



COMUNE DI

**NIBIONNO**

PROVINCIA DI LECCO



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
VARIANTE GENERALE**

**Allegato 4.4 \*'**

Verifica del consumo di suolo ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. -  
L.R. 31/2014 e L.R. 16/2017

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

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Avv. Usuelli Claudio

responsabile servizio tecnico

Arch. Elena Molteni

collaboratrice  
Silvia Aragona

\* elaborato modificato a seguito  
dei pareri espressi in sede di 2<sup>a</sup> VAS

' elaborato modificato a seguito dell'accoglimento  
delle 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

**Nota:**

**abc** : Parte di testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni formulate in sede di seconda conferenza di VAS

**abc** : **MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED ESPRESSIONE DEI PARERI DA PARTE DEGLI ENTI PREPOSTI**

## **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.

Il nuovo piano del Governo del Territorio, 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.

## 2 A- 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, le aree per le quali si prevede consumo di nuovo suolo, per trasformazioni urbanistiche finalizzate alla realizzazione dell'ampliamento del cimitero di Tabiago e le aree di funzionali a piccoli adeguamenti delle zone industriali.

**RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI  
APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE**  
**Comparto industria Viganò**

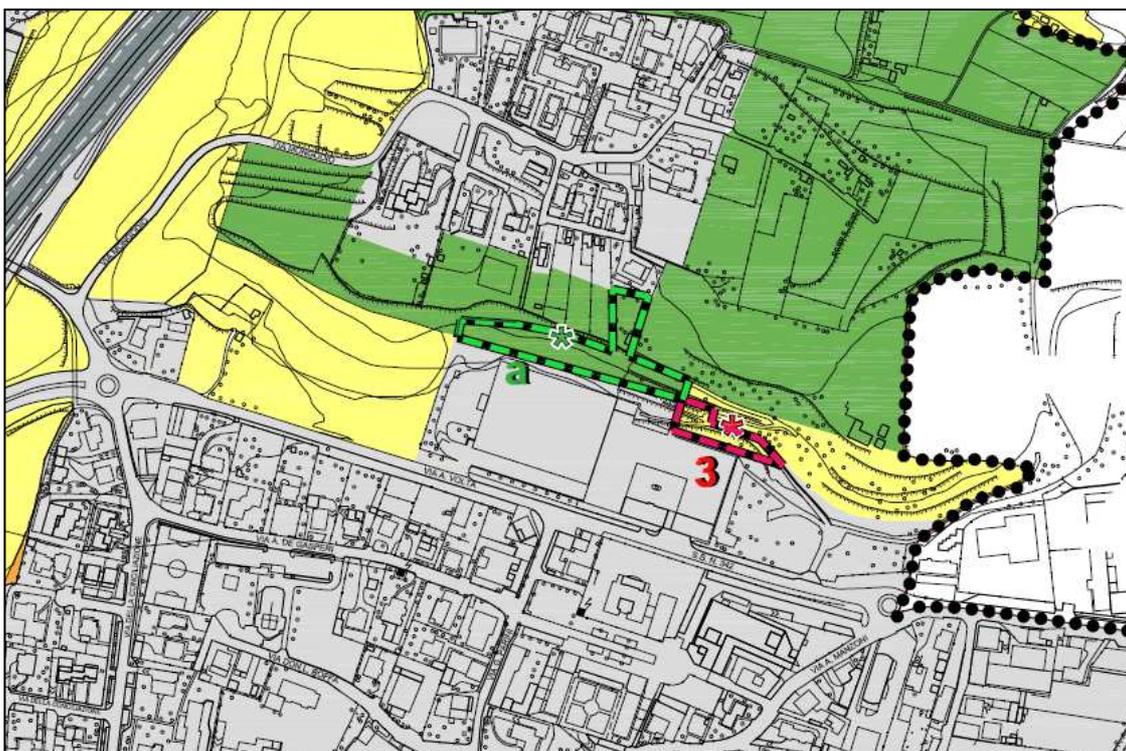
**Vista aerea del comparto**



**RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI  
APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE**  
Comparto industria Viganò



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



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**Comparto industria Viganò - Documentazione fotografica**





**RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI  
APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE**  
**Comparto industria Viganò**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

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

Dall'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico tav. 4.2' – Carta del Consumo di Suolo, qualità dei suoli ed in particolare nella cartografia di sintesi emerge che l'area interessata dal bilancio ecologico in quanto restituita agli ambiti agricoli rileva una qualità dei suoli "alta".

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav 4.3' – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto alla lettera **a)** ha una superficie territoriale di aree libera pari a 3.468,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE**

I contesti verdi che si restituiscono agli ambiti agricoli appartenenti alla rete ecologica, hanno un pregio ambientale e paesaggistico.

Il vigente strumento urbanistico classifica le suddette aree, ubicate a nord dell'insediamento in parte in ambito industriale, in parte in ambito residenziale di completamento.

Il progetto urbanistico di variante qualifica la rete ecologica poiché evidenzia la continuità dell'ambito collinare evitando la saldatura del comparto industriale con il nucleo edificato della località Mongodio.

Gli ambiti territoriali restituiti alla rete ecologica, nello stato dei luoghi si identificano in aree agricole coltivate, poste in continuità di lotti aventi le medesime caratteristiche, mentre la porzione che delimita l'emergenza collinare è interessata dalla presenza di alberature.

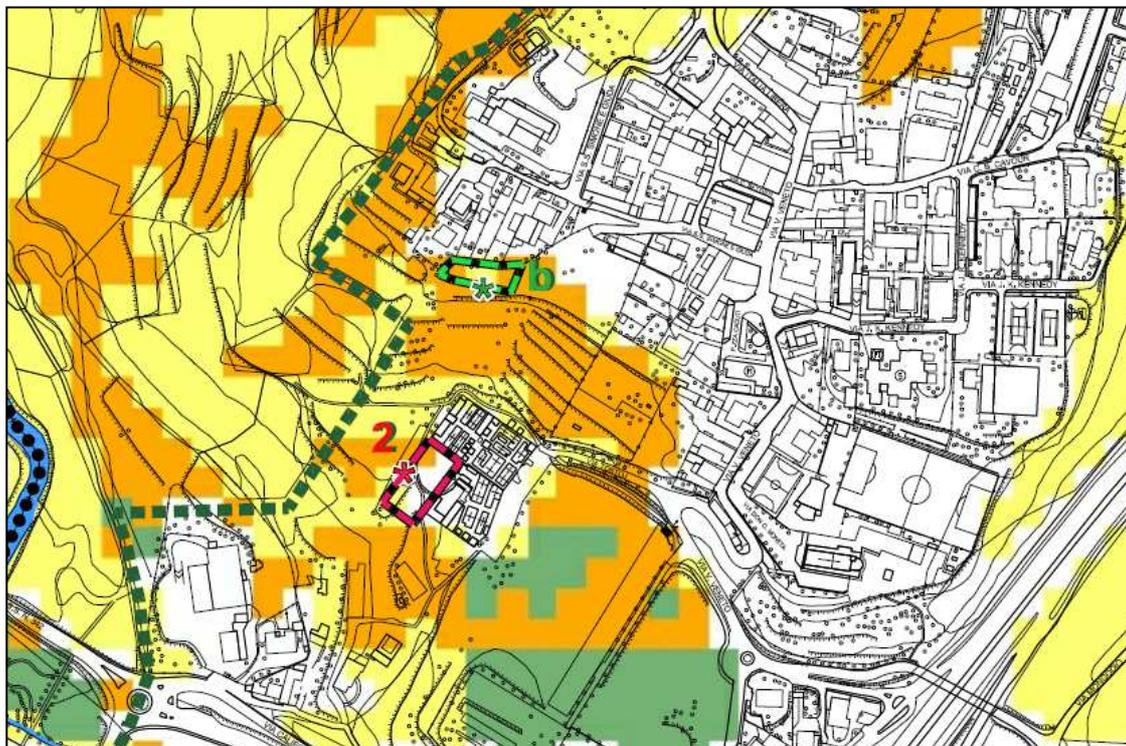
Quanto sopra è meglio percepito dalla documentazione fotografica, rappresentativa dello stato dei luoghi, sopra riportata.

**RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI**  
**APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE**  
**ambito ex PET 5**

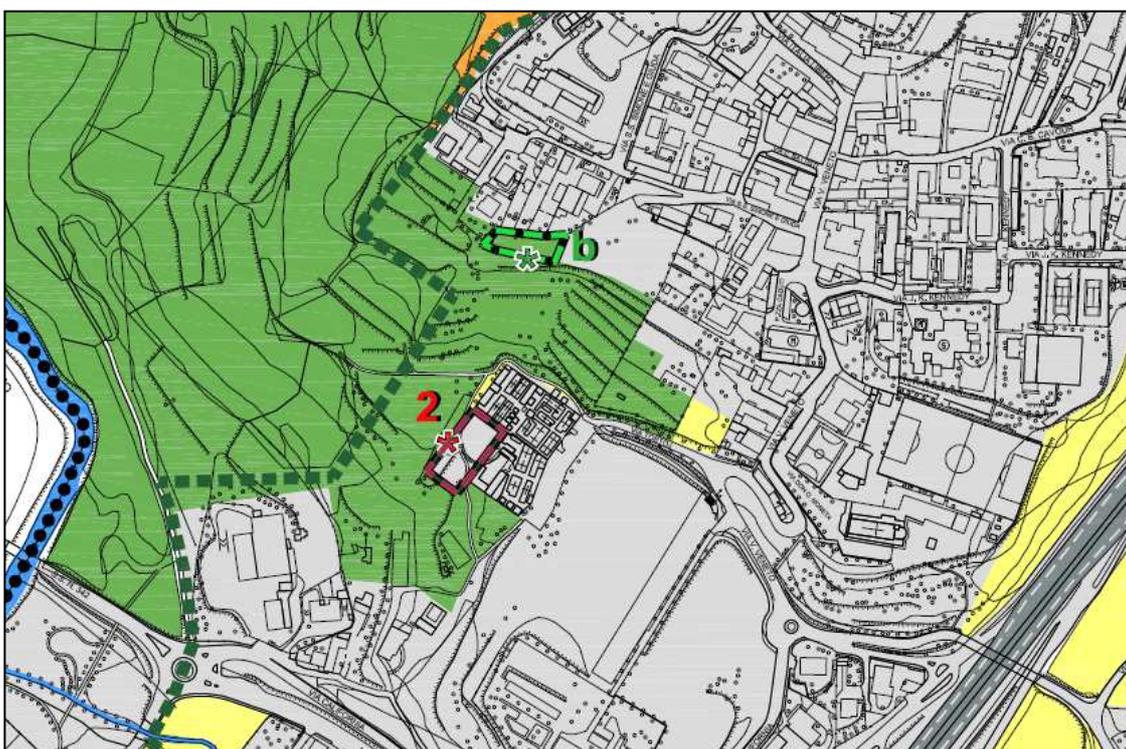
Vista aerea del comparto



**RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI**  
**APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE**  
ambito ex PET 5



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



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI**  
**APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE**  
**ambito ex PET 5**

**Documentazione fotografica**





**RESTITUZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI**  
**APPARTENENTI ALLA RETE ECOLOGICA E AREE AGRICOLE**  
**ambito ex PET 5**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

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

Dall'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico tav. 4.2' – Carta del Consumo di Suolo, qualità dei suoli emerge ed in particolare nella cartografia di sintesi emerge che l'area interessata dal bilancio ecologico in quanto restituita agli ambiti agricoli rileva una qualità dei suoli "alta".

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav 4.3' – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto alla lettera **b)** ha una superficie territoriale di aree libera pari a 670,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

I contesti verdi che si restituiscono agli ambiti agricoli appartenenti alla rete ecologica, hanno un pregio ambientale e paesaggistico.

Il vigente strumento urbanistico classifica le suddette aree in ambito di completamento residenziale denominato PET 5 in via S.S. Simone e Giuda.

Il progetto urbanistico preserva una porzione di ambito collinare terrazzato che si pone in continuità con un territorio che ha le medesime caratteristiche.

Gli ambiti territoriali restituiti alla rete ecologica, nello stato dei luoghi si identificano in aree agricole prative, morfologicamente caratterizzate dalla presenza di terrazzamenti.

Quanto sopra è meglio percepito dalla documentazione fotografica, rappresentativa dello stato dei luoghi, sopra riportata.

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**area industriale Sitab**

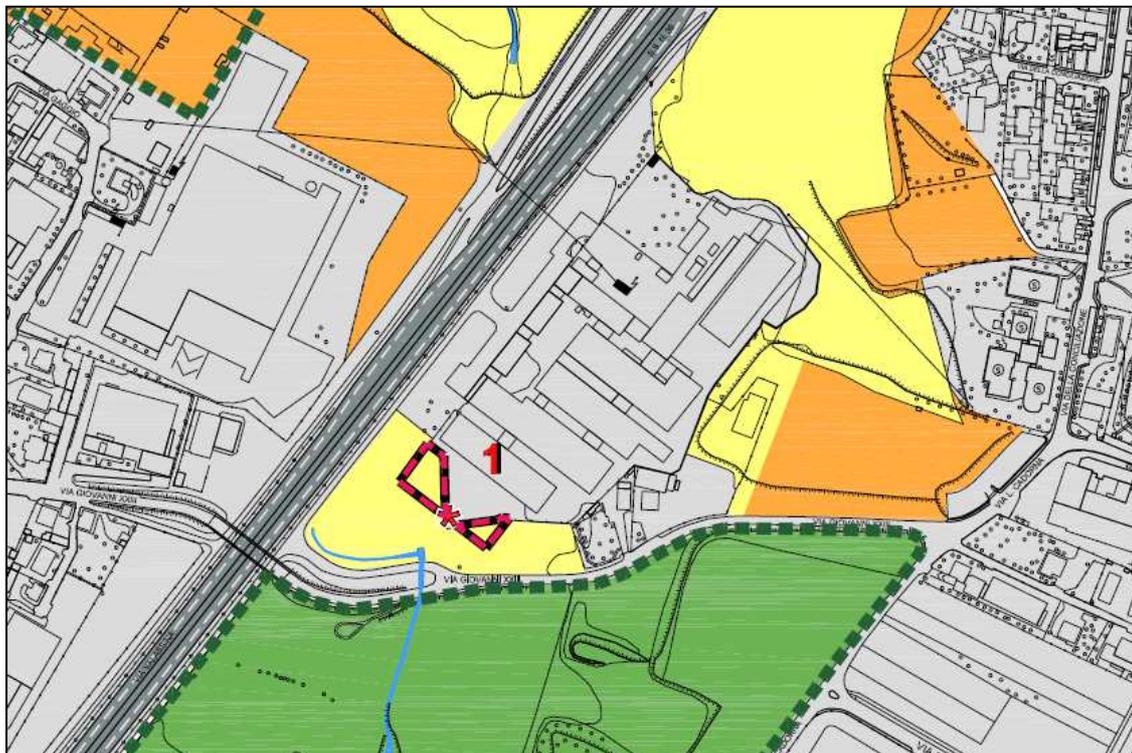
**Vista aerea del comparto**



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**area industriale Sitab**



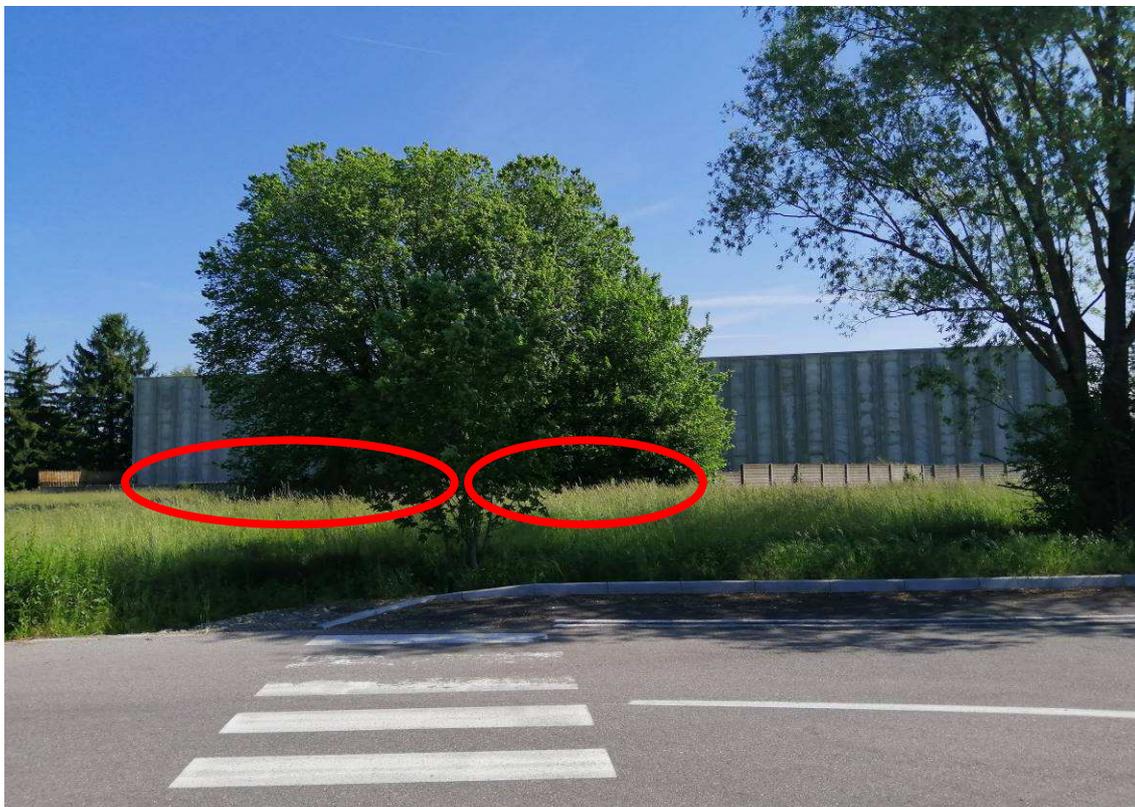
Stralcio Carta del consumo di suolo - qualità dei suoli liberi - Fonte PTR Regione Lombardia



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**area industriale Sitab**

**Documentazione fotografica**





**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**area industriale Sitab**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

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

Dall'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico tav. 4.2' – Carta del Consumo di Suolo, qualità dei suoli emerge ed in particolare nella cartografia di sintesi emerge che l'area interessata dal bilancio ecologico interessata dal consumo di nuovo suolo rileva una qualità dei suoli "bassa".

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav 4.3' – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto alla lettera **1)** ha una superficie territoriale di aree libera pari a 1.125,00 mq.

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

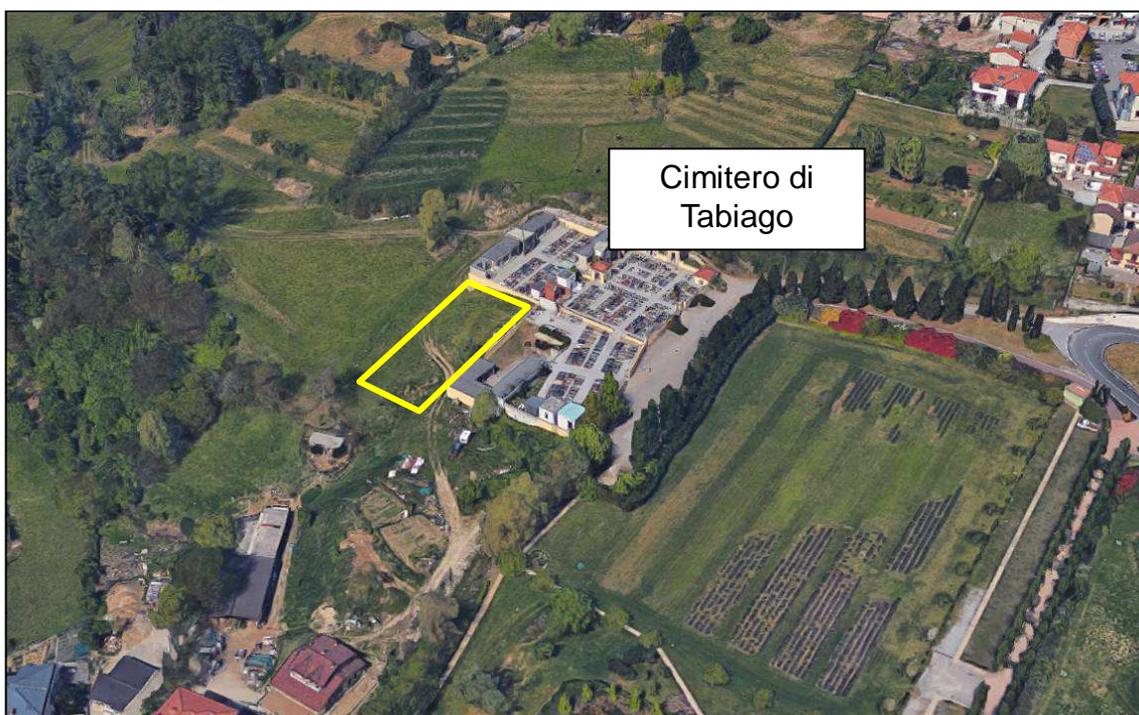
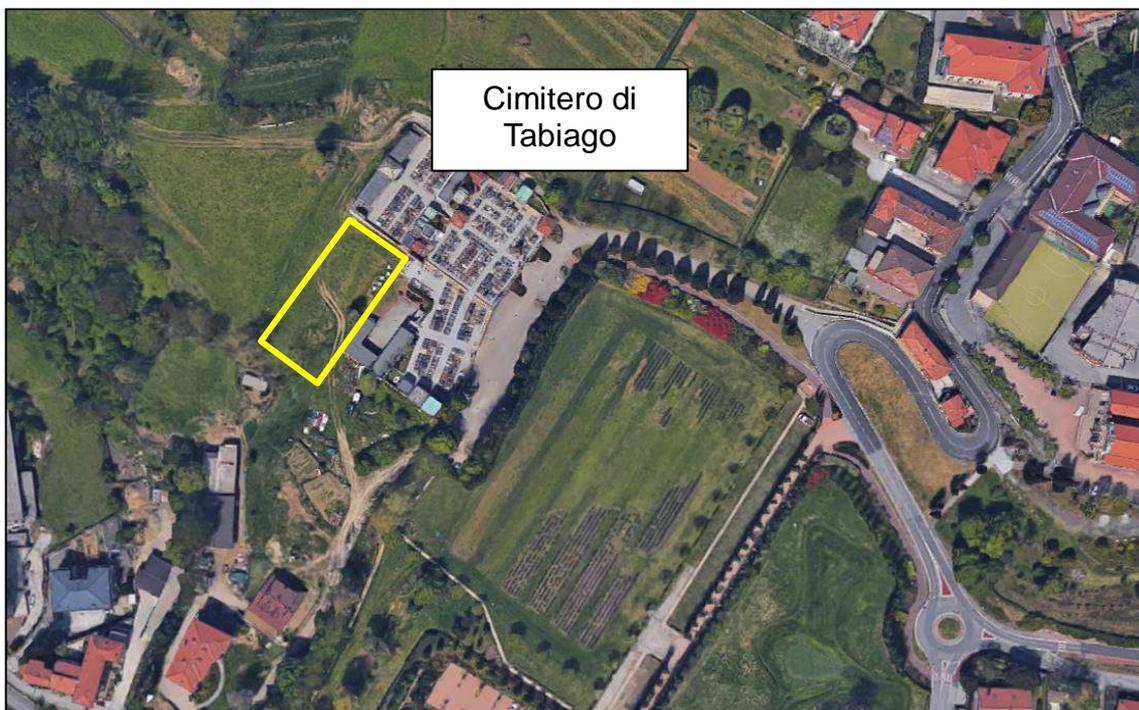
Gli ambiti territoriali interessati dal consumo di nuovo suolo interessano piccole aree prative non utilizzate ai fini agricoli. Gli ambiti hanno scarso valore agricolo produttivo, stante l'ubicazione prossima al nono viabilistico connesso all'arteria sovrallocale SS. 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga.

Il nuovo piano del governo del territorio prevede una lieve espansione dell'insediamento industriale esistente per meglio razionalizzare il lay-out aziendale, a scapito di ambiti agricoli già compromessi e interclusi tra la ditta e la viabilità esistente di via Giovanni XXIII e della S.S. 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga, non funzionali rispetto al sistema della rete ecologica.

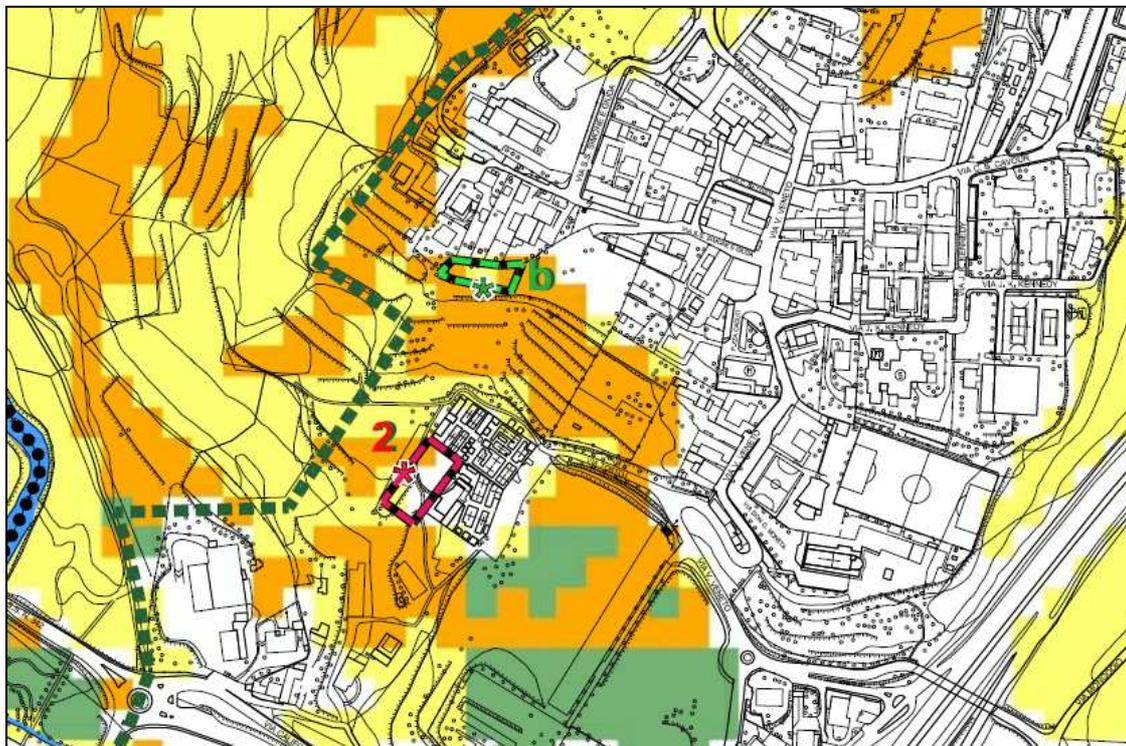
Quanto sopra è meglio percepito dalla documentazione fotografica, rappresentativa dello stato dei luoghi, sopra riportata.

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**ampliamento cimitero di Tabiago**

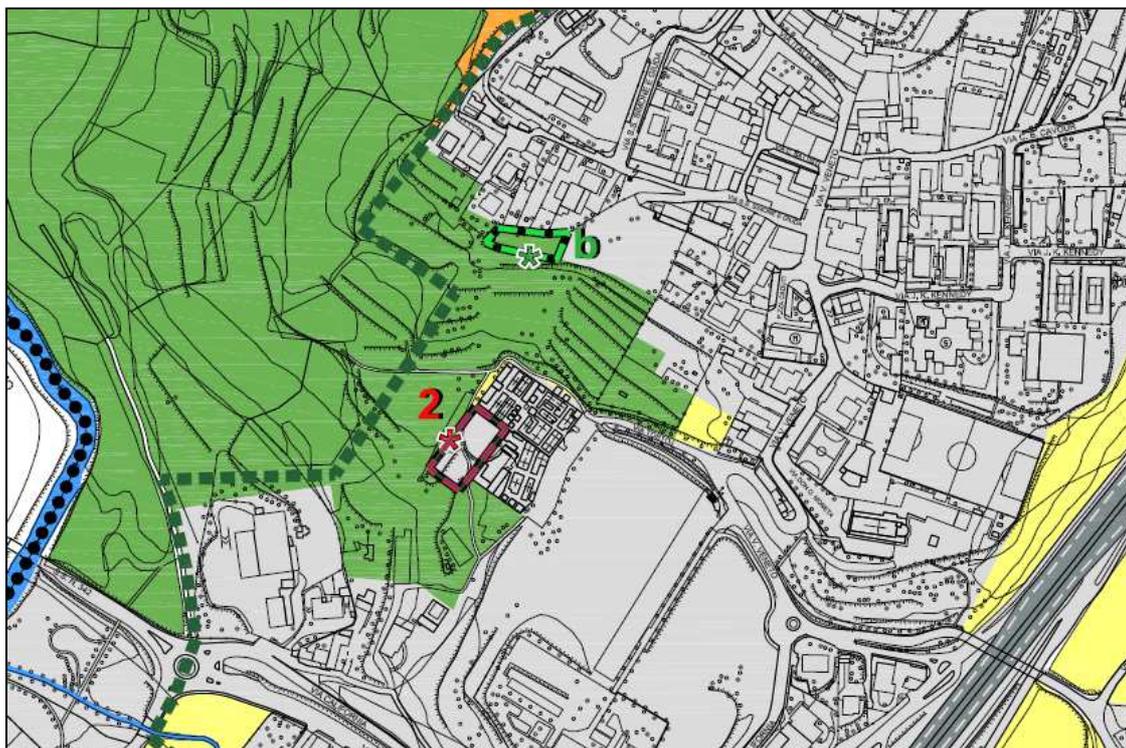
Vista aerea del comparto



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**ampliamento cimitero di Tabiago**



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



Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**ampliamento cimitero di Tabiago**

**Documentazione fotografica**





**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**ampliamento cimitero di Tabiago**

**CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO**

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

Dall'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico tav. 4.2' – Carta del Consumo di Suolo, qualità dei suoli emerge ed in particolare nella cartografia di sintesi emerge che l'area interessata dal bilancio ecologico in quanto utilizzata come consumo di nuovo suolo è già da considerarsi superficie “urbanizzabile”

Quanto sopra poichè a seguito della redazione del Piano Cimiteriale Comunale, l'area in oggetto è interessata dall' ampliamento del cimitero di Tabiago, e di successiva procedura di variante urbanistica al PGT con atto di rettifica e pertanto, come stabilito dai criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo in merito allo stato di fatto e di diritto dei suoli , la stessa è da intendersi “Superficie urbanizzabile” appartenente al Piano dei Servizi.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav 4.3' – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto alla lettera **2)** ha una superficie territoriale di aree libera pari a 1.286,00 mq.

**DESCRIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE**

L'ambito territoriale interessato dal consumo di nuovo suolo interessa un area prativa, ubicata in continuità con l'impianto cimiteriale di Tabiago esistente, posto sulla sommità della collina e di difficile utilizzo ai fini agricoli.

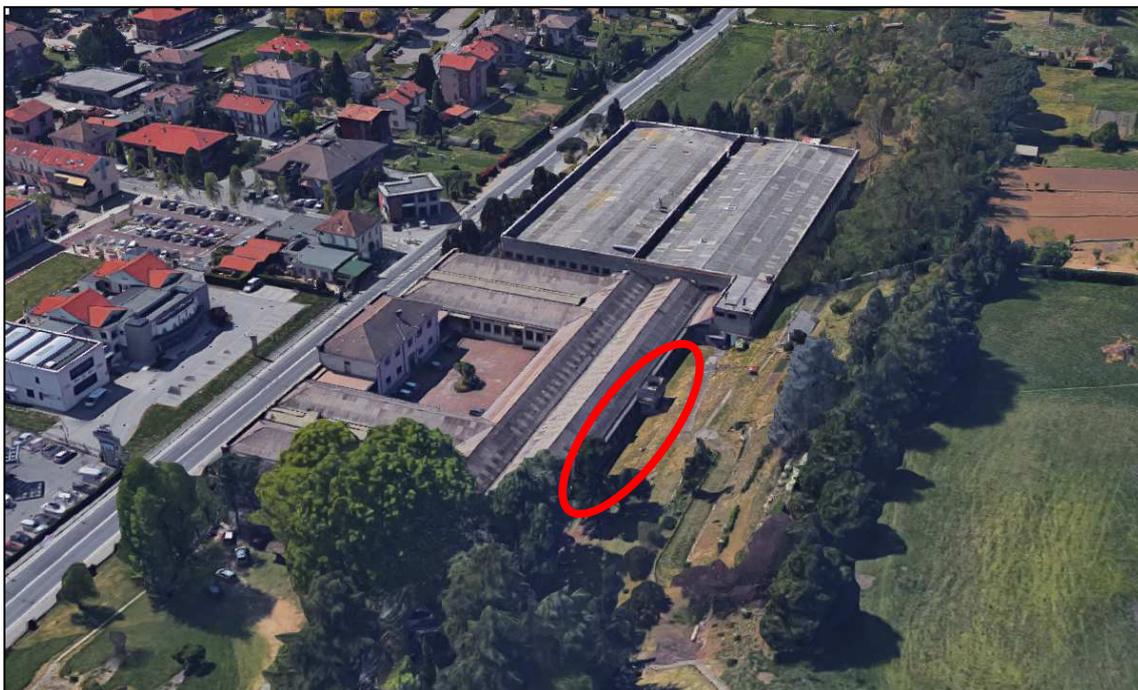
Il nuovo piano del governo del territorio ripropone quanto già meglio definito in apposito atto di rettifica del vigente P.G.T., in attuazione del progetto del Piano Cimiteriale nel quale si prevede l'ampliamento dell'area cimiteriale di Tabiago.

Quanto sopra è meglio percepito dalla documentazione fotografica, rappresentativa dello stato dei luoghi, sopra riportata.

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**

**Comparto industria Viganò**

**Vista aerea del comparto**



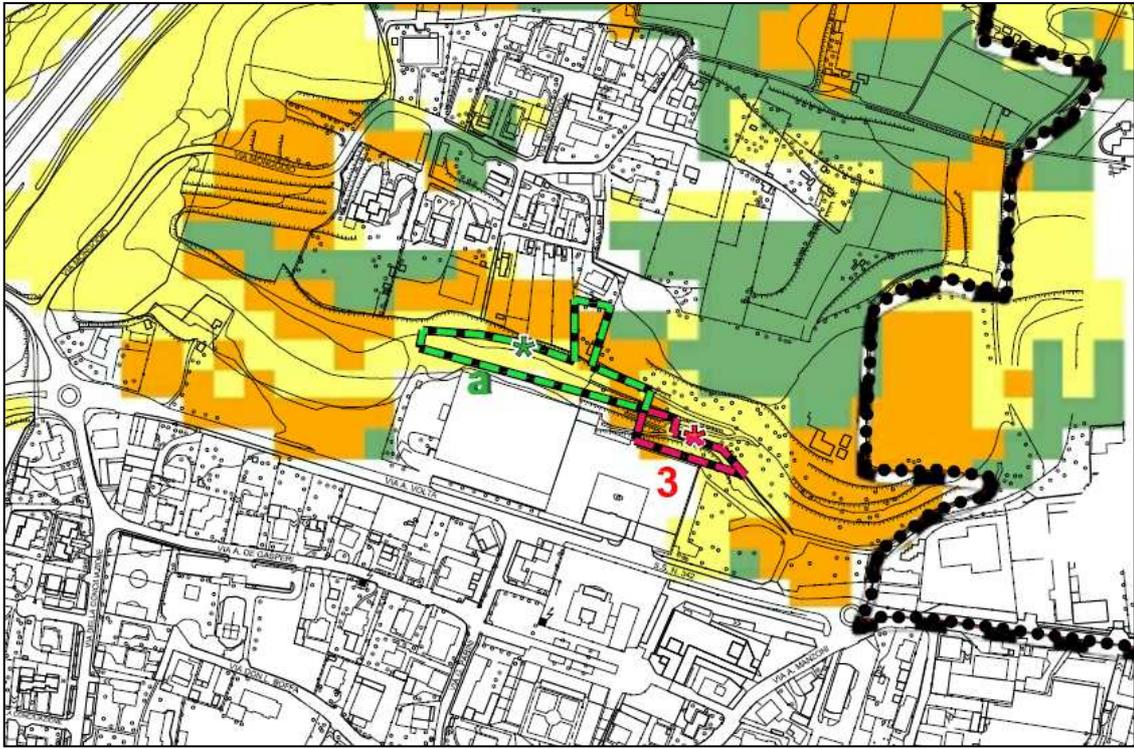
**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**

**Comparto industria Viganò**

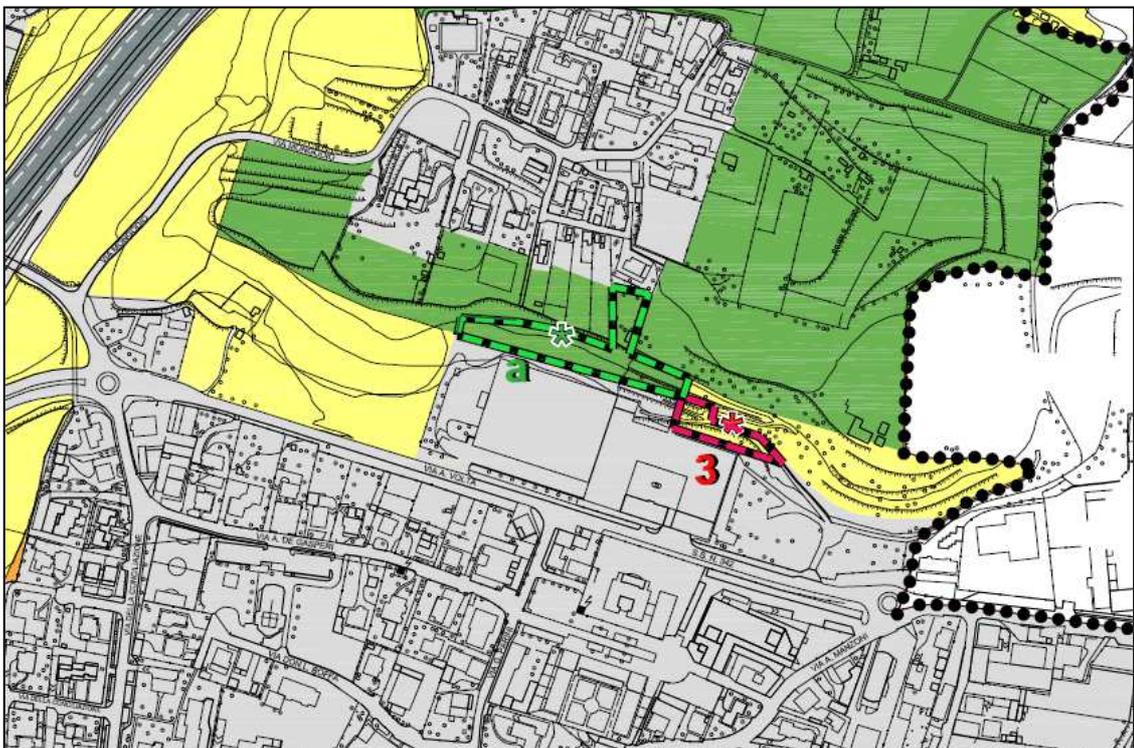
**Vista aerea del comparto**



**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**  
**Comparto industria Viganò**



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

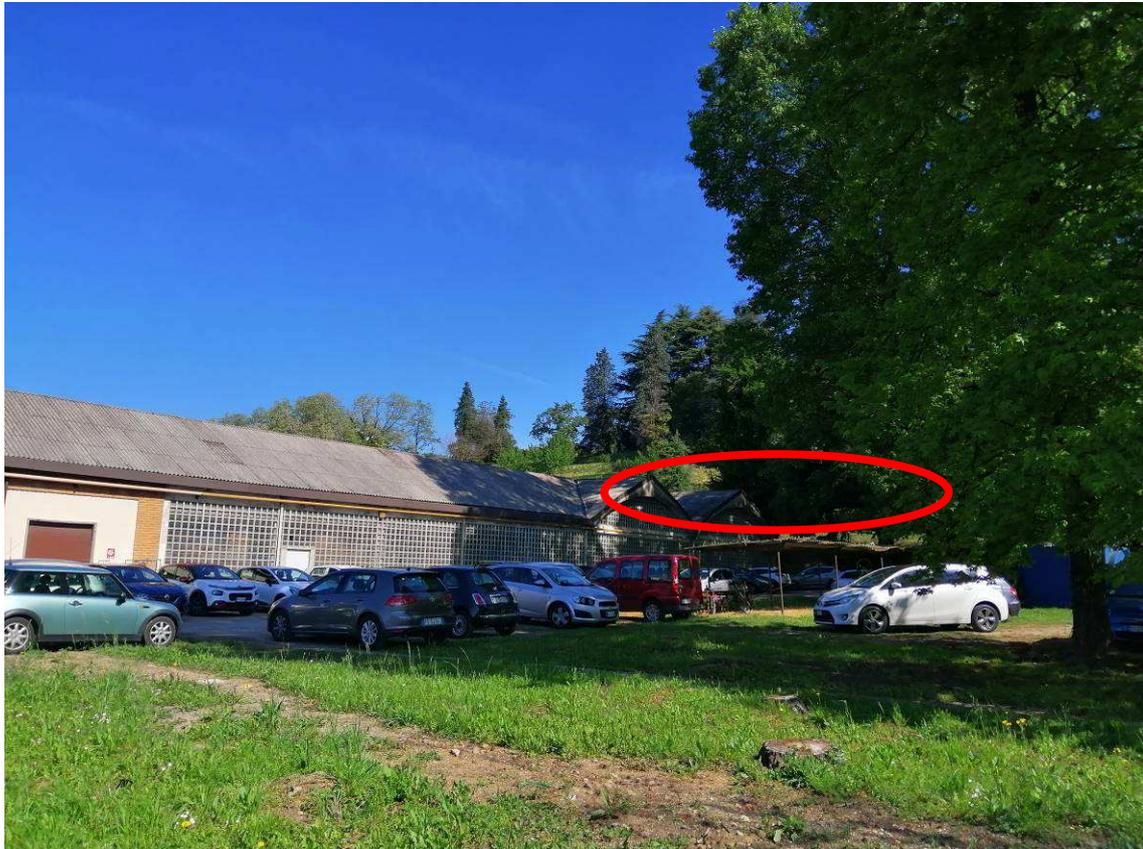


Stralcio Carta del consumo di suolo - CARTA DI SINTESI

**AMBITI CHE DEFINISCONO CONSUMO DI SUOLO**

**Comparto industria Viganò**

**Documentazione fotografica**



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

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

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

Dall'analisi effettuata rispetto alla qualità dei suoli rispetto alle diverse mappe tematiche riportate nell'elaborato grafico tav. 4.2' – Carta del Consumo di Suolo, qualità dei suoli emerge ed in particolare nella cartografia di sintesi emerge che l'area interessata dal bilancio ecologico interessata dal consumo di nuovo suolo rileva una qualità dei suoli “bassa”.

Il suddetto ambito è contraddistinto nell'elaborato di piano Tav 4.3' – Carta del Consumo di suolo- elementi dello stato di fatto e di diritto alla lettera **3)** ha una superficie territoriale di aree libera pari a 1.028,00 mq.

### **DESCRIZIONE DELL' AMBITO TERRITORIALE**

L' ambito territoriale interessato dal consumo di nuovo suolo coinvolge una piccola area collinare, ubicata in adiacenza all'insediamento esistente, non utilizzabile ai fini agricoli per caratteristiche e conformazione dei luoghi.

Si precisa pertanto che la piccola porzione di area non può essere qualificabile quale ambito paesaggistico di interesse per la continuità della rete verde poiché molto aderente all'edificazione esistente, e costituendo pertinenza della stessa.

L'ambito non è utilizzato ai fini agricoli e non è percepibile dalla viabilità pubblica poiché retrostante l'edificazione industriale esistente, e neppure visibile dalla frazione di Mongodio poiché posto ad una quota inferiore rispetto agli ambiti agricoli di valore paesistico ambientale.

Il nuovo piano del governo del territorio a fronte della restituzione di contesti a verde di pregio ambientale e paesaggistico, individua una piccola area con destinazione zona industriale al fine di razionalizzare al meglio il comparto esistente.

I contesti non sono funzionali alla rete ecologica ed in parte sono già compromessi poiché rilevano la presenza di una viabilità esistente.

Quanto sopra è meglio percepito dalla documentazione fotografica, rappresentativa dello stato dei luoghi, sopra riportata.

## **CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO - PTR** **ELEMENTI DELLA QUALITA' DEI SUOLI LIBERI**

La Carta della qualità dei suoli liberi, parte integrante della Carta del consumo di suolo ai sensi della lettera e-bis) comma 1 art. 10 l.r. 12/05, costituisce elemento di ausilio per la valutazione della qualità dei suoli e per la valutazione della qualità naturalistiche e paesaggistiche dei suoli.

La pianificazione urbanistica distingue le aree di maggior pregio rispetto a quelle che rilevano minor valore valutando il consumo di suolo sia sotto il profilo quantitativo che l'aspetto qualitativi.

La valutazione della qualità dei suoli liberi costituisce un sistema di conoscenze di supporto alle decisioni, ed è integrabile con le valutazioni espresse in sede di procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), non solo in rapporto alle alternative localizzative delle previsioni insediative, ma anche nel merito delle misure di mitigazione e compensazione degli impatti delle trasformazioni sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo, nonché rispetto al bilancio ecologico del suolo.

Al fine di definire la carta di sintesi della qualità dei suoli sono state analizzate le carte tematiche: carta pedologica con i gradi di fertilità dei suoli e indagine dell'acidità, la carta agronomica (DUSAF 5.0 agronomico), la carta delle classi di sensibilità paesistica, la carta utilizzata da Regione Lombardia per la redazione del Piano Territoriale Regionale ( P.T.R.), la carta della sensibilità paesistica dei luoghi e la foto area

Tali contenuti sono stati rappresentati nella "Carta della qualità dei suoli liberi" con una modalità semplificata, in cui dall'interpolazione delle peculiarità agronomiche, pedologiche e paesaggistiche dei suoli agricoli è stata desunta alla scala locale la carta di sintesi della qualità agricola dei suoli alle classi "alta", "media", "bassa" e "suolo libero non agricolo". (rocce, ghiacciai, aree sterili, ecc.), in attuazione dei criteri stabiliti dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) per la redazione della carta del Consumo di Suolo

Le suddette considerazioni sono state ingrate con una visione dei luoghi ai fini di effettuare le verifiche di funzionalità delle trasformazioni in relazione alla percezione del paesaggio, della rete ecologica e del tessuto urbanizzato esistente. Le risultanze sono documentate da apposite immagini fotografiche.

Vengono riportate le conclusioni di tale indagine con l'analisi degli aspetti quantitativi e qualitativi rispetto alle aree oggetto di bilancio ecologico dalla presente variante.

**VERIFICA DELLA QUALITA' DEI SUOLI LIBERI TRASFORMATI CON BILANCIO ECOLOGICO L.R. 16/2017**

**SUPERFICIE A CONSUMO DI SUOLO LIBERO**

COMPARTI	QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA
1) Area industriale Sitab	/	/	1.125,00 mq
2) Area per ampliamento cimitero di Tabiago	<i>Area già urbanizzabile ... 1.286,00...</i>		
3) Area industriale Viganò	/	/	1.028 mq
<b>TOTALE</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>3.439,00 mq</b>

**SUPERFICIE IN RESTITUZIONE ALLE AREE AGRICOLE**

COMPARTI	QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA
a) Ambito industriale Viganò	3.468,00	/	/
b) Ambito residenziale ex PET 5.	670,00 mq	/	/
<b>TOTALE</b>	<b>4.138 mq</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

<b>QUALITA' ALTA</b>	Restituzione di aree per <b>4.138,00 mq</b>
<b>QUALITA' MEDIA</b>	Nessuna trasformazione
<b>QUALITA' BASSA</b>	Consumo di aree per <b>3.439,00 mq</b>

**2 B - VERIFICA CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO L.R. 16/2017****VARIANTE GENERALE AL P.G.T :**

Superficie a consumo di suolo:

1) Area industriale Sitab	1.125,00 mq
2) Area per ampliamento cimitero di Tabiago	1.286,00 mq
3) Area industriale Viganò	1.028,00 mq
<b>TOTALE:</b>	<b><u>3.439,00 mq</u></b>

Superficie in restituzione alle aree agricole

a) Ambito industriale Viganò	3.468,00 mq
b) Ambito residenziale ex PET 5.	670,00 mq
<b>TOTALE:</b>	<b><u>4.138,00 mq</u></b>

Superficie a consumo di suolo: 3.439,00 mq

Superficie in restituzione alla rete ecologica e aree agricole: 4.138,00 mq

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

$$4.138,00 \text{ mq} - 3.439,00 \text{ mq} = 699,00 \text{ mq} > 0$$