



COMUNE DI  
**COSTA  
MASNAGA**  
PROVINCIA DI LECCO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con Del. di C.C. n. 10 del 29.03.2019 - Pubblicato su B.U.R.L. n. 23 del 05.06.2019

### Allegato 2.4d '

Verifica del consumo di suolo  
Bilancio ecologico L.R. 31/2014 e L-R- 16/2017  
*Nuovo elaborato introdotto con Variante 2023*

**RECEPIMENTO DEL DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA  
AGGIORNAMENTO STUDIO GEOLOGICO  
VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE**

adozione delibera C. C. n° 33 del 27.10.2023  
approvazione delibera C. C. n° del .2024

il tecnico	il Sindaco	Ass. Urbanistica	resp. Sett. Edilizia Privata/Urb.
dott. Arch. Marielena Sgroi	sig.ra Sabina Panzeri	Arch. Maurizio Corbetta	Geom. Enrica Tavola

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

**Abc: modifica a seguito dell'espressione dei pareri degli Enti**

## 1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Costa Masnaga è dotato di “Nuovo Piano del Governo del Territorio composto da Documento di Piano - Piano dei Servizi con Piano delle Attrezzature Religiose (PAR) – Piano delle Regole e relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29/03/2019 pubblicata sul B.U.R.L. n° 23 del 05.06.2019.

Successivamente è stata effettuata una variante parziale alle NTA ed agli elaborati grafici del Piano delle Regole per le esigenze degli insediamenti industriali a seguito dell'emergenza sanitaria Covid- 19, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 04.11.2021 e pubblicata su BURL n° 08 del 23.02.2022.

## 2 - MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE URBANISTICA

A seguito dell'aggiornamento del documento di polizia idraulica si è reso necessario effettuare il recepimento del medesimo nello studio geologico e negli atti di PGT, in inoltre nel corso della vigenza del nuovo strumento urbanistico si è reso necessario effettuare delle precisazioni alle norme tecniche di attuazione del piano delle regole e agli elaborati grafici del piano delle regole e del piano dei servizi.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n°127 del 29.11.2019 avente oggetto: “Avvio del procedimento per la redazione della **Variante Parziale al vigente P.G.T. volta al recepimento del documento di polizia idraulica, dell'aggiornamento dello studio geologico, nonché a precisazioni delle Norme Tecniche di Attuazione e degli elaborati grafici del piano delle regole e del piano dei servizi con relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica**” ha dato avvio al procedimento amministrativo.

A seguito del suddetto Avvio del Procedimento sono pervenute agli atti del Comune alcuni suggerimenti preliminari da parte di insediamenti industriali oltre che dall'Ospedale di villa Beretta in cui si manifestavano la necessità di ampliare la propria attività e di adeguamento della struttura ospedaliera e pertanto per il prevalere dell'azione di efficacia, efficienza ed economicità della azione della Pubblica Amministrazione, essendo in corso un procedimento amministrativo che, in considerazioni dell'intervenuta crisi pandemica Covid 19 ha subito dei ritardi, si è provveduto ad integrare l'avvio del procedimento iniziale con le richieste sovraindicate.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n°22 del 07.03.2023 avente oggetto: “Integrazione avvio del procedimento di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n° 127 del 29.11.2019” ha integrato l'avvio al procedimento amministrativo.

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

- **Autorità Procedente VAS:** il Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica la geom. Enrica Tavola
- **Autorità Competente VAS:** il Sindaco pro tempore del Comune di Costa Masnaga sig.ra Sabina Panzeri, in qualità di responsabile del servizio tutela e valorizzazione ambientale in materia di VAS, individuata con delibera della Giunta comunale n. 54 del 5.6.2014, alla quale, viene data la più ampia autonomia operativa, coadiuvata nell'espletamento del suo operato dall'ing. Bosisio Paolo in qualità di responsabile del procedimento dell'ufficio ambiente-ecologia.

### 3 - CONTENUTI DELLA VARIANTE PER IL RECEPIMENTO DELLO STUDIO GEOLOGICO E DEL RETICOLO IDRICO MINORE

#### 3.1 - DPI – DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA RETICOLO IDRICO MINORE

*Redatto ai sensi del R.D. n. 523 del 25/07/1904 - L.R. n. 4 del 15/03/2016 – d.g.r. n. 4439 del 30/11/2015 - d.g.r. n. 7581 del 18/12/2017- d.g.r. n. 698 del 24/10/2018.*

Lo studio di aggiornamento/adequamento dello studio vigente “Studio del Reticolo Idrico Minore (RIM)”, ha comportato la modifica dell’andamento di alcuni tratti di corsi d’acqua e la revisione alla normativa di attuazione.

All’interno del territorio comunale di Costa Masnaga, sono state definite le fasce di rispetto dei corsi d’acqua. L’individuazione delle fasce di rispetto è stata ottenuta sulla base di una valutazione puntuale sul terreno dello stato dell’alveo e delle aree limitrofe. Oltre a ciò, è stata compiuta un’analisi con l’individuazione di zone omogenee dal punto di vista della morfogenesi fluviale sulle quali è riconoscibile l’incidenza dei processi di inondazione.

Con il **Nuovo Documento di Polizia Idraulica viene definita una unica fascia di rispetto, di estensione pari a 10 m, sia per il reticolo idrico minore che principale.** Alla fascia di rispetto è associata una specifica normativa che definisce in particolare le attività vietate e consentite all’interno della stessa, riportate nell’elaborato normativo costituente il DPI.

Nell’elaborato cartografico **Vincoli PAI** sono state riportate, come richiesto dalla dgr di riferimento, le perimetrazioni conseguenti il PAI ed il PGRA.

Il fiume Lambro è interessato dalla perimetrazione delle Fasce Fluviali: A, B e B di progetto. Il territorio comunale è in oltre interessato dalla perimetrazione di aree di esondazione del PAI. Vi è un unico **dissesto del quadro aggiornato PAI** che interessa il comune di Costa Masnaga corrispondente a :

- Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d’acqua - **Ee**
- Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata.

Per quanto attiene i **vincoli dettato dal PGRA**, nel territorio comunale di Costa Masnaga sono presenti perimetrazioni relative agli ambiti di RP - Reticolo principale di pianura e di fondovalle, lungo il fiume Lambro.

L’analisi comparata delle aree allagabili con le fasce fluviali indica una perfetta sovrapposizione dei limiti, sebbene con una differente valutazione della pericolosità del fenomeno per alcuni ambiti. Come indicato nella Dgr di riferimento, si applica la perimetrazione e norma più restrittiva Sono presenti inoltre due ambiti relativi RSCM - Reticolo secondario collinare e montano, con pericolosità H (area potenzialmente interessata da alluvioni frequenti), corrispondenti e sovrapponibili perfettamente alle aree Ee del PAI.

Il recepimento dello studio geologico nell’ambito del P.G.T. avverrà attraverso l’aggiornamento dell’elaborato grafico dei vincoli e del piano delle regole con l’adequamento, in taluni punti del tracciato del corso d’acqua e con l’inserimento della nuova fascia di rispetto che da 4 metri viene portata a 10 metri, nonché del testo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

L’aggiornamento del reticolo idrico minore e dello studio geologico costituirà parte integrante del piano del governo del territorio.

**Il Documento di Polizia Idraulica - Reticolo Idrico Minore** in data 28/5/2019 prot. 3991 è stato trasmesso all'Ufficio Territoriale Regionale di Lecco per l'espressione di parere ai sensi del punto 6.1. allegato D alla DGR N. 7581 del 18.12.2017.

Con nota pervenuta il 9/8/2019 prot. 6178 del comune di Costa Masnaga lo Ster di Lecco ha richiesto delle integrazioni alla documentazione, in data 7/10/2019 prot. 7414 il dott. Geologo Paolo Dal Negro ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta e in data 24/10/2019 prot. 7918 il Comune ha trasmesso tale documentazione allo Ster al fine del rilascio del relativo parere di competenza. Lo Ster di Lecco con nota trasmessa agli atti comunale in data 5/11/2019 prot. 8205 ha rilasciato parere favorevole.

**Con Delibera di Consiglio Comunale n° 43 del 29.11.2019 il comune di Costa Masnaga ha approvato definitivamente Il Documento di Polizia Idraulica - Reticolo Idrico Minore.**

### **3.2 - AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

*Redatto ai sensi della D.G.R. n° IX/2616 del 30/11/2011 "Aggiornamento dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio in attuazione dell'Art. 57 della L.R. 11/03/2005 n. 12" approvati con D.G.R. n° 8/1566 del 22/12/2005 e successivamente modificati con D.G.R. 28/05/2008 n.8/7374", della D.G.R. n. X/2129 del 11/07/2014 della D.G.R. n. X/4144 del 08/10/2015 e della D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017*

L'aggiornamento dello studio geologico del territorio comunale, redatto dal Dott. Geol. Paolo Dal Negro, si è reso necessario al fine di definire la componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio conformemente ai requisiti dettati dalla normativa vigente.

lo studio geologico è stato esteso ed aggiornato alle normative ed agli strumenti di pianificazione sovraordinati entrati in vigore a seguito dell'ultima stesura dello studio geologico vigente, risalente al maggio 2012.

Il comune di Costa Masnaga rientra tra i comuni in cui risulta esonerato dall'iter di cui all'art. 18 delle NdA del PAI, per cui risulta vigente il quadro del dissesto aggiornato.

In conseguenza dei disposti sopra richiamati, la revisione dello studio geologico ha comportato:

- effettuazione di approfondimento sismico di 2° livello sulle aree con scenari di pericolosità sismica locale Z3 e Z4;
- verifica delle perimetrazioni delle Fasce Fluviali del PAI;
- recepimento azionamenti e normative dettate dal PGRA;
- aggiornamento dei vincoli relativi al reticolo idrografico minore in conseguenza della redazione del Documento di Polizia Idraulica (DPI);
- adeguamento normativo.

In sede di aggiornamento dello studio geologico si è proceduto alla omogeneizzazione ed armonizzazione delle perimetrazioni sulla scorta della scala di maggior dettaglio del fotogrammetrico comunale, come già operato nel vigente studio geologico comunale.

Per quanto attiene ai **vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della I.183/89** il comune di Costa Masnaga, avendo concluso la verifica di compatibilità di cui all'art. 18 delle N.d.A. del PAI, applica il quadro del dissesto PAI proposto in aggiornamento all'elaborato 2 del PAI dallo studio geologico già vigente. Le norme di cui all'art. 9 della N.d.A. del PAI si applicano pertanto sulle aree del quadro del dissesto aggiornato. Si tratta di due ambiti attribuiti alle zone Ee - di esondazione con fenomeni di pericolosità molto elevata. Nel territorio comunale sono inoltre vigenti le Fasce Fluviali lungo il fiume Lambro, come definite nel Progetto di Variante del PAI del 2004.

Le previsioni tra fasce PAI ed aree PGRA sono risultate coerenti, in oltre sono stati considerati gli elementi di dettaglio disponibili, in specie per i dati di piena al ponte di via Dante in località Mulino Regolea.

**L'area di laminazione della ex-cava di Brenno** viene individuata nella cartografia PAI come area di laminazione; Il progetto definitivo dell'area di laminazione prevede un ingombro notevolmente più ridotto. Nel 2017 è stato sottoscritto un Accordo Quadro tra Regione Lombardia, Parco Valle Lambro, Comune di Costa Masnaga, Holcim spa, in cui oltre ad individuare nel Parco Valle Lambro l'attuatore della prevista vasca di laminazione in progetto all'interno della cava vengono delimitati terreni destinati alla realizzazione della suddetta vasca e terreni ceduti al comune di Costa Masnaga.

Nella carta dei Vincoli, a titolo cautelativo, è stata riportata come "Fascia B di progetto" il perimetro dell'area che Holcim cede alla Regione al fine di realizzare l'opera di laminazione, fermo restando che la effettiva ripermimetrazione della Fascia A avverrà a seguito realizzazione e collaudo della vasca di laminazione, attualmente perimetrata nel progetto definitivo su ingombro assai più ridotto rispetto ai terreni ceduti. Tale scelta risulta cautelativa, ma ragionevole in funzione della effettiva morfologia dei siti.

Per quanto attiene le **aree di allagamento definite nel PGRA**, sono state riportate le perimetrazioni delle aree interessate da alluvioni, come definito nel PGRA; tali perimetrazioni risultano perfettamente sovrapponibili ai limiti delle Fasce Fluviali.

Sul territorio comunale sono presenti delle **aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile** di interesse pubblico, sono state confermate le aree di tutela assoluta e le relative fasce di rispetto, determinate secondo il criterio geometrico.

Per quanto riguarda la classe di fattibilità geologica e le attribuzioni alla classe 4 di fattibilità geologica del precedente studio geologico sono state sostanzialmente tutte confermate. Si osservano delle modestissime discrepanze derivanti in genere da un adeguamento cartografico legati alla migliore definizione delle morfologie del territorio.

#### 4 – LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - IL BILANCIO ECOLOGICO

Ai fini della redazione della presente variante urbanistica, in attuazione dei criteri del P.T.R., sono state predisposte le carte del consumo di suolo.

Nella presente relazione vengono illustrati gli ambiti che definiscono consumo di suolo e gli ambiti territoriali che vengono restituiti alla rete ecologica provinciale e regionale ai fini dell'applicazione del "bilancio ecologico"

Le verifiche sono state eseguite avendo come riferimento il testo coordinato della D.G.R. 29 ottobre 2021. N. XI/5439- Testo Coordinato della d.g.r. 29 ottobre 2021, n. XI/5439 "Nota di aggiornamento di economia a finanza regionale- NADEFR 2021" integrata con la d.g.r. 8 novembre 2021, n° XI/5486 ed in particolare nell'allegato 6: Aggiornamento dell'integrazione al P.T.R. ai sensi della L.R. 31/14 (Ex art. 22 L.R. 12/2005), pubblicato sul BURL Serie ordinaria n° 49- martedì 07.12.2021

#### **L.R. 31/2014**

#### **Art.2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)**

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

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

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

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

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

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

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

## 5 – APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI – BES

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

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 Servizi** oggetto della presente variante.

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

### CONSUMO DI SUOLO LIBERO

- **Modifica “NORMA m” – AMBITO INDUSTRIALE – DITTA LAMPLAST**  
Da zona agricola a zona industriale I 2.179,00 mq
- **Modifica P.A. 2 – VIA PARADISO- VIA ROMA**  
Da agricolo a standard parcheggio 1.463,00 mq  
Da agricolo a standard orti domestici 2.940,00 mq

**TOTALE CONSUMO: 6.582,00 mq**

### RESTITUZIONE DI SUOLO AGRICOLO

- **Modifica NORMA n – AMBITO INDUSTRIALE – TESSITURA ROSSINI**  
Da zona residenziale VV a zona agricola 3.315,00 mq  
Da area standard a zona agricola 4.212,00 mq

**TOTALE RESTITUZIONE: 7.527,00 mq**

**TOTALE SUPERFICI SOTTRATTE** alla "superficie agricola e naturale"  
previste dalla presente Variante **6.582,00 mq**

**TOTALE SUPERFICI AGGIUNTE** alla "superficie agricola e naturale"  
previste dalla presente Variante **7.527,00 mq**

**APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO**  
**7.527,00 mq – 6.582,00 mq = 945 mq > 0**

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
MODIFICA "NORMA m" – AMBITO INDUSTRIALE – DITTA LAMPLAST**

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO:**

L'area oggetto di bilancio ecologico interessa delle aree poste in continuità con attività industriali consolidate presenti nel comune contermini di Bulciago. Il comparto interessa un'area prativa destinata dal vigente P.G.T. ad area agricola, ma esclusa dagli ambiti agricoli strategici del P.T.C della Provincia di Lecco. La ditta Lamplast ha il proprio insediamento in Comune di Bulciago con un'area pertinenziale che giunge sino al confine con il comune di Costa Masnaga. L'ambito territoriale è classificato nel P.G.T. di Bulciago in ambito I- Industriale

**MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:**

La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da zona agricola a zona industriale.

**DIMENSIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE:**

Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 2.179,00 mq.

**ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:**

- **Uso e Copertura del Suolo 2021 (Dusaf 7.0):**  
3241 - cespuglieti con presenza significativa di specie arbustive alte ed arboree  
12111 - Insediamenti industriali, artigianali, commerciali
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**  
Valore agricolo basso e moderato
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**  
Valore agricolo basso e moderato
- **Carta dei Vincoli PGT:**  
ricompreso nel Raggio di 2.100 m del Piano di Emergenze Esterna Prefettizio - industria E-RIR in comune di Bulciago
- **PTCP Lecco "QS3 – Sistema rurale paesistico ambientale:**  
Ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde (esterni agli ambiti destinati all'attività agricola)
- **Tav. 3.2 Ridefinizione ambiti destinati all'attività agricola – elaborato PGT VIGENTE:**  
AREE AGRICOLE PREVALENTI - inedificabili ai fini agricoli (AMBITI AGRICOLI STRATEGICI art. 15 L.R. 12/2005 - art. 56 P.T.C.P. di Lecco)
- **Tav. 2.4a Carta consumo di suolo al 02.12.2014 – elaborato PGT 1^VARIANTE**  
Superficie agricola o naturale
- **Tavola 2.4B Carta consumo di suolo PGT Vigente 2019 – elaborato PGT 1^VARIANTE**  
Superficie agricola o naturale
- **Tavola 2.4c Carta consumo di suolo PGT Variante 2023 – elaborato PGT 1^VARIANTE**  
Ambito urbanizzato appartenete al Piano delle Regole ( d) superficie di lotti liberi edificabili soggetto a concessione singola < 2.500 mq, in continuità con attività produttiva esistente in comune di Bulciago)

**Prescrizioni ambientali – paesaggistiche:**

**Sono previste opere mitigative e compensative riportate nell'apposita scheda progettuale del PdR.**

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICIE SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
MODIFICA "NORMA m" – AMBITO INDUSTRIALE – DITTA LAMPLAST**

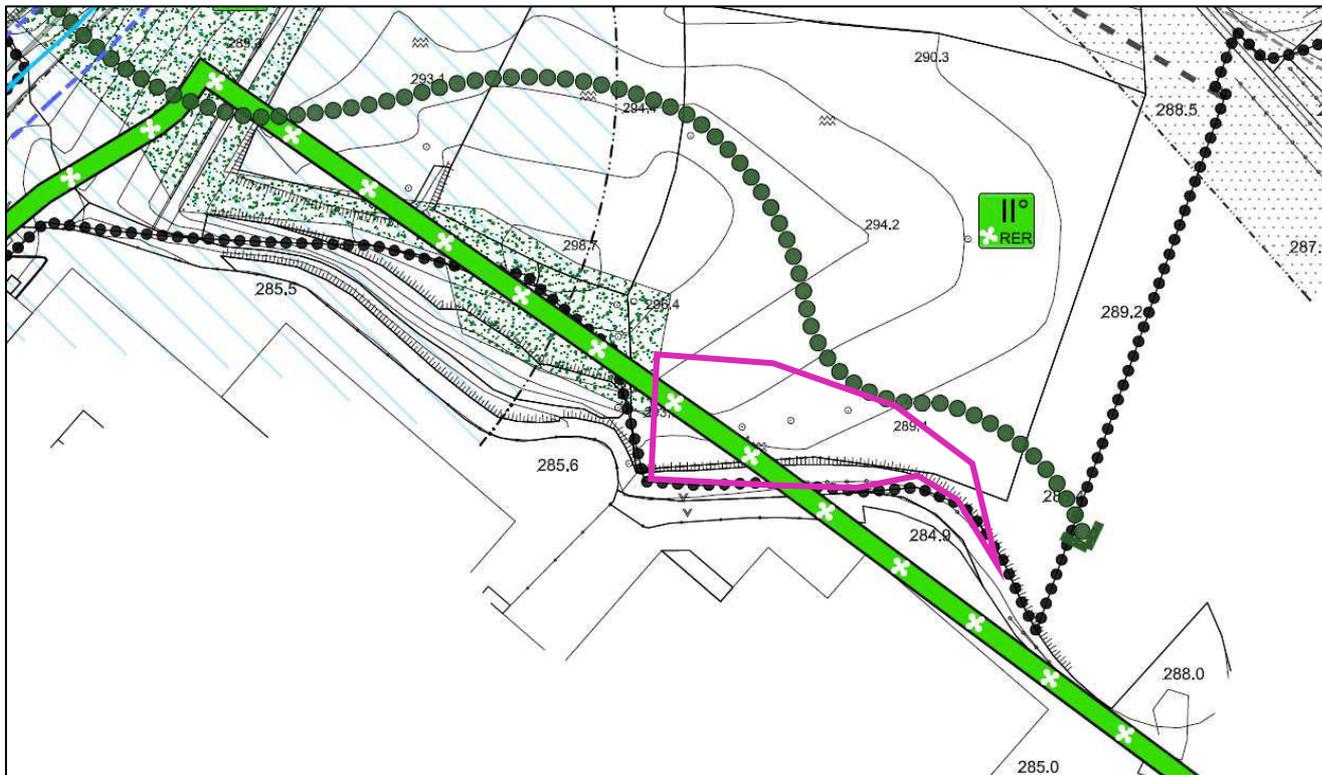


Stralcio tavola 13 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Vigente

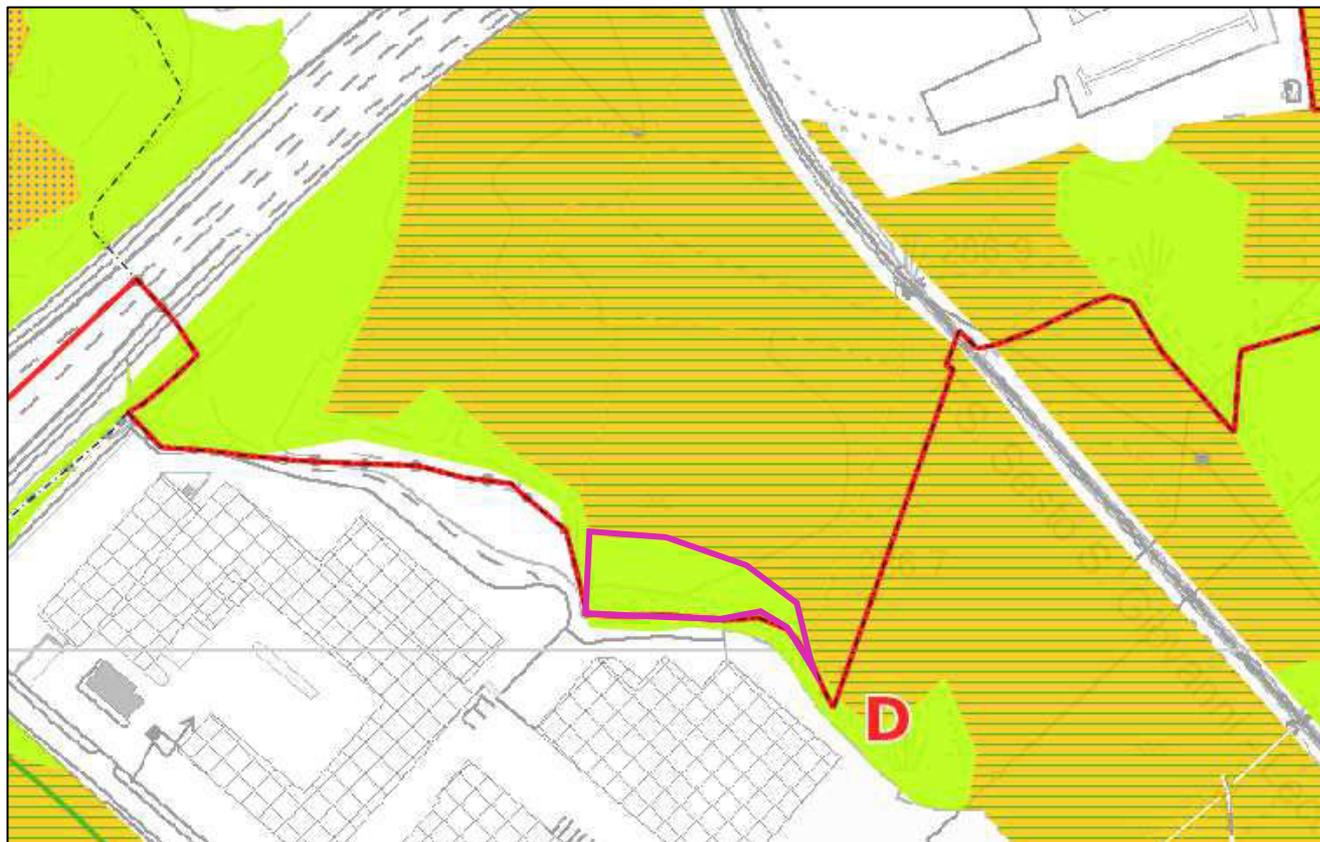


Stralcio tavola 13 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT VARIANTE

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICIE SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
MODIFICA "NORMA m" – AMBITO INDUSTRIALE – DITTA LAMPLAST**

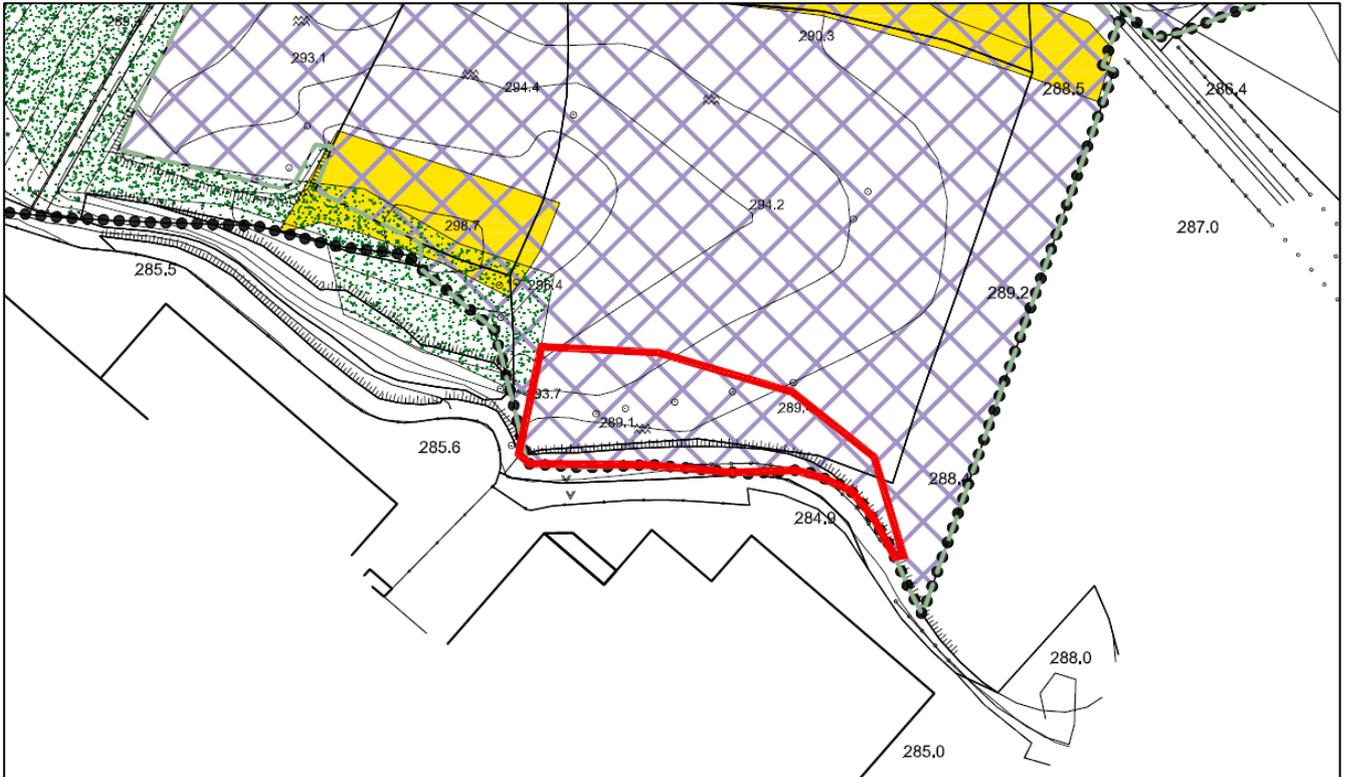


Individuazione su tavola 5 Vincoli – elaborato PGT VARIANTE

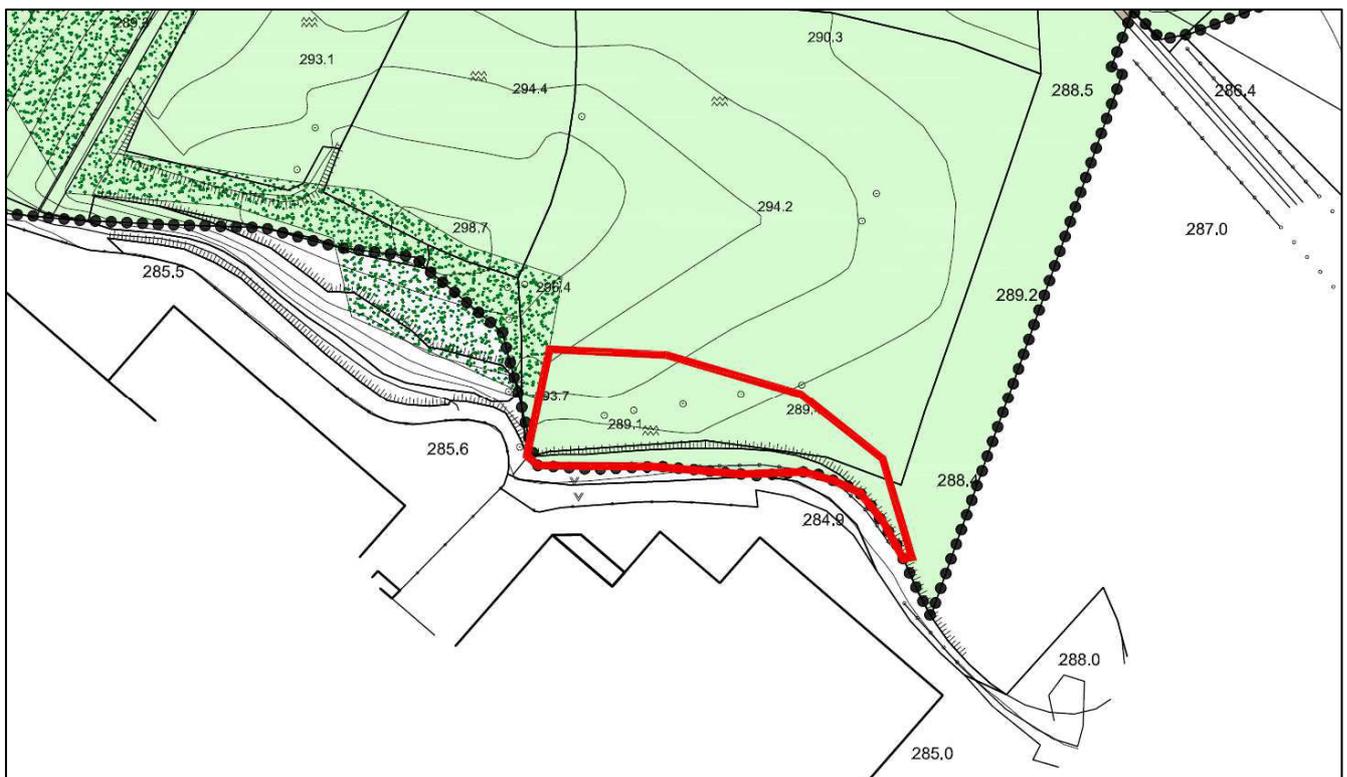


Individuazione su Quadro Strategico PTCP Lecco "Ambiti agricoli"

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICIE SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
MODIFICA "NORMA m" – AMBITO INDUSTRIALE – DITTA LAMPLAST**

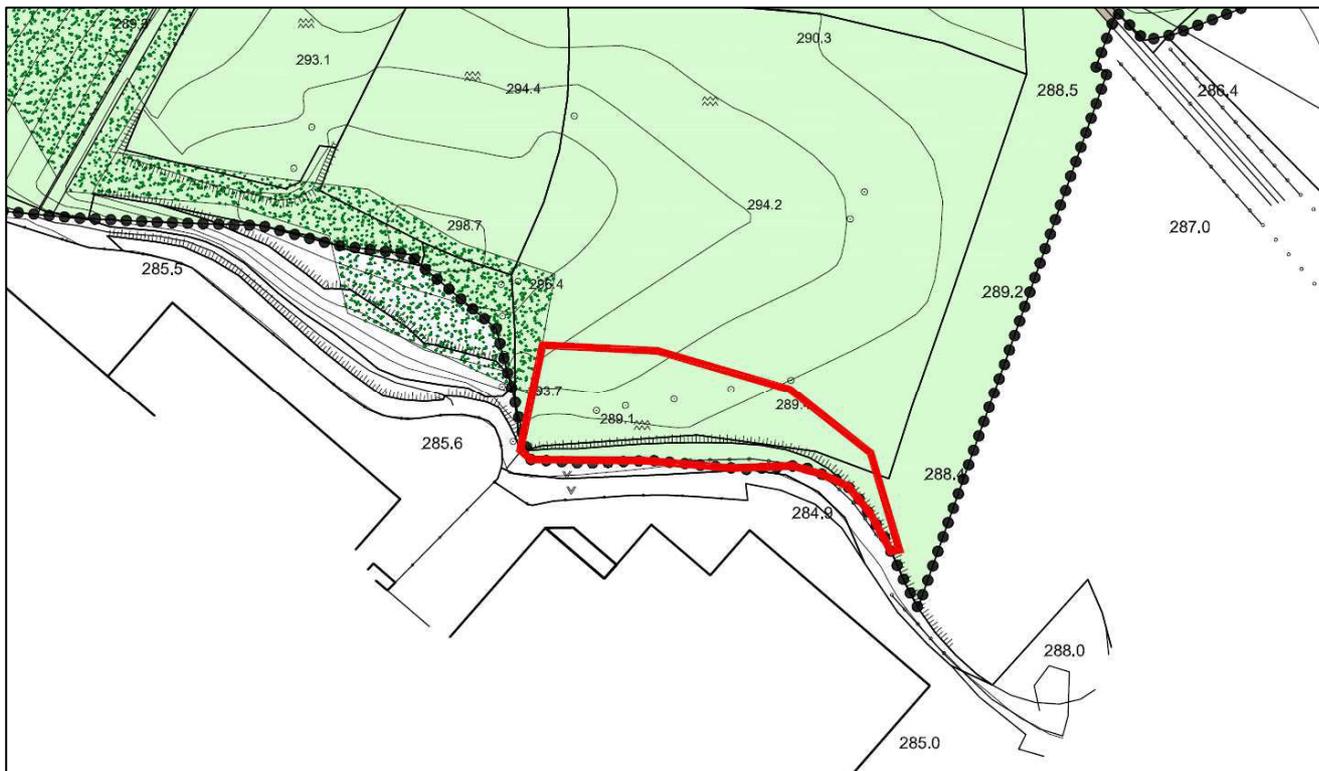


Individuazione su tavola 3.2 Ridefinizione ambiti destinati all'attività agricola – elaborato PGT VIGENTE

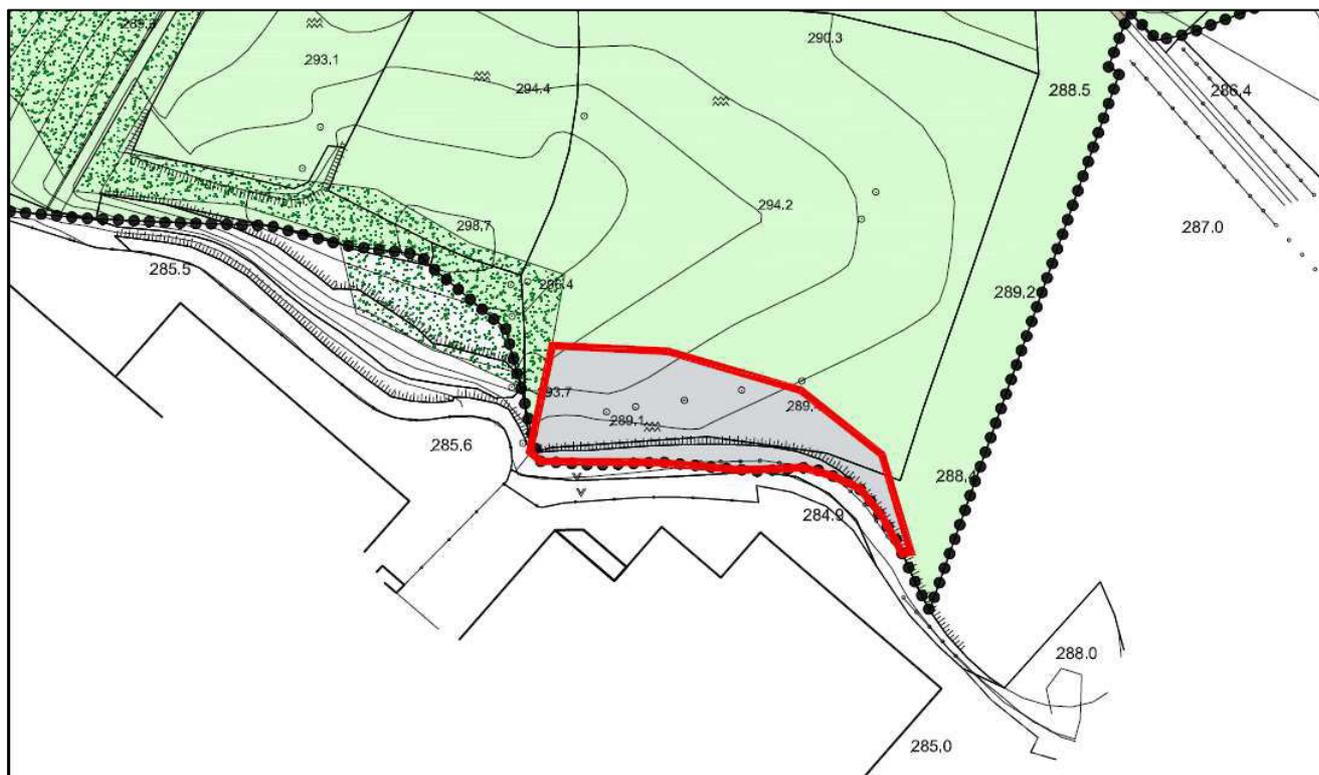


Individuazione su tavola 2.4a Carta consumo di suolo al 02.12.2014 – elaborato PGT 1^VARIANTE

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICIE SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
MODIFICA "NORMA m" – AMBITO INDUSTRIALE – DITTA LAMPLAST**

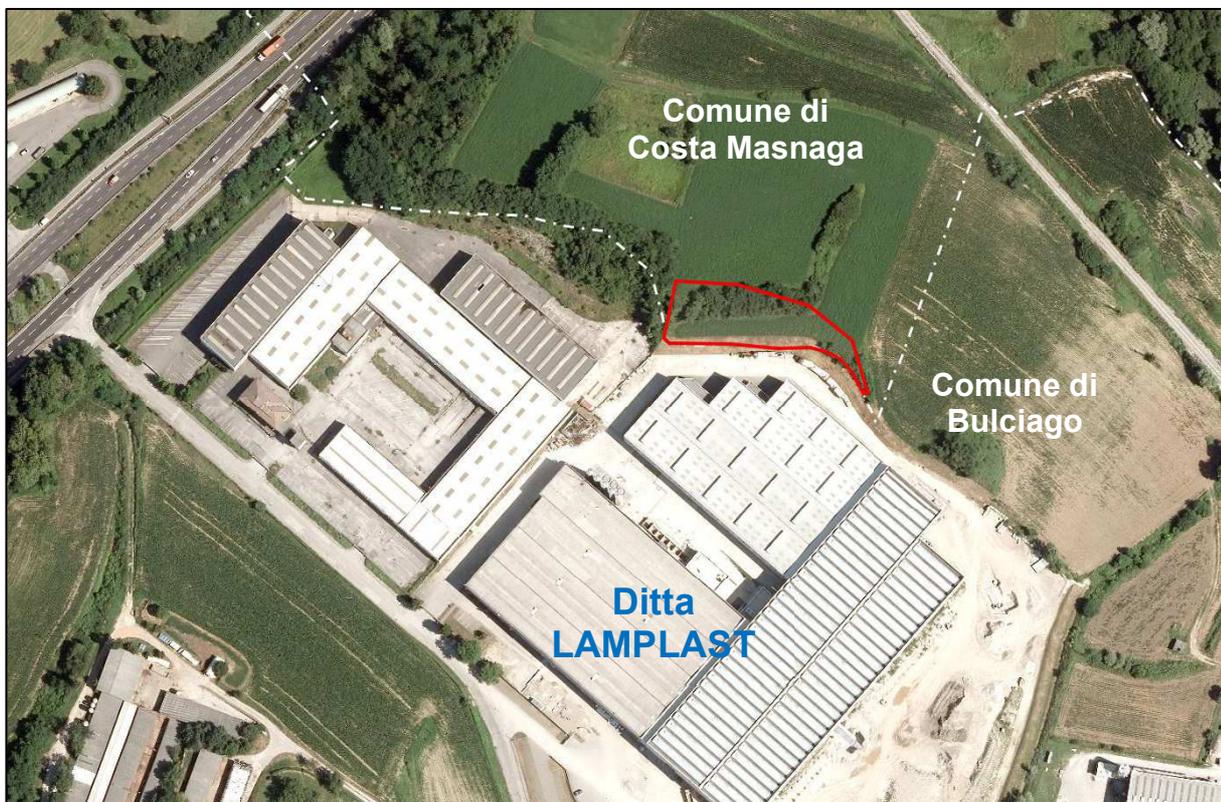


Individuazione su tavola 2.4b Carta consumo di suolo PGT Vigente 2019 – elaborato PGT 1^VARIANTE



Individuazione su tavola 2.4c Carta consumo di suolo PGT Variante 2023 – elaborato PGT 1^VARIANTE

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
MODIFICA "NORMA m" – AMBITO INDUSTRIALE – DITTA LAMPLAST**

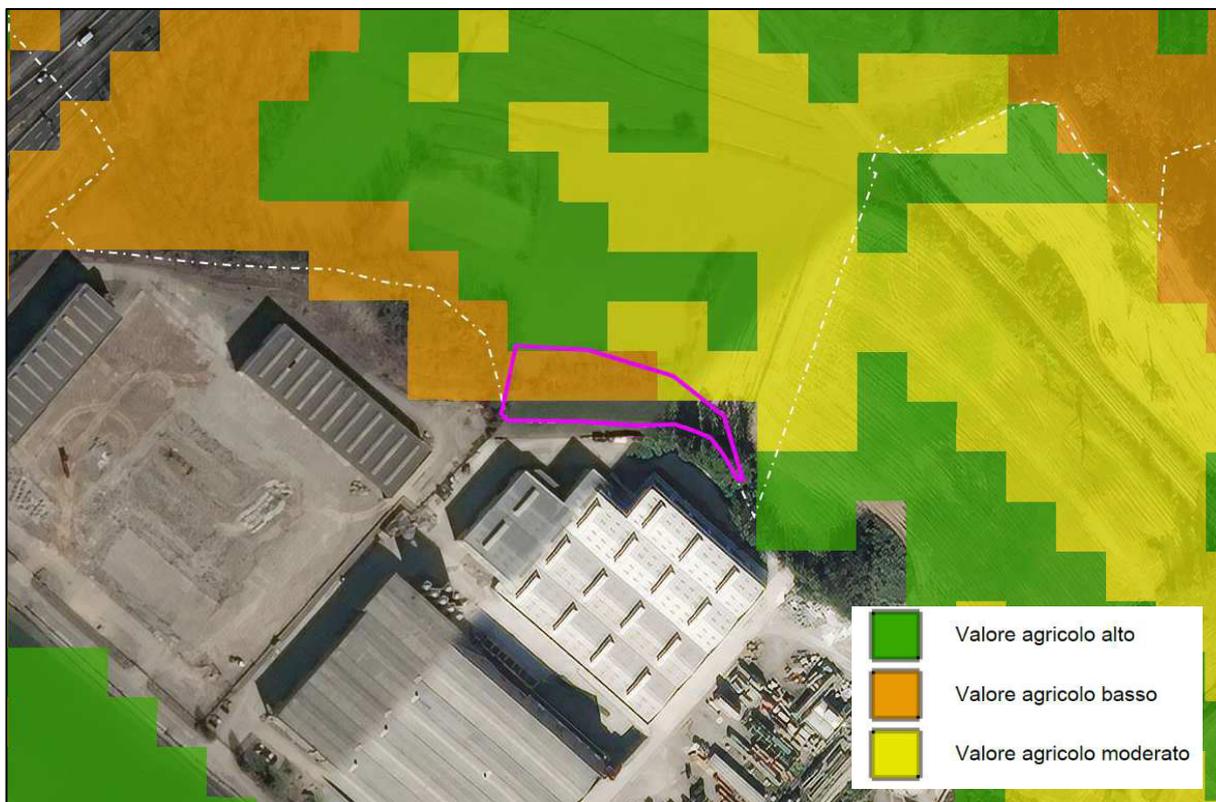


Individuazione su foto aerea

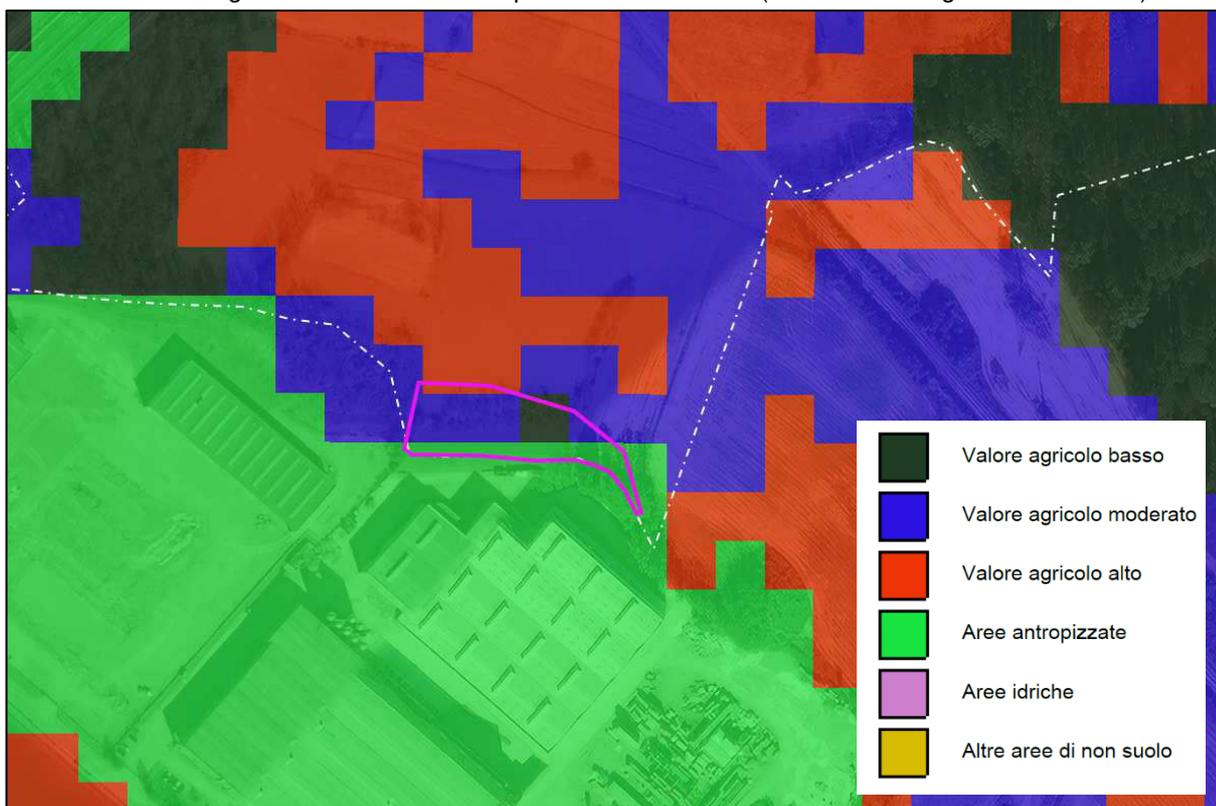


Individuazione su carta "Uso e Copertura del Suolo 2021" (Dusaf 7.0)

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
MODIFICA "NORMA m" – AMBITO INDUSTRIALE – DITTA LAMPLAST**



Valore agricolo dei suoli 2018 - qualità dei suoli liberi (Fonte PTR Regione Lombardia)



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

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
MODIFICA P.A. 2 – VIA PARADISO- VIA ROMA**

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO:**

L'area oggetto di bilancio ecologico coinvolge una porzione di area agricola con una funzione di area di appoggio della rete ecologica comunale, per la quale è stato applicato il criterio del "bilancio ecologico". Il progetto del piano dei servizi prevede la realizzazione di un percorso pedonale in progetto lungo via Paradiso, l'esecuzione, lungo la via, di spazi da destinare a parcheggio in prosecuzione rispetto a quelli già esistenti e nella porzione retrostante il trasferimento degli orti domestici, in precedenza ubicati nell'ambito del piano attuativo. Le aree sottratte alla rete ecologica comunale, sono poste in prossimità di una edificazione esistente ed hanno minor qualità sotto il profilo ambientale ed ecologico dei contesti che vengono restituiti alle aree agricole ed alla rete ecologica comunale. Viene preservata, rispetto ai contesti, l'area che ha maggior valore sotto il profilo ecologico ed ambientale, posta in prossimità del corso d'acqua appartenente al reticolo idrico minore, e quest'ultimo viene meglio rappresentato nelle cartografie, così come derivante dallo studio del reticolo idrico minore redatto dal dott. Geologo Paolo Dal Negro. Il progetto ambientale del comparto industriale sottostante prevede di preservare una barriera verde lungo via Paradiso.

**MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:**

La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da zona agricola a zona standard a parcheggio per una superficie pari a 1.463,00 mq e da zona agricola a zona standard per orti domestici per una superficie pari a 2.940,00 mq.

**DIMENSIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI VARIANTE:**

Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale di aree libera pari a 4.403,00 mq.

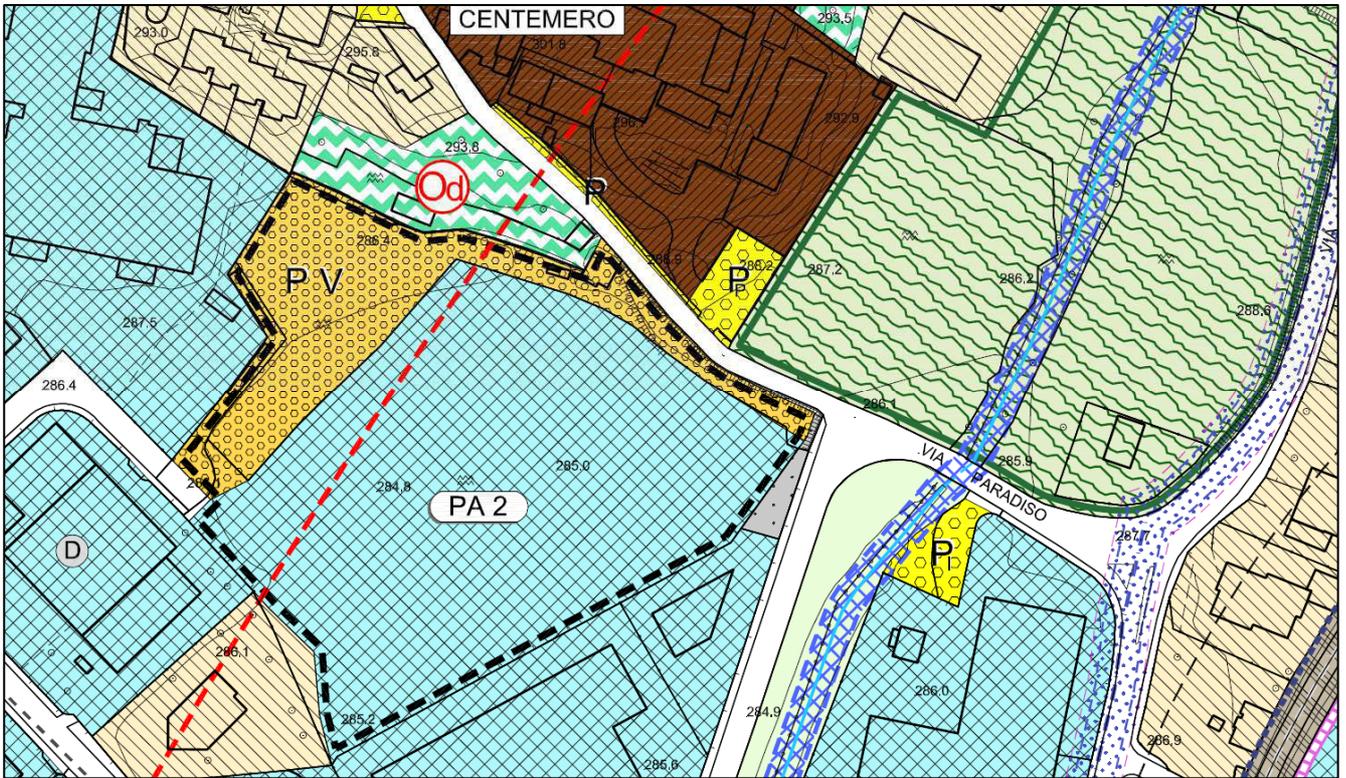
**ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:**

- **Uso e Copertura del Suolo 2021** (Dusaf 7.0) : 2111 – Seminativi semplici
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):** Valore agricolo alto e basso
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):** Valore agricolo alto e basso
- **Carta dei Vincoli PGT:** ricompreso nel Raggio di 2.100 m del Piano di Emergenze Esterna Prefettizio - industria E-RIR in comune di Bulciago
- **PTCP Lecco "QS3 – Sistema rurale paesistico ambientale:**  
A - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico in ambito di accessibilità sostenibile
  
- **Tav. 3.2 Ridefinizione ambiti destinati all'attività agricola – elaborato PGT VIGENTE:**  
Aree di appoggio per gli ecosistemi della rete ecologica PTCP Lecco  
Parzialmente coltivato ad orzo (da indagine 2012)
- **Tav. 2.4a Carta consumo di suolo al 02.12.2014 – elaborato PGT 1^VARIANTE**  
Superficie agricola o naturale
- **Tav. 2.4b Carta consumo di suolo PGT Vigente 2019 – elaborato PGT 1^VARIANTE**  
Superficie agricola o naturale
- **Tav. 2.4c Carta consumo di suolo PGT Variante 2023 – elaborato PGT 1^VARIANTE**  
Superficie urbanizzabile appartenete al Piano dei Servizi ( d) aree per nuovi servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata)

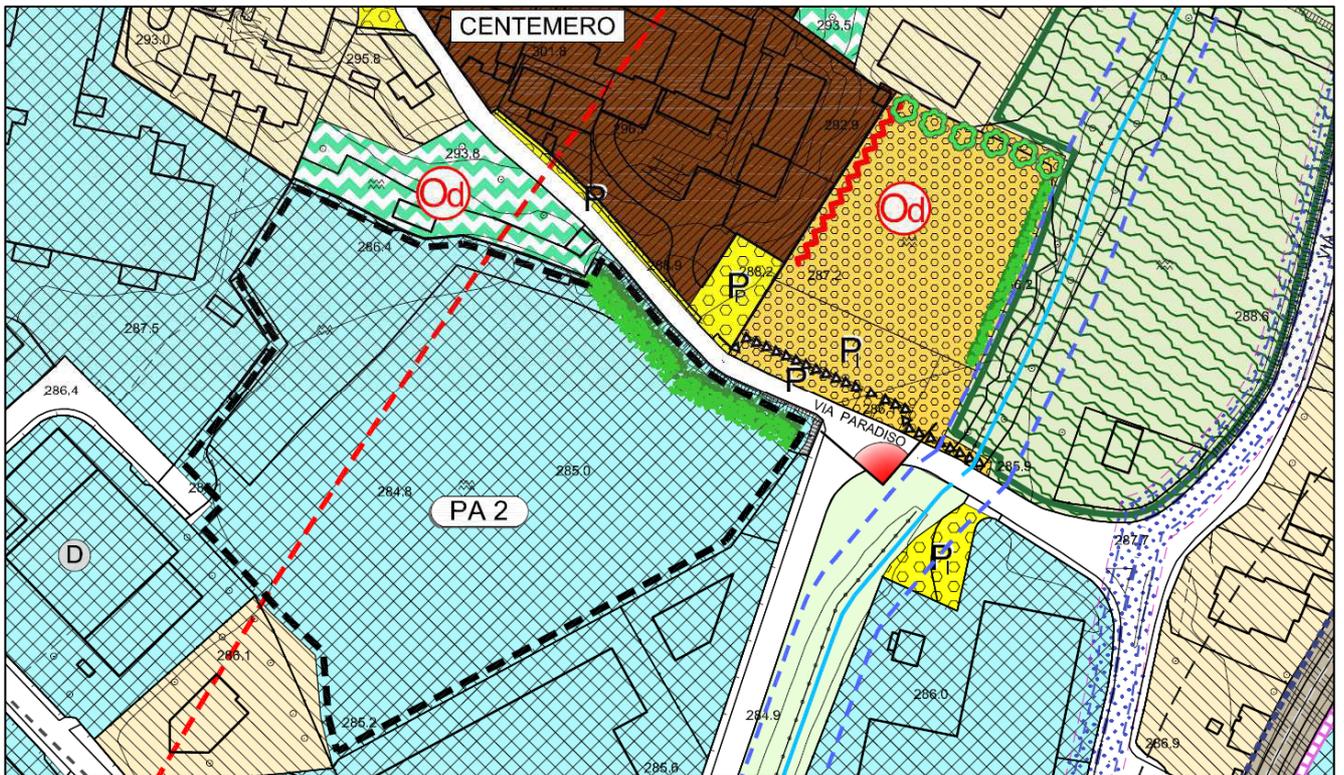
**Prescrizioni ambientali – paesaggistiche:**

**Sono previste opere mitigative e compensative riportate nell'apposita scheda progettuale del PdR.**

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
MODIFICA P.A. 2 – VIA PARADISO- VIA ROMA**

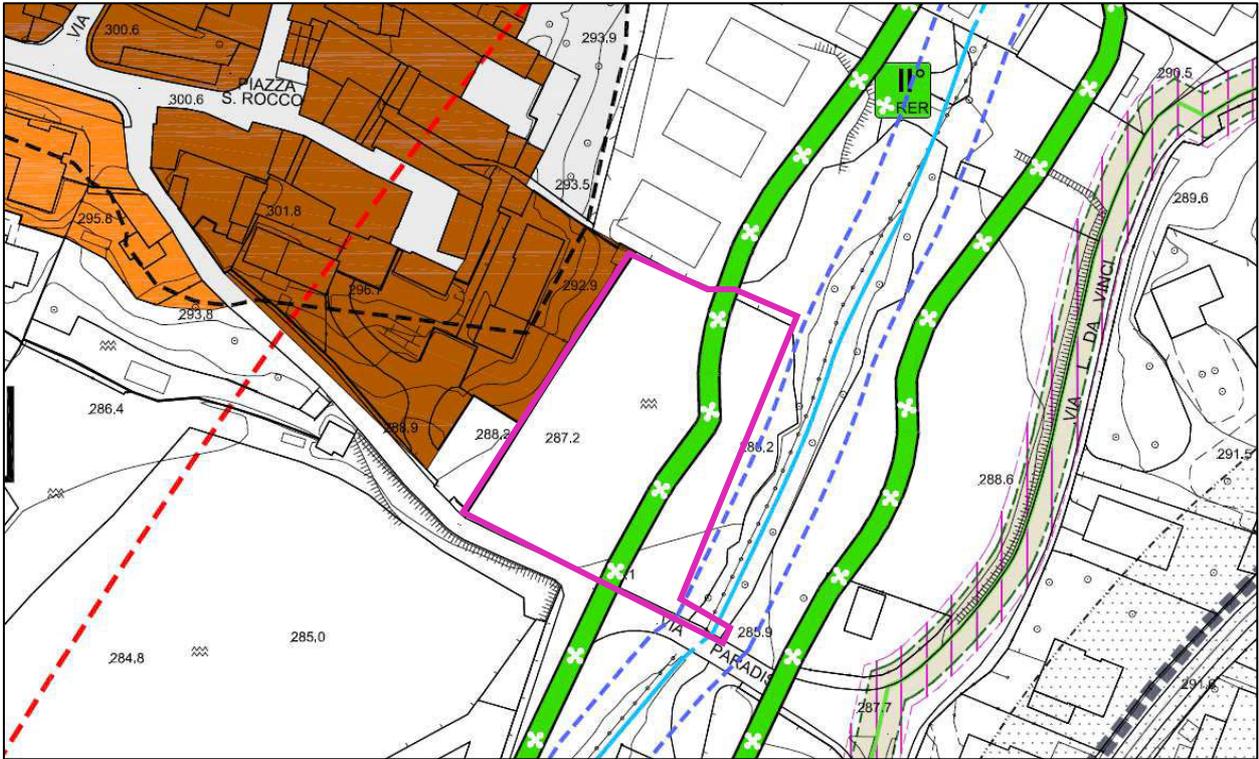


Stralcio tavola 13 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Vigente

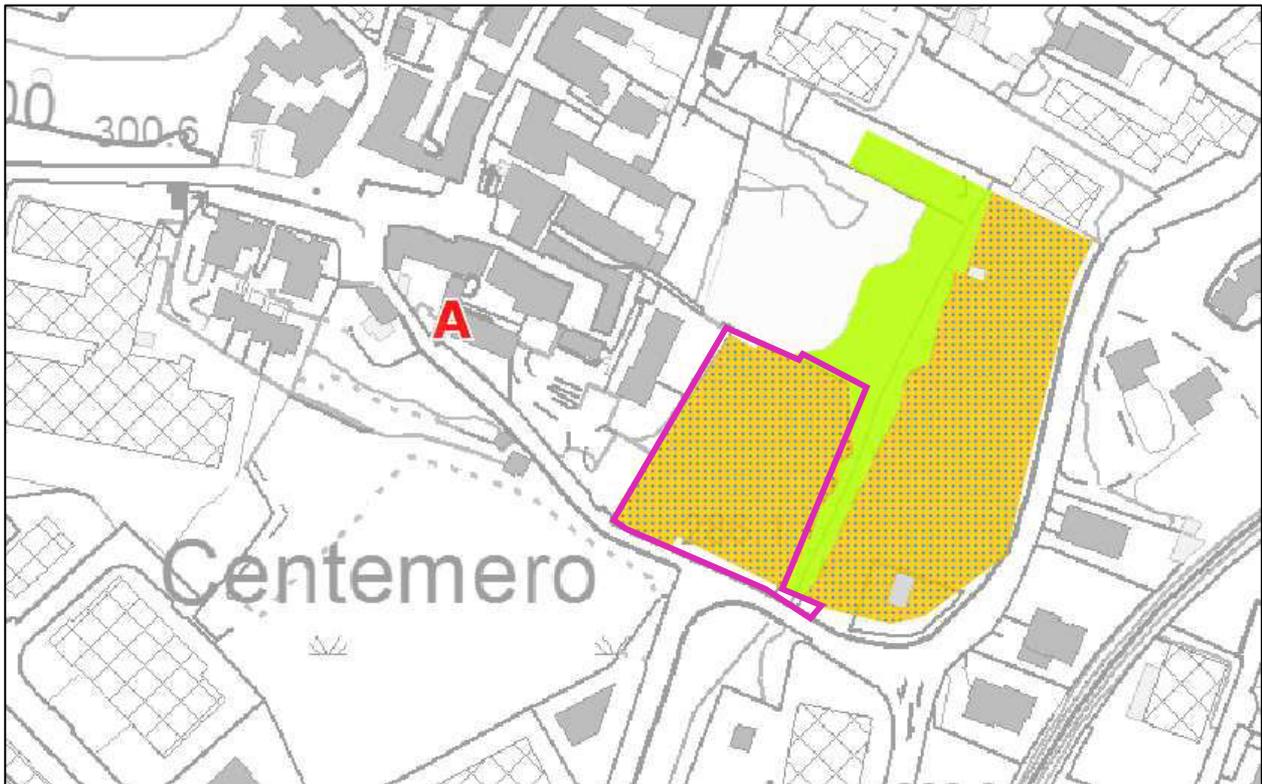


Stralcio tavola 13 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT VARIANTE

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
MODIFICA P.A. 2 – VIA PARADISO- VIA ROMA**



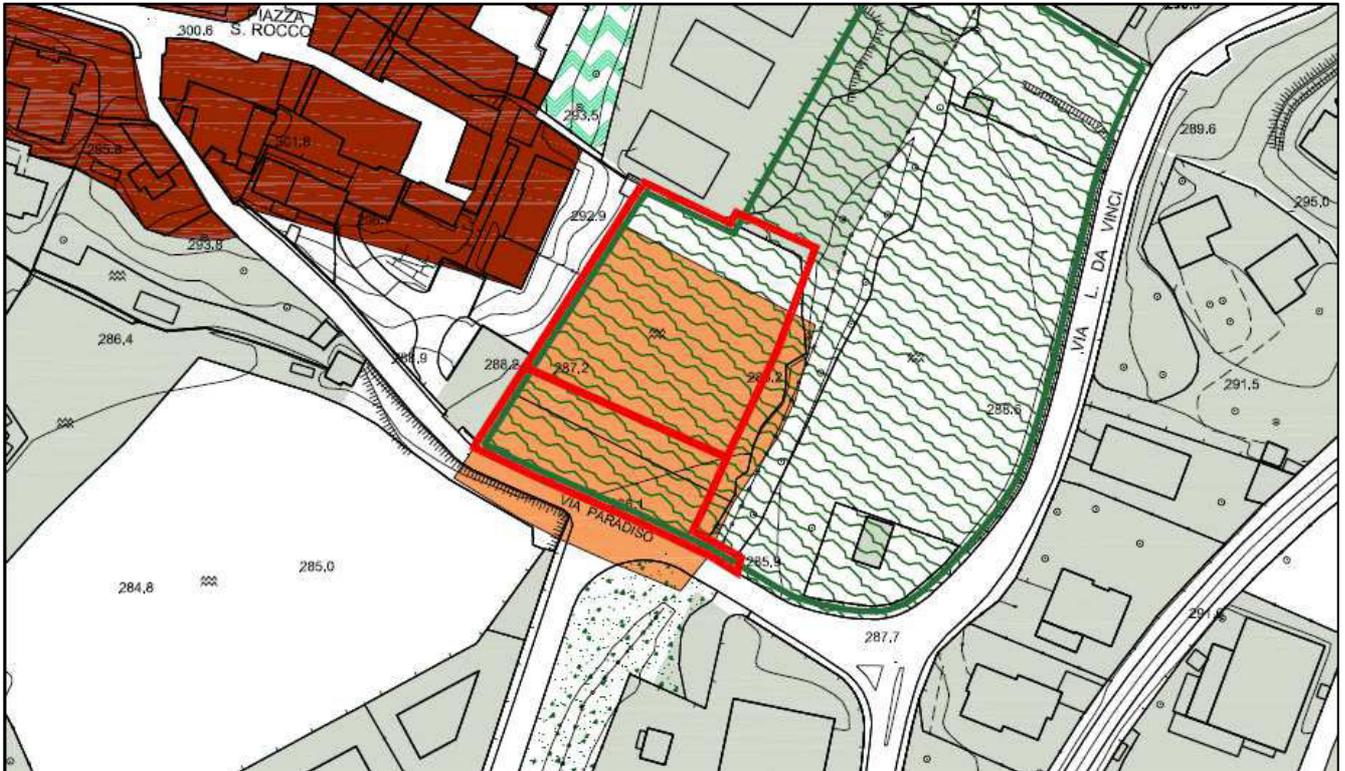
Individuazione su tavola 5 Vincoli – elaborato PGT VARIANTE



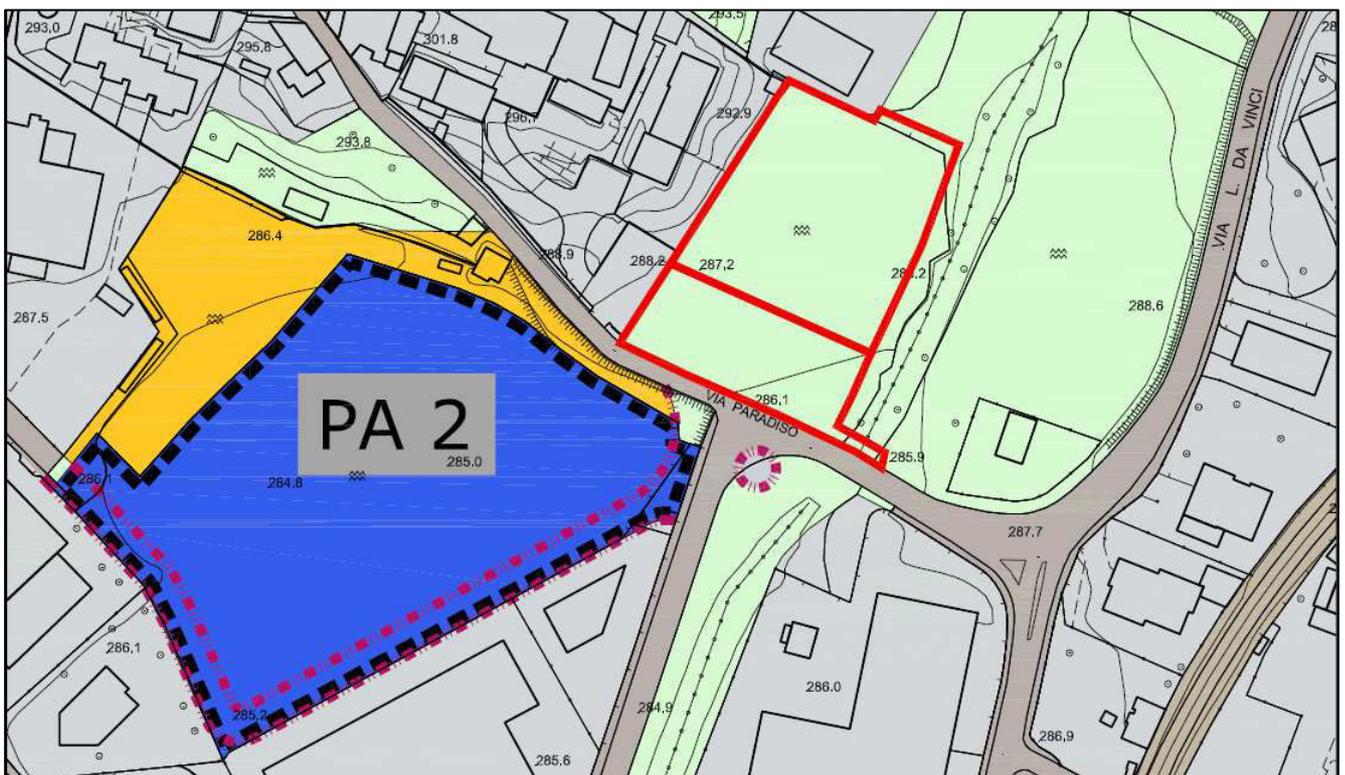
Individuazione su Quadro Strategico PTCP Lecco "Ambiti agricoli"

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

**MODIFICA P.A. 2 – VIA PARADISO- VIA ROMA**

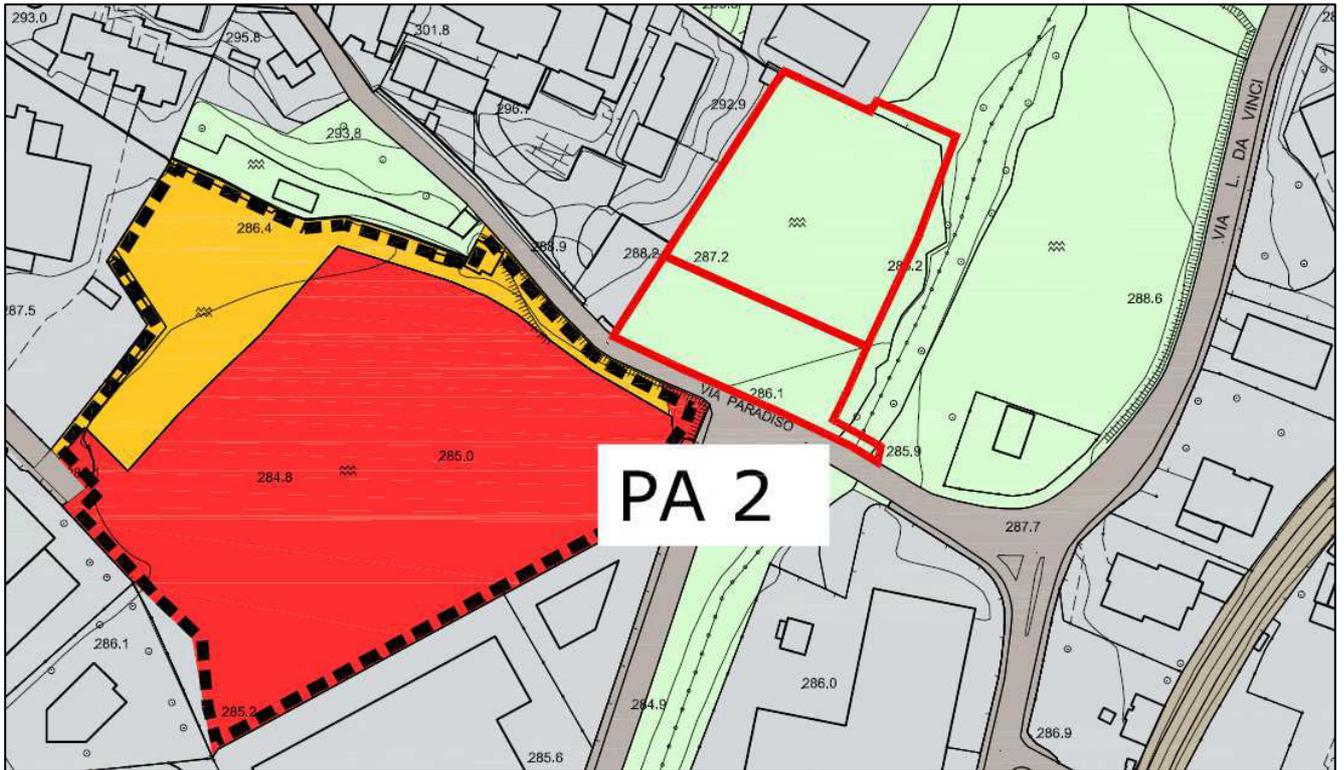


Individuazione su tavola 3.2 Ridefinizione ambiti destinati all'attività agricola – elaborato PGT VIGENTE

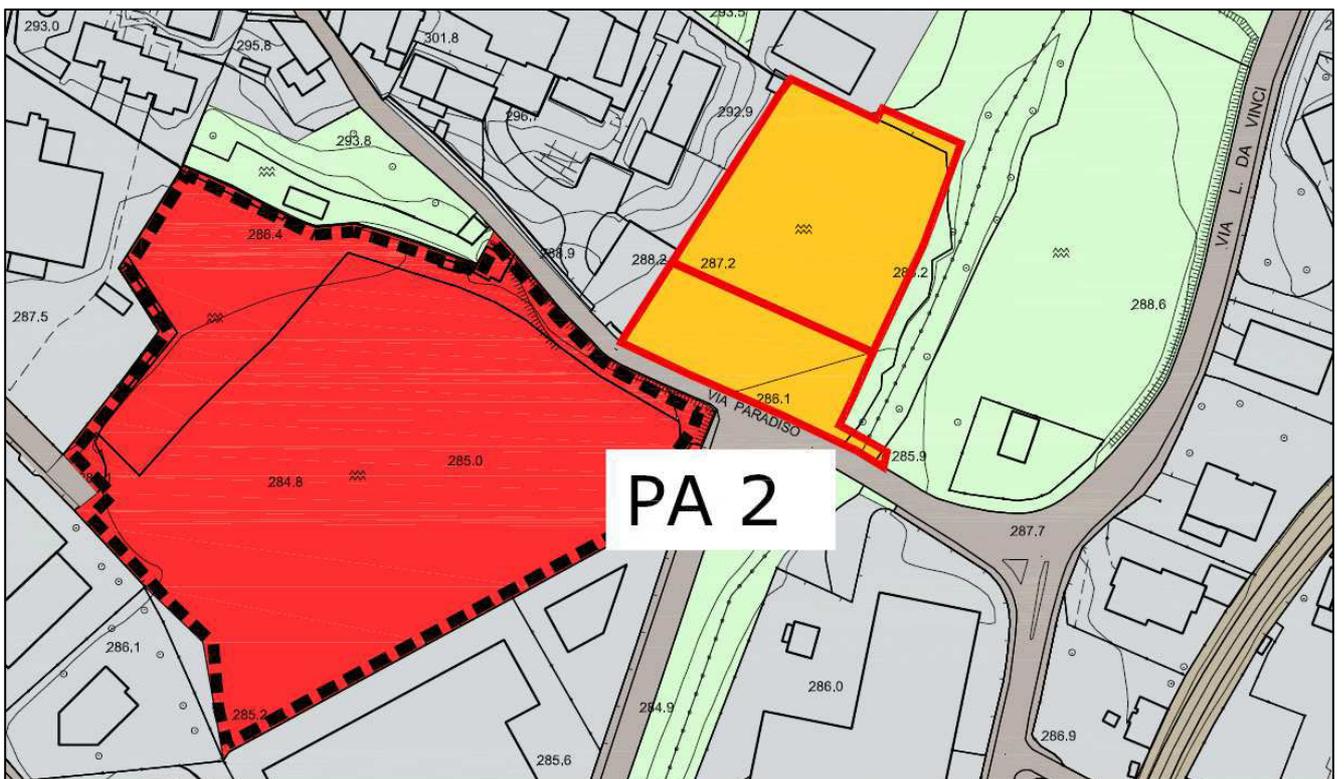


Individuazione su tavola 2.4a Carta consumo di suolo al 02.12.2014 – elaborato PGT 1^ VARIANTE

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO  
SUPERFICI SOTTRATTE ALLA "SUPERFICIE AGRICOLA E NATURALE"  
MODIFICA P.A. 2 – VIA PARADISO- VIA ROMA**



Individuazione su tavola 2.4B Carta consumo di suolo PGT Vigente 2019 – elaborato PGT 1^ VARIANTE



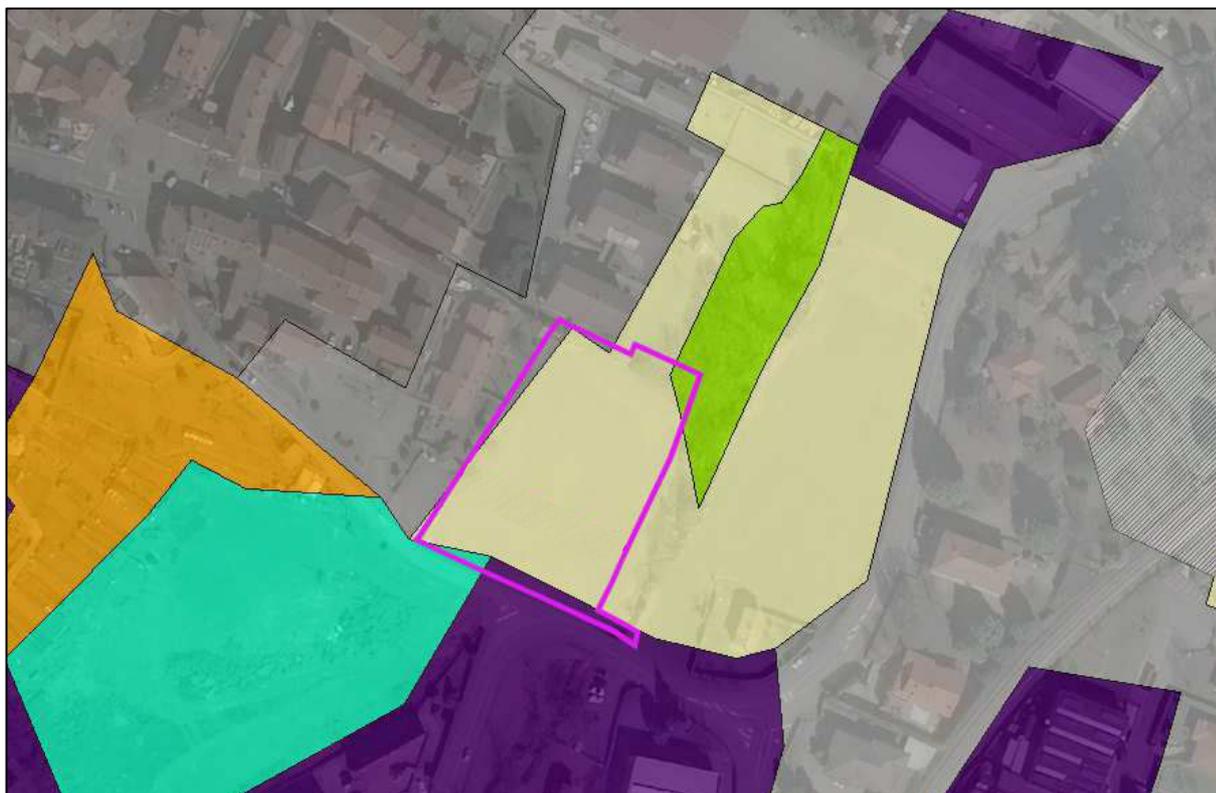
Individuazione su tavola 2.4B Carta consumo di suolo PGT Variante 2023 – elaborato PGT 1^ VARIANTE

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

**MODIFICA P.A. 2 – VIA PARADISO- VIA ROMA**



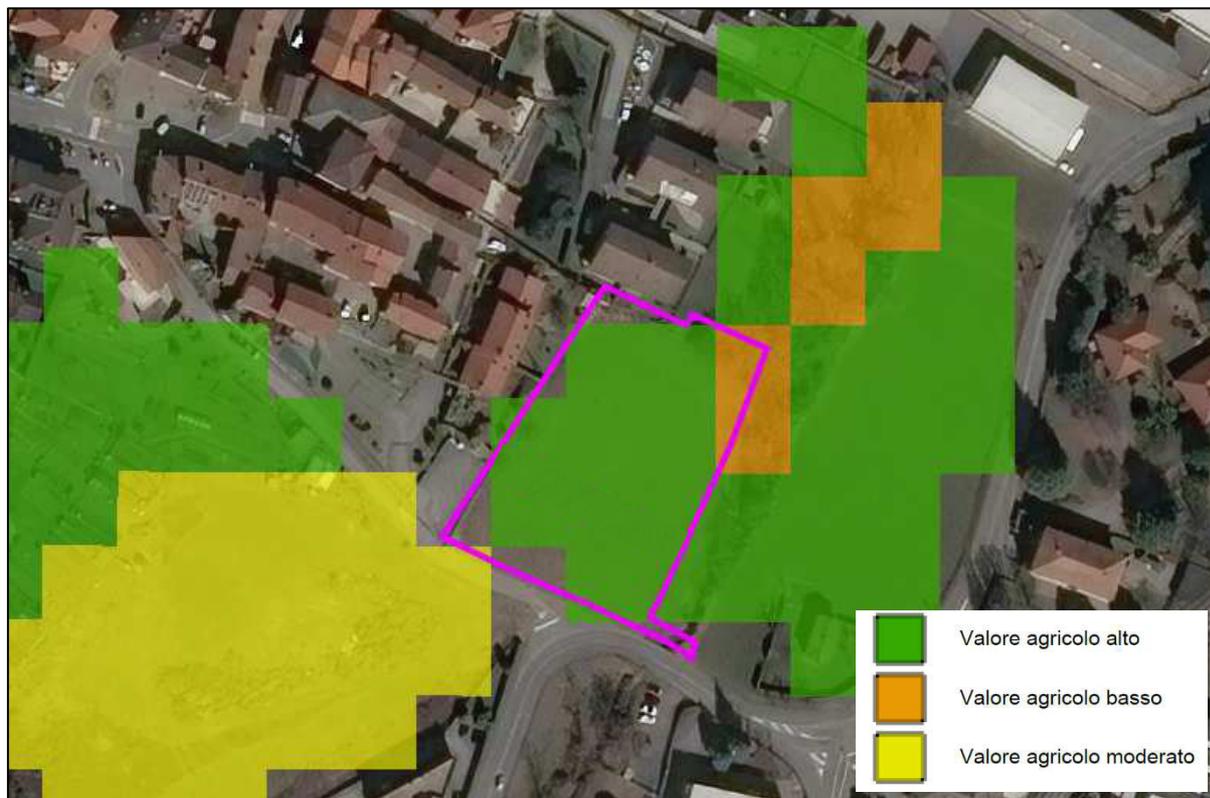
Individuazione su foto aerea



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

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

**MODIFICA P.A. 2 – VIA PARADISO- VIA ROMA**



Valore agricolo dei suoli 2018 - qualità dei suoli liberi (Fonte PTR Regione Lombardia)



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

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

**MODIFICA" NORMA n" – AMBITO INDUSTRIALE – TESSITURA ROSSINI**

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO:**

L'area oggetto di bilancio ecologico interessa un ambito territoriale classificato nel Piano delle Regole del P.G.T. in parte in zona I – Industriale ed una parte di parcheggi privati al servizio dell'attività insediata ed in parte in ambito VV- Ville con contesti di valore ambientale

La Tessitura Rossini ha manifestato la necessità di ampliare l'insediamento esistente e pertanto l'esigenza di rendere omogenea la destinazione urbanistica modificando la destinazione dell'area residenziale in ambito industriale.

**MODIFICA INTRODOTTA DALLA PRESENTE VARIANTE:**

La presente Variante modifica la destinazione dell'ambito da zona residenziale a zona agricola per una superficie pari a 3.315,00 mq e da zona standard per servizi a zona agricola per una superficie pari a 4.212,00 mq.

**DIMENSIONE DELL'AMBITO:**

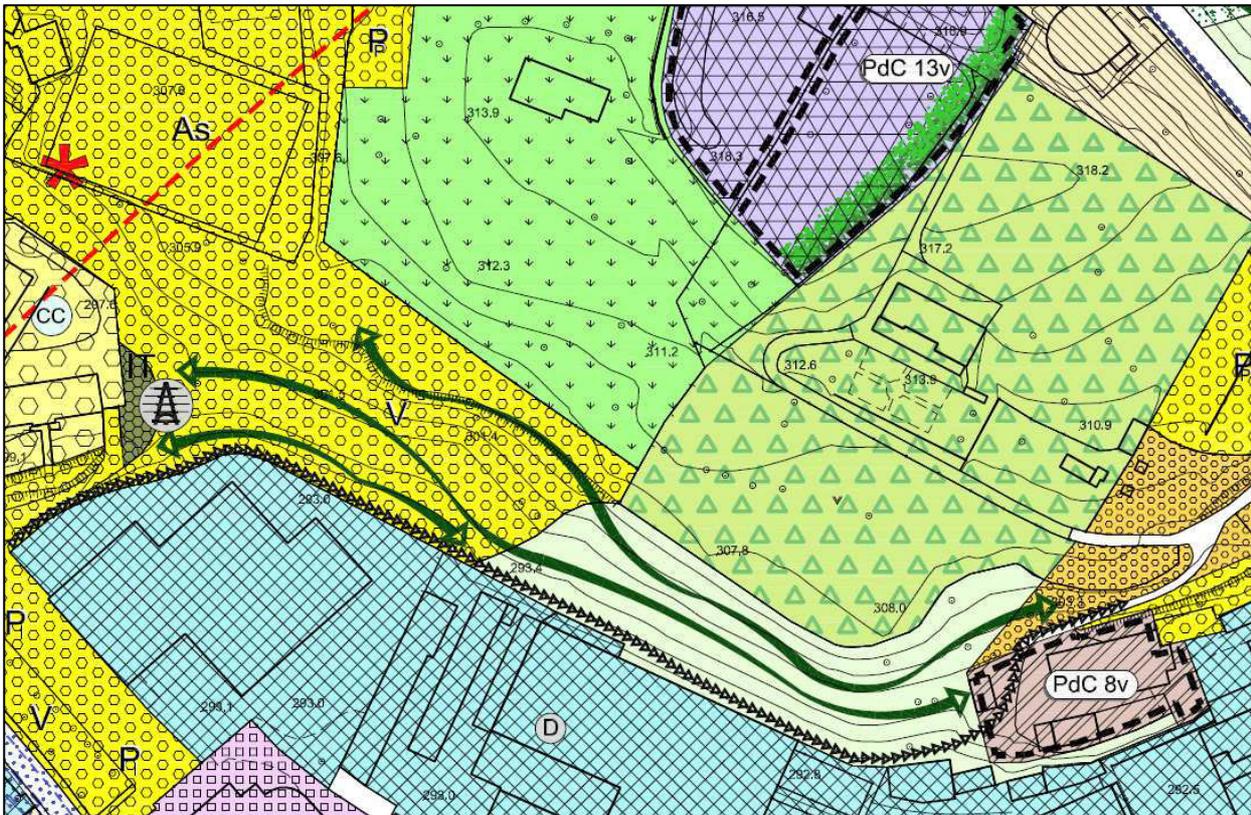
Il suddetto ambito sviluppa una superficie territoriale complessiva pari a 7.527,00 mq.

**ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEI SUOLI INTERESSATI DALLA VARIANTE:**

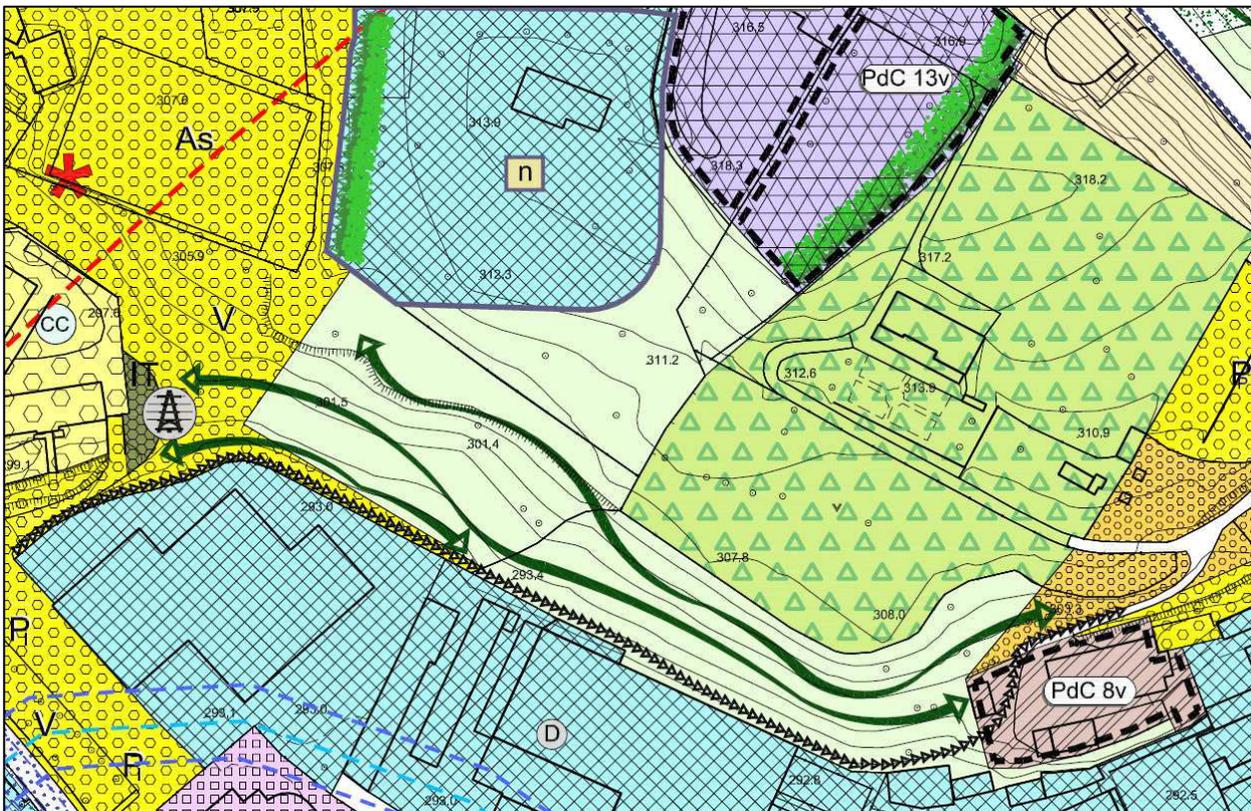
- **Uso e Copertura del Suolo 2021** (Dusaf 7.0): 1411 – Parchi e giardini
- **Valore agricolo dei suoli 2018 (Fonte Regione Lombardia):**  
Aree antropizzate
- **Valore agricolo dei suoli 2023 (Fonte Regione Lombardia):**  
Valore agricolo basso e moderato
- **Carta dei Vincoli PGT:**  
ricompreso nel Raggio di 2.100 m del Piano di Emergenze Esterna Prefettizio - industria E-RIR in comune di Bulciago
- **PTCP Lecco "QS3 – Sistema rurale paesistico ambientale:**  
*non definito - esterno agli ambiti del Sistema rurale paesistico ambientale*
- **Tav. 3.2 Ridefinizione ambiti destinati all'attività agricola – elaborato PGT VIGENTE:**  
Tessuto parzialmente urbanizzato con presenza di siepi e filari arborei
- **Tav. 2.4a Carta consumo di suolo al 02.12.2014 – elaborato PGT 1^VARIANTE**  
Ambiti urbanizzati appartenenti al Piano delle Regole ( parte con funzione residenziale e parte in Piano di Recupero PR9 )  
Ambiti urbanizzati appartenenti al Piano dei Servizi pertinenza di attrezzature sportive
- **Tavola 2.4b Carta consumo di suolo PGT Vigente 2019 – elaborato PGT 1^VARIANTE**  
Ambiti urbanizzati appartenenti al Piano delle Regole ( con funzione residenziale)  
Ambiti urbanizzati appartenenti al Piano dei Servizi pertinenza di attrezzature sportive
- **Tavola 2.4c Carta consumo di suolo PGT Variante 2023 – elaborato PGT 1^VARIANTE**  
Superficie agricola o naturale

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

**MODIFICA" NORMA n" – AMBITO INDUSTRIALE – TESSITURA ROSSINI**



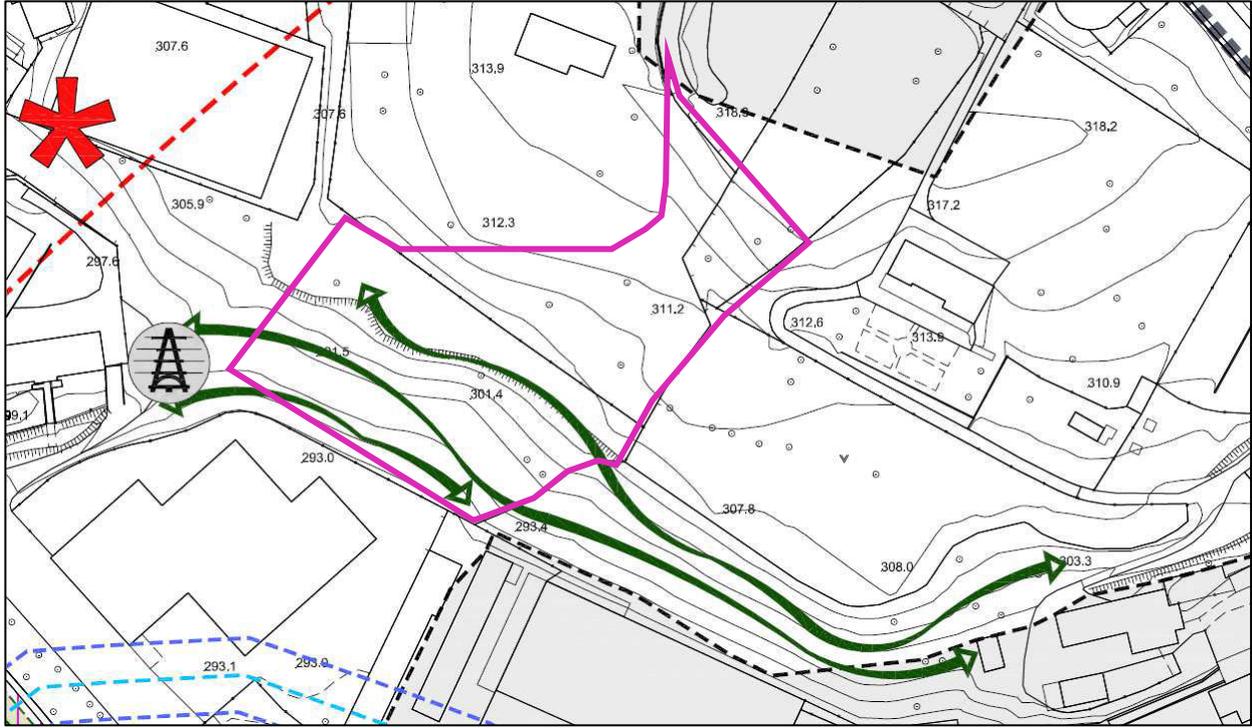
Stralcio tavola 13 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT Vigente



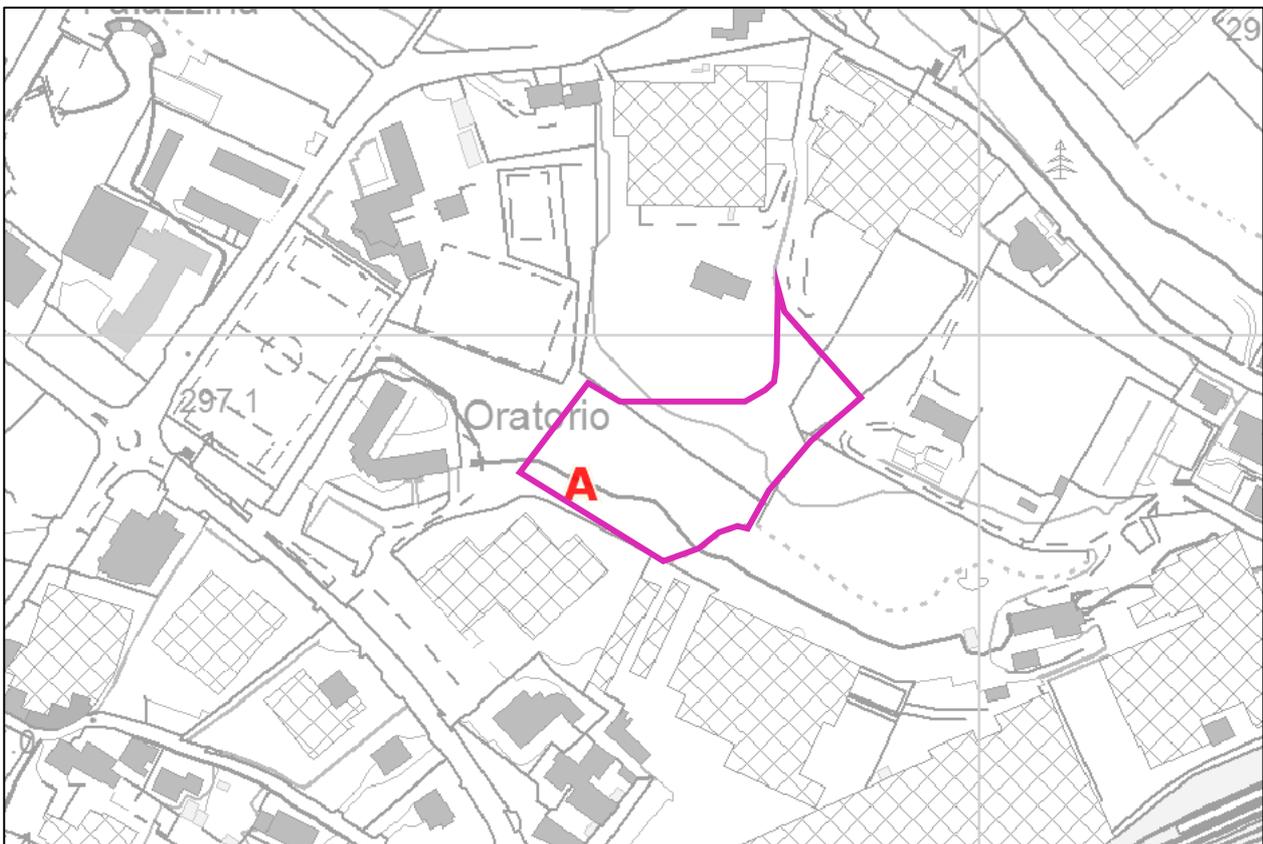
Stralcio tavola 13 Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole – PGT VARIANTE

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

**MODIFICA" NORMA n" – AMBITO INDUSTRIALE – TESSITURA ROSSINI**



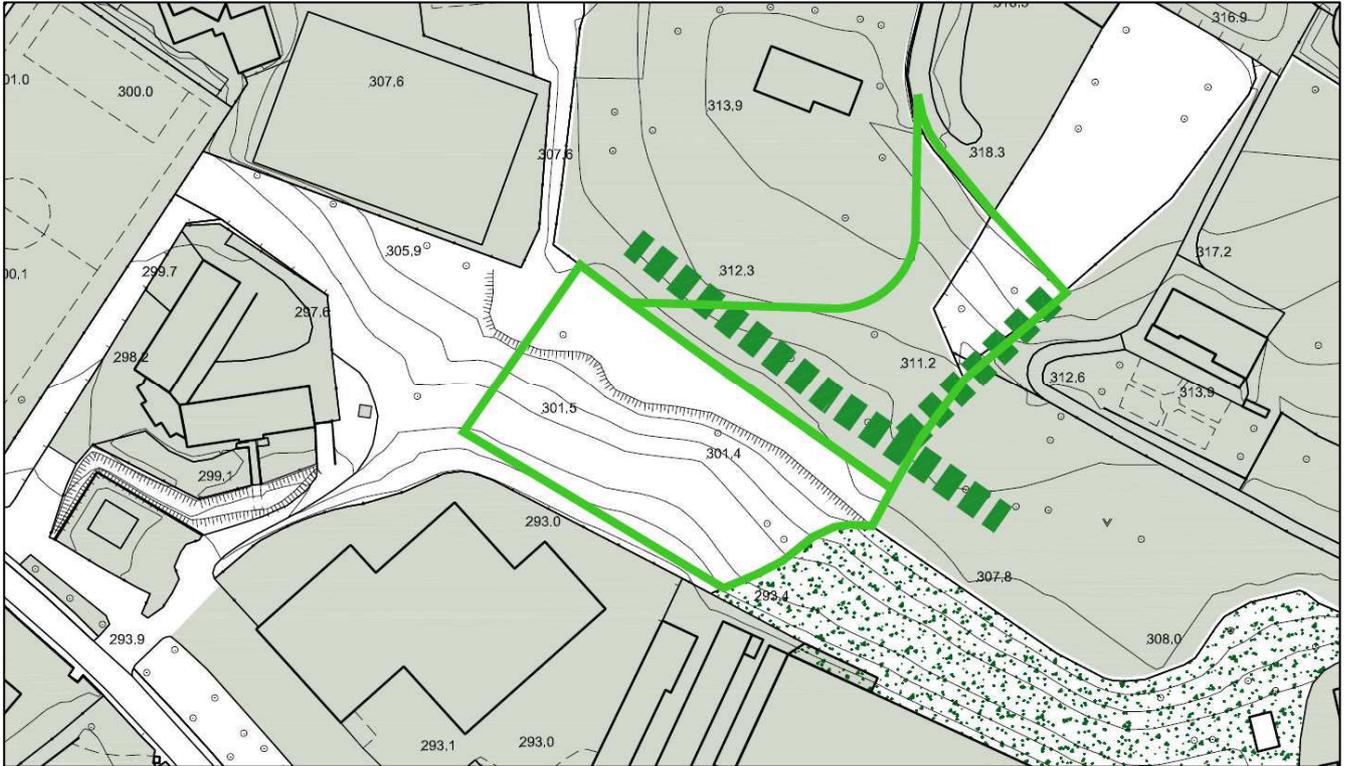
Individuazione su tavola 5 Vincoli – elaborato PGT VARIANTE



Individuazione su Quadro Strategico PTCP Lecco "Ambiti agricoli"

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

**MODIFICA" NORMA n" – AMBITO INDUSTRIALE – TESSITURA ROSSINI**



Individuazione su tavola 3.2 Ridefinizione ambiti destinati all'attività agricola – elaborato PGT VIGENTE



Individuazione su tavola 2.4a Carta consumo di suolo al 02.12.2014 – elaborato PGT 1^ VARIANTE

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

**MODIFICA" NORMA n" – AMBITO INDUSTRIALE – TESSITURA ROSSINI**



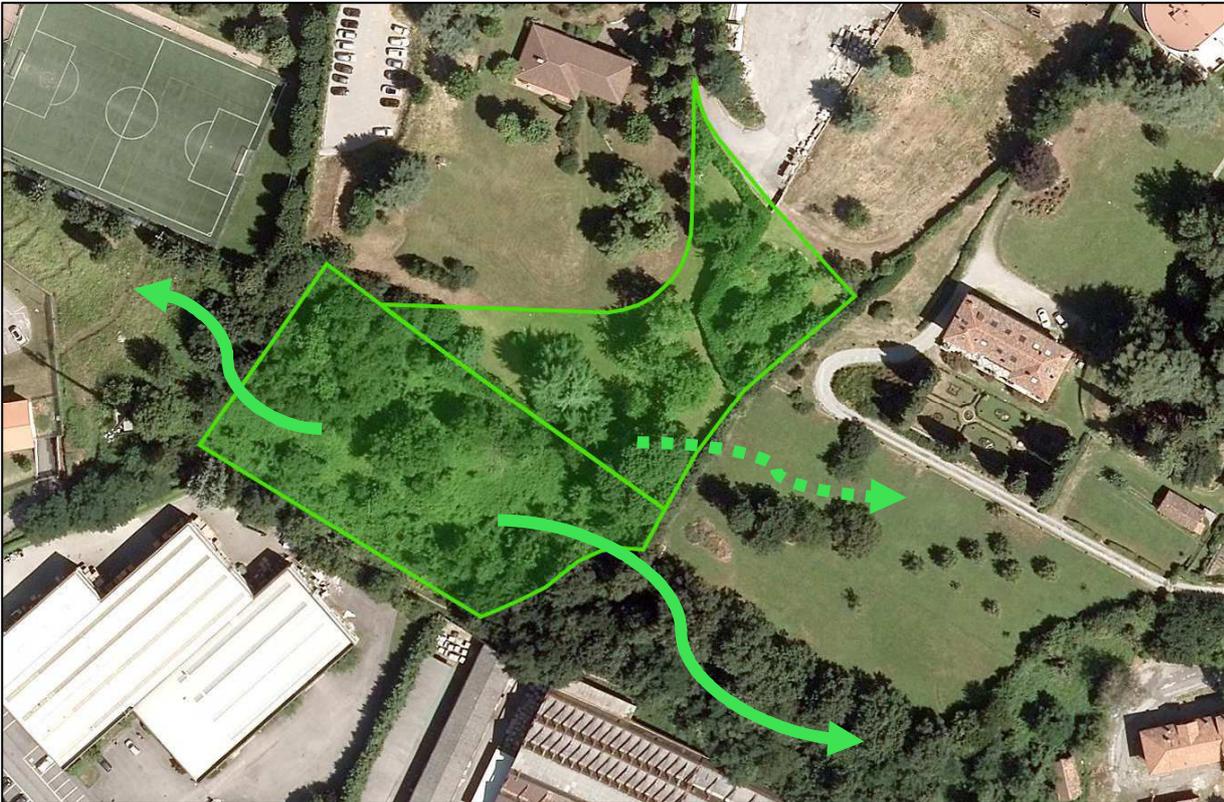
Individuazione su tavola 2.4b Carta consumo di suolo PGT Vigente 2019 – elaborato PGT 1^ VARIANTE



Individuazione su tavola 2.4c Carta consumo di suolo PGT Variante 2023 – elaborato PGT 1^ VARIANTE

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

**MODIFICA" NORMA n" – AMBITO INDUSTRIALE – TESSITURA ROSSINI**



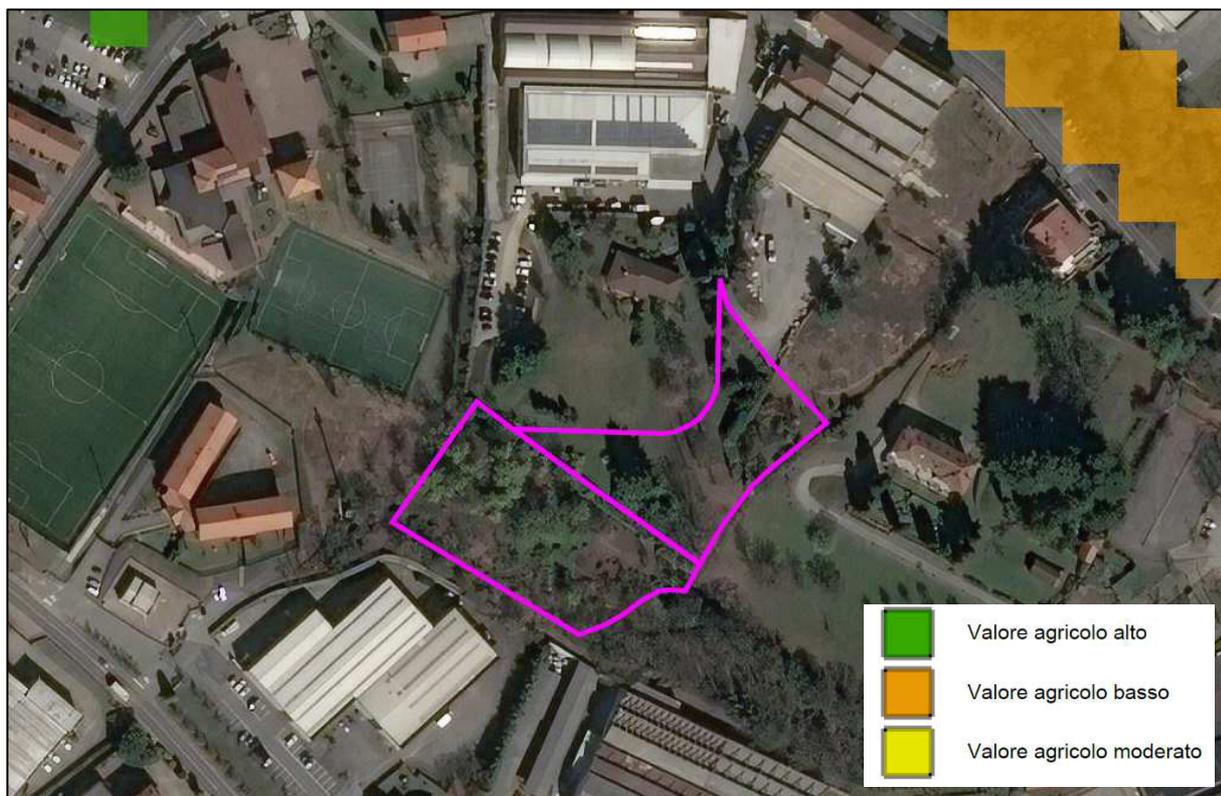
Individuazione su foto aerea



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

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

**MODIFICA" NORMA n" – AMBITO INDUSTRIALE – TESSITURA ROSSINI**



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)

**6 – VERIFICA AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (AAS) – PROVINCIA DI LECCO**

Il PTCP consente la trasformazione di aree comprese negli Ambiti Agricoli Strategici AAS.

La soglia possibile di riduzione è pari al 5% degli ambiti agricoli esistenti.

AAS esistenti (PGT 2012) : 1.628.469 mq x 5% = 81.423 mq

Nel corso delle varianti urbanistiche intercorse gli AAS hanno subito delle lievi modifiche, ma nel complesso sono stati implementati, pertanto si ritiene verificata la coerenza con gli AAS provinciali, come si evince dalla rappresentazione su apposito allegato cartografico e di seguito sintetizzati:

AMBITI AGRICOLI PREVALENTI PGT 2024

1.671.278 mq



AMBITI AGRICOLI PREVALENTI PGT 2012

1.628.469 mq

AMBITI AGRICOLI PREVALENTI  
 definiti con il primo PGT  
 approvazione C.C. n° 23 del 19.06.2012 - BURL n° 38 del 19.09.2012



AREE AGRICOLE PREVALENTI - ineditabili ai  
 fini agricoli (AMBITI AGRICOLI STRATEGICI art. 15 L.R.  
 12/2005 - art. 56 P.T.C.P. di Lecco)

1.519.859 mq



Azienda agricola, Azienda florovivaistica, Vivaio  
 Stuttura con cavalli, Orti, Orti domestici

108.610 mq

---

totale 1.628.469 mq

AMBITI AGRICOLI PREVALENTI  
 definiti a seguito della presente variante (comprensiva delle precedenti varianti)



AREE AGRICOLE PREVALENTI - ineditabili ai  
 fini agricoli (AMBITI AGRICOLI STRATEGICI art. 15 L.R.  
 12/2005 - art. 56 P.T.C.P. di Lecco)

1.564.888 mq

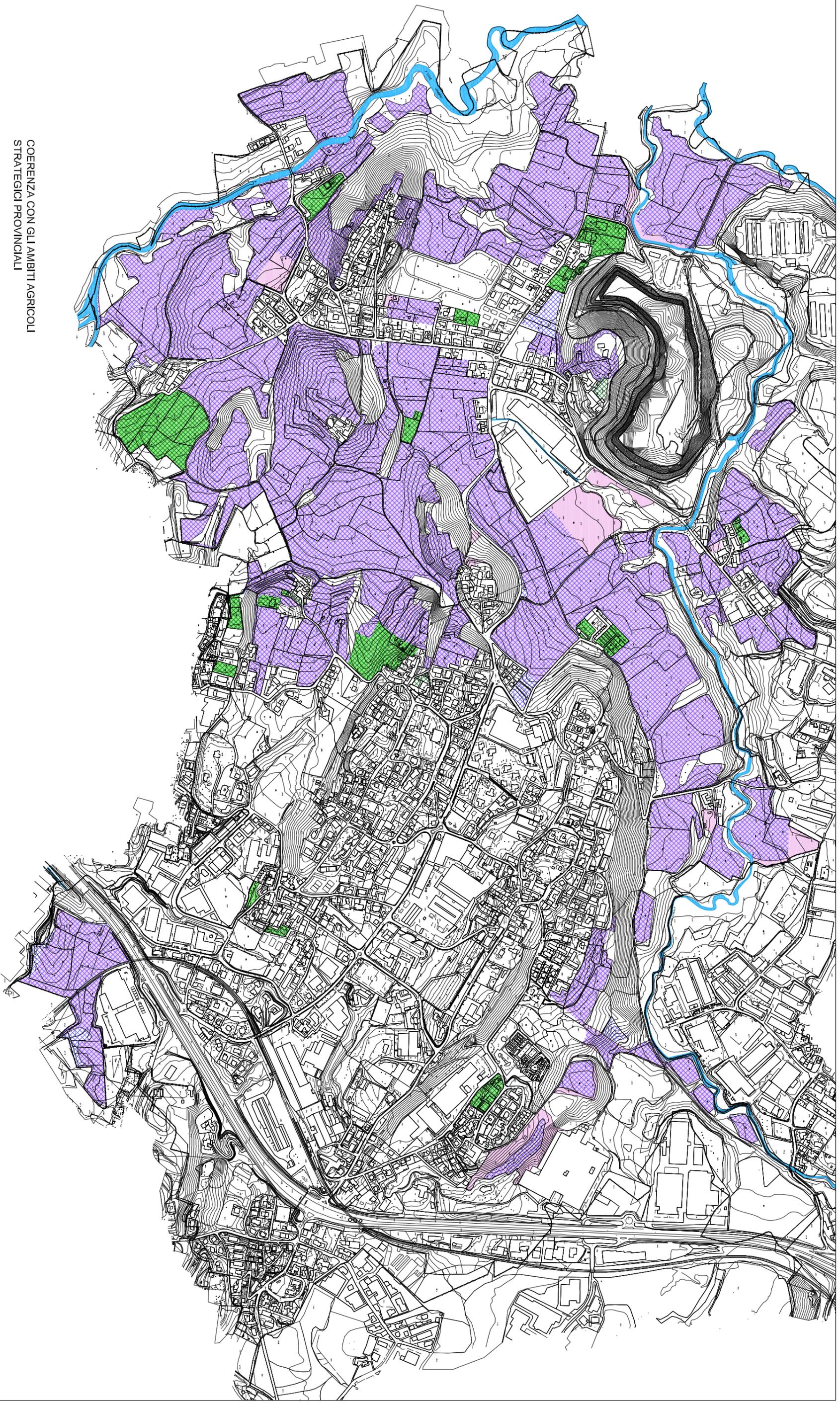


Azienda agricola, Azienda florovivaistica, Vivaio  
 Stuttura con cavalli, Orti, Orti domestici

106.390 mq

---

totale 1.671.278 mq



**COERENZA CON GLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI PROVINCIALI**

**AMBITI AGRICOLI PREVALENTI**  
 definiti con il primo PGT  
 approvazione C.C. n° 23 del 19.06.2012 - BURL n° 38 del 19.09.2012

AREE AGRICOLE PREVALENTI - "industriali"  
 (12.500 - 46.597 - 1.225 - 31.000)

Azienda agricola, Azienda floricoltivata, Vado  
 Sutura con cavalli, Orti, Orti domestici

108.610 mq

totale 1.628.469 mq

**AMBITI AGRICOLI PREVALENTI**  
 definiti a seguito della presente variante (comprensiva delle precedenti varianti)

AREE AGRICOLE PREVALENTI - "industriali"  
 (12.500 - 46.597 - 1.225 - 31.000)

Azienda agricola, Azienda floricoltivata, Vado  
 Sutura con cavalli, Orti, Orti domestici

106.390 mq

totale 1.671.278 mq

Il PTC<sup>1</sup> consente la trasformazione di aree comprese negli Ambiti Agricoli Strategici AAS.  
 La scelta possibile di riduzione è pari al 5% degli ambiti agricoli esistenti.  
 AAS esistenti (PGT 2012) : 1.628.469 mq x 5% = 81.423 mq

Nel corso delle varianti urbanistiche intercorse gli AAS hanno subito delle lievi modifiche, ma nel complesso sono stati implementati, pertanto si ritiene verificata la coerenza con gli AAS provinciali come di seguito sintetizzati:

AMBITI AGRICOLI PREVALENTI-PGT 2012 > AMBITI AGRICOLI PREVALENTI-PGT 2012

**COERENZA CON GLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI PROVINCIALI**

scala 1:10.000