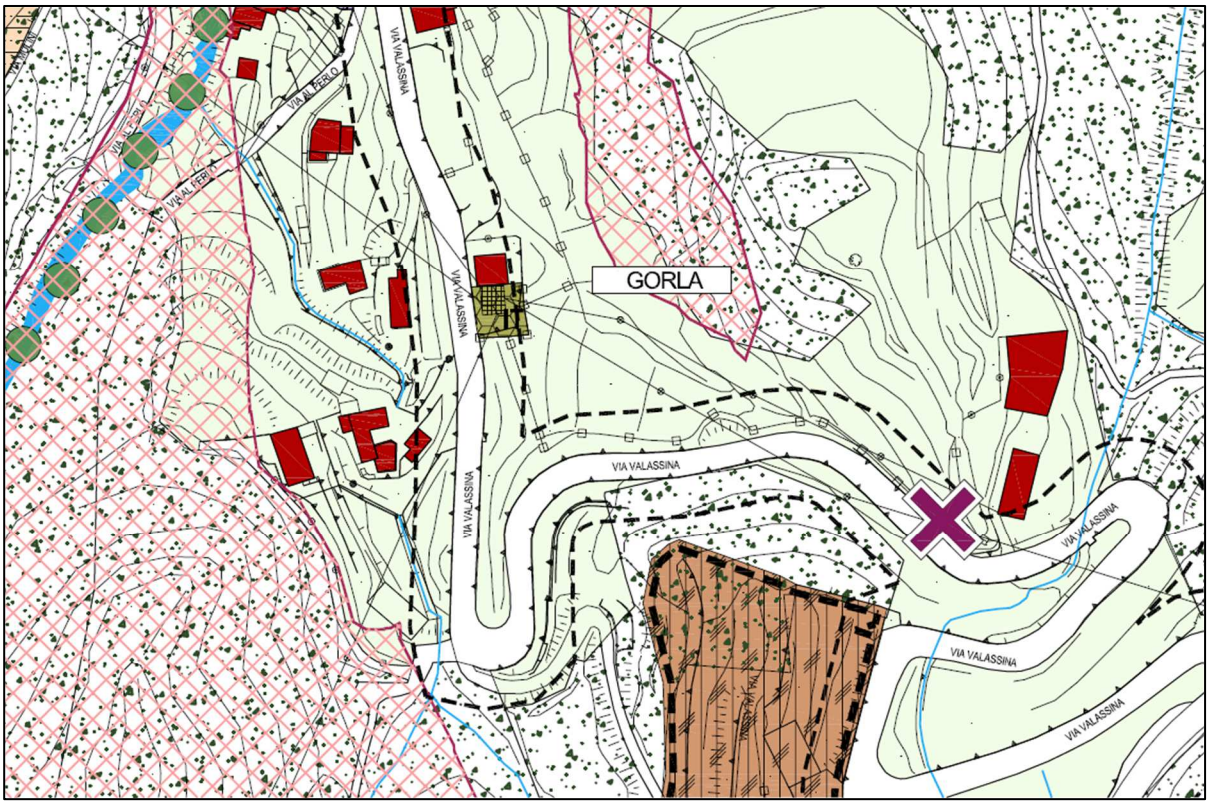
- **Uso e Copertura del Suolo 2021** (Dusaf 7.0):
  3221 – cespuglieti
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso e aree antropizzate

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI:

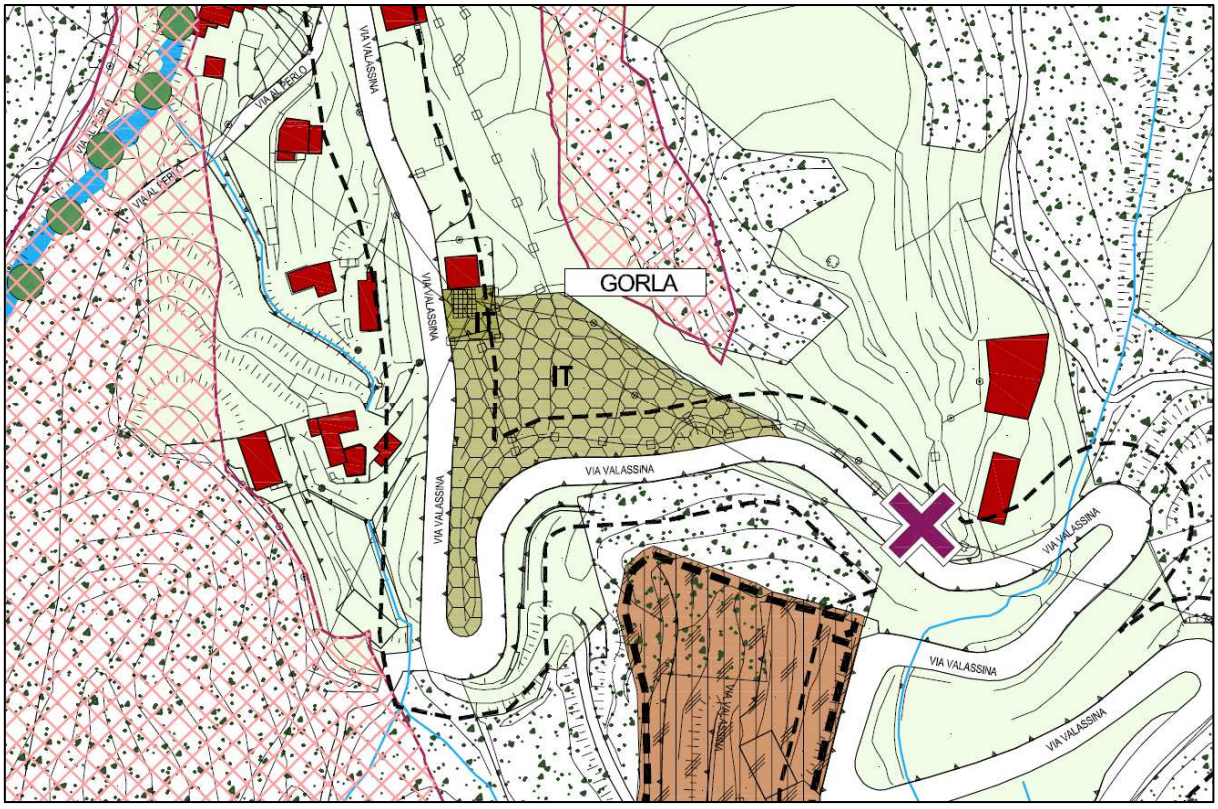
- **Flora:**
  Dal punto di vista floristico l'area si configura come una superficie arbustiva caratterizzata dalla presenza di piante a medio alto fusto come nocciolo, sambuco, castagno e acero, e prato sfalciato a margine della strada.
- **Fauna:**
  Dal punto di vista faunistico l'area potrebbe risultare idonea come area trofica per la teriofauna come ad esempio capriolo (*Capreolus capreolus*), cinghiale (*Sus scrofa*), lepre comune (*Lepus europaeus)*, nonché alla presenza di piccoli mammiferi come roditori (muridi), insettivori come il riccio (*Erinaceus europaeus*), piccoli carnivori come volpe (*Vulpes vulpes*). Inoltre l'area può essere frequentata anche da avifauna legata ad ambienti ecotonali e boschivi, come diverse specie di Passeriformi tra cui cince, pettirosso (*Erithacus rubecula*), merlo (*Turdus merula*). Anche l'erpetofauna potrebbe risultare presente con specie come il saettone comune (*Zamenis longissimus*), il biacco (*Hierophis viridiflavus*), il colubro liscio (*Coronella austriaca*) e la lucertola muraiola (*Podarcis muralis*). Per quanto riguarda gli invertebrati potrebbero essere presenti specie di Lepidotteri, Coleotteri e Ortotteri.
- **Biodiversità:**
  Per la sua caratteristica di fascia ecotonale, caratterizzata dalla presenza di aree aperte in prossimità di un ambiente boschivo, l'area presenta una discreta importanza in termini di biodiversità, in quanto si ritiene possa ospitare una certa varietà di specie di flora e fauna anche se la collocazione tra due elementi di viabilità e in prossimità dell'area antropizzata ne limita sicuramente il potenziale.
  Inoltre l'area interessa una porzione marginale, in prossimità delle viabilità pubblica e dell'area antropizzata, di una più vasta area boschiva di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo (Dusaf_7 – 31111): la perdita di tale superficie può quindi essere considerata irrilevante.

SOSTENIBILITA' DELLA VAS
I contesti interessati dal cambio d'uso dei suoli interessano degli ambiti, la cui fisicità dei luoghi rileva la presenza di aree con un basso grado di valore agricolo ed in parte aree antropizzate.
La soluzione proposta di modifica urbanistica utilizza una piccola porzione di suolo agricolo residuale posta lungo un asse stradale esistente (ambiti urbanizzato), per la realizzazione di un impianto tecnologico in ambito montano.
Si reputa pertanto la trasformazione urbanistica sostenibile sotto il profilo ambientale.

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
3 - Gorla – Nuovo impianto tecnologico



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Vigente



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT VARIANTE

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
3 - Gorla – Nuovo impianto tecnologico



Individuazione su foto aerea

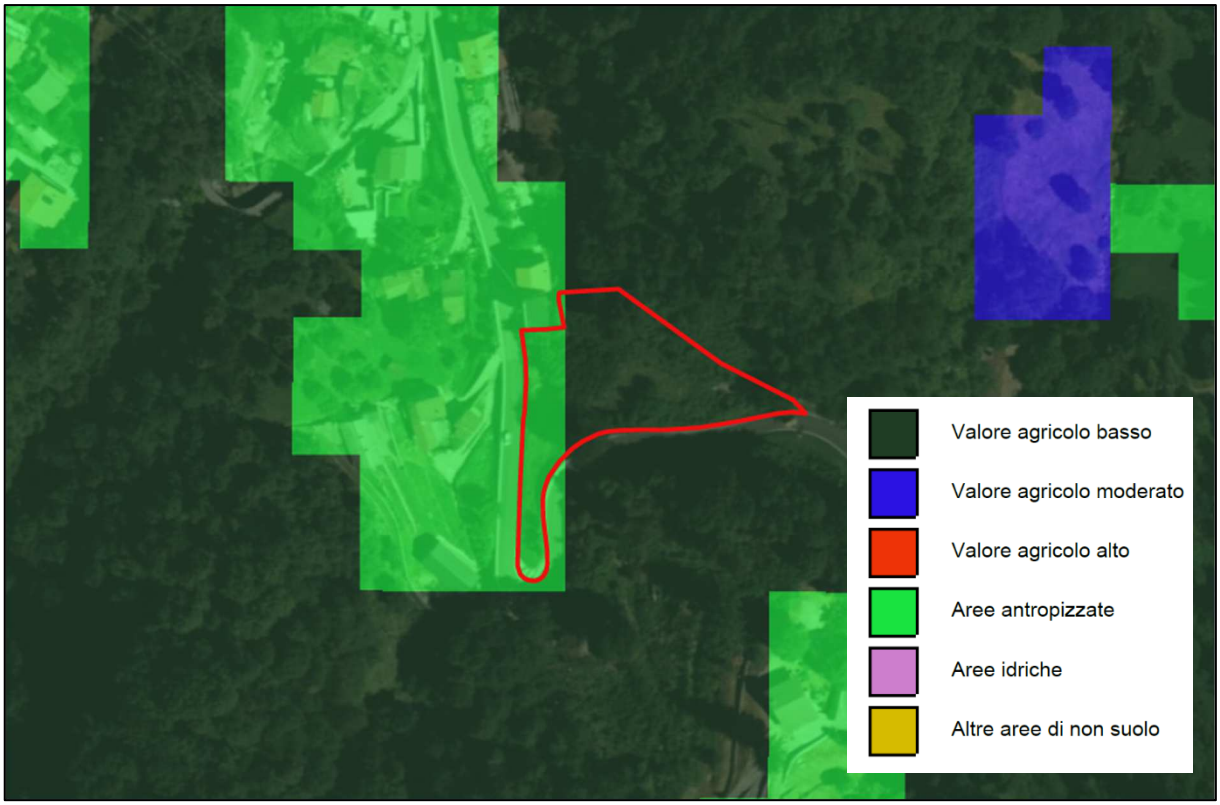


Individuazione su carta “Uso e Copertura del Suolo 2021” (Dusaf 7.0)

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
3 - Gorla – Nuovo impianto tecnologico



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"
4 - Cernobbio - Nuovo impianto tecnologico

DESCRIZIONE DELL'AMBITO:
L'area oggetto di bilancio ecologico interessa una piccola area agricola interclusa e posta lungo un asse viario esistente.

MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:
La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da zona agricola in "impianti tecnologici"

DIMENSIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE:
Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 2.535,00 mq.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

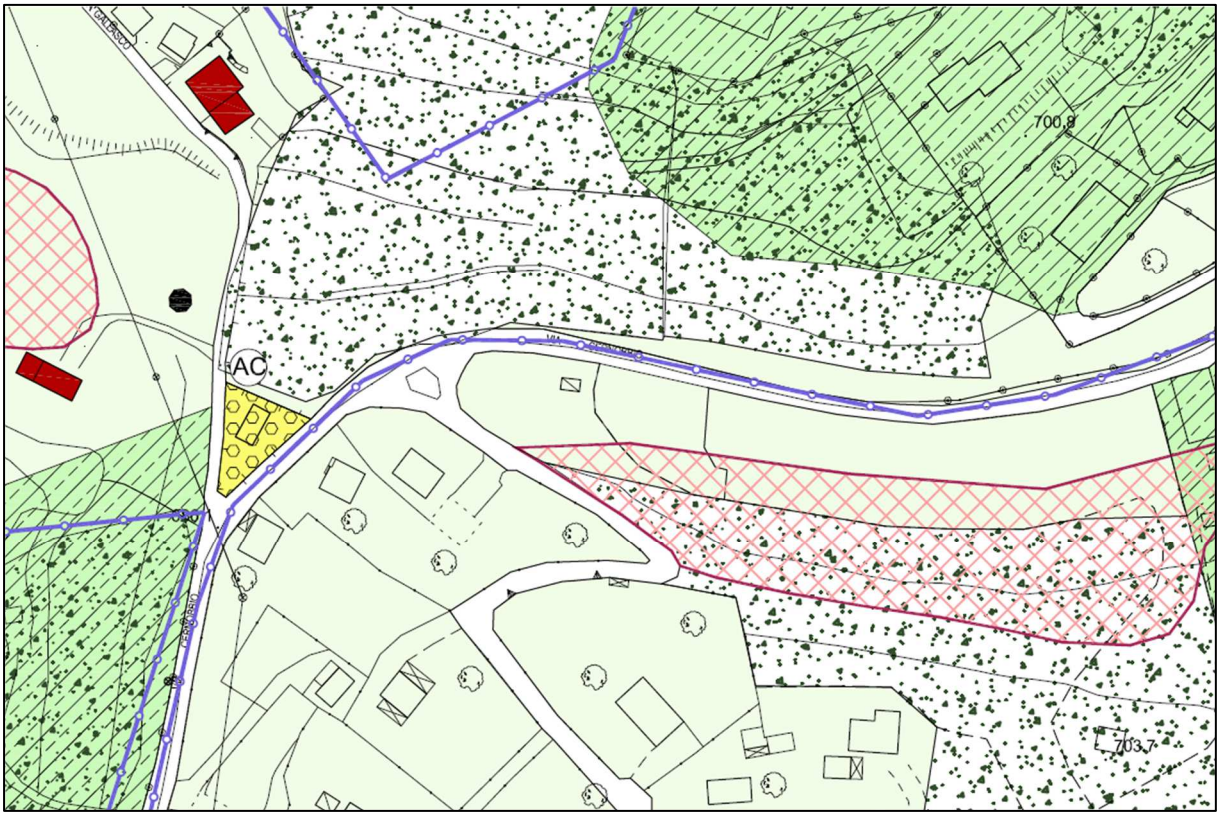
- **Uso e Copertura del Suolo 2021** (Dusaf 7.0):
  2312 – prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse
  2311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso e moderato
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso, moderato e alto

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI:

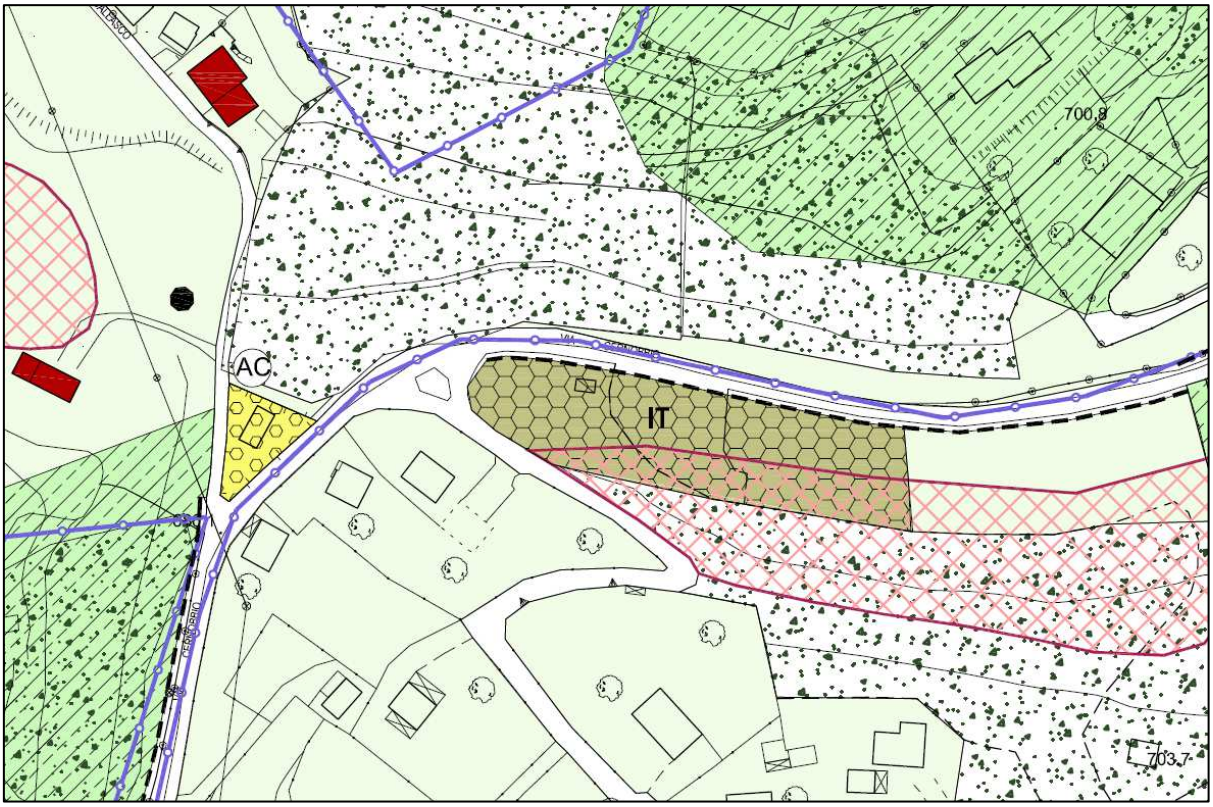
- **Flora:**
  Dal punto di vista floristico l'area si configura come una superficie in cui sono presenti sia specie arboree come aceri, frassino e betulla, arbustive, nocciolo e sambuco, sia un'area a prato.
- **Fauna:**
  Dal punto di vista faunistico l'area risulta potenzialmente idonea come area di passaggio e/o foraggiamento per la teriofauna come ad esempio capriolo (*Capreolus capreolus*), cinghiale (*Sus scrofa*), lepre comune (*Lepus europaeus*), nonché alla presenza di piccoli mammiferi come roditori (scoiattolo, *Sciurus vulgaris*, e ghiro *Glis glis* e muridi), insettivori come il riccio (*Erinaceus europaeus*), piccoli carnivori come volpe (*Vulpes vulpes*) e tasso (*Meles meles*). Inoltre l'area può essere frequentata anche da avifauna legata ad ambienti ecotonali e boschivi. Anche l'erpetofauna potrebbe risultare presente. Per quanto riguarda gli invertebrati potrebbero essere presenti specie di Lepidotteri e Coleotteri.
- **Biodiversità:**
  Per la sua caratteristica di ecotono, caratterizzata dalla presenza di aree aperte in prossimità di un ambiente boschivo, l'area presenta una certa importanza in termini di biodiversità, in quanto si ritiene possa ospitare una certa varietà di specie di flora e fauna anche se la collocazione tra due elementi di viabilità ne limita sicuramente il potenziale.
  Poiché inoltre interessa una porzione marginale, in prossimità delle viabilità pubblica e dell'area antropizzata, di una più vasta area boschiva la perdita di tale superficie può essere considerata irrilevante.

SOSTENIBILITA' DELLA VAS
I contesti interessati dal cambio d'uso dei suoli interessano degli ambiti, la cui fisicità dei luoghi rileva la presenza di aree con un basso grado di valore agricolo ed in parte aree antropizzate.
La soluzione proposta di modifica urbanistica utilizza una piccola porzione di suolo agricolo residuale posta lungo un asse stradale esistente (ambiti urbanizzato), per la realizzazione di un impianto tecnologico in ambito montano.
Si reputa pertanto la trasformazione urbanistica sostenibile sotto il profilo ambientale.

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
4 - Cernobbio - Nuovo impianto tecnologico



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Vigente



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT VARIANTE

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
4 - Cernobbio - Nuovo impianto tecnologico

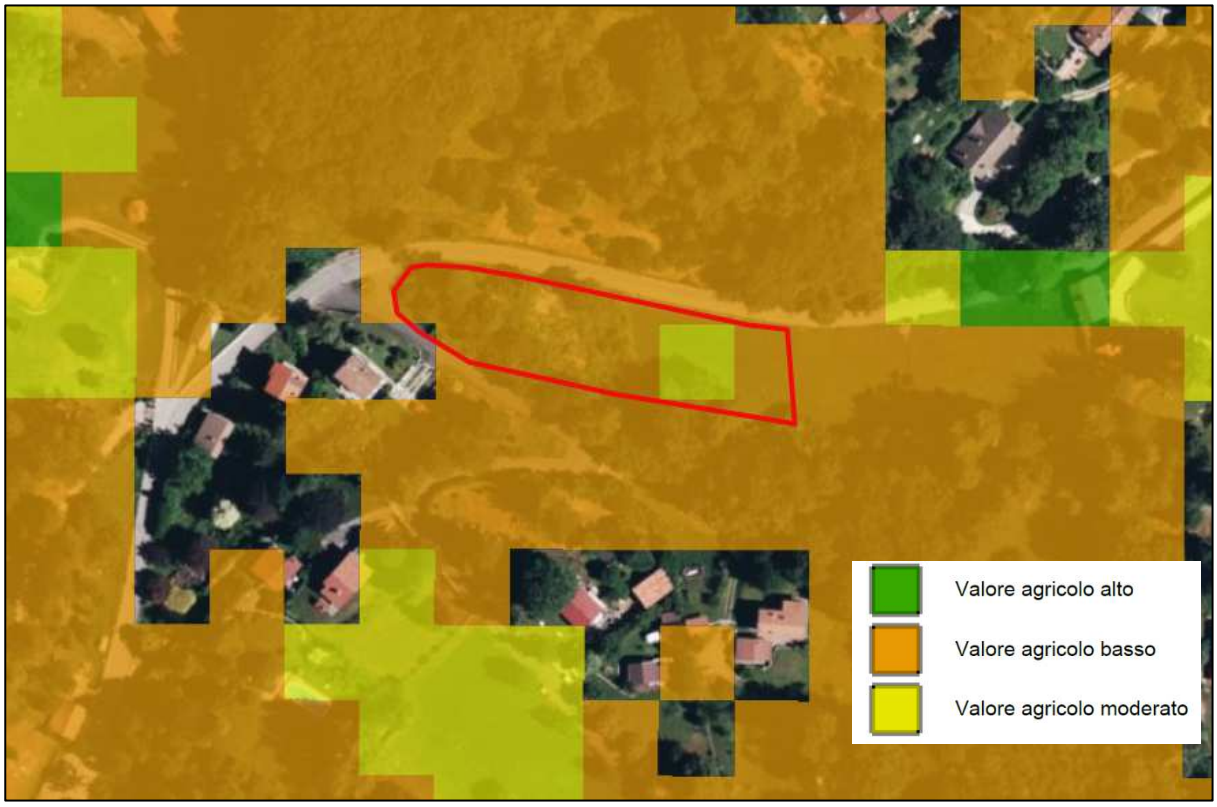


Individuazione su foto aerea

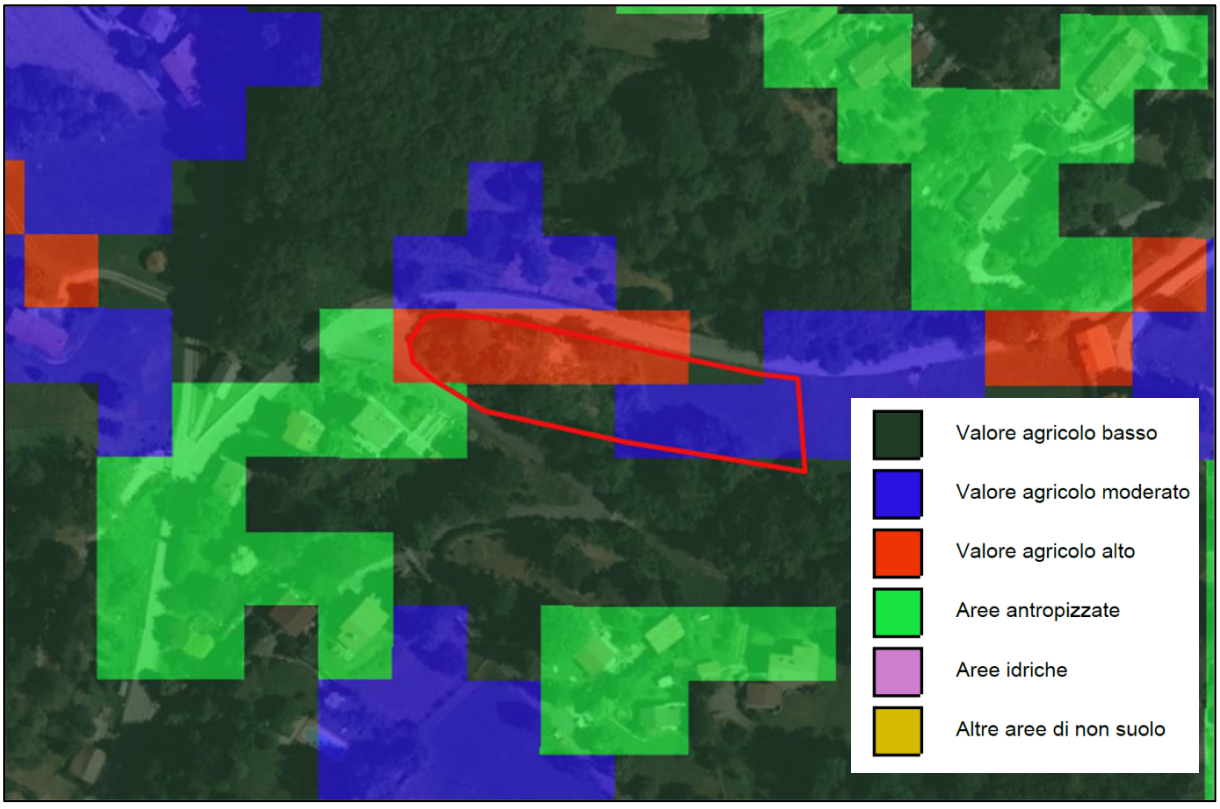


Individuazione su carta “Uso e Copertura del Suolo 2021” (Dusaf 7.0)

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
4 - Cernobbio - Nuovo impianto tecnologico



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"
5 - AS C2 v2 – GUGGIATE VIA AL PERLO (exASC2 con lettera ex G)

DESCRIZIONE DELL'AMBITO:
L'area oggetto di bilancio ecologico interessa delle aree agricole poste in adiacenza di contesti già edificati con le relative aree di pertinenza e di contesti già edificabili nel vigente piano del governo del territorio

MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:
La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da zona agricola a zona edificabile con destinazione turistico ricettiva andando anche a comprendere l'area gia edificata con la relativa area pertinenziale.

DIMENSIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE:
Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 5.647,00 mq. Non è stata considerata la superficie già autorizzata e di pertinenza dell'edificio esistente di cui alla ex norma speciale "lettera G" e la superficie appartenente all'ex comparto "AS C2" del PGT Vigente.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

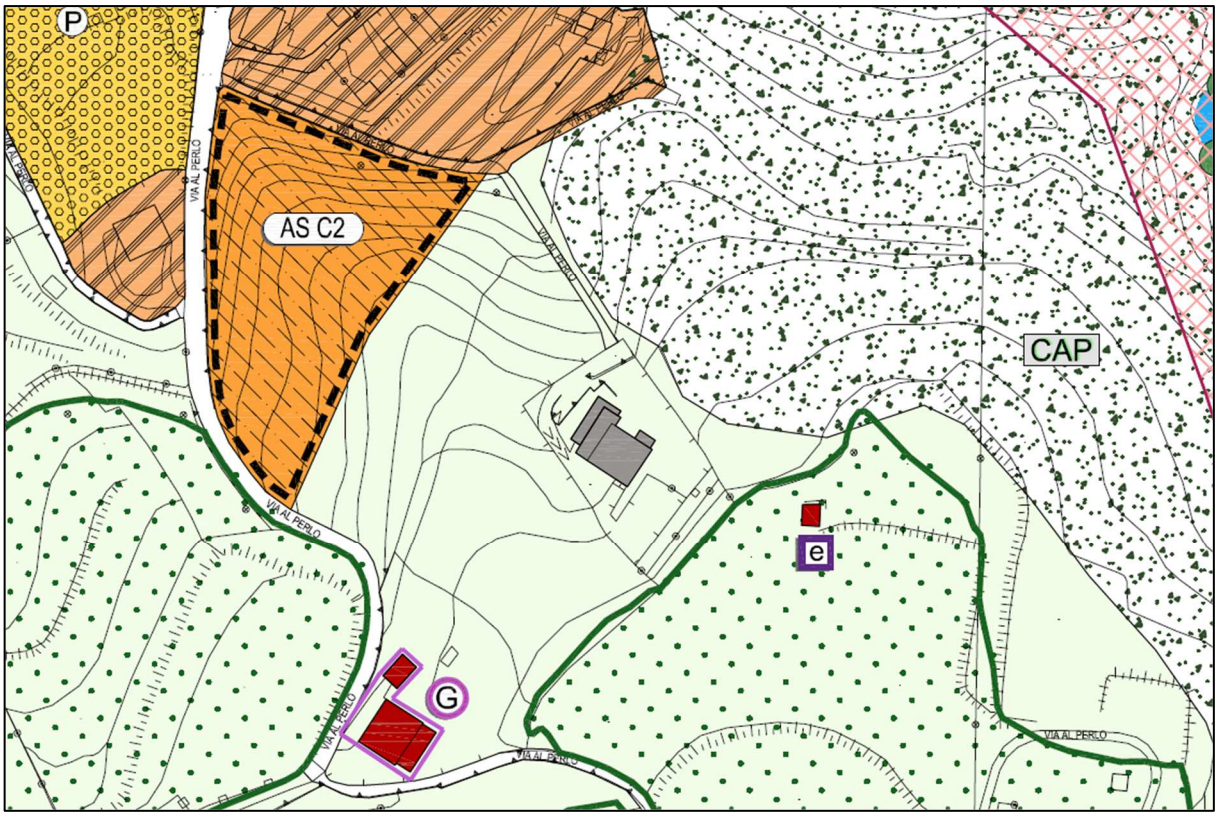
- **Uso e Copertura del Suolo 2021** (Dusaf 7.0):
  3242 - cespuglieti in aree di agricole abbandonate
  1123 - Tessuto residenziale sparso
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso, moderato e aree antropizzate

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI:

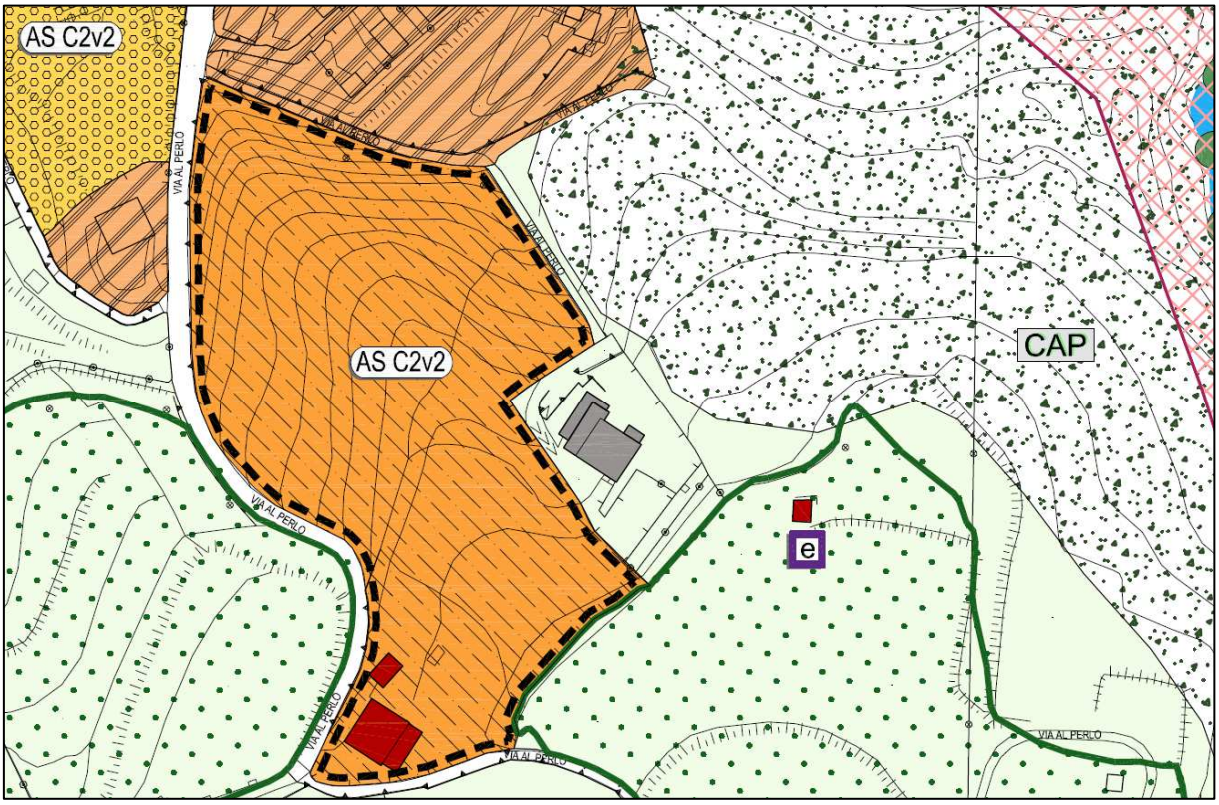
- **Flora:**
  Dal punto di vista floristico l'area si configura come una superficie dove è presente una fitta macchia arbustiva con robinie di piccole dimensioni.
- **Fauna:**
  Dal punto di vista faunistico l'area risulta potenzialmente idonea alla presenza di piccoli mammiferi come roditori (muridi), insettivori come il riccio (*Erinaceus europaeus*). Inoltre l'area può essere frequentata anche da avifauna legata ad ambienti ecotonali e boschivi. L'erpetofauna, visto l'ambiente asciutto e soleggiato, potrebbe risultare diversificata con la presenza, del saettone comune (*Zamenis longissimus*), del biacco (*Hierophis viridiflavus*), del colubro liscio (*Coronella austriaca*) e della lucertola muraiola (*Podarcis muralis*). Per quanto riguarda gli invertebrati potrebbero essere presenti specie di Lepidotteri, Coleotteri e Ortotteri.
- **Biodiversità:**
  L'area non presenta particolare importanza in termini di biodiversità, in quanto non si ritiene possa ospitare un'alta varietà di specie di flora e fauna ed è colonizzata da una specie arborea alloctona e invasiva, la robinia, specie inclusa nella lista nera delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione, elencata dalla L.R. 10/2008.

SOSTENIBILITA' DELLA VAS
I contesti interessati dal cambio d'uso dei suoli interessano degli ambiti, la cui fisicità dei luoghi rileva la presenza di aree edificate con le relative aree pertinenziali (antropizzate), per la maggior parte ambiti con valore agricolo basso e solo una minima parte con valore agricolo moderato.
La soluzione proposta di modifica urbanistica utilizza una porzione di area urbanizzata ossia già edificata con la relativa area pertinenziale e per la maggior parte contesti agricoli con basso valore agricolo (aree agricole abbandonate)
Si reputa pertanto la trasformazione urbanistica sostenibile sotto il profilo ambientale.

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
5 - AS C2 v2 – GUGGIATE VIA AL PERLO (exASC2 con lettera ex G)



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Vigente



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT VARIANTE

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
5 - AS C2 v2 – GUGGIATE VIA AL PERLO (exASC2 con lettera ex G)

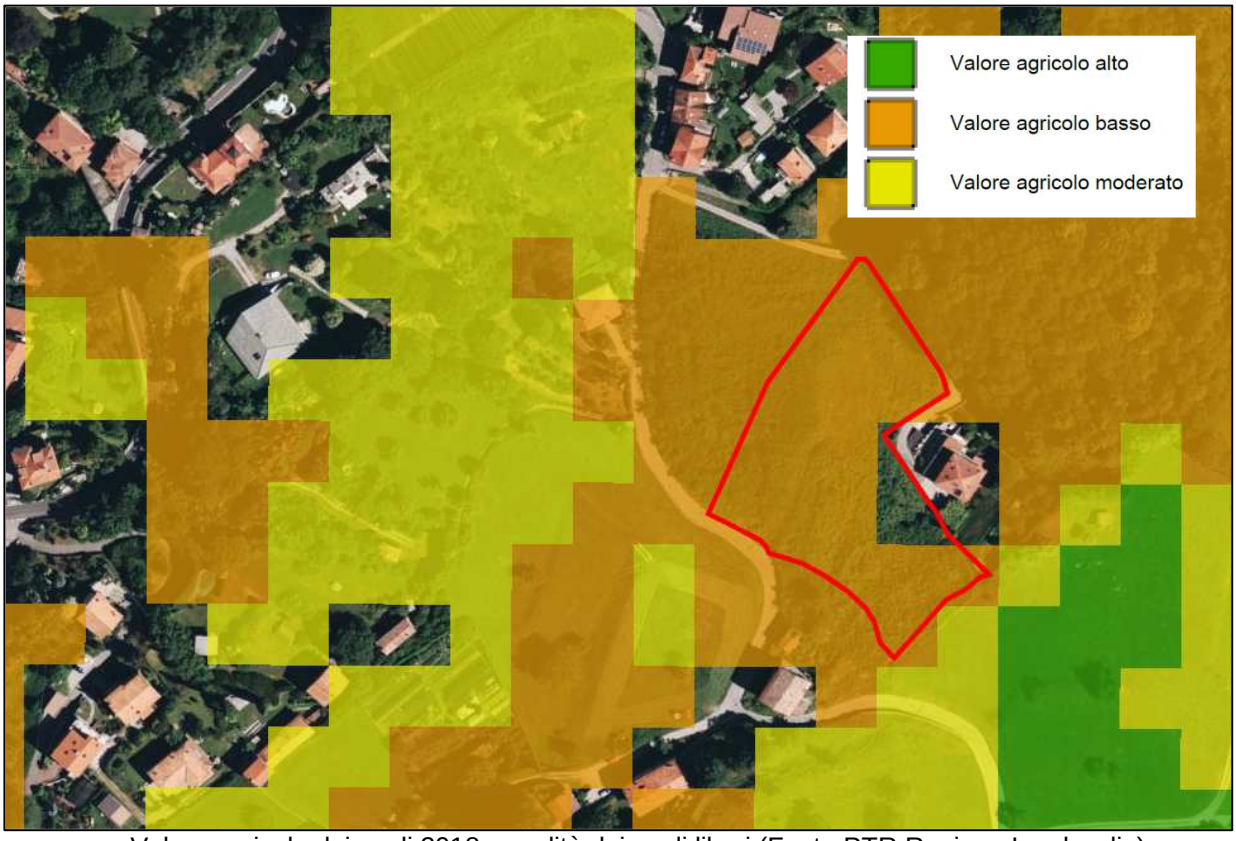


Individuazione su foto aerea

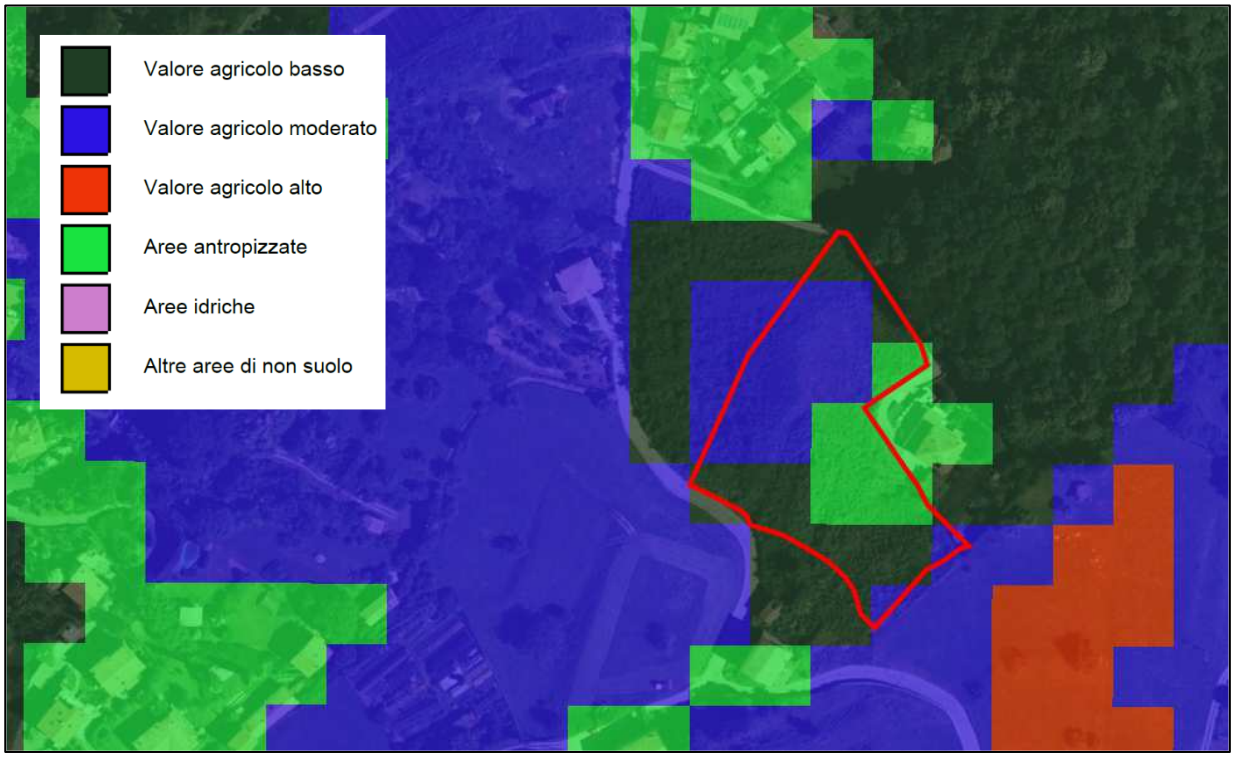


Individuazione su carta “Uso e Copertura del Suolo 2021” (Dusaf 7.0)

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
5 - AS C2 v2 – GUGGIATE VIA AL PERLO (exASC2 con lettera ex G)



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"
6 - Parcheggio in progetto Comunità Montana"

DESCRIZIONE DELL'AMBITO:
L'area oggetto di bilancio ecologico interessa una piccola area agricola posta lungo l'asse stradale per la realizzazione di un servizio pubblico.

MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:
La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da zona agricola in "Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale"

DIMENSIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE:
Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 290,00 mq.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

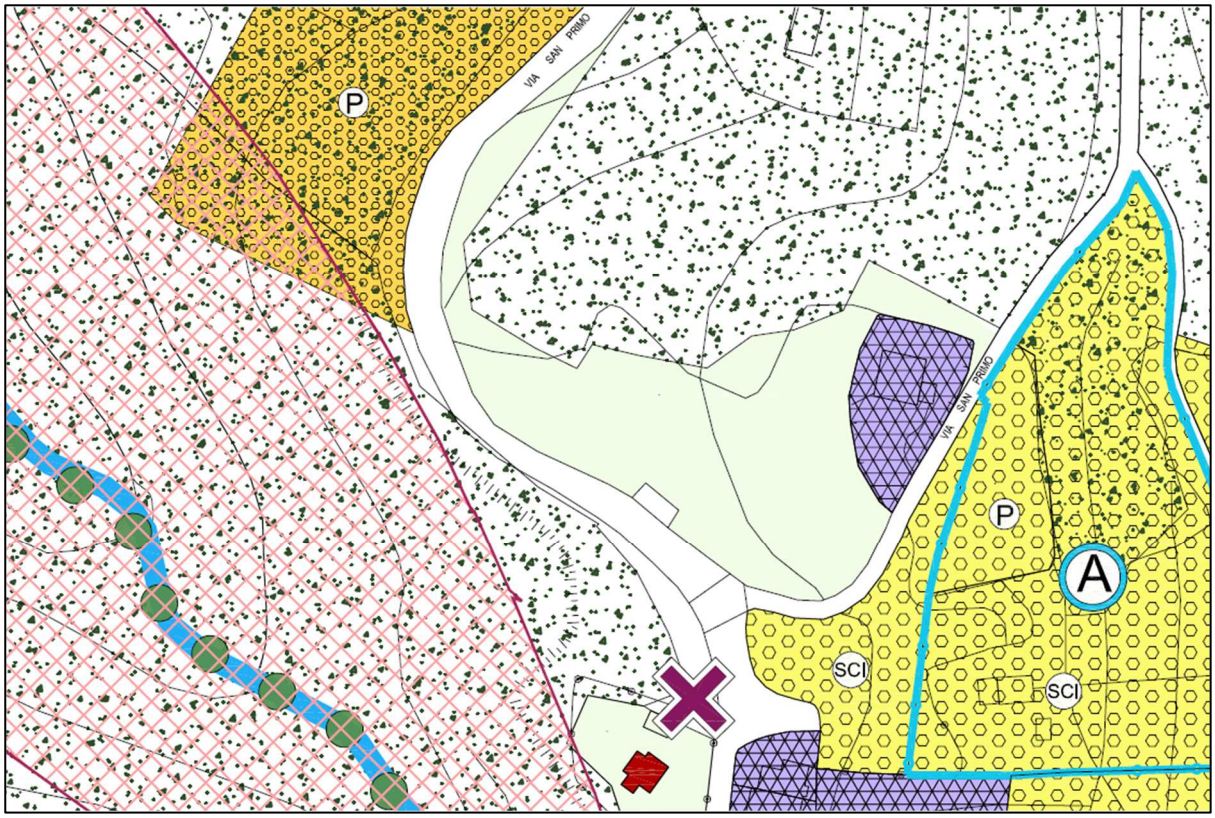
- **Uso e Copertura del Suolo 2021** (Dusaf 7.0):
  2311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso e moderato

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI:

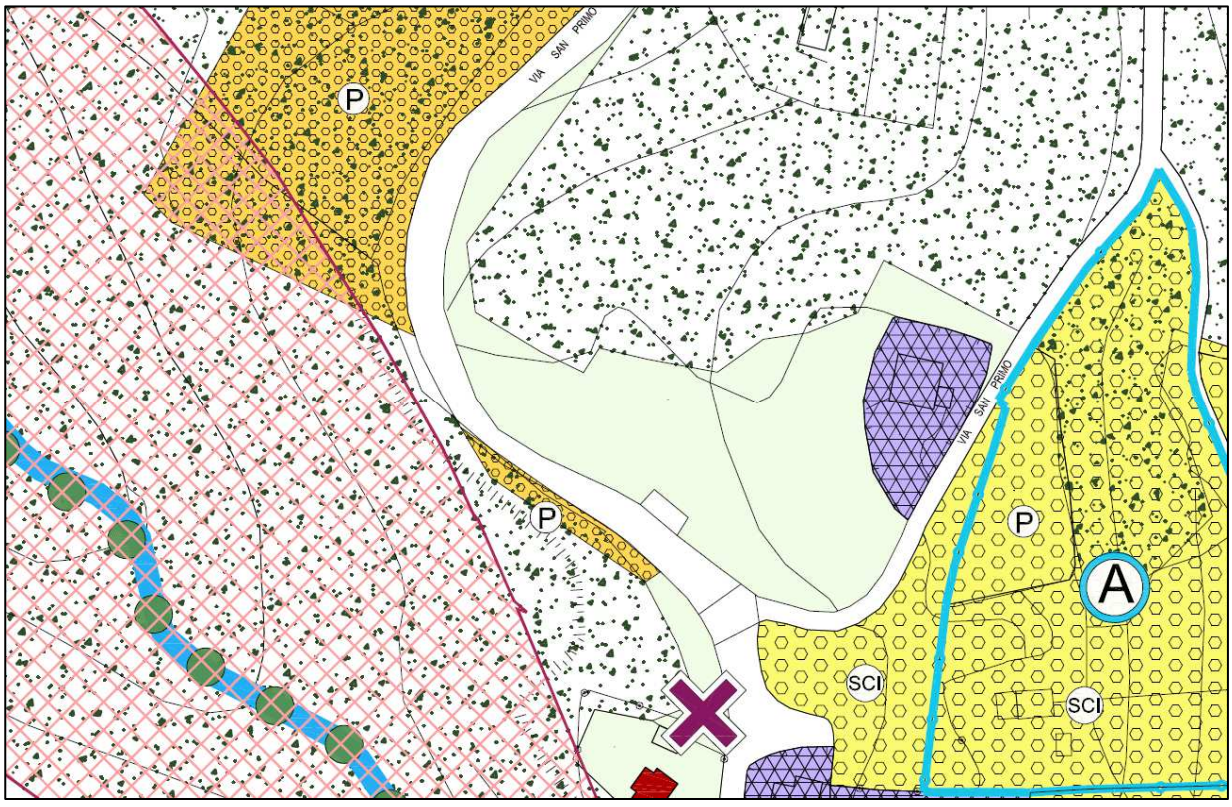
- **Flora:**
  Dal punto di vista floristico l'area si configura come una superficie sterrata al limite di un bosco di betulla, faggio e abete.
- **Fauna:**
  Nonostante la prossimità al bosco dal punto di vista faunistico l'area non risulta idonea alla presenza di fauna se non per il passaggio occasionale della stessa.
- **Biodiversità:**
  L'area non assume importanza in termini di biodiversità, inoltre, viste le limitate dimensioni dell'area che si andrà a perdere, vista la vicinanza alla viabilità pubblica e considerato il fatto che la previsione di un'area di parcheggio non creerà ulteriori barriere al movimento della fauna, la perdita di tale superficie può essere considerata irrilevante.

SOSTENIBILITA' DELLA VAS
I contesti interessati dal cambio d'uso dei suoli interessano degli ambiti, la cui fisicità dei luoghi rileva la presenza di aree con un basso grado di valore agricolo ubicate lungo un asse stradale esistente.
La soluzione proposta di modifica urbanistica utilizza una piccola porzione di suolo agricolo residuale posta lungo un asse stradale esistente (ambiti urbanizzato), per la realizzazione di uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in ambito montano.
Si reputa pertanto la trasformazione urbanistica sostenibile sotto il profilo ambientale.

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
6 - Parcheggio in progetto Comunità Montana"



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Vigente

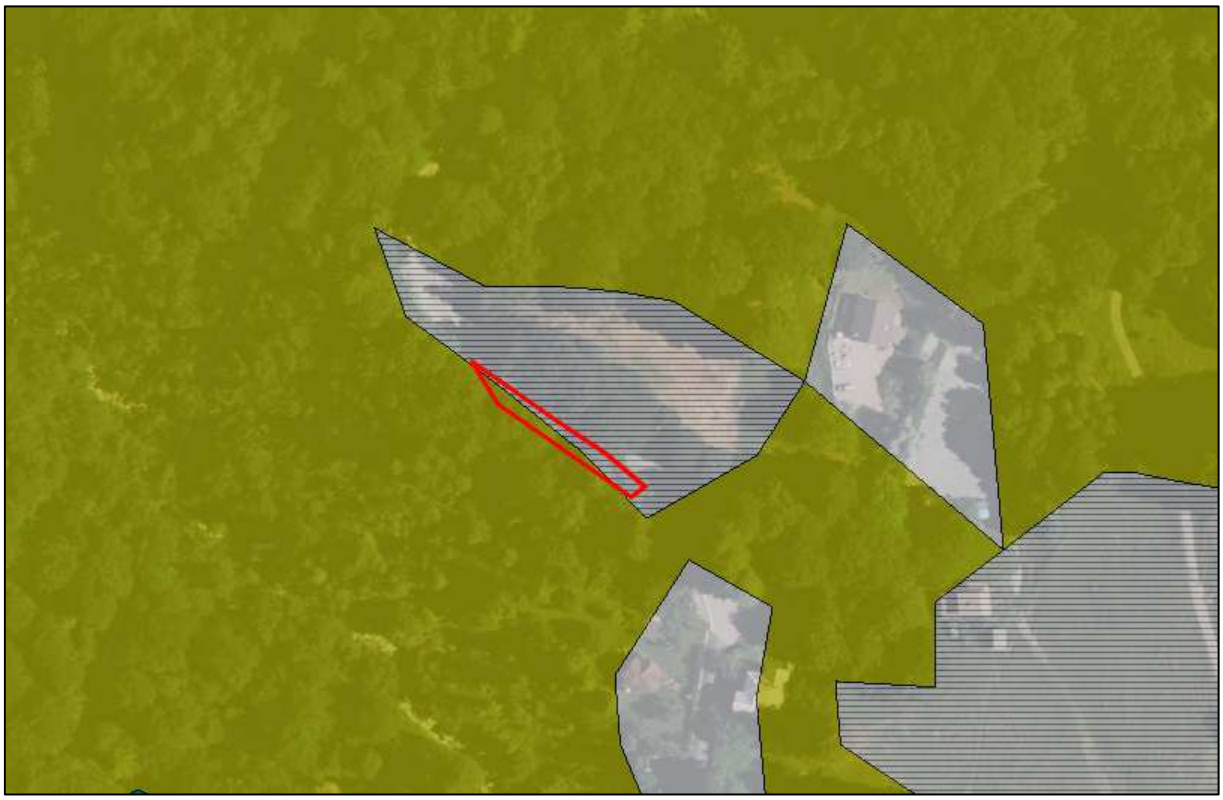


Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT VARIANTE

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
6 - Parcheggio in progetto Comunità Montana”

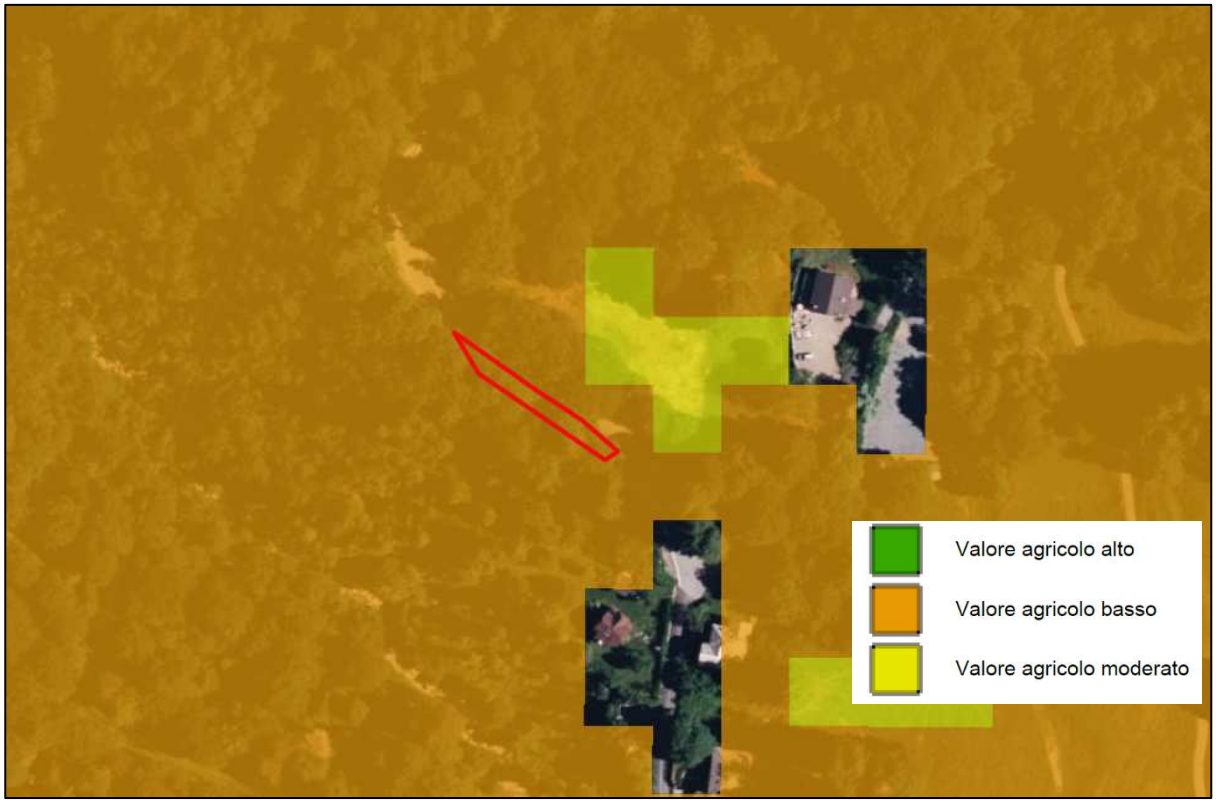


Individuazione su foto aerea

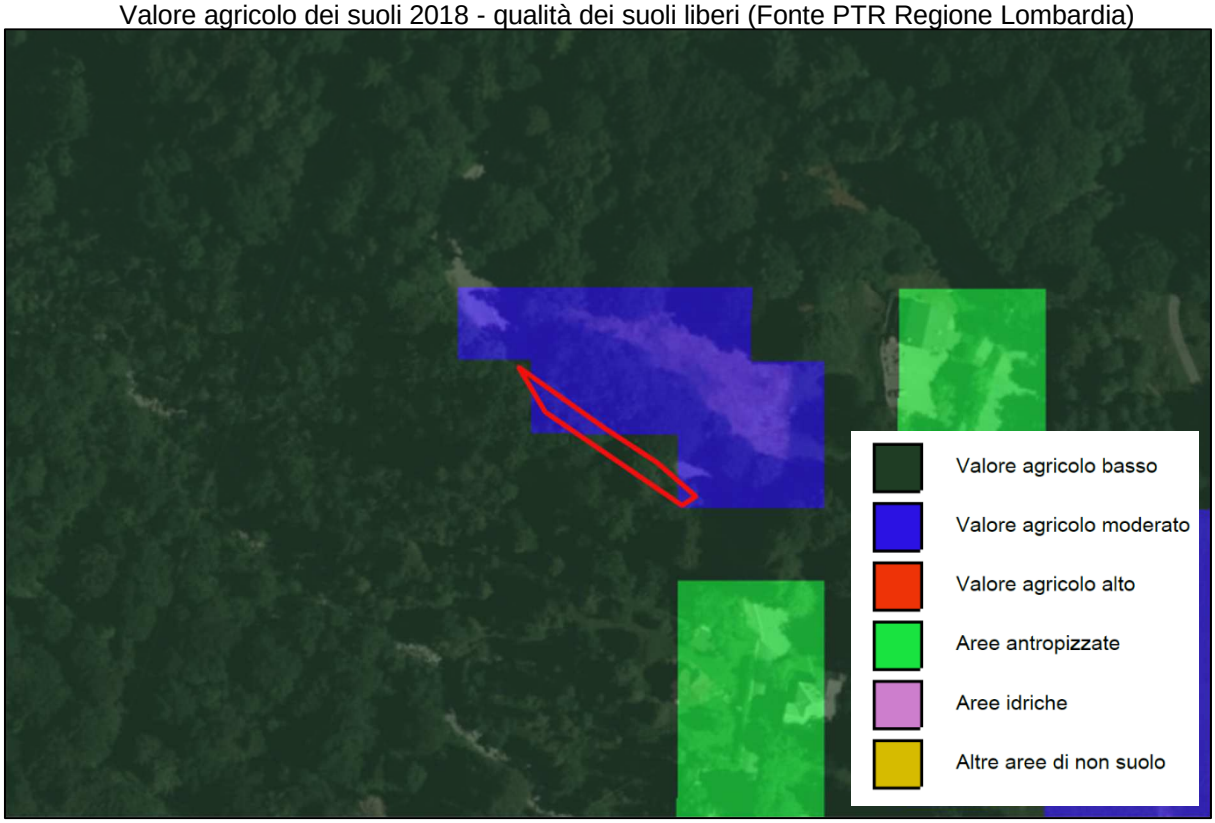


Individuazione su carta “Uso e Copertura del Suolo 2021” (Dusaf 7.0)

AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
6 - Parcheggio in progetto Comunità Montana”



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:
1 - Eliminati PA36, PA37 e standard Civenna

DESCRIZIONE DELL'AMBITO:
L'area oggetto di bilancio ecologico interessa un ambito territoriale classificato nel Piano delle Regole del P.G.T. caratterizzata dalla presenza di due ambiti edificabili con piano attuativo a cui è conferita una volumetria edificatoria oltre all'area destinata ad "Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" ubicata tra i due piani attuativi, area standard con capacità edificatoria.

MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:
La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da zona residenziale e zona standard ad ambiti agricoli di elevata naturalità per la rete ecologica.

DIMENSIONE DELL'AMBITO:
Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale complessiva pari a 6.775,00 mq.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

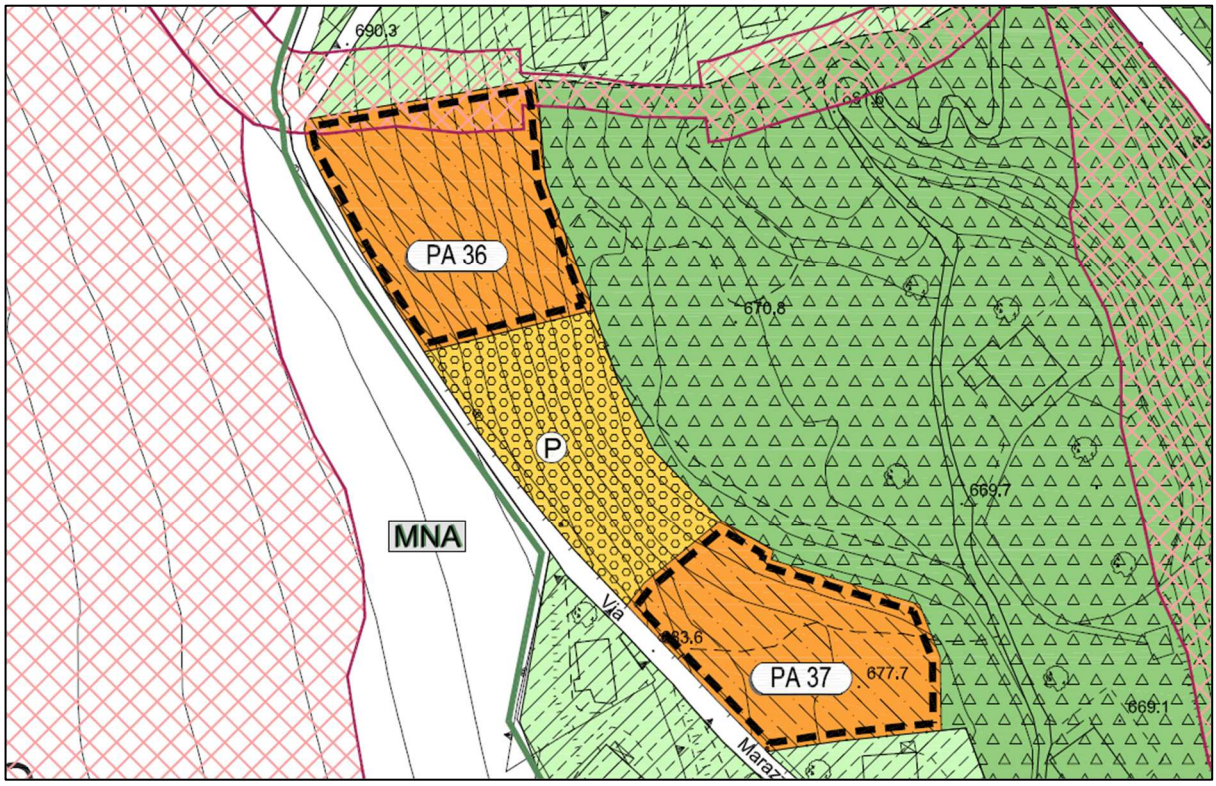
- **Uso e Copertura del Suolo 2021** (Dusaf 7.0):
  31111 – boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso e aree antropizzate

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI:

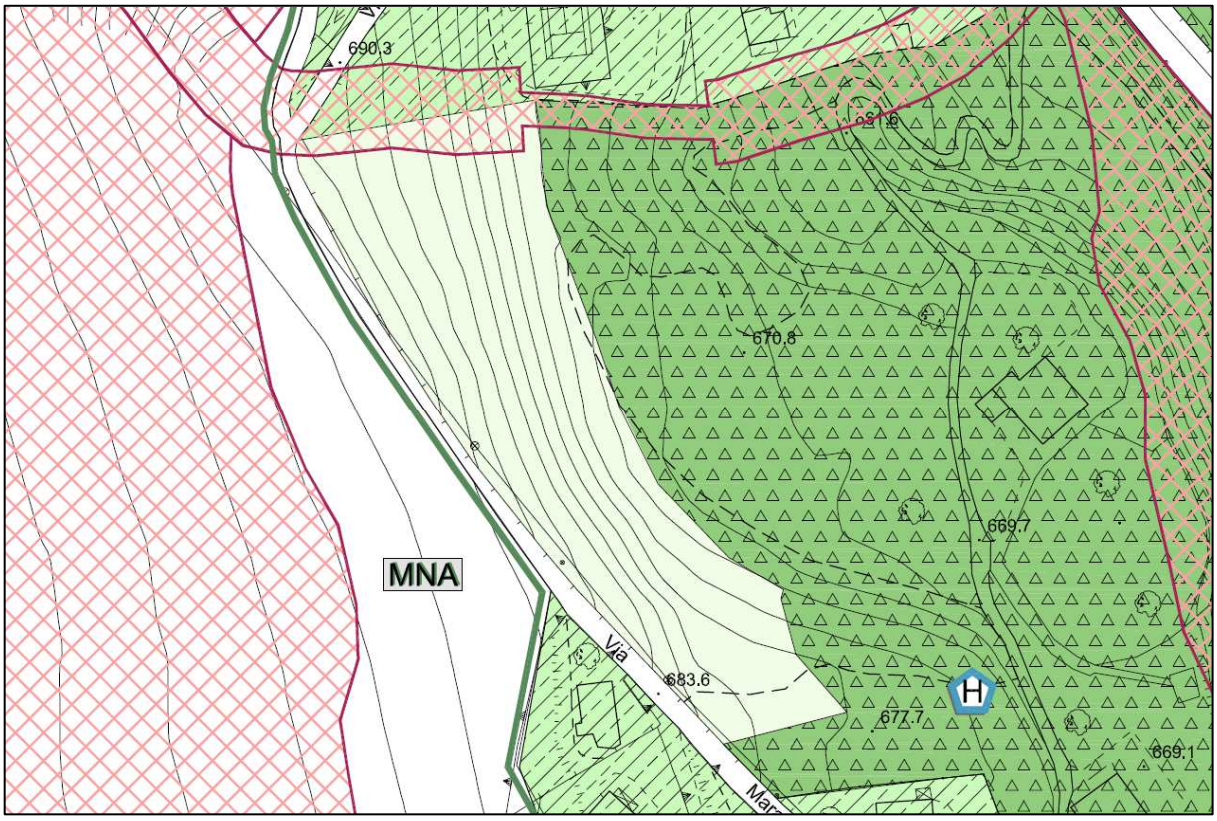
- **Flora:**
  Dal punto di vista floristico l'area si configura come una superficie boschiva con alberi ad alto fusto come aceri, frassino e betulla, abete bianco e specie arbustive come nocciolo e sambuco.
- **Fauna:**
  Dal punto di vista faunistico l'area risulta potenzialmente idonea alla presenza di teriofauna come ad esempio capriolo (*Capreolus capreolus*), cinghiale (*Sus scrofa*), lepre comune (*Lepus europaeus)*, nonché alla presenza di piccoli mammiferi come roditori (scoiattolo, *Sciurus vulgaris*, e ghiro *Glis glis* e muridi), insettivori come il riccio (*Erinaceus europaeus*), piccoli carnivori come volpe (*Vulpes vulpes*) e tasso (*Meles meles*). Inoltre l'area può essere frequentata anche da avifauna legata ad ambienti ecotonali e boschivi. Anche l'erpetofauna potrebbe risultare diversificata con la presenza del saettone comune (*Zamenis longissimus*), del biacco (*Hierophis viridiflavus*), del colubro liscio (*Coronella austriaca*), e della lucertola muraiola (*Podarcis muralis*). Per quanto riguarda gli invertebrati potrebbero essere presenti specie di Lepidotteri e Coleotteri.
- **Biodiversità:**
  Per la sua caratteristica di bosco in prossimità di un'area aperta l'area presenta una certa importanza in termini di biodiversità, in quanto si ritiene possa ospitare una discreta varietà di specie di flora e fauna. La sua restituzione ad ambiente naturale è sicuramente un fattore positivo in termini di biodiversità.

SOSTENIBILITA' DELLA VAS
I contesti interessati dal cambio d'uso dei suoli interessano ambiti agricoli in parte boscati ed aree con valore agricolo basso.
La modifica urbanistica consente di rafforzare le connessioni della rete ecologica poiché i contesti sono posti in adiacenza di aree di elevata naturalità (MNA) appartenenti alla rete ecologica provinciale.
L'eliminazione della trasformazione urbanistica dei luoghi definisce un'azione premiante per la qualificazione della rete ecologica comunale.

SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:
1 - Eliminati PA36, PA37 e standard Civenna



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Vigente

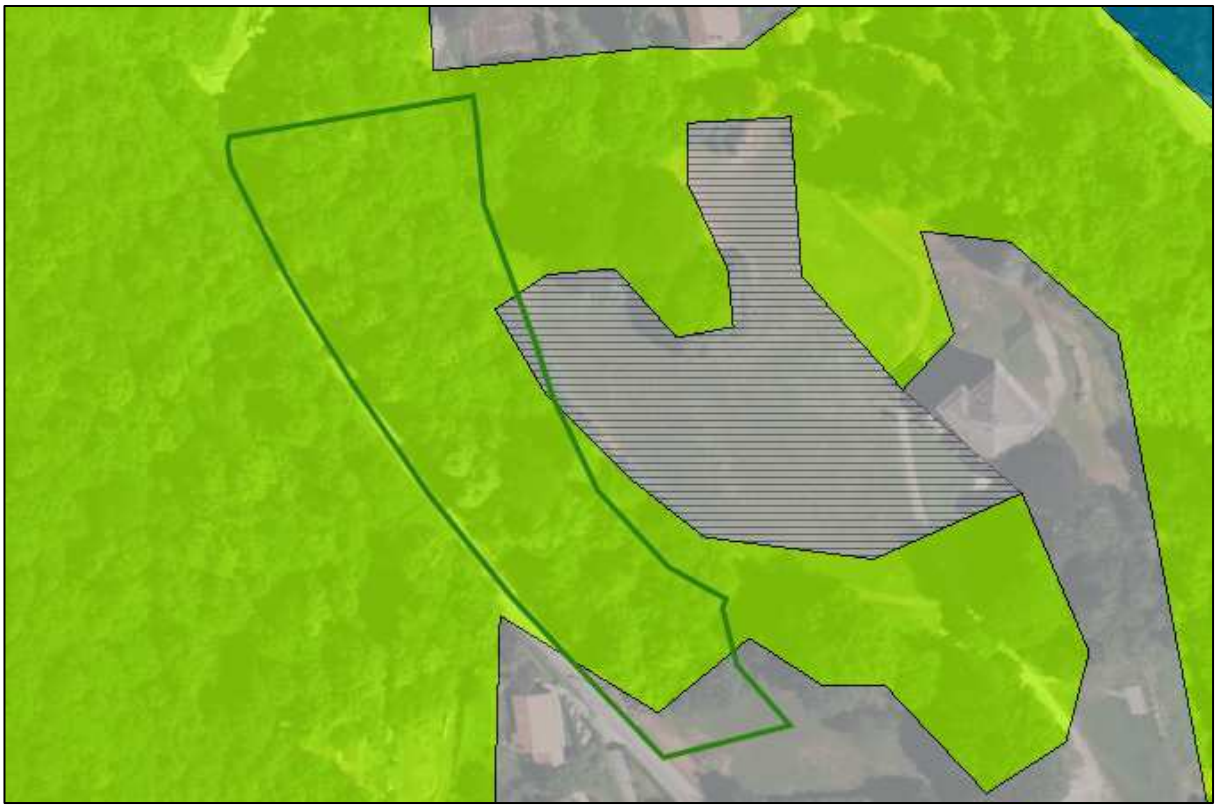


Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT VARIANTE

SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:
1 - Eliminati PA36, PA37 e standard Civenna

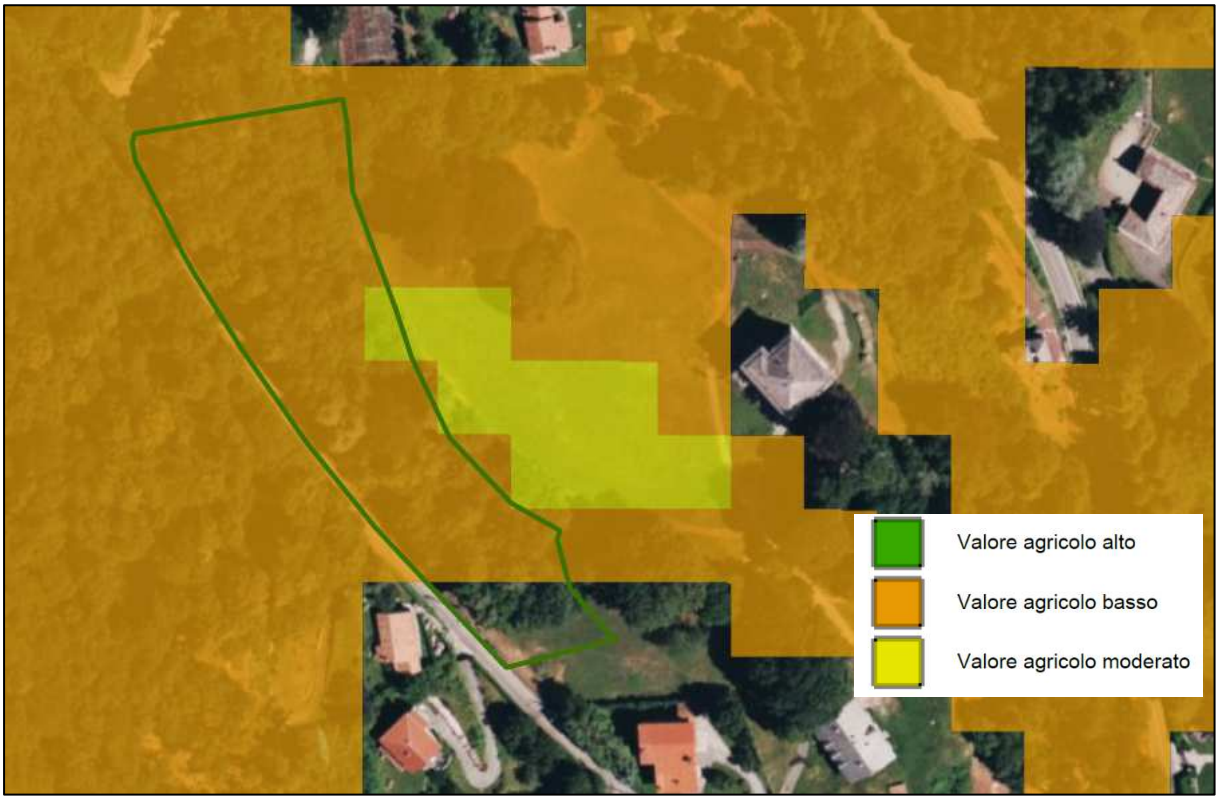


Individuazione su foto aerea

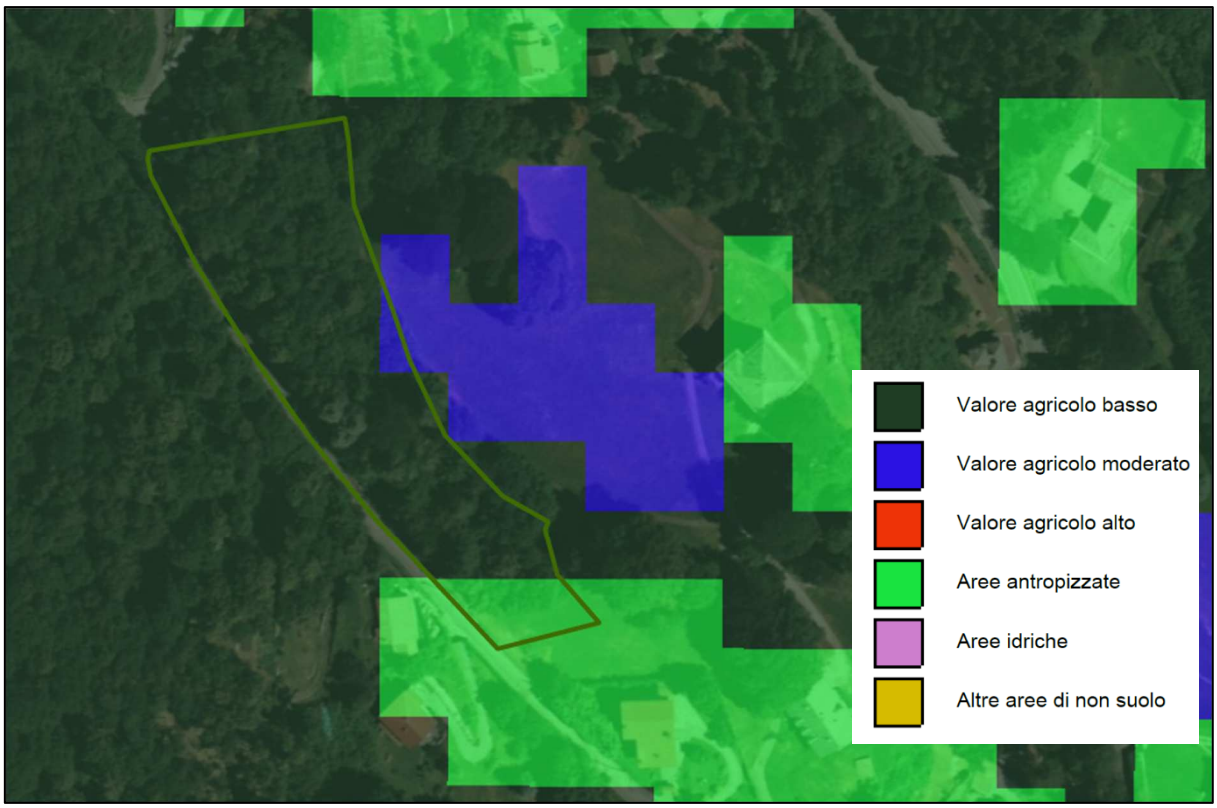


Individuazione su carta “Uso e Copertura del Suolo 2021” (Dusaf 7.0)

SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:
1 - Eliminati PA36, PA37 e standard Civenna



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:
2 - Eliminato standard Civenna**

DESCRIZIONE DELL'AMBITO:
L'area oggetto di bilancio ecologico interessa un ambito territoriale classificato nel Piano dei Servizi del P.GT. ad area destinata ad "Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" cui è conferito un indice edificatorio.

MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:
La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da ambito per "attrezzature di interesse pubblico e generale" ad ambiti agricoli di elevata naturalità per la rete ecologica.

DIMENSIONE DELL'AMBITO:
Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale complessiva pari a 6.900,00 mq.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

- **Uso e Copertura del Suolo 2021** (Dusaf 7.0):
  31111 – boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso, moderato e aree antropizzate

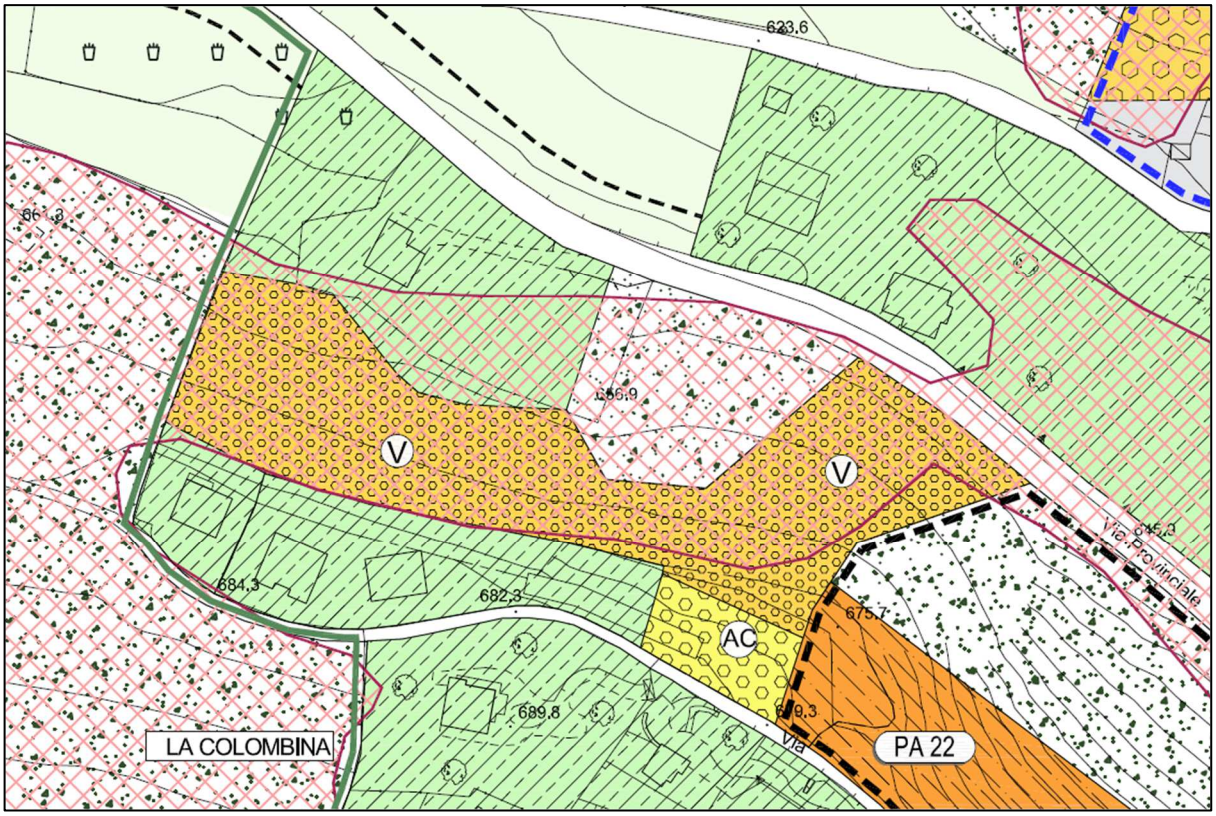
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI:

- **Flora:**
  Dal punto di vista floristico l'area si configura come una superficie boschiva con alberi ad alto fusto come aceri, frassino e robinia e specie arbustive come nocciolo e sambuco.
- **Fauna:**
  Dal punto di vista faunistico l'area risulta idonea alla presenza di teriofauna come ad esempio capriolo (*Capreolus capreolus*), cinghiale (*Sus scrofa*), lepre comune (*Lepus europaeus*), e Chirotteri, nonché alla presenza di piccoli mammiferi come roditori (scoiattolo, *Sciurus vulgaris*, e ghiro *Glis glis* e muridi), insettivori come il riccio (*Erinaceus europaeus*), piccoli carnivori come volpe (*Vulpes vulpes*) e tasso (*Meles meles*). Inoltre l'area può essere frequentata anche da avifauna legata ad ambienti ecotonali e boschivi, come diverse specie di Strigiformi, Falconiformi e Passeriformi tra cui cince, pettirosso (*Erithacus rubecula*), merlo (*Turdus merula*), diversi picchi e ghiandaia (*Garrulus glandarius*).
  Anche l'erpetofauna potrebbe risultare diversificata con la presenza del saettone comune (*Zamenis longissimus*), del biacco (*Hierophis viridiflavus*), del colubro liscio (*Coronella austriaca*), e della lucertola muraiola (*Podarcis muralis*).
  Per quanto riguarda gli invertebrati potrebbero essere presenti specie di Lepidotteri e Coleotteri.
- **Biodiversità:**
  Per la sua caratteristica di bosco in prossimità di un'area aperta l'area presenta particolare importanza in termini di biodiversità, in quanto si ritiene possa ospitare una discreta varietà di specie di flora e fauna.
  La sua restituzione ad ambiente naturale è sicuramente un fattore positivo in termini di biodiversità.

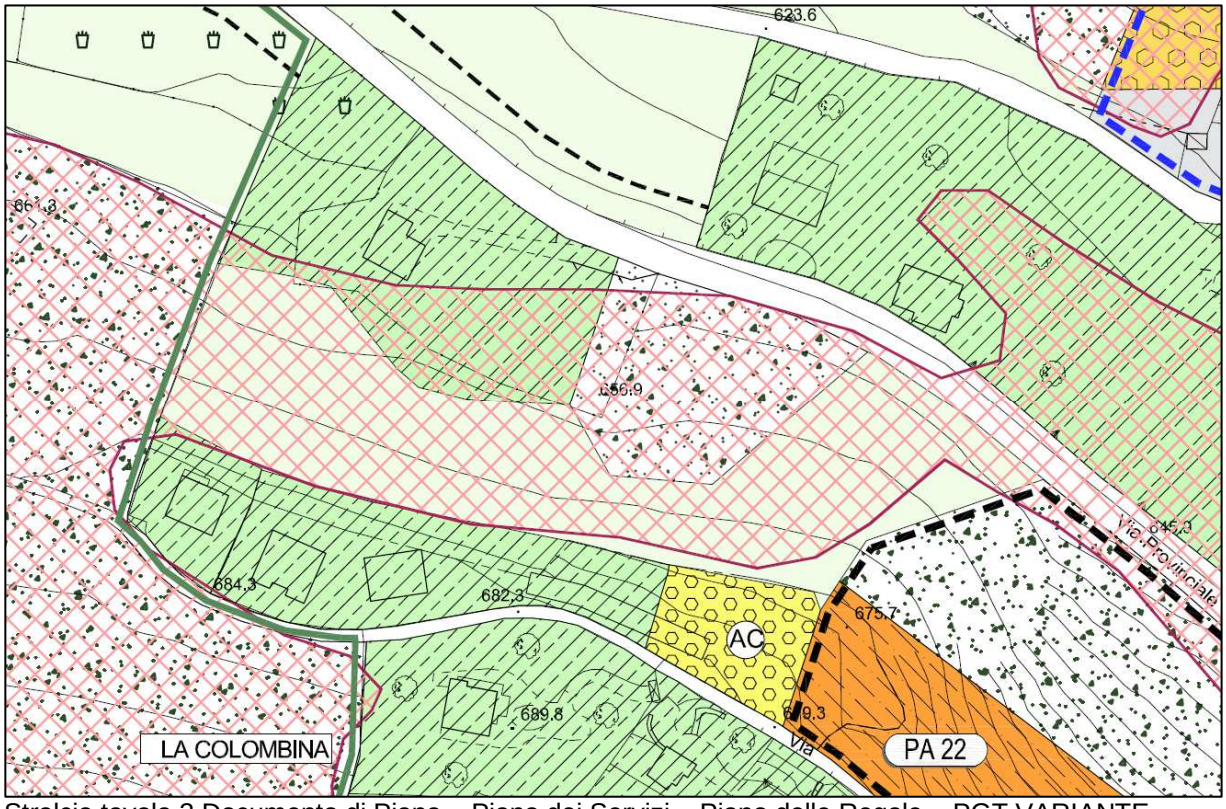
SOSTENIBILITA' DELLA VAS
I contesti interessati dal cambio d'uso dei suoli interessano ambiti agricoli in parte boscati ed aree con valore agricolo basso.
La modifica urbanistica consente di rafforzare le connessioni della rete ecologica poiché i contesti sono posti in adiacenza di aree di elevata naturalità (MNA) appartenenti alla rete ecologica provinciale.
L'eliminazione della trasformazione urbanistica dei luoghi definisce un'azione premiante per la qualificazione della rete ecologica comunale.

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

2 - Eliminato standard Civenna



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Vigente

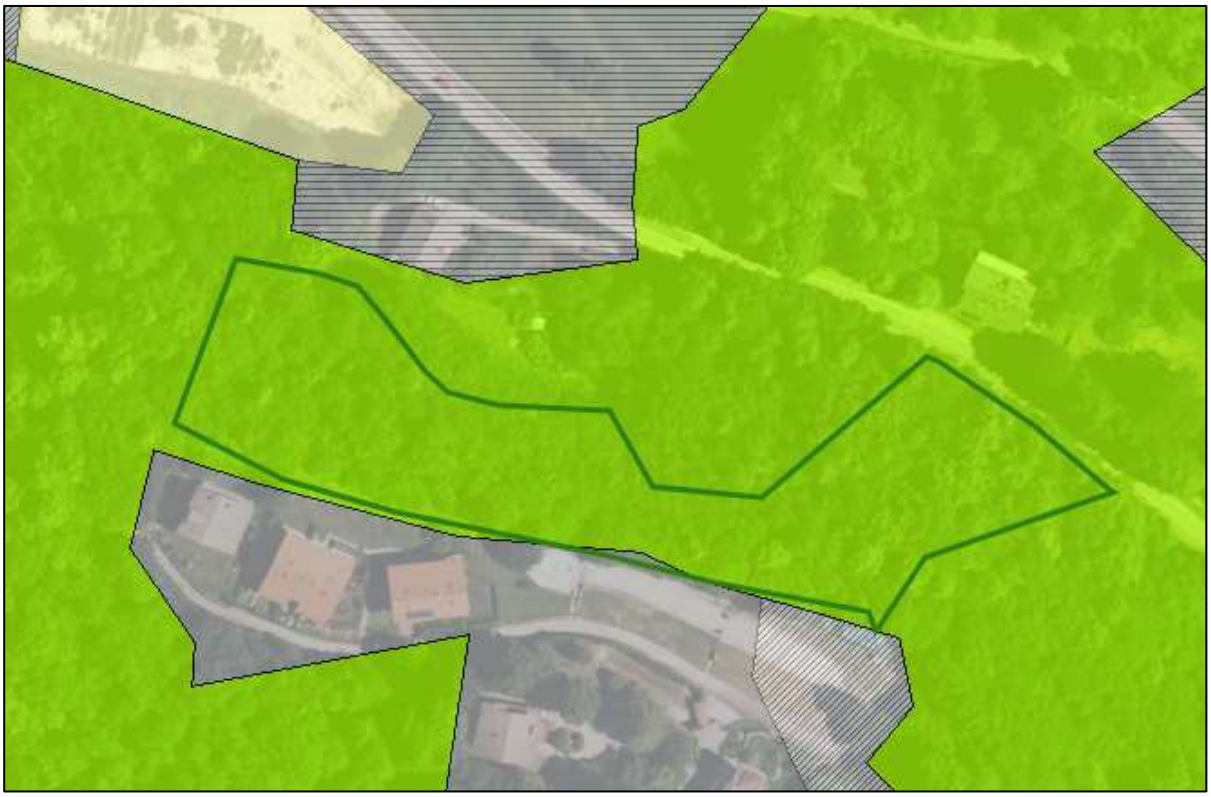


Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT VARIANTE

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:
2 - Eliminato standard Civenna**

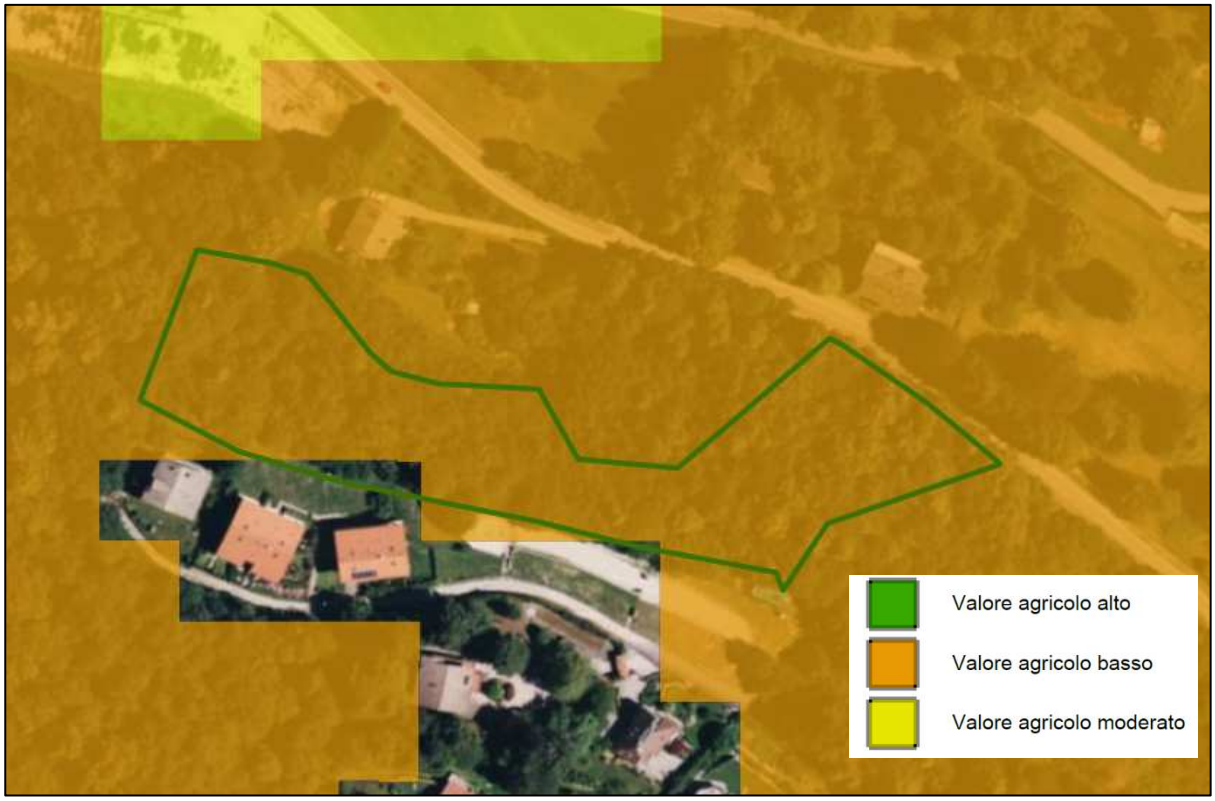


Individuazione su foto aerea

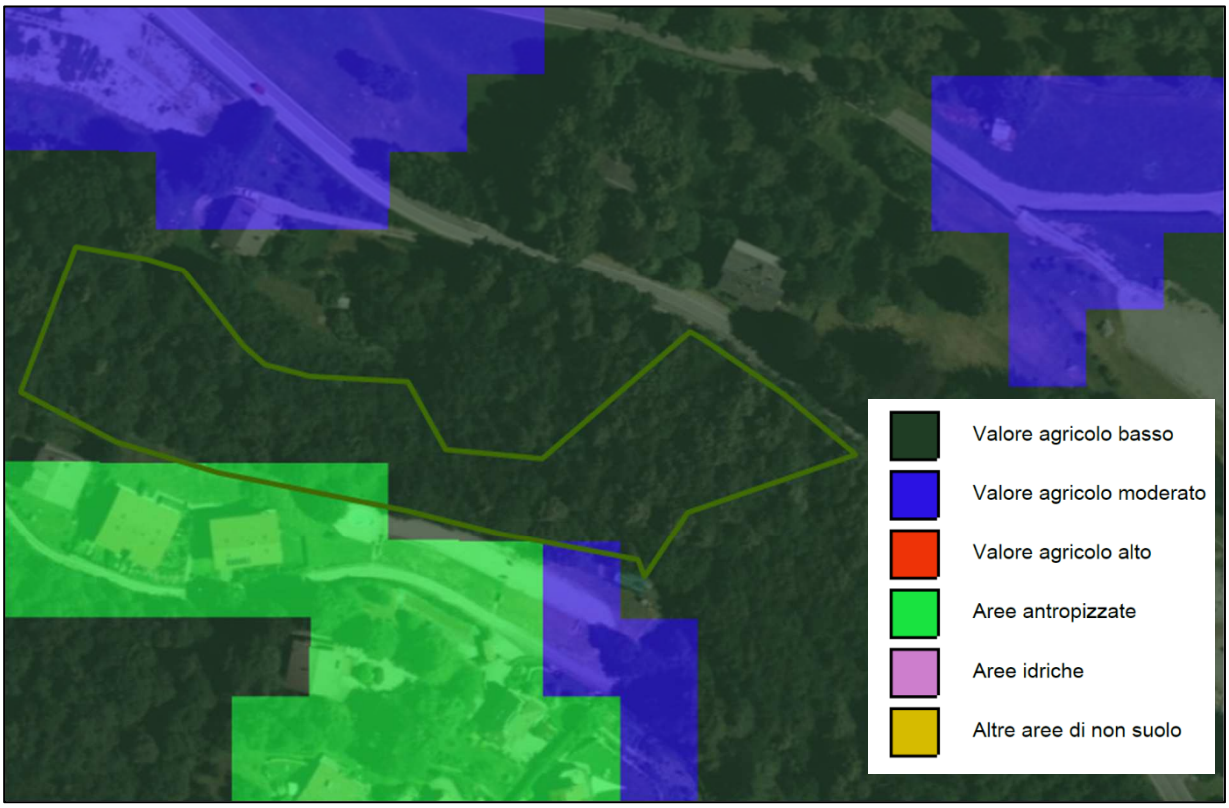


Individuazione su carta “Uso e Copertura del Suolo 2021” (Dusaf 7.0)

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:
2 - Eliminato standard Civenna**



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:
3 - Eliminate aree edificabili**

DESCRIZIONE DELL'AMBITO:
L'area oggetto di bilancio ecologico interessa un ambito territoriale classificato nel Piano delle Regole del P.G.T. in ambito edificabile con un indice edificatorio che genera volumetria.

MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:
La presente Variante modifica la destinazione delle aree da ambito edificabile ad ambito agricolo.

DIMENSIONE DELL'AMBITO:
Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale complessiva pari a 6.613,00 mq.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:

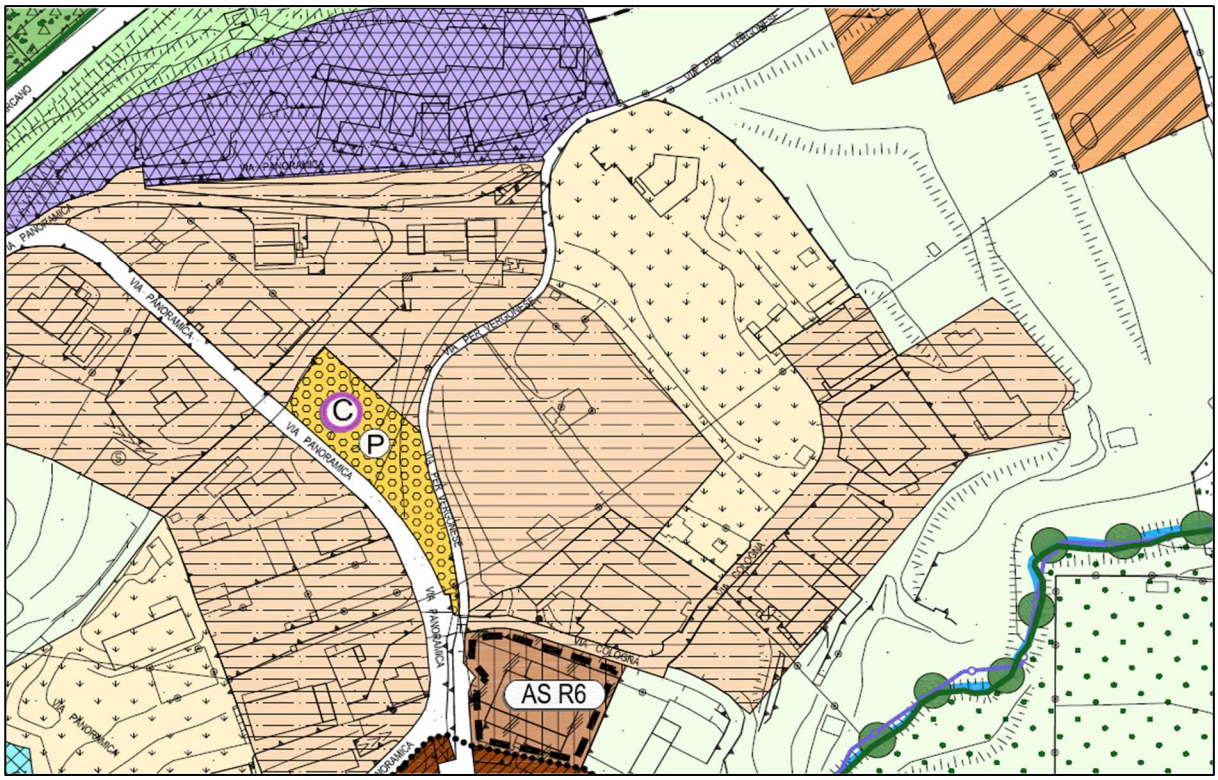
- **Uso e Copertura del Suolo 2021** (Dusaf 7.0):
  2311 - prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso e moderato
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**
  Valore agricolo basso, moderato a aree antropizzate

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE AMBIENTALI:

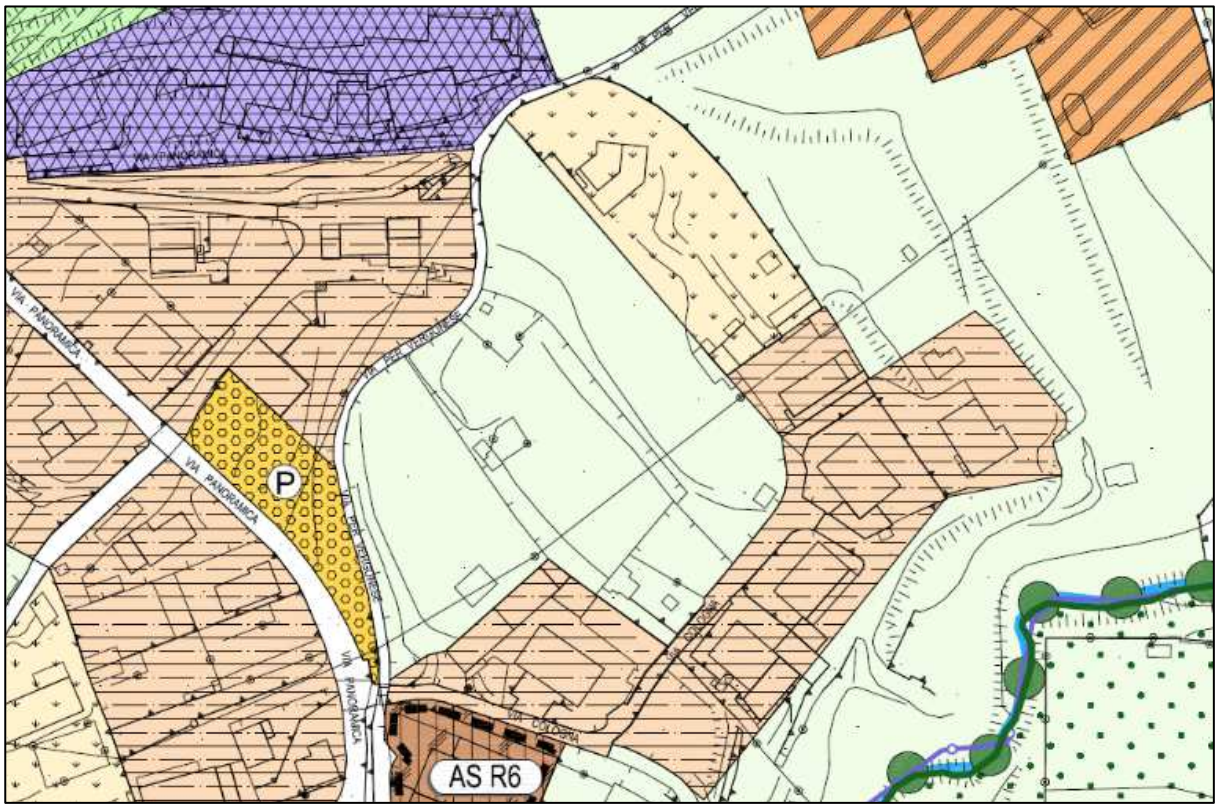
- **Flora:**
  Dal punto di vista floristico l'area si configura come una superficie con prati e filari di bosco con alberi ad alto fusto e specie arbustive come nocciolo e sambuco.
- **Fauna:**
  Dal punto di vista faunistico l'area risulta idonea alla presenza di teriofauna come ad esempio capriolo (*Capreolus capreolus*), cinghiale (*Sus scrofa*), lepre comune (*Lepus europaeus*), e Chirotteri, nonché alla presenza di piccoli mammiferi come roditori (scoiattolo, *Sciurus vulgaris*, e ghiro *Glis glis* e muridi), insettivori come il riccio (*Erinaceus europaeus*), piccoli carnivori come volpe (*Vulpes vulpes*) e tasso (*Meles meles*). Inoltre l'area può essere frequentata anche da avifauna legata ad ambienti ecotonali e boschivi, come diverse specie di Strigiformi, Falconiformi e Passeriformi tra cui cince, pettirosso (*Erithacus rubecula*), merlo (*Turdus merula*), diversi picchi e ghiandaia (*Garrulus glandarius*).
  Anche l'erpetofauna potrebbe risultare diversificata con la presenza del saettone comune (*Zamenis longissimus*), del biacco (*Hierophis viridiflavus*), del colubro liscio (*Coronella austriaca*), e della lucertola muraiola (*Podarcis muralis*). Per quanto riguarda gli invertebrati potrebbero essere presenti specie di Lepidotteri e Coleotteri.
- **Biodiversità:**
  Per la sua caratteristica di bosco in prossimità di un'area aperta la zona presenta particolare importanza in termini di biodiversità, in quanto si ritiene possa ospitare una discreta varietà di specie di flora e fauna.
  La sua restituzione ad ambiente naturale è sicuramente un fattore positivo in termini di biodiversità.

SOSTENIBILITA' DELLA VAS
I contesti interessati dal cambio d'uso dei suoli interessano ambiti agricoli per la quasi totalità un valore agricolo moderato.
La restituzione dei suoli agricoli consente di compensare con un valore di aree agricolo superiore l'integrazione di utilizzo di consumo di suolo del compendio "AS C2 v2 – GUGGIATE VIA AL PERLO (exASC2 con lettera ex G)"
L'eliminazione della trasformazione urbanistica dei luoghi definisce un'azione premiante per la qualificazione degli ambiti di valore agricolo appartenenti al territorio comunale.

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:
3 - Eliminate aree edificabili**



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Vigente



Stralcio tavola 3 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT VARIANTE

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:
3 - Eliminate aree edificabili**



Individuazione su foto aerea

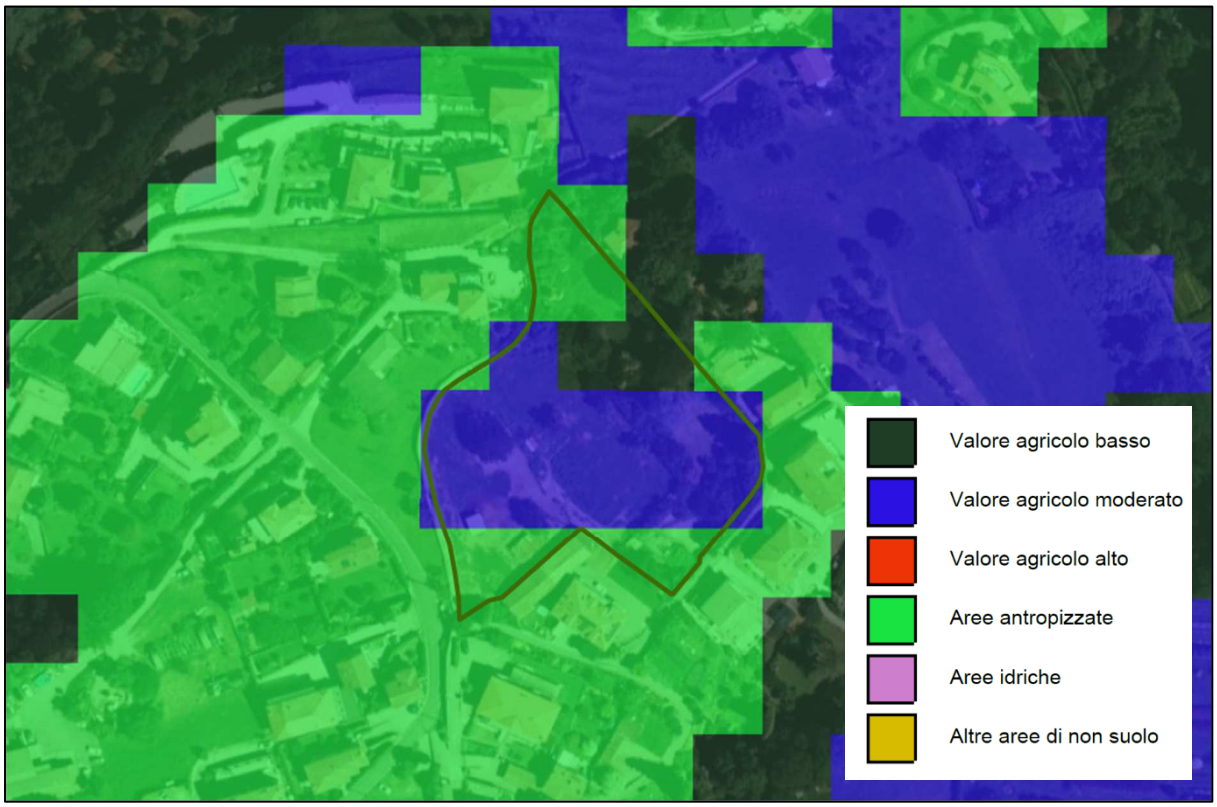


Individuazione su carta “Uso e Copertura del Suolo 2021” (Dusaf 7.0)

**SUPERFICI IN RESTITUZIONE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"
A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:
3 - Eliminate aree edificabili**



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 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.

AMBITI A CONSUMO DI SUOLO

AMBITI A CONSUMO DI SUOLO	ASPETTI PAESAGGISTICI	ASPETTI FORESTALI	
1 - "ASA4 – Il Perlo"	La variante amplia leggermente l'area pertinenziale dell'edificazione esistente al fine di poter eseguire un adeguamento della struttura ricettiva esistente, quest'ultima interessata da un intervento di ristrutturazione. La modifica consente di meglio distribuire le volumetrie aggiuntive proprio in relazione della percezione rispetto alla via Valassina, punto maggiormente sensibile.	**Fattori di idoneità:** presenza di elementi di supporto alla rete ecologica (nuclei boscati); **Elementi limitanti – criticità:** limitata estensione dell'area.	Buona attitudine alla funzione: criticità contenute e presenza di idoneità alla trasformazione
2 - Cernobbio	La possibilità di realizzare un manufatto seminterrato da destinare a parcheggio consentirà il recupero di un edificio in ambito di centro storico, in quanto l'autorimessa sarà al servizio dell'abitazione. Le caratteristiche edilizie imposte dalla norma, ossia di realizzare un manufatto seminterrato che nella porzione sovrastante potrà sporgere per la porzione fuori terra non oltre 0,60 m, con accesso dalla viabilità più bassa, rendono sostenibile il progetto sotto il profilo paesaggistico.	**Fattori di idoneità:** assenti; **Elementi limitanti – criticità:** assenza di elementi ecologici di rilievo.	Nessuna attitudine alla funzione.
3 - Gorla– nuovo impianto tecnologico	Le modifiche apportate consistono nell'ampliamento di un'area già destinata ad impianti tecnologici da destinare alla raccolta del verde in territorio montano. L'area è priva di valore ambientale ed ubicata in un	**Fattori di idoneità:** presenza di elementi di supporto alla rete ecologica (nuclei boscati); **Elementi limitanti – criticità:** vicinanza alla rete viaria e all'area antropizzata.	Contenuta attitudine alla funzione: limitata estensione e presenza di criticità che ne limitano la funzione.

	idoneo contesto poiché 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.		
4 – Cernobbio – nuovo impianto tecnologico	Le modifiche apportate consistono nella realizzazione di un'area da destinare ad isola ecologica in territorio montano, località Cernobbio. L'area è priva di valore ambientale ed ubicata in un idoneo contesto poiché 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.	**Fattori di idoneità:** presenza di elementi di supporto alla rete ecologica (radure-nuclei boscati); **Elementi limitanti – criticità:** vicinanza alla rete viaria e all'area antropizzata.	Buona attitudine alla funzione: criticità contenute e presenza di idoneità
5 - AS C2v2 (ex ASC2 con lettera ex G)	L'area oggetto di bilancio ecologico interessa delle aree agricole poste in adiacenza di contesti già edificati con le relative aree di pertinenza e contesti edificabili nel vigente piano del governo del territorio che già attribuivano capacità edificatorie alle aree. La soluzione preliminare progettuale proposta in cui trova riferimento la variante urbanistica, integra la nuova edificazione rispetto alla morfologia dei luoghi conservando una percezione coerente dell'ambiente e del paesaggio rispetto alle visuali sensibili.	**Fattori di idoneità:** presenza di elementi di supporto alla rete ecologica (area caratterizzata dalla presenza di cespugli); **Elementi limitanti – criticità:** presenza di flora infestante, vicinanza alla rete viaria e all'area antropizzata.	Contenuta attitudine alla funzione: limitata estensione e presenza di criticità che ne limitano la funzione.

	La variante consente di meglio distribuire le volumetrie, per la maggior parte conferite agli ambiti territoriali dal vigente strumento urbanistico, tenendo in considerazione la sensibilità dei luoghi. L'attuazione degli interventi secondo i parametri attribuiti alle aree edificabili determinerebbe una percezione maggiormente invasiva rispetto allo scenario proposto dalla variante.		
6 - Parcheggio in progetto Comunità Montana	L'area oggetto di bilancio ecologico interessa una piccola area di 290 mq posta lungo l'asse stradale per la realizzazione di un parcheggio pubblico, l'area attualmente sterrata è già utilizzata per la sosta dei veicoli. La realizzazione di un parcheggio garantisce, oltre alla sosta in sicurezza, anche un utilizzo ordinato e funzionale dell'area, maggiormente sostenibile anche a livello paesaggistico.	**Fattori di idoneità:** assenti; **Elementi limitanti – criticità:** vicinanza alla rete viaria e all'area antropizzata.	Nessuna attitudine alla funzione.
TOTALE INFLUENZA DELL'INTERVENTO	Le modifiche apportate allo strumento urbanistico in generale **NON DETERMINANO CRITICITÀ SOTTO IL PROFILO PAESAGGISTICO** e nella maggior parte dei casi consentono di migliorare l'attuazione degli interventi	**POCO SIGNIFICATIVA**	Contenuta attitudine alla funzione: limitata estensione e presenza di criticità che ne limitano la funzione.

RESTITUZIONE DI SUOLO AGRICOLO

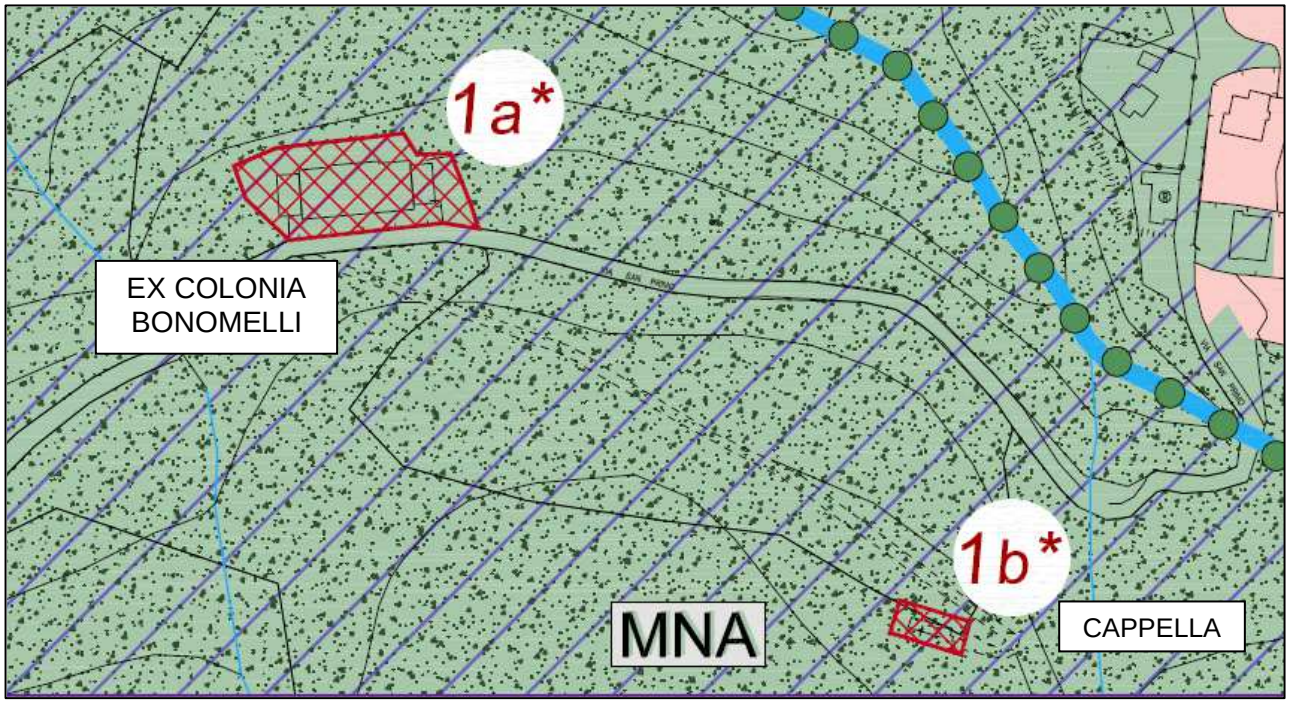
RESTITUZIONE DI SUOLO AGRICOLO	ASPETTI PAESAGGISTICI	ASPETTI FORESTALI	
1 – Eliminazione PA36, PA37 e standard a Civenna	La restituzione degli ambiti territoriali ai contesti agricoli risulta essere migliorativa rispetto alla percezione del paesaggio poiché definisce una continuità tra gli ambiti boscati ed il parco della villa di cui costituiscono parte delle pertinenze. L'edificazione delle aree prevista dallo strumento urbanistico avrebbe determinato un elemento di rottura evidenziando importanti criticità.	**Fattori di idoneità:** presenza di elementi di supporto alla rete ecologica (radure – nuclei boscati); **Elementi limitanti – criticità:** vicinanza alla rete viaria e presenza di una recinzione.	Buona attitudine alla funzione: criticità contenute e presenza di idoneità.
2 – Eliminazione standard a Civenna	La restituzione degli ambiti territoriali ai contesti agricoli risulta essere migliorativa rispetto alla percezione del paesaggio poiché definisce una continuità tra le aree verdi appartenenti alla rete ecologica e ne preserva la percezione rispetto alle visuali maggiormente sensibili.	**Fattori di idoneità:** presenza di elementi di supporto alla rete ecologica (radure – nuclei boscati); **Elementi limitanti – criticità:** vicinanza alla rete viaria e all'area antropizzata.	Buona attitudine alla funzione: criticità contenute e presenza di idoneità.
3 – Eliminazione aree edificabili	La restituzione degli ambiti territoriali ai contesti agricoli di elevato valore paesaggistico consente di preservare la percezione di ampie aree verdi in contesti urbanizzati.	**Fattori di idoneità:** presenza di elementi di supporto alla rete ecologica (radure – nuclei boscati); **Elementi limitanti – criticità:** vicinanza alla rete viaria e all'area antropizzata.	Buona attitudine alla funzione: criticità contenute e presenza di idoneità.
TOTALE INFLUENZA DELL'INTERVENTO	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	**SIGNIFICATIVA**	Buona attitudine alla funzione: criticità contenute e presenza di idoneità.

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

5b – RICONOSCIMENTI DI AMBITI EDIFICATI AI SENSI DELLA L.R. 12/2005 e s.m.i.

A seguito dell'acquisto da parte della Pubblica Amministrazione dell'ex Colonia Bonomelli, la presente variante urbanistica riconosce ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. le porzioni di pertinenza e gli edifici esistenti in Località San Primo consistenti nell'edificio dell'ex Colonia Bonomelli con la relativa area pertinenziale e la cappella con la relativa area pertinenziale come area ed attrezzature di interesse pubblico e generale, che non determinano consumo di suolo.





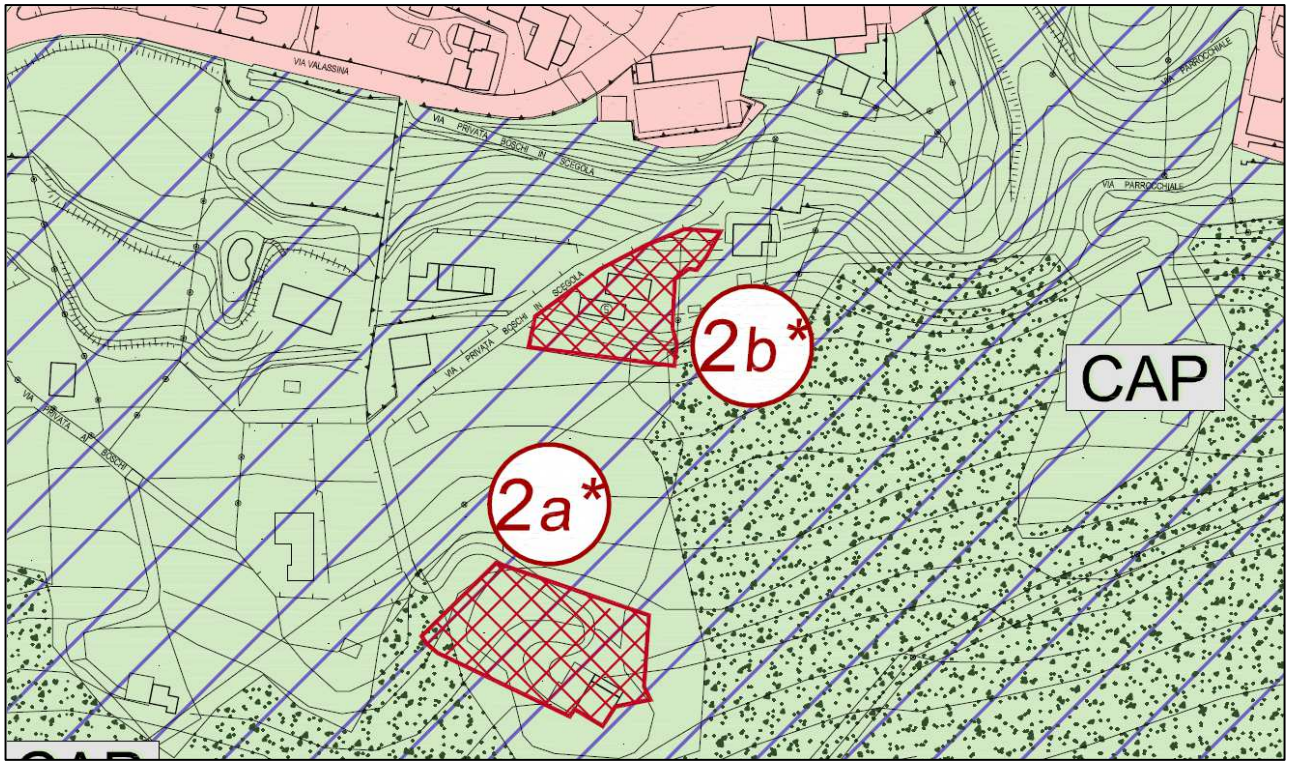








La presente variante riconosce ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. le porzioni di pertinenza degli edifici residenziali esistenti in zona agricola già identificati dal PGT vigente con apposite schede n° 054 e n° 055 per i quali lo strumento urbanistico già prevede degli adeguamenti funzionali delle volumetrie assegnate delle capacità edificatorie aggiuntive.





5c - 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, benché in maggior parte utilizzato per opere pubbliche, verrà dedotto dalla capacità residua in capo al nuovo comune di Bellagio, secondo le modalità di seguito riassunte.

A fronte del consumo di piccole aree agricole strategiche del Piano Provinciale si precisa che le aree in restituzione alla superficie agricola e naturale considerate ai fini del BES pari a 20.288,00 mq, saranno classificate dalla presente variante come aree agricole strategiche per il piano provinciale.

P.G.T. VIGENTE : ex Comune di Civenna

Parere di compatibilità Provincia di Como prot. n° 22718 del 05.06.2013 - reg. n°24

Limite Ammissibile di espansione:	20.869,00 mq
Consumo di suolo PGT Vigente:	0,00 mq
Criteri premiali non attivati	
Residuo di consumo di suolo ammesso:	20.869,00 mq

P.G.T. VIGENTE : ex Comune di Bellagio

Parere di compatibilità Provincia di Como prot. n° 17488 del 30.04.2013 - reg. n°16

Limite Ammissibile di espansione:	70.751,00 mq
Consumo di suolo PGT Vigente:	3.739,00 mq
Criteri premiali non attivati	
Residuo di consumo di suolo ammesso:	67.012,00 mq

NUOVO COMUNE DI BELLAGIO
Totale residuo di consumo di suolo ammesso:
20.869,00 mq + 67.012,00 mq = **87.881,00 mq**

VARIANTE UNIONE P.G.T 2020:

Variante Urbanistica al Piano dei Servizi ed al Piano Delle Regole Unione Delle Previsioni Urbanistiche del Piano del Governo del Territorio dei Comuni ex Bellagio e ex Civenna e Variante Urbanistica al Piano delle Regole – Piano dei Servizi – Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 14.09.2020 – pubblicata su BURL n° 16 del 10.03.2021.

Consumo di suolo variante 2020: 5.325,00 mq =

87.881,00 mq - 5.325,00 mq = **+ 82.556,00 mq**
residuo di consumo di suolo ammesso

1^ VARIANTE AGLI ATTI DI P.G.T. 2023:

Superfici sottratte alla Rete Ecologica Provinciale dalla presente variante:

1.	**"ASA4 – Il Perlo"** Ampliamento zona edificabile	265,00 mq
2.	**Cernobbio** – Zona Centro Storico norma F	205,00 mq
3.	**Gorla** – Nuovo impianto tecnologico	2.560,00 mq
4.	**Cernobbio** - Nuovo impianto tecnologico	2.535,00 mq
5.	**AS C2v2 (ex ASC2** con lettera **ex G)**	5.647,00 mq
6.	**Parcheggio in progetto** Comunità Montana	290,00 mq

TOTALE CONSUMO: 11.502,00 mq

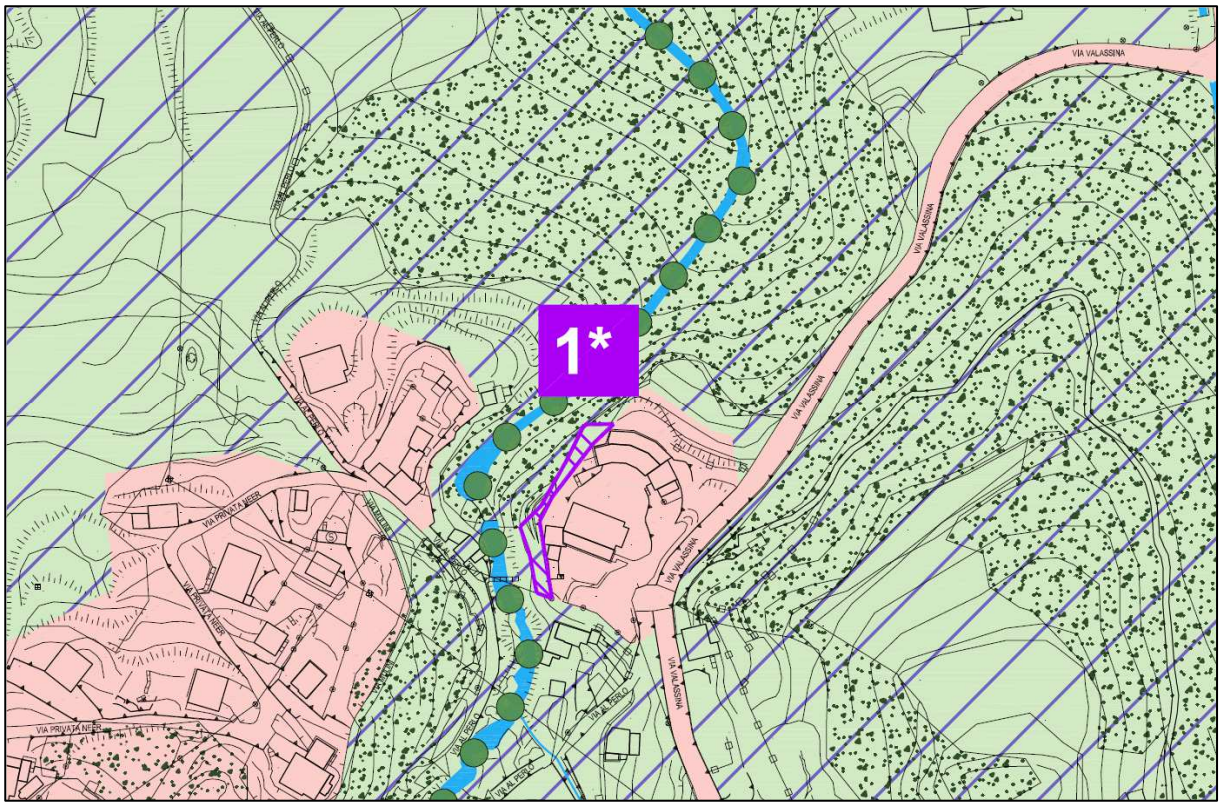
1^ VARIANTE AGLI ATTI DI P.G.T. 2023 :

Consumo di suolo variante 2023: 11.502,00 mq

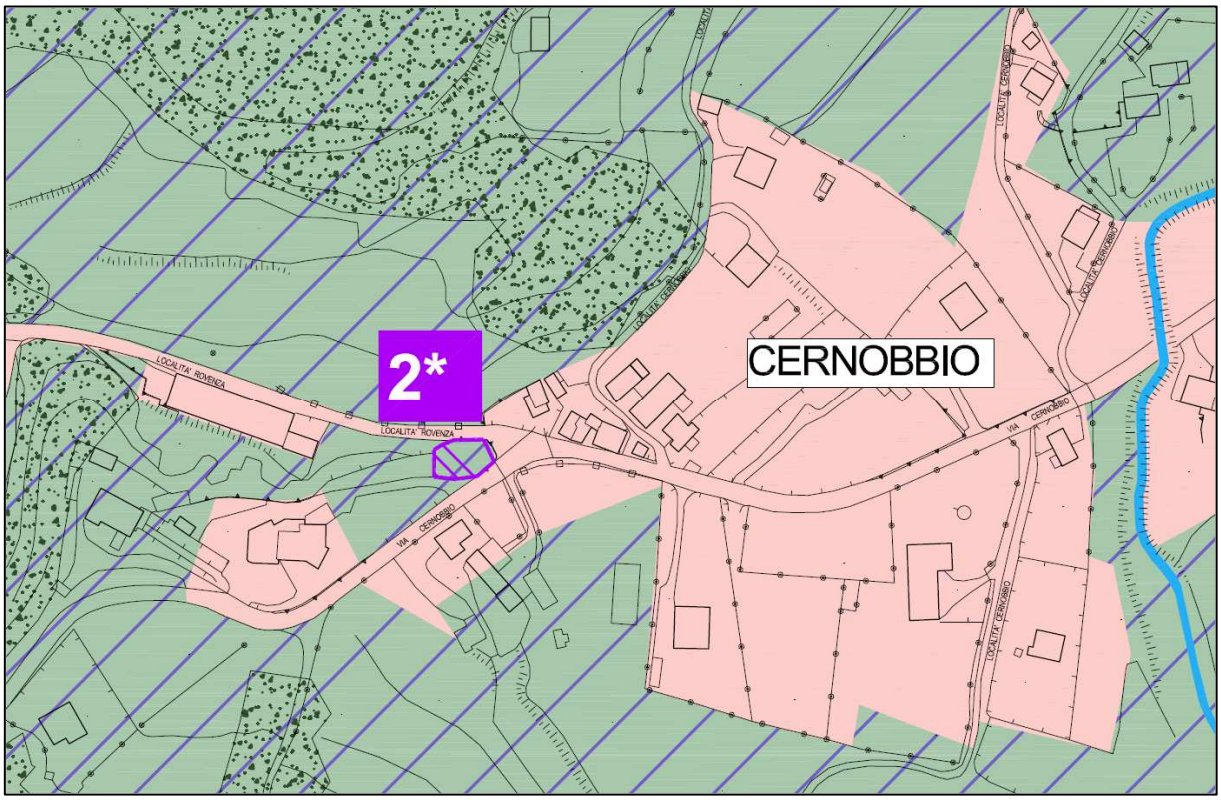
82.556,00 mq - 11.502,00 mq = **+ 71.054,00 mq**

residuo di consumo di suolo ammesso

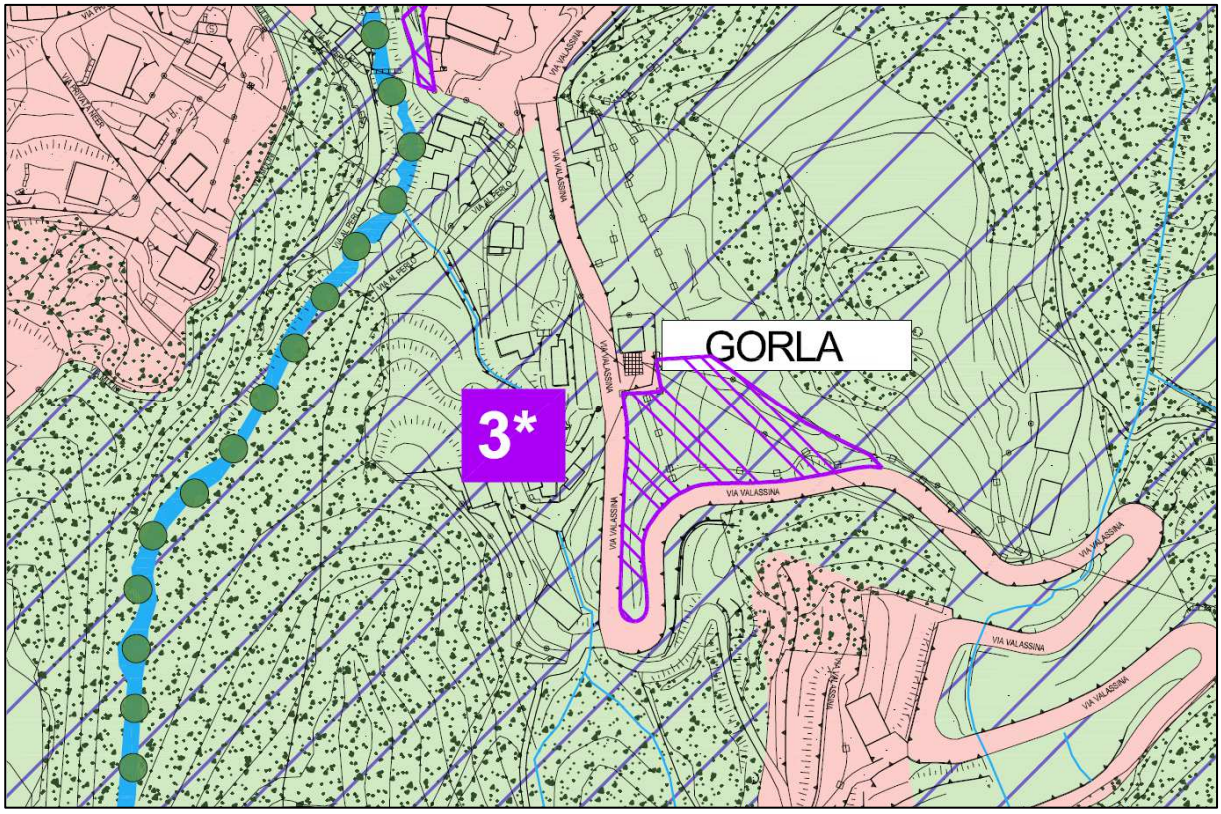
Si riporta di seguito uno stralcio degli ambiti che generano consumo di suolo in rapporto alla Rete Ecologica Provinciale.



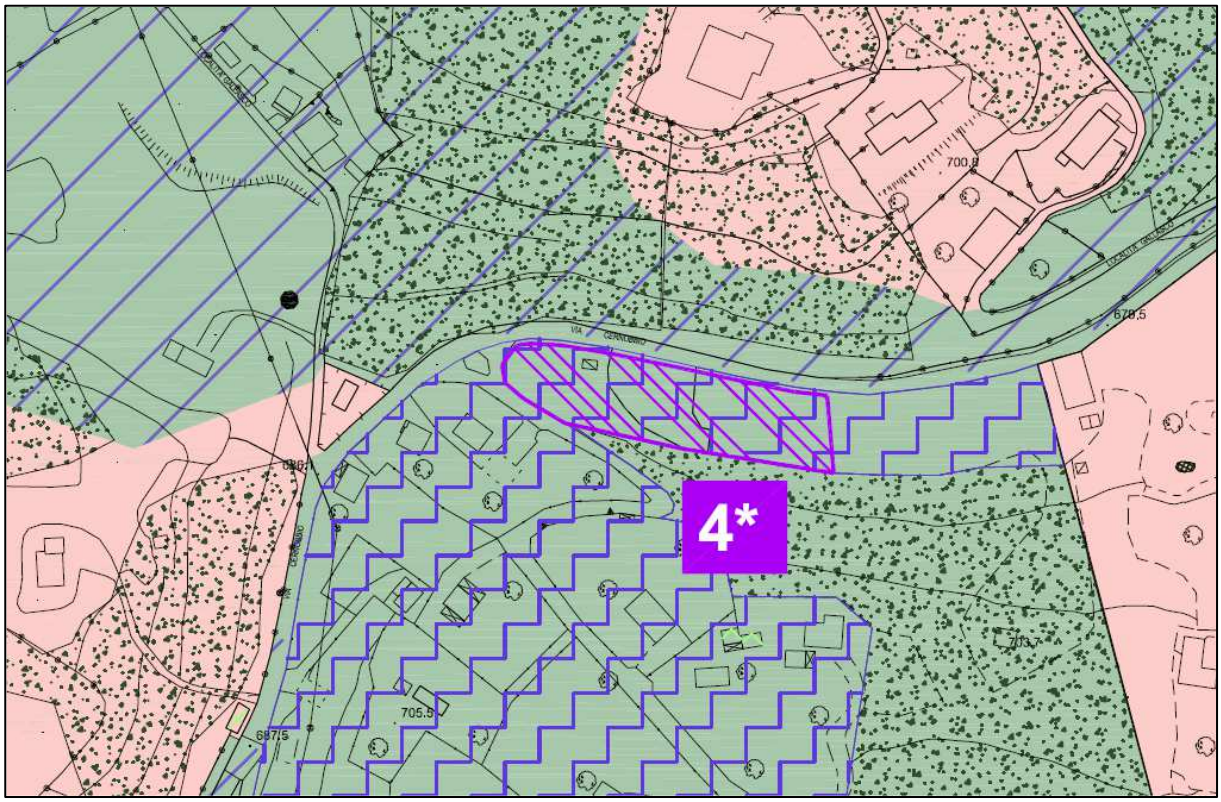
1. **"ASA4 – Il Perlo"** Ampliamento zona edificabile per 265,00 mq da zona CAP



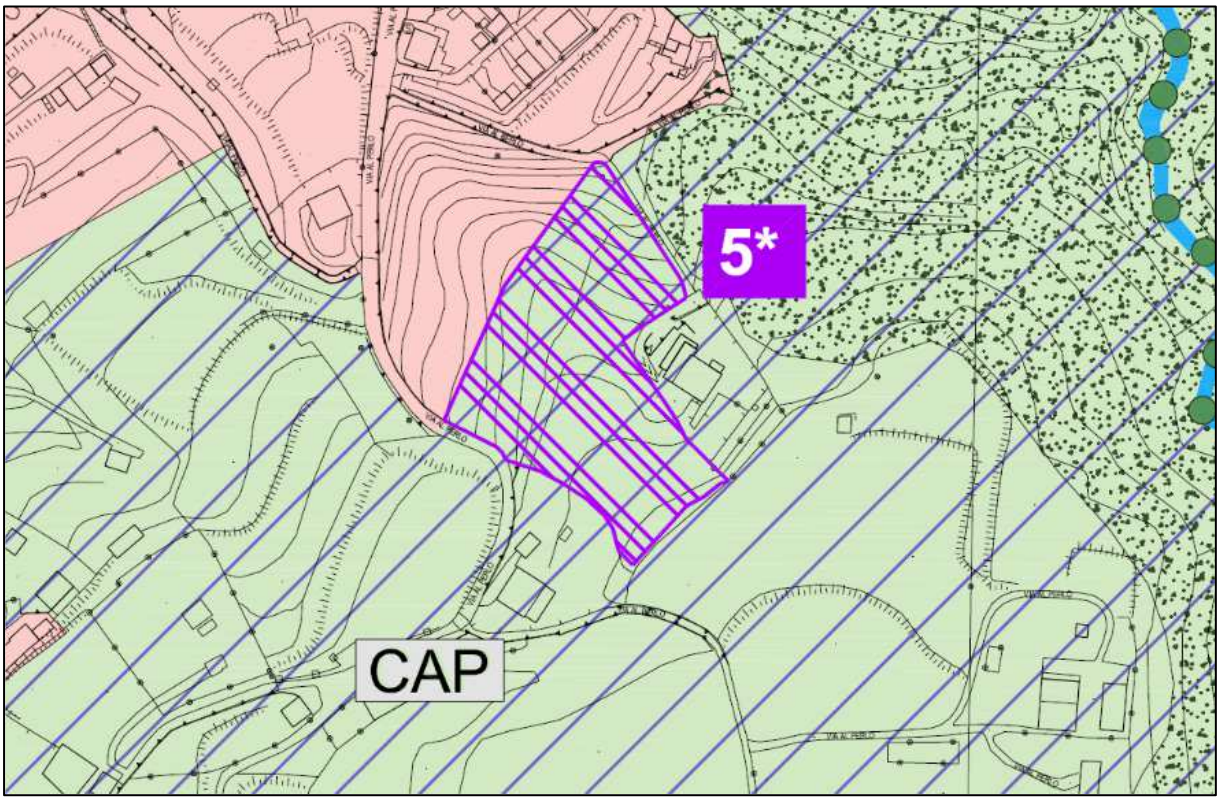
2. **Cernobbio** – Zona Centro Storico norma F per 205,00 mq da zona MNA



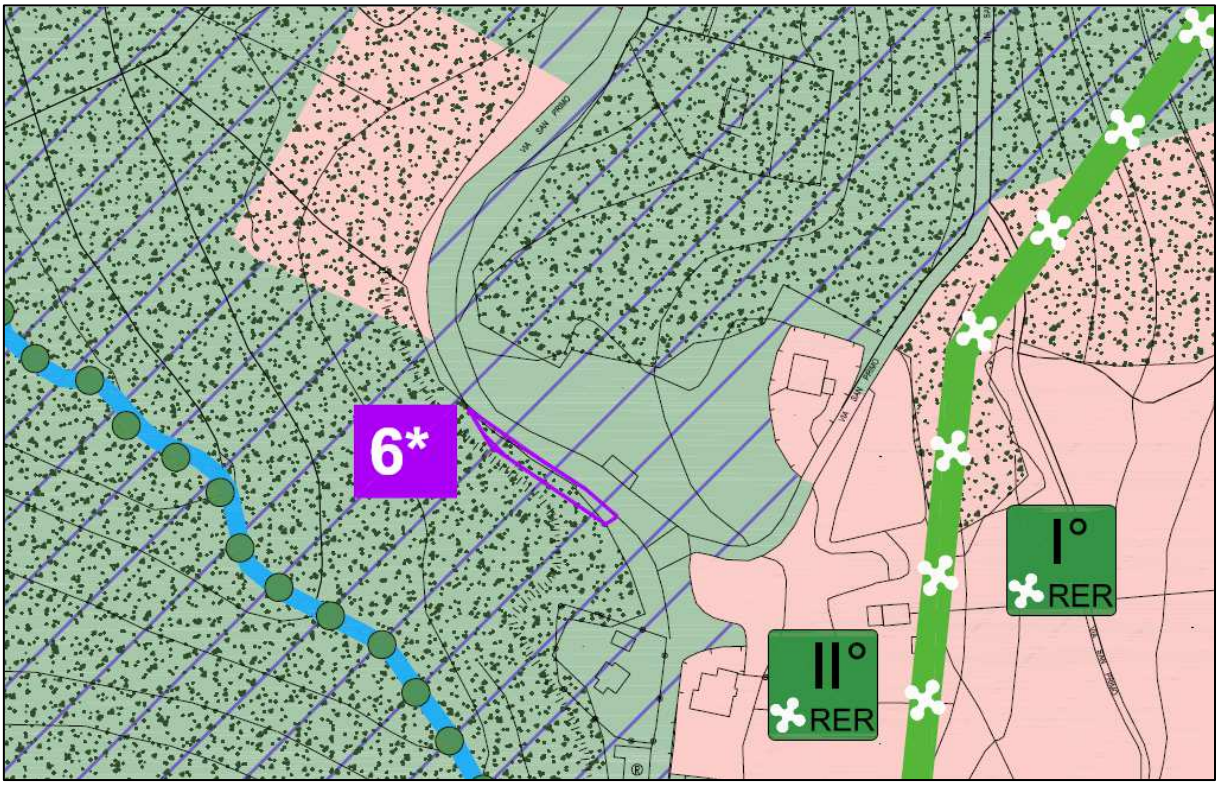
3. Gorla – Nuovo impianto tecnologico per 2.560,00 mq da zona CAP



4. Cernobbio - Nuovo impianto tecnologico per 2.535,00 mq da zona MNA



5. **AS C2v2 (ex ASC2** con lettera **ex G)** per 5.647,00 mq da zona CAP



6. **Parcheggio in progetto** Comunità Montana per 290,00 mq da zona MNA