



# Provincia di Como

S1.04 SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
S2.12 SERVIZIO PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

## PROVVEDIMENTO. N. 178 / 2020

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE, AL PIANO DEI SERVIZI E AL DOCUMENTO DI PIANO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT), ADOTTATA DAL COMUNE DI MENAGGIO (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 04 DEL 29 GENNAIO 2020 . PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E CON L'INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 4 DELLA L.R. N. 31/2014.**

### IL RESPONSABILE

- Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica” e successive modifiche e integrazioni
- Visti gli artt. 19 e 20 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni
- Visto l’art. 13 “*Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio*” della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
- Visto l’art. 5 comma 4 della Legge Regionale 28 novembre 2014 n° 31 “*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*” e successive modifiche e integrazioni.
- Visti gli artt. 2, 6, 47, 51, 59,60 e 61 dello Statuto della Provincia di Como.

#### *Premesso che:*

- Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 59/35993 del 02 agosto 2006 la Provincia di Como ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
- Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 20 settembre 2006, il PTCP ha acquistato efficacia.
- Ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, dalla data di decorrenza dell’efficacia del PTCP la Provincia esercita le funzioni amministrative attinenti la valutazione di compatibilità con il Piano stesso degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali e relative varianti.

- Con deliberazioni del Consiglio Provinciale rispettivamente n. 9/1821, n. 10/1833, n. 11/1847 del 12 febbraio 2007 sono stati approvati i regolamenti e i criteri attuativi del PTCP e in particolare:
- “Regolamento di applicazione dei criteri premiali previsti dall’art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”;
- “Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ai sensi dell’art. 7, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione”;
- “Criteri e modalità per l’individuazione delle aree destinate all’attività agricola, ai sensi dell’art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”.
- Con deliberazione del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19 dicembre 2018 Regione Lombardia ha approvato il Progetto di Integrazione del P.T.R. ai sensi della L.R. 31/14.
- Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 13 marzo 2019, l’Integrazione del PTR ha acquistato efficacia.
- Ai sensi dell’art. 5 comma 4 della L.R. n. 31/14 e successive modifiche e integrazioni, dalla data di decorrenza dell’efficacia dell’Integrazione del PTR, la Provincia in sede di parere di compatibilità di cui all’art. 13 comma 5 della LR 12/05, verifica anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR.

*Atteso che:*

- Il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 18 giugno 2013, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 52 del 23 dicembre 2013 - Serie Avvisi e Concorsi.
- Nel corso della gestione del Piano negli anni successivi alla sua approvazione, è emersa l’esigenza di integrarne e perfezionarne gli elaborati, con deliberazione di Giunta Comunale n. 138 del 28 novembre 2017 è stato disposto l’avvio del procedimento per la redazione della relativa variante (ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.), e contestualmente della correlata Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), dopo l’entrata in vigore del D. Lgs. 152/2006 e della D.G.R. 6420/2007 e s.m.i., pubblicata sul BURL il 24/01/2008.
- In data 28 ottobre 2019 si è svolta la Conferenza di Verifica di Assoggettabilità alla VAS.
- La Provincia di Como ha espresso il proprio parere prot. n. 40737 del 25 ottobre 2019, in occasione della citata Conferenza.
- E’ stato emesso il Decreto di esclusione dalla VAS (provvedimento di Verifica n. 10766 del 07 novembre 2019) ed è stata data informazione circa la decisione (prot. n. 10767 in pari data).
- Il Decreto di esclusione (citato nelle premesse della deliberazione di adozione della variante al PGT della quale formano parte integrante), è stato messo a disposizione del pubblico mediante pubblicazione sul sito web SIVAS, come richiesto dalla normativa vigente.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 del 29 gennaio 2020, il Comune ha adottato la variante al PGT.
- Con nota n. 2206 del 25 febbraio 2020 (ricevuta dalla Provincia in pari data), il Comune ha trasmesso i relativi atti ed elaborati, ai sensi dell’art. 13, comma 5 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., ai fini dell’espressione della valutazione di competenza.

- Con lettera n. 8599 del 06 marzo 2020, la Provincia ha dato comunicazione al Comune dell'avvio di procedimento, ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/1990 e s.m.i..
- Con mail datata 3 settembre 2020, è stata chiesta la disponibilità al Comune per un incontro di confronto con la Provincia in merito all'istruttoria in corso, da tenersi il giorno 08 settembre 2020.
- A causa dell'indisponibilità del Comune per tale data, la Provincia ha proposto il rinvio al giorno 09 settembre 2020 (accolto favorevolmente dal Comune), confermato con specifica mail dell'8 settembre.
- L'incontro ha avuto luogo con collegamento da remoto mediante utilizzo di piattaforma informatica nel giorno concordato, e dello stesso è redatto verbale, trasmesso al Comune in data 10 settembre 2020 tramite posta elettronica.
- Il termine di legge per la valutazione di compatibilità con il PTCP e con l'Integrazione del PTR (ai sensi dell'art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., e dell'art. 5, comma 4, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i.) dello strumento urbanistico in oggetto, alla data di avvio del procedimento, risultava essere il giorno 23 giugno 2020.

*Dato atto tuttavia che:*

- In virtù dell'entrata in vigore, dal 17 marzo 2020, del D.L. n. 18 di pari data "*Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19.*" (convertito nella Legge 24 aprile 2020 n. 27), che all'art. 103, comma 1, recita: "*Ai fini del computo dei termini ordinatori o perentori, propedeutici, endoprocedimentali, finali ed esecutivi, relativi allo svolgimento di procedimenti amministrativi su istanza di parte o d'ufficio, pendenti alla data del 23 febbraio 2020 o iniziati successivamente a tale data, non si tiene conto del periodo compreso tra la medesima data e quella del 15 aprile 2020. Le pubbliche amministrazioni adottano ogni misura organizzativa idonea ad assicurare comunque la ragionevole durata e la celere conclusione dei procedimenti, omissis ... .*", così come modificato dal D.L. 08 aprile 2020 n. 23 "*Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali.*", che all'art. 37 "*Termini dei procedimenti amministrativi e dell'efficacia degli atti amministrativi in scadenza*", comma 1, recita: "*Il termine del 15 aprile 2020 previsto dai commi 1 e 5 dell'articolo 103 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, e' prorogato al 15 maggio 2020;*", il termine di conclusione del procedimento in oggetto viene differito all'11 settembre 2020.

*Dato atto che:*

- Il presente provvedimento, formulato a seguito di istruttoria interna, riguarda esclusivamente la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico in oggetto con il PTCP e la verifica del corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi dell'Integrazione del PTR.
- L'approvazione dello strumento urbanistico comunale, nonché delle sue varianti, e la relativa valutazione di conformità con la vigente normativa è posta in capo all'Amministrazione Comunale.

*Considerato che:*

- la valutazione di compatibilità della Variante al PGT del presente provvedimento riguarda:

## **PARTE 1°**

- A) le previsioni aventi efficacia prevalente e prescrittiva, esplicitamente individuate nelle apposite cartografie e normative del PTCP, che il Comune è tenuto a recepire apportando le conseguenti modificazioni agli atti della Variante al PGT ai sensi dell'art. 13, comma 7 della L.R. 12/2005 e s.m.i..**

In linea generale tali valutazioni riguardano:

- il sistema paesistico-ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree protette, alle aree agricole di interesse strategico;
- le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico;
- la sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato;
- le infrastrutture per la mobilità;
- le politiche socio-economiche.

- B) le indicazioni di alcuni elementi del PTCP che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva e che intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento.**

## **PARTE 2°**

- A) la verifica, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/14, del corretto recepimento dei criteri dell'Integrazione del PTR per la riduzione del consumo di suolo e per la rigenerazione urbana (obiettivo prioritario regionale ai sensi dell'art.1 comma 3 bis della L.R.12/2005 e s.m.i.).**

La dimostrazione del recepimento delle prescrizioni del PTCP e della coerenza con le direttive del PTCP, nonché la verifica del corretto recepimento dei criteri dell'Integrazione del PTR, costituisce condizione necessaria per l'espressione da parte della Provincia del parere favorevole di compatibilità dei nuovi strumenti urbanistici comunali e delle loro varianti.

## **PARTE 1°**

### **LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE AL PGT CON IL PTCP**

#### **1. La Variante al PGT**

##### **1.1 PTCP e Variante al PGT: obiettivi strategici**

La Provincia di Como attraverso il PTCP persegue i seguenti obiettivi strategici:

- a) l'assetto idrogeologico e la difesa del suolo;
- b) la tutela dell'ambiente e la valorizzazione degli ecosistemi;
- c) la costituzione della rete ecologica provinciale per la conservazione delle biodiversità;
- d) la sostenibilità dei sistemi insediativi mediante la riduzione del consumo di suolo;
- e) la definizione dei centri urbani aventi funzioni di rilevanza sovracomunale-polo attrattore;
- f) l'assetto della rete infrastrutturale della mobilità;
- g) il consolidamento del posizionamento strategico della Provincia di Como nel sistema economico globale;
- h) l'introduzione della perequazione territoriale;
- i) la costruzione di un nuovo modello di "governance" urbana.

Il PTCP assume il valore e gli effetti dei piani di tutela nei settori della tutela dell'ambiente, delle bellezze naturali, delle acque e della difesa del suolo e trova attuazione anche attraverso la formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali.

##### **1.2 Lo strumento urbanistico vigente e i contenuti della variante**

Il Comune di Menaggio è dotato di PGT approvato in data 18 giugno 2013 e pubblicato sul BURL n° 52 del 22 dicembre 2013, successivamente modificato con procedimento di *SUAP in variante al P.G.T. vigente proposto da Hotel Victoria Menaggio s.r.l. per ampliamento attività produttiva esistente in Menaggio ai sensi art. 8 D.P.R 160/10 "ex art. 5 D.P.R 447/98" e s.m.i.; artt. 25 comma 1, 26 comma 3-ter, 97 L.R. 12/05*".

La Variante al PGT adottata con DCC n° 4 del 29/01/2020 introduce modifiche al Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, finalizzate principalmente ad apportare aggiornamenti/adequamenti e precisazioni delle previsioni dello strumento urbanistico vigente (ridefinizione di perimetri degli ambiti di trasformazione, riformulazione delle norme tecniche revisione dell'impianto normativo e cartografico), al fine di renderne più chiara l'applicazione, risolvere alcune criticità e favorirne l'attuazione.

La variante in questione non comporta variazioni sostanziali a quello che è l'impianto del PGT vigente.

***La variante prevede inoltre un bilancio ecologico non superiore a zero.***

***Ciò chiarito si evidenzia che il presente provvedimento analizza e valuta unicamente le proposte di Variante contenute nel documento in relazione ai contenuti del PTCP e sua pianificazione di settore, formulando prescrizioni e suggerimenti.***

***Conseguentemente, le eventuali disposizioni di carattere prescrittivo contenute nei provvedimenti e pareri dirigenziali di valutazione di compatibilità precedentemente emessi da questo Ente, conservano efficacia per le parti non interessate dalla Variante in oggetto e devono pertanto***

*essere rispettate, pena inefficacia degli atti assunti ai sensi dell'art. 13, comma 7 della L.R. 12/2005.*

### **1.3 Le aree urbanizzate ed il tessuto urbano consolidato**

La definizione dell'area urbanizzata, costituisce un elemento fondamentale per la valutazione della sostenibilità insediativa del PGT e sue varianti, in relazione alla salvaguardia della rete ecologica del PTCP.

***In termini generali le aree urbanizzate esistenti e previste così come definite dall'art 38 delle norme del PTCP possono ritenersi correttamente individuate.***

### **1.4 Gli ambiti di nuova espansione in relazione ai limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP**

La normativa regionale stabilisce (art. 8, comma 2 della L.R. 12/2005) che il Documento di Piano del PGT determini sia gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della riqualificazione del territorio e della minimizzazione del consumo del suolo, sia le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale.

Il provvedimento di valutazione di compatibilità del PGT con il PTCP n. 22/20737 del 23 maggio 2013 ha attestato una Superficie Ammissibile di Espansione (SAE) pari a mq 20.553 (escluso l'Incremento addizionale - I.Ad. della superficie urbanizzata) a fronte di una superficie delle aree di espansione dichiarata nel PGT pari a 37.080 mq determinata da un unico ambito di trasformazione AT1-AS25, prescrivendo conseguentemente *la riduzione della superficie dell'ambito di trasformazione AT1 al fine di rispettare il limite fissato dall'art. 38 delle norme del PTCP per la sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato, determinandola nella misura di 20.533 mq circa.*

Non ci sono state varianti successive al PGT che abbiano introdotto ambiti di trasformazione insistenti sulla rete ecologica e che abbiano quindi generato nuovo consumo di suolo.

Anche la presente Variante al PGT non ha introdotto modifiche che generano ulteriore consumo di suolo in rete ecologica, ma ha apportato una riduzione della superficie dell'area di espansione dell'ambito di trasformazione AT1 del PGT vigente.

Nell'incontro di confronto con il Comune è stato chiarito che la modifica della superficie ammissibile di espansione riportata da 20500 mq a 19790 mq deriva da un preciso conteggio delle aree sottoposte a trasformazione.

È stato pertanto concordato che verrà integrata la scheda con i dati corretti relativi al consumo di suolo dell'ambito (e del PGT vigente) pari a 19.790 mq e la parte di ambito che genera consumo di suolo (e quella di risulta sottoposta ai disposti della rete ecologica).

Pertanto i nuovi calcoli derivanti da tale precisazione sono:

- Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.): 20.533 mq
- Superficie delle aree di espansione del PGT: 19.790 mq (< S.A.E. )

***La superficie delle aree in espansione in rete ecologica contenute nella Variante al PGT è pari a mq 19.790 e che la Superficie Limite Ammissibile di Espansione (LAE) residua è pari a mq 743 (derivante da mq 20.533 - mq 19.790)***

***La variante al PGT rispetta il limite fissato dall'art.38 delle norme del PTCP. Tale limite di espansione residuo verrà utilizzato dalla Provincia per la verifica delle successive varianti al PGT.***

## **1.5 La rete ecologica**

La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si pone lo scopo di salvaguardare il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.

La rete ecologica provinciale è articolata in:

- a) elementi costitutivi fondamentali;
- b) zone tampone, con funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi.

Nelle aree della rete ecologica provinciale sono escluse le azioni di modifica e deterioramento dell'ecosistema fra cui le attività di edificazione e mutamento di destinazione d'uso del suolo, con alcune eccezioni. Le zone tampone rientrano fra queste eccezioni.

La rete ecologica provinciale costituisce lo strumento attraverso il quale il PTCP identifica gli ambiti del territorio provinciale che, per qualità paesaggistica e funzione ecologica, necessitano di essere salvaguardati in funzione della sostenibilità insediativa di cui agli articoli 38 e 39 delle norme dello stesso PTCP.

In relazione alle caratteristiche, collocazione, valore ecosistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica, ***sono da considerare parte integrante della rete ecologica gli ambiti appartenenti a tutte le "Aree Agricole" rappresentati nella tavola DdP/PdR 10 "Sintesi delle azioni del Documento di Piano" della Variante al PGT, così classificati:***

- ***Terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;***
- ***Altri terreni agricoli.***

Non ostante la rete ecologica non risulti modificata dalla Variante al PGT in esame si ritiene necessario inserire alcune precisazioni allo scopo di per conseguire la piena rispondenza ai contenuti dell'articolo 11 delle NTA del PTCP:

- ***Fasce di rispetto stradali:*** nel nuovo articolo del PdR ***precisare che per le parti di fasce di rispetto stradale ricadenti all'interno della rete ecologia provinciale, non sono consentiti interventi non compatibili con quanto stabilito dall'art. 11 delle norme del PTCP. La limitazione è peraltro contenuta negli elaborati tecnico-grafici del PGT vigente.***
- ***Recinzioni in aree agricole:*** art.29.1 NTA: la norma ammette recinzioni di delimitazione della proprietà nella misura massima di 10 volte la superficie coperta dell'edificio con distacco dal suolo di almeno 10 cm. Si chiede di ***aggiungere prioritariamente che le recinzioni siano poste nelle immediate adiacenze del fabbricato, mantenendo comunque il parametro individuato.***

## 1.6 Aree Protette

Il PGT vigente evidenzia la presenza del PLIS “Val Sanagra”, riconosciuto con D.G.P. n°183/27914 in data 30.06.2005, tra i Comuni di Menaggio e Grandola ed Uniti, a cui si è aggiunto nel 2010 il Comune di Carlazzo.

Le tavole della Variante al PGT riportano il perimetro del PLIS che, pur risultando invariato nei suoi confini rispetto alle tavole del PGT vigente (e pertanto non è oggetto di valutazione della presente Variante), comprende anche aree urbanizzate nel tessuto urbano consolidato, comportando una non corretta rappresentazione del perimetro nelle tavole grafiche.

***Si suggerisce di verificare la rappresentazione dei confini del Parco nella cartografia adottata.***

## 1.7 Gli ambiti destinati all'attività agricola

L'art. 15, comma 4, della L.R. n. 12/2005, stabilisce che *“Il PTCP, acquisite le proposte dei comuni, definisce, in conformità ai criteri deliberati dalla Giunta regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti.”*.

L'art. 15, comma 5, stabilisce altresì che *“Tale individuazione ha efficacia prevalente ai sensi dell'articolo 18, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale.”*.

In attuazione della sopracitata normativa Regionale, l'art. 15 delle NTA del PTCP dispone, rispettivamente ai comma 2, 3 e 4, che:

- *“Il PTCP, considerate le specifiche funzioni di carattere culturale, paesaggistico, ecologico-ambientale e produttivo, identifica gli ambiti agricoli di cui all'art. 15 della L.R. n. 12/2005, corrispondenti al sistema della rete ecologica provinciale. La Provincia, entro 90 giorni dall'approvazione del PTCP, definisce i “Criteri e le modalità per l'individuazione, da parte dei Comuni, delle aree destinate all'attività agricola.”*
- *“Per le finalità di cui sopra gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali individuano all'interno della rete ecologica le aree a vocazione agricola ovvero quelle che per collocazione, dimensioni, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa. L'individuazione di tali aree deve essere effettuata evitando la frammentazione dei comparti agricoli e la formazione di aree residuali, mantenendo cioè unità di adeguata estensione e compattezza.”*
- *“In tali aree, per l'edificazione ai fini agricoli, si applicano le disposizioni della L.R. 12/2005.”*

***In relazione al settore agricolo il PGT vigente individua le “Aree Agricole” specificando che nella realtà agricola del territorio comunale non si riscontrano gli elementi caratterizzanti tali da rilevare la presenza di ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.***

***In ordine agli interventi previsti all'art. 29.3 relativi al recupero del patrimonio edilizio dismesso di origine agricola si suggerisce di verificarne i contenuti in relazione ai disposti della LR 18/2019.***



## 1.8 Il paesaggio

L'articolo 10 del PTCP persegue l'obiettivo della tutela, della valorizzazione e del miglioramento del paesaggio attraverso:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio mediante *“indirizzi di tutela del paesaggio per la pianificazione comunale e sovracomunale”*;
- il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistico-ambientali e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Il PTCP costituisce inoltre elemento strategico del Piano del Paesaggio quale insieme degli atti a specifica valenza paesistica ed a tale scopo assume i seguenti contenuti:

- riconosce i valori ed i beni paesistici, intesi sia come fenomeni singoli sia come sistemi di relazioni tra fenomeni e come contesti od orizzonti paesistici;
- assume i suddetti valori e beni quali fattori qualificanti disciplinandone l'uso e le trasformazioni del territorio;
- dispone le azioni per mantenere e migliorare nel tempo la qualità del paesaggio.

Le indicazioni contenute nel PTCP assumono anche valenza di tutela paesistica e di verifica della compatibilità delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, sia sotto il profilo dell'accertamento dell'inesistenza di contrasto con gli obiettivi di tutela, sia dell'idoneità a rappresentare adeguatamente i valori paesistico-ambientali.

Il PTCP, in riferimento ai contenuti paesaggistici ed ambientali, definisce e individua su apposita cartografia:

- la rete ecologica provinciale quale strumento per la salvaguardia della biodiversità;
- il paesaggio quale strumento per la salvaguardia e la conservazione del valore intrinseco e relazionale delle emergenze paesistico-ambientali;
- le aree assoggettate al vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004, facendo propri i contenuti del Sistema Informativo Beni Ambientali (S.I.B.A.) della Regione Lombardia.

Ai sensi dell'art. 34 della “Normativa” del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) i comuni nella redazione dei PGT impostano le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. Il PGT per il quale sia stata verificata la rispondenza agli obiettivi di tutela paesaggistica, una volta approvato, assume ai sensi dell'art. 6 del PTR e dell'art. 10 del PTCP la natura di *“atto a maggiore definizione”* dove per livello di definizione si intende *“la scala e l'articolazione delle rappresentazioni, la capacità di riconoscere gli specifici beni e valori che caratterizzano il paesaggio locale, la puntualità degli indirizzi di tutela che vi sono contenuti, la specificità delle disposizioni e delle eventuali indicazioni progettuali”* (art. 6 PPR).

Il riconoscimento di un PGT quale *“atto a maggiore definizione”* presuppone l'espressione da parte della Provincia di una valutazione positiva circa l'effettiva capacità del PGT medesimo di garantire un maggior grado di riconoscimento e tutela dei valori paesaggistici rispetto alla disciplina paesaggistica previgente, prendendo conoscenza a tal fine di tutti gli atti di PGT.

***Ciò detto ed allo scopo di conseguire la valenza di atto a maggiore definizione si chiede di inserire nelle norme di Variante i corretti riferimenti alla disciplina definita dal PPR - disposizioni immediatamente operative, in particolare:***

- all'art. 26 del PPR per *“Viabilità storica, tracciati guida paesaggistici, strade panoramiche e strade di interesse storico-paesaggistico”, “Sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclopedonale”* e *“Viabilità storica, comprendente sia tracciati di*

*rilevanza sovralocale sia percorsi locali urbani e rurali” di cui agli artt. 45.9 – 45.8 - 45.12;*

- *all’art. 27 e all’art. 26 per “Belvedere, visuali sensibili e percorsi panoramici” di cui all’art.45.10 del PPR.*
- *integrare le norme di Variante del PGT anche in relazione alla presenza del Geosito n° 91 “Servino-Verrucano-Servies”, in particolare rispetto all’art.22 del PPR. Le tavole delle previsioni di Piano della Variante non individuano tali elementi.*

## **1.9 Alberi monumentali**

Il PTCP individua sul territorio comunale di Menaggio alcuni alberi monumentali, per il quale introduce direttamente una norma generale di salvaguardia, demandando al PGT il completamento dell’azioni di tutela e regolamentazione. Si tratta in particolare dei seguenti esemplari:

Nome specifico	Nome Comune	Comune	Località	Quota	UTM E	UTM N
<i>Cipressus sempervirens</i>	Cipresso	Menaggio	Cimitero	208	1518586	5096834
<i>Sequoia sempervirens</i>	Sequoia	Menaggio	Villa Vigoni	320	1517765	5097150

Il PGT vigente contiene indicazioni relative agli alberi monumentali all’interno della Relazione illustrativa e delle Disposizioni normative che ne prevedono la salvaguardia, mentre la Variante al PGT adottata non dà più riscontro alla loro esistenza e non contiene indicazioni e norme specifiche di tutela.

***Ai sensi dell’art. 16 delle norme del PTCP, si prescrive di inserire nelle norme della variante al PGT, apposite disposizioni al fine di vietare ogni azione, diretta o indiretta, che possa causare il deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario degli alberi monumentali (fatte salve provate esigenze di pubbliche incolumità).***

## **1.10 La salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico**

Il PTCP (art. 18) persegue tale obiettivo mediante le seguenti disposizioni per gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali:

- *delimitazione e classificazione dei beni territoriali di interesse storico-culturale, prevedendo, ove necessario, specifiche norme di tutela integrative dei vincoli di legge gravanti su tali beni;*
- *individuazione di adeguate aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali in relazione al valore intrinseco di tali beni, al rapporto morfologico con il paesaggio circostante ed ai criteri di visibilità e fruibilità controllata, vietando nuove edificazioni all'interno di tali aree di rispetto;*
- *individuazione degli ambiti di interesse archeologico e archeologici e delle relative aree di rispetto compreso apposite normative delle stesse.*

Le tavole della Variante “Sintesi delle azioni del Documento di Piano - DdP/PdR” individuano i beni storico-culturali con apposita simbologia, ma non identificano e/o rappresentano le aree di inedificabilità previste dall’art. 18 delle NTA del PTCP.

Durante l’incontro interlocutorio il Comune ha sostenuto che i beni inseriti nei centri abitati non necessitano di tale areale in quanto non vi sono spazi liberi per salvaguardare aree circostanti e/o visuali. ***Per quanto attiene edifici singoli (ville con parco, edifici isolati) si chiede di valutare l’inserimento di tale fascia di rispetto dove necessario.***

### **1.11 Greenways e piste ciclopedonali**

Il PTCP sostiene i progetti di sviluppo di una rete di piste ciclopedonali e, più in generale, di una vera e propria maglia di percorsi verdi (greenways) a supporto della diffusione di forme di mobilità alternative e maggiormente ecologiche, formulando apposite direttive per gli strumenti di pianificazione comunale.

*Si segnala la necessità di inserire il tracciato della “Via dei Monti Lariani” nelle tavole della Variante al PGT.*

### **1.12 I poli produttivi**

Il PTCP persegue l'obiettivo della riqualificazione e rafforzamento dei sistemi produttivi nell'ambito del riposizionamento strategico della Provincia di Como nel contesto economico regionale e globale.

Il PTCP fissa come obiettivo prioritario la riqualificazione delle aree produttive locali, attraverso il consolidamento dei comparti già esistenti già dotati di servizi e urbanizzazioni, evitando nuove localizzazioni che producono effetti negativi in termini di dispersione territoriale, depauperamento dei contesti ambientali e insediativi e oculata razionalizzazione delle risorse pubbliche per gli investimenti conseguenti in termini di nuove urbanizzazioni.

*Pur non registrando la presenza di poli produttivi di interesse provinciale o polarità produttive in generale si suggerisce di rivedere le disposizioni delle Norme della Variante al PGT in merito alle destinazioni d'uso delle singole zone, facendo riferimento a quanto previsto dall'art. 50 della LR 12/05, specificando nelle norme dei singoli tessuti le destinazioni d'uso non ammesse.*

### **1.13 Il sistema distributivo commerciale**

Il comma 3 dell'art. 56 delle norme del PTCP provvede alla suddivisione del territorio provinciale in settori nord e sud per i quali applica distinte prescrizioni in merito alle tipologie delle strutture di vendita nonché alle superfici massime di vendita.

Le vigenti leggi in materia di liberalizzazione del mercato dei servizi (approvate successivamente al PTCP della Provincia di Como ed in difetto di adeguamento delle norme del PTCP alle suddette disposizioni entro il termine previsto dall'art. 31 comma 2 della L. 214/2011), hanno comportato l'abrogazione per incompatibilità con la normativa sopravvenuta del comma 3 dell'art. 56 delle norme del PTCP in relazione alla limitazione delle superfici di vendita. (Sentenza TAR Lombardia n. 2271/2013 del 10.07.2013, depositata il 10.10.2013).

*L'art. 30 delle norme di Variante al PGT contiene le disposizioni relative alla verifica dell'accessibilità diretta, come previsto dall'art. 56 del PTCP risultando pertanto compatibile.*

*Si suggerisce in generale di rivedere le disposizioni della Variante in merito alle destinazioni d'uso delle singole zone, facendo riferimento a quanto previsto dall'art. 50 della LR 12/05, specificando nelle norme dei singoli tessuti le destinazioni d'uso non ammesse, con particolare riferimento alle ricadute sulla ammissibilità delle destinazioni commerciali.*

## **1.14 Componente geologica, idrogeologica e sismica**

In riferimento a quanto in oggetto, dal punto di vista geologico, si evidenzia che:

- l'ambito AS 10, la cui variante comporta una riduzione di superficie, ricade in classe di fattibilità geologica 1, 2 e 3;
- l'ambito AS 13, la cui variante comporta una suddivisione in due sotto ambiti A e B, ricade in classe di fattibilità geologica 2, 3 e 4;
- le rimanenti varianti concernono in piano delle regole

Si precisa che le classi di fattibilità 1, 2 e 3 vincolano in maniera crescente l'uso del suolo senza pregiudicarne però la sua modificazione, fermo restando quanto prescritto dalle N.T.A. geologiche; mentre la classe di fattibilità geologica 4 ne vieta qualsiasi trasformazione d'uso del suolo.

***Rimanendo quindi nel rispetto delle prescrizioni delle N.T.A. geologiche, in relazione anche alle tipologie di variante dei due ambiti, non si ravvisano condizioni ostative alla variante stessa, a condizione che l'Allegato 6 – Nuovo Schema Asseverazione (Ex Allegato 15 D.G.R. IX/2616/2011) - Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445) di congruità urbanistica della Variante in relazione all'assetto geologico, a firma di un geologo abilitato con relativa copia della Carta d'identità venga approvato contestualmente agli atti in esame di Variante al PGT.***

***Si segnala inoltre a titolo collaborativo che:***

- ***le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM ove più restrittive, prevarranno sulle NTA geologiche;***
- ***gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i.;***
- ***l'adeguamento dello strumento di pianificazione comunale alle risultanze dello studio geologico dovrà avvenire secondo le procedure di cui alla l.r. 12/05. Tutti gli elaborati dello studio geologico, articolati e suddivisi nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole come sopra descritto dovranno essere citati, unitamente alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui all'allegato 6 ai criteri di riferimento, nelle delibere di adozione ed approvazione del PGT.***

## **2 La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti della Variante al PGT**

La Variante al PGT non prevede nuovi ambiti di trasformazione in rete ecologica e neppure all'interno dell'area urbanizzata del PGT vigente, ma modifiche alla destinazione d'uso in aree/ambiti già urbanizzati e/o in cui è già prevista la trasformazione nel vigente PGT.

In relazione all'ambito PCC3 è stato chiarito che le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse verranno definite in sede di PCC tra l'amministrazione ed il privato, ribadendo l'indicazione di non ammettere la destinazione residenziale.

### **2.1 Ambito AS13**

Viene introdotta una modifica all'area speciale AS13 consistente nella suddivisione della superficie territoriale in due comparti edificatori (A e B), attribuendo a ciascun comparto nuovi indici edificatori e parametri e allineando la capacità edificatoria del comparto a quella degli altri Ambiti speciali. Diminuisce la superficie totale del comparto di circa 398mq, mentre il volume ammissibile rimane invariato. Viene inserita anche la possibilità di trasformare l'area anche a destinazione turistico-ricettiva.

Nel PGT vigente l'edificazione è concentrata nella parte nord del comparto. Tale indicazione era stata introdotta nelle modalità attuative del PGT vigente a seguito del recepimento delle conclusioni contenute nel Rapporto Ambientale (redatto da questo Ente), come condizione necessaria per garantire la sostenibilità ambientale della previsione in relazione alla presenza di un comparto boscato con funzione di "stepping stone" a livello locale.

La variante al PGT ridistribuisce le volumetrie sull'intero comparto e introduce nella scheda d'ambito l'obbligo di prevedere una mitigazione paesaggistica degli interventi mediante l'impiego di specie autoctone con lo scopo di compiere una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento.

***Allo scopo di garantire la sostenibilità ambientale ed ecologica, oltre che paesaggistica, della previsione, ed in coerenza e continuità sia con il parere VAS che con le risultanze dell'incontro interlocutorio con il Comune, si individuano tra i due sub comparti una fascia di filtro ecologico di salvaguardia che comprenda al suo interno la fascia del reticolo idrico non soggetta a trasformazione soggetta a riqualificazione.***

## **2.2 Ambito PCC2**

La variante riguarda l'individuazione di un nuovo comparto edificatorio a destinazione "Turistico-alberghiera" attualmente in zona "Servizi comunali-Area a verde", prevedendo una trasformazione max del 20% di superficie fondiaria e un'altezza max degli edifici di 6,5m. L'ambito è localizzato sulla fascia lacuale, al di sotto della via Diaz e dell'imbocco nella galleria in direzione lago.

In corrispondenza dell'ambito, dalla strada V. Diaz prima dell'imbocco nella galleria, è percepibile un interessante scorcio paesaggistico verso i versanti montuosi della riva opposta e dell'alto lago.

***Ciò detto ed in coerenza e continuità sia con il parere VAS che con le risultanze dell'incontro interlocutorio con il Comune, si chiede di garantire che il volume non interferisca con la visuale verso lago che si ha dalla Via Diaz, al fine di salvaguardare la percezione panoramica, specificando dettagliatamente nella scheda tale azione di salvaguardia.***

## **3 Il Sistema Informativo Territoriale (SIT)**

- La LR 12/2005 e s.m.i. prevede la realizzazione di un SIT integrato in cui vengono conferite le informazioni e le elaborazioni degli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale a diverso livello, finalizzate a disporre di elementi conoscitivi necessari alla definizione delle scelte di programmazione generale e settoriale.
- Gli atti della Variante al PGT, acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL).
- Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, tale pubblicazione è subordinata, ai fini della realizzazione del SIT di cui all'art. 3 della sopracitata legge regionale, all'**invio** alla Regione ed **alla Provincia degli atti della Variante al PGT in forma digitale.**



## TUTTO CIÒ CONSIDERATO, CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO:

**A) attesta ai sensi della normativa vigente che la Variante al PGT del Comune adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 del 29 gennaio 2020 è compatibile con il PTCP, a condizione che vengano recepite le seguenti prescrizioni apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti:**

### **1. La verifica dei contenuti della Variante al PGT con le norme del PTCP**

#### **1.2 Lo strumento urbanistico vigente e i contenuti della variante**

Eventuali disposizioni di carattere prescrittivo contenute nei provvedimenti e pareri dirigenziali di valutazione di compatibilità precedentemente emessi da questo Ente, conservano efficacia per le parti non interessate dalla Variante in oggetto e devono pertanto essere rispettate, pena inefficacia degli atti assunti ai sensi dell'art. 13, comma 7 della L.R. 12/2005.

#### **1.4 Gli ambiti di nuova espansione in relazione ai limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP**

La superficie delle aree in espansione in rete ecologica contenute nella Variante al PGT è pari a mq 19.790 e che la Superficie Limite Ammissibile di Espansione (LAE) residua è pari a mq 743 (derivante da mq 20.533 - mq 19.790)

La variante al PGT rispetta il limite fissato dall'art.38 delle norme del PTCP. Tale limite di espansione residuo verrà utilizzato dalla Provincia per la verifica delle successive varianti al PGT.

#### **1.5 La rete ecologica**

Sono da considerare parte integrante della rete ecologica gli ambiti appartenenti a tutte le "Aree Agricole" rappresentati nella tavola DdP/PdR 10 "Sintesi delle azioni del Documento di Piano" della Variante al PGT, così classificati:

- Terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- Altri terreni agricoli.

Inserire alcune precisazioni allo scopo di per conseguire la piena rispondenza ai contenuti dell'articolo 11 delle NTA del PTCP:

- Fasce di rispetto stradali: nel nuovo articolo del PdR precisare che per le parti di fasce di rispetto stradale ricadenti all'interno della rete ecologia provinciale, non sono consentiti interventi non compatibili con quanto stabilito dall'art. 11 delle norme del PTCP.
- Recinzioni in aree agricole: art.29.1 NTA: Aggiungere prioritariamente che le recinzioni siano poste nelle immediate adiacenze del fabbricato, mantenendo comunque il parametro di superficie individuato.

## 1.8 Il paesaggio

Inserire nelle norme di Variante i corretti riferimenti alla disciplina definita dal PPR - disposizioni immediatamente operative, in particolare:

- all'art. 26 del PPR per “*Viabilità storica, tracciati guida paesaggistici, strade panoramiche e strade di interesse storico-paesaggistico*”, “*Sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclopedonale*” e “*Viabilità storica, comprendente sia tracciati di rilevanza sovralocale sia percorsi locali urbani e rurali*” di cui agli artt. 45.9 – 45.8 - 45.12;
- all'art. 27 e all'art. 26 per “*Belvedere, visuali sensibili e percorsi panoramici*” di cui all'art.45.10 del PPR.
- integrare le norme di Variante del PGT anche in relazione alla presenza del Geosito n° 91 “*Servino-Verrucano-Servies*”, in particolare rispetto all'art.22 del PPR. Le tavole delle previsioni di Piano della Variante non individuano tali elementi.

## 1.9 Alberi monumentali

Inserire nelle norme della variante al PGT, apposite disposizioni al fine di vietare ogni azione, diretta o indiretta, che possa causare il deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario degli alberi monumentali (fatte salve provate esigenze di pubbliche incolumità) per i due alberi monumentali censiti dal PTCP:

Nome specifico	Nome Comune	Comune	Località	Quota	UTM E	UTM N
<i>Cipressus sempervirens</i>	Cipresso	Menaggio	Cimitero	208	1518586	5096834
<i>Sequoia sempervirens</i>	Sequoia	Menaggio	Villa Vigoni	320	1517765	5097150

## 1.10 La salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico

Inserire la fascia di rispetto di inedificabilità in relazione ai singoli edifici (ville con parco, edifici isolati) valutando laddove necessario.

## 1.11 Greenways e piste ciclopedonali

Inserire il tracciato della “Via dei Monti Lariani” nelle tavole della Variante al PGT.

## 1.14 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Approvare, contestualmente agli atti in esame di Variante al PGT, l'Allegato 6 – Nuovo Schema Asseverazione (Ex Allegato 15 D.G.R. IX/2616/2011) - Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445) di congruità urbanistica della Variante in relazione all'assetto geologico, a firma di un geologo abilitato con relativa copia della Carta d'identità venga approvato.

## 2 La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti della Variante al PGT

### 2.1 Ambito AS13



Individuare tra i due sub comparti una fascia di filtro ecologico di salvaguardia che comprenda al suo interno la fascia del reticolo idrico non soggetta a trasformazione soggetta a riqualificazione.

## **2.2 Ambito PCC2**

Specificare dettagliatamente nella scheda dell'ambito che il volume previsto non interferisca con la visuale verso lago che si ha dalla Via Diaz, al fine di salvaguardare la percezione panoramica, tale azione di salvaguardia.

## **3. Il Sistema Informativo Territoriale (SIT)**

Inviare all'invio alla Regione ed alla Provincia degli atti della Variante al PGT in forma digitale.

**B) Formula le seguenti segnalazioni che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva e che intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento:**

### **1. La verifica dei contenuti della Variante al PGT con le norme del PTCP**

#### **1.6 Aree Protette**

Si suggerisce di verificare la rappresentazione dei confini del Parco nella cartografia adottata.

#### **1.12 I poli produttivi**

Si suggerisce di rivedere le disposizioni delle Norme della Variante al PGT in merito alle destinazioni d'uso delle singole zone, facendo riferimento a quanto previsto dall'art. 50 della LR 12/05, specificando nelle norme dei singoli tessuti le destinazioni d'uso non ammesse.

#### **1.13 Il sistema distributivo commerciale**

Si suggerisce in generale di rivedere le disposizioni della Variante in merito alle destinazioni d'uso delle singole zone, facendo riferimento a quanto previsto dall'art. 50 della LR 12/05, specificando nelle norme dei singoli tessuti le destinazioni d'uso non ammesse, con particolare riferimento alle ricadute sulla ammissibilità delle destinazioni commerciali.

#### **1.14 Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Si segnala a titolo collaborativo che:

- le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM ove più restrittive, prevarranno sulle NTA geologiche;

- gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 14/01/2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni” e s.m.i.;
- l’adeguamento dello strumento di pianificazione comunale alle risultanze dello studio geologico dovrà avvenire secondo le procedure di cui alla l.r. 12/05. Tutti gli elaborati dello studio geologico, articolati e suddivisi nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole come sopra descritto dovranno essere citati, unitamente alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui all'allegato 6 ai criteri di riferimento, nelle delibere di adozione ed approvazione del PGT.

## **PARTE 2°**

### **LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE AL PGT CON L'INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. 31/14**

#### **1 I contenuti della Variante al PGT rispetto alle politiche regionali per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato.**

La LR 31/14 detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola. La riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di interesse regionale ai sensi dell'art. 20 comma 4 L.R. 12/05, a tal fine l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, approvato con D.C.R. n° 411 del 19/12/2018, definisce le politiche e i criteri per l'attuazione di tale obiettivo alle diverse scale territoriali.

Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il Documento di Piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato su aree libere interstiziali. In ogni caso, gli strumenti urbanistici di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo di suolo sino a che non siano state attuate le previsioni di espansione comportanti ulteriore consumo di suolo vigenti al 1° dicembre 2014 (art. 2 comma 3 LR 31/14).

La Variante è finalizzata ad una prima revisione delle previsioni del PGT rispetto alle istanze pervenute e alla necessità di aggiornare lo strumento urbanistico, applicando la norma transitoria definita dall'art. 5 comma 5 della LR 31/14 del bilancio ecologico del suolo pari o inferiore a zero.

*Non essendo previsti nuovi interventi di trasformazione su superficie agricola o naturale e pertanto non contrasta con i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo definiti dall'Integrazione del PTR approvato D.C.R. n° XI/411 del 19/12/2018.*

#### **2 Il Bilancio ecologico del suolo (BES)**

Fino all'adeguamento del PTCP e comunque fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, i Comuni possono approvare varianti generali o parziali del Documento di Piano e piani attuativi in variante al Documento di Piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della L.R. n° 31/14 s.m.i. (1° dicembre 2014).

Per bilancio ecologico si intende la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzate urbanizzabile che contestualmente viene ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

La Variante contiene una riduzione del consumo di suolo pari a mq. 1.498, così suddivisi:

- Modifica AS 10 102 mq
- Modifica n°7 1.396 mq

La modifica n° 7 riguarda l'inserimento di una zona classificata come turistico-alberghiera nel PGT vigente in zona agricola. La modifica all'ambito AS 10 riguarda invece una miglior definizione del perimetro dell'ambito di trasformazione. ***Rispetto a tali aree occorre specificare nella documentazione di PGT l'appartenenza di tali aree alla superficie urbanizzata o superficie urbanizzabile, in base alle definizioni contenute al cap. 4 dei Criteri dell'Integrazione del PTR.***

Dal punto di vista qualitativo la documentazione non contiene una descrizione qualitativa delle aree oggetto di bilancio ecologico, in quanto si tratta di modeste modifiche. ***Si ritiene comunque che una descrizione qualitativa dell'area restituita alla superficie agricola e naturale relativa alla modifica n°7, debba comunque essere fatta. Si chiede di inserirla in fase di approvazione del PGT.***

***Alla luce di quanto sopra esposto, si attesta che la Variante al PGT prevede un bilancio ecologico del suolo (BES) inferiore a zero (-1.498 mq).***

**TUTTO CIÒ CONSIDERATO, CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO:**

**A) Attesta ai sensi della normativa vigente che la Variante al PGT del Comune adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 del 29 gennaio 2020 è coerente con l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, a condizione che vengano recepite le seguenti prescrizioni apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti:**

**2 Il Bilancio ecologico del suolo (BES)**

- Rispetto alle modifiche 7 e 10 occorre specificare nella documentazione di PGT l'appartenenza di tali aree alla superficie urbanizzata o superficie urbanizzabile, in base alle definizioni contenute al cap. 4 dei Criteri dell'Integrazione del PTR.
- Inserire in fase di approvazione del PGT una descrizione qualitativa dell'area restituita alla superficie agricola e naturale relativa alla modifica n°7.

Per entrambe le parti oggetto della presente valutazione si ricorda infine che:

- le eventuali disposizioni di carattere prescrittivo contenute nei provvedimenti dirigenziali di valutazione di compatibilità precedentemente emessi da questo Ente, conservano efficacia per le parti non interessate dalla variante in oggetto e devono pertanto essere rispettate, pena inefficacia degli atti assunti ai sensi dell'art. 13, comma 7 della L.R. 12/2005.
- il presente provvedimento viene trasmesso al Comune per gli ulteriori adempimenti di competenza, e per conoscenza alla competente Direzione Generale di Regione Lombardia, segnalando che in sede di approvazione definitiva della Variante al PGT, il Comune non dovrà accogliere le osservazioni in contrasto con il presente provvedimento e con i contenuti e le norme del PTCP e con l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14;
- il mancato adeguamento alle prescrizioni provinciali sopra riportate, con le conseguenti modificazioni agli atti della Variante al PGT, comporta, ai sensi dell'art. 13, comma 7 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'inefficacia degli atti assunti;
- la verifica delle modalità di recepimento delle prescrizioni provinciali contenute nel presente provvedimento, sarà effettuata dalla Provincia di Como, a seguito della pubblicazione del piano in oggetto, riservandosi, ogni azione legale in caso di mancato rispetto da parte del Comune.

Gli atti comunali, relativi alla approvazione definitiva della variante al PGT, dovranno essere trasmessi in formato digitale alla Provincia ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005

Lì, 11/09/2020

**IL RESPONSABILE  
BINAGHI FRANCO**  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)