



COMUNE DI EUPILIO

Provincia di Como

Il Piano

di governo del territorio

VARIANTE n. 2

IL TECNICO
Ing. Alberto Invernizzi

IL SINDACO
Alessandro Spinelli

DOCUMENTO DI PIAN

DP€

VERIFICHE CARTA CONSUMO DI SUOLO

Il PGT vigente è stato approvato con del. C.C. n. 36 in data 05.12.2012 pubblicato in data 17.04.2013 sul BURL.

La variante al PGT n. 1 è stata approvata con del. del C.C. n. 10 in data 19.04.2016, pubblicata sul BURL in data 15.06.2016; si tratta di variante al Piano dei Servizi e delle Regole per rettifiche e modifiche non significative e non modificative per l'uso del suolo.

Nel 2020 è stato adottato il nuovo documento di piano cui si evidenziano gli elementi significativi per l'istruttoria di verifica in itinere.

1. ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL TERRITORIO COMUNALE

Popolazione 2001 2516 abitanti

Popolazione 2011 2762 abitanti

Popolazione 2018 2592 abitanti (riscontrando un decremento di popolazione)

Superficie complessiva del territorio comunale: kmq 6.50 che comprende il lago del Segrino e una parte del lago di Pusiano.

Il territorio comunale è particolarmente sensibile; parti del territorio ricadono nei seguenti ambiti di tutela:

SIC Lago del Segrino (IT2020010)

SIC Lago di Pusiano (IT2020006)

Parco naturale Valle Lambro

Aree vaste Lago del Segrino

Aree vaste lago di Pusiano.

Dall'approvazione del PRG in vigore, col monitoraggio risulta realizzato:

OPERE	NUOVE OPERE mq.	% RELATIVA ALL' INCREMENTO
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	509,59	19,50
NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE	1.505,48	57,60
RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO RESIDENZIALE	459,31	17,60
AMPLIAMENTO UNITA' PRODUTTIVA	137,87	5,30
TOTALE	2.612,25	100

Complessivamente dalla data di entrata in vigore del PGT a fine 2019, ad Eupilio sono stati realizzati 2.612,25 mq. di Slp, di cui il 57,60% per nuove costruzioni residenziali ed il 5,30% per ampliamenti industriali, mentre il restante 37,10% è dovuto essenzialmente a ristrutturazioni del tessuto consolidato.

Nessun incremento volumetrico proviene da ambiti di trasformazione.

In totale il vecchio PGT 2013 concedeva la possibilità di realizzare nuovi 56.802 mq. di Superficie Lorda di Pavimento.

Avendo realizzato solo 2.612,25 in 6 anni, significa che le previsioni di incremento previste sono state attuate solo per circa il 10%.

La revisione del Piano di Governo del Territorio si prefigge di modificare quelle parti e quelle indicazioni del Piano di Governo del Territorio vigente che non rispondono

più alle necessità del territorio, anche alla luce delle profonde modifiche che si sono avute nelle attività economiche, nel mercato immobiliare e nella domanda dei servizi.

Pur mantenendo l'impostazione del PGT vigente (denominato nel documento PGT 2010), le indicazioni di questo documento portano alla revisione e all'aggiornamento di numerose parti del Documento di Piano, a partire dall'approfondita rivisitazione degli Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione vigenti.

Sono inoltre state acquisite tutte quelle istanze che sono risultate coerenti con gli obiettivi, le strategie e i criteri di intervento approvati per la Variante.

2. VERIFICA AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Nel PGT già approvato il 05.12.2012 sono individuati:

- Ambiti di riqualificazione urbana superficie mq. 30.568
- Ambiti di espansione superficie mq. 12.665
superficie mq. 43.233

Per gli ambiti di rigenerazione (riqualificazione), dal monitoraggio (ambiti di trasformazione al 2014) si rileva:

	Destinazione prevalente	SLP	%Sup res.	%sup.no n edific.	Sup.terr.	note
AR 1	Turistico ricettivo	2608	30	41	5.216	suolo interamente edificato
AR 2	Turistico ricettivo	3347	30	47	6.695	suolo interamente edificato
AR 3	Turistico ricettivo	1600	30	34	3.200	suolo interamente edificato
AR 4	Turistico ricettivo	1790	30	48	3.580	suolo interamente edificato
AR 5	Residenziale	1980	100	54	6.601	suolo interamente edificato
AR 6	Turistico ricettivo	373	0	45	5.276	suolo interamente edificato
					30.568	

Per gli ambiti di espansione (che prevedevano trasformazioni di aree agricole), dal monitoraggio si rileva:

	dest.prev.	S/p	% Sup/res.	%sup.non edific.	Sup.terr. mq.	note
AT 1	res.	1.187	100	44	11.865	suolo int.libero
AT 2	res.	280	100	3	801	suolo int.libero
					12.666	
1062/A/1389	res.	0	100	0	1949	suolo parz. libero
					14.615	

La nuova proposta adottata nel 2020 prevede un aggiornamento degli ambiti A.R. come segue:

- suddivisione di AR1 in due lotti denominati AR1, AR2

- ridenominazione di AR2 con A3
- suddivisione di AR3 in AR9, AR10
- la conferma di AR4
- la conferma di AR5
- la conferma di AR6
- l'individuazione di nuovi ambiti: AR7
AR11

In particolare per ogni ambito di rigenerazione/trasformazione le previsioni vengono riassunte nella tabella sottostante:

tabella 2. Aree degli ambiti di trasformazione						
Ambiti di recupero						
	Sup. territoriale (m ²)	S.L.P. commerciale produttiva(m ²)	S.L.P. terziaria (m ²)	S.L.P. residenziale (m ²)	S.L.P. complessiva (m ²)	ab. insediabili
A.R.1	2745	137,25	137,25	274,5	549	5
A.R.2	2471	123,55	123,55	247,1	494,2	5
A.R.3	6695	334,75	334,75	669,5	1339	13
A.R.4	3580			716	716	14
A.R.5	6601			1320	1320	26
A.R.6	5275	esistente			esistente	
A.R.7	5329			500	500	10
A.R.9	824			165	165	3 già AR3(parte)
A.R.10	2376			475	475	10 già AR3 (parte)
A.R.11	11687	500			500	
	47583					86

Si rileva che:

1. Nell'ambito AR1 del PGT approvato, di superficie territoriale mq. 5216, era previsto:
Slp mq. 2608 di cui a residenza : $0.30 \times 2608 = 782$ mq. con l'insediamento di 16 abitanti circa.
Con la nuova proposta l'ambito AR1 risulta così sostituito:

ambiti	Sup. territoriale (m ²)	S.L.P. commerciale produttiva (m ²)	S.L.P. terziaria (m ²)	S.L.P. residenziale (m ²)	S.L.P. complessiva (m ²)	ab. insediabili
AR1	2745	137,25	137,25	274,5	549,0	5
AR2	2471	123,55	123,35	247,5	594,2	5
	5216	260,80	260,80	422,0	1043,2	10

Ne consegue che con la variante la Slp totale viene ridotta di $2608 - 1043.20 =$ mq. 1564,80.

La capacità insediativa residenziale viene ridotta di $16-10=6$ unità.

2. Nell'ambito già AR2, riclassificato come AR3, con la variante n. 2, a parità di superficie territoriale, si prevede
 - Slp totale mq. $1339 < 3347$.
 - capacità insediativa residenziale 13 ab.: $0.30 \cdot 3347 \cdot 1/50 = 20$ ($20-13=7$ abitanti in diminuzione).
3. La suddivisione dell'ambito AR3 nel PGT in vigore in:

ambiti	Sup. territoriale (m ²)	S.L.P. commerciale produttiva (m ²)	S.L.P. terziaria (m ²)	S.L.P. residenziale (m ²)	S.L.P. complessiva (m ²)	ab. insediabili
AR9	824	-	-	165	165	3
AR10	2376	-	-	475	475	10
	3200	-	-	640		13

La modifica per questo ambito prevede:

- riduzione di Slp di $1600-640=960$ mq.
- capacità insediativa res, nel PGT vigente, era di $0.3 \cdot 1600 \cdot 1/50 = 10$ ab.

La nuova proposta è coerente con la situazione esistente con un incremento rispetto al PGT di 3 abitanti circa ma con una sensibile riduzione di SLP e conseguente volume in una zona paesaggisticamente rilevante.

4. Il piano AR4 viene confermato con contrassegno perimetrazione e superficie territoriale; in particolare si prevede:
 - una diminuzione di SLP pari a $1790-716=1074$ mq.
 - abitanti insediabili $14 > 1770 \cdot 0.30 \cdot 1/50 = 11$ (incremento di 3 unità)

Il lotto è integrato nell'abitato; è prevista la riorganizzazione a residenza per riqualificare la zona come da relativa scheda urbanistica, rendendo il contesto urbanisticamente omogeneo e meno congestionato.

5. Il piano AR5 viene confermato come classificazione, perimetrazione e superficie territoriale.
 Con la modifica la nuova SLP residenziale è mq. $1320 < 1980$ (SLP PGT già in vigore, pure a residenza).
 La capacità insediativa viene stimata in $1320/500 = 26$ ab. mentre nel PGT già in vigore era quantificabile in $1980/50 = 40$ abitanti; la capacità insediativa diminuisce di $40-26=14$ unità contenendo l'edificazione in un ambito paesaggisticamente interessante.

6. Il piano AR6 viene confermato secondo le indicazioni del PGT previgente e con la destinazione turistico-alberghiera, senza residenza.

7. Il nuovo piano AR7 prevede di recuperare i volumi e manufatti già a servizio della teleferica della Cementeria di Merone, ora dismessa, per meglio recuperare l'ambiente e il paesaggio del contesto.

Il nuovo piano prevede SLP residenziale di mq. 500 con nuova capacità insediativa di $500/50 = 10$ abitanti.

8. Il nuovo piano AR11, situato in prossimità del lago di Pusiano, prevede l'insediamento di 500 mq. di SLP ad uso commerciale/produttiva, per adeguare una struttura esistente, senza capacità insediativa residenziale e con la possibilità di acquisire all'uso pubblico aree significative, come da scheda urbanistica dell'ambito, da unire ad aree già di uso pubblico.

In definitiva la capacità insediativa degli ambiti AR si riassume come segue:

Ambito	PGT previgente	Proposta nuovo PGT
AR1		5
AR2	16 (già AR1)	5
AR3	20 (già AR2)	13
AR4	10	14
AR5	40	26
AR6	-	-
AR7	-	10
AR9		3
AR10	10 (già AR3)	10
AR11	-	-
totale	96	86

Si rileva che gli ambiti di rigenerazione / recupero rientrano tutti nel tessuto urbano consolidato.

Con le modifiche introdotte con i piani di riqualificazione, si riduce complessivamente la capacità insediativa di $96-86 = 10$ unità.

Si propone poi un sensibile contenimento della SLP.

Le modifiche proposte vogliono riqualificare il territorio interessato dagli AR, tenendo conto della situazione dei luoghi, della possibilità di intervento e della tutela degli ambiti che in genere hanno particolare interesse ambientale e paesaggistico.

Con la nuova proposta inoltre vengono ricondotti a zona agricola:

AT1 superficie territoriale mq. 11864

AT2 superficie territoriale mq. 805

mq. 12669

Anche la parte dell'ambito contrassegnato con 2 nella tavola DP5 non edificata e già destinata ad uso pubblico (a seguito di causa ed accordo giudiziale fra le parti), viene ricondotta a zona agricola.

3. CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA

Il complesso delle trasformazioni urbanistiche (ambiti AT e AR), degli interventi edilizi ammessi negli ambiti consolidati (AC), delle compensazioni e dei benefici volumetrici consentiti, in attuazione del PGT, comporta una capacità insediativa teorica, calcolata sulla base del parametro di 50,00 mq. di superficie lorda di pavimento/abitante, sintetizzata nelle seguenti tabelle. Non vengono incrementati i

dati della capacità insediativa del PGT. Il riepilogo dei conteggi viene riportato nelle tabelle sottostanti.

PGT VIGENTE

Tabella 1 - Aree degli ambiti di trasformazione

Ambiti di trasformazione urbanistica			
	Ambiti della riqualificazione urbana (m²)	Ambiti della espansione urbana (m²)	Totale
Sup. Territoriale	30568	12665	43233
Sup. Fondiaria			
S.L.P. res.	4783	673	2355
Ab. Insediabili	96	13	109

La Slp residenziale viene così quantificata:

AR1	30%	Slp tot. = $0.30 \cdot 2608 =$	mq.	782
AR2	30%	Slp tot = $0.30 \cdot 3347 =$	mq.	1004
AR3	30%	Slp tot = $0.30 \cdot 1600 =$	mq.	480
AR4	30%	Slp tot = $0.30 \cdot 1790 =$	mq.	537
AR5	100%	Slp tot = $1.00 \cdot 1980 =$	mq.	1980
AR6	0%	Slp	mq.	0
			mq.	4783

$$4783/50 = 96$$

Tabella 2 - Aree che trasferiscono volumetria

	Nuclei storici	Aree per servizi pubblici previste esterne agli ambiti di trasformazione	Ambiti di interesse ambientale (IA)	Totale
	ITE 0,10 m²/m² e 50% SLP esistente	If = 0,05 m²/m²	If = 0,10 m²/m²	
Sup. Territoriale	5499	19186	34564	59249
Sup. Fondiaria				
S.L.P.	813	959	3456	5228
Ab. Insediabili	16	19	69	104

Tabella 3 - aree del tessuto urbano consolidato

	Tessuti urbani di espansione novecentesca (m ²)		Tessuti urbani di formazione recente (m ²)						Totale	
	Formazione storica		Formazione recente		Alta densità		Media densità		Bassa densità	
	If = 0,10 m ² /m ²		If = 20% spl esistente		If = 0,35 m ² /m ²		If = 0,30 m ² /m ²		If = 0,20 m ² /m ²	
	B 1		B2		C1		C2		C3	
	aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere	aree costruite	aree libere
Sup. Territoriale	61765		308656		103576	2597	218440	12922	191460	20653
Sup. Fondiaria										
S.L.P.	5142		3114		2843	964	12751	3382	16832	4131
Ab. Insediabili	53		62		57	19		68	337	83

Totale abitanti insediabili col PGT in vigore; 109+104+679= 892 ab.

NUOVO PGT

Tabella 1 - aree del tessuto urbano consolidato

	Tessuti urbani di espansione novecentesca (m ²)		Tessuti Urbani di formazione recente (m ²)					
	Formazione storica		Formazione recente					
	If = 0,10 m ² /m ²		If = 20% spl esistente		If = 0,20 m ² /m ²			
	B 1		B2		C			
	aree costruite m ²	aree libere m ²	aree costruite m ²	aree libere m ²	aree costruite m ²	aree libere m ²		
Sup. Territoriale	61780	-	308630	-	517580	36170	924160	
S.L.P. insediabile						7234		
Ab. Insediabili						145		

Tabella 2 - Aree degli ambiti di trasformazione						
Ambiti di recupero						
	Sup. Territoriale (m ²)	S.L.P. commerciale produttiva(m ²)	S.L.P. terziaria (m ²)	S.L.P. residenziale (m ²)	SLP complessiva (m ²)	Ab. Insediabili
A.R. 1	2745	137,25	137,25	274,5	549	5
A.R. 2	2471	123,55	123,55	247,1	494,2	5
A.R. 3	6695	334,75	334,75	669,5	1339	13
A.R. 4	3580			716	716	14
A.R. 5	6601			1320	1320	26
A.R. 6	5275	ESISTENTE			ESISTENTE	
A.R. 7	5329			500	500	10
A.R. 9	824			165	165	3
A.R. 10	2376			475	475	10
A.R. 11	11687	500			500	
	47583					86

Gli abitanti insediabili complessivamente con la variante sono $145+86= 231 < 892$ (PGT in vigore).

La capacità insediativa complessiva sarà :

abitanti residenti 2762 (anno 2016)

capacità teorica insediabile 231

totale 2993

La dotazione di standards risulta: $195.642,56 / 2993 = 65,37$ mq/ab.

4. VERIFICA CONSUMO DI SUOLO

In base ai dati del precedente PGT, ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP la superficie di espansione (S.A.E.) è pari a 26.316 mq.

Il PGT vigente contempla un consumo di suolo pari a mq. 23.823

La nuova proposta di PGT contempla una riduzione del consumo di suolo pari a mq. 22.838.

Pertanto, rispetto alla S.A.E. ammessa risultano ancora disponibili:

S.A.E. ammessa	mq. 26.316
Consumo suolo PGT vigente	<u>mq. 23.823</u>
S.A.E. rimanente	mq. 2.490

Riduzione consumo di suolo proposta attuale	<u>mq. 12.669</u>
S.A.E. disponibile dopo la variante	mq. 15.159

La riduzione di consumo del suolo è evidenziata nella tav. DP5 come segue:

- ambito contr. contrass. con 1 mq. 11.864,00
- ambito contr. contrass. con 3 mq. 805,00

mq. 12.669,00

E' stato ricondotto all'uso agricolo anche l'ambito contrassegnato con 2 avente destinazione ad uso pubblico della superficie di mq. 10.169,00.

La nuova proposta di PGT prevede una sostanziale conferma dell'esistente, con lievi rettifiche rispetto al PTCP per quanto riguarda zone già attualmente edificate in ambiti consolidati, senza consumo di suolo.

Complessivamente dal precedente PGT si ha una riduzione di consumo di suolo pari a mq. $12.609 + 10.169 =$ mq. 22.838, considerando anche l'ambito già destinato ad uso pubblico e ricondotto a zona agricola.

5. VERIFICA RICHIESTA DELLA L.R. 31/2014 SUL CONSUMO DI SUOLO

La legge regionale 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", dispiega importanti effetti (di indirizzo e di controllo) sugli strumenti di pianificazione territoriale, e in particolare sul PGT comunale.

La legge si pone l'obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo agricolo e non ancora edificato e si orienta a incentivare interventi edilizi verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse.

L'Art. 2 comma 1 della legge fornisce le principali definizioni cui i comuni devono far riferimento per la redazione (ex novo e aggiornamento) dei propri strumenti urbanistici:

- **superficie agricola:** "i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agrosilvo - pastorali";
- **superficie urbanizzata e urbanizzabile:** "i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate";
- **consumo di suolo:** "la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvopastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali;

Il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile";

- **bilancio ecologico del suolo (BES):** "la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero";
- **rigenerazione urbana:** "l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica (...), la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture,

spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano".

Il consolidato urbano è costituito dalla parte di territorio comunale urbanizzato, interessato da insediamenti, servizi con relativa viabilità; sono inclusi i nuclei storici, gli ambiti di rigenerazione urbana ed in generale le aree urbanizzate che costituiscono l'abitato di Eupilio con servizi e attrezzature esistenti.

Per le peculiarità del territorio comunale, nel consolidato urbano, sono presenti ville con pertinenze varie e parchi che costituiscono ambiti unitari regolati dall'art. 12 b (ambiti verdi residenziali) nelle NTA. che sono suddivisi in:

- art.12.1-b classe 1 di formazione storica.
IF (indice di fabbricabilità fondiaria) = 0
- art. 12.2-b classe 2 di formazione recente
IF = esistente.

Tali aree "verdi" presenti all'interno del Tessuto urbano consolidato ammontano complessivamente a

Ambiti verdi di formazione storica B1	Mq. 61.776
Ambiti verdi di formazione recente B2	Mq. 317.654
	Mq. 379.430

L'incidenza di tali zone sul consolidato è pari al 25.9%.

Nel consolidato non si rilevano altri lotti liberi non urbanizzati di particolari dimensioni.

Con la variante, relativamente agli ambiti di rigenerazione, si rileva che:

1. AR7

L'ambito AR7 nel PGT in vigore è destinato a APA (ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica) e parte di esso come insediamenti extra agricoli.

Si tratta tuttavia di un lotto con edificazione importante già presente, da integrare nel contesto, che è dotato di opere di urbanizzazione.

L'area è stata già oggetto di conferenza dei servizi da parte dello sportello unico "I Gelsi" nel 2018 all'interno dell'ambito di recupero di tutta la linea della teleferica sui comuni di Merone, Erba, Eupilio e Pusiano e relativi manufatti.

Ad oggi il manufatto denominato "ponte d'angolo" e la sua area di pertinenza ad oggi hanno perso la loro funzione originaria e sono abbandonati e comunque sia l'area è già stata consumata dal vecchio utilizzo e urbanizzata e deve essere rigenerata per la riqualificazione ambientale.



AREA AMBITO AR7

La riorganizzazione dell'ambito è così normata:

ST = 5329 mq.

Sc = 600 mq.

SL = 500 mq.

H = 7,00 m.

VA= 1000,00 mq.

Destinazione residenziale.

Condizioni e prescrizioni:

- realizzazione di fascia alberata a verde lungo i fronti che prospettano verso il lago;
- allargamento del tratto di strada che dà accesso al lotto;
- versamento di un contributo integrativo, oltre al contributo sul C.C. per l'attuazione del piano dei servizi o di opere di importo €. 120.000,00;
- preservazione di "balza" prativa esistente, che prospetta sul lago di Pusiano.

2. **AR11**

L'ambito è contiguo alla sponda del lago di Pusiano ed costituito da un complesso edilizio avente destinazione a residenza, terziario, commerciale, con aree di pertinenza già completamente urbanizzata. Nel PGT in vigore l'area ricade in AVA (ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica), è inoltre

ricompresa all'interno del Parco e parco naturale Valle Lambro. Lo scopo dell'ambito è la riqualificazione, in accordo con il Parco, dell'area a valle dell'esercizio commerciale



AREA AMBITO AR11

La scheda urbanistica della variante prevede:

ST = 11687 mq.

S.COP:= attuale

S.L: = ampliamento una tantum mq. 500

H = m. 7.00 (max 2 piani)

destinazioni: residenza, terziario, commerciale e similari

Condizioni:

- Nuova edificazione integrata in quella esistente
- Area minima da cedere mq. 2051
- Riorganizzazione area lungo SP con realizzazione parcheggi, percorsi pedonali, piazzuola di sosta bus
- Realizzazione percorso ciclopeditone d'intesa a Autorità di Bacino, Parco Lambro, Comune di Eupilio
- Valorizzazione dei corsi d'acqua presenti.

Si rileva inoltre che:

- L'area "a campeggio", inclusa nel consolidato urbano, riconosce una situazione da anni esistente ed operativa. Nel 2006 è stato rilasciato il permesso di costruire per riqualificare il complesso ricettivo "Camping Internazionale Lago di Pusiano". Si tratta di un ambito attrezzato con viabilità interna, piazzuole, bungalow, servizi per parcheggio, con allacciamento alle opere di urbanizzazione.
- Aree ancora integre, già destinate alla trasformazione, AT1, AT2, Area di standards, come evidenziato nelle precedenti relazioni, vengono ricondotte alla destinazione agricola.
- Il bilancio ecologico del suolo è definito dalla L.R. n. 31 del 2014, art. 2 comma 1 lettera d, come la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di Governo del Territorio e la superficie urbanizzata

e urbanizzabile che viene contestualmente ridestata nata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero allora il consumo di suolo è pari a zero. Nel caso in esame non è prevista la trasformazione di aree agricole per la prima volta; viene invece previsto che aree urbanizzabili (AT1, AT2, nonché area a standards, come già evidenziato in precedenti relazioni) sono ricondotte a zona agricola e pertanto il bilancio ecologico è negativo; ne consegue che il consumo reale di suolo è pari a zero rispetto al consolidato urbano definito.

La variante non prevede Ambiti di Trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole e che vengono invece aumentate a seguito di eliminazione degli ambiti di trasformazione residenziali.

La superficie del consumo di suolo del PGT in vigore si rileva dagli elaborati di piano come segue:

• Tabella 1 Aree di trasformazione	mq.	43.233
• Tabella 2 Aree che trasferiscono volumetria	mq.	59.249
• Tabella 3 Aree del tessuto urbano consolidato	mq.	<u>920.069</u>
Consolidato urbano nel PGT in vigore:	mq.	1.022.551

Superfici nuovi ambiti di trasformazione nel PGT in vigore:

➤ Aree edificabili	mq.	12.669,00
➤ Aree ad uso pubblico	mq.	<u>10.169,00</u>
	mq.	22.838,00

Consumo di suolo PGT già in vigore: $22.838,00 / 1.022.551 = 0.022 = 2.2\%$

Col nuovo documento di piano le aree di espansione e uso pubblico interessanti aree già agricole, di superficie complessiva pari a mq. 22.838,00, sono state ricondotte alla destinazione urbanistica agricola.

La modifica non introduce variazioni nel consolidato urbano e non prevede ampliamenti di aree edificabili sottraendole alle aree agricole. Riferendoci alla situazione attuale, il consumo di suolo sarà negativo, in riduzione del 2,2%; se ci si riferisce al consolidato urbano prima del PGT approvato, si ha consumo di suolo 0 (zero)

6. SOGLIA E INDICE CONSUMO DI SUOLO

La soglia di consumo di suolo è determinata come rapporto percentuale tra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile (a cui vanno sottratti gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale) e la superficie del territorio comunale

tessuto urbano consolidato	mq.	1.468.813,00
Aree urbanizzate esterne al TUC	mq.	45.000,00
Totale superficie urbanizzata	mq.	1.513.813,00

aree per servizi di interesse comunale	mq.	131.761,93
aree per servizi di interesse sovracomunale	mq.	63.880,63
Totale aree per servizi	mq.	195.642,56

Superficie Urbanizzabile = mq. 0

Superficie Territorio Comunale mq. 6.940.000,00

Soglia consumo di suolo = $1.513.813,00/6.940.000,00 = 21.8\%$

Dato atto che non vi sono aree per servizi esterne alla superficie urbanizzata l'indice di consumo di suolo coincide con la soglia di consumo di suolo.

7. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

Il BES rappresenta la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridesti nata nel medesimo strumento urbanistico.

Se il BES del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Con il nuovo documento di piano non sono previste aree agricole da trasformare per la prima volta; viene invece ridotta la superficie urbanizzata ed urbanizzabile di mq. 22.838,00.

Il BES è pertanto negativo prevedendo incremento di mq. 22.838,00 delle aree agricole ed un corrispondente decremento delle aree urbanizzate e/o urbanizzabili.

Superficie agricola

Le aree agricole sono evidenziate nel paragrafo 3 e dettagliate nella tav. DP15.

Nella classificazione delle aree si è tenuto conto delle suddivisioni contenute nel DUSAF per quanto possibile con la situazione di fatto.

8. CARTA DI CONSUMO DEL SUOLO

Per definire la carta di consumo del suolo, si è fatto riferimento alla delibera del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19.12.2018.

Sono state considerate in particolare le aree edificate con le relative pertinenze, le aree ad uso produttivo, compreso quelle a destinazione turistico-ricettiva, le aree per servizi di interesse comunale e sovra comunale, le aree libere e le strade interne al TUC, nonché gli ambiti di rigenerazione. Si è così definito il tessuto urbano consolidato, la superficie urbanizzata e la superficie libera. La superficie urbanizzabile risulta pari a 0.

Sono anche state considerate le infrastrutture di interesse intercomunale; SP 42 Caslino/Pusiano e la ex SS 639 nel tratto interessante Eupilio, nonché strutture cimiteriali e con le relative fasce di rispetto esterne al TUC che hanno superficie complessiva di mq. 136.350,00 e che costituiscono parte delle aree urbanizzate.

Definite le aree urbanizzate, sono state analizzate le aree agricole nella tav. DP15.

Si rileva che ad Eupilio l'attività agricola è marginale; sono tuttavia presenti aziende che si occupano di zootecnia con agriturismo e di florovivaismo in campo aperto.

Le aree montane sono principalmente boschive; sono presenti superfici significative di prati permanenti per attività agricola che è anche tenuta da persone che occupano il tempo libero in modo utile e produttivo per l'ambiente.

La consistenza delle singole aree agricole è di mq. 2.611.365,00.

Nel territorio comunale sono anche inclusi parte del lago di Pusiano, nonché il lago del Segrino e due bacini lacustri.

Nella nuova proposta, il territorio comunale risulta così suddiviso:

tessuto urbano consolidato	mq.	1.468.813,00
Aree urbanizzate esterne al TUC	mq.	45.000,00
Totale aree urbanizzate	mq.	1.513.813,00
aree per servizi di interesse comunale	mq.	131.761,93
aree per servizi di interesse sovracomunale	mq.	63.880,63
Totale aree per servizi	mq.	195.642,56
Ambiti di recupero/rigenerazione urbana	mq.	47.583,00
Aree agricole		
prati permanenti con alberi e arbusti	mq.	886.752,00
colture florovivaistiche a pieno campo	mq.	21.960,00
colture orticole protette (acquacoltura)	mq.	7.685,00
vegetazione delle aree umide e torbiere	mq.	86.701,00
formazioni ripariali	mq.	92.950,00
ambito di cava dismessa	mq.	35.430,00
articolo 23 NTA Parco Lambro	mq.	23.290,00
seminativo	mq.	12.110,00
boschi di latifoglie a entità medio e alta, governati a ceduo	mq.	1.504.941,00
Totale aree agricole	mq.	2.671.819,00

Si rileva che la superficie ad uso produttivo è inclusa nel consolidato urbano ed è concentrata a valle della strada di collegamento fra Lecco e Como in località Cascina Gera.

In località Cascina Gera è anche localizzato, all'interno del TUC, il campeggio esistente.

Sono interne al tessuto urbano consolidato, le aree edificate a residenza, le aree per servizi di interesse comunale sovra comunale, gli ambiti di recupero e rigenerazione urbana che sono principalmente localizzati in località Mariaga in prossimità del Lago del Segrino, per favorire la riqualificazione ambientale della zona.

All'interno del tessuto residenziale, sono presenti varie attività commerciali, terziarie e artigianali, nonché aree libere così individuate:

1. Area di mq. 3.740,00 al confine con Longone al Segrino in zona Galliano, via Della Costa.
2. Area di mq. 4.405,00 nell'ambito di Villa Segantini in via Segantini
3. Area di mq. 8.642,00 in via Aldo Moro

come si rileva nella tavola DP13.

Sulle aree libere così individuate non è possibile edificare e non è consentito trasportare volumetria per compensazione.