



# Provincia di Como

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

## PROVVEDIMENTO. N. 42 / 2022

**OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) PER IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA IDENTIFICATO CON LA SIGLA ATR/8 DI VIA QUASIMODO E DELLA CONTESTUALE MODIFICA IN RIDUZIONE DELL'EDIFICABILITÀ NELL'AMBITO ATR/4 DI VIA ROSSINI, ADOTTATA DAL COMUNE DI GUANZATE (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 29 NOVEMBRE 2021. 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.**

### LA DIRIGENTE

- 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, 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 dell’Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14.

*Atteso che:*

- Il Comune di Guanzate è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 dell’11 giugno 2014 (vigente dal 06 agosto 2014 con l’avvenuta pubblicazione sul BURL n. 32 – Serie Avvisi e Concorsi), al quale hanno fatto seguito una serie di varianti (ultima delle quali approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 del 27 aprile 2021).
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 19 ottobre 2020 è stato approvato lo schema di accordo (ai sensi dell’art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.), propedeutico alla predisposizione di una proposta di piano attuativo in variante allo strumento urbanistico generale.
- A seguito di richiesta per l’approvazione di un Piano Attuativo in variante alle previsioni del Documento di Piano del PGT vigente, riguardante un nuovo ambito identificato con la sigla ATR/8 di via Quasimodo e della contestuale modifica in riduzione dell’edificabilità nell’ambito ATR/4 di via Rossini il Comune, con Deliberazione n. 54 del 17 giugno 2021 ha dato avvio sia al procedimento riguardante la proposta di variante al PGT (dopo l’entrata in vigore del D.Lgs. 152/2006 e della DGR n. 6420/2007 e s.m.i., pubblicata sul BURL il 24 gennaio 2008), per l’adozione del nuovo piano di lottizzazione ATR/8 di Via Quasimodo sia al relativo procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).
- La Conferenza di Verifica di Assoggettabilità alla VAS si è tenuta in data 31 agosto 2021 e la Provincia di Como ha espresso il proprio parere con prot. n. 30728 del 13 luglio 2021, entro i 30 giorni dall’avviso di messa disposizione della documentazione.
- È stato emanato il decreto di esclusione dalla VAS (prot. n. 15817 dell’8 novembre 2021), citato nelle premesse della deliberazione di adozione della variante al PGT in oggetto (della quale formano parte integrante), che è stato messo a disposizione del pubblico mediante pubblicazione sul sito web regionale SIVAS, come richiesto dalla normativa vigente.
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 29 novembre 2021, il Comune ha adottato lo strumento urbanistico in oggetto.

- Con nota n. 18383 del 28 dicembre 2021 (ricevuta dalla Provincia in pari data e protocollata al n. 52076), il Comune ha trasmesso i relativi atti ed elaborati ai fini dell'espressione della valutazione di competenza, ai sensi dell'art. 13, comma 5 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.
- Con lettera n. 1387 del 13 gennaio 2022, la Provincia ha dato comunicazione al Comune dell'avvio del procedimento di valutazione di compatibilità, ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.
- 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 di cui trattasi, è il giorno 26 aprile 2022.

*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.

*Ritenuto che* l'incontro di confronto con il Comune in ordine agli aspetti della Variante non risulti necessario in quanto non si ravvede la necessità di acquisire ulteriori elementi non contenuti nella documentazione trasmessa per la Valutazione di Compatibilità.

*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 interessano:

- 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 del Piano Attuativo in variante al PGT con il PTCP**

#### **1 *La Variante al PGT e le procedure di valutazione ambientale strategica (VAS)***

Il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, “*Norme in materia ambientale*” stabilisce (art. 4, comma 3) che la procedura per la valutazione ambientale strategica costituisce, per i piani e programmi sottoposti a tale valutazione, parte integrante del procedimento ordinario di adozione e approvazione. I provvedimenti di approvazione senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili.

Si richiama a tale proposito il contributo della Provincia espresso in data 29 luglio 2021 (prot. 30728) in sede di procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, in ordine alle seguenti richieste/suggerimenti:

- verificare la vigenza del Documento di Piano, la cui validità è stabilita dall’art. 8 della LR 12/05 in cinque anni.
- aggiornare il calcolo del consumo di suolo e il residuo della superficie ammissibile di espansione, con particolare riferimento ai contenuti dell’art. 38 delle NTA del PTCP, si evidenzia che, diversamente da come indicato a pag. 8 della relazione, in quanto la variante comporta un consumo di suolo pari a mq 3.350 (e non mq 2.000), e, ai sensi della succitata norma, la traslazione verso sud dell’area di concentrazione volumetrica nell’ATR4 comporta la trasformazione di mq 1.350 che il PGT vigente classifica nella rete ecologica del PTCP.
- produrre e allegare alla documentazione di variante copia dell’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.

***Le stesse risultano verificate e recepite nella documentazione adottata in coerenza con le indicazioni contenute nel decreto di non assoggettabilità alla VAS, redatto in data 11 novembre 2021 (prot. 44971).***

#### **2 *Aspetti paesaggistico-ambientali***

##### **2.1 *La rete ecologica del PTCP***

Nella valutazione di compatibilità con il PTCP viene posta particolare attenzione alle previsioni urbanistiche che interessano gli elementi costitutivi della rete ecologica.

La variante al PGT prevede:

- riduzione dell’ambito ATR4 di via Rossini da 33.025 mq a 27.000 mq e conseguente diminuzione della volumetria da 10.440 mc a 8.540. L’area esclusa dall’ambito (4.050 mq) viene azionata come area agricola e ceduta alla rete ecologica del PTCP. Una porzione dell’ambito (1.350 mq), individuata come “Area in compensazione alla rete ecologica” nel PGT vigente, viene modificata in “area di concentrazione volumetrica”;

- inserimento di nuovo ambito a destinazione residenziale, identificato con la sigla ATR8, che interessa aree agricole (2.000 mq) ed alcune aree inedificate del P.L. “Grisoeù”.

Il Piano Attuativo in variante al PGT, pur interessando anche aree agricole nello stato di fatto e di diritto, risulta nel suo complesso compatibile con le finalità di conservazione della struttura e della funzionalità della rete ecologica del PTCP.

***Le superfici agricole poste in previsione di trasformazione, sottratte alla rete ecologica, non determinano comunque una sua minore funzionalità.***

## **2.2 Il Paesaggio**

Il Piano Attuativo in variante al PGT non risulta collocato in un'area soggetta a vincolo paesaggistico e/o interferente con elementi primari del paesaggio individuati dai Piani sovraordinati.

***Non emergono criticità in rapporto agli elementi costitutivi del paesaggio. Le trasformazioni proposte per la prima volta su area agricola non determinano comunque una sostanziale alterazione della percepibilità della struttura del paesaggio.***

## **3 Aspetti urbanistico-territoriali**

In riferimento agli aspetti urbanistici e territoriali le principali modifiche proposte nella variante interessano il Piano Attuativo ATR4 e l'inserimento del nuovo ambito ATR8, come sopra riportato.

Nell'ambito del procedimento di VAS (con parere dell'8 novembre 2021 - prot. n. 15817), questo Ente ha segnalato al Comune la necessità di aggiornare il calcolo del consumo di suolo, con riferimento ai contenuti dell'art. 38 delle NTA del PTCP e il conseguente limite ammissibile di espansione residuo.

Nell'elaborato di “Relazione illustrativa” (allegata della variante adottata - pag. 5) viene riportato il nuovo calcolo del consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 del PTCP come segue:

- soglia per il consumo di suolo per Guanzate (da PGT), esclusi i criteri premiali, risulta di mq 28.179;
- nuovo limite ammissibile di espansione residua a seguito della presente variante, stabilito in mq  $(28.179 - 3.350) = \text{mq } 24.829$

***Le modifiche all'ambito di trasformazione ATR4 e l'inserimento del nuovo ambito ATR8 si ritengono compatibili con i contenuti del PTCP in materia.***

***La Superficie Ammissibile di Espansione (S.A.E.) residua di mq 24.829 potrà essere utilizzata dal Comune in eventuali successive Varianti di PGT.***

## **4 Aspetti geologici**

Si prende atto che la dichiarazione di asseverazione (Allegato 6) attesta la compatibilità geologica dell'intervento con gli strumenti di pianificazione vigenti. A titolo collaborativo si segnala 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.***

**Tutto ciò premesso e considerato, con il presente provvedimento:**

- A) **Attesta ai sensi della normativa vigente che la Variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT) per il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata identificato con la sigla ATR/8 di Via Quasimodo e della contestuale modifica in riduzione dell'edificabilità nell'Ambito ATR/4 di Via Rossini, adottata dal Comune di Guanzate (CO) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 29 novembre 2021, è compatibile con il PTCP.**

**3 *Aspetti urbanistico-territoriali***

La Superficie Ammissibile di Espansione (S.A.E.) residua di mq 24.829 potrà essere utilizzata dal Comune in eventuali successive Varianti di PGT.

- B) Formula le seguenti indicazioni sulle quali il Comune può assumere le relative determinazioni con le modalità che riterrà più opportune:**

**4. *Aspetti geologici***

A titolo collaborativo si ricorda 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.



## **PARTE 2°**

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

#### **1.1 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).

In relazione alla disciplina transitoria definita dall'art. 5 della LR 31/14 e s.m.i., lo strumento urbanistico oggetto della presente valutazione si configura come una Variante puntuale al PGT vigente con applicazione del bilancio ecologico del suolo ai sensi della LR 31/14.

È previsto uno nuovo ambito di trasformazione denominato ATR 8 (7.460 di St) che comprende alcune aree inedificate del PL Carducci e alcune aree agricole. Contemporaneamente viene ridotta l'edificabilità dell'ambito ATR4. Viene mantenuta la previsione di tracciato guida paesaggistico-greenways a margine dell'ambito ATR4.

#### **1.2 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 e urbanizzabile che contestualmente viene ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

In relazione agli aspetti quantitativi del bilancio ecologico la documentazione di Variante evidenzia le seguenti aspetti:

##### **Ambito ATR8**

- Superficie agricola e naturale sottoposta a trasformazione: + 2.000 mq

##### **Ambito ATR4**

- Superficie urbanizzabile ridestinata a superficie agricola e naturale: - 4.050 mq

- Superficie agricola e naturale sottoposta a trasformazione: + 1.350 mq

Viene inoltre esclusa dall'ambito ATR 4 un'area riconducibile dalle previsioni di PGT vigente a superficie agricola e naturale.

Il bilancio ecologico del suolo è inferiore a zero (- 700 mq).

In relazione agli aspetti qualitativi, la documentazione di Variante contiene un'analisi qualitativa delle aree sottoposte a bilancio ecologico da cui emerge un valore simile in relazione all'uso del suolo (seminativo semplice) e al paesaggio. Dal punto di vista agronomico vengono escluse dalla trasformazione aree di maggior pregio. Dal punto di vista naturalistico, viene esaminata la rete ecologica del PTCP dalla quale emerge la trasformazione di aree CAS e la tutela di aree BZP.

***La Variante risulta coerente con i criteri dettati dall'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14.***

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

**Attesta ai sensi della normativa vigente che la Variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT) per il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata identificato con la sigla ATR/8 di Via Quasimodo e della contestuale modifica in riduzione dell'edificabilità nell'Ambito ATR/4 di Via Rossini, adottata dal Comune di Guanzate (CO) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 29 novembre 2021, è coerente con l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14.**

Per l'ambito 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 di Guanzate 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;
- 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.

Lì, 10/03/2022

IL RESPONSABILE  
CARIBONI EVA

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