

Como (CO)

ARCHITETTURA



PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T.

Demolizione di edificio esistente e ricostruzione
edificio a destinazione commerciale MSV

via Canturina
Como (CO)

VAS_RP
REV.03

RAPPORTO PRELIMINARE VAS

PROPRIETA'

LASER S.r.l.
TESSITURA SOLBIATI S.r.l. - RUTIGLIANO ROSA

COMMITTENTE

S.C. EVOLUTION S.p.a.

DATA 16.07.2026

SCALA

COMMESSA 028_2023

DISEGNATORE CRe

CONTROLLO SC

028_23_PA var PGT cartigl

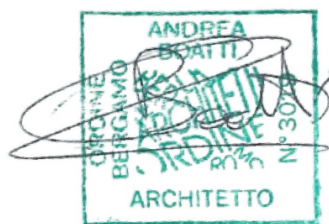
L'AMMINISTRATORE UNICO

IL DIRETTORE ARTISTICO

IL DIRETTORE TECNICO

General contractor progettazione

DOMUS ing&arch s.r.l.
Via Pastrengo, 1/c
24068 SERIATE (BG)
G.F./P. IVA 03557580168
R.E.A. NR. 388921



DOMUS
ing&arch

Seriate (Bg) via Pastrengo n°1/c
tel. 035/30.39.04
C.F./P. IVA 03557580168
e-mail: domus@studiodomus.net
web: www.studiodomus.net

Iscritta al casellario delle società
di Ingegneria e professionisti - ANAC

allegato “VAS”

COMUNE DI COMO

Provincia di Como

**PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT
PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI
DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI E REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO
A DESTINAZIONE COMMERCIALE (MSV)
ambito di via Canturina – via Sant'Antonino**

(artt. 13-14, LR 11.03.2005, n. 12 - 5, comma 4, LR 31/2014)

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS (Valutazione Ambientale Strategica)

(Art. 6, comma 3, e art. 12 D.Lgs. 152/2006 – DCRL n. VIII/351 del 13.03.2007 – D.G.R. IX/3836/2012 del 25.07.2012, Allegato 1u, paragrafo 5)

RAPPORTO PRELIMINARE

Sommario

1. Premessa.....	4
2. Inquadramento territoriale ed urbanistico dell'ambito di variante	5
2.1 Inquadramento territoriale	5
2.2 Inquadramento urbanistico.....	5
2.3 Vincoli	6
3. Descrizione del progetto	7
3.1 Descrizione del progetto.....	7
3.2 benefici di interesse pubblico e impegni economici del Proponente	11
3.3 Capacità edificatorie e destinazioni funzionali	13
4. Il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo in variante al PGT	15
5. Le componenti territoriali e gli elementi sensibili e vulnerabili.....	21
C1 - Acque superficiali e sotterranee	22
C2 - Flora e fauna	25
C3 - Rete ecologica.....	27
C4 - Rumore.....	28
C5 - Aria	29
C6 - Suolo: consumo e contaminazioni	30
C7 - Mobilità	31
C8 - Sistema urbano	33
C9 - Paesaggio	35
C10 - Patrimonio culturale.....	36
C11 - Economia locale	37
C12 - Popolazione.....	38
C13 - Sistema dei servizi	39
C14 - Energia	40
C15 - Rifiuti.....	41
6. Obiettivi e finalità della proposta di intervento	42
7. Schede di valutazione delle azioni con potenziali effetti negativi	43
8. Valutazione complessiva del progetto	45
9. Allegati	46

1. Premessa

Il presente “Rapporto preliminare”, predisposto in conformità a quanto disposto dal punto 5.7) della DCRL n. VIII/351 del 13.03.2007 e dall’Allegato 1u), paragrafo 5, della D.G.R. IX/3836/2012 del 25.07.2012 (*Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS - (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) Approvazione allegato 1u – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale strategica di piani e programmi (VAS) – variante al piano dei servizi e piano delle regole*), ha la finalità di analizzare le potenziali ricadute ambientali correlate al progetto di Piano Attuativo in variante al PGT, proposto dalla società “SC Evolution S.p.A.” di via Canturina – via Sant’Antonino, finalizzato a consentire la demolizione degli edifici esistenti per la ricostruzione di un nuovo edificio a destinazione commerciale (MSV), da attuarsi in variante al PGT.

In particolare, la proposta di variante al PGT oggetto del presente “Rapporto Preliminare” è finalizzata a conseguire le seguenti modifiche:

- 1) definire l'altezza massima ammissibile per l'intervento in oggetto che viene fissata pari a 12 m (determinata ai sensi dell'art. 9 delle Disposizioni Attuative) che risulta inferiore all'altezza degli edifici presenti al contorno e inferiore all'altezza massima del fabbricato esistente da demolire;
- 2) in considerazione dell'esistenza dell'attuale edificio in fregio alla via Canturina per il quale se ne prevede la demolizione con arretramento al fine di consentire l'allargamento della sede stradale della via Canturina, si prevede la possibilità di edificazione anche in aderenza al confine stradale della via Canturina così come risultante dall'ampliamento previsto nel progetto in argomento. Ove si preveda un arretramento del fabbricato dal limite stradale della via Canturina, come effettivamente è previsto nell'odierno progetto, non vi è comunque l'obbligo di arretramento ai limiti di cui all'art. 58.1.3 delle Disposizioni Attuative;
- 3) modificare la classificazione dell'ambito in argomento dal “CR1.3” di cui all'art. 49 delle Disposizioni Attuative a “CR1.2” di cui all'art. 48 delle stesse Disposizioni Attuative.

Con nota del 10.07.2026 il Proponente e Attuatore ha trasmesso un aggiornamento della proposta di Piano Attuativo, volto a recepire le richieste dell’Amministrazione comunale relative all’incremento degli interventi e dei benefici di interesse pubblico.

L’aggiornamento introduce, in aggiunta alle opere già previste, l’assunzione a carico del Proponente e Attuatore delle attività tecniche ed economiche necessarie all’aggiornamento cartografico del PGT comunale per la pubblicazione sul portale regionale PGTEWEB, la riqualificazione del giardino pubblico posto all’intersezione tra via Canturina e via Sant’Antonino e la realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico esterno al comparto, di estensione massima pari a 1.500 mq, completo di illuminazione e delle reti di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Il presente Rapporto preliminare è stato quindi aggiornato in recepimento di quanto sopra riportato.

2. Inquadramento territoriale ed urbanistico dell'ambito di variante

2.1 Inquadramento territoriale

L'area oggetto di valutazione del presente Rapporto Preliminare è costituita dal complesso industriale posto in fregio alla via Canturina (strada di quartiere - classe E1 - che rappresenta uno degli importanti assi di penetrazione cittadino del settore Albate Camerlata) all'angolo con la via Sant'Antonino all'interno del quartiere Albate.

L'area è quasi interamente occupata da un edificio produttivo che risulta in parte dismesso e in parte occupato da un'attività di filatura in corso di dismissione.

Il complesso produttivo è composto da un capannone sviluppato su un piano fuori terra, affiancato da una palazzina uffici, posta in fregio alla via Canturina, che si sviluppa su due piani fuori terra.

L'immobile confina a sud con la via Canturina, a est con la via Sant'Antonino e a ovest con il giardino di un complesso residenziale. Lungo il fronte nord confina invece con due edifici monopiano che originariamente appartenevano allo stesso complesso immobiliare oggetto della presente ma che sono stati, nel tempo, oggetto di frazionamento e vendita ad alcune autonome attività produttive e terziarie con le quali viene quindi condivisa la comproprietà della stradina di accesso che separa detti edifici dal corpo di fabbrica principale oggetto dell'odierno progetto.

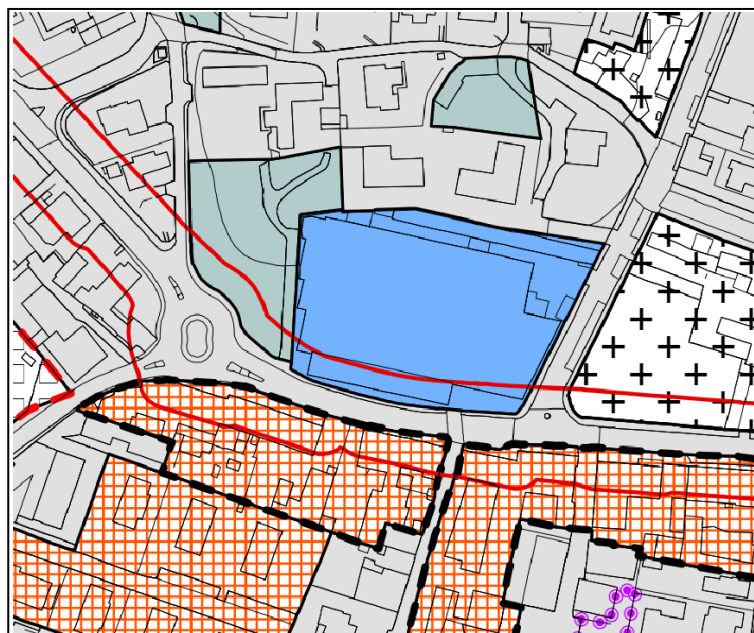
L'area di proprietà si estende per una superficie complessiva di circa 5.607,85 mq e gli edifici esistenti oggetto dell'odierno progetto di ristrutturazione sviluppano una SC di 4.741,75 mq e una SLP di circa 5.145 mq.

2.2 Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico l'area di



Estratto Ortofoto



La città esistente da riqualificare (CR)



CR1.3 Immobili prevalentemente artigianali e/o produttivi per i quali sono previsti interventi di riqualificazione mediante pianificazione attuativa con la conservazione dell'impianto tipologico e dei caratteri architettonici (art. 49)

Estratto PdR Tav. 15.4 carta della conformazione dei suoli insediati

intervento risulta così classificata nel vigente Piano delle Regole del PGT:

CR1.3 – Immobili prevalentemente artigianali e/o produttivi per i quali sono previsti interventi di riqualificazione funzionale mediante pianificazione attuativa, con la conservazione dell'impianto tipologico e dei caratteri architettonici di cui parte all'art. 49 delle Disposizioni Attuative del PGT:

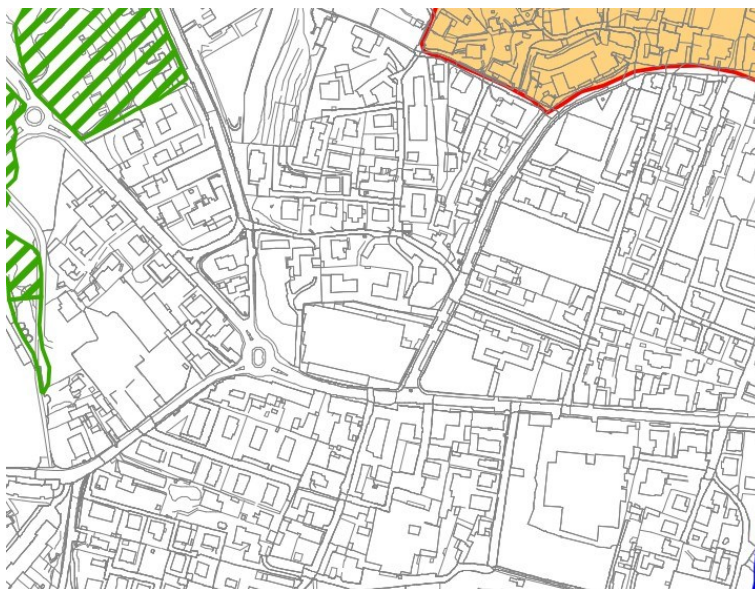
Si tratta di immobili, localizzati in seno alla città esistente, da riqualificare conservando sia il primigenio impianto tipologico sia i tratti architettonici caratterizzanti; sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione, rispettivamente ex lett. a), b), c) e d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi, mediante:

- *titolo abilitativo semplice con la conferma delle categorie I, A e AS;*
- *Permesso di costruire Convenzionato per l'inserimento delle altre categorie, fatta eccezione della media struttura di vendita per la quale è sempre previsto il Piano attuativo*

La proposta prevede la riclassificazione dell'ambito come CR1.2, ai sensi dell'art. 48 delle Disposizioni Attuative del PGT, categoria per la quale gli interventi integrativi o sostitutivi sono subordinati a pianificazione attuativa. Tale riclassificazione consente, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 48.2, lettera c), l'intervento di ristrutturazione urbanistica mediante demolizione e ricostruzione.

2.3 Vincoli

L'area d'intervento non è interessata da alcun tipo di vincolo ambientale-storico-culturale.



Estratto DdP tav. 19 carta dei vincoli ambientali

3. Descrizione del progetto

In primo luogo si ritiene utile descrivere le previsioni della proposta progettuale a cui il presente Rapporto Preliminare afferisce e le finalità che si intendono perseguire.

3.1 Descrizione del progetto

Il Proponente intende avviare un generale processo di recupero e rigenerazione urbana delle aree ed immobili interessate dal progetto in argomento nei termini di seguito descritti.

In primo luogo, è di fondamentale rilevanza evidenziare che trattasi di area ed immobili in parte già dismessi e in parte in fase di progressiva dismissione con il conseguente rischio di abbandono e degrado urbano, ambientale e sociale.

Il progetto prevede la demolizione integrale degli edifici esistenti al fine di poter realizzare un nuovo edificio funzionalmente e tecnologicamente adeguato per l'insediamento, conformemente alle previsioni del PGT, di una nuova attività di Media Struttura di Vendita per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari, completo anche della necessaria dotazione di aree per parcheggi. Si ritiene infatti che la destinazione d'uso attuale (produttiva) non sia più adatta ad essere mantenuta all'interno di un quartiere residenziale e che il quartiere necessiti invece di un nuovo supermercato di cui il quartiere è completamente privo e i residenti sono quindi costretti a spostarsi in altre zone della città per raggiungere queste tipologie di servizi.

La previsione progettuale di demolizione degli edifici esistenti rappresenta una condizione indispensabile per l'insediamento della nuova attività commerciale in progetto in quanto l'attuale configurazione del compendio non consentirebbe di adattare l'edificio esistente a tale esigenza. L'edificio esistente non potrebbe infatti essere utilizzato per insediare una nuova Media Struttura di Vendita in quanto:

- a) la struttura attuale non è adattabile
- b) il layout è incompatibile con le esigenze di un negozio
- c) la logistica del carico/scarico merci sarebbe insufficiente e inadatta
- d) non vi sono aree di parcheggio sufficienti per l'insediamento di un negozio di MSV
- e) l'accessibilità all'area è inadeguata

Ai fini dell'approvazione del presente progetto, viene quindi richiesta l'applicazione dell'istituto del Piano Attuativo in variante al PGT, di cui agli artt. 13 e 14 della LR 12/2005 nonché dell'art. 5, comma 4 della LR 31/2014, finalizzata a:

- 4) definire l'altezza massima ammissibile per l'intervento in oggetto che viene fissata pari a 12 m (determinata ai sensi dell'art. 9 delle Disposizioni Attuative) che risulta inferiore all'altezza degli edifici presenti al contorno e inferiore all'altezza massima del fabbricato esistente da demolire;
- 5) in considerazione dell'esistenza dell'attuale edificio in fregio alla via Canturina per il quale se ne prevede la demolizione con arretramento al fine di consentire l'allargamento della sede stradale della via Canturina, si prevede la possibilità di edificazione anche in aderenza al confine stradale della via Canturina così come risultante dall'ampliamento previsto nel progetto in argomento. Ove si preveda un arretramento del fabbricato dal limite stradale della via Canturina, come effettivamente è previsto

nell'odierno progetto, non vi è comunque l'obbligo di arretramento ai limiti di cui all'art. 58.1.3 delle Disposizioni Attuative;

- 6) modificare la classificazione dell'ambito in argomento dal "CR1.3" di cui all'art. 49 delle Disposizioni Attuative a "CR1.2" di cui all'art. 48 delle stesse Disposizioni Attuative che di seguito si riportano:

PGT vigente	PGT variante
Art. 49 CR1.3 – Immobili prevalentemente artigianali e/o produttivi per i quali sono previsti interventi di riqualificazione funzionale mediante pianificazione attuativa, con la conservazione dell'impianto tipologico e dei caratteri architettonici	Art. 48 CR1.1 - CR1.2 – Immobili prevalentemente artigianali e/o produttivi per i quali sono previsti interventi integrativi o sostitutivi mediante permesso di costruire convenzionato (CR1.1) o mediante pianificazione attuativa (CR1.2)
Si tratta di immobili, localizzati in seno alla città esistente, da riqualificare conservando sia il primigenio impianto tipologico sia i tratti architettonici caratterizzanti; sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione, rispettivamente ex lett. a), b), c) e d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi, mediante: - titolo abilitativo semplice con la conferma delle categorie I, A e AS; - Permesso di costruire Convenzionato per l'inserimento delle altre categorie, fatta eccezione della media struttura di vendita per la quale è sempre previsto il Piano attuativo.	48.1. Negli immobili esistenti aventi destinazioni d'uso principali e complementari delle categorie I, A, As di cui nel precedente art. 14.2., sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, rispettivamente ex lett. a), b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005 smi. nonché l'incremento del 20% <i>una tantum</i> della Slp in essere, calcolata in base al precedente art. 7.4. mediante titolo abilitativo semplice; l'altezza massima dovrà essere minore o uguale a quella massima già esistente nell'ambito di appartenenza, nel calcolo dell'altezza massima non verranno computati i volumi tecnici aventi un'altezza inferiore o uguale m. 2,40. L'incremento del 20% <i>una tantum</i> della Slp esistente non è consentito per gli insediamenti derivanti da progetti in variante ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010. 48.2. Negli immobili inseriti in ambito CR1.1 mediante permesso di costruire convenzionato, e negli immobili inseriti in ambito CR1.2 mediante Piano attuativo: a) sono ammesse tutte le destinazioni d'uso principali e complementari di cui al precedente art. 14.2., esclusa la categoria I, A e C per la sola grande struttura di vendita; b) nel caso di riuso dell'immobile esistente possono

essere realizzati interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione, rispettivamente ex lett. b), c), d) art. 27 della Lr. 12/2005;

- c) nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica ex lett. f) art. 27 della Lr. 12/2005 che comportino demolizione e ricostruzione la SIp di progetto non dovrà superare la superficie coperta esistente, con esclusione delle tettoie, delle pensiline, dei passaggi coperti e dell'eventuale ampliamento di cui al punto 48.1., nel limite del 60% della superficie del lotto; l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare l'altezza media dell'edificio adiacente/circostante (fatta eccezione degli episodi fuori scala).

Nel caso di edifici esistenti a più piani, nei soli ambiti CR1.2, la slp di progetto, potrà essere incrementata del 50% della superficie coperta della parte di edificio su più piani, purché entro il limite del 60% della superficie del lotto.

48.3.

Mediante Permesso di Costruire Convenzionato possono essere realizzati interventi di cui al precedente art. 25 *Ambiti strategici per residenza integrata (CP3) disciplinati dal Piano dei Servizi* secondo le seguenti prescrizioni e condizioni:

- a) la realizzazione di edilizia residenziale pubblica (ERP) o Housing sociale/edilizia convenzionata deve interessare unità immobiliari di nuovo impianto, autonome, evitando situazioni di commistione con attività produttive esistenti;
- b) gli interventi dovranno rispettare i limiti di cui al precedente art. 48.2 c) incrementati del 10%;
- c) dovrà essere prevista una dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale pari a 18 mq/ab, in particolare in qualità di spazi a verde e per il gioco

Con la nuova classificazione “CR1.2” di cui all’art. 48 delle stesse Disposizioni Attuative per l’ambito di intervento risulta quindi ammissibile la demolizione degli edifici esistenti con la ricostruzione di nuovo edificio con altezza massima non superiore alla massima altezza dell’edificio attualmente esistente (determinata ai sensi dell’art. 9 delle Disposizioni Attuative) e coerente con le disposizioni dell’art. 48.2, lettera c), che impone che *“l’altezza del nuovo edificio non dovrà superare l’altezza media dell’edificio adiacente/circostante (fatta eccezione degli episodi fuori scala)”*.

La proposta di riclassificazione dell’ambito da “CR1.3” a “CR1.2” risulta altresì giustificata sotto il profilo della valutazione dei caratteri propri del fabbricato esistente. Infatti, la prescrizione oggi vigente di conservazione dell’impianto tipologico e dei caratteri architettonici trova ordinariamente ragione nei casi in cui l’edificio presenti elementi meritevoli di tutela o comunque di mantenimento in quanto connotati da uno specifico valore storico, architettonico o testimoniale. Nel caso di specie, invece, il compendio edilizio esistente non risulta interessato da vincoli di natura storico-culturale, non presenta caratteri architettonici peculiari o qualificanti, né elementi costruttivi, compositivi o figurativi idonei a configurarlo quale testimonianza edilizia significativa per il contesto urbano o per la memoria storica della comunità locale.

Si tratta, piuttosto, di un complesso produttivo ordinario, realizzato a metà del secolo scorso per finalità eminentemente funzionali, oggi in parte dismesso e in parte in corso di dismissione, che versa in condizioni di progressivo degrado e che non esprime valori testimoniali tali da rendere preferibile, sotto il



profilo urbanistico e paesaggistico, la sua conservazione. In tale quadro, la demolizione non determina la perdita di un bene avente riconoscibile rilevanza storica o documentaria, ma costituisce la modalità di intervento più coerente per conseguire la rigenerazione del comparto, il miglioramento della qualità architettonica del fronte urbano e l'insediamento di una funzione già ammessa dal PGT e maggiormente compatibile con il contesto residenziale circostante.

La possibilità di procedere mediante demolizione e ricostruzione assume inoltre un ruolo determinante ai fini del conseguimento di rilevanti benefici di interesse pubblico, che non sarebbero conseguibili attraverso interventi conservativi sull'edificio esistente. In particolare, la rimozione del fabbricato consente una complessiva riorganizzazione funzionale dell'ambito, rendendo possibile la realizzazione di adeguate dotazioni di parcheggi a servizio sia della nuova struttura commerciale sia del quartiere, oggi carente sotto tale profilo; l'insediamento di una media struttura di vendita, di cui il quartiere risulta attualmente privo e che costituisce un servizio di prossimità fortemente richiesto dalla popolazione residente (il più vicino supermercato di caratteristiche analoghe per dimensione e offerta di prodotti, si colloca infatti a oltre 4 km di distanza); nonché la riorganizzazione e messa in sicurezza del sistema viabilistico locale, con particolare riferimento all'intersezione tra via Canturina e via Acquanera, attraverso la realizzazione della nuova rotatoria prevista dagli strumenti di pianificazione vigenti.

La variante urbanistica proposta, pertanto, non si pone in contrasto con esigenze di tutela del patrimonio edilizio esistente, proprio perché riferita a un immobile privo di riconosciuti caratteri di pregio storico-testimoniale; essa risulta anzi funzionale a sostituire un manufatto incongruo e privo di qualità distintive con un nuovo organismo edilizio maggiormente idoneo sotto il profilo funzionale, energetico, urbanistico e dell'inserimento nel contesto, contribuendo al contempo al miglioramento della qualità urbana e alla dotazione di servizi per la collettività.

La destinazione d'uso commerciale per media struttura di vendita risulta invece già espressamente ammessa sia nella classificazione attuale sia in quella di variante per cui non costituisce elemento di variante urbanistica.

La variante urbanistica in esame non determina incremento del consumo di suolo (trattandosi di ambito già interamente edificato inserito all'interno del Tessuto Urbano Consolidato) e risulta quindi ammissibile anche ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 31/2014.

3.2 benefici di interesse pubblico e impegni economici del Proponente

Si ritiene importante evidenziare che la variante urbanistica in argomento consente anche di portare a vantaggio della collettività un insieme di benefici di interesse pubblico di seguito elencati:

- a. **contenimento del consumo del suolo, valorizzazione ambientale e riqualificazione di un ambito urbano produttivo vetusto** per la localizzazione di una struttura della media distribuzione commerciale che costituisce un **servizio di prossimità alla cittadinanza** in un quartiere privo di tale tipologia di servizio. Al riguardo si evidenzia come anche Regione Lombardia abbia più volte rimarcato il pubblico interesse presente nelle attività di **recupero del patrimonio edilizio dismesso e/o in via di dismissione**. Le aree

dismesse non residenziali rappresentano infatti un potenziale danno territoriale, sociale ed economico e possono costituire un pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale e per il contesto ambientale e urbanistico. Il recupero di queste aree è dichiarata dalla stessa Regione Lombardia quale **attività di pubblica utilità e di interesse generale**.

La Legge di governo del territorio attribuisce poi alle aree compromesse un ruolo chiave per la ri-valorizzazione del territorio lombardo, rivolgendo l'attenzione all'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali e alla conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero, attraverso l'individuazione delle parti di città o di territorio urbano caratterizzate da dismissioni in atto, abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico;

- b. **realizzazione di un intervento di riqualificazione e messa in sicurezza dell'intersezione stradale di via Canturina con via Acquanera mediante realizzazione dei lavori di formazione di una nuova rotatoria.** Trattasi della realizzazione di un'opera viabilistica di importanza strategica prevista dal vigente Piano Urbano del Traffico per migliorare il sistema di accesso e uscita dal centro cittadino in direzione est. L'Amministrazione comunale conseguirebbe quindi la realizzazione di un'opera a cura e spese del soggetto Attuatore sgravando l'Ente e la collettività dal relativo onere di progettazione e realizzazione con consistente vantaggio economico e gestionale. Rimarrebbe infatti a carico dell'Amministrazione comunale il solo onere di esperire la procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera, fermo restando che i costi di acquisizione delle aree vengono assunti in capo al Soggetto Attuatore;
- c. **miglioramento del sistema viabilistico interno al quartiere mediante istituzione del senso unico di marcia su via Tagliamento** (direzione da via Canturina a via Druso) al fine di consentire la formazione di percorsi pedonali sulla via Tagliamento a protezione degli utenti deboli della strada e miglioramento delle condizioni di sicurezza degli accessi pedonali e carrali ivi esistenti;
- d. **allargamento della via Canturina e miglioramento del sistema viabilistico della via Sant'Antonino mediante istituzione dell'obbligo di uscita in direzione ovest verso la realizzanda nuova rotatoria** al fine di eliminare l'attuale manovra di uscita in direzione est (svolta a sinistra) a tutto vantaggio della sicurezza dell'intersezione;
- e. **adozione di soluzioni progettuali volte ad impedire che gli utenti della nuova struttura commerciale utilizzino la via Sant'Antonino in direzione nord per raggiungere la via Canturina**, percorrendo quindi le strade interne al Quartiere di Albate, consistenti nella formazione di isole spartitraffico di canalizzazione degli utenti in uscita dalla struttura commerciale in direzione sud e quindi verso la via Canturina e la nuova rotatoria;
- f. **sostituzione di un'attività produttiva, oramai incoerente con il contesto residenziale sviluppatosi su tutto l'intorno dell'insediamento**, con un'attività pienamente compatibile con il contesto residenziale e priva di problematiche ambientali connesse ai cicli produttivi industriali. La presenza di supermercati di prossimità all'interno dei quartieri residenziali rappresenta un elemento estremamente positivo per la qualità della vita e dei servizi dei cittadini residenti. Il quartiere di Albate è poi completamente privo di

supermercati di MSV ed è quindi un servizio fortemente atteso dai cittadini che attualmente devono spostarsi in altri quartieri cittadini per poter effettuare la spesa;

- g. **incremento di opportunità lavorative** anche a favore dei cittadini residenti. Per il nuovo punto vendita si prevede l'impiego di almeno 60/70 addetti dei quali almeno il 70% sarà dedicato al personale femminile con possibilità di accesso anche a contratti di lavoro part-time particolarmente ricercati per conciliare le esigenze di gestione familiare con l'attività lavorativa;
- h. **importante contributo alla ripresa del sistema economico** a seguito della grave crisi derivata dalla recente fase di emergenza sanitaria. A fronte di un'attività dismessa e di un'altra in corso di dismissione, si consegue l'insediamento di una nuova attività solida e florida che può offrire importanti benefici economici sia per la fase dei lavori di rigenerazione del comparto immobiliare (con il coinvolgimento anche di attività e maestranze locali) sia per le successive e future attività di gestione e manutenzione, nonché in termini di tributi a favore del Comune e quindi della collettività;
- i. assunzione a carico del Proponente e Attuatore di tutte le attività tecniche e dei relativi oneri economici connessi alla conversione e aggiornamento di tutti gli elaborati cartografici del PGT (PdR, PdS, DdP) alla nuova piattaforma GIS attualmente utilizzata dall'Amministrazione (progetti QGS/QGZ – dati shp/gpkg) e alla redazione di tutti gli strati informativi necessari alla consegna a Regione Lombardia del PGT in formato digitale (PGTWEB) secondo l'ultima versione del documento "Schema fisico tavola delle previsioni di piano e carta del consumo di suolo";
- j. riqualificazione del giardino pubblico posto all'intersezione tra via Canturina e via Sant'Antonino, mediante fornitura e posa in opera di attrezzature ludiche e arredo urbano;
- k. realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico esterno al comparto, su area di proprietà comunale o comunque resa disponibile dal Comune all'esterno del comparto, di estensione massima pari a 1.500 mq, completo di impianto di illuminazione, rete di raccolta e sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

Gli ulteriori impegni di interesse pubblico introdotti con l'aggiornamento del 10.07.2026 non modificano i dati dimensionali, edilizi e urbanistici del progetto riportati nel successivo capitolo.

3.3 Capacità edificatorie e destinazioni funzionali

La proposta progettuale prevede una riduzione della superficie coperta (Sc) e della superficie lorda di pavimento (SLP) esistenti, mediante la realizzazione di un nuovo edificio la cui altezza massima risulta inferiore rispetto all'altezza massima del fabbricato esistente. I parametri edilizi ed urbanistici della proposta progettuale risultano i seguenti:

- H massima (art. 9 delle Disposizioni Attuative): ≤ m 12
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade (art. 7.12 delle Disposizioni Attuative) m 0,00

Il progetto prevede i seguenti dati dimensionali ed urbanistici:

parametro	esistente	progetto	differenza
Superficie territoriale	5.607,85 mq	5.607,85 mq	- mq
Superficie coperta	4.741,75 mq	2.482,40 mq	- 2.259,35 mq
SLP	5.145,00 mq	2.791,51 mq	- 2.353,49 mq
Altezza massima	13,76 m	12,00 m	- 1,76 m
destinazione d'uso	industriale	commerciale MSV	

* * *

Ciò premesso quanto all'articolazione ed agli obiettivi che caratterizzano la proposta progettuale, in variante al PGT, si dà atto che il presente elaborato di analisi è finalizzato a consentire all'Amministrazione comunale di Como – competente, a norma di quanto disposto dall'art. 7, comma 6, del D.lgs. 152/2006, di esperire preventiva verifica in ordine alla insussistenza di potenziali, significative ricadute ambientali correlate alla proposta di variante urbanistica di che trattasi, e di disporre - in caso di accertata assenza di “*significativi effetti sull'ambiente*” – l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

La verifica di che trattasi, peraltro, sarà condotta in applicazione dei criteri regionali di valutazione dei Piani e Programmi, approvati – in applicazione della Direttiva 2001/42/CE – con DCR n. VIII/351 del 13.03.2007 (BURL Serie Ordinaria n. 14 del 02.04.2007), nonché in base all'iter procedurale delineato dall'Allegato 1u, paragrafo 5), della D.G.R. IX/3836/2012 del 25.07.2012 (*Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS - (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) Approvazione allegato 1u – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale strategica di piani e programmi (VAS) – variante al piano dei servizi e piano delle regole*).

4. Il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo in variante al PGT

(cfr. Allegato 1u, paragrafo 5, DGR IX/3836 del 25.07.2012). A livello generale¹, la fattispecie di verifica di esclusione di un Piano o un Programma da procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è oggi

¹ A partire dal 2001, con la promulgazione della Direttiva 2001/42/CE concernente la "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", la valutazione di impatto ambientale viene estesa anche a piani e programmi implementati o modificati dalle autorità a livello nazionale, regionale, locale, etc. (art. 1, Direttiva 2001/42/CE). Viene, in tal modo, introdotto il concetto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), concepito come processo partecipato, da esperirsi contestualmente alla promozione, all'approvazione, ovvero alla modifica di un Piano o di un Programma, finalizzato, in un'ottica di "sviluppo sostenibile", a valutare le scelte programmatiche e gestionali del territorio ed a minimizzare gli impatti correlati ad interventi di trasformazione territoriale.

I Piani e i Programmi necessitanti di preventiva sottoposizione a procedura di VAS sono elencati all'art. 3, comma 2, della Direttiva CE (che, in tal senso, specifica, espressamente, che: "Viene effettuata una valutazione ambientale per tutti i piani e programmi: a) che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE, o b) per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli artt. 6 e 7 della Direttiva 92/43/CEE"); di contro, il successivo comma 3, precisa che: "Per i piani e i programmi di cui al paragrafo 2, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al paragrafo 2, la valutazione è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possano avere effetti significativi sull'ambiente".

La Direttiva 2001/42/CE è stata recepita, a livello nazionale, dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, recante "Norme in materia ambientale", mentre, a livello regionale, la contestualizzazione della direttiva è disciplinata dall'art. 4 della LR 11 marzo 2005, n. 12 - "Legge per il governo del territorio" - che, al fine di "promuovere lo sviluppo sostenibile dell'ambiente ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente", individua le fattispecie di Piani e Programmi - concernenti la pianificazione territoriale e la disciplina dell'uso dei suoli - da sottoporre a valutazione ambientale strategica (Piano Territoriale Regionale, Piani Territoriali di coordinamento provinciale e Piani Territoriali dei Parchi, Documento di Piano del PGT, e relative varianti).

Al fine, peraltro, di dettagliare il procedimento sotteso alla Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi, nonché di individuare le modalità per operare la verifica di esclusione, il Consiglio Regionale della Lombardia, con DCR n. VIII/351 del 13.03.2007, ha assunto, in applicazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 1, della LR 12/2005, una serie di "Indirizzi generali", da applicarsi ad integrazione di quanto al riguardo disposto dagli artt. 7 e seguenti del D.Lgs. 152/2006, mentre, con successivo provvedimento, la Giunta Regionale (cfr. DGRL n. VIII/6420 del 27.12.2007) ha specificato la "procedura" per operare la valutazione ambientale di Piani e Programmi, poi ripresa e integrata con successivi provvedimenti. Con la DGRL n. IX/761 del 10.11.2010 la Regione Lombardia ha ridefinito la procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971.

Complessivamente, il quadro di riferimento normativo sopra rappresentato, concepisce la VAS come un processo continuo, volto ad integrare e rendere coerente il processo di pianificazione e di programmazione territoriale, orientandolo verso preminenti obiettivi di sostenibilità: in tale contesto, il processo di valutazione deve accompagnare tutte le fasi di un Piano o Programma (predisposizione, approvazione e gestione), sin dalla sua ideazione.

Ciò premesso in termini generali, si rileva, che la Regione Lombardia, mediante approvazione della DCR n. VIII/351 del 13.03.2007 e della DGRL n. IX/761 del 10.11.2010, ha provveduto a specificare, nel dettaglio, l'ambito di applicazione della VAS, elencando le fattispecie di Piani e Programmi da sottoporre alla relativa procedura, nonché le fasi, le modalità di informazione e partecipazione della valutazione ambientale di P/P, nonché il raccordo con la normativa vigente in tema di impatto ambientale (VIA, Valutazione di Incidenza, etc.).

Ulteriormente, si dà atto che la medesima deliberazione regionale ha provveduto a regolamentare (in via integrativa a quanto disposto dall'art. 7 del D.Lgs. 152/2006) l'iter procedurale sotteso alla verifica di esclusione (*screening*), e ciò - in conformità con quanto disposto dal legislatore comunitario e nazionale - relativamente ai Piani ed ai Programmi "che determinano l'uso di piccole aree a livello locale" (cfr. punto 4.6, DCRL n. 351/2007); in tale contesto, la procedura di verifica di esclusione è definita come "procedimento attivato allo scopo di valutare, ove previsto, se piani o programmi possano avere effetti significativi sull'ambiente e quindi essere sottoposti alla VAS" (cfr. punto 2.2, Deliberazione regionale citata). In tal senso, l'iter procedurale per pervenire all'esclusione di un Piano o un Programma da VAS è regolato dall'Allegato 1, paragrafo 5, della DGRL n. IX/761 del 10.11.2010.

La fase di *screening* prevede, dunque, la necessità di predisporre un "Rapporto preliminare" della proposta di Piano o Programma, idoneo ad individuare e valutare i relativi effetti (reali o potenziali) sull'ambiente e sulla salute umana (cfr. punto 5.8 DCRL n. VIII/351 del 13.3.2007 e punto 5.4 dell'Allegato 1 alla DGRL n. IX/761 del 10.11.2010).

In particolare, tale documento dovrà illustrare:

- il livello di relazione del Piano o del Programma con altri progetti od attività presenti nella zona, e ciò sia in termini di dimensioni, tipologia, ubicazione ed operatività, sia in rapporto al livello di ripartizione delle risorse;
- le potenziali interferenze ed influenze del Piano o al Programma, idonee ad influenzare gli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale, compresi quelli gerarchicamente sovraordinati;
- le relazioni del Piano o del Programma con gli obiettivi ambientali generali, soprattutto in relazione al perseguimento dell'obiettivo dello sviluppo sostenibile;
- le potenziali ricadute o problematiche ambientali correlate a ciascun Piano o Programma;
- il livello di influenza sulle componenti ambientali correlato all'attuazione del Piano e Programma, da valutarsi in applicazione dei criteri di valutazione definiti dal legislatore comunitario e statale.

Oltre a ciò, le analisi e le valutazioni - da rendere disponibili in seno alla procedura di *screening* - dovranno specificare:

regolata dall'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 152/2006, che, al riguardo, dispone quanto segue: *“3. Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.”*

Nel caso che ci occupa, il Comune di Como, che è il soggetto competente all'approvazione del Progetto, valuta se il progetto possa *“avere effettivi effetti significativi sull'ambiente”* secondo le disposizioni di cui all'art. 12².

Ciò premesso con riferimento ai criteri, dettati dal legislatore statale, per la verifica di esclusione di Piani o Programmi da VAS, si segnala che, a livello regionale, sono state assunte ulteriori determinazioni di dettaglio in merito all'iter procedurale ed alle analisi da esperire al fine di accertare – relativamente ad

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti sulle matrici ambientali, derivanti dall'attuazione delle previsioni contenute nel Piano o Programma;
- il potenziale carattere cumulativo dei suddetti effetti;
- l'eventuale livello transfrontaliero degli effetti;
- i rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- l'entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazioni potenzialmente interessate);
- il valore e la vulnerabilità dell'area potenzialmente interessata, da valutarsi anche in rapporto ad eventuali caratteristiche naturali e paesaggistiche, ovvero del patrimonio culturale;
- l'eventuale superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- i potenziali effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale (cfr. Allegato II alla DCRL n. VIII/351 del 13.03.2007).

Il rapporto preliminare del Piano o Programma rappresenta, quindi, la base conoscitiva per la successiva conferenza di verifica¹, nella quale *“le autorità, che per le loro specifiche competenze ambientali, possono essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione del piano o del programma”* (cfr. art. 7, comma 6, D.Lgs. 152/2006), si confrontano con *“l'autorità competente all'approvazione del piano o del programma”* (cfr. art. 7, comma 5, D.Lgs. 152/2006) – nel caso che ci occupa, il Comune è il soggetto competente all'approvazione del Piano Attuativo al fine di accertare la necessità – o meno – di sottoporre il Piano o il Programma a valutazione ambientale strategica. Si segnala che, a norma di quanto disposto dall'art. 7, comma 7, del D.Lgs. 152/2006, *“Le conclusioni adottate ai sensi dei commi 5 e 6, comprese le motivazioni del mancato esperimento della valutazione ambientale strategica, debbono essere messe a disposizione del pubblico”*.

² In particolare, l'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 disciplina la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS nei termini che seguono:

1. Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico un rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto. (comma così modificato dall'art. 28, comma 1, lettera a), della legge n. 108 del 2021)
2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente. (comma così modificato dall'art. 28, comma 1, lettera a), della legge n. 108 del 2021)
3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.
- 3-bis. Qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il piano o programma al procedimento di VAS, specifica i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato I alla presente parte e, tenendo conto delle eventuali osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale pervenute ai sensi dei commi 2 e 3, specifica le eventuali raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente. (comma introdotto dall'art. 18, comma 1, lettera 0a), della legge n. 233 del 2021)
4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18. (comma così modificato dall'art. 28, comma 1, lettera a), della legge n. 108 del 2021)
5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente.
6. La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

interventi, come nel caso in esame, comportanti *“l'uso di piccole aree a livello locale”* – l'insussistenza di *“effetti significativi sull'ambiente”*.

In tal senso, la normativa che regola il procedimento di esclusione di VAS è costituita dall'Allegato 1u, paragrafo 5), della DGRL n. IX/3836 del 25.07.2012 (attuativa, a sua volta, dei criteri, approvati dal Consiglio Regionale Lombardo, con deliberazione n. VIII/351 del 13.03.2007), recante: *“Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS - (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) Approvazione allegato 1u – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale strategica di piani e programmi (VAS) – variante al piano dei servizi e piano delle regole”*.

Ciò precisato, si rileva, nel dettaglio, che ai sensi di quanto disposto dal paragrafo 5.4) dell'Allegato 1u alla DGRL n. IX/3836 del 25.07.2012, *“L'autorità procedente mette a disposizione, per trenta giorni, presso i propri uffici e pubblica sul sito web sivas il rapporto preliminare della proposta di P/P e determinazione dei possibili effetti significativi. Dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione su web. (fac simile B)”*

L'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente per la VAS, comunica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, individuati al punto 3.4, la messa a disposizione e pubblicazione su web del rapporto preliminare al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato, entro trenta giorni dalla messa a disposizione, all'autorità competente per la VAS ed all'autorità procedente”.

Atteso l'obbligo, per il proponente (S.C. Evolution S.p.A.), di elaborare un “rapporto preliminare”, recante la valutazione della proposta di intervento, onde accertarne l'assenza di significative ricadute ambientali, il presente rapporto preliminare è finalizzato ad accertare l'insussistenza, relativamente alle matrici ambientali investigate, di ricadute negative, nonché ad individuare le eventuali misure compensative e di mitigazione da porsi a corredo della proposta di intervento, al fine di assicurarne la piena sostenibilità.

Ciò premesso, in applicazione di quanto disposto dal paragrafo 5.5) dell'Allegato 1u alla DGRL n. IX/3836/2012 (recante: *“Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e informazioni circa la decisione”*), *“L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II della Direttiva si pronuncia, entro quarantacinque giorni dalla messa a disposizione, sulla necessità di sottoporre la variante al procedimento di VAS.”*

La pronuncia è effettuata con atto formale reso pubblico. (fac simile C)

In caso di non assoggettabilità alla VAS, l'autorità procedente, nella fase di elaborazione della variante tiene conto delle eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di verifica. L'adozione e/o approvazione della variante dà atto del provvedimento di verifica nonché del recepimento delle eventuali condizioni in esso contenute.

Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web sivas.

L'autorità procedente ne dà notizia secondo le modalità adottate al precedente punto 5.2.

Il provvedimento di verifica diventa parte integrante della variante adottata e/o approvata. (fac simile D).”

I criteri dell'allegato II della Direttiva 2001/42/CE per la valutazione degli effetti sono i seguenti:

Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3, paragrafo 5:

1. *Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;*
- *la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

2. *Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;*
- *carattere cumulativo degli effetti;*
- *natura transfrontaliera degli effetti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - = *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,*
 - = *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite,*
 - = *dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

In merito a tale griglia di valutazione, le cui conclusioni concorrono a definire il presente "Rapporto preliminare", si segnala sin d'ora che:

1. il progetto:

- NON costituisce *quadro di riferimento per progetti ed altre attività.*
- NON *influenza altri piani o programmi*
- NON ha *pertinenza* oltre il limite dell'ambito di intervento
- NON vi sono *problemi ambientali pertinenti al progetto*
- NON ha *rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente*

2. le caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate:

- NON generano *effetti;*

- NON hanno *carattere cumulativo*;
- NON hanno *natura transfrontaliera*;
- NON generano *rischi per la salute umana o per l'ambiente*;
- NON hanno *entità ed estensione nello spazio* superiore al limitato ambito d'intervento;
- NON presenta elementi di *valore e vulnerabilità* sotto i profili:
 - = *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale*,
 - = *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite*,
 - = *dell'utilizzo intensivo del suolo*;
- NON generano *effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*.

Ciò posto, quanto alla localizzazione del comparto su cui si articola la proposta di variante al PGT, si segnala che l'area di che trattasi risulta essere posta all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale con una limitata presenza di attività terziarie e di servizi.

Si segnala altresì che l'ambito in argomento non è caratterizzato da specificità e valenza di carattere paesistico ed ambientale, non è ricompreso in perimetri di parchi regionali, in ambiti assoggettati a SIC o in zone ZPS. Sull'area non è inoltre presente alcun tipo di vincolo, diretto o indiretto, di carattere paesistico e/o ambientale, artistico e/o culturale.

Conseguentemente, ed alla luce delle considerazioni che precedono, si dà atto che il progetto di PA da assentirsi mediante variante urbanistica, non genera effetti a scala territoriale, né costituisce "*quadro di riferimento per progetti od altre attività*", essendo il medesimo finalizzato a dare attuazione alle previsioni del PGT con la sola modifica della modalità d'intervento sull'edificato esistente consentendone anche la ristrutturazione mediante demo-ricostruzione, la definizione dell'altezza massima e la definizione della distanza del fabbricato dalla via Canturina.

2. Le considerazioni che precedono portano ad attestare che la proposta programmatica di che trattasi non è caratterizzata da implicanze tali da generare "*problemi ambientali*", dovendosi, conseguentemente, attestare la sua piena "*sostenibilità*" in rapporto a tutte le matrici investigate.
3. Oltre a ciò, si attesta che il progetto di che trattasi non genera negativi "*effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale*", né, tanto meno, "*rischi per la salute umana o per l'ambiente*"; analogamente, il compendio di che trattasi, non risulta interessato da episodi di "*vulnerabilità*", con riferimento alle intrinseche caratteristiche del compendio (che, come dianzi già acclarato, è caratterizzato da totale assenza di preesistenze naturalistiche, ambientali e culturali, in rapporto agli effetti derivanti dalla sua attuazione (atteso che parimenti non si riscontrano superamenti della "*qualità ambientale o dei valori limite*"), se ne dimostra la totale sostenibilità.

Ciò precisato in via generale, le analisi in ordine alle potenziali ricadute ambientali, predisposte in conformità alle indicazioni contenute nel "*Allegato II – Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'art. 3 della Direttiva 2001/42/CE*" di cui alla citata DCRL n. VIII/351/2007, verteranno sui seguenti fattori:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">- inquinamento (in atmosfera, nei corpi idrici e sul suolo) e rifiuti;- consumo di suolo;- consumi energetici;- biodiversità;- consumi idrici; | <ul style="list-style-type: none">- difesa del suolo;- qualità urbana;- mobilità sostenibile;- conservazione del patrimonio storico-culturale;- miglioramento delle condizioni di vita e di crescita sociale. |
|--|---|

Gli impatti sulle componenti e sugli elementi del territorio saranno valutati mediante applicazione dei seguenti parametri:

- impatto nullo o non significativo: se l'azione correlata al Progetto o al Programma non genera alcun impatto, oppure origina ricadute che non presentano una significatività rilevabile;
- impatto nullo o non significativo a seguito di misure di mitigazione: se l'azione correlata al Progetto o al Programma genera impatti teoricamente negativi che possono, però, essere ridotti o annullati attraverso l'adozione di specifiche azioni di mitigazione;
- impatto negativo: se l'azione correlata al Progetto o al Programma genera criticità o svantaggi non mitigabili;
- impatto positivo: se l'azione correlata al Progetto o al Programma produce un beneficio puntuale o diffuso sulla componente investigata.

Al termine della scheda è indicato un giudizio sintetico che esprime:

- la compatibilità delle trasformazioni e delle misure di mitigazioni immediatamente individuate;
- i requisiti delle misure di mitigazione o compensazione ambientali;
- l'efficacia e il ruolo delle azioni o degli interventi rispetto alla sostenibilità complessiva del progetto di intervento.

5. Le componenti territoriali e gli elementi sensibili e vulnerabili

L'individuazione delle componenti e degli elementi da investigare tiene conto della varietà delle discipline coinvolte, della complessità del territorio interessato dal progetto e delle effettive ricadute derivanti dalle azioni dal medesimo contemplate.

In particolare, le componenti ambientali, che verranno valutate in rapporto al progetto - da assentirsi, in variante urbanistica, mediante ricorso alla procedura di cui all'art. 13 della LR 12/2005, sono qui di seguito indicate.

Si specifica che la valutazione non viene condotta riferendo l'analisi alle previsioni edificatorie e alle destinazioni d'uso già contenute nel vigente PGT, di per sé già assoggettato a VAS, bensì in relazione alla sola componente di variante urbanistica che, nuovamente, si ricorda consiste nella modifica della classificazione del comparto da CR1.3 a CR1.2 che consente, nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 48.2, lettera c), l'intervento di ristrutturazione urbanistica mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, che l'attuale classificazione del comparto non ammetterebbe, e nella specificazione dei parametri di altezza massima e di distanza dalla strada per il nuovo edificio da costruire.

Tale precisazione trova fondamento nei contenuti del paragrafo 2.3, 3° comma, della DGRL n. IX/761/2010 (2. AMBITO DI APPLICAZIONE - 2.3 Esclusione dalla Valutazione ambientale – VAS), laddove specifica che: *“In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a Valutazione ambientale - VAS né a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione; nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato”*.

Pur essendo la verifica formalmente limitata agli effetti della variante, nel presente Rapporto preliminare si richiamano anche gli effetti del progetto attuativo in quanto strettamente dipendenti dall'ammissione della demolizione e ricostruzione e quindi utili a comprendere la non significatività ambientale della variante stessa.



Banca dati geologica sottosuolo – geoportale Regione Lombardia

<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
La risorsa acqua è universalmente riconosciuta come scarsa e preziosa e quindi da tutelare. La qualità delle acque, specie superficiali, influisce sulla salute delle persone, sul territorio, sulla popolazione animale e sul paesaggio. La valutazione prende in considerazione le azioni con effetti diretti (interventi sui corsi d'acqua, scarichi, scavi, ecc.) o indiretti (impermeabilizzazioni, spandimenti, trattamenti, ecc.) sulle acque. Sono considerati come negativi gli impatti derivanti da azioni quali lo spandimento di liquami, l'uso di diserbanti, la dispersione anche accidentale di inquinanti connessi ad attività produttive, artificializzazione degli alvei. L'entità degli impatti sulle acque sotterranee dipende dalla vulnerabilità dell'acquifero e dalla presenza di bersagli a valle flusso. Quella sulle acque superficiali dipende ad esempio dalla tipologia di scarico e dalle caratteristiche del corpo recettore.	L'intervento connesso alla variante urbanistica in argomento non interviene in alcun modo sulla presente componente in quanto non determina la necessità di modificare il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, non interferisce con corsi d'acqua superficiali e non interferisce con pozzi di captazione sotterranea. La modifica delle modalità di intervento, consentendo quindi la demolizione dei fabbricati esistenti, consente di aumentare le aree libere da edificazioni e rendere quindi disponibili maggiori aree permeabili. Applicando anche i principi della Sustainable Drainage Systems (SuDS), il progetto prevede: - la realizzazione di stalli di sosta con pavimentazione drenante; - il recupero delle acque meteoriche "pulite" provenienti dalla copertura ai fini dell'irrigazione delle aree verdi; - una dotazione di aree drenanti in misura nettamente superiore al minimo dovuto: 1.017,04 mq reperiti a fronte degli 841,18 mq minimi prescritti. Il progetto di PA prevede di raccogliere le acque meteoriche disperdendole poi, al netto della quota trattenuta per uso irriguo, in sottosuolo mediante vasca di laminazione o pozzi perdenti. L'intervento di trasformazione consente quindi di migliorare l'attuale sistema di gestione delle acque meteoriche in quanto si interviene aumentando la dotazione complessiva di aree drenanti e prevede la totale dispersione in sottosuolo. In fognatura verranno quindi recapitate esclusivamente le acque nere (domestiche). In relazione alla tipologia di attività da insediare, le acque meteoriche provenienti dalle aree a parcheggio e viabilità non sono soggette alla disciplina del Regolamento Regionale n. 4/2006 e non necessita quindi la separazione delle acque di prima pioggia. Si prevede comunque il trattamento delle acque di dilavamento del parcheggio mediante sistema di dissabbiatura e disoleatura prima della dispersione in

sottosuolo.

Il progetto prevede altresì di assicurare la necessaria dotazione di aree permeabili (in ragione non inferiore al 15% della Superficie territoriale del PA) mediante la formazione di aree a verde profondo e aree con pavimentazione drenante (stalli di sosta) uniformemente distribuite su tutte le aree libere.

Si prevede inoltre di recuperare quota parte delle acque meteoriche delle coperture in vasche di accumulo per uso irriguo al fine di limitare l'adduzione dalla rete dell'acqua potabile.

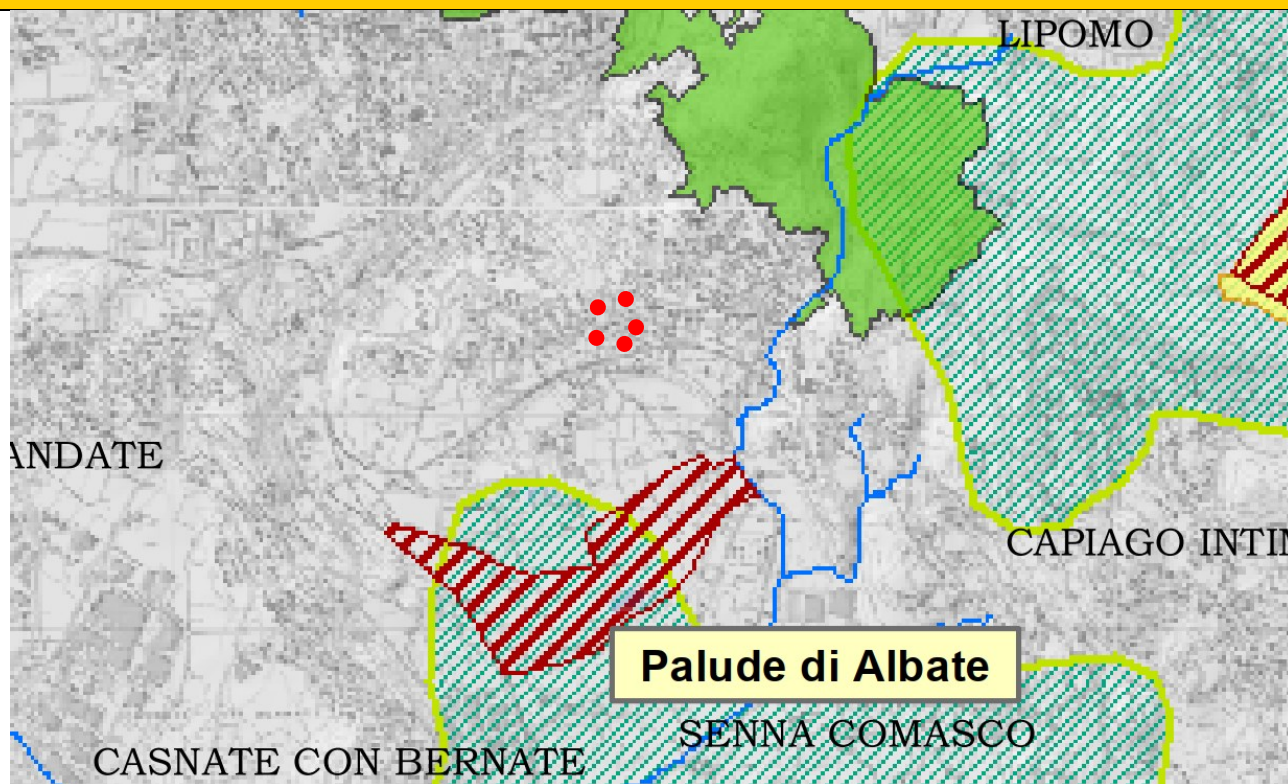
Ulteriormente si conferma che la variante proposta non incrementa il consumo di acqua stimabile anche in considerazione della consistente riduzione di SLP di progetto (- 45,7%) rispetto alla SLP esistente.

Si ricorda infatti che la variante al PGT non introduce modifiche delle destinazioni d'uso e non aumenta i diritti edificatori.

Il progetto esecutivo delle nuove edificazioni verrà comunque corredato di specifica relazione di verifica di invarianza idraulica così come prescritto dalla vigente regolamentazione regionale (RR 7/2017).

L'impatto della variante relativo alla componente "acque" si può considerare positivo in considerazione della riduzione attesa di consumi di acqua, con il conseguente impatto anche sugli scarichi in fognatura, e di aumento delle aree permeabili drenanti.

C2 - Flora e fauna

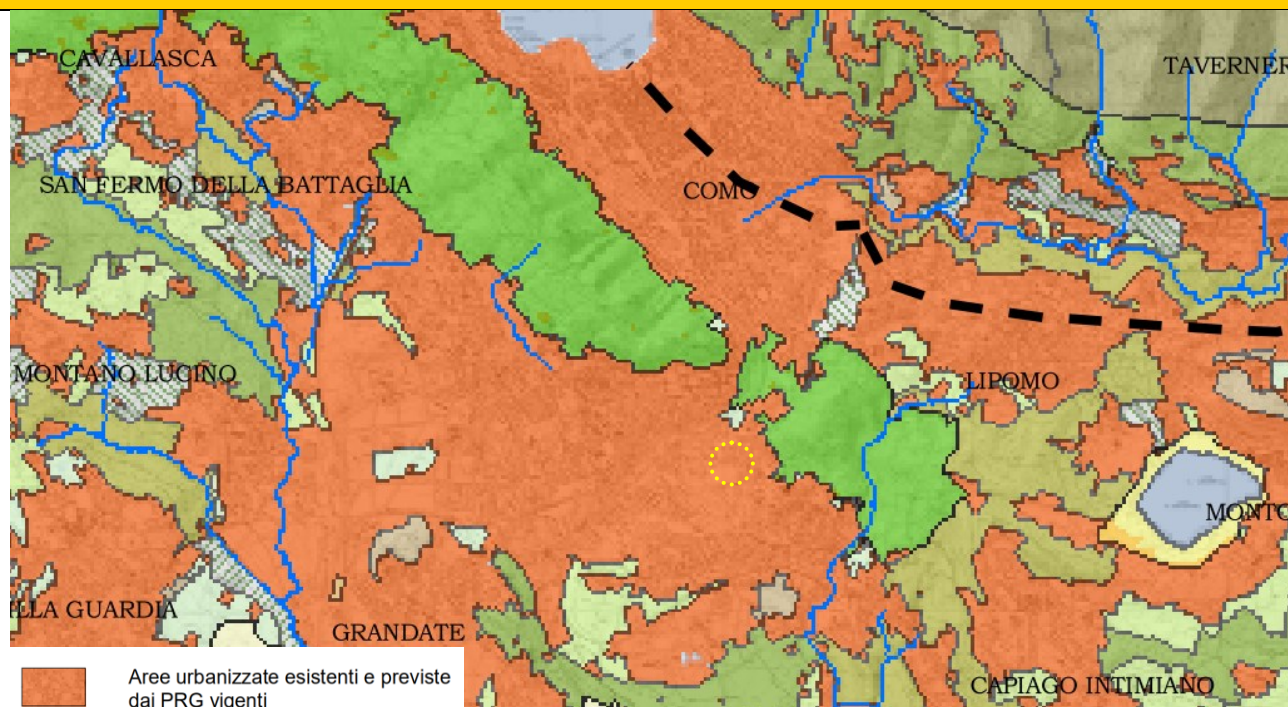


PTCP – Tav. A3 – le aree protette

<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
La presenza di specie animali e vegetali e la loro varietà costituiscono un valore assoluto ed un indice della salute ambientale del territorio. Flora e fauna incidono inoltre sulle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi e come risorsa devono essere valorizzate e tutelate. La valutazione tiene conto degli effetti indotti che incrementano o riducono, migliorano o peggiorano, gli habitat naturali. Sono considerate ad impatto negativo le azioni che comportano la riduzione di aree boscate e arbustive o la loro frammentazione, la banalizzazione del territorio agricolo con riduzione o impoverimento del patrimonio vegetale, l'artificializzazione delle	L'ambito oggetto d'intervento è già interamente edificato, urbanizzato ed inserito nel contesto urbano cittadino consolidato. L'ambito d'intervento non presenta caratteri di valenza paesistica significativi e non contiene aree verde di estensione significativa che possano costituire una risorsa per la componente in esame. Gli interventi, oggetto della proposta di variante, non comportano la riduzione e/o frammentazione di aree boscate ed arbustive e non incidono sul territorio agricolo. Parimenti non si verificano fenomeni di artificializzazione delle sponde di corsi d'acqua e non si edifica in prossimità di ambiti ad elevata

sponde, l'edificazione (o la realizzazione di infrastrutture) in prossimità di ambiti ad elevata naturalità (come tali inseriti in Parchi regionali, ovvero in aree considerate "sensibili" dal Piano Paesistico Regionale e dai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale). L'entità dell'impatto è legata al livello di sensibilità o vulnerabilità del contesto naturale.	naturalità, come desumibile anche dall'estratto della tav. <i>Tav. A3 – le aree protette</i> - del PTCP della Provincia di Como, sopra riportato. L'impatto della variante si può considerare nullo.
--	--

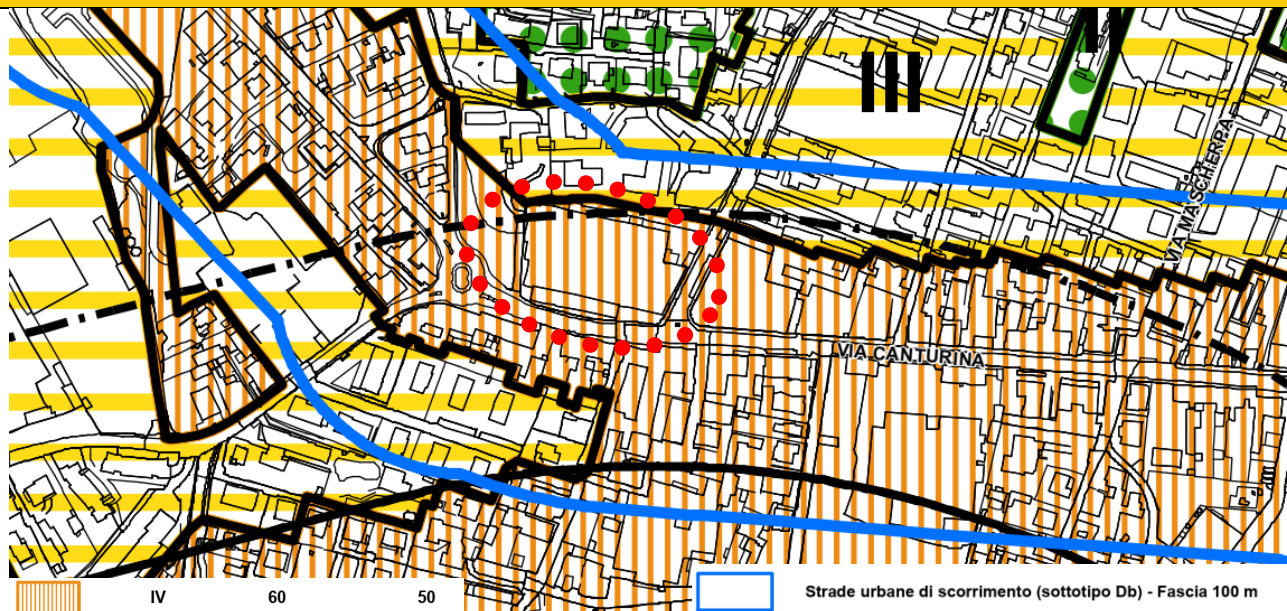
C3 - Rete ecologica



PTCP – Tav. A4 – La Rete ecologica

<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
La rete ecologica è un elemento specifico della più generale matrice ambientale “Flora e fauna”. In tal senso, il mantenimento o la creazione di ambiti ad elevata naturalità e di corridoi di collegamento rappresentano fattori decisivi per la biodiversità. La valutazione considera l'effetto delle azioni sulla dimensione (ampiezza dei collegamenti), dotazione ecosistemica (equipaggiamento vegetazionale) e continuità (riduzione delle barriere e mantenimento dei varchi) degli ambiti e dei corridoi, nonché sui fattori di pressione antropica correlati al progetto di intervento. Sono, pertanto, valutate negativamente le azioni comportanti interruzione, ovvero riduzione dei corridoi, compromettendone od alterandone le matrici di naturalità.	L'ambito risulta, nella tavola delle reti ecologiche del PTCP, classificata nel sistema delle aree urbanizzate e non interferente con i corridoi ecologici individuati nella rete ecologica provinciale e regionale a valenza paesistico-ambientale. Il progetto in itinere prevede l'utilizzo delle aree già riconosciute dal vigente PGT ed anche dagli elaborati del PTCP come appartenenti al sistema delle aree urbanizzate in quanto già interamente edificate, urbanizzate ed inserite nel contesto urbano cittadino consolidato a prevalente destinazione residenziale, terziario e per servizi. Il progetto non sottrae nuove aree al sistema della rete ecologica. L'impatto della variante si può dunque considerare nullo.

C4 - Rumore



<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
La componente rumore è presa in considerazione in quanto derivante da specificità locali (infrastrutture di mobilità rilevanti). La valutazione misura e giudica la vivibilità e la qualità ambientale dei luoghi a più diretto contatto con le fonti ove si riscontra un elevato grado di esposizione da parte della popolazione. Hanno un potenziale impatto negativo gli insediamenti industriali, terziari, residenziali e quelli che comportano un significativo aumento del traffico veicolare, non compatibile con la maglia viabilistica esistente e/o in progetto.	La variante al PGT non determina alcun impatto sulla componente acustica. L'area è già classificata in classe IV ed è interna alla fascia di 100 m della viabilità delle strade urbane di scorrimento. La variante non introduce una destinazione commerciale non ammessa dal vigente PGT e non incrementa la capacità edificatoria. Gli effetti acustici della struttura commerciale e delle opere interne sono analizzati nella Relazione previsionale di impatto acustico allegata. La variante in esame non determina quindi alcun tipo di impatto sulla componente rumore. L'impatto della variante si può dunque considerare nullo.

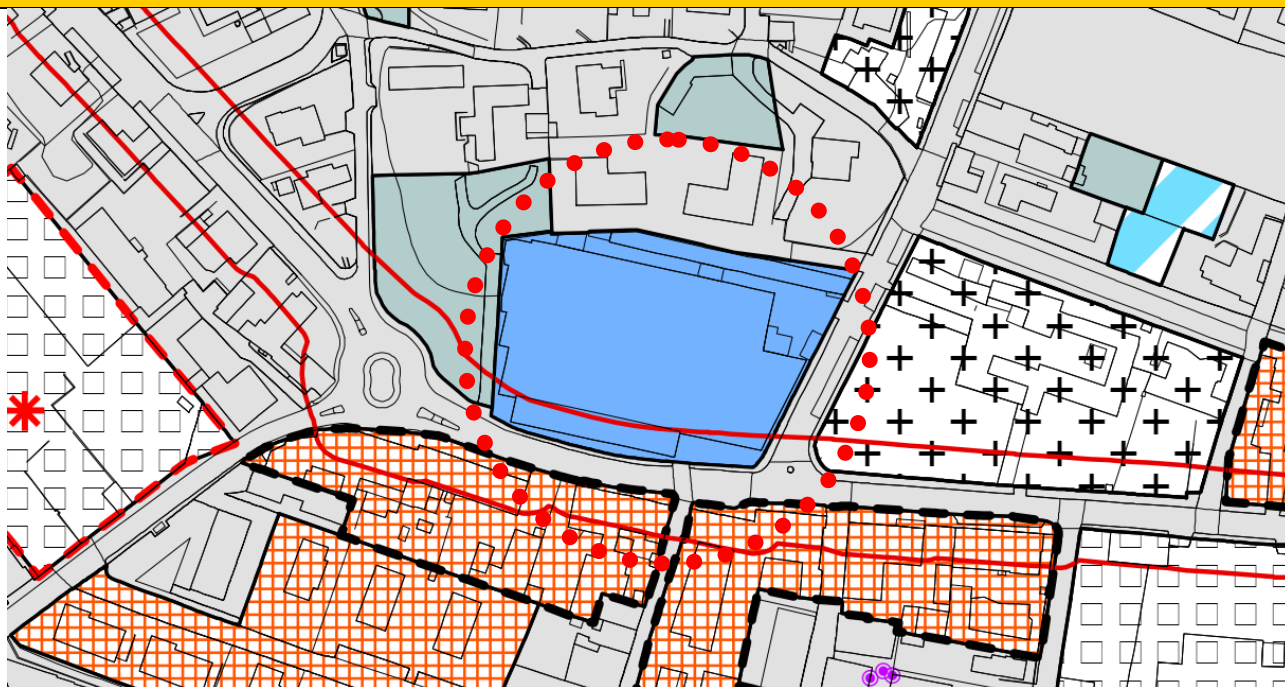
C5 - Aria

<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
La qualità dell'aria è significativa per la vivibilità dei luoghi, per la salute delle persone e per la qualità del territorio. L'inquinamento atmosferico rappresenta un significativo fattore di pressione antropica sull'ecosistema. La valutazione tiene conto delle azioni locali nella consapevolezza che vi sono azioni esterne sulle quali il progetto non può incidere. Sono ritenute negative le azioni che incrementano le fonti di inquinamento (insediamenti e traffico veicolare) e che aumentano le concentrazioni puntuali rispetto al grado di esposizione della popolazione.	Come già più volte rimarcato anche in precedenza, la variante urbanistica proposta non ha l'obiettivo di incrementare la capacità edificatoria del comparto, che invece viene diminuita, e nemmeno di introdurre modifiche alle destinazioni d'uso ammissibili. La previsione di attivazione di una nuova Media Struttura di Vendita è infatti già espressamente ammessa dal vigente PGT. La variante in esame non determina alcun tipo di impatto sulla componente aria. L'impatto della variante si può dunque considerare nullo.

C6 - Suolo: consumo e contaminazioni

<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
Il suolo è una risorsa scarsa e non rinnovabile e pertanto da utilizzare in modo sostenibile. Il consumo di suolo ai fini edificatori rappresenta un significativo fattore di pressione antropica sull'ecosistema. La valutazione giudica le azioni che producono consumo di suolo in funzione delle caratteristiche intrinseche dei terreni interessati (valore agronomico, valenza paesistico-ambientale), della loro localizzazione rispetto all'urbanizzato esistente (compattazione), della qualità degli interventi (ottimizzazione della capacità edificatoria), da analizzarsi in rapporto alle previsioni edificatorie, già eventualmente riconosciute dagli strumenti urbanistici vigenti. Sono valutati negativamente gli interventi sparsi, quelli comportanti la previsione di funzioni irrazionali, ovvero incompatibili con il contesto di riferimento, nonché le iniziative del tutto prive di qualsivoglia livello di interazione con i bisogni espressi dal territorio e dalla comunità locale, quelli che sottraggono all'agricoltura terreni particolarmente produttivi e di valore e le previsioni che non rispondono ad esigenze realistiche dal punto di vista della crescita insediativa.	Il progetto non determina ulteriore consumo di suolo trattandosi di ambito già interamente edificato ed urbanizzato, nonché confermato a vocazione edificatoria dal vigente PGT. Inoltre, il progetto non comporta la previsione di funzioni irrazionali, ovvero incompatibili con il contesto di riferimento e non sottrae all'agricoltura terreni particolarmente produttivi e di valore. L'impatto della variante si può dunque considerare nullo.

C7 - Mobilità



PGT – tav. 15.4 carta della conformazione dei suoli insediati

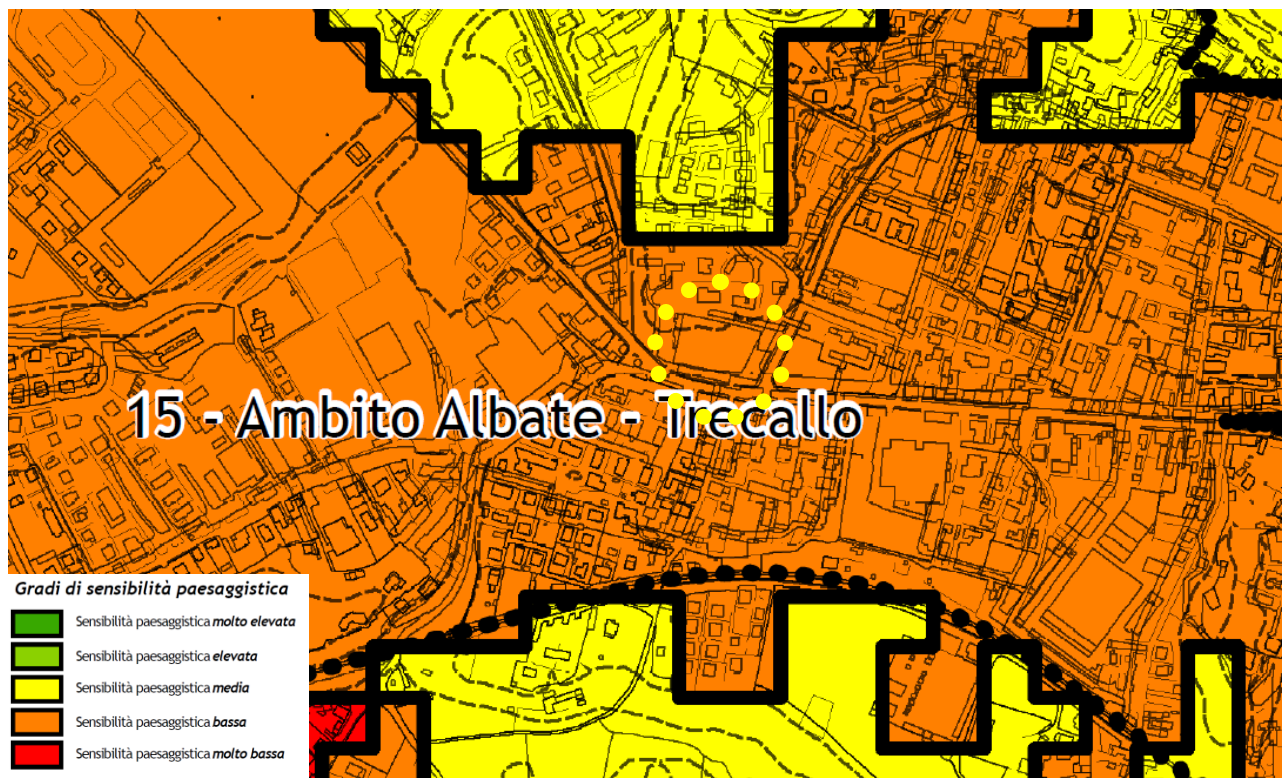
<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
La scelta del mezzo di trasporto utilizzato (taglio modale) produce effetti sulla qualità della vita, sulla salute delle persone e sulla qualità del territorio. Sono oggetto di valutazione le azioni che incidono sulla modalità di trasporto e sui flussi di traffico. Le azioni giudicate negativamente sono quelle che comportano significativi aumenti dei flussi di traffico veicolare privato, non compatibili con la maglia stradale (esistente o in progetto), ovvero non dotati di previsioni di utilizzazione o di potenziamento della rete dei trasporti pubblici, o l'impiego di mezzi alternativi al veicolo privato.	Il nuovo intervento si colloca in ambito già connotato da un sistema viabilistico-infrastrutturale consolidato per il quale il PGT e il Piano Urbano del Traffico prevedono la necessità di intervento sull'intersezione della via Canturina con la via Acquanera mediante formazione di una nuova rotatoria di diametro più ampio rispetto alla mini rotatoria esistente. La variante al PGT non genera effetti diretti negativi significativi sulla componente ambientale in esame ma nell'ambito del progetto complessivo di PA, si prevede la realizzazione dei lavori di formazione della rotatoria di cui sopra, a vantaggio quindi della risoluzione di una problematica ritenuta tale dai vigenti strumenti di pianificazione.

	La modesta entità dell'intervento non è invece in grado di agire né positivamente né negativamente sul sistema di trasporto locale. Si evidenzia comunque che l'ambito d'intervento è servito dal sistema di trasporto pubblico urbano gestito da ASF autolinee con una fermata su via Canturina a pochi metri di distanza dall'intersezione con la via Sant'Antonino. A poche centinaia di metri vi è anche la stazione ferroviaria di Albate-Trecallo. La zona d'intervento si colloca in un ambito già caratterizzato da un traffico di attraversamento le cui caratteristiche non vengono mutate dalla variante in argomento. L'ulteriore parcheggio pubblico da realizzarsi a titolo di standard qualitativo/contributo straordinario, non costituisce dotazione funzionale all'apertura della MSV, ma un intervento aggiuntivo a servizio del quartiere. L'impatto della variante si può dunque considerare indirettamente positivo in relazione agli interventi di miglioramento della rete viabilistica e della dotazione di aree a parcheggio a servizio del quartiere.
--	--

C8 - Sistema urbano

<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
La qualità architettonica e urbanistica rappresenta un fattore determinante per il miglioramento del paesaggio, dell'ambiente urbano e della vita sociale. La valutazione prende in considerazione le caratteristiche degli interventi in riferimento alla qualità intrinseca, valuta le relazioni che essi instaurano con il resto del territorio, ed analizza, altresì, il contributo di detti interventi alla soluzione di criticità pregresse. Sono giudicati negativamente gli interventi incoerenti con le caratteristiche dei luoghi, che non ne valorizzano le potenzialità e le peculiarità, che riducono la riconoscibilità e l'identità culturale.	L'intervento in progetto non modifica l'impatto sul sistema urbano in termini di qualità architettonica e urbanistica. Gli edifici esistenti non presentano infatti caratteri architettonici, storico o culturali di particolare rilevanza. Non vi è infatti alcun vincolo di carattere monumentale. Gli edifici esistenti non presentano caratteristiche architettoniche particolari o uniche ed esclusive. Si tratta infatti di ordinari opifici costituiti da ampi locali con copertura a capannine. Gli edifici esistenti versano in stato di degrado e progressivo abbandono offrendo un'immagine dequalificante dal punto di vista della qualità architettonica ed urbana. La variazione urbanistica non determina un impatto negativo sulla qualità architettonica del complesso nel suo insieme in quanto si prevede la realizzazione di un edificio moderno e dalla linea architettonica di pregio che contribuisce al miglioramento della qualità architettonica ed urbana di questa porzione di territorio. Le opere di riqualificazione del giardino pubblico posto all'intersezione tra via Canturina e via Sant'Antonino, mediante fornitura e posa in opera di attrezzature ludiche e arredo urbano, contribuiscono al miglioramento del sistema urbano di quartiere. L'impatto della variante si può dunque considerare positivo.

C9 - Paesaggio



PGT – Documento di Piano – tav. 8.2 carta dei gradi di sensibilità paesaggistica

Indirizzi operativi	Indicazioni progettuali
La componente paesistica è elemento imprescindibile per la qualità del territorio. Gli elementi del paesaggio rappresentano le testimonianze culturali e storiche della comunità insediata così come pervenute attraverso la successiva stratificazione dei processi evolutivi. La valutazione giudica le azioni rispetto agli effetti prodotti sui singoli elementi che compongono il paesaggio e sulle relazioni tra di essi intercorrenti (riconoscibilità, integrità e interferenze). Si considerano negativi gli impatti che interrompono le relazioni, snaturano gli elementi e ne riducono la loro percepibilità.	La variante proposta non determina peggioramento dell'impatto sull'ambiente. Si ricorda che l'area oggetto di insediamento non risulta direttamente caratterizzata da componenti paesistiche sensibili, in quanto connotata come componente del paesaggio urbano (area terziaria – commerciale – produttiva) dal vigente PGT e collocata in classe 2 – sensibilità paesistica bassa (come desumibile dall'estratto della Tavola 8.2 carta dei gradi di sensibilità paesaggistica del PGT, sopra riportata). L'impatto della variante si può dunque considerare nullo.

C10 - Patrimonio culturale

<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
La conservazione del patrimonio rappresentativo di una comunità è fondamentale per il riconoscimento di una identità comune, e per il mantenimento delle tradizioni locali. Sono presi in considerazione i beni di interesse storico, architettonico, artistico, testimoniale che hanno valenza monumentale (riconosciuta anche attraverso strumenti di tutela giuridica), e quelli che rivestono un ruolo nella comunità locale. La valutazione ritiene negative, non solo le azioni che riducono la percepibilità del bene, ma anche quelle non finalizzate alla valorizzazione, ovvero alla preservazione del medesimo.	L'intervento agisce su area priva di alcun carattere di valenza storico-culturale o che rivesta un ruolo significativo nella comunità locale. Il fabbricato esistente, oltre a non essere sottoposto a vincoli, non presenta caratteri architettonici, costruttivi o testimoniali idonei a renderne necessaria la conservazione. La demolizione non determina pertanto la perdita di una testimonianza edilizia significativa. La variante in argomento non altera quindi tale aspetto, non determinando l'interessamento di aree/immobili di valenza culturale. L'impatto della variante si può dunque considerare nullo.

C11 - Economia locale

<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
Un'economia locale efficiente e dinamica ha riflessi positivi sulla qualità della vita dei cittadini/lavoratori, attiva risorse da investire sul territorio (anche a miglioramento della qualità ambientale) e nell'innovazione tecnologica e concorre allo sviluppo armonico della comunità. La valutazione considera le azioni che producono risorse o avviano iniziative imprenditoriali con riflessi diretti o indiretti sulla crescita delle aziende o degli occupati a livello locale, con particolare riferimento a quelle di tipo "innovativo" rispetto al tessuto economico consolidato. Sono valutate negativamente le azioni che hanno effetti ridotti sul sistema occupazionale, ovvero che comportano la riduzione o delocalizzazione delle attività insediate.	Nel caso di specie, la proposta di PA, essendo espressamente finalizzata a potenziare il comparto economico locale, non potrà che comportare ricadute positive sotto il profilo economico – sociale, con particolare riferimento, altresì, all'incremento del complessivo numero di occupati che troveranno impiego nelle nuove attività in previsione. La variante al PGT non agisce direttamente sulla componente ambientale in esame ma rende immediatamente attuabile una proposta progettuale che porta importati benefici per la collettività e l'economia locale. L'impatto della variante si può dunque considerare positivo.

C12 - Popolazione

<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
La comunità insediata intesa come aggregazione di persone è la componente di maggior peso per la valutazione degli effetti del Progetto. Ogni azione influisce sulla salute delle persone, sullo sviluppo sociale, sulla crescita culturale, sullo stile di vita, sulla prospettiva generazionale (opportunità per le generazioni future). Sono considerate negative le azioni che aumentano il grado di esposizione al rischio; che riducono le possibilità per le generazioni future di fruire delle medesime opportunità oggi disponibili; che producono limitazioni irreversibili.	Nel caso che ci occupa, non si riscontrano, relativamente a tale fattore di valutazione, profili di rischio, o situazioni idonee a produrre limitazioni irreversibili delle opportunità oggi disponibili per la popolazione. Non si rilevano altresì implicazioni sulla salute delle persone, sullo sviluppo sociale, sulla crescita culturale, sullo stile di vita e sulla prospettiva generazionale in termini di nuove opportunità per le future generazioni. L'impatto della variante si può dunque considerare nullo.

C13 - Sistema dei servizi

<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
La dotazione di strutture e servizi a supporto delle attività quotidiane rappresenta un indicatore essenziale di qualità di un territorio e di una comunità sociale ed economica. La componente di che trattasi è valutata rispetto all'incidenza delle azioni rispetto ai seguenti profili: diffusione sul territorio del sistema dei servizi, varietà del relativo livello di offerta, del grado di fruibilità e dell'idoneità a rispondenza alle esigenze espresse dalla popolazione. Sono ritenute negative le azioni che producono un incremento di fabbisogno non accompagnato da un proporzionale potenziamento del servizio richiesto (es. insediamento di attività con elevato carico urbanistico che mette in crisi il sistema dei parcheggi).	Il Piano Attuativo prevede un articolato sistema di dotazioni e interventi di interesse pubblico, costituito da: • parcheggi interni al comparto asserviti all'uso pubblico; • allargamento di via Canturina; • adeguamento e canalizzazione di via Sant'Antonino; • realizzazione della rotatoria tra via Canturina e via Acquanera, in compensazione delle monetizzazioni; • riorganizzazione di via Tagliamento e formazione di percorsi pedonali; • aggiornamento cartografico del PGT comunale; • riqualificazione del giardino pubblico tra via Canturina e via Sant'Antonino; • realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico esterno al comparto. Il parcheggio pubblico esterno costituisce un impegno aggiuntivo e non viene computato ai fini del soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche interne, non riduce lo standard da monetizzare e non modifica la monetizzazione dei parcheggi privati pertinenziali. Nel complesso, gli interventi determinano un incremento della dotazione e della qualità dei servizi, della sicurezza e della fruibilità degli spazi pubblici. L'impatto della variante si può dunque considerare positivo.

C14 - Energia

<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
Il consumo energetico rappresenta un fattore di rilevante importanza ambientale. La promozione del risparmio e dell'efficienza energetica nonché l'incentivazione nell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili sono obiettivi di primaria importanza nelle scelte di pianificazione del territorio. Sono ritenute negative le azioni che inducono ad incremento dei consumi energetici non compensati da produzioni da fonti rinnovabili.	La variante in argomento impatta positivamente sulla previsione del consumo energetico in quanto consente di realizzare un nuovo edificio energeticamente efficiente in linea con gli standard richiesti per le nuove costruzioni. La vigente normativa impone infatti la realizzazione di edifici a consumo energetico quasi nullo (nZEB) quindi la componente energetica legata alla climatizzazione, alla produzione di acqua calda sanitaria e all'illuminazione risulterà notevolmente migliorata nella configurazione di progetto rispetto a quella del PGT vigente che imporrebbe il mantenimento degli edifici esistenti per i quali gli interventi di efficientamento energetico sono molto più complessi e molto meno efficaci. L'impatto della variante si può dunque considerare estremamente positivo.

C15 - Rifiuti

<i>Indirizzi operativi</i>	<i>Indicazioni progettuali</i>
La produzione di rifiuti rappresenta un problema ambientale di elevata rilevanza per il quale sono state poste in essere molteplici iniziative legislative volte a regolamentarle la produzione e incentivarne il recupero. Sono ritenute negative le azioni che inducono ad incremento della produzione di rifiuti non riciclabili.	La variante in argomento non introduce modifiche che possano impattare sulla previsione della produzione di rifiuti se non limitatamente alla fase del cantiere. L'impatto è comunque significativamente ridotto in considerazione che i materiali di risulta delle demolizioni saranno quasi interamente destinati al recupero e riutilizzo. In merito invece alla gestione dei materiali di risulta delle operazioni di demolizione degli edifici esistenti, si opererà quindi in ottemperanza ai principi dettati dall'art. 179 del D.Lgs 152/2006 con la seguente gerarchia di attività: a) prevenzione; b) preparazione per il riutilizzo; c) riciclaggio; d) recupero di altro tipo, per esempio il recupero di energia; e) smaltimento. A tal fine, si procederà quindi con la selezione di tutti i materiali potenzialmente avviabili a riciclo per i quali verrà effettuata un'accurata cernita e selezione (vetro, ferro, plastica, ...). I materiali non avviabili a riciclo, saranno selezionati e lavorati per essere avviati a riuso (materiali inerti da frantumare per riuso come MPS) ovvero al recupero di energia (es. legno). Eventuali residui materiali non riciclabili e non recuperabili saranno gestiti quali rifiuti ed avviati a specifici impianti autorizzati di smaltimento. L'impatto si può dunque considerare nullo in considerazione delle azioni di mitigazione che si prevede di attuare.

6. Obiettivi e finalità della proposta di intervento

Come già evidenziato in premessa, la proposta progettuale *in itinere* è finalizzata a rimodulare, senza incremento di capacità edificatoria (bensì diminuendola) e senza modifica delle destinazioni d'uso ammissibili, l'articolazione delle modalità di intervento prevedendo anche la possibilità di demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione di nuovo edificio, con contestuale definizione del parametro di altezza massima e distanza dalla via Canturina del nuovo fabbricato.

Complessivamente, il progetto in esame - oltre ad essere coerente con gli obiettivi di sviluppo territoriale promossi dall'Amministrazione comunale di Como e con il contesto territoriale di riferimento in cui si articola il PA - in relazione alla posizione strategica in prossimità di infrastrutture viarie di rilevanza anche sovralocale - risulta altresì ispirato a criteri di massima sostenibilità, essendo concepito in modo tale da assicurare il corretto inserimento urbanistico e territoriale delle nuove funzioni in programma, in uno con l'implementazione della dotazione di servizi (pubblici e di interesse generale) a vantaggio della cittadinanza. Le considerazioni che precedono attestano, dunque, l'insussistenza di particolari negatività connesse ai profili di variante urbanistica correlata al PA in itinere.

Le considerazioni che precedono confermano, dunque, che trattasi di progetto di PA in variante urbanistica (da assumersi ex artt. 13 e 14 della L.R. 12/2005), le cui modificazioni concernono, indubitabilmente, "*piccole aree a livello locale e modifiche minori*", in rapporto alle quali il paragrafo 5.7) della DCRL n. VIII/351 del 13.03.2007 ammette il preventivo esperimento della valutazione di esclusione (*screening*) dalla procedura di VAS, da condursi in conformità a quanto disposto dal successivo paragrafo 5.9) della citata deliberazione regionale, nonché in base all'*iter* delineato dall'Allegato 1u, punto 5) della DGRL n. IX/3836 del 25.07.2012.

7. Schede di valutazione delle azioni con potenziali effetti negativi

Relativamente al Progetto di intervento di che trattasi, finalizzato, come più volte precisato, alla valorizzazione ambientale e funzionale, oltre che al potenziamento del comparto economico del Comune di Como, ed alla contestuale implementazione delle aree di pubblica fruizione e della dotazione di infrastrutture e servizi a servizio della collettività, vengono, qui di seguito, riportate le singole schede di valutazione nelle quali sono evidenziati:

- tutti gli impatti stimati, con l'evidenziazione di quelli eventualmente negativi;
- le specifiche misure di mitigazione e compensazione ambientale, qualora necessarie e già definite, da realizzare contemporaneamente all'attuazione degli interventi.

Nella successiva scheda sintetica di valutazione sono evidenziate le potenziali ricadute ambientali correlate a ciascuna matrice investigata: ciò, al fine di consentire agli Enti deputati ad assumere le determinazioni di propria spettanza in ordine all'esclusione dell'intervento da procedura di VAS, nonché di valutare, sotto il profilo della complessiva sostenibilità, l'insussistenza di effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della proposta progettuale di che trattasi.

			COMPONENTI TERRITORIALI ED ELEMENTI															Azioni che necessitano di monitoraggio
			C1 - Acque sotterranee e superficiali	C2 - Flora e fauna	C3 - Rete ecologica	C4 - Rumore	C5 - Aria	C6 - Suolo: consumo e contaminazioni	C7 - Mobilità	C8 - Sistema urbano	C9 - Paesaggio	C10 - Patrimonio culturale	C11 - Economia locale	C12 - Popolazione	C13 - Sistema dei servizi	C14 - Energia	C15 - Rifiuti	
AZIONI	A1	Ambito di trasformazione per attività residenziali																
	A2	Ambiti di trasformazione per attività produttive																
	A3	Ambiti di trasformazione per attività terziarie	+	X	X	X	X	X	+	+	X	X	+	X	+	+	M	NO
	A4	Ambiti di trasformazione per attività pubbliche																
Mitigazioni e compensazioni delle azioni A3			non necessita alcun intervento di compensazione															

X = Impatto nullo o non significativo

- = Impatto negativo

+ = Impatto positivo

M = Impatto nullo o non significativo a seguito di misure di mitigazione. Tali misure si intendono da realizzare obbligatoriamente e contestualmente all'edificazione.

Complessivamente, le azioni contemplate nella proposta progettuale relativamente all'ambito di PA **NON** generano impatti negativi (bensì solo positivi) relativamente alle singole matrici dianzi considerate, atteso che le medesime non interferiscono negativamente sulle componenti ambientali indagate.

8. Valutazione complessiva del progetto

A conclusione del presente “Rapporto preliminare”, è necessario esprimere un giudizio complessivo in merito alla sostenibilità dello stesso.

Tale giudizio tiene conto sia degli effetti (positivi o nulli) delle singole azioni sottoposte a valutazione, sia le ricadute di quelle azioni che inducono, per definizione, effetti complessivamente positivi.

Quanto premesso consente di affermare che, in senso generale, la proposta di intervento risulta complessivamente compatibile sia con i caratteri territoriali presenti nel quadrante territoriale di riferimento, sia rispetto alle componenti ambientali investigate, sia, infine (ma soprattutto), alla matrice sociale ed economica.

La proposta di che trattasi infatti, ha quale proprio obiettivo fondante quello di proporre un modello di sviluppo del territorio complessivamente sostenibile, all'uopo prevedendo l'assunzione di scelte strategicamente condivisibili, in quanto non interferenti in modo negativo con elementi di pregio ambientale e con la componente agro - forestale del territorio.

Ciò precisato quanto alle finalità di valorizzazione territoriale perseguite dalla proposta programmatica *in itinere*, si segnala che la medesima, al fine di ottimizzarne le relative previsioni, contempla l'assunzione di una serie di azioni idonee a conseguire un ulteriore miglioramento ed una ottimizzazione degli elementi di particolare interesse ambientale, nei termini che seguono:

- potenziamento e valorizzazione del sistema delle aree di fruizione pubblica, mediante realizzazione di opere a titolo di urbanizzazione e standard qualitativo;
- implementazione della dotazione di infrastrutture per servizi pubblici e di interesse generale, in termini di strade, parcheggi, percorsi ciclo-pedonali e aree a verde pubblico;
- assunzione, a livello progettuale, di idonee azioni di contenimento del consumo energetico (in conformità alle prescrizioni al riguardo contenute nella vigente legislazione statale e regionale), prevedendo la realizzazione di impianti termici ad alta efficienza e l'installazione di impianto fotovoltaico in conformità alle prescrizioni del D.Lgs. 28/2011, per la produzione di energia elettrica da fonte energetica rinnovabile, di razionalizzazione nell'uso della risorsa idrica (in coerenza con quanto disposto dall'art. 6 del Regolamento Regionale n. 2/2006) e di contenimento dell'inquinamento luminoso (in coerenza con quanto al riguardo statuito dalla LR 31/2015 e smi);

Alla luce delle analisi che precedono si dà, dunque, atto che le previsioni di sviluppo contenute nella proposta progettuale di che trattasi hanno impatti nulli, ovvero positivi, in rapporto alle matrici di sostenibilità analizzate.

9. Allegati

SV	Studio Viabilistico
RPIA	Relazione Previsionale di Impatto Acustico
GEO	Relazione Geologica
GEO_A	Asseverazione Geologica di compatibilità della variante al PGT
INV_R	Invarianza Idraulica – Relazione