



COMUNE DI VILLA GUARDIA

PROVINCIA DI COMO

**SUAP – Sportello Unico Attività Produttive
“Fiori Bianchi” in variante al vigente PGT**

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

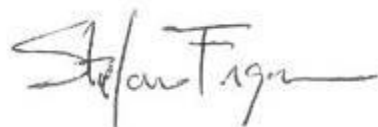
Rapporto Preliminare

Agosto 2025

Rapporto Preliminare relativo alla procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica del procedimento di Sportello Unico Attività Produttive in Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Villa Guardia (Provincia di Como) per la realizzazione di un parcheggio privato su aree di proprietà, a cura di:

Stefano Fregonese, Architetto

Via Monte Grappa 76, 20020, Lainate (MI), 349.86.13.661, stefano.fregonese@gmail.com



Francesca Porfiri, Architetto

Via Boccaccio 3, 21043, Castiglione Olona (VA), 340.59.74.806, arch.porfiri@gmail.com



SOMMARIO

1.1	La Società Fiori Bianchi S.R.L.	5
1.2	Oggetto del documento	11
1.	CONTENUTI CONOSCITIVI E NORMATIVI	12
1.1	Premesse	12
1.2	Norme di riferimento generali	12
1.3	Ambito di applicazione della valutazione ambientale	12
2.	SUAP PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PRIVATO A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA DELLA SOCIETA' FIORI BIANCHI S.R.L.	14
2.1	Inquadramento territoriale	14
2.2	Riferimenti progettuali	16
2.3	La scelta del Suap in variante al P.G.T.	21
2.4	Contenuti di variante urbanistica	23
3.	QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO	32
3.1	Premesse	32
3.2	Il quadro di riferimento pianificatorio e programmatico	32
3.3	Compatibilità programmatica del progetto con i piani sovraordinati	64
3.4	STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI – Piano di Governo del Territorio di Villa Guardia	64
4.	SCENARIO AMBIENTALE, POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI, CONCLUSIONI	76
4.1	Premessa	76
4.2	Effetti ambientali delle previsioni della variante urbanistica	76
4.2.1	A. Tutela della qualità del suolo	77
4.2.2	B. Minimizzazione del consumo di suolo	77
4.2.3	C. Tutela e potenziamento della rete ecologica e degli ambiti paesaggistici	77
4.2.4	D. Miglioramento delle qualità delle acque superficiali e sotterranee	78
4.2.5	E. Tutela e valorizzazione dei beni storici ed architettonici	79
4.2.6	F. Conservazione e miglioramento della qualità dell'ambiente locale	79
4.2.7	G. Contenimento delle emissioni in atmosfera	80
4.2.8	H. Contenimento dell'inquinamento acustico	80
4.2.9	Inquinamento elettromagnetico	83
4.2.10	Inquinamento luminoso	83
4.2.11	Energia	83
4.2.12	Rischio di incidente rilevante	83
4.2.13	Rifiuti	83
4.3	Rete Natura 2000 (ZSC, SIC e ZPS)	83
4.4	Il processo di partecipazione pubblica al procedimento	84

PREMESSA

1.1 La Società Fiori Bianchi S.R.L.

La FIORI BIANCHI S.R.L. C.F. e P.IVA 03724220136 con sede in via Firenze n. 15 nel comune di Villa Guardia è conduttrice, con contratto di Locazione del 19.06.2020 registrato a Como il 02.07.2020 prot. 20070214012449144, di parte dei subalterni presenti nel compendio immobiliare di Cascina Brugo, tra cui l'area esterna di pertinenza oggetto del presente Suap in variante al P.G.T. distinta al F. 2 mapp. 488.

La società Fiori Bianchi srl ha iniziato infatti un'attività commerciale con utilizzo turistico-ricettivo di porzione dell'immobile. Tale attività è stata ampliata nel corso degli anni ed a seguito degli interventi di riqualificazione del compendio immobiliare.

L'attività risulta ancora in fase di sviluppo con la prosecuzione degli interventi edilizi. Per tale motivazione viene redatto il progetto di variante SUAP.

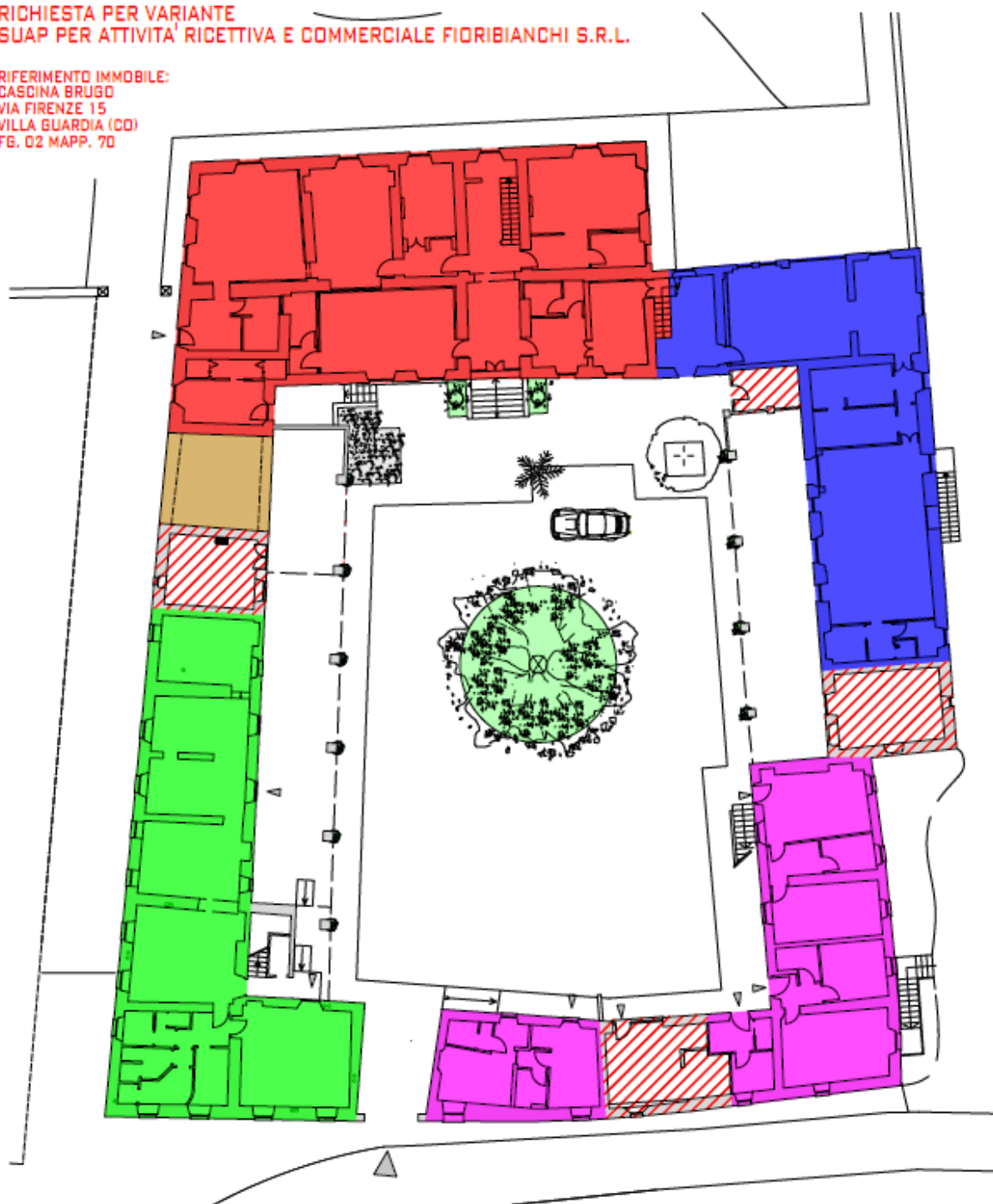
L'obiettivo primario del progetto SUAP in variante al vigente PGT è quello di soddisfare l'accresciuto fabbisogno di spazi adibiti alla sosta dei veicoli in una parte del territorio che risulta carente nell'offerta di spazi adeguati sia come stalli lungo la viabilità sia come aree a parcheggio.

Da qui l'esigenza di realizzare un parcheggio privato, per una superficie pari a 1.930 mq, su area già di proprietà privata, oggi individuata dal PGT come "comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP"







Al fine di meglio descrivere le attività svolte dalla società si riportano le planimetrie del compendio edilizio:

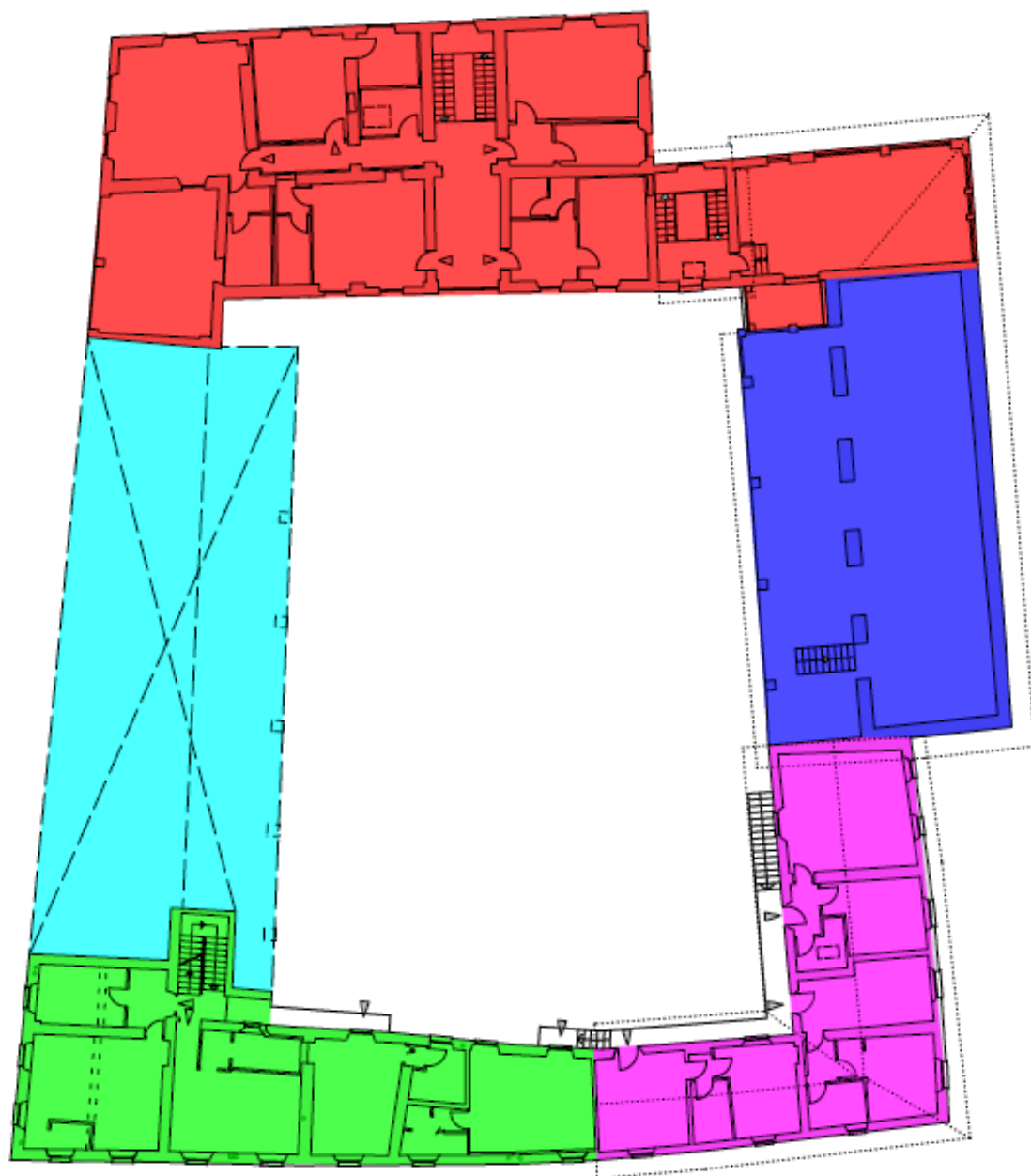
**RICHIESTA PER VARIANTE
SUAP PER ATTIVITÀ RICETTIVA E COMMERCIALE FIORIBIANCHI S.R.L.**

RIFERIMENTO IMMOBILE:
CASCINA BRUGO
VIA FIRENZE 15
VILLA GUARDIA (CO)
FG. 02 MAPP. 70



PLANIMETRIA PIANO TERRA SCALA 1:200

	NAF COMMERCIALE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE BAR - RISTORANTE 200 MQ		NUOVA PORZIONE FABBRICATO PT 30 MQ ATTUALMENTE NON OGGETTO DI INTERVENTO
	NAF RESIDENZIALE ATTIVITÀ RICETTIVA NON ALBERGHIERA 3 C.A.V. LOTTO TETTO BASSO PT 193 MQ		NAF RESIDENZIALE ATTIVITÀ RICETTIVA NON ALBERGHIERA FORESTERIA LOMBARDA LOTTO VILLA PT 338 MQ
	NAF COMMERCIALE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE AMPLIAMENTO BAR - RISTORANTE 256 MQ		LOCALI TECNICI 104 MQ



PLANIMETRIA PIANO PRIMO SCALA 1:200

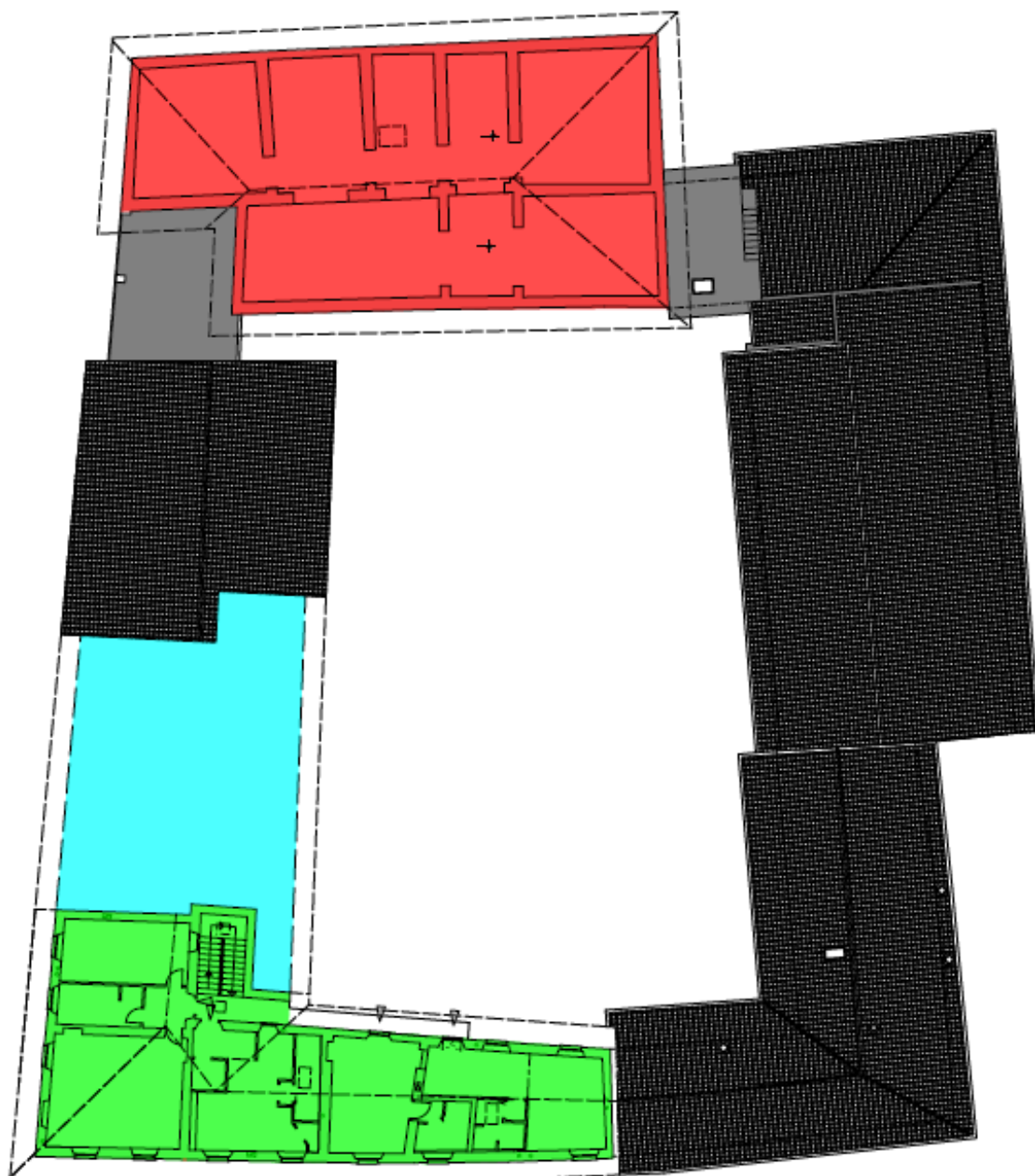
NAF RESIDENZIALE ATTIVITÀ RICETTIVA
NON ALBERGHIERA FORESTERIA LOMBARDA
VILLA 428 MQ

NAF RESIDENZIALE
EX FENILE 232 MQ
NON OGGETTO DI INTERVENTO

NAF RESIDENZIALE ATTIVITÀ RICETTIVA
NON ALBERGHIERA 3 C.A.V.
LOTTO TETTO BASSO PT 169 MQ

NAF RESIDENZIALE ATTUALMENTE IN CORSO D'OPERA
FUTURO AMPLIAMENTO C.A.V.
LOTTO TETTO ALTO P1 202 MQ

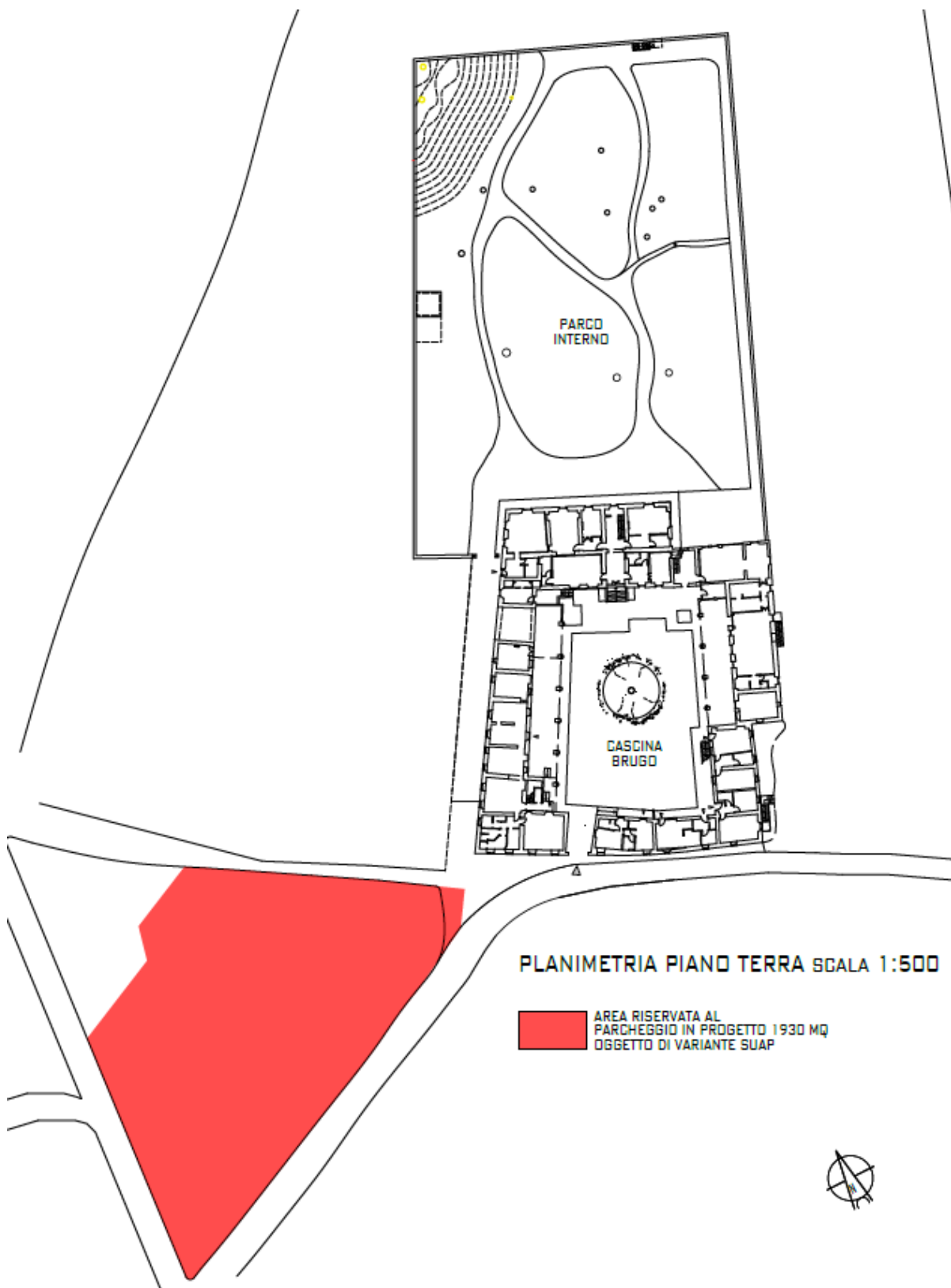
NUOVA PORZIONE P1 294 MQ
ATTUALMENTE NON OGGETTO DI INTERVENTO



PLANIMETRIA PIANO SECONDO scala 1:200

- | | |
|--|--|
| | NAF RESIDENZIALE ATTIVITÀ RICETTIVA
NON ALBERGHIERO FORESTERIA LOMBARDA
VILLA SOTTOTETTO 292 MQ (LOCALI ACCESSORI) |
| | NAF RESIDENZIALE ATTUALMENTE IN CORSO D'OPERA
FUTURO AMPLIAMENTO C.A.V.
LOTTO TETTO ALTO P1 202 MQ |
| | NUOVA PORZIONE P1 155 MQ
ATTUALMENTE NON OGGETTO DI INTERVENTO |

Planimetria generale con individuazione dell'area da destinare a parcheggio privato:



L'intervento di riqualificazione complessiva del fabbricato è stato suddiviso in diversi lotti funzionali per diverse motivazioni:

la corte risulta formata da diversi corpi di fabbrica tra loro collegati ma ben distinti i quali hanno assunto una diversa funzione progettuale.

La suddivisione in diversi interventi permette di rientrare delle spese di intervento e uniformarle in un periodo di tempo più ampio

Man mano che gli interventi venivano realizzati il progetto si evolveva, si sviluppava e trasformava nei vari lotti di intervento.

La suddivisione ha portato alla caratterizzazione di 3 lotti così rinominati: Villa, Fienile (Ulteriormente diviso in Rimessa e Fienile) e Edificio a Ringhiera Basso (Successivamente suddiviso in: Edificio a Ringhiera Basso, Edificio a Ringhiera Alto e Appartamento Unità Piano Terra Ingresso).

A seguito della presentazione dei progetti parziali, sulle suddette porzioni di fabbricato che formano la corte, emergevano sviluppi e modifiche da un punto di vista progettuale e funzionale, che interessavano i lotti già oggetto di lavori ed interessavano altresì nuovi lotti all'interno della corte.

Per tale motivo si è concordato con l'Amministrazione Comunale di Villa Guardia di unire tutti i lotti funzionali in un unico progetto unitario che interessa nella sua totalità tutto il fabbricato, comprensivo delle aree esterne di pertinenza.

In via generale, fin dal primo lotto, l'intento della proprietà e quindi del progettista è stato quello di conservare l'immagine ed il fascino storico della corte, così da perseguire:

da un punto di vista progettuale, conservando le partizioni e limitando il più possibile le modifiche distributive;

da un punto di vista delle funzioni, inserendo funzioni compatibili con la tipologia storica presente che possano ridare nuova vita al fabbricato, tenuto conto che l'originaria funzione risulta oramai passata;

da un punto di vista della conservazione vera e propria dei materiali.

Il progetto, che abbraccia la quasi totalità della corte, si prefigura quindi come un intervento di restauro e risanamento conservativo, prendendo in considerazione l'ampia corte interna ed in generale gli spazi esterni a servizio degli edifici, fulcro del complesso ed elementi che uniscono tutti i lotti.

L'area oggetto di intervento ha una superficie catastale complessiva di 20.890 mq, di cui 15.370 mq a prato naturale e bosco, 3.320 mq a parco interno e 2.200 mq di fabbricati e corte interna.

Negli edifici che compongono il complesso casolare sono inserite le seguenti funzioni:

Bar e ristorante per un totale di 465 mq

Attività ricettiva non alberghiera per un totale di 362 mq

Attività ricettiva non alberghiera foresteria lombarda per un totale di 1.058 mq

Residenza per un totale di 202 mq

Locali tecnici per un totale di 104 mq

Ex fienile per un totale di 232 mq

Il mix di funzioni che si sono inserite in questo luogo ricco di fascino e tipico della tradizione lombarda hanno decretato il successo del progetto Cascina Brugo. La visione della proprietà è stata quella di recuperare un complesso edilizio in fase di abbandono con un insieme sistematico di opere volte a dare nuovo lustro ai luoghi e agli ambienti della cascina inserendo al tempo stesso attività diverse e compatibili tra loro. Questa concezione ha portato ad nuova vivacità in questa parte del territorio comunale: i luoghi della cascina registrano presenze lungo tutto l'arco della giornata e della

settimana, sia da coloro che ci vivono, sia da coloro che si fermano per un ristoro di breve o lungo periodo e sia, non da ultimi, da coloro che ci lavorano. Infatti, le attività che si sono insediate con il progetto della Cascina Brugo hanno contribuito a creare nuovi posti di lavoro in una parte del territorio che altrimenti sarebbe in stato di abbandono.

1.2 Oggetto del documento

L'obiettivo primario del progetto SUAP in variante al vigente PGT è quello di soddisfare l'accresciuto fabbisogno di spazi adibiti alla sosta dei veicoli in una parte del territorio che risulta carente nell'offerta di spazi adeguati sia come stalli lungo la viabilità sia come aree a parcheggio. Non vi è la presenza di ulteriori spazi idonei al parcheggio all'interno della zona esistente adibita all'attività.

Da qui l'esigenza di realizzare un parcheggio privato, per una superficie pari a 1.930 mq, su area già di proprietà privata, oggi individuata dal PGT come "comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP"

Il presente elaborato ha lo scopo di evidenziare come non vi siano incognite dal punto di vista procedurale/normativo, i suoi contenuti, e l'applicazione della Valutazione Ambientale Strategia.

Come si vedrà nei capitoli successivi, la normativa prevede che alla formazione dei nuovi strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica, e/o loro varianti, si effettui una verifica della corrispondenza degli obiettivi del piano con gli obiettivi dello sviluppo sostenibile.

1. CONTENUTI CONOSCITIVI E NORMATIVI

1.1 Premesse

La deliberazione di Giunta Regionale n. 9/761 del 10/11/2010 ha approvato i modelli metodologici-procedurali e organizzativi della valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (Allegati da 1 a 1s), confermando gli allegati 2 e 4 approvati con DGR n. 8/6420 del 27/12/07 e gli allegati 3 e 5 approvati con DGR n. 8/10971 del 30/12/09.

1.2 Norme di riferimento generali

- Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59", e s.m.i.;
- D.P.R 7.12.2000, n. 440;
- Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 per il governo del territorio e successive modifiche e integrazioni (di seguito l.r. 12/2005) – articolo 97;
- Indirizzi generali per la Valutazione ambientale di piani e programmi, Deliberazione Consiglio regionale 13 marzo 2007, n. VIII/351;
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e dal Decreto legislativo 29 giugno 2010, n. 128;
- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

1.3 Ambito di applicazione della valutazione ambientale

Il punto 2.1 del modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS di piani e programmi (allegato 1 r) emanato dalla Regione Lombardia stabilisce che Lo Sportello è soggetto a Valutazione ambientale – VAS allorché ricadono le seguenti condizioni:

- a. ricade nel "Settore della destinazione dei suoli" e definisce il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE;
- b. si ritiene che abbia effetti ambientali significativi su uno o più siti, ai sensi dell'articolo 6, paragrafo 3 della Direttiva 92/43/CEE (punto 4.4 – Indirizzi generali).

Il punto 2.2 del modello metodologico individua invece i casi in cui alla valutazione ambientale (VAS) si applica la Verifica di assoggettabilità:

- a. SUAP ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori (punto 4.6 – Indirizzi generali);
- b. SUAP non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.

Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del d.lgs. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del d.lgs., se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2 dell'art.6, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.

Le fasi

La verifica di assoggettabilità alla VAS è effettuata secondo le indicazioni di cui all'articolo 12 del d.lgs, ed in assonanza con le indicazioni di cui al punto 5.9 degli Indirizzi generali, come specificati nei punti seguenti e declinati nello schema generale:

1. avvio del procedimento Suap e Verifica di assoggettabilità;
2. individuazione dei soggetti interessati e definizione modalità di informazione e comunicazione;
3. proposta di progetto con sportello unico unitamente al Rapporto preliminare;
4. messa a disposizione;
5. istruttoria regionale se dovuta;
6. richiesta di parere/valutazione a Regione Lombardia se dovuta;
7. convocazione conferenza di verifica;
8. decisione in merito alla verifica di assoggettamento dalla VAS;
9. CdSc comunale con esito positivo;
10. deposito e pubblicazione della variante;
11. deliberazione Consiglio Comunale di approvazione e controdeduzioni alle osservazioni;
12. invio degli atti definitivi a Regione Lombardia;
13. gestione e monitoraggio

2. SUAP PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PRIVATO A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVA DELLA SOCIETÀ FIORI BIANCHI S.R.L.

2.1 Inquadramento territoriale

L'attività turistico ricettiva della Società Fiori Bianchi s.r.l. è ubicata all'interno della Cascina Brugo, in via Firenze n. 15 a Villa Guardia (CO).

L'area oggetto di intervento è situata a est del territorio comunale di Villa Guardia, in posizione periferica all'interno di una zona che oggi risulta un'area agricola lambita da fabbricati industriali ad ovest e a nord.

Trattasi di un immobile storico denominato "Cascina Brugo", il quale rappresenta il simbolo di una tradizione contadina ed agricola che un tempo faceva parte del territorio.

La tipologia edilizia del complesso immobiliare è tipica delle cascine lombarde e ad oggi risulta ancora intatto il proprio valore storico e culturale, non essendo stata intaccata da interventi che ne avrebbero snaturato la propria identità.

La cascina è accessibile dalla via comunale Via Firenze che lambisce il fabbricato a sud della corte dove è situato il tipico androne di ingresso. Perimetralmente all'area di pertinenza sono presenti le strade consortili che un tempo venivano utilizzate per l'accesso agli appezzamenti agricoli. La stessa via Firenze risulta una evoluzione di una antica via consortile.

Il progetto di realizzazione del parcheggio interessa strettamente il sedime di proprietà della Fiori Bianchi s.r.l. senza coinvolgimento di altre proprietà.

Veduta aerea della Cascina Brugo e del suo intorno



Veduta aerea specifica dell'area oggetto di intervento

L'area oggetto di intervento è posta a sud ovest dell'intero comparto e risulta destinata a prato, quale elemento accessorio della corte e della originaria funzione agricola del comparto.

Dall'analisi redatta dalla dott.ssa Agronoma Anna Borghi (per la quale si rimanda alla relazione allegata alla documentazione del progetto) emerge che:

- l'area di indagine è costituita da un'area a prato, delimitata da una siepe di lauroceraso lungo il margine sud-est e da una fascia boscata mista lungo i margini nord ed ovest, costituita prevalentemente da robinia, ciliegio, betulla e nocciolo; sono inoltre presenti alcuni individui di castagno.
- l'area è gestita a prato da sfalcio non irriguo, non presentando specifiche sistemazioni agrarie né un sistema irriguo.

La fascia boscata costituisce la porzione meridionale dell'area forestale pertinenziale alla cascina Brugo, ascrivita dal Piano di indirizzo Forestale della Provincia di Como.

La fascia arborata sul margine occidentale, costituita dalle medesime specie rinvenute lungo quello settentrionale, appare rivestire un ruolo ecosistemico e di filtro residuale.

2.2 Riferimenti progettuali



Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio privato a servizio del fabbricato ed a servizio dell'attività imprenditoriale presente.

L'area risulta ideale per la funzione di servizio per la sua posizione, accessibilità, e dimensioni.

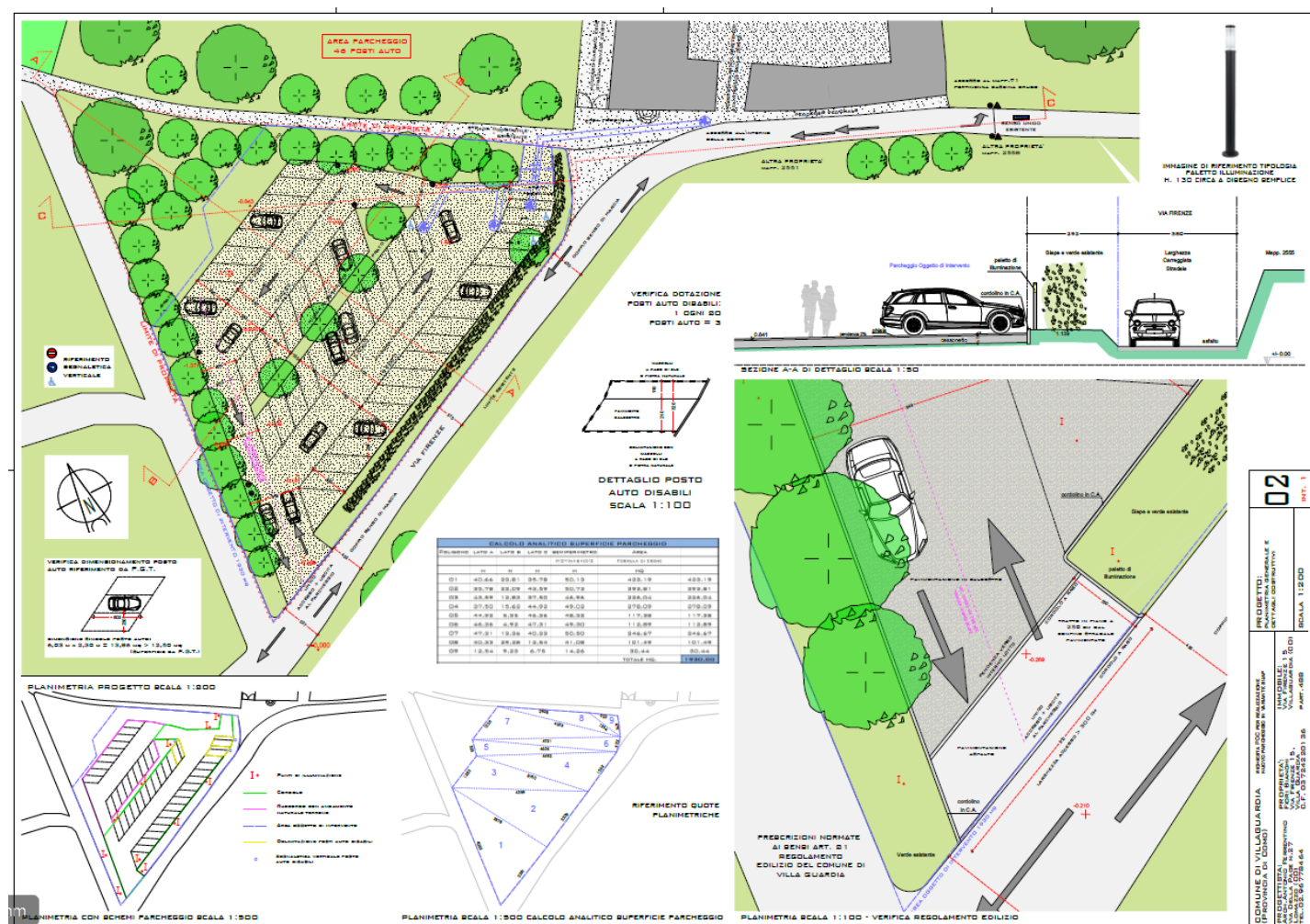
Il progetto prevede altresì per l'area oggetto di intervento il cambio di destinazione d'uso dall'attuale funzione agricola a:

ART. 28 TC - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE, con individuazione della scritta "TC/Pr2" riportando la dicitura in normativa: aree destinate a parcheggio privo di volumetria.

Per attuare il cambio d'uso così come da Regolamento del comune di Villa Guardia si dovrà corrispondere il contributo straordinario, e si prevede a scomputo di tale pagamento la realizzazione di opere pubbliche di risoluzione/riduzione problematiche di ristagno acque meteoriche lungo via

Una illuminazione bassa completerà le opere.

Tav. 02 – planimetria generale e dettagli costruttivi



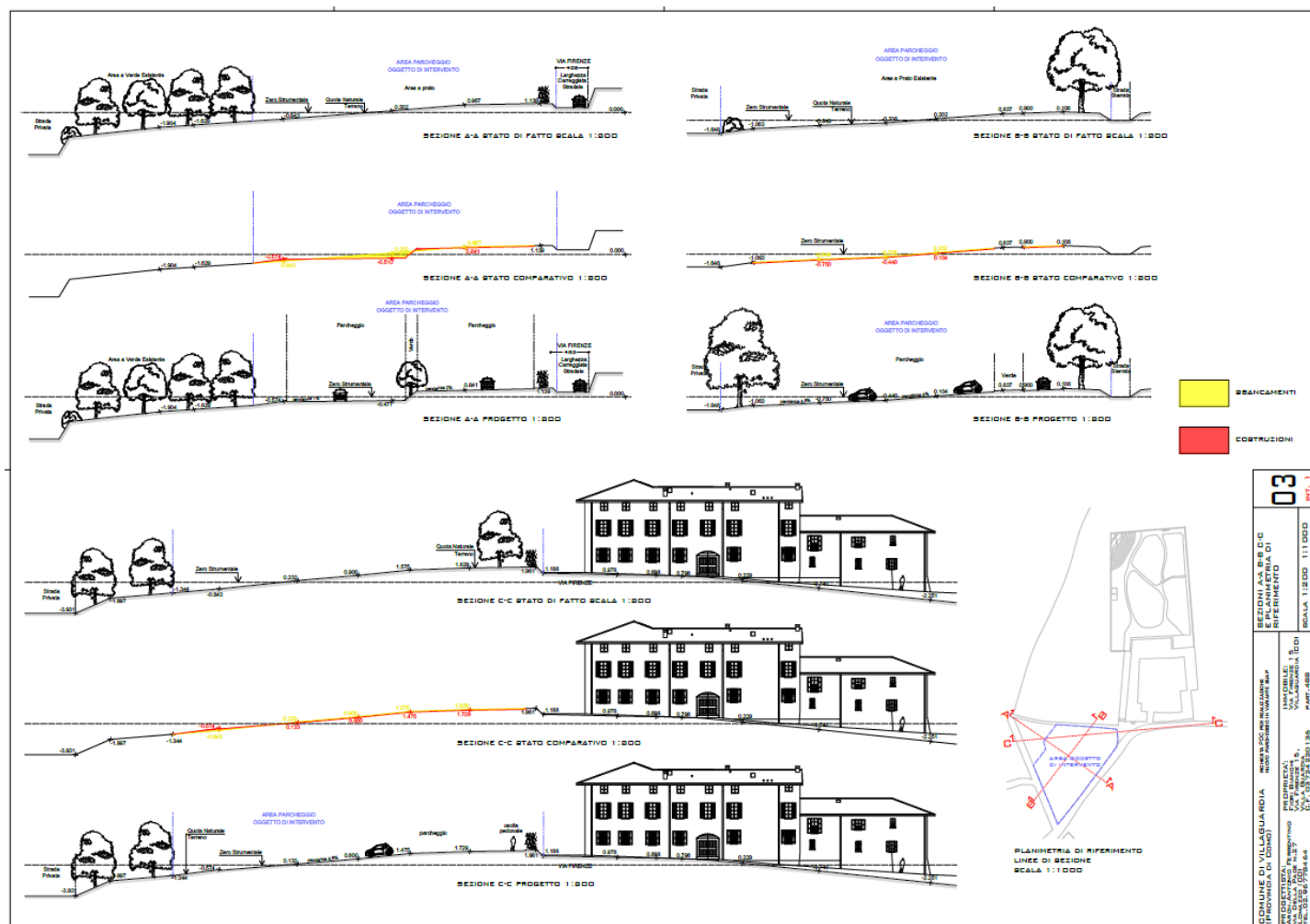
L'accesso delle auto avverrà dall'esistente punto posto a sud dell'area, unica zona a doppio senso di marcia per entrata ed uscita dall'area.

Dal punto di vista paesaggistico si riportano conclusioni della relazione della dott.ssa Borghi:

Le componenti proprie del paesaggio agrario storico sono scarsamente leggibili per la frammentazione delle patches e l'interposizione di elementi costruiti propri delle attività industriali, nonché una scarsa rilevanza del percorso al transito pedonale e di scarso interesse vedutistico locale.

Nel complesso, l'area risulta pertanto di limitata rilevanza dal punto di vista agrario in quanto la copertura erbacea non la rende di interesse pabulatorio, né dal punto di vista ambientale (...).

Tav. 03 – sezioni e planimetria di riferimento



Il progetto è corredato da uno studio sulla risoluzione/riduzione problematiche di ristagno acque meteoriche lungo via Firenze – Comune di Villa Guardia finalizzato alla riduzione/risoluzione delle problematiche di ristagno acque meteoriche lungo Via Firenze.

Tali interventi si rendono necessari in quanto il tratto di strada comunale indicato sulla foto successiva, in concomitanza di eventi meteorici particolarmente intensi, è interessato da fenomeni di allagamento e ristagno che rendono difficoltoso il transito di automezzi e persone.



Le analisi preliminari svolte hanno fornito i dati necessari a ricostruire la dinamica del fenomeno che interessa il tratto di Via Firenze oggetto di intervento. In concomitanza di precipitazioni meteoriche intense il tratto di strada comunale in oggetto risulta interessato da fenomeni di ristagno particolarmente importanti. Tali fenomeni permangono per alcune ore anche dopo la fine delle piogge.

Il rilievo effettuato, e le informazioni ottenute, hanno permesso di ricostruire la situazione attuale della rete di gestione delle acque meteoriche stradali. Lungo la Via Firenze non è presente una rete fognaria quindi in passato è stata gestita la situazione realizzando una serie di caditoie collettate a pozzi perdenti. Nello specifico ogni due caditoie è presente un pozzo di drenaggio (vedi tavola di progetto). Il tratto di Via Firenze soggetto ad allagamenti presenta una morfologia depressa che comporta un punto di stagnazione delle acque di scorrimento superficiale.

L'attuale rete di gestione meteoriche non è in grado di stoccare/far defluire portate rilevanti quindi l'eccesso di acque determina dei fenomeni di allagamento.

Il progetto prevede nello specifico il potenziamento della rete di collettamento stradale e la realizzazione di una trincea drenante atta ad accumulare e disperdere le precipitazioni meteoriche non gestite dai perdenti presenti sulla strada al fine di una riduzione delle problematiche di allagamento.

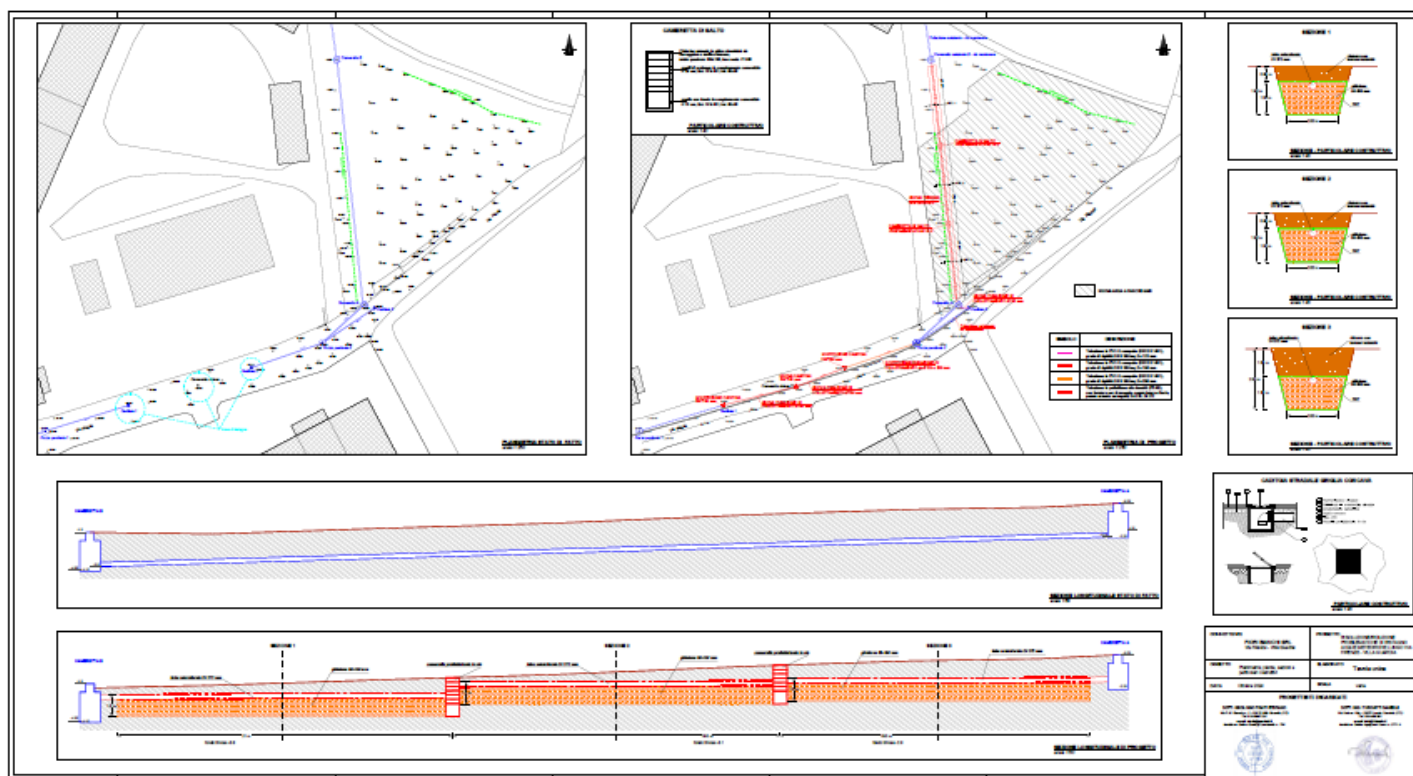
Al fine di scongiurare eventuali problematiche di allagamento dovute all'accadimento di fenomeni piovosi eccezionali (con intensità maggiore di quella considerata per la progettazione) o alla diminuzione dell'efficienza delle opere di dispersione in periodi particolarmente piovosi, si prevede il mantenimento della tubazione esistente, con finalità di troppo pieno, realizzata dall'amministrazione comunale che ad oggi collette le acque provenienti dalla sede stradale.

Le lavorazioni in progetto sono di seguito elencate.

1 - Sostituzione della caditoia 1 con una nuova caditoia di dimensioni maggiori (700 mm).

- 2 - Fornitura e posa di nuova caditoia (700 mm) da ubicare vicino alla cameretta chiusa di fronte all'ingresso della ditta Galbiati;
- 3 - Sostituzione della caditoia 2 con nuova caditoia di dimensioni maggiori (700 mm);
- 4 - Fornitura e posa di nuova tubazione in pvc di collettamento tra le tre caditoie dei punti precedenti fino al pozzo perdente 2 (D = 160/200 mm).
- 5 - Fornitura e posa di nuova tubazione in pvc di collettamento tra caditoia 3 e cameretta A (D = 160 mm).
- 6 - Realizzazione della trincea drenante/di accumulo L = 58 m, come da sezioni di progetto (scavo/rinterro – fornitura e posa TNT e ghiaione – fornitura e posa tubazione microforata $D_i = 272$ mm)
- 7 - Fornitura e posa n. 2 camerette di salto prefabbricate in c.a.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla specifica relazione, al computo metrico e all'elaborato sotto riportato.



Dal punto di vista agronomico, l'ambito di indagine è costituito da un'area a prato, delimitato da una siepe di lauroceraso lungo il argine sud-est e da una fascia boscata mista lungo i margini nord ed ovest, gestita a prato da sfalcio non irriguo. La copertura erbosa non è completa, con rinnovazione condizionata dalla compattazione del terreno nonché dal mantenimento del prato sfalcio.

L'area di indagine ricade in una zona tampone di secondo livello (buffer zone) della Rete Ecologica Comunale e risulta una porzione circoscritta di una patch di elevate dimensioni, in contiguità spaziale, sia sul lato occidentale che sul lato orientale, con due aree urbanizzate esistenti.

Il ruolo ecologico dell'area è limitato dalle perturbazioni correlate al transito stradale lungo via Firenze, che costituisce un accesso preferenziale alle attività industriali poste a ovest della stessa.

L'ambito in cui è ricompresa l'area di indagine ricade all'interno delle aree agricole aventi efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP, in quanto l'area è caratterizzata da giacitura pianeggiante, all'interno di un poligono compatto e debolmente frastagliato. La trasformazione dell'area di indagine determinerà una minima variazione dimensionale e della forma del poligono.

Inoltre, dal punto di vista della sensibilità paesistica, le componenti proprie del paesaggio agrario storico sono scarsamente leggibili per la frammentazione delle patches e l'interposizione di elementi costruiti propri delle attività industriali, nonché una scarsa rilevanza del percorso al transito pedonale e scarso interesse vedutistico locale.

Nel complesso, l'area risulta pertanto di limitata rilevanza dal punto di vista agrario in quanto la copertura erbacea non la rende di interesse pabulatorio, né dal punto di vista ambientale. Risultano di maggiore interesse agrario, da una parte, le aree agricole e prative a nord e a est dell'ambito in oggetto, perché non frapposte tra aree edificate, nonché l'area boscata a nord dello stesso, che risulta avere un ruolo di zona ecotonale e di rifugio per la piccola fauna terricola e per l'avifauna.

Per maggiori dettagli si rimanda allo specifico "Studio dello stato vegetativo e fitosanitario degli individui arborei a dimora nell'area interessata alla proposta di variante SUAP per la realizzazione di un parcheggio privato presso Cascina Brugo, Villa Guardia" a firma della D.ssa Anna Borghi.

2.3 La scelta del Suap in variante al P.G.T.

Lo strumento del Suap in variante può essere attivato ai sensi dell'art. 97 della L.R. 12/05 qualora lo strumento urbanistico vigente non individui aree destinate alla funzione proposta o individui aree insufficienti.

Lo strumento urbanistico generale del Comune di Villa Guardia è costituito da Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con D.C.C. n. 27 del 19/07/2013 in attuazione della LR 12/2005. Lo strumento urbanistico ha avuto n. 7 varianti di carattere non generale di cui l'ultima approvata con D.C.C. n. 3 del 10/02/2023 e una correzione di errori materiali approvati con D.C.C. n. 41 del 29/11/2021 in attuazione dell'art. 13 comma 14 bis della LR 12/2005.

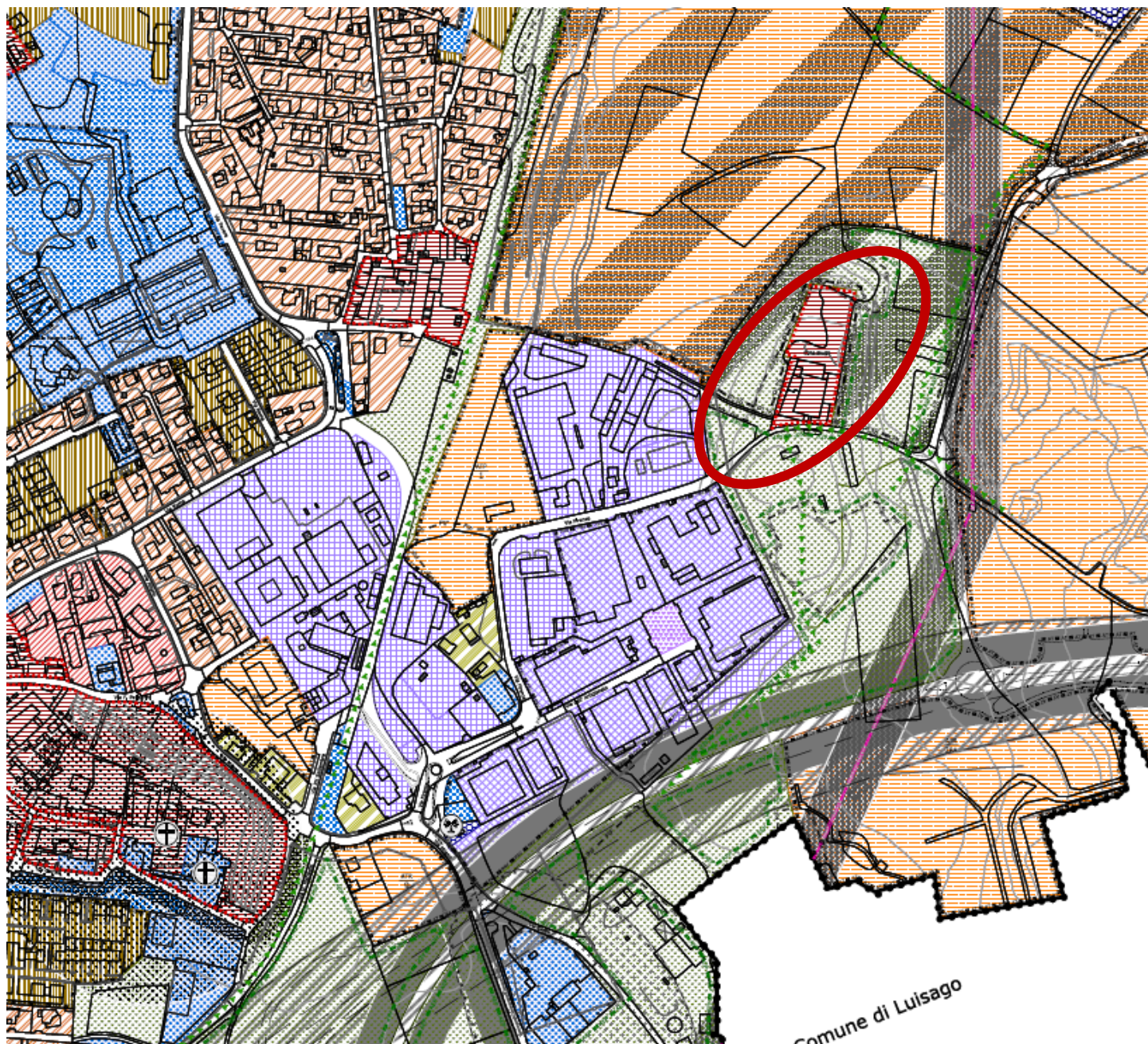
L'obiettivo primario del progetto SUAP in variante al vigente PGT è quello di soddisfare l'accresciuto fabbisogno di spazi adibiti alla sosta dei veicoli in una parte del territorio che risulta carente nell'offerta di spazi adeguati sia come stalli lungo la viabilità sia come aree a parcheggio.

Da qui l'esigenza di realizzare un parcheggio privato, per una superficie pari a 1.930 mq, su area già di proprietà privata, oggi individuata dal PGT come "comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP"

Dall'esame degli elaborati del PGT si può chiaramente affermare che le esigenze della Fiori Bianchi S.R.L. non possono trovare riscontro in aree presenti destinate a parcheggio nel territorio limitrofo all'attività. Trattandosi di una necessità legata al parcheggio delle auto degli utenti dell'attività turistica non è possibile rintracciare gli stessi a distanze importanti.

La immediata vicinanza dei luoghi è dunque indispensabile per dare un servizio agli utenti dell'attività.

Questo il motivo per cui ai sensi dell'art. 8 comma 1 della L. 160/10 è stata attivata la procedura del SUAP in variante al PGT.

Estratto Elaborato N. 4 del Piano delle Regole: Modalità di intervento**AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

NAF - Nuclei di antica formazione



PLIS - Parco Locale di interesse Sovracomunale Sorgenti del Torrente Lura



Comparti boscati disciplinati dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF)



Comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP

2.4 Contenuti di variante urbanistica

In relazione ai contenuti del progetto sopra descritti, la proposta di intervento sottende i seguenti elementi di modifica alle previsioni del PGT vigente di Villa Guardia.

L'intero comparto formato dal fabbricato con porzione dell'area di pertinenza ricade nel vigente PGT in zona "NAF – NUCLEI ANTICA FORMAZIONE". Le rimanenti aree di pertinenza risultano in zona agricola, verde privato e area boscata.

All'interno della disciplina specifica per i nuclei di antica formazione presente nel PGT, l'elaborato 3B (MODALITÀ D'INTERVENTO) del PGT vigente, al quadro 15 analizza l'intero comparto di "Cascina Brugo", identificando i diversi edifici che lo compongono, sui quali sono ammessi interventi di diverso livello:

- sulla porzione principale del comparto è ammesso un Grado di intervento di Livello 2 (GL2): <Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri 3 compositivi e tipologici dei prospetti>;
- sulla porzione residua della "Cascina Brugo" è consentito un maggiore Grado di intervento di Livello 3 (GL3): <Ristrutturazione edilizia con ricostruzione dell'edificio>.

Gli interventi di cui sopra, nella "Normativa tecnica" del PGT sono disciplinati dall'art. 20 "NAF – CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE", punto 3 "Modalità di intervento", punti c. (GL2) e d. (GL3).

In riferimento alle modalità di intervento la suddetta normativa tecnica del Piano delle Regole al comma 4 dell'art 20 "Prescrizioni Particolari" lettera b. punti 2 e 3 cita che su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie:

Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note.

Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.

L'obiettivo primario del progetto SUAP in variante al vigente PGT è quello di soddisfare l'accresciuto fabbisogno di spazi adibiti alla sosta dei veicoli in una parte del territorio che risulta carente nell'offerta di spazi adeguati sia come stalli lungo la viabilità sia come aree a parcheggio.

Da qui l'esigenza di realizzare un parcheggio privato, per una superficie pari a 1.930 mq, su area già di proprietà privata, oggi individuata dal PGT come "comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP"

Il presente progetto prende in esame l'area destinata dal PGT come "comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP" posta a sud del fabbricato in posizione contigua alla via Firenze ed identificata al mapp. al F. 2 mapp. 488

Il progetto prevede altresì per l'area oggetto di intervento il cambio di destinazione d'uso dall'attuale funzione agricola a:

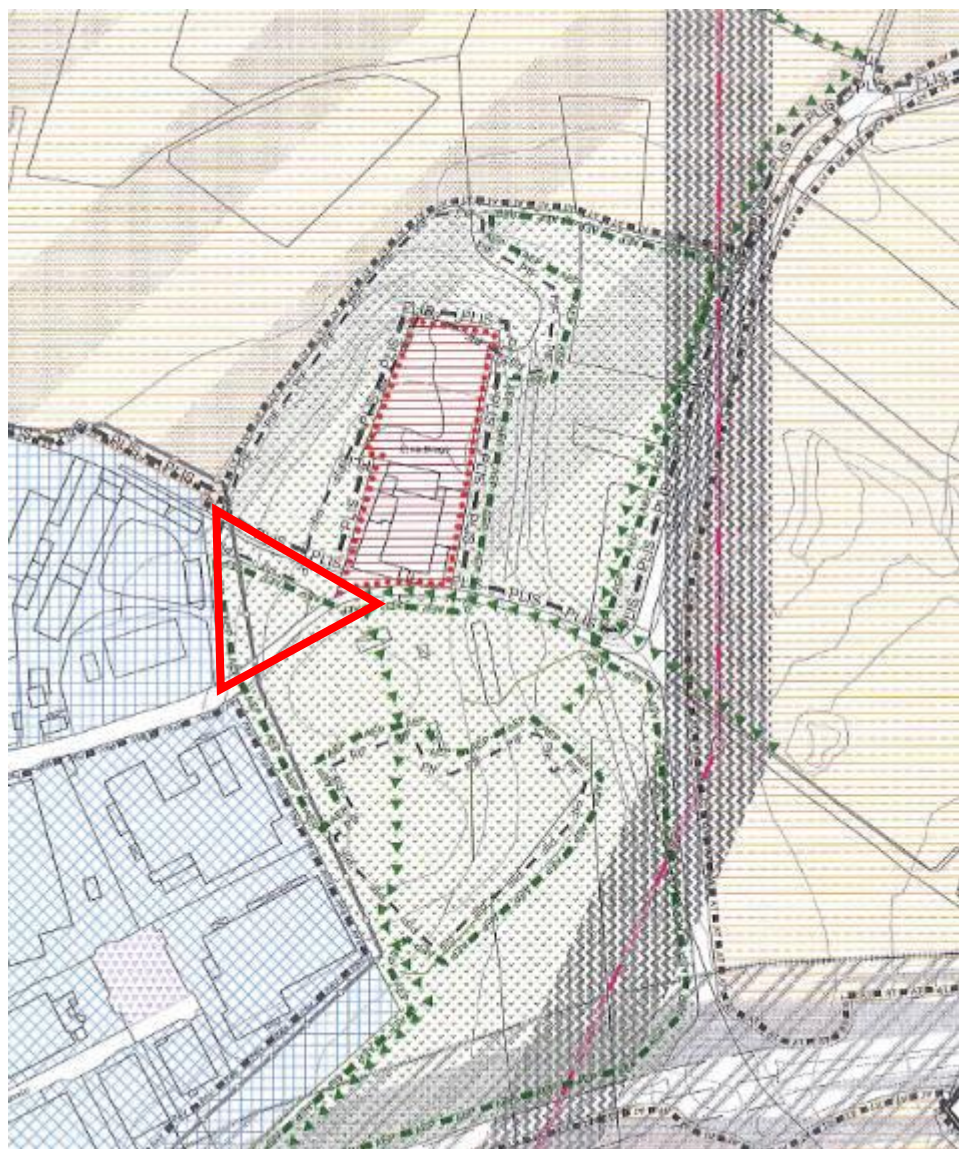
ART. 28 TC - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, DIREZIONALI, COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE, con individuazione della scritta "TC/Pr2" riportando la dicitura in normativa: aree destinate a parcheggio privo di volumetria.

AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**Aree boscate****Aree destinate all'agricoltura****Aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005 e dell'art. 15 del PTCP**

La legenda delle Previsioni di Piano del Documento di Piano individua gli ambiti esterni al Tuc, non rintracciandosi nella cartografia un perimetro del Tuc.

Sebbene vengano variate aree esterne al tessuto urbano consolidato e ciò comporti nuovo consumo di suolo, in realtà, ai sensi dell'art. 5, comma 4 della L.R. 31 del 28 novembre 2014, non si rende necessaria la verifica del bilancio ecologico, trattandosi di procedimento di SUAP in variante di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005. L'art. 5, comma 4, citato dispone infatti che *"i comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005"*. A tal proposito si rammenta altresì quanto disposto dalla deliberazione del Consiglio regionale n. XI/411 del 19/12/2018 - Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014, secondo cui: *"Le varianti di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005 (Progetti presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive comportanti variante al PGT), a esclusione di quelle per attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie agricola o naturale di superficie territoriale superiore a 5.000 mq, sono da considerare quali componenti del fabbisogno di "altre funzioni urbane" e sono comunque ammissibili ancorché comportanti consumo di suolo"*. Anche per questo motivo si è ritenuto più adeguato utilizzare lo strumento del Suap in Variante, in luogo di una variante puntuale ordinaria al P.G.T., di iniziativa privata, poichè questa seconda strada avrebbe richiesto da parte del privato l'indicazione di altra area da far entrare nel bilancio ecologico, con conseguente perdita dei diritti edificatori.

Inoltre, in considerazione della natura della proposta progettuale, si può asserire che la stessa non introduce nuove previsioni urbanistiche tali da costituire quadro di riferimento per progetti e altre attività di rilevanza strategica a scala territoriale. Analogamente i contenuti della variante urbanistica non generano influenza su altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente sovraordinati.

Stralcio del PGT Vigente con individuazione dell'area di interesse e legenda

Comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP

Dall'esame del Piano di Governo del Territorio si evince come l'area di espansione dell'insediamento Fiori Bianchi s.r.l. non risulti interessata da previsioni o ipotesi di trasformazione urbanistica in modifica rispetto all'attuale scenario insediativo.

Per quanto attiene le disposizioni urbanistiche vigenti, si evidenziano i seguenti aspetti contenuti nel Piano delle Regole:

- area destinata all'esercizio dell'attività agricola – comparti aventi efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP

L'art. 32 del Titolo III delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole definisce le modalità di intervento per i comparti aventi efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP.

ART. 32 COMPARTI AVENTI EFFICACIA AGRICOLA PREVALENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DEL PTCP**1. Caratteri generali**

I comparti aventi efficacia prevalente sono identificati tra quelli che per collocazione, dimensione, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonei allo svolgimento dell'attività agricola.

In tali comparti il Piano di Governo del Territorio persegue:

- a. l'obiettivo di non sottrarre aree di pregio all'attività agricola, allo scopo di evitare il consumo dei terreni a maggiore vocazione agricola;
- b. favorire processi di modernizzazione delle imprese agricole;
- c. la salvaguardia dei valori ambientali e naturalistici;
- d. lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A – Agricola** (punto 5d dell'ART. 12)

3. Modalità d'intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - 0,06 mc/mq sui terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
 - 0,01 mc/mq, per un massimo di mc 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):
 - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
 - Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-floro-vivaistiche;
 - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.

- c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.
- H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 6,50; per le infrastrutture aziendali, quella funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 150,00 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione nelle zone omogenee residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

5. Prescrizioni particolari

In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.

Stralcio dell'art. 28 delle Norme del Piano delle Regole del PGT proposta di Variante

ART.28 TC -AREEED AMBITIPER ATTIVITÀTERZIARIE, DIREZIONALI COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalle prevalenti destinazioni d'uso terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **T - terziaria, direzionale, commerciale in esercizio di vicinato, turistico ricettiva** (punto 5c dell'ART. 12).

3. Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mq/mq.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.

H Altezza massima di m 10,00.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.

Dsp Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

5. Prescrizioni particolari

a. *In corrispondenza del confine con zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 dal confine per costituire una fascia di separazione ove il titolo abilitativo a costruire deve prevedere verde alberato con funzione biofiltro e con superficie filtrante per mitigare eventuali interferenze acustiche.*

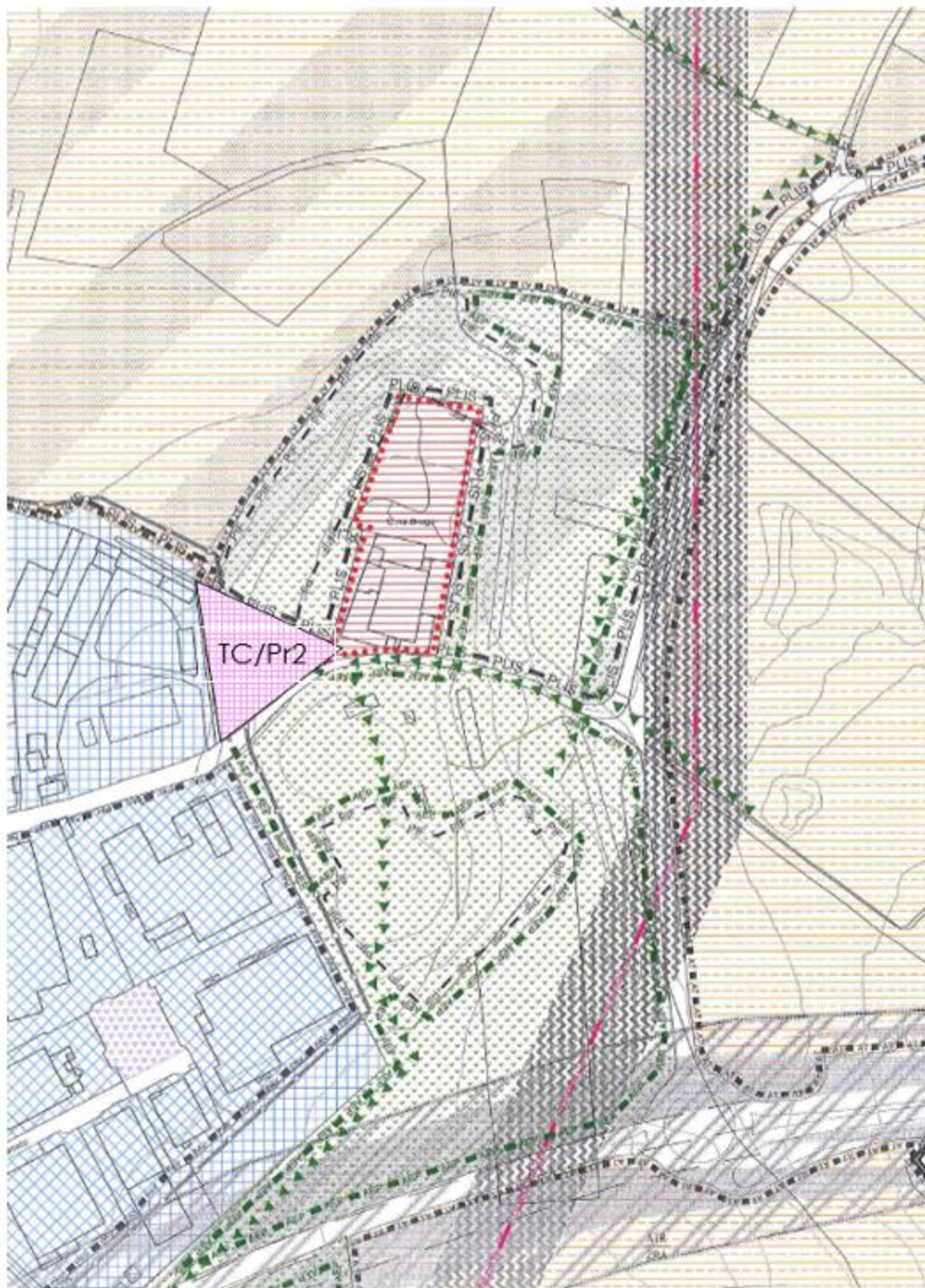
b. *Nel lotto identificato con la sigla TC/Pr1, edificato a seguito di piano*

attuativo i cui termini di attuazione sono decorsi, è ammesso il cambio di destinazione di singole unità immobiliari da quelle ammesse nell'ambito a Residenziale (punto 5a dell'ART. 12) a fronte di una compensazione economica per la realizzazione di opere pubbliche commisurate al carico insediativo indotto.

c. Nel lotto identificato con la sigla TC/Pr2 sono ammesse aree destinate a parcheggio privo di volumetria.

Dal punto di vista insediativo l'ambito di intervento si configura come un'area di frangia rispetto al tessuto consolidato, caratterizzato da insediamenti produttivi che lambiscono il paesaggio agrario.

L'intervento proposto viene a configurarsi come una riconnessione del tessuto edilizio circostante con il territorio ineditato. L'area di frangia è così salvaguardata attraverso l'uso di materiali naturali che non compromettono la discontinuità tra edificato e contesti agricoli e boscati.

Stralcio della Tavola 4 del Piano delle Regole del PGT proposta di Variante – Modalità di Intervento

Il Pgt inoltre prevede a ridosso dell'ambito di intervento l'ambito di trasformazione ATR-ZRA, trattasi di intervento sovralocale non ancora attuato.

ATR/ZRA - Piana di Brugo**Il sito:**

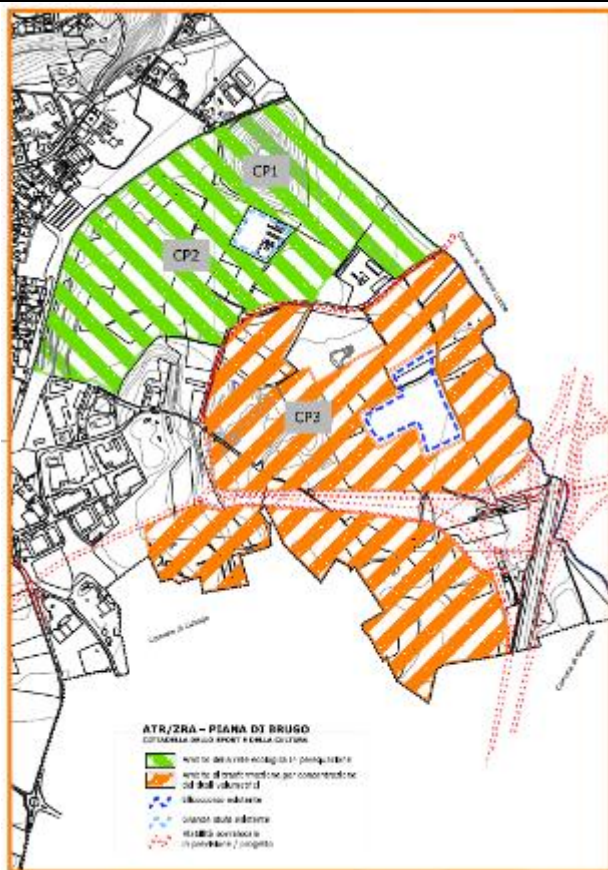
Ambito localizzato nella zona sud ovest del territorio comunale ai piedi del sistema collinare sul quale si sviluppa il contesto urbano consolidato.

E' caratterizzato nella porzione a sud-est della via Tevere dalla presenza di aree prative recuperate dal riempimento di cave utilizzate per il recupero della ghiaia ed in parte coltivate.

A nord della stessa via il sistema delle naturalità è invece marcatamente caratterizzato da colture agricole ed emergenza boschiva.

Gli obiettivi:

- Attuare la riqualificazione delle aree di cave in base agli indirizzi dettati dal PTCIP recuperando la partecipazione all'intervento anche delle proprietà interessate da significative valenze ambientali. La salvaguardia di queste ultime viene comunque garantita applicando il criterio perequativo dei titoli volumetrici.

**Obiettivi generali del PGT**

- La previsione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di allocare nella Piana di Brugo Servizi - Cittadella dello Sport e della Cultura - di rilevanza Provinciale potrà essere attuata a condizione che la sua realizzazione avvenga in forma convenzionata con il Comune e mediante la massima concentrazione e compattezza del costruito e l'elevata mitigazione ambientale degli effetti derivanti dalla tipologia degli insediamenti previsti. In ogni caso verranno privilegiate soluzioni che prevedano la continuità del sistema del verde rispetto a quello dell'edificato e l'ottenimento di congrue incentivazioni a favore del Comune finalizzate a compensazioni di carattere sociale, ambientale ed economico.

XI PIANA DI BRUGO

Dal punto di vista paesaggistico come da conclusioni della relazione della dott.ssa Borghi:

Le componenti proprie del paesaggio agrario storico sono scarsamente leggibili per la frammentazione delle patches e l'interposizione di elementi costruiti propri delle attività industriali, nonché una scarsa rilevanza del percorso al transito pedonale e di scarso interesse vedutistico locale.

Nel complesso, l'area risulta pertanto di limitata rilevanza dal punto di vista agrario in quanto la copertura erbacea non la rende di interesse pabulatorio, né dal punto di vista ambientale (...)

Nel dettaglio progettuale in linea con l'intento conservativo della progettazione del fabbricato anche per il parcheggio l'obiettivo è quello di mantenere il più possibile lo stato dei luoghi così come da stato di fatto ovvero far riconoscere la natura agricola del luogo.

Le essenze arboree saranno mantenute come da esistente.

Verrà preliminarmente livellato il terreno e creato un cassonetto stradale con materiale naturale infine la pavimentazione sarà in ghiaia naturale delimitata da cordature minime in legno.

Verranno rispettate altresì nei limiti del solo livellamento le quote altimetriche esistenti.

Tenuto conto dello spazio sarà privato si eviterà di porre delle delimitazioni fisiche ai posti auto.

Una illuminazione bassa completerà le opere.

Con il Suap in variante il comune di Villa Guardia potrà invece contare su una struttura ricettiva di qualità e sempre più attrattiva ampliandone i servizi.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

3.1 Premesse

Il Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica che ha accompagnato il PGT originario di Villa Guardia, ha esaminato nel dettaglio le relazioni tra il piano urbanistico in esame e gli strumenti di programmazione e pianificazione vigenti che, alle diverse scale, governano il contesto ambientale e territoriale interessato.

In particolare, l'analisi dello scenario pianificatorio e programmatico è stata finalizzata al raggiungimento di due obiettivi principali:

- a. la verifica di compatibilità generale della variante urbanistica rispetto alle disposizioni dei diversi piani e programmi territoriali o settoriali;
- b. l'individuazione degli eventuali obiettivi ambientali definiti dai diversi piani e programmi che consentano di orientare i contenuti della variante urbanistica verso criteri di sostenibilità ambientale.

3.2 Il quadro di riferimento pianificatorio e programmatico

L'insieme dei piani e programmi che governano l'ambiente-territorio oggetto del PGT di Villa Guardia ne costituiscono il quadro pianificatorio e programmatico: l'analisi di tale quadro è stata finalizzata a stabilire la rilevanza del Piano e la sua relazione con gli altri piani o programmi considerati, con specifico riferimento alla materia ambientale.

Secondo le finalità sopra espresse, la VAS del PGT originario di Villa Guardia ha trattato gli elementi programmatici di seguito riportati.

A livello regionale:

■ Piano Territoriale Regionale (PTR)

Lo strumento si configura quale promotore di obiettivi e strategie di sviluppo per l'intera Lombardia, nella diversa declinazione d'ambito dei sistemi territoriali individuati dal Piano. Il Piano Territoriale Regionale (PTR) ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale. La sezione Piano Paesaggistico Regionale (PPR) assume, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) pre-vigente e ne integra la sezione normativa.

■ Rete Ecologica Regionale (RER)

La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale. Il documento "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali" costituisce strumento orientativo per la definizione e la salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione regionale e locale.

Al fine di meglio definire lo scenario della pianificazione regionale, si riportano stralci del Piano Territoriale Regionale.

Macro-obiettivi

Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia
Riequilibrare il territorio lombardo
Proteggere e valorizzare le risorse della Regione

Obiettivi territoriali specifici

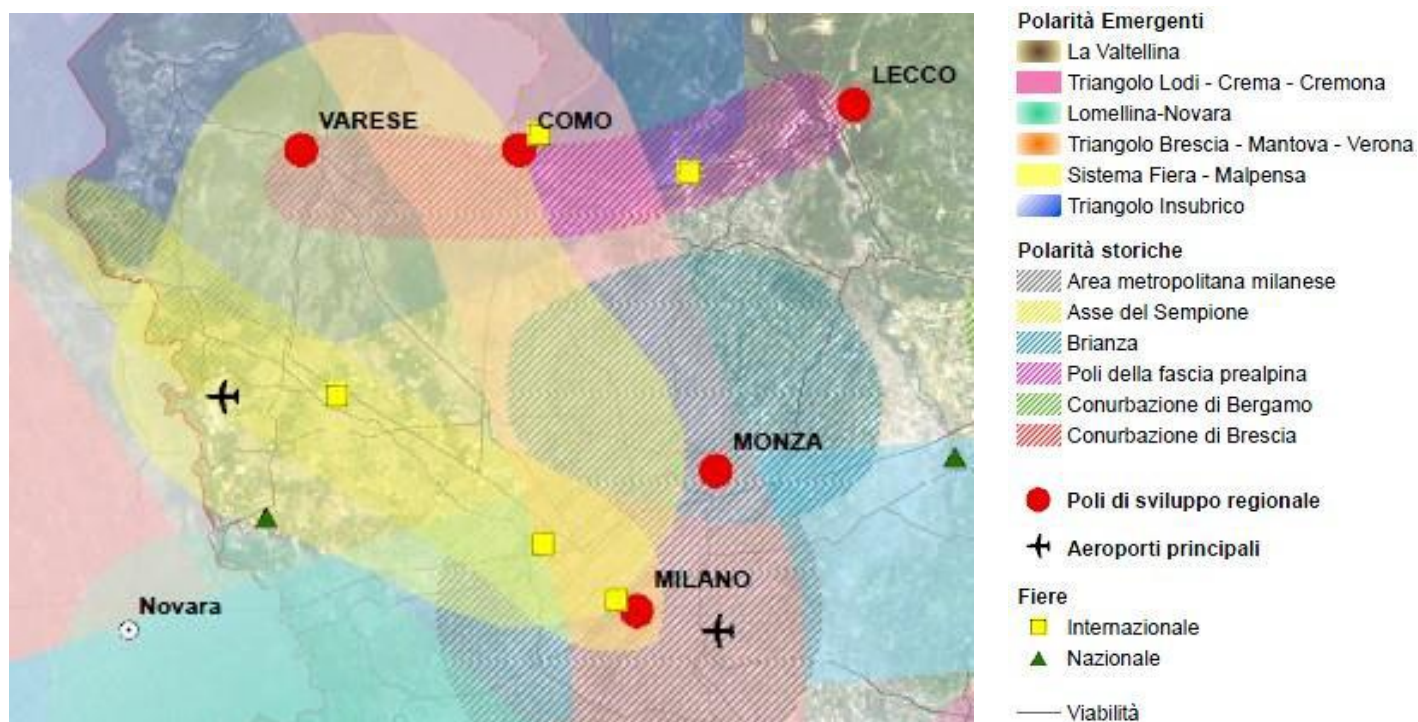
Il Comune di Villa Guardia rientra nell'ambito delle polarità storiche **"Poli della fascia Prealpina"**. Il PTR suddivide il territorio lombardo in sistemi territoriali e per ognuno esplicita una serie di obiettivi territoriali specifici che si pongono in relazione con quelli generali del PTR.

Il territorio di Villa Guardia è ricompreso nel **sistema territoriale pedemontano** (Tav. 4 del Documento di Piano del PTR). Geograficamente l'area prealpina si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva, assai popolata, che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici. Il Sistema Territoriale Pedemontano costituisce zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine; è zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane, anche attraverso gli sbocchi delle principali valli alpine, con fondovalli fortemente e densamente sfruttati dagli insediamenti residenziali e industriali.

Di seguito si riportano gli obiettivi specifici per questo specifico sistema territoriale:

- ST3.1 Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)
- ST3.2 Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse
- ST1.3. Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità
- ST3.3 Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa
- ST1.5. Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee
- ST3.4 Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata
- ST3.5 Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio
- ST3.6 Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola
- ST3.7 Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano
- ST3.8 Incentivare l'agricoltura e il settore turistico-ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico
- ST3.9 Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel"

PIANO TERRITORIALE REGIONALE, Tavola 1, Polarità e poli di sviluppo regionale

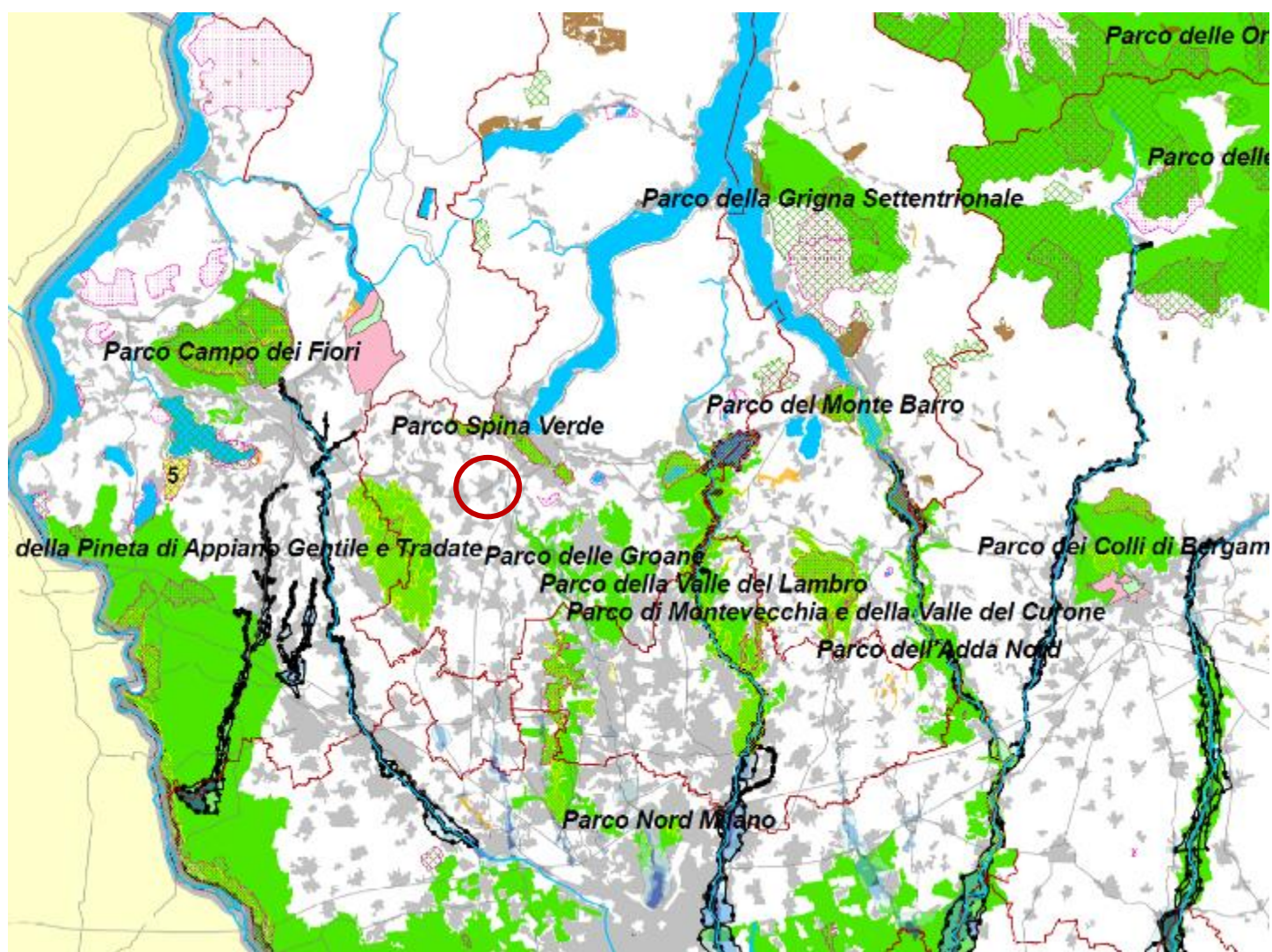


L'area metropolitana lombarda e le polarità storiche. La regione Lombardia si è sviluppata nel tempo lungo la vasta porzione della fascia centrale del territorio regionale.

Il sistema insediativo che si è determinato è l'esito dello sviluppo di singoli sistemi insediativi e di successive conurbazioni che si sono espanse e spesso fuse creando un effetto di continuo edificato, di processi di urbanizzazione lungo fascia pedemontana collinare sovente saldati con i sistemi vallivi, di insediamenti sparsi frutto di dispersione urbana. Le specificità che, nonostante questo tipo di sviluppo, si conservano in questa porzione del territorio lombardo sono ancora oggi il vero valore dell'intero Sistema Metropolitano lombardo.

All'interno dell'area metropolitana si possono riconoscere alcune strutture con caratteristiche proprie anche se fortemente interconnesse: l'asse del Sempione, l'area metropolitana milanese, la Brianza, i poli della fascia prealpina (Varese, Como e Lecco), le conurbazioni di Bergamo e di Brescia.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE, Tavola 2, Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

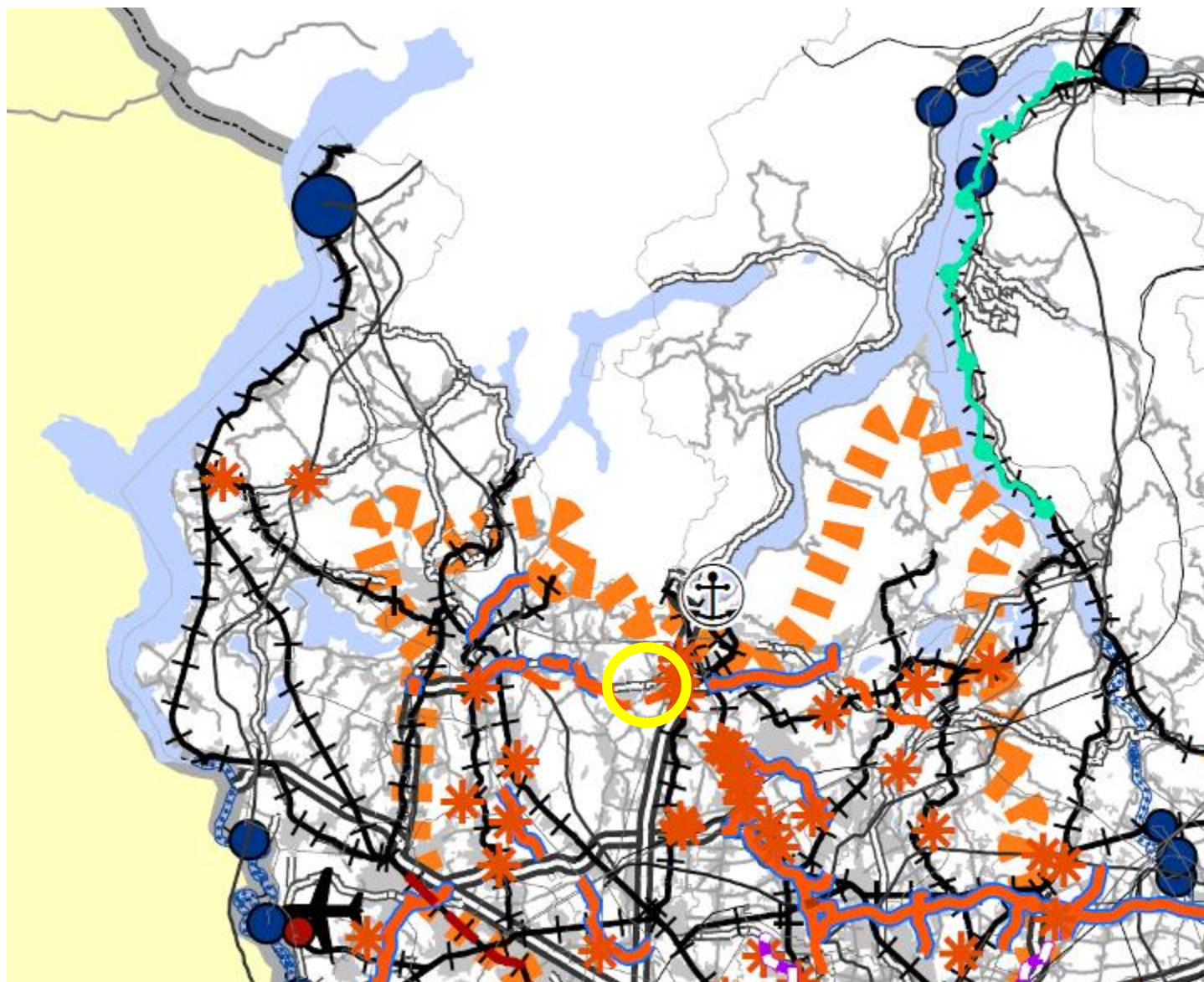


Rete Natura 2000

- Siti di importanza comunitaria (SIC)
- Zone di protezione speciale (ZPS)

Sistema delle aree protette

- Parchi naturali
- Parchi regionali

PIANO TERRITORIALE REGIONALE, Tavola 3, Infrastrutture prioritarie per la Lombardia, agg. 2024

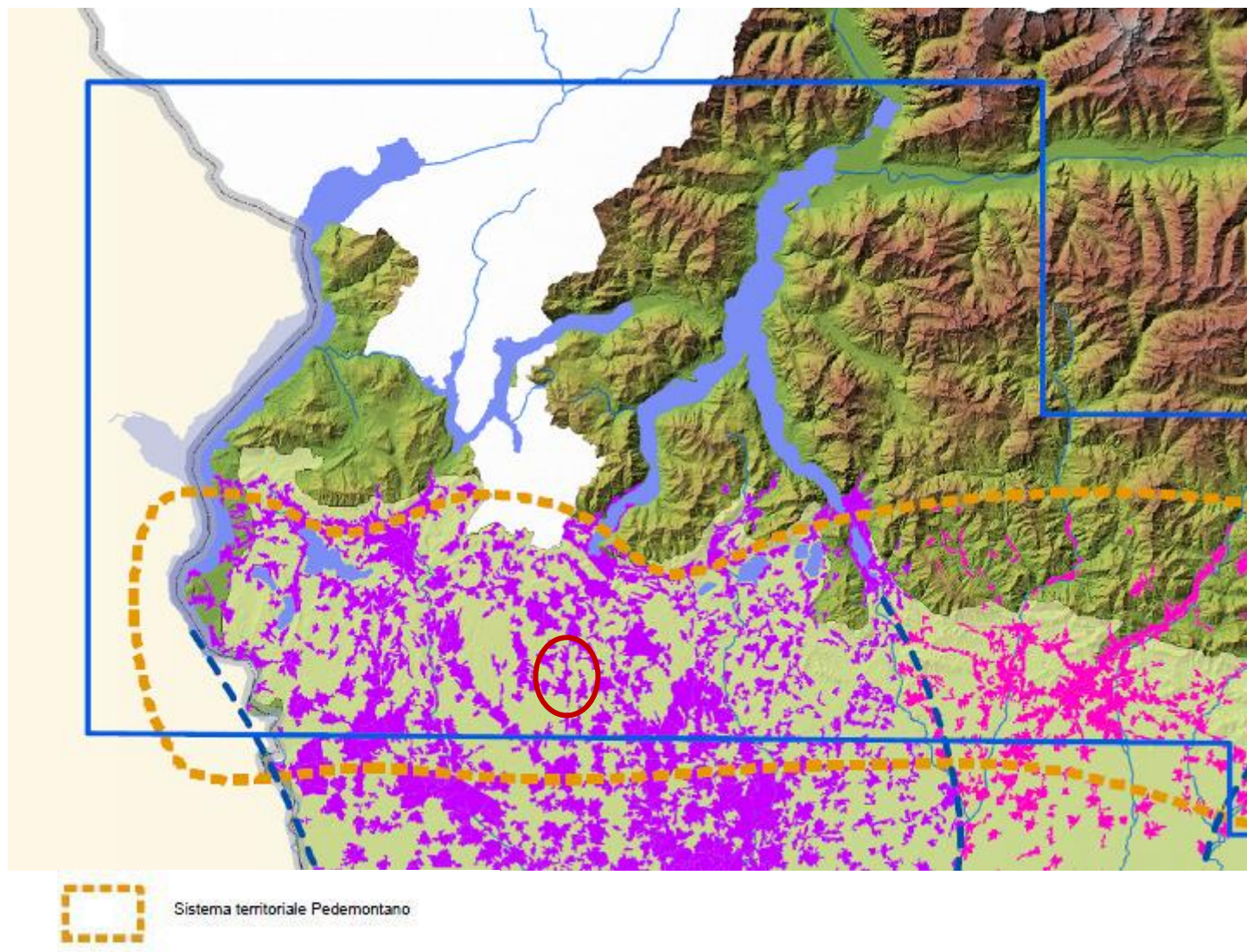
- Infrastrutture viarie - in progetto
- - Infrastrutture viarie - progetto da aggiornare

INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO

- ■ ■ ■ Bacino Lambro - Seveso - Olona - Trobbie
- ■ | Riconnessione del fiume Olona con l'Olona Inferiore e il Po
- * Infrastrutture prioritarie per la difesa del suolo

PIANO TERRITORIALE REGIONALE, Tavola 4, I Sistemi Territoriali del PTR

Il PTR individua i Sistemi Territoriali quali 'chiave territoriale di lettura' delle potenzialità e debolezze del territorio. Il comune di Villa Guardia è ricompreso nel 'Sistema Territoriale Pedemontano'.



In relazione a tale 'Sistema' gli obiettivi possono essere individuati:

- ST3.7 Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano.
- ST3.9 Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel" (ob. PTR . 6, 24).
- Uso del suolo - Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio.
- Sistema logistico intermodale sostenibile, integrato e competitivo

PIANO TERRITORIALE REGIONALE – Piano Paesaggistico Regionale, Tavola A, Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

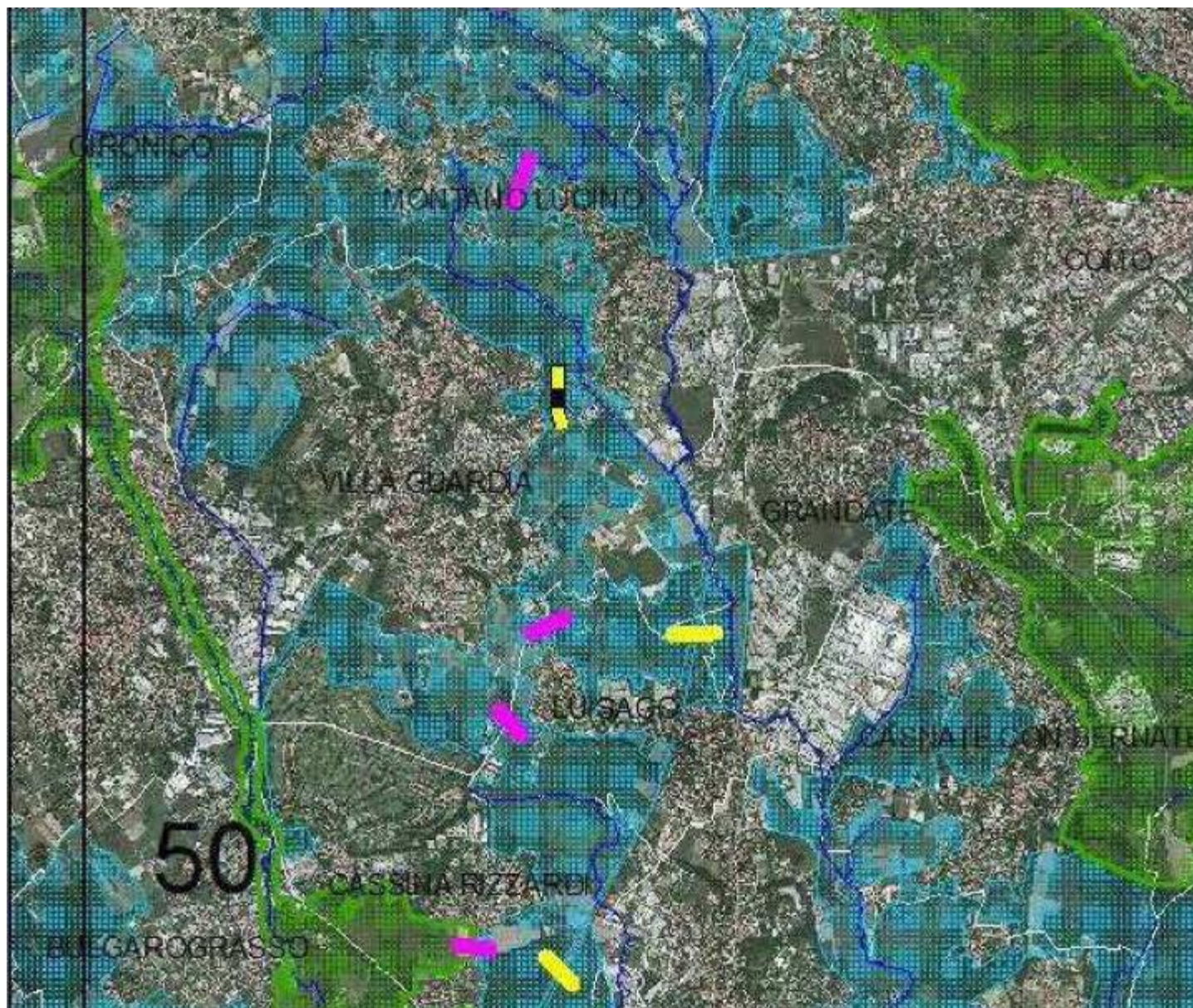


UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO



Indirizzi di tutela: Ogni intervento di tipo infrastrutturale che possa modificare la forma delle colline (crinali dei cordoni morenici, ripiani, trincee, depressioni intermoreniche lacustri o palustri, ecc.) va escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. Deve anche essere contemplato il ripristino di situazioni deturpate da cave e manomissioni in genere.

Con riferimento agli obiettivi definiti per i 'Sistemi territoriali' e agli 'Indirizzi' di tutela sopra riportati, va rilevato che quanto previsto dal PTR e PPR trova corrispondenza con le azioni previste nella Variante PGT del Comune di Villa Guardia oggetto del presente RAP.

Regione Lombardia – Rete Ecologica Regionale, settore 50**ELEMENTI PRIMARI DELLA RER**

- varco da deframmentare
- varco da tenere
- varco da tenere e deframmentare
- corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
- corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

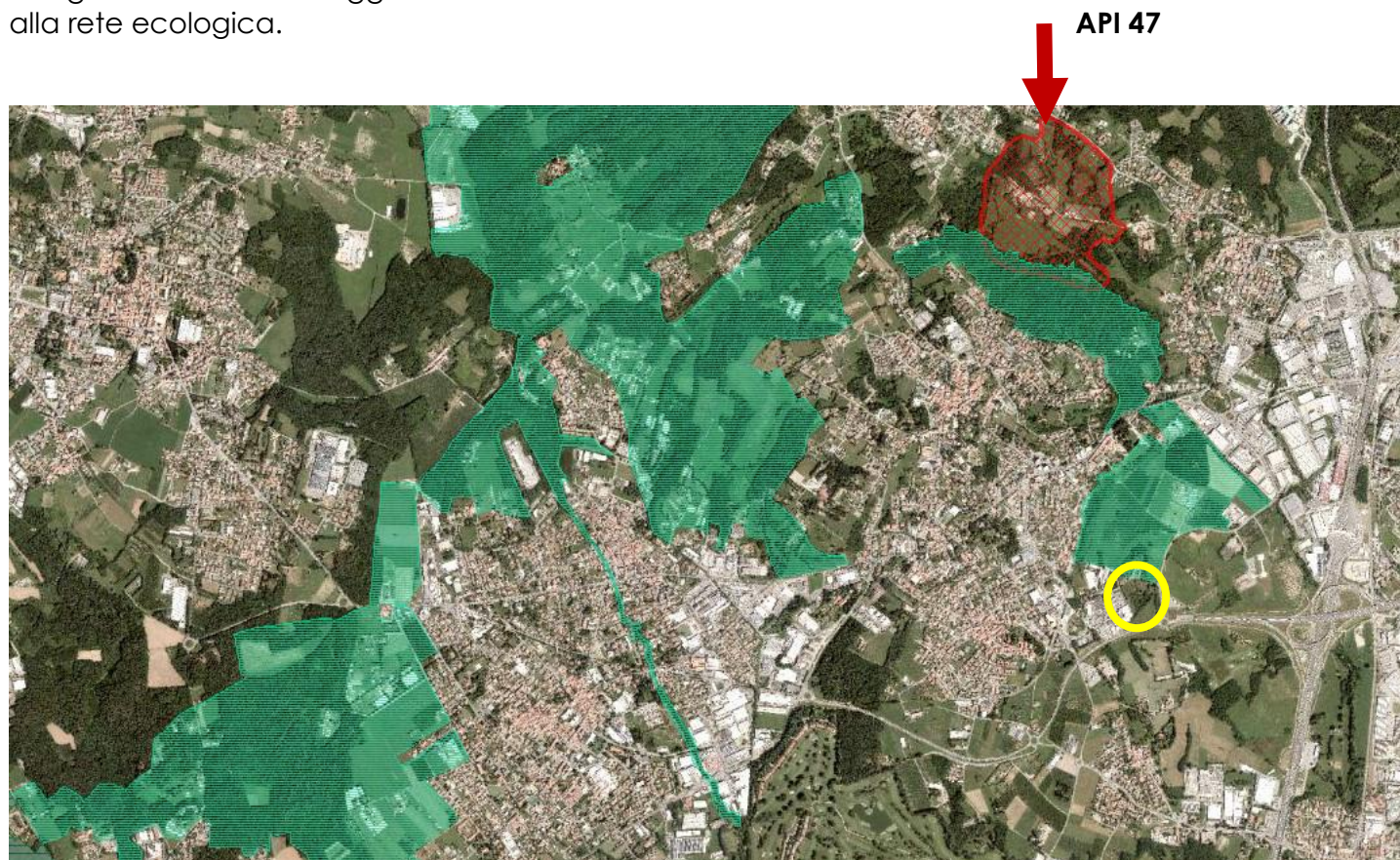
- griglia di riferimento
- reticolo idrografico
- elementi di secondo livello della RER
- comuni

La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

Nel territorio provinciale sono individuate anche quattro Aree Prioritarie di Intervento (API) ovvero zone rilevanti per il prioritario rafforzamento delle connessioni ecologiche a garanzia e coerenza di Rete Natura 2000: tali API sono riconosciute con D.G.R. n. 2423 dell'11.11.2019.

Le API non sono vincoli territoriale ma rimandano alla necessità di attuare azioni di conservazione e riqualificazione; per ogni API è fornito uno schema direttore di intervento, illustrativo delle azioni di strutturazione ecosistemica da realizzare per il perseguimento delle finalità preposte che riguardano la tutela di alcune specie faunistiche.

Le API presenti sono le seguenti: (...); n. 47 in territorio del comune di Montano Lucino e di Villaguardia. L'ambito oggetto di variante SUAP non ha riscontro diretto con tale API ed è esterno alla rete ecologica.



Ambito oggetto di Suap in variante

A livello provinciale:

■ Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Como

Il Piano provinciale rappresenta uno strumento di riferimento per la pianificazione comunale in riferimento ai seguenti aspetti principali:

- definizione e descrizione del quadro conoscitivo territoriale, del sistema paesaggistico ed ecologico
- modalità per la pianificazione comunale, in riferimento al consumo di nuovo suolo libero, alla qualificazione delle trasformazioni ed ai criteri dimensionali delle previsioni insediative

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del territorio della Provincia con particolare riferimento alla sostenibilità delle trasformazioni e dello sviluppo insediativo.

Il PTCP (approvato dal Consiglio Provinciale il 2 agosto 2006, efficace il 20 settembre 2006 a seguito della pubblicazione sul BURL della relativa deliberazione di approvazione) e al momento in fase di variante generale in adeguamento al PTR definisce gli obiettivi generali di pianificazione territoriale di livello provinciale attraverso l'indicazione delle principali infrastrutture di mobilità, delle funzioni di interesse sovracomunale, di assetto idrogeologico e difesa del suolo, delle aree protette e della rete ecologica, dei criteri di sostenibilità ambientale dei sistemi insediativi locali.

Il PTCP individua i seguenti obiettivi strategici:

01 – L'assetto idrogeologico e la difesa del suolo

02 – La tutela dell'ambiente e la valorizzazione degli ecosistemi

03 – La costituzione della rete ecologica provinciale per la conservazione della biodiversità

04 – La sostenibilità dei sistemi insediativi mediante la riduzione del consumo di suolo

05 – La definizione dei Centri urbani aventi funzioni di rilevanza sovracomunale

06 – L'assetto della rete infrastrutturale della mobilità

07 – Il consolidamento del posizionamento strategico della Provincia di Como nel sistema economico globale

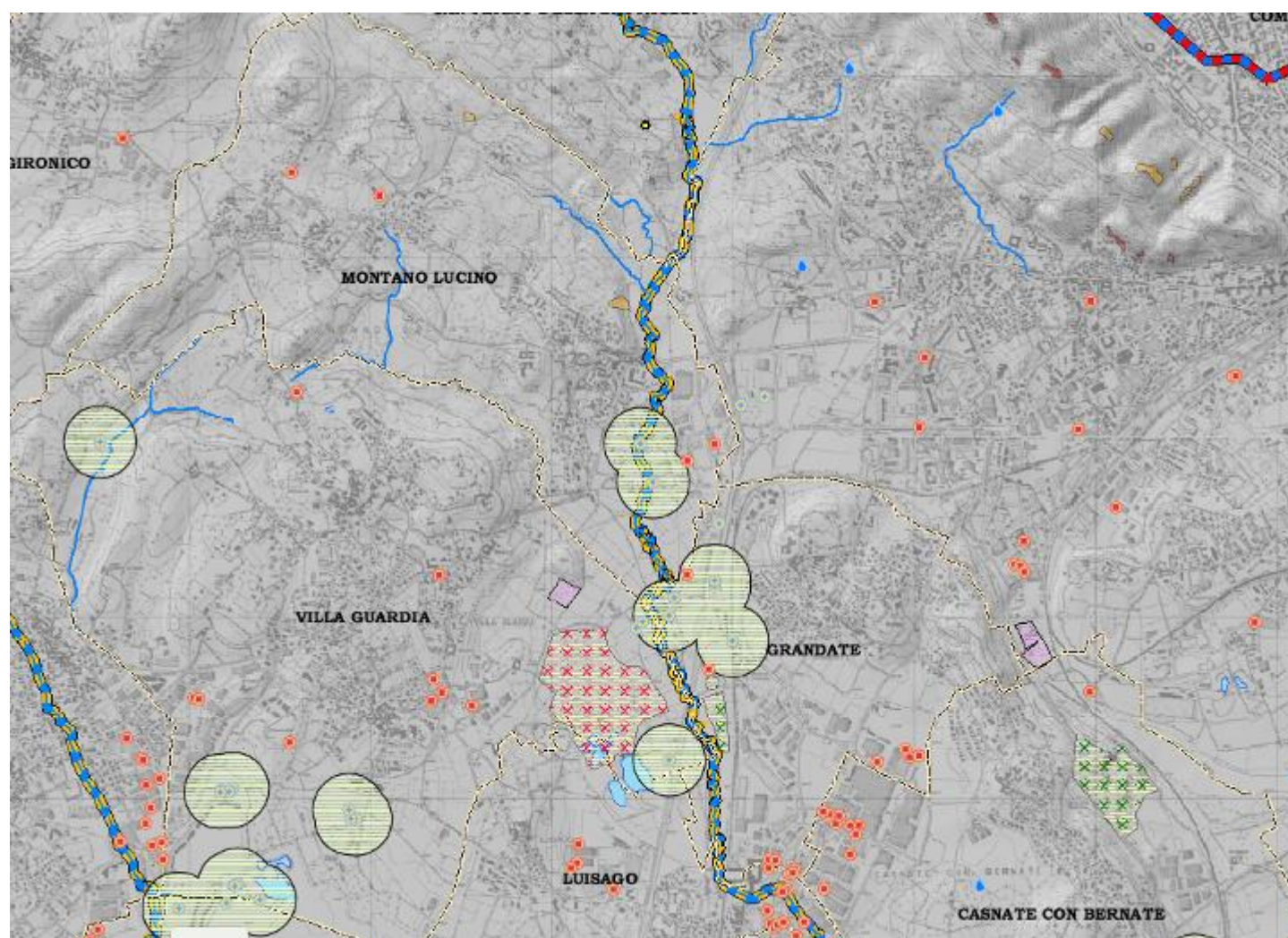
08 – L'introduzione della perequazione territoriale

09 – La costruzione di un nuovo modello di "governance urbana"


Il PTCP individua all'interno del territorio provinciale otto ambiti territoriali omogenei, connotati da elementi di omogeneità socio-economica e geografica e di sviluppo urbanistico- territoriale. Villa Guardia ricade nell'ambito territoriale n. 5 "Como e area urbana" che comprende Como con ruolo di comune "polo attrattore", San Fermo della Battaglia, Grandate, Casnate con Bernate, Senna Comasco, Lipomo, Maslianico. La stessa si caratterizza per la preponderante presenza del cpoluogo provinciale, massa critica di funzioni e servizi di una "coroma insediativa" che spesso contiene Comuni dalla forte vocazione residenziale (come Maslianico, Lipomo, Momtano Lucino). Il PTCP evidenzia la particolare complessità urbanistico-territoriale dell'area urbana di Como, caratterizzata da una elevata dinamicità insediativa. Tale area è interessata da significativi progetti di rilevanza sovra comunale riguardanti i sistemi della mobilità, della logistica e dell'intermodalità, dell'assistenza socio-sanitaria, della formazione universitaria, della cultura, del commercio e produttivi.


Il comune di Villa Guardia è interessato dai seguenti interventi di rilevanza strategica: Nuova tangenziale di Como (già realizzata), dal progetto di Metrotramvia sulla SS342 e dalla Cittadella Sportiva. Villa Guardia è caratterizzata dalla presenza di un esteso tessuto misto produttivo/commerciale, concentrato a confine con Lurate Caccivio e caratterizzato da buoni livelli di accessibilità per la vicinanza dello svincolo Como Sud dell'Autostrada A9 e del peduncolo della Nuova tangenziale di Como di innesto con la SP24.

Al fine di meglio definire lo scenario della pianificazione provinciale, si riportano stralci del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.


PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE, Tavola A1.c. la difesa del suolo


 Zona di rispetto di 200 m (D.lgs 258/00)

 Discariche

 Specchio d'acqua - Lago

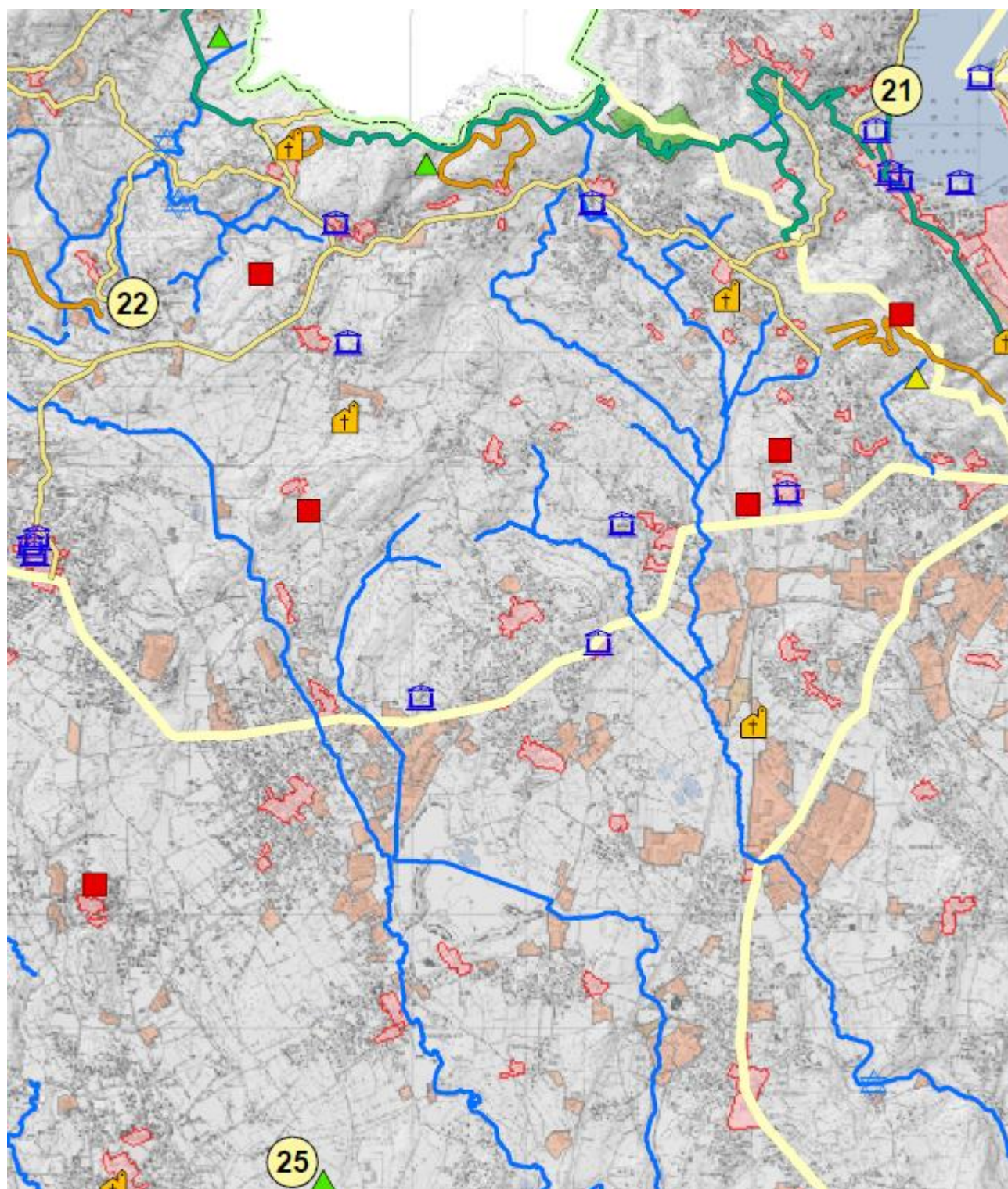
Ambiti Territoriali Estrattivi

Stato
 Attivo

 Pozzi non potabili

 Fiumi

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE, Tavola A2 il paesaggio






- 21 CONVALLE DI COMO E VALLE DEL BREGGIA
- 22 COLLINE OCCIDENTALI E VALLE DEL LANZA
- 23 AMBITI PEDEMONTANI
- 24 FASCIA DEI LAGHI BRIANTEI
- 25 COLLINA OLGIATESE E PINETA DI APPIANO GENTILE







ELEMENTI FISICO-MORFOLOGICI

-  Fiumi
-  Laghi
-  Area con fenomeni carsici
-  Area con rocce montonate
-  Area con massi erratici
-  Orrido o forra
-  Laghetto alpino
-  Conoide o promontorio
-  Rock glacier
-  Piana alluvionale
-  Isola
-  Scultura naturale
-  Cascata
-  Circo glaciale
-  Grotta
-  Masso erratico
-  Orrido o forra









ELEMENTI DI DEGRADO PAESAGGISTICO

-  Zona industriale > 1 ha
-  Cava o discarica
-  Principali svincoli stradali







ELEMENTI NATURALISTICI

-  Giardino botanico
-  Ambito di interesse paleontologico
-  Sito paleontologico
-  Zona umida
-  Valico per l'avifauna
-  Albero monumentale

ELEMENTI PAESAGGISTICI

-  Parete di interesse paesaggistico
-  Area con presenza di alpeggi
-  Punto panoramico
-  Luogo dell'identità del PTPR
-  Paesaggio agrario tradizionale del PTPR
-  Strada panoramica
-  Percorso paesaggistico di livello provinciale
-  Percorso tematico

ELEMENTI STORICO-CULTURALI

-  Mulino
-  Chiesa, oratorio, santuario, abbazia
-  Villa, palazzo
-  Torre, castello, rudere
-  Altri monumenti (faro, fontana, ecc)
-  Centro storico

Il PTCP nella tavola "A2 – Il Paesaggio" inserisce il territorio di Villa Guardia nella "Unità Territoriale di Paesaggio n. 22 "Colline occidentali e Valle del Lanza", verso nord, e n. 25 "Collina Olgiatese e Pineta di Appiano Gentile", verso sud.

Unità di paesaggio 22:*Landmarks di livello provinciale*

Villa Imbonati a Cavallasca
Sasso di Cavallasca
Villa Odescalchi a Parè
Paesaggi agro-forestali della Val Grande
Nucleo di Gironico al Monte
Testimonianze di archeologia industriale della Valle dei Mulini
Colle di San Maffeo
Paesaggi forestali e zone umide della Valle del Lanza

Principali elementi di criticità

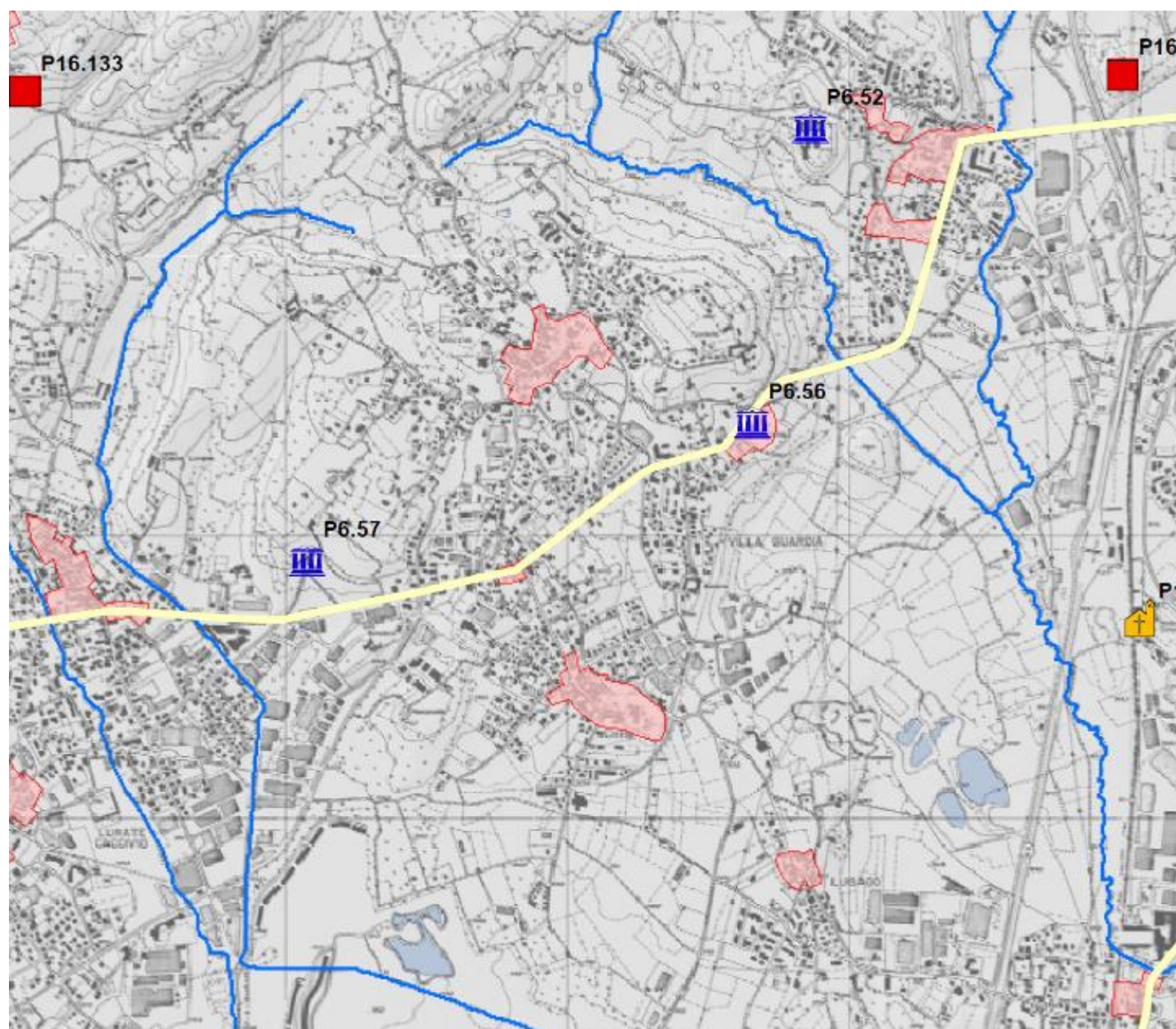
Perdita di valore del paesaggio, per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato e l'abbandono di percorsi e manufatti storici
Diffusa presenza di ambiti estrattivi
Interruzione dei corridoi ecologici
Presenza di specie estranee al contesto ecologico







Unità di paesaggio 25:*Landmarks di livello provinciale*

Ambienti agro-forestali della Pineta di Appiano Gentile e Tradate
Centro storico di Appiano Gentile

Principali elementi di criticità

Perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato residenziale e produttivo
Diffusa presenza di ambiti estrattivi
Interruzione dei corridoi ecologici
Presenza di specie estranee al contesto ecologico

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE, Tavola A2.c Il Sistema paesistico-Ambientale**ELEMENTI STORICO-CULTURALI**

-  Mulino
-  Chiesa, oratorio, santuario, abbazia
-  Villa, palazzo
-  Torre, castello, rudere
-  Altri monumenti (faro, fontana, ecc)
-  Centro storico

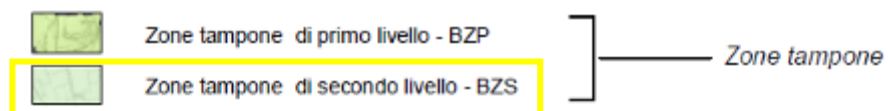
ELEMENTI FISICO-MORFOLOGICI

-  Fiumi

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE, Tavola A4, La rete ecologica

L'area oggetto di intervento è individuata come Zona tampone di secondo livello della Rete Ecologica provinciale BZS

O Ambito oggetto di Suap in variante al PGT

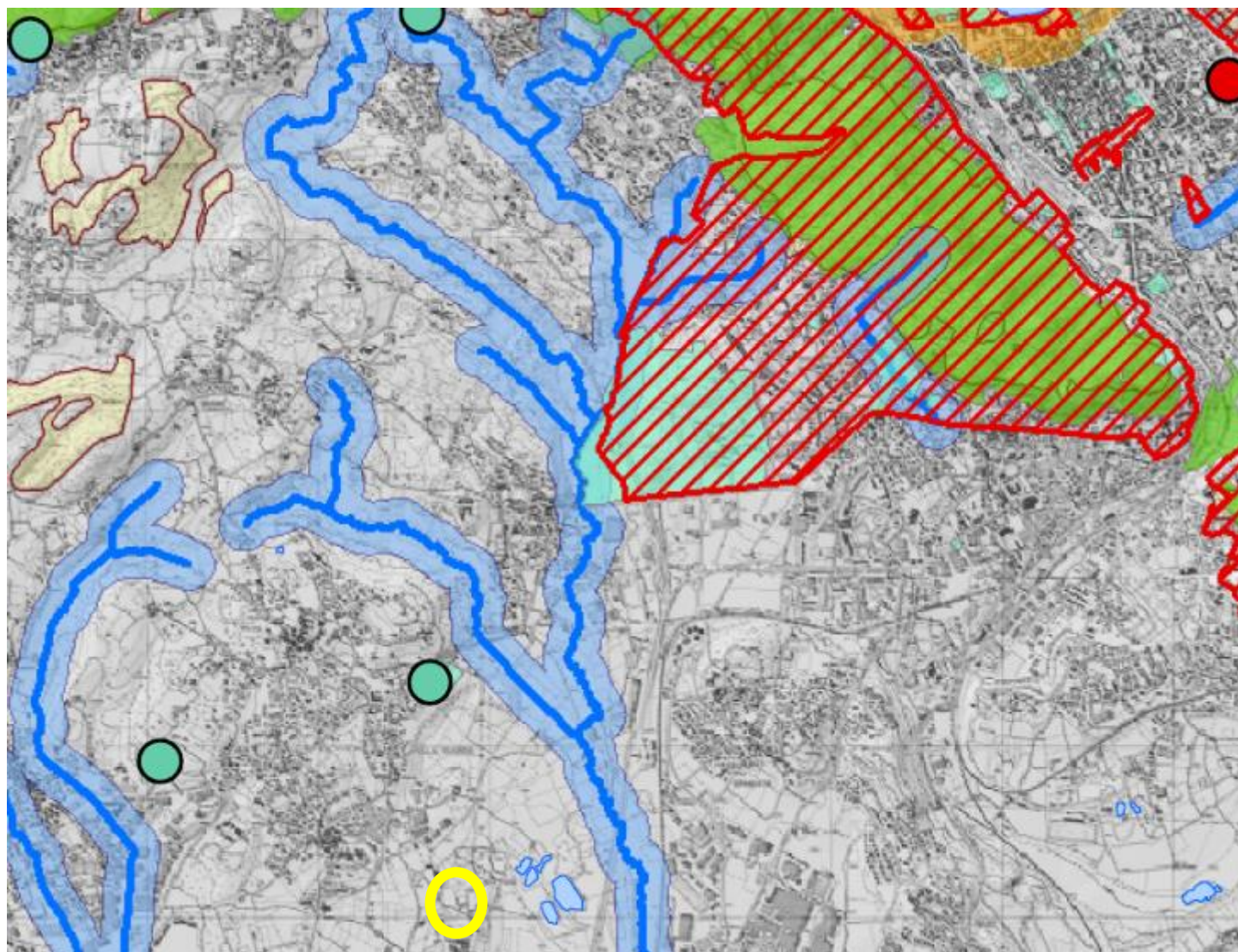


Estratto art. 11 comma 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP

b) **zone tampone**, con funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi, a loro volta suddivise in:

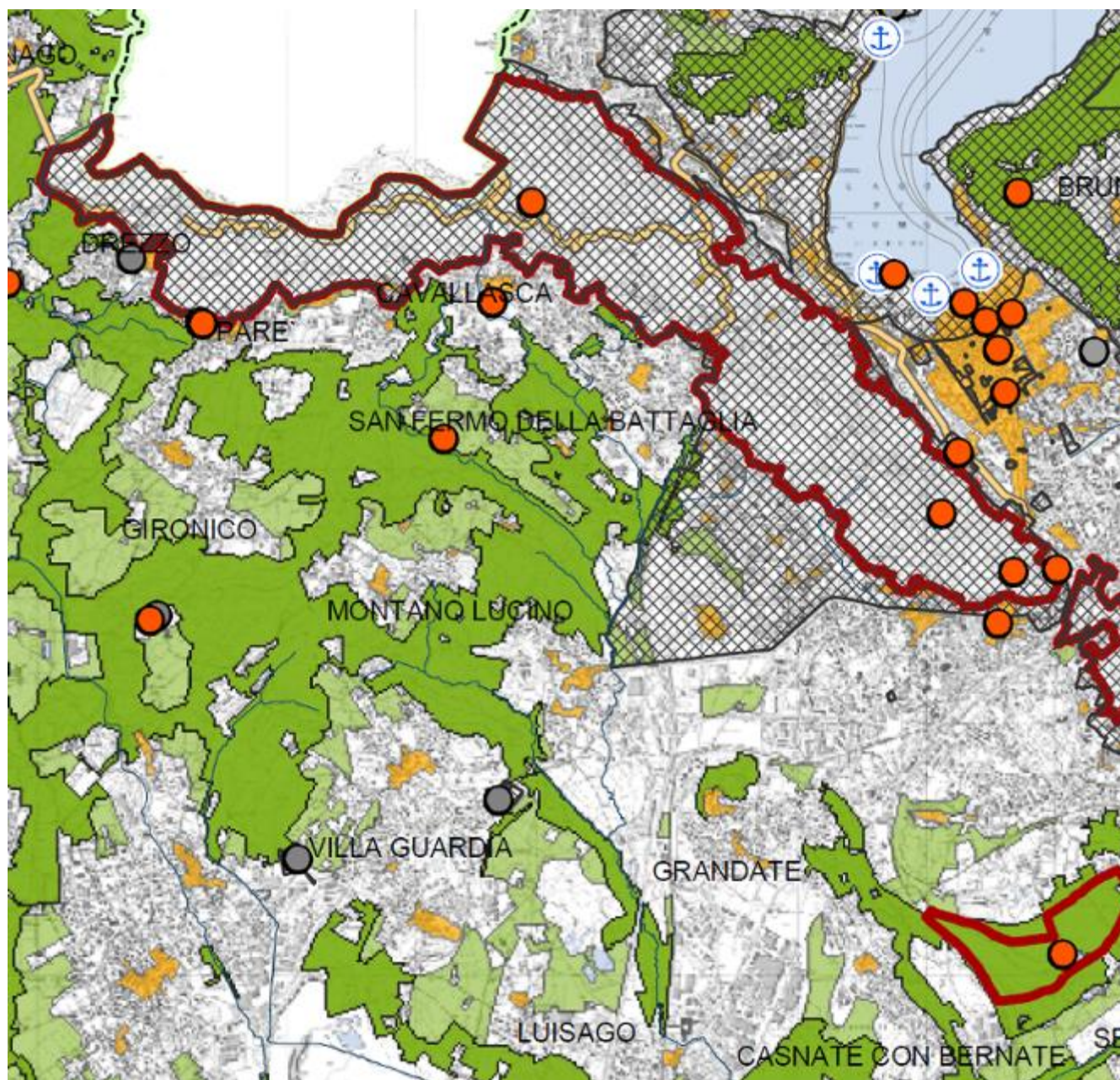
(1) zone tampone di primo livello, comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecomosaici aperti e mediamente diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al paesaggio, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile;

(2) zone tampone di secondo livello, comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecomosaici aperti e poco diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al consumo di suolo, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE, Tavola A9, I vincoli paesistico-ambientali

Ambito oggetto di Suap in variante al PGT



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE, Tavola A10, Il sistema del verde**Elementi del paesaggio** (Rif. Tav. A2)

- Centri storici
- Landmarks
- Porti
- Percorsi di valenza paesaggistica

Beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Rif. Tav. A9)

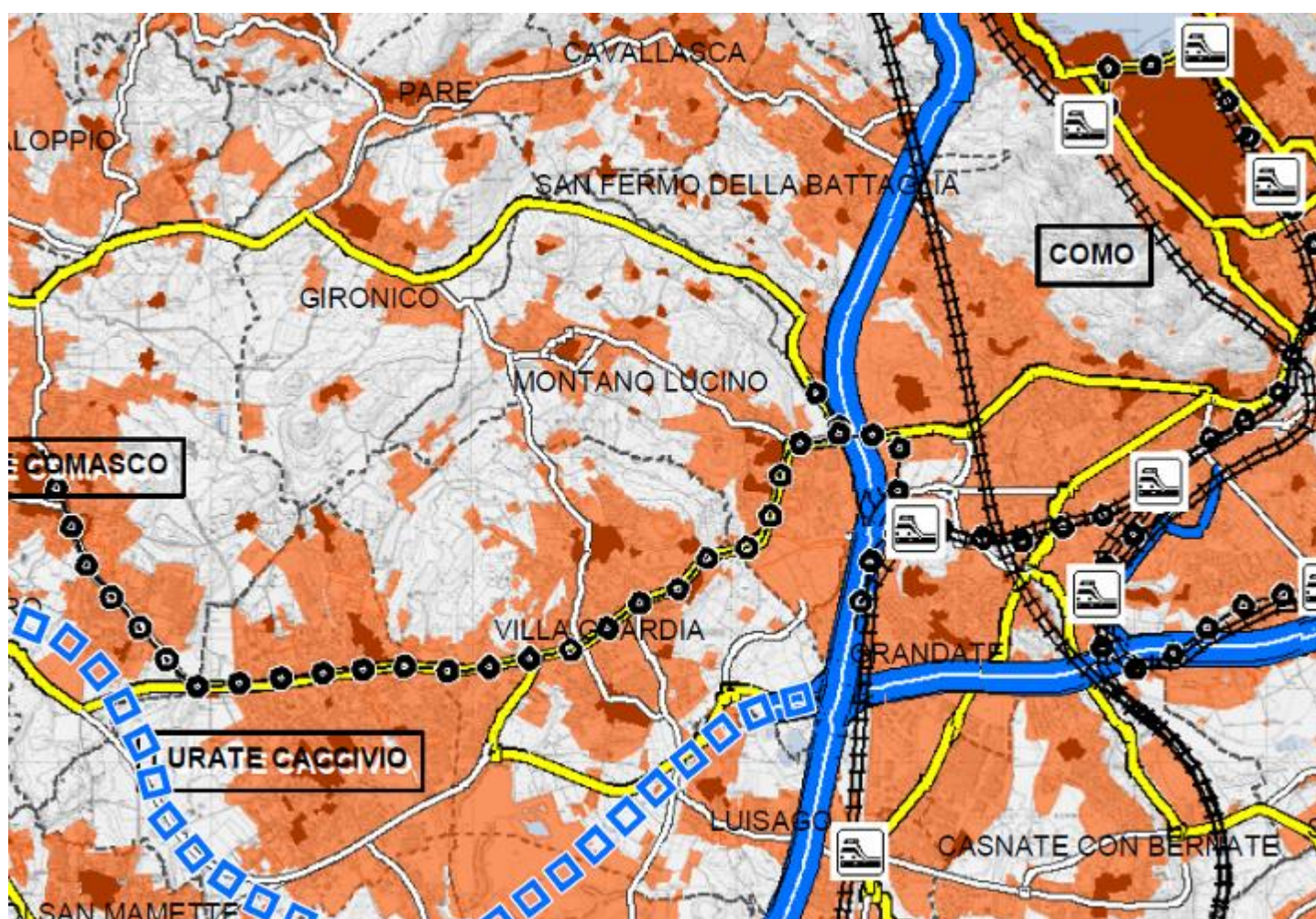
- Vincolo areale
- Vincolo puntuale

Aree vincolate ai sensi della L.R. 86/1983 (Rif. Tav. A3)
e nelle Direttive Comunitarie 92/43/CEE e 79/409/CEE

- Vincolo areale

Rete Ecologica (Rif. Tav. A4)

- Elementi costitutivi fondamentali**
 - Ambiti a massima naturalità - MNA
 - Aree sorgenti di biodiversità di primo livello - CAP
 - Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello - CAS
 - Corridoi ecologici di primo livello - ECP
 - Corridoi ecologici di secondo livello - ECS
 - Stepping Stones - SIS
 - Zone di riqualificazione ambientale - ZRA
 - Zone tampone**
 - Zone tampone di primo livello - BZP
 - Zone tampone di secondo livello - BZS
- Elementi costitutivi fondamentali
 Zone tampone

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE, Tavola B1, Il sistema insediativo**INSEDIAMENTI**

- Centri storici e nuclei di antica formazione
- Aree urbanizzate esistenti e previste (P.R.G. Vigenti)
- COMO Centri di rilevanza sovracomunale

LIMITI AMMINISTRATIVI

- Confini Provinciali
- Confini Comunità Montane
- Confini comunali

VIABILITA' ESISTENTE E PREVISTA

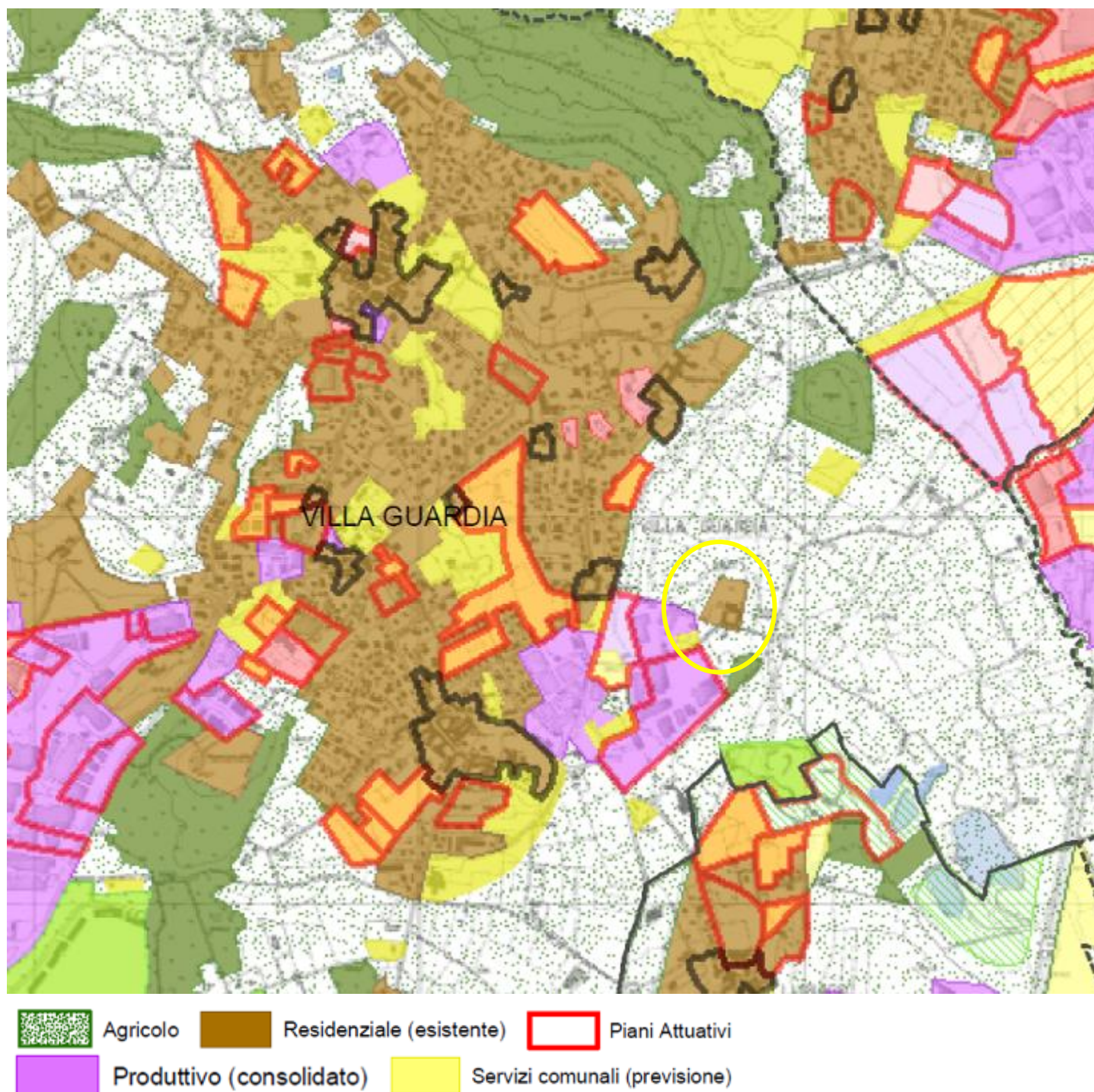
- Autostrade e superstrade
- Coll.ti Como-Varese e Albese-S.S.36 tracciati da definire
- Viabilità principale
- Viabilità secondaria

SISTEMA FERROVIARIO ESISTENTE E PREVISTO

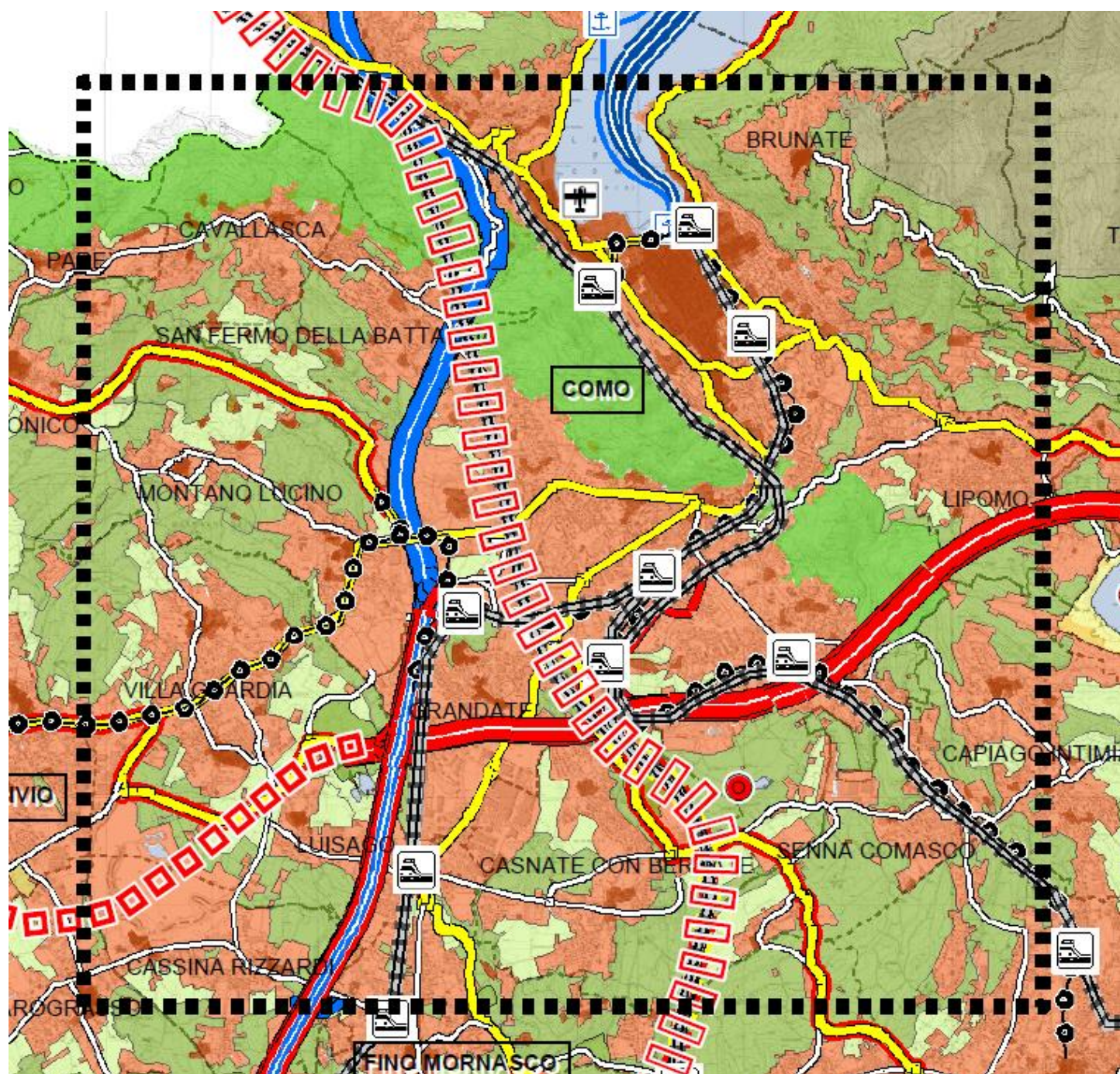
- Linee ferroviarie
- Stazioni ferroviarie
- Metrotramvia

Il comune di Villa Guardia è interessato dai seguenti interventi di rilevanza strategica: Nuova tangenziale di Como (già realizzata), dal progetto di Metrotramvia sulla SS342.




















PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE, Tavola B2, Sintesi della pianificazione urbanistica comunale, Area di Pianura




PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE, Tavola C1, Sintesi delle indicazioni di Piano





Mobilità

-  Autostrade e superstrade in progetto
-  Autostrade e superstrade esistenti
-  Autostrade e Superstrade in riqualifica
-  Strade principali in progetto
-  Strade principali esistenti
-  Strade secondarie esistenti
-  Coll.ti CO - VA e Albese S.S. 36
-  Tracciati da definire
-  Stazioni ferroviarie
-  Ferrovie esistenti
-  Ferrovie in PROGETTO
-  Metrotramvia in PROGETTO
-  Ferrovie in PROGETTO
-  Imbarcaderi e pontili
-  Collegamenti rapidi
-  Battelli
-  Traghetto
-  Idroscalo internazionale di Como
-  Aereoporto di Verzago


Aree protette


-  Siti di importanza comunitaria


-  Riserve Naturali

-  Parchi Regionali


Rete ecologica


-  Ambiti di massima naturalità


-  Elementi costitutivi fondamentali della rete ecologica


-  Aree Tampone della rete ecologica


Sistema insediativo


-  Centri storici e nuclei di antica formazione


-  Aree urbanizzate esistenti e previste (P.R.G. Vigenti)


-  Confini Provinciali

-  Confini comunali

-  Centri di rilevanza sovracomunale

-  Poli fieristici

-  Area urbana di Como (Tavola C2)

 Ambito oggetto di SUAP in variante al PGT

	esistente	progetto	
Viabilità			
Ferrovie			Collegamento Como-Varese (tracciato da definire)
Metrotranvia			
Stazioni			Servizi di rilevanza sovracomunale
Idroscalo			

■ Piano di indirizzo forestale (PIF)

Il PIF rappresenta uno strumento di orientamento delle politiche di sviluppo e di gestione operativa per la programmazione degli interventi in campo silvicolo.

L'ambito di applicazione del PIF è costituito dalla superficie forestale ricadente nel territorio di competenza amministrativa della Provincia di Como.

Obiettivi generali

Gli obiettivi generali possono essere così descritti:

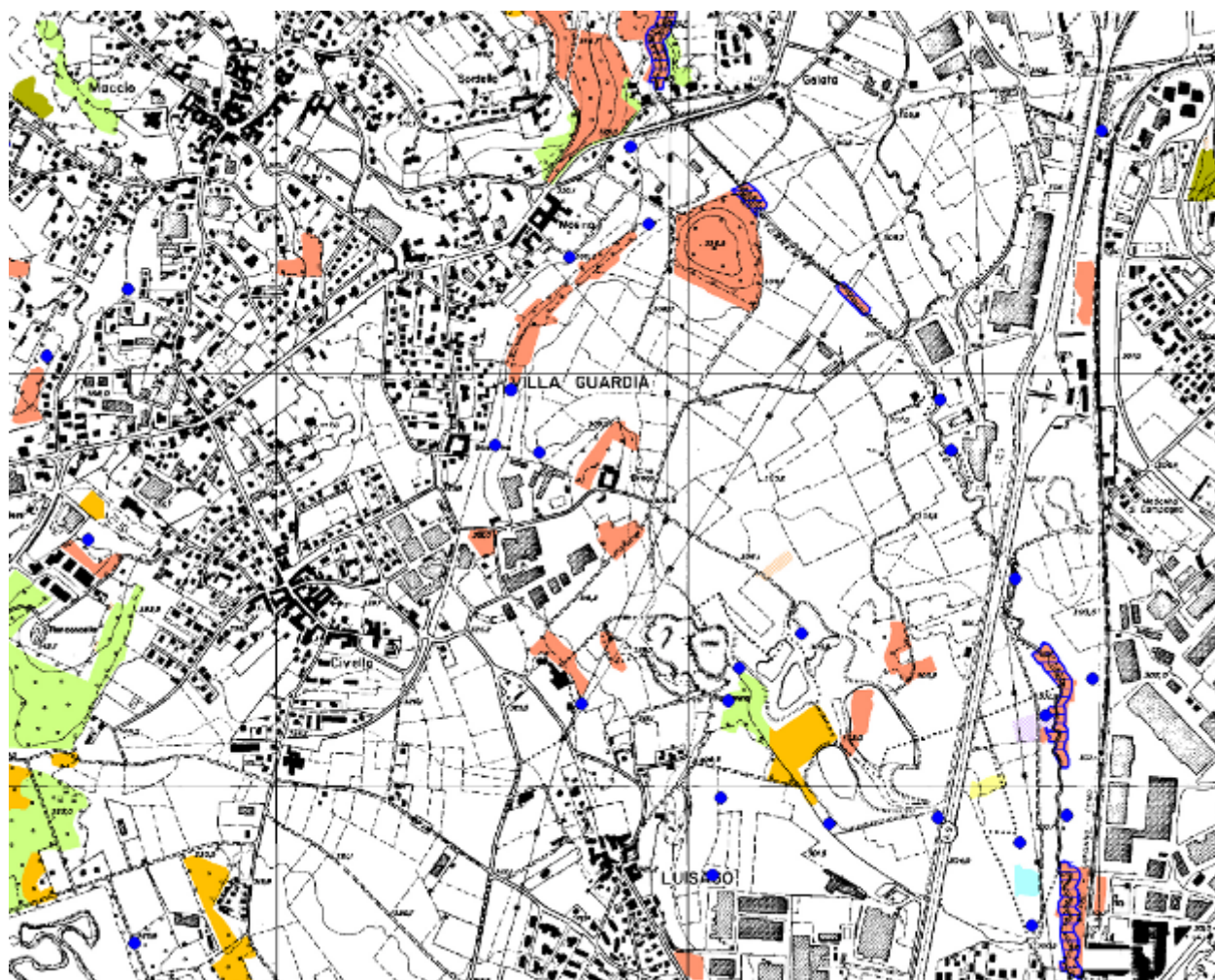
MACRO OBIETTIVO: conservazione, potenziamento e riassetto dei sistemi forestali e della rete ecologica	
OBIETTIVO	
Conservazione e tutela dei sistemi boscati	L'obiettivo primario del PIF è la conservazione e la tutela dei sistemi boscati complessi esistenti o di quelli ai quali vengono attribuite importanti funzioni di tipo protettivo.
Aumento delle superfici forestali esistenti	L'aumento delle superfici forestali esistenti costituisce un altro obiettivo del PIF, realizzabile anche localizzando la creazione di nuove superfici forestali in corrispondenza di quelle aree con copertura arborea "naturaliforme" aventi dimensioni poco inferiori a quanto disposto dalla normativa per l'attribuzione della definizione di bosco.
Aumento di superficie delle formazioni forestali di minori dimensioni	Il PIF si propone inoltre di contribuire alla tutela ed all'aumento di superficie delle formazioni forestali di minori dimensioni, di estrema importanza per la funzionalità della rete ecologica.
Reciproca salvaguardia bosco-edificato	L'adiacenza di aree edificate, soprattutto se residenziali, al bosco crea l'esigenza di una reciproca salvaguardia dei due ambienti, introducendo distanze minime da adottare per l'edificazione in prossimità del bosco e/o fasce tampone di transizione.
Riqualificazione (qualitativa) del bosco	Il PIF definisce le modalità di intervento per la riqualificazione dei boschi, sia per quanto riguarda l'assetto gestionale e la struttura, che per quanto concerne la composizione. E' necessario puntare ad una conservazione e possibilmente ad un aumento del ruolo delle specie indigene, e contenere l'espansione delle specie esotiche più infestanti. Ciò può avvenire attraverso una disciplina più attenta delle modalità di intervento ordinario nel bosco ed attraverso la definizione delle priorità per l'esecuzione delle azioni di miglioramento che fruiscono di contributi pubblici.
Riqualificazione dei boschi di interesse naturalistico	L'obiettivo è da perseguire con particolare enfasi nelle Riserve naturali, nei SIC, nelle formazioni di maggior pregio naturalistico-ambientale (tipi rari a scala locale o regionale, strutture di particolare rilievo);
Aumento della stabilità dei boschi con valore protettivo	Stabilità idro-geologica: per le aree prossime alle vallecole incise e per i bacini ad esse correlati si potranno definire modalità gestionali di salvaguardia, volte alla prevenzione dei fenomeni erosivi.
Prevenzione incendi	L'obiettivo della prevenzione degli incendi non rientra fra quanto di specifica competenza del PIF. Ciò nonostante, il PIF indica alcune azioni per la salvaguardia del territorio forestale.

MACRO OBIETTIVO: razionalizzazione delle attività forestali e sostegno alle filiere	
OBIETTIVO	
Accessibilità al bosco	Diversamente da quanto inizialmente previsto, si ravvisa la necessità di implementare per alcune aree di questo territorio, particolarmente sprovviste, il sistema della viabilità forestale e si può prevedere anche, per alcuni ambiti, la predisposizione di Piani stralcio della viabilità agro-silvo-pastorale.
Costruzione delle filiere: bosco energia e bosco- arredamento	Il PIF deve proporsi la definizione di ipotesi di percorso volte a realizzare e rendere funzionali le filiere, sulla base della conoscenza del bosco e delle risorse del territorio. La possibilità di utilizzare i prodotti minori (di scarto) del bosco a fini energetici può consentire di attribuire un valore a materiale che altrimenti non ne avrebbe, e quindi può fungere da volano per l'attivazione di interventi di cura al bosco che altrimenti non potrebbero essere praticati. La diversificazione e la dimensione dell'industria del legno in questo territorio e le opportunità connesse alla creazione di filiere "corte" bosco-legno possono rappresentare inoltre una risorsa per una valorizzazione del bosco anche ai fini della produzione di legname di qualità, con riscoperta del valore produttivo del bosco.
Formazione operatori in ambito forestale	Il PIF fornisce indicazioni sui percorsi da adottare per l'aumento della competenza in ambito forestale, con azioni rivolte al vasto settore degli operatori che non vengono ordinariamente coinvolti dalle attività di qualificazione che Regione ed enti competenti organizzano per gli operatori professionali.
Aumento della conoscenza del territorio forestale	E' necessario colmare il vuoto di conoscenze circa gli aspetti quantitativi del bosco, dati essenziali per la promozione dell'impiego del legname proveniente dai boschi del territorio per le filiere corte bosco-energia e bosco-arredamento. Su tali informazioni è inoltre possibile affinare le modalità di intervento selvicolturale.
Efficacia dell'attività amministrativa nel settore forestale	L'attenzione per le filiere implica un'attenzione per le dinamiche di impresa cui deve corrispondere una crescente efficienza dell'attività amministrativa, facilitata dalle tecnologie che consentono di monitorare le trasformazioni del territorio forestale e di elaborare le informazioni per anticipare l'insorgere di criticità.
Introduzione forme di gestione attiva del bosco per superare o compensare il frazionamento della proprietà	Le modeste dimensioni della proprietà forestale limitano la possibilità di attuare una gestione forestale razionale. E' inoltre difficile pensare che consentano la costituzione "motu proprio" di forme di gestione associativa. Diviene quindi importante il ruolo dell'ente pubblico, in primis dell'autorità forestale, ma anche di altri soggetti, quali i PLIS, comunque attenti alla gestione della risorsa forestale, per promuovere iniziative gestionali o per guidare la costituzione di forme associative.

Tabella 9.1: Macro obiettivi del PIF.

Nel Piano sono specificate:

- l'identificazione delle superfici forestali ai sensi della normativa vigente;
- la caratterizzazione delle superfici secondo il modello dei Tipi forestali lombardi;
- il riconoscimento e la valutazione delle funzioni delle superfici forestali;
- la definizione di indirizzi e modalità gestionali delle superfici forestali.

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE, Azioni di piano e localizzazione interventi compensativi**LEGENDA**

▬ confini del territorio oggetto del piano

▬ parco regionale

Azioni di piano**Interventi culturali**

▬ diradamenti

▬ avviamento della conversione a fustaia dei boschi cedui

▬ ricomposizione dei robinieti

▬ ricomposizione dei boschi di quercia rossa

▬ interventi in formazioni indifferenziate in evoluzione da terreni agricoli

▬ interventi in formazioni con originaria destinazione extra-forestale

▬ interventi culturali nelle pinete di pino silvestre

▬ cure culturali ai rimboschimenti

▬ ricomposizione delle formazioni di ciliegio tardivo

▬ conservazione o ricostruzione dell'ambiente di brughiera

▬ interventi nei boschi di protezione

Boschi di interesse pubblico

▬ con gestione finalizzata prevalentemente alla fruizione

▬ con gestione finalizzata prevalentemente alla valorizzazione naturalistica

Altra superficie forestale

▬ Boschi senza azioni specifiche

Ambiti prioritari per la localizzazione degli interventi di imboschimento:

● in corrispondenza di formazioni di tipo non forestale

▬ aree appartenenti ad enti pubblici

▬ aree appartenenti ad enti religiosi

▬ aree appartenenti a fondazioni

▬ Imboschimenti previsti dal PGT del Comune di Mozzate

Il Comune di Villa Guardia ricade nell'area di applicazione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como, attualmente di competenza di Regione Lombardia, redatto dalla Provincia di Como e approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 8 del 15 marzo 2016.

I mappali 63-69, situati a nord rispetto al mappale 488 interessato dalla presente proposta di variante, sono stati soggetti ad accertamento di soprassuolo boscato da parte di UTR Insubria – Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca Insubria – Como, il cui esito è stato reso al proprietario con nota AE12.2017.0007665.

Con Decreto 8070 del 9 giugno 2025, la Direzione generale Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca Varese, Como e Lecco ha rettificato d'ufficio il PIF, stralciando le aree che sono risultate non boscate in quanto prive dei requisiti di legge, e ha aggiornato di conseguenza le altre tavole e tabelle del PIF correlate. Il decreto è stato trasmesso al Comune di Villa Guardia e al proprietario dell'area corredato dallo shapefile che individua le aree stralciate dal piano, come riportato in Carta 2.

■ **Contratto di Fiume Seveso e Vasche di Laminazione**

Il Programma d'Azione 2019 costituisce aggiornamento del Programma d'azione 2014 del Contratto di Fiume Seveso e ne è documento integrante; è costruito a partire dalle misure del progetto Strategico di Sottobacino Seveso – approvato nel dicembre 2017 – e dal lavoro di selezione, affinamento e implementazione delle misure condotto nel corso del 2018 – 2019 con i 6 tavoli territoriali e con i principali referenti.

L'attività è finalizzata a sviluppare la progettazione di una parte degli interventi dedicati alla difesa del suolo del progetto finanziato "Alto Seveso Naturale Urbano" e prevede la realizzazione di un'area di laminazione lungo il Torrente Lusert, tributario laterale del Torrente Seveso ai sensi della Delibera n. XI/2356 del 26/11/2019 avente ad oggetto " Aggiornamento e integrazione dell'A.Q.S.T. "Contratto di fiume Seveso" a seguito del nuovo programma delle azioni approvato l'8 Ottobre 2019 dal Comitato di coordinamento stesso.

Nell'attività sono coinvolti Regione Lombardia e i Comuni di Montano Lucino, San Fermo della Battaglia, Villaguardia, Grandate, Luisago.

L'area della Variante PGT non interessa in alcun modo le aree oggetto delle vasche di laminazione del Torrente Seveso. La Variante di PGT è peraltro di tipo parziale e non generale. Appare quindi incongruo in questa sede, sia rispetto ai contenuti di variante sia rispetto alle normative attuali, recepire in questa sede l'indicazione della vasca.

Scheda per il Comune di Villa Guardia.



1.1 Progettazione di interventi di difesa del suolo - stralcio del progetto - "Alto Seveso naturale e urbano oltre il 2015"		
Tipologia	<input type="checkbox"/> Studio / ricerca / fattibilità <input checked="" type="checkbox"/> Progetto <input type="checkbox"/> Opera <input type="checkbox"/> Altro	
Macro obiettivo	<input type="checkbox"/> Qualità <input checked="" type="checkbox"/> Rischio <input type="checkbox"/> Ecologia <input type="checkbox"/> Governance	
Indirizzo strategico	<input type="checkbox"/> Spazio al fiume <input checked="" type="checkbox"/> Continuità ecologico-ambientale <input type="checkbox"/> Rinaturalizzazione e qualità <input type="checkbox"/> Drenaggio <input type="checkbox"/> Cura del territorio agricolo	



[Misura Psb_loc_38 |
RENDIS 03IR318/G1]

Descrizione e attività

L'attività è finalizzata a sviluppare la progettazione di una parte degli interventi dedicati alla difesa del suolo del progetto finanziato "Alto Seveso Naturale Urbano" e prevede la realizzazione di due aree di laminazione in località Tre Camini e Madonna del Noce, integrate da una generale riqualificazione del corso d'acqua. Inoltre è prevista un'area di laminazione lungo il Torrente Lusert, tributario laterale.

E' in preparazione il bando di gara per l'affidamento della progettazione, con previsione di pubblicazione nell'autunno 2019.

Misura PTUA/PGRA di riferimento

M33- IT008- DI-249
KTM06-P4-b027
KTM06-P4-a020
KTM06-P4-a021

Misura generale di riferimento

Psb_gen_6
Psb_gen_49
Psb_gen_52

Soggetto Responsabile

AIPO - Agenzia interregionale per il Fiume Po

Soggetti coinvolti

Regione Lombardia
Comuni di Montano Lucino, Cavallasca / San Fermo della Battaglia, Villaguardia, Grandate, Luisago

Strumento di programmazione/pianificazione/finanziamento

Bando Regionale 2015 riqualificazione fluviale
Accordo di Programma RL MATTM 3mln

Risorse	Disponibili	Finanziatore / fonte finanziamento
304.000€	<input checked="" type="checkbox"/>	Fondi statali per progetto esecutivo delle opere idrauliche
Risorse da reperire		
La realizzazione delle opere è stata indicata quantitativamente in 14.335.000€ preventivata per la realizzazione dell'opera completa - suddiviso in lotti funzionali		
Tempi previsti per l'attuazione		
Entro il 2020		

Risultati / prodotti attesi

Laminazione delle portate con riduzione del rischio idraulico nelle aree limitrofe al corso d'acqua. Riqualificazione fluviale delle sponde e dell'alveo finalizzata al ripristino o al potenziamento della capacità depurativa dei corpi idrici ed al miglioramento della funzionalità ecologica delle sponde fluviali e dei corridoi fluviali.

Referente / compilata da

Marco La Veglia, AIPO marco.laveglia@agenziapo.it
Team Tecnico CdF

1. Ambito Alto Seveso Sorgenti

- 1.1 Progettazione di interventi di difesa del suolo - stralcio del progetto - "Alto Seveso naturale e urbano oltre il 2015"

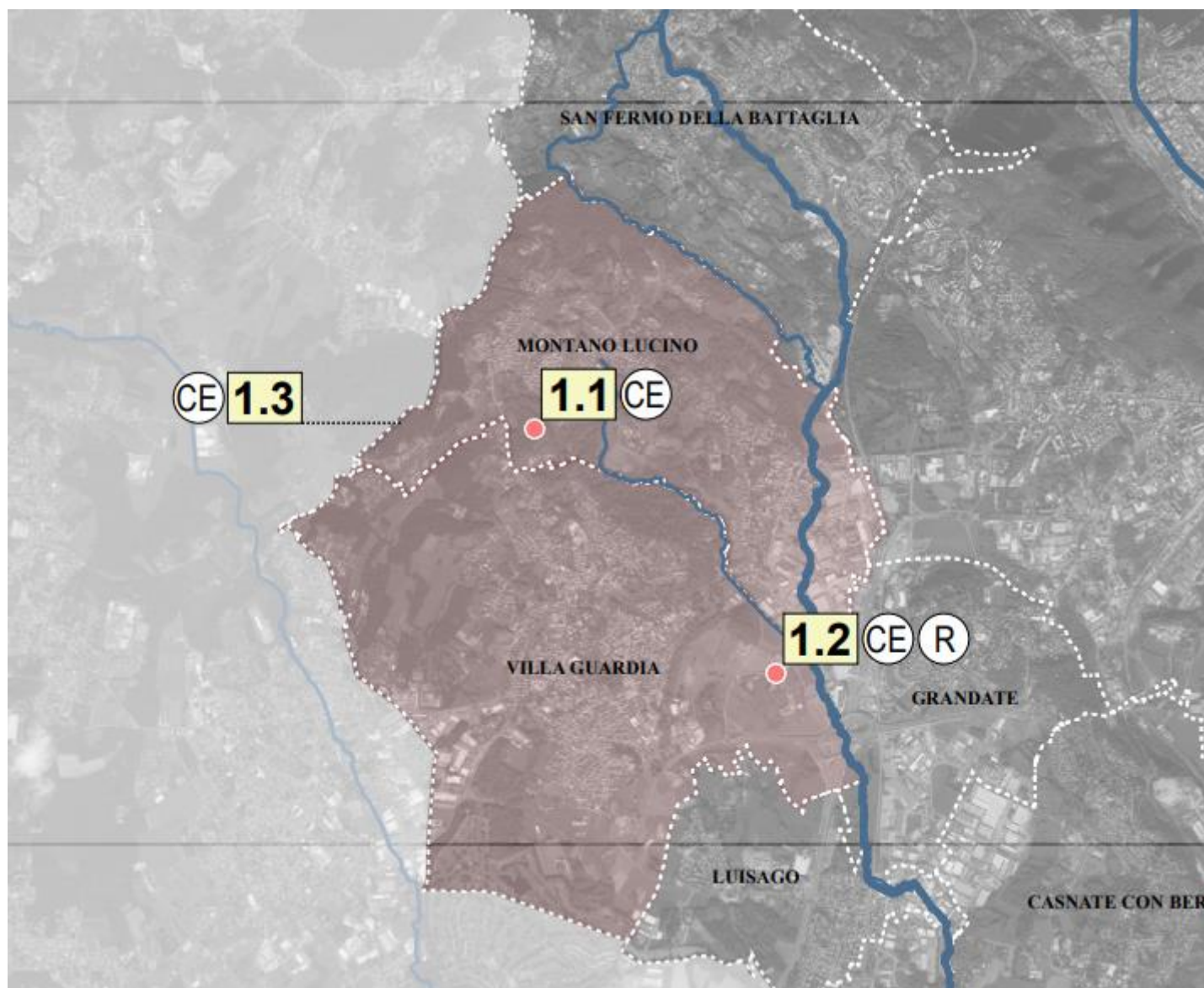


- 1.2 Progettazione di un sistema di trattamento naturale delle acque di uno scolmatore di piena in comune di Villa Guardia - stralcio del progetto - "Alto Seveso naturale e urbano oltre il 2015"



- 1.3 Progetto Source 2.2 "Strategia operativa Unificata per il Rafforzamento delle Connessioni Ecologiche" per il rafforzamento delle connessioni ecologiche e servizi ecosistemici per la tutela della biodiversità tra Olona, Lanza, Lura e Seveso



QUADRO DELLE MISURE LOCALIZZATE**Misure del PdS Seveso per tipologia di azione (approvato dic. 2017)****Indirizzo Strategico:**

- Ⓢⓕ Spazio al fiume
- ⒸⒺ Continuità ecologico - ambientale
- Ⓡ Rinaturalizzazione
- ⓓ Drenaggio
- Ⓒⓐ Cura del territorio agricolo

Azione:

4.5 Nome dell'azione

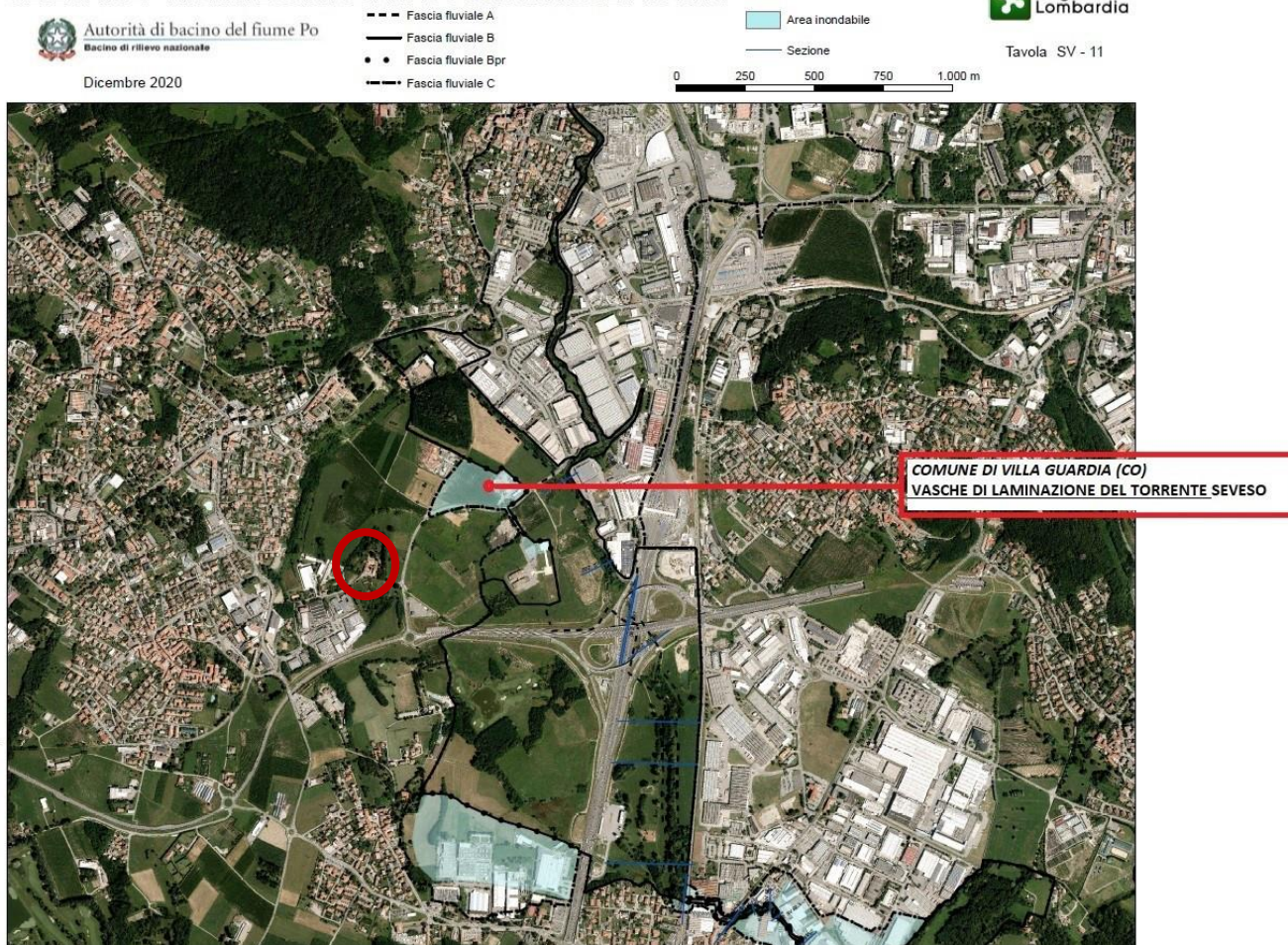
Tipologia:

- Studio / Ricerca / Fattibilità
- Progetto
- Opera
- Altro

Approvazione della "Variante di aggiornamento della delimitazione delle fasce fluviali del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Fiume Po: Torrente Seveso da Lucino alla confluenza nella Martesana in Milano".

Decreto n. 484 del 30 dicembre 2020 il Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po

ALLEGATO 1 - ATLANTE CARTOGRAFICO DELLE FASCE FLUVIALI



L'Ambito oggetto di Suap in variante risulta esterno alla previsione delle "vasche" e quindi non è interessato direttamente da tale progetto.

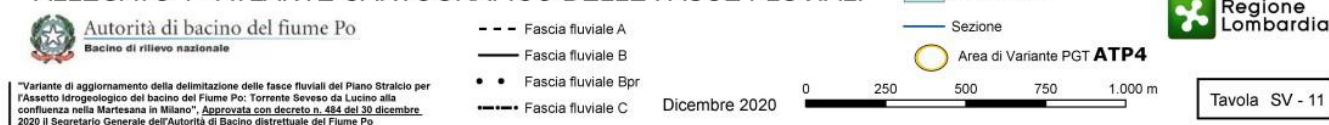
○ Ambito oggetto di Suap in variante

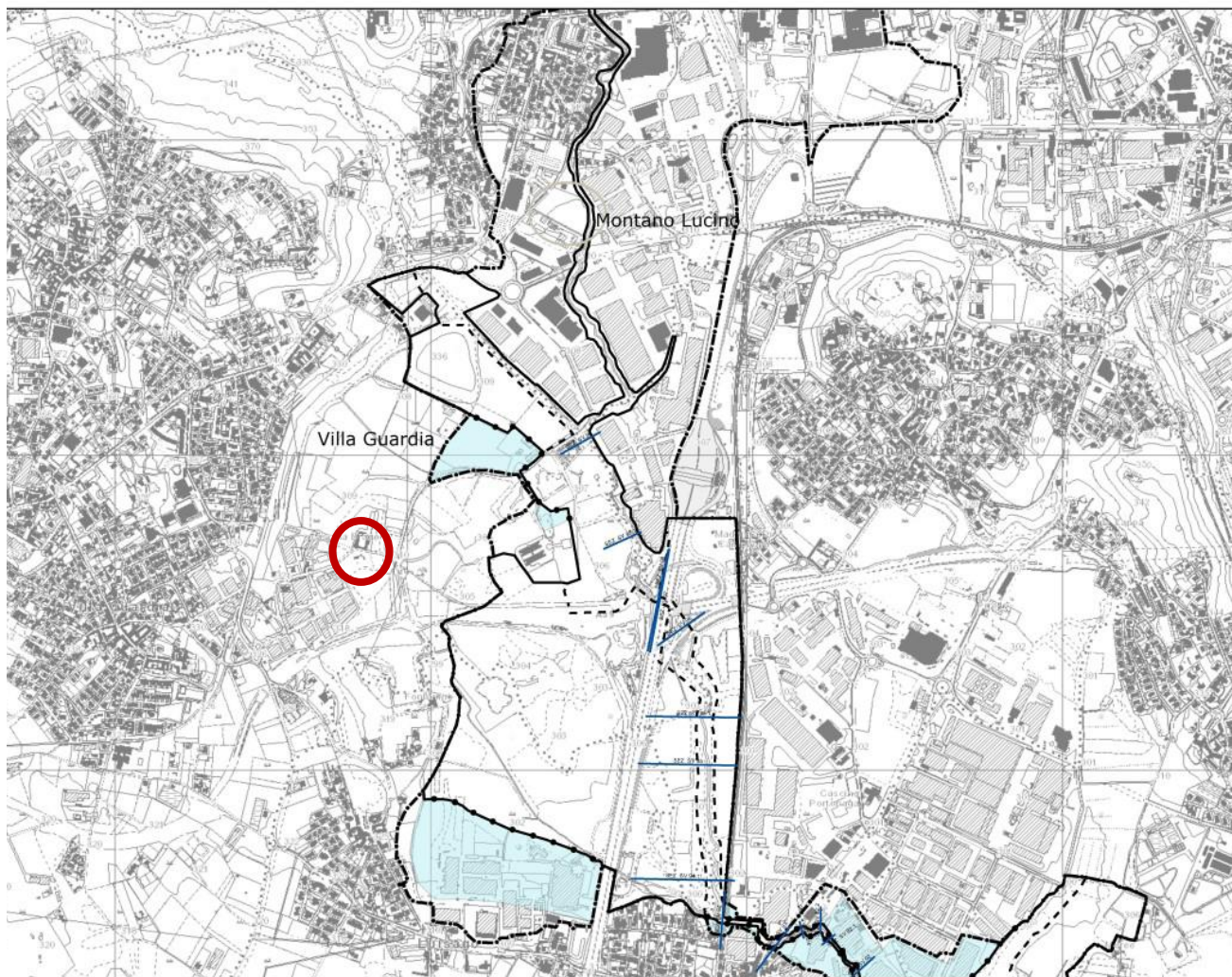
■ Fasce Fluviali Pai del Torrente Seveso

il Decreto n. 484 del 30 dicembre 2020 del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po ha approvato la "Variante di aggiornamento della delimitazione delle fasce fluviali del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Fiume Po: Torrente Seveso da Lucino alla confluenza nella Martesana in Milano".

Le nuove fasce PAI riguardano il Torrente Seveso e il Torrente Luseri e non interessano l'ambito oggetto di variante Suap.

ALLEGATO 1 - ATLANTE CARTOGRAFICO DELLE FASCE FLUVIALI





Carta Base da DBT - Regione Lombardia – stato aggiornamento - dicembre 2020



Ambito oggetto di Suap in variante

■ Il PLIS “Sorgenti del Torrente Lura”

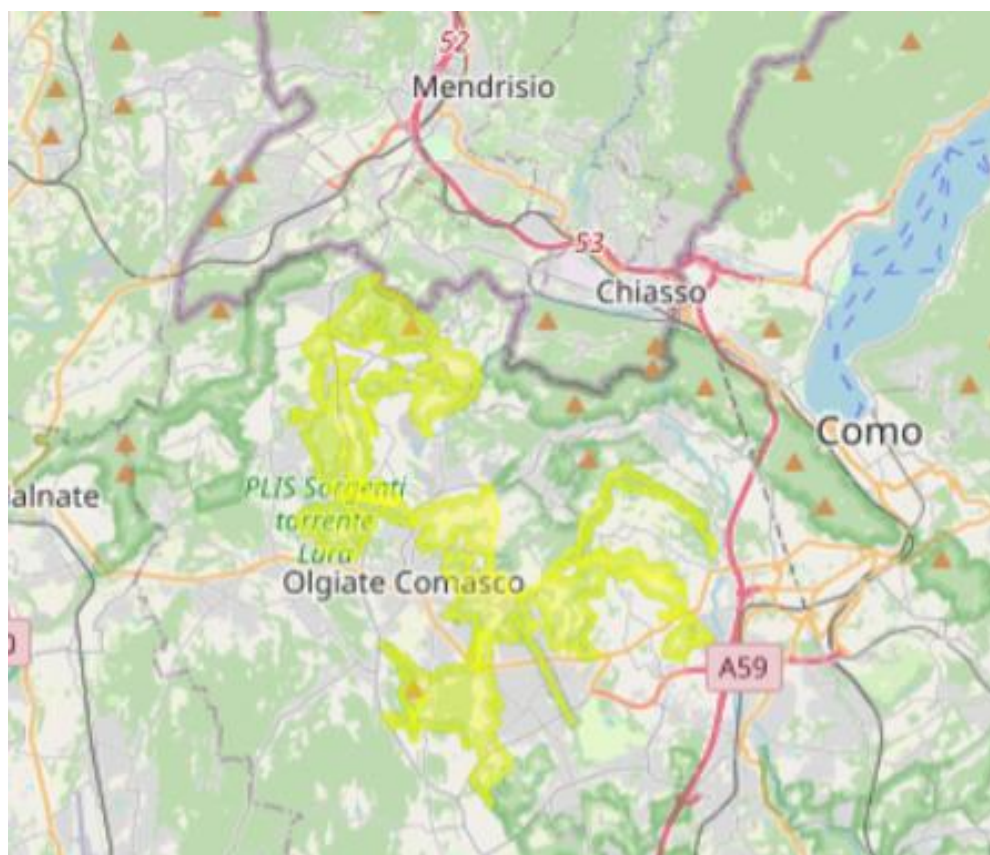
Il comune di Villa Guardia è interessato dal “P.L.I.S. (Parco Locale d'Interesse Sovracomunale) delle sorgenti del Torrente Lura”

Il Parco Sorgenti del torrente Lura è un parco locale di interesse sovracomunale istituito da 10 Comuni della Provincia di Como (Albiolo, San Fermo della Battaglia, Colverde, Faloppio, Lurate Caccivio, Montano Lucino, Olgiate Comasco, Oltrona di San Mamette, Uggiate con Ronago e Villa Guardia) con lo scopo di tutelare e valorizzare il bacino imbrifero di diversi corsi d'acqua dell'area a Nord di Milano, tra cui il più importante è il torrente Lura, a sua volta affluente del fiume Olona. Le aste torrentizie, così come le aree umide e le coperture agro-forestali presenti, concorrono a formare ecosistemi idonei a numerose specie animali e vegetali, costituendo una risorsa insostituibile per la conservazione della biodiversità.

Il territorio del parco crea la connessione ecologica su due assi: quello est-ovest fra il Parco Regionale della Spina Verde e il Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, oltre che con il PLIS Valle del Lanza, e quello nord-sud fra la dorsale collinare di confine e il PLIS Parco del

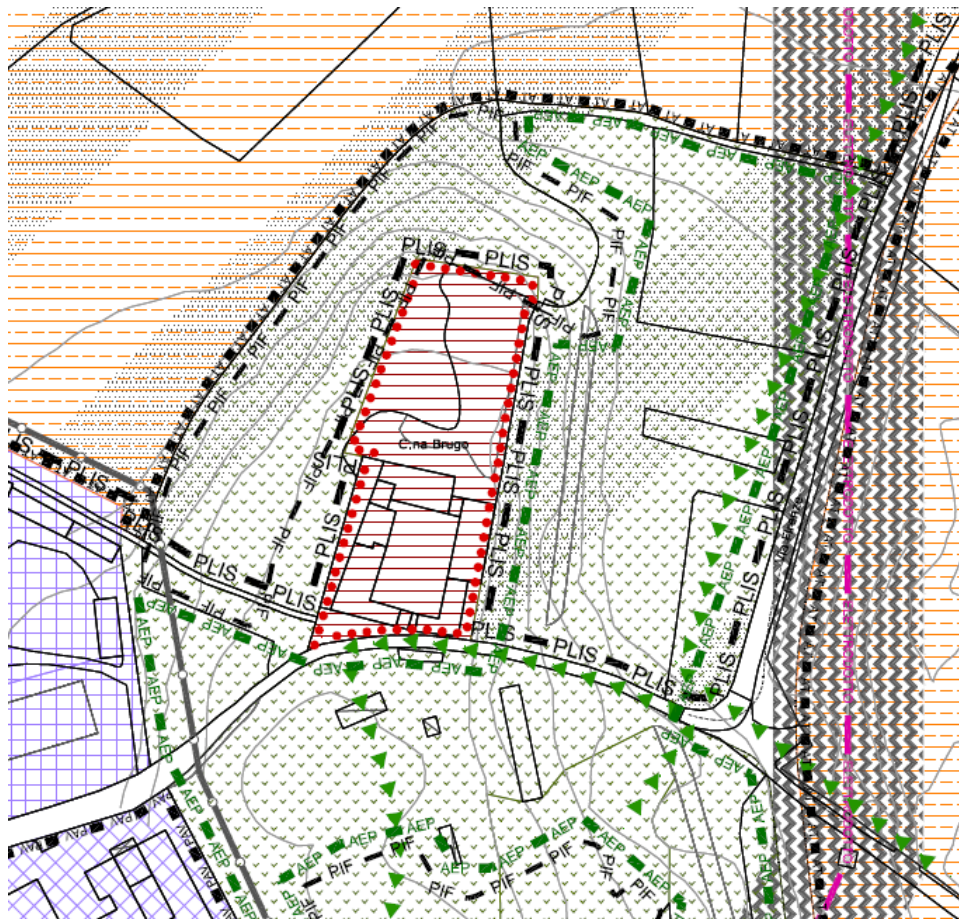
Lura, con il quale crea continuità territoriale nella tutela del corso del torrente Lura e della sua valle. Il Parco promuove attività divulgative, educative e fruttive e interventi di conservazione e valorizzazione del territorio, grazie anche all'azione di molte associazioni e gruppi di volontari. Il Plis ha infatti come obiettivo primario la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente fluviale del Torrente Lura e delle aree agricole-boscate del suo intorno, con finalità sia paesistico-naturalistiche, sia ricreativo-fruttive. Le azioni di tutela sono finalizzate alla riqualificazione del sistema dei sentieri, alla valorizzazione degli elementi storici, architettonici e alla riduzione del rischio idraulico. A seguito dell'adozione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 01.02.2013, nel Comune di Villa Guardia l'area ricompresa nel P.L.I.S. è stata incrementata: oggi il P.L.I.S. occupa il 30,44% della superficie territoriale (2.356.398 mq. sul totale di 7.740.000 mq.). Deliberazione Presidenziale n. 30 del 1° marzo 2022. Con deliberazione Presidenziale n. 30 del 1° marzo 2022 è stato riconosciuto il nuovo perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) "Sorgenti del Torrente Lura" (ai sensi dell'art. 10 dei criteri per l'esercizio da parte delle Province della delega in materia di PLIS di cui alla D.G.R. n. 6148/2007).

Planimetria con identificazione del Parco (Fonte sito istituzionale Plis)



L'ambito oggetto di Suap in variante al PGT e la cascina di cui esso è pertinenza risultano entrambi esterni al perimetro del PLIS.

Stralcio della Tavola 4 del Piano delle Regole del PGT – Modalità di Intervento



3.3 Compatibilità programmatica del progetto con i piani sovraordinati

Tenuto conto dei contenuti del progetto di intervento in esame in precedenza richiamati e, in particolare, degli elementi di variante al PGT vigente da essi sottesi, considerate le finalità del presente Rapporto Preliminare, non si richiamano in questa sede i contenuti degli strumenti programmatici sopra citati, rimandando per essi al Rapporto Ambientale VAS del PGT, il quale ha verificato la coerenza delle strategie e delle azioni previste dal Piano di Villa Guardia con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale di livello sovracomunale in precedenza richiamati non evidenziano disposizioni ostative rispetto alla proposta progettuale in esame, la quale interviene a una scala strettamente locale con modificazioni dello scenario urbanistico vigente.

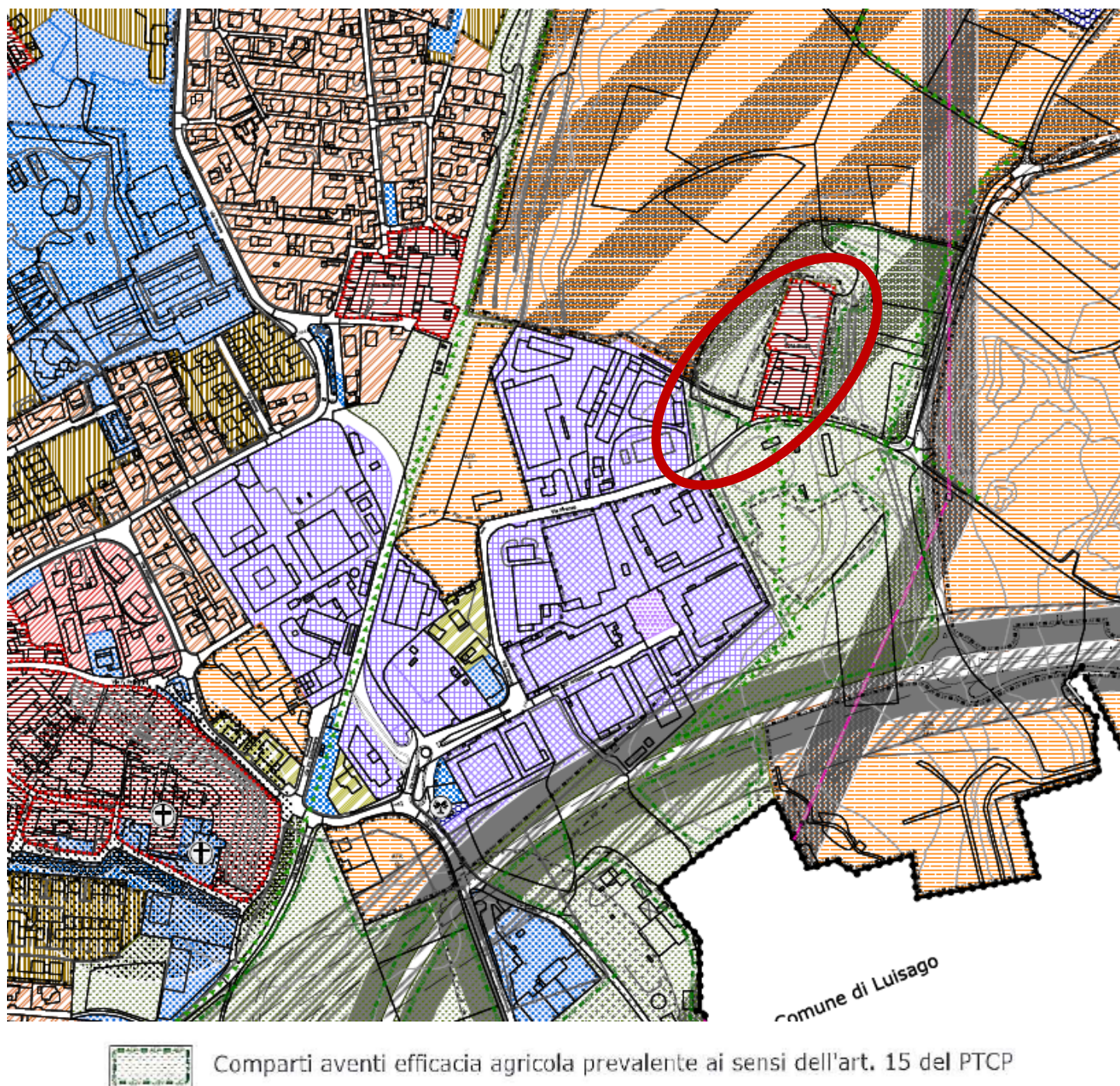
Il progetto di ampliamento dell'attività risulta pertanto pienamente conforme con il quadro programmatico sovraordinato.

3.4 STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI – Piano di Governo del Territorio di Villa Guardia

Lo strumento urbanistico generale del Comune di Villa Guardia è costituito da Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con D.C.C. n. 27 del 19/07/2013 in attuazione della LR 12/2005. Lo strumento urbanistico ha avuto n. 7 varianti di carattere non generale di cui l'ultima approvata con D.C.C. n. 3 del 10/02/2023 e una correzione di errori materiali approvati con D.C.C. n. 41 del 29/11/2021 in attuazione dell'art. 13 comma 14 bis della LR 12/2005.

Il Piano si compone, ai sensi di legge, dei tre atti costitutivi: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, oltre agli elaborati complementari.

L'area interessata dalla proposta di intervento ricade integralmente entro "comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP" disciplinati dall'art. 32 del Titolo III delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Stralcio del PGT Vigente con individuazione dell'area di interesse e legenda

Dall'esame del Piano di Governo del Territorio si evince come l'area di espansione dell'insediamento Fiori Chiari s.r.l. non risulti interessata da previsioni o ipotesi di trasformazione urbanistica in modifica rispetto all'attuale scenario insediativo.

Per quanto attiene le disposizioni urbanistiche vigenti, si evidenziano i seguenti aspetti contenuti nel Piano delle Regole:

- Comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP -

L'art. 32 del Titolo III delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole che si riporta integralmente definisce le modalità di intervento per le aree destinate all'esercizio delle attività agricole:

ART. 32 COMPARTI AVENTI EFFICACIA AGRICOLA PREVALENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DEL PTCP**1. Caratteri generali**

I comparti aventi efficacia prevalente sono identificati tra quelli che per collocazione, dimensione, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonei allo svolgimento dell'attività agricola.

In tali comparti il Piano di Governo del Territorio persegue:

- a. l'obiettivo di non sottrarre aree di pregio all'attività agricola, allo scopo di evitare il consumo dei terreni a maggiore vocazione agricola;
- b. favorire processi di modernizzazione delle imprese agricole;
- c. la salvaguardia dei valori ambientali e naturalistici;
- d. lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A – Agricola** (punto 5d dell'ART. 12)

3. Modalità d'intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - 0,06 mc/mq sui terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
 - 0,01 mc/mq, per un massimo di mc 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):
 - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
 - Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-floro-vivaistiche;
 - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.

- c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.
- H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 6,50; per le infrastrutture aziendali, quella funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 150,00 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione nelle zone omogenee residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

5. Prescrizioni particolari

In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.

Stralcio dell'art. 28 delle Norme del Piano delle Regole del PGT proposta di Variante

ART.28 TC -AREEED AMBITIPER ATTIVITÀTERZIARIE, DIREZIONALI COMMERCIALI, TURISTICO RICETTIVE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalle prevalenti destinazioni d'uso terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **T - terziaria, direzionale, commerciale in esercizio di vicinato, turistico ricettiva** (punto 5c dell'ART. 12).

3. Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mq/mq.
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.
- H** Altezza massima di m 10,00.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.
- Dsp** Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

Pn *Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.*

5. Prescrizioni particolari

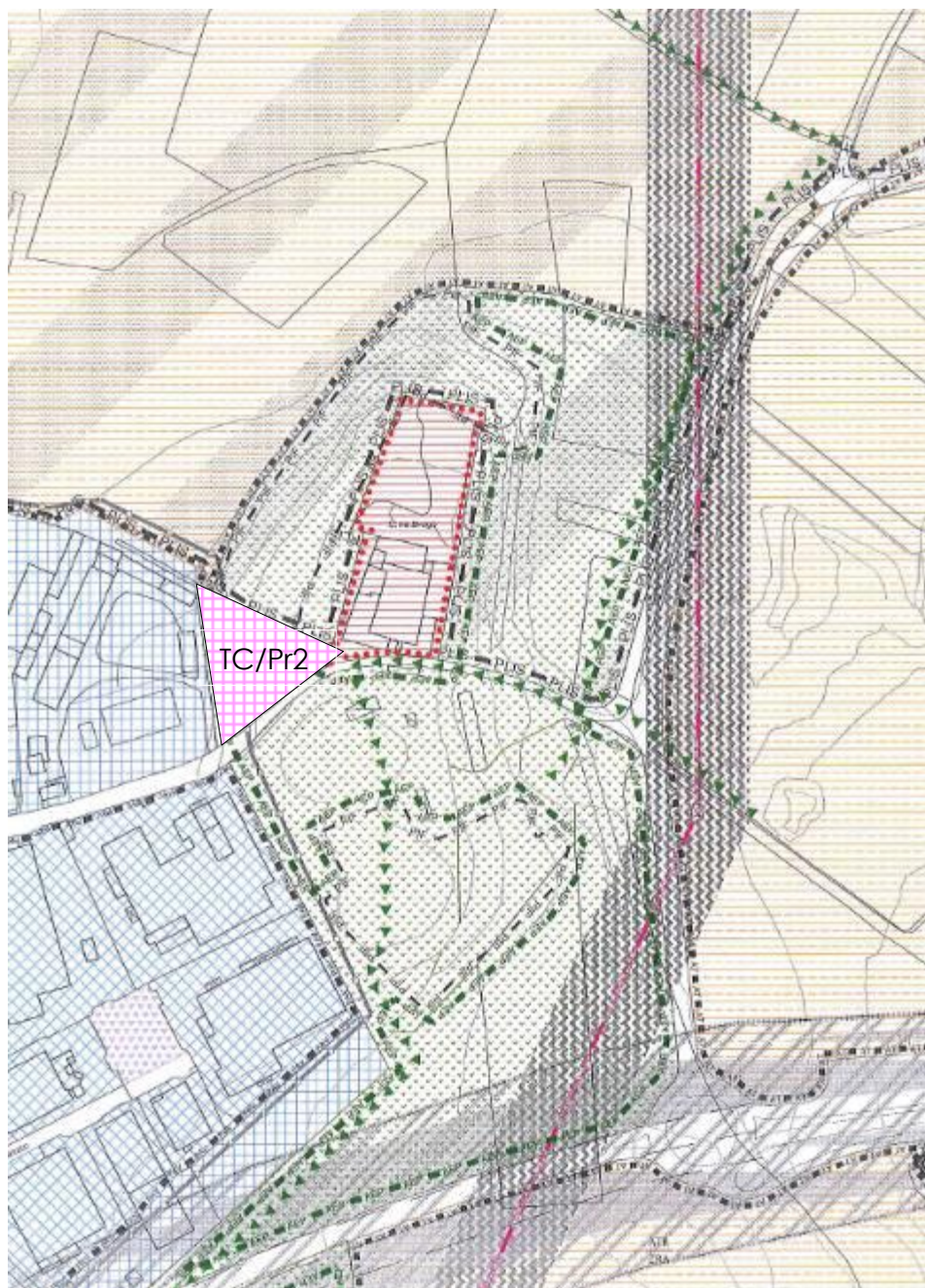
a. *In corrispondenza del confine con zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 dal confine per costituire una fascia di separazione ove il titolo abilitativo a costruire deve prevedere verde alberato con funzione biofiltro e con superficie filtrante per mitigare eventuali interferenze acustiche.*

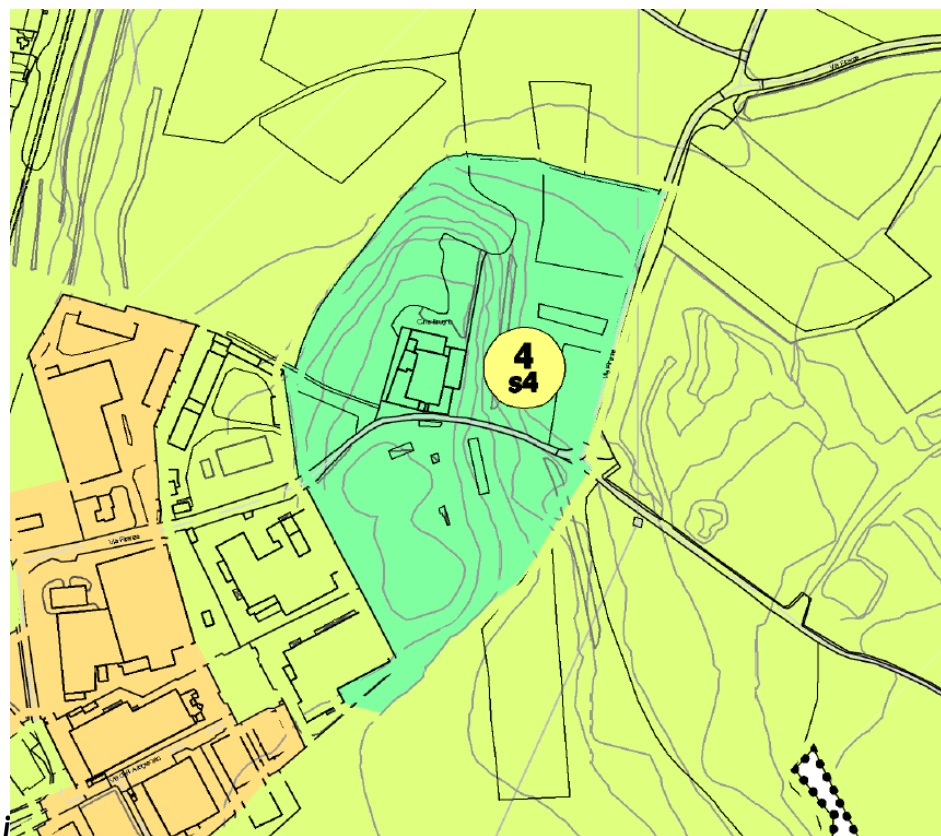
b. *Nel lotto identificato con la sigla TC/Pr1, edificato a seguito di piano*

attuativo i cui termini di attuazione sono decorsi, è ammesso il cambio di destinazione di singole unità immobiliari da quelle ammesse nell'ambito a Residenziale (punto 5a dell'ART. 12) a fronte di una compensazione economica per la realizzazione di opere pubbliche commisurate al carico insediativo indotto.

c. Nel lotto identificato con la sigla TC/Pr2 sono ammesse aree destinate a parcheggio privo di volumetria.

Stralcio della Tavola 4 del Piano delle Regole del PGT proposta di Variante – Modalità di Intervento



Stralcio della Tavola 6 del Piano delle Regole del PGT – Carta della sensibilità paesistica dei siti**VALUTAZIONE DEL GRADO DI SENSIBILITA' PAESISTICA DEI SITI**


- 1/2** Sensibilità paesistica bassa / molto bassa
- 2** Sensibilità paesistica bassa
- 2/3** Sensibilità paesistica medio / bassa
- 3** Sensibilità paesistica media
- 3/4** Sensibilità paesistica medio / alta
- 4** Sensibilità paesistica alta
- 4/5** Sensibilità paesistica alta / molto alta
- gr sn** Grado e numerazione dei siti

DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA DEI SITI
(d.g.r. 8 novembre 2002 n. 7/11045 ai sensi dell'art. 36 P.P.R.)

SCHEDA DI VALUTAZIONE

SITO	SISTEMICO		VEDUTISTICO		SIMBOLICO	GRADO
	SOVRALocale	LOCALE	SOVRALocale	LOCALE	SOVRALocale/LOCALE	
4	COMPONENTI PROPRIE DELL'ORGANIZZAZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO: MAGLIE PODERALI	COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO STORICO: PERCORSI PEDONALI, NUCLEI E MANUFATTI RURALI	PERCEPIBILITA' DEL SITO DA TRACCIATO VIARIO AL ELEVATA PERCORRENZA	IL SITO SI COLLOCA LUNGO UN PERCORSO DI FRUIZIONE PAESISTICO AMBIENTALE PER LA PRESENZA DI SENTIERI AGRARI	SITO CHE RIVESTE UN RUOLO RILEVANTE NELLA DEFINIZIONE E NELLA CONSAPEVOLEZZA DELL'IDENTITA' LOCALE CONNESSO A RITI RELIGIOSI : CAPPELLA VOTIVA	4

Stralcio della Tavola 6 del Documento di Piano del PGT – Carta della naturalità**LEGENDA**


 Ambiti privi di connotazione naturale


AREE AGRO-FORESTALI

 Ambiti boscati

 Ambiti coltivati


 Ambiti prativi

 Aree agricole potenzialmente riconoscibili come ambiti con efficacia prevalente, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005. Per la loro esatta perimetrazione si rimanda all'elaborato di progetto

 Connessioni funzionali fra aree agricole contigue

VERDE URBANO

 Alberi isolati e filari

 Aree adibite a verde

Stralcio della Tavola 7 del Documento di Piano del PGT – Vincoli e salvaguardie



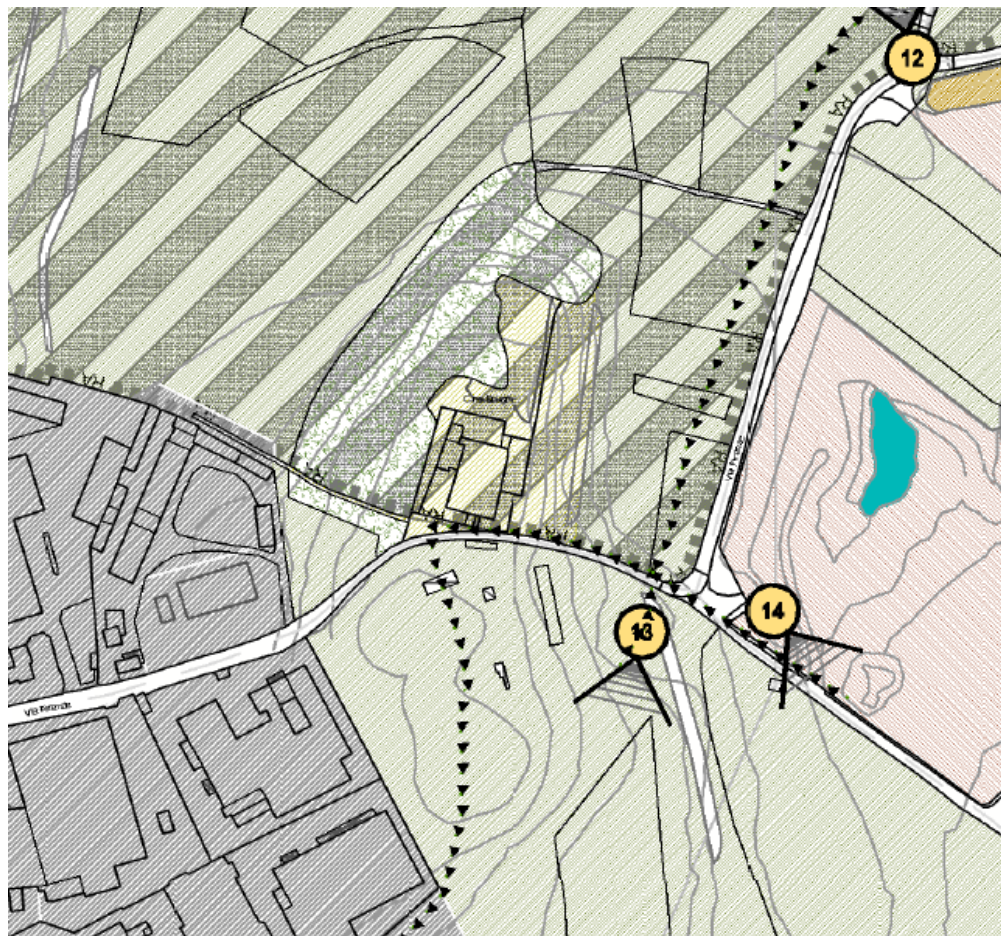
Territorio coperto da foreste e da boschi (art. 142, comma 1, punto g)



Perimetro del PLIS Sorgenti del Torrente Lura



Strade campestri

Stralcio della Tavola 9 del Documento di Piano del PGT – Carta del Paesaggio**CARTA DEL PAESAGGIO**

- Porte urbane
- Ambiti di discontinuità dell'edificato con caratteristiche di naturalità prevalente
- Punto panoramico all'orizzonte
- Punto panoramico locale
- Coni di visuale aperta all'orizzonte
- Percorsi e vedute di pregio ambientale
- Ambito a verde specialistico e sportivo
- Ambito edificato esterno al consolidato urbano
- Edifici storici o presenze della memoria storica
- AMBITI DI SENSIBILITÀ AMBIENTALE**
 - Perimetro del PLIS Sorgenti del Torrente Lura
 - Ambito boscato
 - Ambito prativo o coltivato
 - Ambito incolto
 - Ambito estrattivo in essere
 - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004)

- Fronti di visuale aperta
- Connessioni agli elementi costitutivi della rete ecologica

SISTEMA URBANO

- Ambito edificato storico ambientale
- Tessuto urbano consolidato
- Ambito a parco ville e giardini

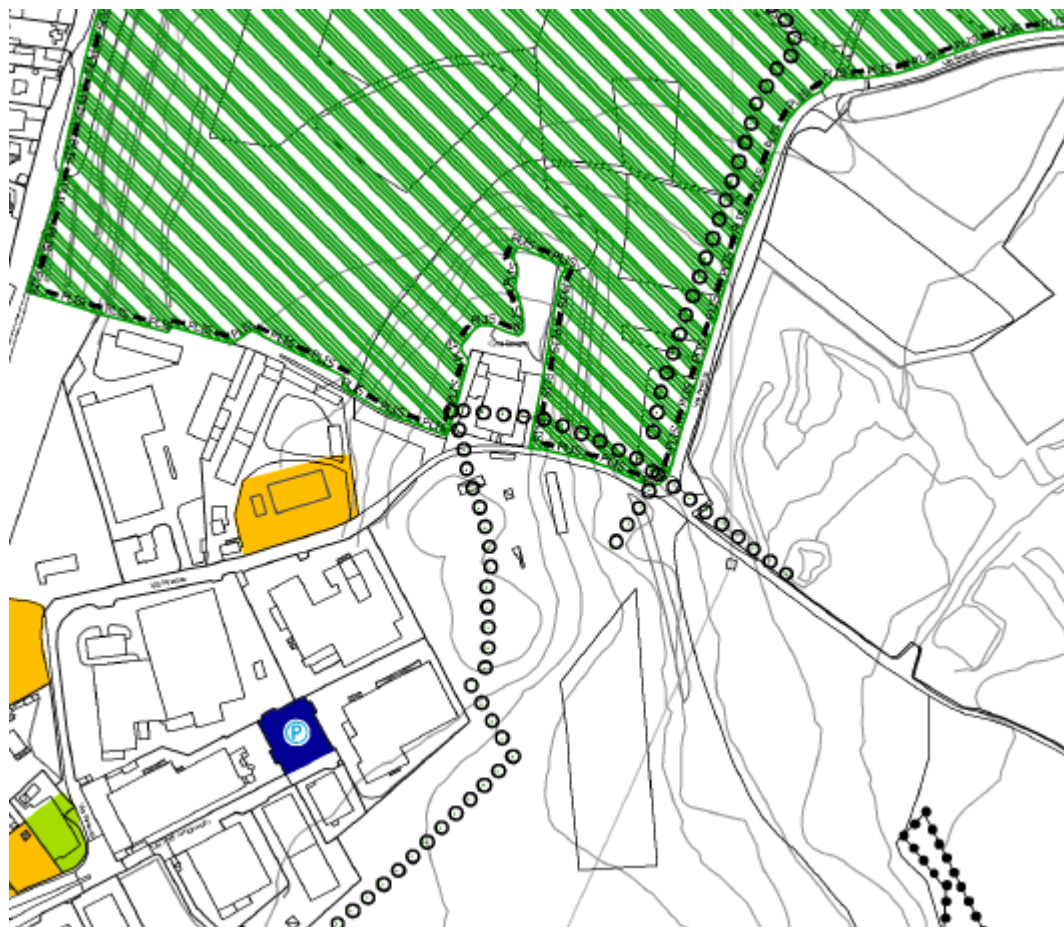
SISTEMA IDRICO

- Corsi e specchi d'acqua

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

- Strada extraurbana - Tipo A - Autostrada
- Strada urbana primaria di attraversamento
- Strada urbana secondaria di attraversamento
- Strade urbane secondarie e locali - Comunali
- Strade campestri
- Tracciato sede ferroviaria dismessa

Stralcio della Tavola 2 del Piano dei Servizi del PGT – Localizzazione allo stato di fatto



Servizi previsti nel vigente PRUG e non attuati



II.a.4 - Greenways e percorsi ciclopedonali



II.a.5 - Il verde a tutela ambientale (PLIS Sorgenti del Torrente Lura)

Stralcio della Tavola 2 del Piano dei Servizi del PGT – Classificazione delle Trasformazioni



Aree per attrezzature collettive previste nel PRG vigente e non riconfermate

4. SCENARIO AMBIENTALE, POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI, CONCLUSIONI

4.1 Premessa

La ricostruzione dello scenario ambientale è finalizzata a rappresentare nel loro stato di fatto le diverse componenti ambientali al fine della successiva individuazione dei possibili impatti. Relativamente alla restituzione dello scenario ambientale a scala comunale, sono disponibili gli approfondimenti svolti in sede di formazione originaria del Piano di Governo del Territorio di Villa Guardia e relativa Valutazione Ambientale Strategica.

In particolare, il Rapporto Ambientale VAS del PGT riportava un'analisi ambientale di dettaglio del territorio comunale con lo scopo di approfondire lo studio dell'area o delle porzioni di territorio su cui il Piano può avere effetti ambientali. Tale analisi ambientale risultava articolata in:

- a. *Tutela della qualità del suolo*
- b. *Minimizzazione del consumo di suolo*
- c. *Tutela e potenziamento della rete ecologica e degli ambiti paesaggistici*
- d. *Miglioramento delle qualità delle acque superficiali e sotterranee e contenimento dei consumi*
- e. *Tutela e valorizzazione dei beni storici ed architettonici*
- f. *Conservazione e miglioramento della qualità dell'ambiente locale.*
- g. *Contenimento delle emissioni in atmosfera*
- h. *Contenimento dell'inquinamento acustico.*

Oltre alle analisi precedenti sono stati valutati gli impatti su:

- Inquinamento elettromagnetico
- Inquinamento luminoso
- Energia
- Rischio di incidente rilevante
- Rifiuti

4.2 Effetti ambientali delle previsioni della variante urbanistica

Il SUAP in variante al PGT sottoposto alla Procedura di esclusione di VAS è la risposta a soddisfare l'accresciuto fabbisogno di spazi adibiti alla sosta dei veicoli in una parte del territorio che risulta carente nell'offerta di spazi adeguati sia come stalli lungo la viabilità sia come aree a parcheggio.

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio privato a servizio del fabbricato ed a servizio dell'attività imprenditoriale presente.

L'area individuata risulta ideale per la funzione di servizio per la sua posizione, accessibilità, e dimensioni pari ad una superficie a 1.930 mq.

L'intento conservativo della progettazione per il parcheggio ha l'obiettivo di mantenere il più possibile lo stato dei luoghi così come da stato di fatto ovvero far riconoscere la naturalità del luogo.

Le essenze arboree saranno mantenute come da esistente.

La pavimentazione sarà in ghiaia naturale delimitata da cordonature minime in legno completata da un'illuminazione bassa.

L'accesso delle auto avverrà dall'esistente punto posto a sud dell'area, unica zona a doppio senso di marcia per entrata ed uscita dall'area.

Il collegamento pedonale con il fabbricato avverrà al limite nord dell'area stessa in posizione contigua e all'androne della corte ed all'accesso al parco.

La valorizzazione che ne deriva, data la presenza di aree verdi apporta ricadute positive dal punto di vista paesaggistico nel contesto urbano/ambientale presente.

Le caratteristiche attuali dell'ambito nel quale il progetto di variante urbanistica verrà a collocarsi evidenziano peraltro poche sensibilità specifiche sotto il profilo ambientale.

Si analizzano di seguito le diverse matrici ambientali potenzialmente coinvolte per valutarne le condizioni attuali sulla base delle quali definire i potenziali impatti, a partire da quanto illustrato nel quadro programmatico a livello regionale, provinciale e comunale.

4.2.1 A. Tutela della qualità del suolo

L'intervento sarà effettuato in area attualmente classificata "area a prevalente destinazione agricola" e pertanto non interessata in passato da nessuna attività oggetto di potenziali contaminazioni.

La qualità del suolo sarà gestita in modo da restituire uno scenario il più naturale e permeabile possibile attraverso la posa di una pavimentazione in ghiaia naturale delimitata da minime cordonature in legno.

4.2.2 B. Minimizzazione del consumo di suolo

Il SUAP in Variante al PGT prevede la realizzazione di un parcheggio su un'area ad oggi classificata secondo lo strumento urbanistico Vigente di Villa Guardia come "area a prevalente destinazione agricola".

Attualmente l'area ineditata è trattata a prato, le aree in progetto sono così quantificate:

- Area a parcheggio pari a 1.930 mq.

Il progetto non prevede superfici coperte in quanto l'obiettivo è quello di mantenere il più possibile lo stato dei luoghi così come da stato di fatto ovvero far riconoscere la naturalità del luogo.

La pavimentazione sarà in ghiaia naturale delimitata da cordonature minime in legno, completata da un'illuminazione bassa con paletti di disegno semplice.

Le essenze arboree saranno mantenute come da esistente.

4.2.3 C. Tutela e potenziamento della rete ecologica e degli ambiti paesaggistici

L'area oggetto di intervento non ricade all'interno di aree tutelate nè in aree protette, nè in siti rappresentativi per la conservazione del patrimonio naturale di interesse comunitario della rete europea Natura 2000, Zone Speciali di Conservazione (ZSC), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) e relativi ambiti di influenza.

Il SUAP in Variante al PGT ricade all'interno di elementi della rete ecologica Provinciale quale la "Zona Tempone di secondo livello", ovvero *"aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecomosaici aperti e poco diversificati"*, all'interno delle quali sono comunque permesse:

(1) *l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo*

(2) ...

(3) *i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica*

(4) ...

(5) ...

Il progetto del SUAP persegue queste finalità attraverso opere e materiali naturali con lo scopo di mantenere il più possibile lo stato dei luoghi così come da stato di fatto.

Dal punto di vista paesaggistico la realizzazione di quanto previsto dal SUAP non comporta l'inserimento nel paesaggio di elementi estranei (manufatti edilizi) che possono determinare effetti sia di ostruzione visuale che di intrusione, alterando i caratteri del paesaggio locale. Si evidenzia che gli elementi naturali utilizzati nella realizzazione del progetto permettono una continuità con le componenti agricole e boscate presenti nell'intorno dell'area. La piantumazione prevista lungo il perimetro dell'area consente inoltre di dissimulare la presenza delle auto. Non si ravvisa pertanto la necessità di ulteriori opere di mitigazione paesaggistica.

4.2.4 D. Miglioramento delle qualità delle acque superficiali e sotterranee

Il progetto in esame non comporta alcun impatto negativo sulla componente idrica del territorio comunale di Villa Guardia in quanto l'area parcheggio sarà realizzata in pavimentazione completamente drenate.

L'intervento in progetto, trattandosi esclusivamente di parcheggio a servizio dell'attività, non necessita di alcun approvvigionamento idrico e nemmeno di scarico di acque reflue.

Per la valutazione specifica della componente idraulica-idrologica si fa di seguito riferimento a *"risoluzione/riduzione problematiche di ristagno acque meteoriche lungo via Firenze – Comune di Villa Guardia"* redatta dal Dott. Frati Stefano e Ing. Turcatti Daniele del Ottobre 2024 e allegata alla presente relazione, cui si rimanda per le valutazioni di dettaglio.

La relazione contiene gli approfondimenti di carattere idraulica-idrologica richiesti per la tipologia di area e indica le specifiche costruttive degli interventi e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.

Se ne riportano gli interventi:

"Gli interventi sono finalizzati alla risoluzione/riduzione dei fenomeni di allagamento che interessano il tratto di via Firenze durante eventi meteorici particolarmente intensi.

In concomitanza di precipitazioni meteoriche intense il tratto di strada comunale in oggetto risulta interessato da fenomeni di ristagno particolarmente importanti.

Il progetto prevede nello specifico il potenziamento della rete di collettamento stradale e la realizzazione di una trincea drenante atta ad accumulare e disperdere le precipitazioni meteoriche non gestite dai perdenti presenti sulla strada al fine di una riduzione delle problematiche di allagamento.

Si prevede il mantenimento della tubazione esistente, con finalità di troppo pieno, realizzata dall'amministrazione comunale che ad oggi colletta le acque provenienti dalla sede stradale, al fine di scongiurare eventuali problematiche di allagamento dovute all'accadimento di fenomeni

piovosi eccezionali o alla diminuzione dell'efficienza delle opere di dispersione in periodi particolarmente piovosi."

Si può asserire che il progetto ha ricadute positive, in termini di miglioramento delle condizioni idrauliche, anche nel tratto di strada all'intervento,

Geologia e idrogeologia

Per la valutazione specifica della componente idraulica-idrologica si fa di seguito riferimento a "risoluzione/riduzione problematiche di ristagno acque meteoriche lungo via Firenze – Comune di Villa Guardia" redatta dal Dott. Frati Stefano e Ing. Turcatti Daniele del Ottobre 2024 e allegata alla presente relazione, cui si rimanda per le valutazioni di dettaglio.

La relazione contiene gli approfondimenti di carattere geotecnico e/o idrogeologico richiesti per la tipologia di area e indica le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio.

Se ne riportano gli stralci relativi alla tematica:

"L'area di intervento si ubica in una zona caratterizzata dalla presenza di depositi di origine glaciale, riferiti al Sintema di Cantù - Subsintema di Cucciago. Tali materiali, attribuibili al Pleistocene superiore, corrispondono cronologicamente al Wurm degli autori precedenti.

i depositi (facies morenica), da un punto di vista litologico, risultano in genere costituiti da materiali eterogenei (diamicton) che comprendono ghiaie, sabbie e blocchi in matrice limosa.

Questa unità non presenta una copertura loessica ed il profilo di alterazione non raggiunge mai uno spessore superiore a 1,5 metri.

Nel territorio comunale la rete idrografica risulta poco sviluppata ed esterna alla zona urbanizzata. In particolare, entro e nelle immediate vicinanze dell'area in esame il reticolo idrografico naturale è praticamente assente.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici il sito in esame si colloca in una zona di difficile caratterizzazione. Le informazioni disponibili sembrerebbero indicare che i corpi acquiferi inizino a delinearsi nella zona pianeggiante posta a est del sito in esame; in ogni caso sono posti a profondità elevate rispetto al sito in esame (maggiore di 20 m)."

4.2.5 E. Tutela e valorizzazione dei beni storici ed architettonici

Non sono presenti beni di interesse storico ed architettonici.

4.2.6 F. Conservazione e miglioramento della qualità dell'ambiente locale

L'intervento in oggetto sarà, a tal riguardo, realizzato in maniera da preservare il più possibile il contesto ambientale attuale, l'intera area di parcheggio sarà perfettamente integrata nel paesaggio circostante e non interferirà con gli elementi sensibili del paesaggio.

E' previsto il mantenimento della piantumazione esistente formata da essenze arboree autoctone.

Dal punto di vista insediativo l'ambito di intervento si configura come un'area di frangia rispetto al tessuto consolidato, caratterizzato da insediamenti produttivi che lambiscono il paesaggio agrario.

L'intervento proposto viene a configurarsi come una riconnessione del tessuto edilizio circostante con il territorio ineditato. L'area di frangia è così salvaguardata attraverso l'uso di materiali naturali che non compromettono la discontinuità tra edificato e contesti agricoli e boscati.

4.2.7 G. Contenimento delle emissioni in atmosfera

La realizzazione del parcheggio non comporta emissioni significative in atmosfera.

4.2.8 H. Contenimento dell'inquinamento acustico

L'impatto acustico prodotto dall'intervento in progetto, sia in fase di esercizio sia in fase di cantiere, sarà principalmente riconducibile al traffico che andrà ad impegnare gli assi stradali di accesso all'area.

Nella fase di esercizio, infatti, non è prevista l'operatività di particolari sorgenti di rumore di tipo impiantistico (centrali termiche, ecc.) legate all'intervento in progetto mentre nella fase di cantiere, da valutarsi ed autorizzarsi in conformità alle procedure vigenti per le attività rumorose temporanee (cantiere) non sono previste particolari fasi rumorose.

Il contributo acustico marginale prodotto dal traffico indotto dall'intervento ai recettori maggiormente esposti risulta di conseguenza impercettibile.

Il progetto risulta essere compatibile con il Piano di Zonizzazione Acustica del comune di Villa Guardia che si richiama per completezza.

Stralcio del Piano di Zonizzazione Acustica

Il Comune di Villa Guardia è dotato di piano di zonizzazione acustica adottato in data 30 aprile 2010 con D.C.C. n. 23. Le fonti di possibili preoccupazioni riguardano:

La presenza di edifici a tipologia produttiva frammiti al consolidato urbano di matrice residenziale;

L'attraversamento del nucleo abitato sull'arteria della SS 342 da parte di traffici veicolari prevalentemente di transito.

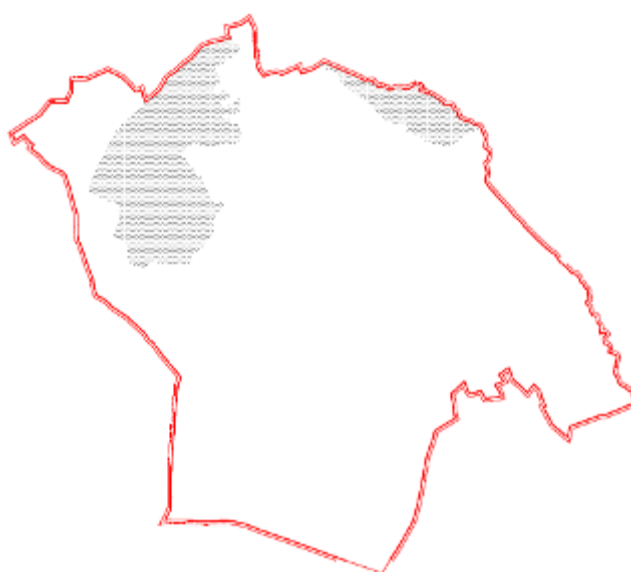
Si allegano estratti raffiguranti le varie zone.

Zone classe I: aree particolarmente protette

Tenuto conto che in tali aree la quiete deve rappresentare un elemento di base si è scelto per quanto possibile, di caratterizzare con tale classe le aree non urbanizzate aventi destinazione di salvaguardia ambientale o boschiva ed in genere le zone di tutela ambientale-paesaggistica.

A questa classe sono quindi state assegnate le aree boschive e naturalistiche rientranti nell'area del Parco delle Sorgenti del Torrente Lura, purché non poste in prossimità delle principali arterie di traffico e delle aree destinate alle attività produttive.

Di seguito è riportata la localizzazione delle aree collocate in tale classe caratterizzate da puntini di colore grigio.

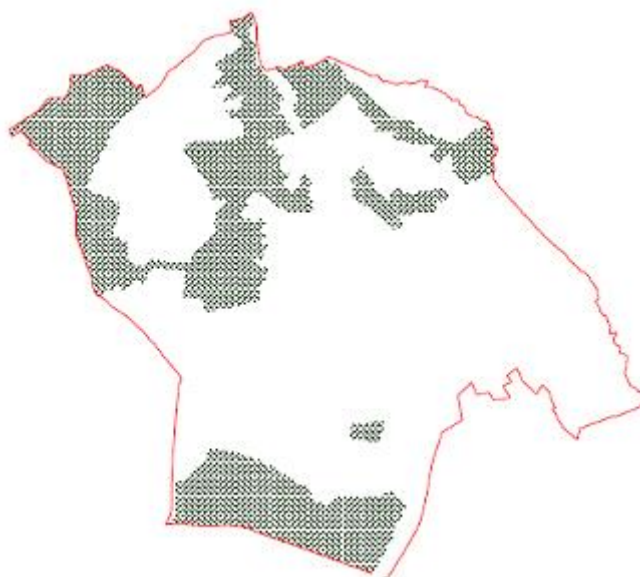


Zone classe II: aree prevalentemente residenziali

Da definizione rientrano in questa classe le aree che abbiano un tessuto urbano non particolarmente intenso, interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali numerose. Ne consegue che a tale classe sono state attribuite tutte le parti di territorio urbanizzate o comunque edificabili con destinazione residenziale che non risultino a densità edificatoria particolarmente elevata, essere in frangia alle maggiori arterie di traffico o agli insediamenti rumorosi presenti. In tale classe sono stati posti anche gli edifici di interesse generale (per es. scolastici) che non è stato possibile collocare nella classe inferiore ed i parchi urbani, se tale collocazione non rappresenta una forzatura rispetto alla rumorosità delle aree in cui sono inseriti.

In classe II si è scelto di collocare, per quanto possibile, tenuto conto delle nuove arterie di traffico, l'area del Golf che risulta sede di attività sportive caratterizzate da una rumorosità ambientale comunque ridotta.

Di seguito è riportata la localizzazione delle aree collocate in tale classe caratterizzate da puntini di colore verde.

**Zone classe III: aree di tipo misto**

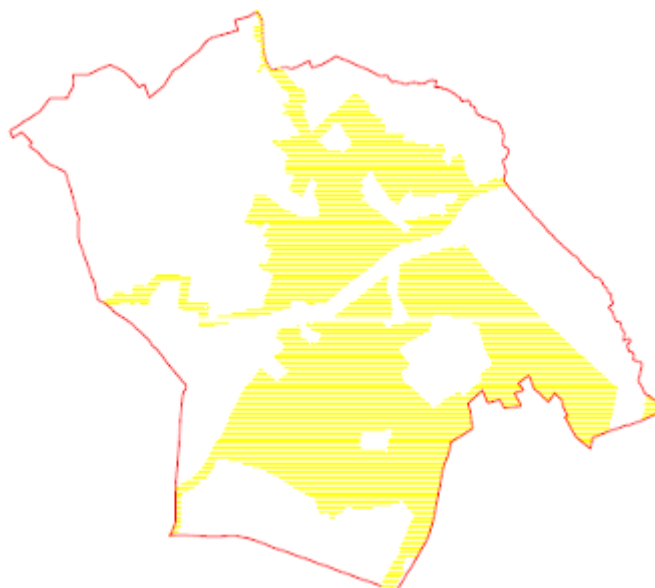
In considerazione della rete viaria presente e della rumorosità in esse riscontrata si è scelto di porre in tale classe le principali strade di interesse locale e le aree ad esse adiacenti (Via Monte Spluga-Onnis-Faverio, via Tevere, via Rimembranza, via Milano e via Mazzini).

I centri storici e le loro espansioni, limitatamente alla parte più antropizzata, vista la densità di popolazione e gli indici urbanistici nonché la presenza di attività commerciali ed uffici, sono stati posti anch'essi in classe III.

La classe III è stata utilizzata anche per caratterizzare le aree adiacenti al tracciato del nuovo sistema viabilistico connesso al collegamento denominato Pedemontano, che per la parte di interesse è costituita dal tratto denominato C1.

Di conseguenza sono caratterizzate dalla classe III quasi tutte le aree poste a sud del tracciato della Varesina (ad esclusione di alcune aree destinate ad attività di pubblico interesse, poste in classi superiori e aree di pregio, quale quelle del golf club, poste in classe II).

Di seguito è riportata la localizzazione delle aree collocate in tale classe caratterizzate da linee orizzontali di colore giallo.



Zone classe IV: aree di insensibile attività umana

Tale classe è atta a per connotare la mmorosità delle aree ad intensa attività antropica.

La classe IV è stata utilizzata per definire le attività conunerciali ed industriali di ridotta produzione o comunque da identificarsi con le zone di sviluppo promiscuo residenziale - produttivo. Tali aree urbanisticamente coincidono in buona sostanza con le aree B5.

In tale classe è stata, per esempio, inserita l'area su cui è insediato il centro commneriale.

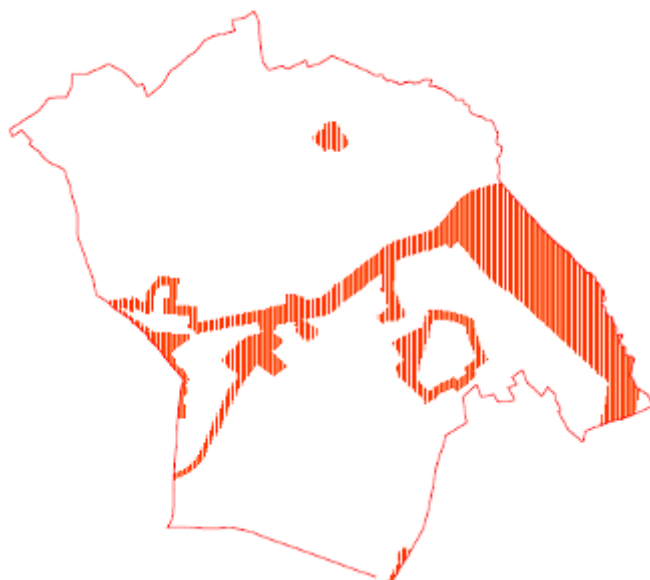
Fanno parte di questa classe anche le aree dove si volgono attività sportive (centro natatorio, campi sportivi in genere).

Sono state inoltre assegnate a tale classe anche le attività produttive collocate in adiacenza o a distanze ridotte da aree a vocazione residenziale o poste fuori da insediamenti organici a spiccata vocazione produttiva, nonché le abitazioni poste nelle aree a destinazione mista o contigue alle zone industriali esistenti in cui è auspicabile un processo di riqualificazione per migliorare la compatibilità della localizzazione.

Identica destinazione è stata assegnata anche al tracciato della Strada Statale, delle Provinciali caratterizzate da traffico pesante non trascurabile (via Monte Bianco), dell 'autostrada ed alla loro zona di influenza .

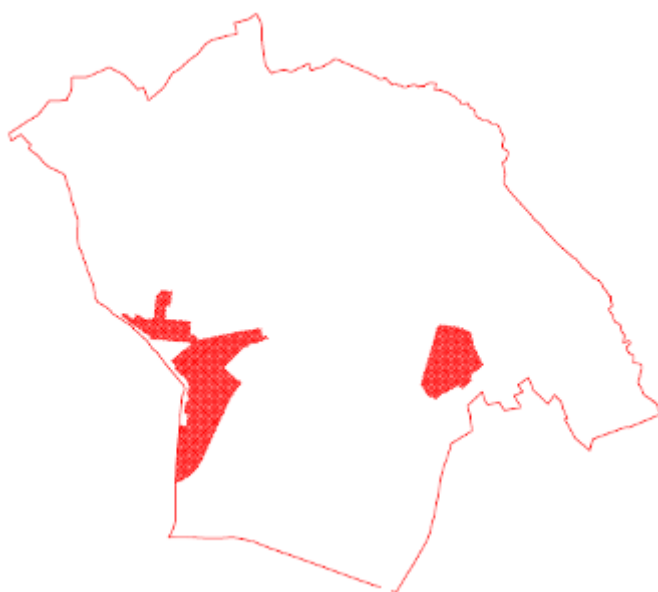
Tenuto conto delle previsioni di impatto acustico presentate, l'area di classe IV è stata adottata anche per la parte del territorio in cui sarà insediata la Grande Stufa e l'Elisoccorso.

Di seguito è riportata la localizzazione delle aree collocate in tale classe caratterizzate da linee verticali di colore arancio.

**Zone classe V: aree prevalentemente industriali**

In tale classe sono stati collocati gli impianti industriali esistenti ed in progetto, di maggior impatto insediati in aree a chiara vocazione industriale e le importanti attività produttive specifiche, storicamente insediate, che per tipologia di lavorazioni effettuate e dimensione industriale, necessitano di poter usufruire di condizioni che permettano lo svolgimento di attività rumorose, almeno nel periodo diurno.

Di seguito è riportata la localizzazione delle aree collocate in tale classe caratterizzate da linee incrociate di colore rosso.



4.2.9 Inquinamento elettromagnetico

L'elettromagnetismo è l'alterazione dello stato naturale dell'ambiente causata dall'introduzione di campi elettromagnetici prodotti dall'uomo.

Le principali sorgenti artificiali di campi elettromagnetici si distinguono in:

- Fonti che generano campi ad alta frequenza (100 kHz – 300 GHz) – impianti radiotelevisivi, ponti radio, Stazioni Radio Base per telefonia mobile etc
- Fonti che generano campi a bassa frequenza (0 Hz – 100 kHz) – elettrodotti, centrali di produzione di energia elettrica, stazioni e cabine di trasformazione di energia elettrica.

L'area in oggetto non è interessata dalle fonti di cui sopra.

4.2.10 Inquinamento luminoso

L'inquinamento luminoso rappresenta una tematica emergente in relazione ai processi di antropizzazione del territorio.

L'attività che si intende insediare non prevede impatti illuminotecnici in maniera significativa dato che saranno minimizzati i sistemi di illuminazione notturna e realizzati con tecnologie ad elevata efficienza e basso consumo.

4.2.11 Energia

Si evidenzia che, dato il relativo ampliamento previsto dal SUAP rispetto al territorio urbanizzato del Comune di Villa Guardia, gli impatti indotti non si possono considerare completamente addizionali rispetto allo stato dello strumento urbanistico.

Dovranno essere minimizzati i sistemi di illuminazione notturna; eventuali sistemi di illuminazione che si rendessero comunque necessari dovranno essere realizzati con sistemi ad elevata efficienza e basso consumo.

4.2.12 Rischio di incidente rilevante

Sul territorio comunale di Villa Guardia non sono presenti attività a rischio di incidente rilevante (R.I.R.) come definite dal D. Lgs. 17 agosto 1999 n. 334.

4.2.13 Rifiuti

Gli impatti indotti per l'ampliamento previsto dal SUAP, rispetto al territorio urbanizzato del Comune di Villa Guardia, non si possono considerare completamente addizionali rispetto allo stato dello strumento urbanistico.

4.3 Rete Natura 2000 (ZSC, SIC e ZPS)

All'interno del territorio comunale e nelle zone immediatamente confinanti non ci sono siti rappresentativi per la conservazione del patrimonio naturale di interesse comunitario della rete europea "Natura 2000", ossia Zone Speciali di Conservazione (ZSC), Siti di Interesse Comunitario (SIC)

o Zone per la Protezione Speciale (ZPS), per tanto si ritiene che la proposta di variante in esame non comporti incidenza significativa sui siti "Natura 2000".

4.4 Il processo di partecipazione pubblica al procedimento

In concomitanza all'avvio della procedura di VAS della variante urbanistica, l'Autorità competente ha provveduto a pubblicare apposito avviso con il quale si sono individuati i settori del pubblico interessati all'iter decisionale e le modalità per la loro partecipazione.

Le eventuali risultanze dell'iniziativa potranno essere discusse in occasione della Conferenza di Verifica.