



COMUNE DI

**Brenna**

PROVINCIA DI COMO



## **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE**

### **Allegato 3b \*'**

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

adozione delibera	C. C. n° 25 del	27.07.2018
approvazione delibera	C. C. n° del	.2019

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Avv. Paolo Vismara

resp. Area Tecnica Urbanistica e L.L.P.P.

Arch. Massimo Petrollini

collaboratrice  
Silvia Aragona

\* elaborato modificato a seguito  
dei pareri espressi in sede di 2ª VAS

elaborato modificato a seguito accoglimento  
osservazioni e recepimento pareri

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

**abc:** testo modificato a seguito dell'accoglimento dei pareri in sede di 2<sup>a</sup> VAS

**abc:** testo modificato a seguito accoglimento osservazioni e recepimento pareri

## **1 – LA DEFINIZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

La L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede che nella strumentazione urbanistica venga definito il tessuto urbano consolidato (TUC), al fine della successiva individuazione degli ambiti di trasformazione ed espansione.

La Variante Generale al P.G.T., adegua la delimitazione del tessuto urbano consolidato (TUC), in relazione agli interventi edificatori che hanno trovato attuazione ed effettua alcuni riconoscimenti minori di ambiti edificati, in zona di rete ecologica provinciale.

Il suddetto riconoscimento viene di seguito indicato con la relativa documentazione fotografica, rappresentativa dello stato dei luoghi rispetto ai quali è stata valutata la qualità dei contesti rispetto alla rete ecologica ed al tessuto consolidato.

## 1 - L'APPLICAZIONE DEL "BILANCIO ECOLOGICO" CON LA QUALIFICAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA E LA RIDUZIONE DI CONSUMO DI NUOVO SUOLO

La variante generale al vigente piano del governo del territorio ha applicato il principio, espresso nella L.R. 31/2014 del Bilancio Ecologico di seguito riportato, nel rispetto dell'applicazione dei disposti di cui alla L.R. 16/2017.

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

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

Vengono di seguito riportati in apposite schede, con apposita documentazione fotografica, le aree che per qualificazione paesaggistica ed ambientale hanno comportato una restituzione alla rete ecologica provinciale ed i contesti prossimi al tessuto urbano consolidato, i quali sono stati oggetto di riconferma di previsione edificatoria residenziale, seppur con una significativa riduzione degli indici edificatori.

Sono altresì rappresentate le aree per le quali si prevede consumo di nuovo suolo, per trasformazioni urbanistiche finalizzate alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico nella frazione di Olgelasca, funzionale alla popolazione residente ed alla Chiesa di S. Adriano.

In una apposita scheda viene riportato il riconoscimento di un ambito urbanizzato ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

## DOCUMENTO DI PIANO

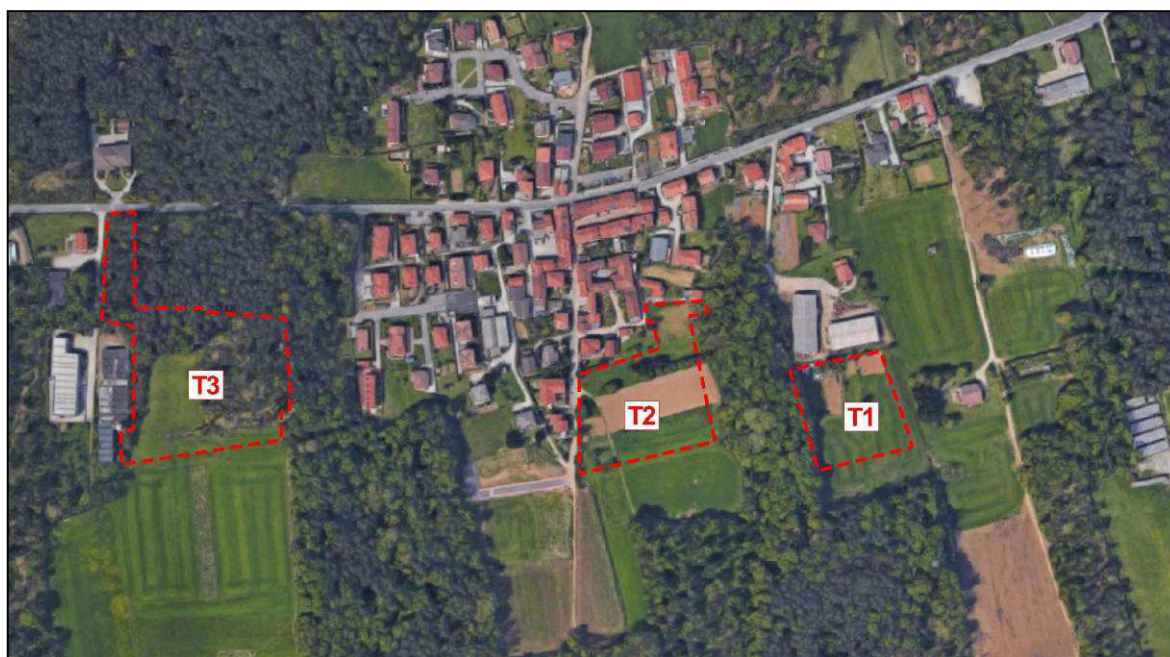
### AMBITI DI TRASFORMAZIONE T1-T2-T3 – OLGELASCA

Il documento di piano della vigente strumentazione urbanistica, prevede tre comparti, di espansione residenziale, nella frazione di Olgelasca del Comune di Brenna. I piani di lottizzazione, che costituiscono una riproposizione di una pianificazione attuativa già presente nel pre- vigente piano regolatore, non hanno avuto una concreta attuazione. Le diverse proprietà coinvolte non hanno depositato agli atti del Comune la propria proposta attuativa, in esecuzione della scheda urbanistica entro i termini del 02.06.2017 indicati dalla L.R. 31/2014.

Il comune di Brenna ha in corso la procedura per la redazione di un nuovo piano urbanistico, nell'ambito del monitoraggio dello strumento vigente ed in attuazione del P.G.T. vigente ed in aderenza ai disposti normativi di cui alla L.R. 16/2017, la quale consente ai Comuni di" *approvare varianti generali o parziali al Documento di Piano, assicurando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. --- omissis--- La relazione del documento di piano, --- omissis---, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica ed agricola dei suoli interessati. --- omissis---*" è stata rivista la programmazione edificatoria dei tre comparti.

Al fine della redazione di una soluzione progettuale urbanistica degli ambiti di trasformazione coerente e sostenibile, è stato effettuato un puntuale rilievo dello stato dei luoghi, prestando una particolare attenzione alle criticità rilevate, con esplicito riferimento all'ambiente di elevato significato ambientale e paesaggistico, alla presenza di sottoservizi ed alle idonee urbanizzazioni, funzionali alla realizzazione della nuova edificazione.

L'approccio progettuale ha altresì tenuto in debita considerazione le capacità volumetriche conferite ai contesti, con la finalità di verificarne una concreta attuazione e la capacità dei sottoservizi e delle strutture pubbliche di supportare il significativo incremento di popolazione.





## DOCUMENTO DI PIANO AMBITO DI TRASFORMAZIONE T1 SCHEDA URBANISTICA DEL P.G.T. VIGENTE

Si riporta di seguito la scheda urbanistica del piano del governo del territorio vigente



	Area assoggettata al disposto art. 11 delle NTA del PTCP		Perimetro vincolo idrogeologico (La perimetrazione è riportata dalla tavola ufficiale del vincolo)
	Area di concentrazione volumetrica		Perimetro di rispetto fluviale (Reticolo Minore)
	Aree boscate		Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto geometrica di 200 m.
	Perimetro P.A. di nuova formazione		Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto a 160 giorni.
	Parcheggi ad uso pubblico		Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto a 60 giorni.
	Zone per servizi residenziali		

Classe di fattibilità geologia 2a; approfondimento geologico di 2° livello

- n. piani: 2 (P.T + 1 Piani F.T.) ; altezza massima: m. 7,50
- distanza dai confini (Dc) = > 5,00 ml; distanza dai fabbricati (Df) = > 10,00 ml;
- distanza dal ciglio stradale (Ds) = 5; superficie coperta massima: 40%
- sup. permeabile: 30%

Volume massimo ammesso m<sup>3</sup> 5.700; Minima area standard da localizzare m<sup>2</sup> 380

L'edificazione dovrà avvenire nell'area di concentrazione volumetrica

**DOCUMENTO DI PIANO  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE T1  
CONSIDERAZIONI DI MERITO RISPETTO ALLA L.R. 16/2017**

La progettazione urbanistica vigente dell'ambito di trasformazione prevede l'accesso al comparto attraverso, una prosecuzione sul lato ovest, della viabilità di penetrazione dalla S.P. n°39 di Brenna - via Olgelasca, che attualmente serve alcune abitazioni residenziali ed una azienda agricola.

La scheda urbanistica indica una fascia di rispetto degli ambiti boscati, sottoposta ai disposti di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P., e destina, in prossimità della viabilità di accesso, una piccola area a parcheggio pubblico (380,00 mq.). La superficie territoriale complessiva dell'ambito è pari a 7.275,00 mq. e la volumetria conferita al contesto è pari a 5.700 mc., con un indice edificatorio pari a 0,78 mc./mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono state effettuate le seguenti considerazioni e verifiche.

L'azienda agricola insediata rileva l'esclusiva presenza di deposito di legname e, pertanto, la nuova edificazione non deve preservare i 100 metri di distanza, prevista dal regolamento d'igiene per gli insediamenti agricoli.

Si rileva, ad est del comparto, la presenza di un'abitazione residenziale, appartenente ad un lotto con una residua capacità edificatoria e, nel lotto confinante posto a nord, vi sono in corso di esecuzione tre abitazioni bifamigliari (derivanti da P.L. in fase di attuazione-P.L. – ES 5). L'accesso a quest'ultimo insediamento, isolato in ambiti agricoli, avviene dalla strada provinciale e poi da una strada campestre sterrata di ridotto calibro, nella porzione posta più a nord, interessata dalla presenza di un'attività di ristorazione insediata, in parte ad est ed in parte ad ovest, della viabilità di penetrazione.

Il comparto è posto in un contesto isolato rispetto al tessuto urbano consolidato, posto lungo la viabilità esistente; le aree più a nord vedono la presenza di un insediamento agricolo e di aree agricole.

La variante di P.G.T. prevede la restituzione alla rete ecologica degli ambiti territoriali sottoposti all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C. dalla vigente strumentazione urbanistica.

Il progetto di variante valuta la sostenibilità dell'intervento edificatorio esclusivamente a fronte della realizzazione di un nuovo tratto viario a nord del comparto, in prosecuzione della viabilità di accesso, lungo il quale venga realizzata una barriera a verde, rispetto all'azienda agricola posta a nord e degli spazi a parcheggio a sud al servizio delle nuove abitazioni.

La nuova viabilità di progetto è funzionale a creare le urbanizzazioni per l'edificazione in fase di realizzazione ed esistente posta ad est del comparto, la quale attualmente ne è priva.

A fronte delle considerazioni effettuate il compendio, composto da un edificio esistente con relativa area pertinenziale e cui compete una capacità edificatoria residua, sarà interessato da una nuova viabilità a nord del comparto con una giratoria ed in corrispondenza della strada sterrata, a spazi da destinare a parcheggio pubblico.

Il progetto viabilistico di variante garantisce le urbanizzazioni al lotto di espansione, preservando una fascia verde di rispetto verso l'insediamento agricolo e crea le urbanizzazioni mancanti per gli insediamenti esistenti, eliminando l'accesso ai compendi da una strada consorziale di campagna, nonché le interferenze con l'attività di ristorazione insediata. L'incremento degli spazi per la sosta lungo la viabilità consorziale sterrata può altresì costituire punto di sosta per le passeggiate lungo la sentieristica comunale.

La variante prevede altresì una superficie territoriale pari a 5.780,00 mq., con l'applicazione di un parametro di 0,4 mc/mq pari a 2.312,00 mc.



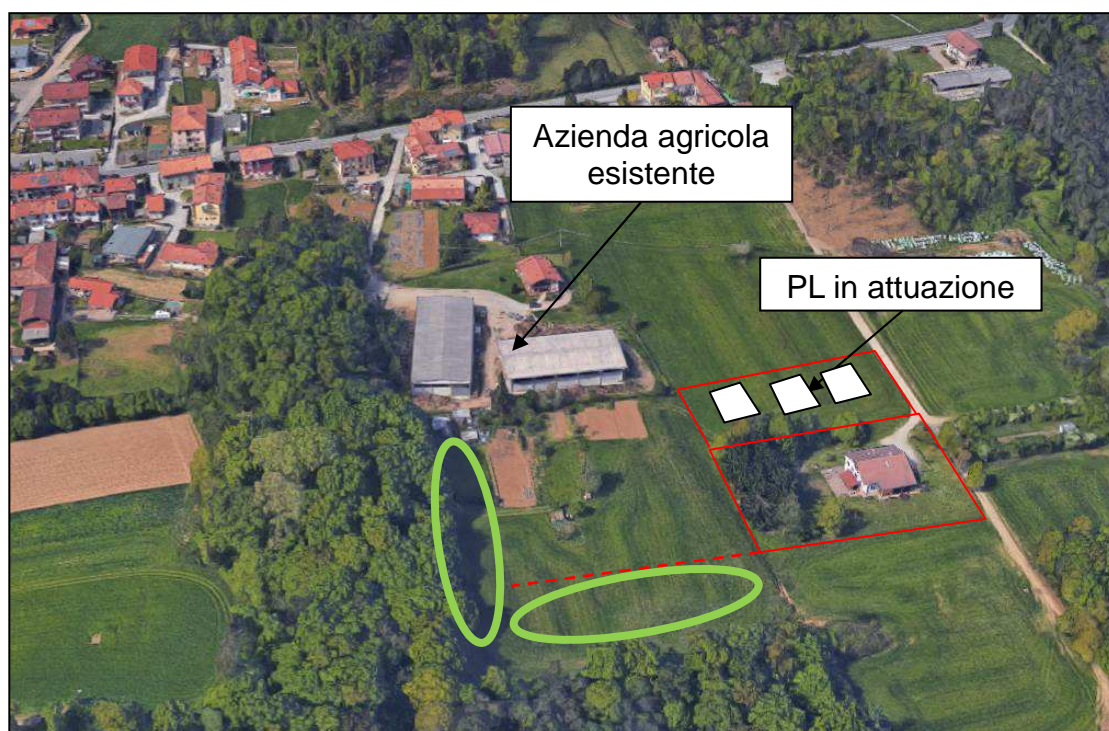
## RESTITUZIONI ALLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

### Comparto PL 1 – SUD S.P. - VIA OLGELASCA (ex T1)

Il progetto urbanistico di variante prevede la restituzione alla rete ecologica di una porzione di area agricola posta a sud del comparto, limitando l'ambito di espansione in allineamento con l'edificazione esistente posta ad est.

Viene altresì stralciato dal comparto e confermata l'appartenenza dei contesti alla rete ecologica l'ambito territoriale sottoposto all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C. dalla vigente strumentazione urbanistica.

Si prevede la riduzione della capacità edificatoria conferita ai contesti al fine di definire la realizzazione di un edificio con tipologia a ville e/o edifici bifamiliari, i quali meglio si integrano rispetto al contesto isolato, circondato da ambiti agricoli di valore paesistico ed ambientale.









## DOCUMENTO DI PIANO AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2 SCHEDA URBANISTICA DEL P.G.T. VIGENTE

Si riporta di seguito la scheda urbanistica del piano del governo del territorio vigente



	Area assoggettata al disposto art. 11 delle NTA del PTCP		Area di concentrazione volumetrica
	Area assoggettata al disposto art. 11 delle NTA del PTCP		Aree boscate
	Parco - Gioco - Sport		Zone per servizi residenziali
	Parcheggi ad uso pubblico		Perimetro vincolo idrogeologico (La perimetrazione è riportata dalla tavola ufficiale del vincolo)
	Perimetro di rispetto fluviale (Reticolo Minore)		Perimetro P.A. di nuova formazione
	Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto geometrica di 200 m.		
	Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto a 100 giorni.		
	Pozzo della rete dell'acquedotto e relativo limite della fascia di rispetto a 60 giorni.		

Classe di fattibilità geologia 2a; approfondimento geologico di 2° livello

- n. piani: 2 (P.T + 1 Piani F.T.) ; altezza massima: m. 7,50
- distanza dai confini (Dc) = > 5,00 ml; distanza dai fabbricati (Df) = > 10,00 ml;
- distanza dal ciglio stradale (Ds) = 5; superficie coperta massima: 40%
- sup. permeabile: 30%

Volume massimo ammesso m<sup>3</sup> 7.500; Minima area standard da localizzare m<sup>2</sup> 3.600

L'edificazione dovrà avvenire nell'area di concentrazione volumetrica

**DOCUMENTO DI PIANO  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE T2  
CONSIDERAZIONI DI MERITO RISPETTO ALLA L.R. 16/2017**

La scheda urbanistica della pianificazione urbanistica vigente prevede una fascia ad est del comparto da destinare a verde ed in parte, sul limite est del comparto, a standard pubblico. Gli ambiti ubicati in continuità con le adiacenti aree boscate sono sottoposte ai disposti di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.. In aderenza alle suddette aree è prevista un'area da destinare a parcheggio pubblico; nel complesso l'area destinata a parcheggio e verde è pari a 3.600,00 mq.

L'ambito, con accesso da via Kennedy, sviluppa una superficie territoriale pari a 11.125,00 mq., e prevede il conferimento di una volumetria pari a 7.500,00 mc., con un indice edificatorio pari a 0,67 mc/mq.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono state effettuate le seguenti considerazioni e verifiche. La principale criticità deriva dall'accesso al comparto attraverso via Kennedy, la quale si diparte dalla S.P. n°39 di Brenna, nel primo tratto coinvolge l'ambito di centro storico della frazione di Olgelasca e rileva un calibro non idoneo a supportare il traffico indotto dalla nuova edificazione, in aggiunta rispetto alla edificazione esistente.

Si rileva che ad ovest del comparto è in attuazione l'ambito denominato P.L. – ES 6, ove sono già state realizzate le opere di urbanizzazione ed i parcheggi. Dal comparto, percorrendo la via Kennedy verso nord è stata realizzata una edificazione residenziale che ha lasciato, esternamente all'area pertinenziale, un allargamento stradale.

L'amministrazione Comunale ha altresì commissionato uno studio di fattibilità per la realizzazione di un tracciato viario in progetto, parzialmente differente, rispetto a quanto indicato nel vigente strumento urbanistico, il quale prevede lo sviluppo della nuova rete viaria lungo il margine ovest dell'abitato, per poi congiungersi in via De Gasperi ed innestarsi nella strada provinciale con la formazione di una nuova rotonda.

La variante urbanistica prevede pertanto che l'accesso all'ambito di completamento del tessuto urbano consolidato avvenga dalla nuova viabilità di progetto, poi attraverso il tratto di strada già realizzata nell'ambito del piano di lottizzazione P.L – ES e successivamente dall'ultimo tratto di via Kennedy, verso nord, quest'ultimo con un calibro già adeguato. Il tratto viario verso sud si riduce ad un percorso pedonale (Cabiato - Montorfano).

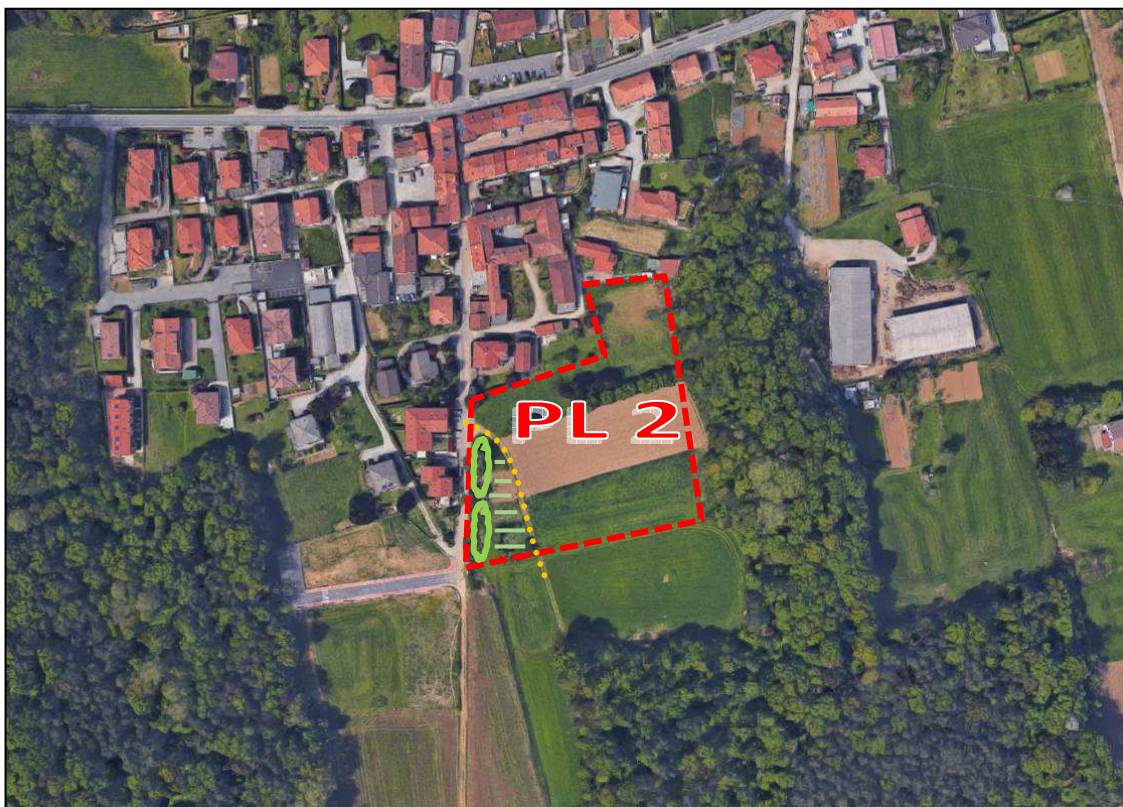
L'accesso al comparto dovrà avvenire da un invito di un tracciato pedonale esistente, il quale verrà preservato, così come l'area posta tra quest'ultimo e la via Kennedy, ove scorre un corso d'acqua, e per il quale è prevista la creazione di una fascia di rispetto ambientale e di uno spazio a verde attrezzato.

Nella porzione a nord del comparto è prevista la realizzazione di un nuovo tracciato viario interno al piano di lottizzazione al cui estremo nord è indicata la realizzazione di spazi da destinare a verde, con filare alberato ad alto fusto e lungo la nuova viabilità spazi da destinare a parcheggio, al servizio delle nuove edificazione. A nord est è prevista la realizzazione di spazi a parcheggio al servizio del centro storico posto a nord, attraverso un collegamento pedonale, a delimitazione dello stesso sul lato est si prevede la realizzazione di uno spazio verde con alberature ad alto fusto.

Una porzione posta più a nord, pertinenza di abitazioni esistenti in ambito di tessuto consolidato viene stralciata dal P.L ed azionata secondo l'ambito territoriale di appartenenza.

Nell'ambito più generale della risoluzione della criticità viabilistica della frazione di Olgelasca, con la finalità di rendere maggiormente sostenibile le scelte pianificatorie, in funzione dell'attuazione degli interventi viene eliminata la previsione di realizzazione di un collegamento viario tra la nuova previsione viaria ad ovest di Olgelasca e l'ambito di trasformazione T3, mentre viene inserito, al margine dell'edificato est della frazione un collegamento con la strada di penetrazione dalla S.P. n° 39 di Brenna verso l'insediamento agricolo.

La variante prevede altresì una superficie territoriale pari a 10.245,00 mq., con l'applicazione di un parametro di 0,4 mc/mq pari a 4.098,00 mc.





## PRESCRIZIONI AMBIENTALI

### Comparto PL 2 – VIA KENNEDY (ex T2)





## DOCUMENTO DI PIANO AMBITO DI TRASFORMAZIONE T3 SCHEDA URBANISTICA DEL P.G.T. VIGENTE

Si riporta di seguito la scheda urbanistica del piano del governo del territorio vigente



	Zone per servizi residenziali		Parco - Gioco - Sport
	Residenziali di nuova formazione		Parcheggi ad uso pubblico
	Area di concentrazione volumetrica		Perimetro P.A. di nuova formazione
	Aree boscate		Perimetro vincolo idrogeologico (La perimetrazione è riportata dalla tavola ufficiale del vincolo)

Classe di fattibilità geologia 2a; approfondimento geologico di 2° livello

- n. piani: 2 (P.T + 1 Piani F.T.) ; altezza massima: m. 7,50
- distanza dai confini (Dc) = > 5,00 ml; distanza dai fabbricati (Df) = > 10,00 ml;
- distanza dal ciglio stradale (Ds) = 5; superficie coperta massima: 40%
- sup. permeabile: 30%

Volume massimo ammesso m<sup>3</sup> 12.500; Minima area standard da localizzare m<sup>2</sup> 6.100

L'edificazione dovrà avvenire nell'area di concentrazione volumetrica.

**DOCUMENTO DI PIANO  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE T3  
CONSIDERAZIONI DI MERITO RISPETTO ALLA L.R. 16/2017**

La progettazione urbanistica vigente dell'ambito di trasformazione prevede una significativa trasformazione di ambiti boscati con destinazione residenziale verde pubblico (parco – gioco – sport) e parcheggi e la formazione di un nuovo tracciato viario all'interno del lotto, ad est dell'edificio industriale, oggi dismesso ed a sud del lotto, al fine di collegarsi con la previsione di un nuovo tracciato viario, esterna al comparto, di collegamento, in ambiti boscati, con la viabilità in progetto posta ad ovest del nucleo urbanizzato di Olgelasca.

L'area costituisce un nucleo isolato, privo di urbanizzazioni e sottoservizi, posto al limite del territorio comunale, in continuità con il tessuto edificato, in prevalenza industriale del confinante comune di Cantù.

In parte l'ambito, ove è prevista la concentrazione volumetrica edificatoria e la realizzazione dei servizi pubblici è interessata dal vincolo idrogeologico.

La scheda urbanistica prevede uno standard localizzato, in ambiti boscati ed in parte destinati a vincolo idrogeologico con destinazione parco – gioco- sport e parcheggio ad uso pubblico della superficie di 6.100,00 mq.

La superficie territoriale complessiva dell'ambito è pari a 18.620,00 mq. e la volumetria conferita al contesto è pari a 12.500,00 mc., con un indice edificatorio pari a 0,67 mc/mq. Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono state effettuate le seguenti considerazioni e verifiche.

L'ambito di trasformazione è per la maggior parte interessato da aree boscate poste in continuità di ambiti boscati di significativa estensione e di pregio ambientale, mentre solo una porzione del compendio, in prossimità dell'edificazione esistente è prativa.

In considerazione degli studi viabilistici effettuati e delle soluzioni prospettate per la razionalizzazione della viabilità della frazione di Olgelasca, non si rende necessario effettuare il collegamento viario, previsto dalla attuale pianificazione vigente, invasivo rispetto ai contesti boscati coinvolti nella realizzazione degli interventi.

Il nuovo progetto urbanistico prevede l'accesso al comparto dalla S.P. 39- via Olgelasca e poi da via al Banco, la quale dovrà essere oggetto di realizzazione di sottoservizi ed asfaltature al fine di urbanizzare l'ambito di trasformazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Dalla via al Banco si dipartirà una viabilità, interna all'ambito che garantirà l'accesso viario e formazione di spazi da destinare a parcheggi al servizio dei nuovi insediamenti.

Il progetto urbanistico prevede di preservare l'area a verde piantumata posta ad ovest del comparto, attraverso uno studio del verde con eventuale recupero della piantumazione esistente.

Si prevede altresì lo stralcio funzionale e la restituzione alla rete ecologica dell'intero ambito boscato, che per qualità ambientale si pone in continuità con i contesti boscati, già definiti di qualità ambientale nell'ambito del piano di indirizzo forestale e della rete ecologica provinciale.

Il comparto è posto in un contesto isolato rispetto al nucleo di Olgelasca e maggiormente prossimo al tessuto urbano consolidato del comune di Cantù, verso il quale potrebbe essere maggiormente agevole il collegamento ai sottoservizi, funzionali all'urbanizzazione dei contesti.



Il progetto di variante valuta la sostenibilità dell'intervento edificatorio esclusivamente a fronte dell'adeguamento della rete viaria esistente e dell'allacciamento ai sottoservizi, (trattandosi di zona non servita da pubblica fognatura) e limitando l'edificazione agli ambiti agricoli, posti in prossimità dell'edificazione già esistente.

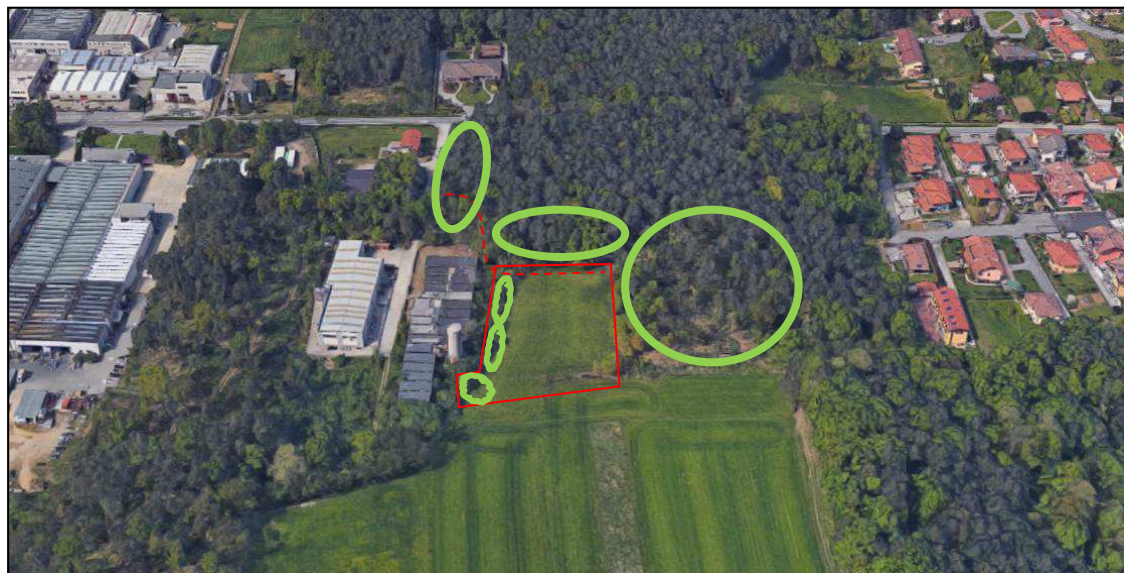
La variante prevede la limitazione dell'ambito di trasformazione ad una superficie territoriale pari a 6.550,00 mq., con l'applicazione di un parametro di 0,6 mc/mq pari a 3.930,00 mc.

## RESTITUZIONI ALLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

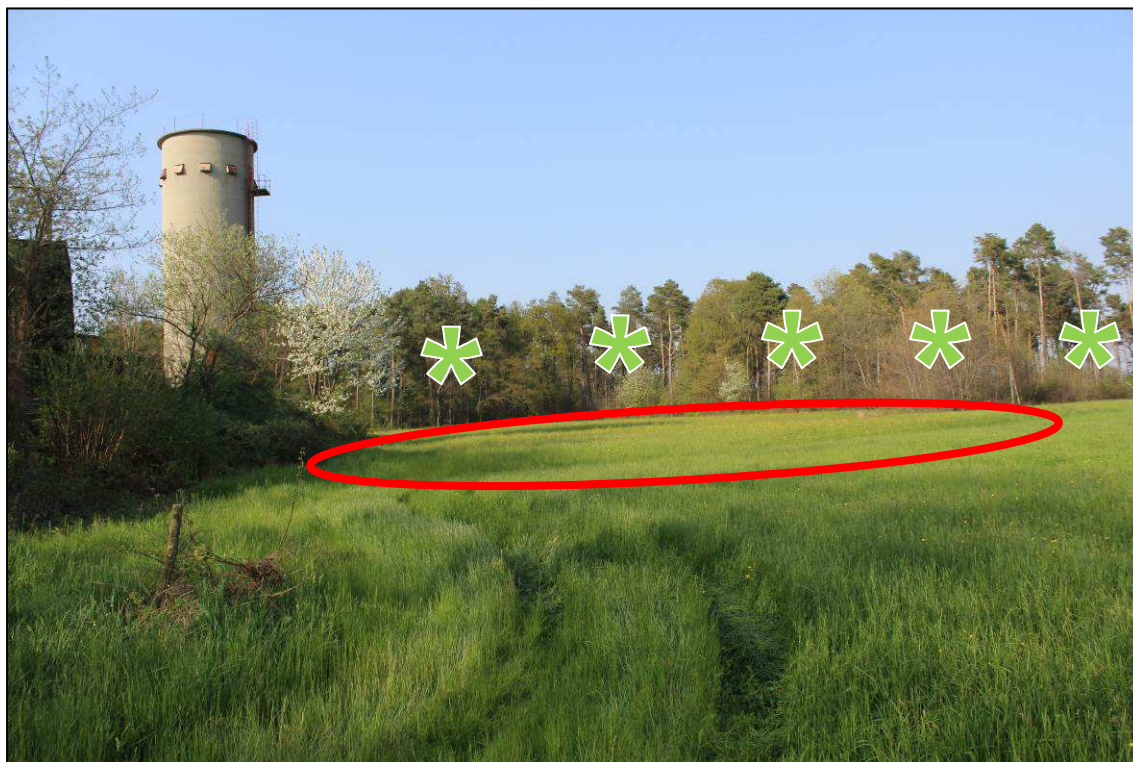
### Comparto PL 3 – Via al Banco (ex T3)

Il progetto urbanistico prevede la restituzione degli ambiti boscati alla rete ecologica e la limitazione dell'edificazione alle aree prative prossime all'edificazione esistente.

Si prevede, altresì, una significativa riduzione della capacità edificatoria conferita ai contesti al fine di definire la realizzazione di un edificato con tipologia a ville e/o villette bifamigliari che meglio si inserisca rispetto al contesto isolato, circondato da ambiti agricoli di valore paesistico ed ambientale.







## **AMBITI A CONSUMO DI SUOLO**

### **Parcheggio in progetto - Località Olgelasca**

La variante urbanistica individua ad est di via Sant'Adriano un'area da destinare a parcheggio pubblico al servizio della fruizione della Chiesa di S. Adriano, nonché delle abitazioni della zona che ne risultano essere carenti, della superficie di mq. 910,00.

Il progetto dell'area dovrà creare una barriera verde verso i contesti agricoli e di valore ambientali posti a nord ed ad est dell'area interessata dall'intervento.

La previsione urbanistica comporta consumo di suolo agricolo, in ambito di tessuto urbano consolidato, servito dalla pubblica viabilità.

Il bilancio ecologico è garantito attraverso la restituzione di contesti boscati, di maggior qualità ambientale ed ecologica quali le aree con destinazione parcheggio / parco gioco sport previsti nell'ambito di trasformazione denominato T3, nonché dagli ambiti boscati classificati quale aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale nella frazione di Brenna, non idonei per l'edificazione e/o l'uso pubblico anche in considerazione delle caratteristiche proprie e morfologia dei luoghi.

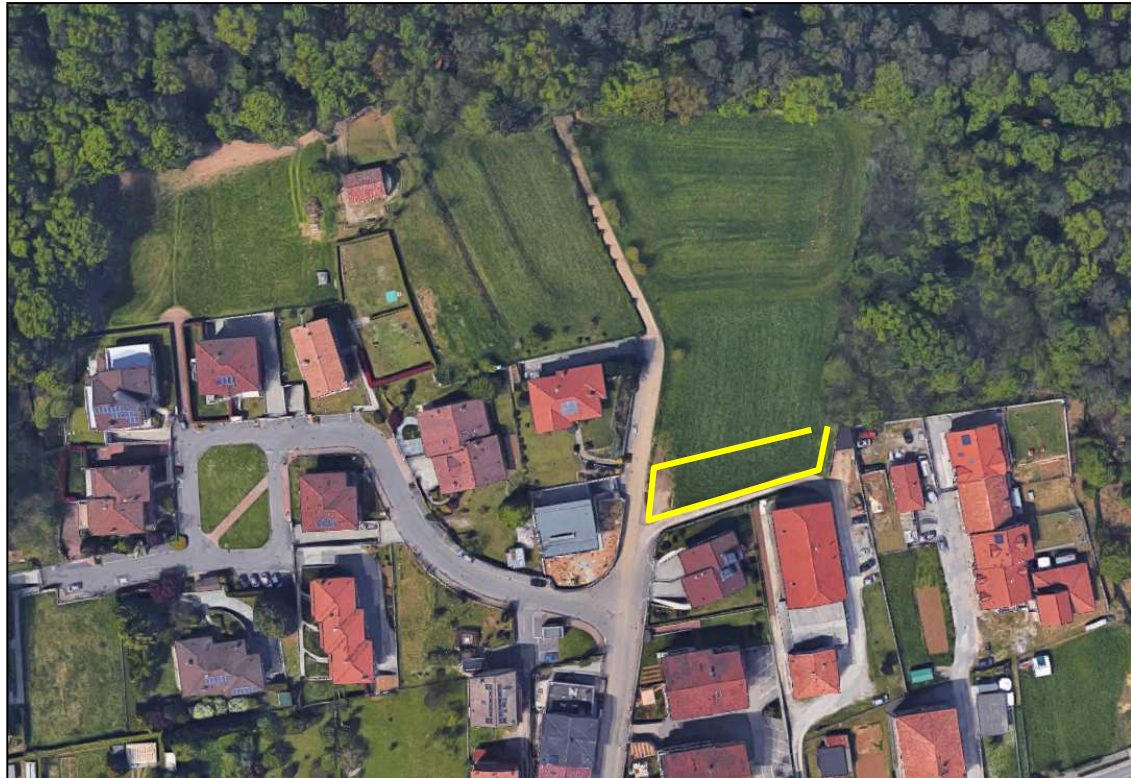
A titolo di compensazione viene conferito alle aree un parametro edificatorio di compensazione pari a mc/mq.0,40 da ripartirsi rispetto alle singole proprietà, le quali potranno essere realizzati in ambito di tessuto urbano consolidato attraverso atto di asservimento volumetrico.



## AMBITI A CONSUMO DI SUOLO

### **Parcheggio in progetto - Località Olgelasca**

Il progetto urbanistico prevede un parcheggio in progetto in località Olgelasca in prossimità della Chiesa di San Adriano al servizio delle abitazioni esistenti, nonché quale punto di partenza per i percorsi ed i sentieri.



**CONSUMO DI SUOLO PREVISTO DALLA VARIANTE DI P.G.T.**

**Razionalizzazione viabilità locale nella frazione di Olgelasca**

Il progetto di variante prevede quanto di seguito meglio precisato:

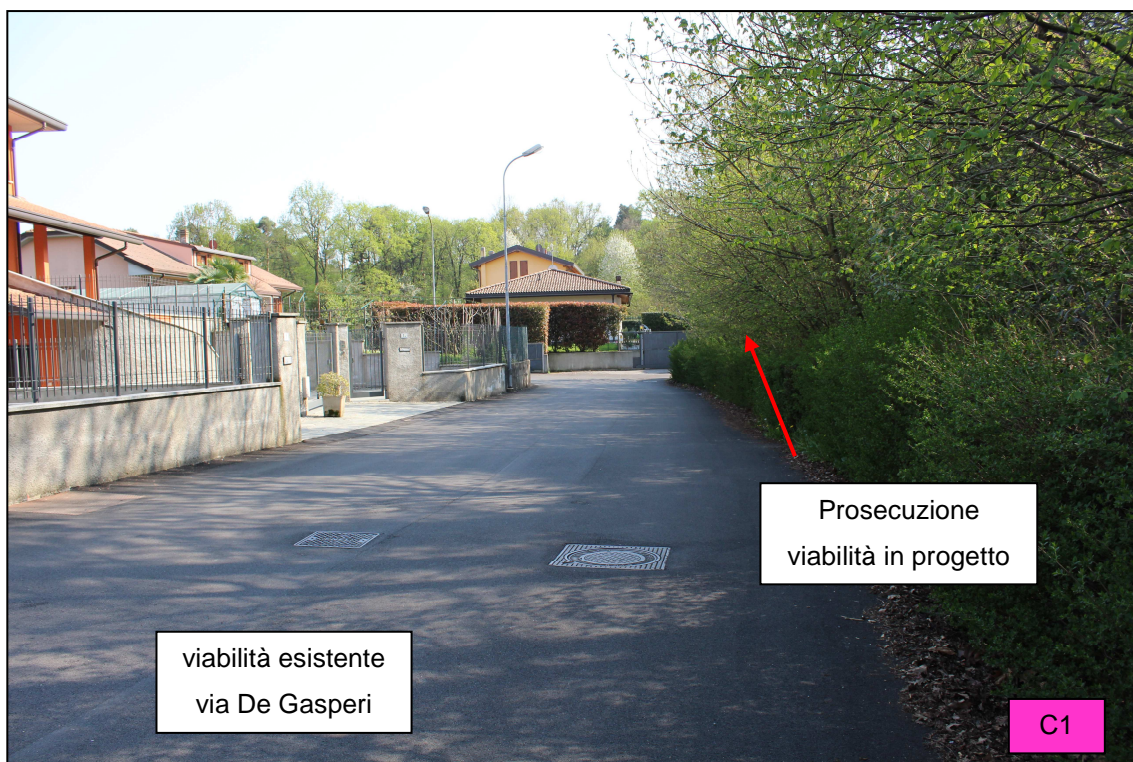
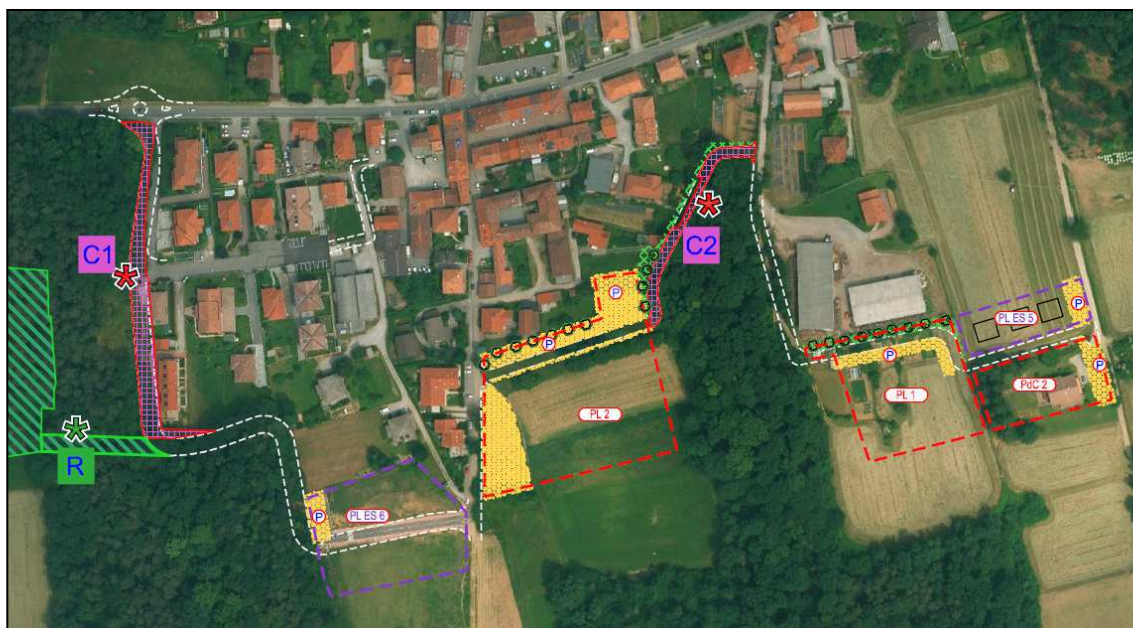
- la realizzazione di un nuovo tracciato viario con formazione di nuova rotatoria sulla S.P. 39- via Olgelasca di collegamento con il tracciato viario realizzato nell'ambito P.L. – Es 6 e poi via Kennedy;
- formazione di nuovo tracciato viario da via Kennedy, poi prosegue nell'ambito di trasformazione P.L. 2 e si innesca nella viabilità di penetrazione in ambito di edificazione esistente, ad est del nucleo di Olgelasca, sulla S.P. 39- via Olgelasca;
- dalla suddetta viabilità di penetrazione creazione di nuovo tratto stradale ad ovest del P.L. 1 , per poi proseguire con un nuovo tracciato a nord dello stesso e proseguire a servire il PL – ES 5 in fase di attuazione e l'ambito edificato a sud denominato dalla variante Pdc2;
- l'adeguamento di via al Banco al fine di raggiungere l'ingresso al Piano di Recupero 10 ( variante) e P.L. 3.

Il nuovo progetto viario elimina la previsione invasiva, secondo la quale si prevedeva il consumo di nuovo suolo boscato il cui tracciato avrebbe comportato un taglio verticale di aree boscate continue.

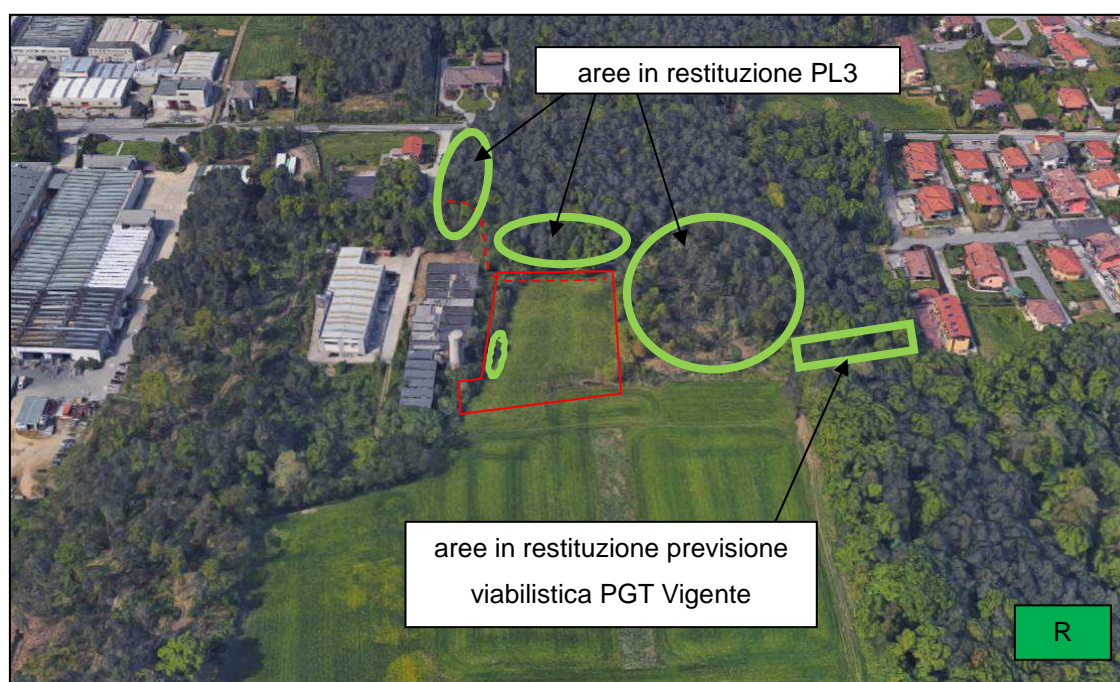
Le nuove previsioni coinvolgono aree boscate contigue al tessuto consolidato esistente, e marginali rispetto alle vaste aree boscate, di minor pregio, ed in parte già compromesse.



**CONSUMO DI SUOLO PREVISTO DALLA VARIANTE DI P.G.T.**







**CONSUMO DI SUOLO E RICONOSCIMENTI  
DI AREE EDIFICATE ED URBANIZZATE  
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005**

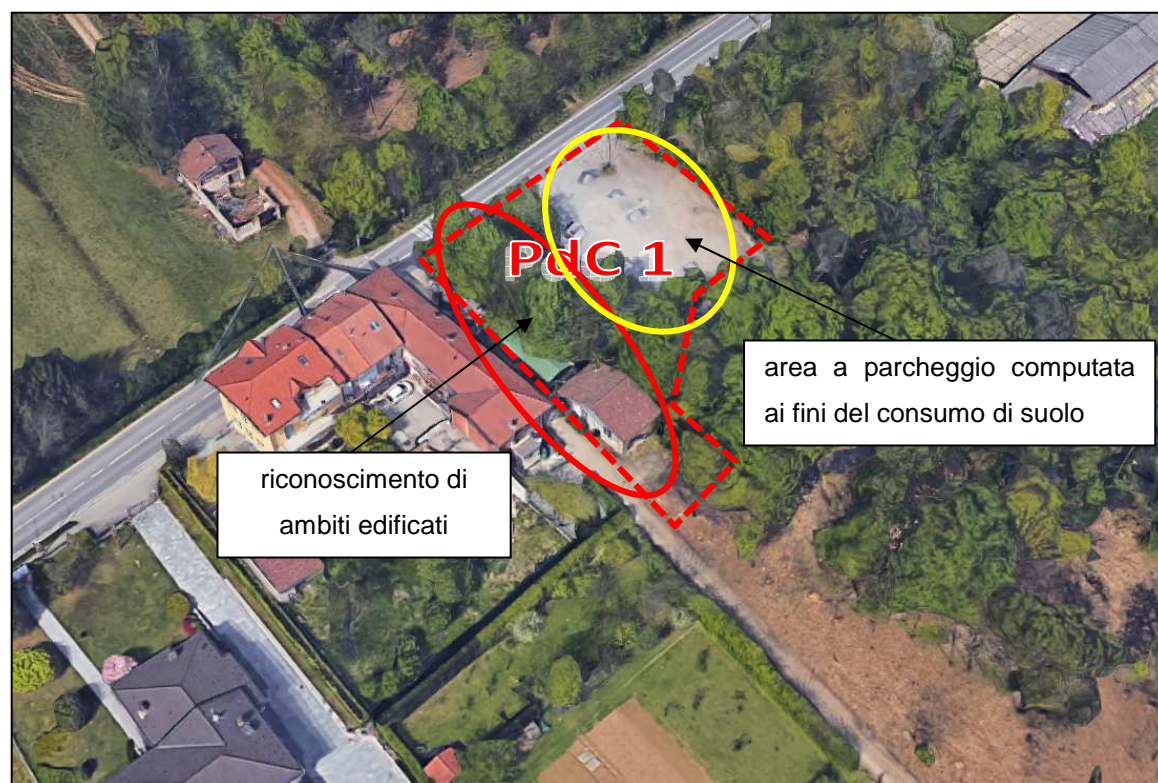
**Ambito edificato in frazione di Olgelasca**

Il comparto interessa un compendio ove attualmente vi sono delle strutture accessorie a supporto dell'attività insediata "Trattoria Barzaghin" nell'edificio posto oltre il tracciato stradale sterrato che si diparte dalla S.P. 39- lungo via Olgelasca e degli spazi destinati a parcheggio sterrato, al servizio della medesima attività.

L'ambito territoriale, posto in continuità con aree edificate, è compromesso ed edificato, non può essere pertanto considerato aree agricola appartenente alla rete ecologica.

La variante urbanistica sottopone l'ambito a Permesso di Costruire Convenzionato denominato Pdc 1 e prevede, a fronte di un interesse pubblico derivante dall'esigenza di allargamento dell'innesto della viabilità consortile, nel suo imbocco con la S.P. n° 39 via Olgelasca, la possibilità di realizzare una tettoia coperta e chiusa, in sostituzione di quella esistente e meglio razionalizzare gli spazi da destinare a parcheggio i quali possono essere sia al servizio dell'attività che di uso pubblico.

La porzione di area a parcheggio, per una superficie pari a 400,00 mq., viene considerata ai fini del consumo di suolo, sia rispetto al bilancio ecologico ai sensi della L.R. 16/2017, che in merito alla sostenibilità insediativa di cui ai disposti dell'art. 38 delle NTA del PTCP di Como.



**2 B - VERIFICA CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO L.R. 16/2017**  
**(vedasi tavola 3a)**

**P.G.T. VIGENTE :**

Superficie a consumo di suolo: 50.428 mq

**VARIANTE GENERALE AL P.G.T :**

Superficie a consumo di suolo: 12.268 mq

Superficie in restituzione alla rete ecologica: 26.190 mq

**APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO  
RESTITUZIONE ALLA RETE ECOLOGICA**

$$26.190 \text{ mq} - 12.268 \text{ mq} = 13.922 \text{ mq} > 0$$

**2 - Verifica consumo di suolo PTCP Provinciale**

**P.G.T. VIGENTE :**

Superficie a consumo di suolo prevista 0,00 mq

Residuo di consumo di suolo 48.214,00 mq

**TOTALE AMMISSIBILE: 48.214,00 mq**

**VARIANTE GENERALE AL P.G.T :**

Superficie a consumo di suolo: 6.444,00 mq

di cui per servizi di interesse pubblico 3.730,00 mq

**COMPENSAZIONE ECOLOGICO TRA CONSUMO DI SUOLO E  
RESTITUZIONI ALLA RETE ECOLOGICA**

$$48.214,00 \text{ mq} - 6.444,00 \text{ mq} = 41.770,00 \text{ mq}$$

**TOTALE FINALE RESIDUO DI  
CONSUMO DI SUOLO AMMESSO: 41.770,00 mq**