



Provincia di Como

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

PROVVEDIMENTO. N. 78 / 2022

**OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) "MENAGGIO".
VARIANTE AL PII E AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT), AI
SENSI DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I., ADOTTATA DAL COMUNE DI
MENAGGIO (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 38
DEL 30 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 RESPONSABILE

- Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica” e successive modifiche ed integrazioni.
- Visti gli artt. 19 e 20 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed 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. 92 “Approvazione dei Programmi Integrati di Intervento” della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
- Visti gli artt. 2, 6, 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. n. 31/2014.
 - 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. 31/2014 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 L.R. n. 12/2005, verifica anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR.

Premesso altresì che:

- Con Deliberazione di Consiglio Comunale di Menaggio n. 44 del 10 ottobre 2006 veniva approvato il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) “Menaggio 1 e 2”.
- In data 23 dicembre 2006 veniva stipulata convenzione notarile tra il Comune di Menaggio e due Società a responsabilità limitata, attuativa del Programma Integrato di Intervento “Menaggio”, ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Atteso che:

- Il Comune di Menaggio è dotato di PGT (approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 18 giugno 2013 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL n. 52 del 23 dicembre 2013 – Serie Avvisi e Concorsi, dell’avviso di approvazione) che ha confermato le previsioni del P.I.I. “Menaggio” come strumento attuativo per le aree interessate.
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 13 settembre 2016 veniva prorogata la validità dei termini della convenzione sottoscritta.
- In data 27 luglio 2018 i soggetti attuatori (rappresentanti legali delle due Società interessate), presentavano al Comune istanza di variante al P.I.I. “Menaggio 1 e 2”, in conformità al PGT vigente, ma in variante rispetto alle previsioni di P.I.I. di cui alla convenzione in essere.
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 143 del 27 novembre 2018 veniva dato avvio ai procedimenti di variante al P.I.I. “Menaggio 1 e 2” e di Verifica di Esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell’art. 4, comma 2-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e contestualmente individuate le Autorità Procedente e Competente per la VAS, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e il pubblico interessato all’iter decisionale.
- La Conferenza di Verifica di Assoggettabilità alla VAS si è tenuta in data 27 febbraio 2019 e la Provincia di Como ha espresso il proprio parere prot. n. 7572 del 26 febbraio 2019 (entro i 30 giorni dall’avviso della messa a disposizione della documentazione).

- Con provvedimento prot. n. 7814/VI/3 in data 30 luglio 2019 dell’Autorità Competente, di concerto con l’Autorità Procedente per la VAS, è stata decretata l’esclusione dalla VAS del P.I.I. in oggetto.
- Il decreto di esclusione non è stato messo a disposizione del pubblico (mediante pubblicazione sul sito web regionale SIVAS) come richiesto dalla normativa vigente, e non essendo stato citato nella delibera di adozione del P.I.I. in oggetto, non ne è parte integrante.
- Con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 28 novembre 2020 è stata approvata definitivamente una variante al PGT vigente (divenuta efficace dal 07 luglio 2021, a seguito di pubblicazione sul BURL n. 27 – Serie Avvisi e Concorsi), che ha confermato le previsioni del P.I.I. “Menaggio” come strumento attuativo per le aree ricomprese nella convenzione urbanistica sopraccitata.
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 30 novembre 2021, il Comune ha adottato lo strumento urbanistico indicato in oggetto.
- Con nota n. 1341 dell’8 febbraio 2022 (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. 7006 del 17 febbraio 2022, la Provincia ha dato comunicazione al Comune dell’avvio del procedimento (ai sensi dell’art. 8 della Legge n. 241/1990 e s.m.i.) di valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (art. 13, c., 5 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.- art. 5, c. 4, quinto periodo, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i.) in relazione al *Programma Integrato di Intervento (PII) "MENAGGIO". Adozione variante al PII e al PGT*, il cui termine di conclusione coincideva con il 7 giugno 2022.
- Con successiva nota prot. n. 1920 del 23 febbraio 2022 (ricevuta dalla Provincia in pari data e acclarata al prot. n. 7587), il Comune ha specificato che il procedimento di adozione della variante in oggetto è relativo esclusivamente alle procedure di variante del PII “Menaggio”, e pertanto con lettera prot. n. 7982 del 25 febbraio 2022, la Provincia ha rettificato la propria comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 7006 del 17 febbraio 2022 e contestualmente ha comunicato di aver dato avvio al procedimento di valutazione di compatibilità con il PTCP del Programma di Intervento adottato, in relazione ai disposti degli artt. 92-comma 8, e 13- comma 5 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., nonché dell’art. 5, comma 4, quinto periodo, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i..
- Con mail del 10 marzo 2022 il Comune ha chiesto alla Provincia di organizzare un incontro di confronto con l’estensore della variante al PGT in relazione al procedimento di valutazione di compatibilità in itinere.
- Con mail di riscontro in pari data, la Provincia ha comunicato la propria disponibilità a convocare un incontro da remoto per il 15 marzo 2022, svoltasi nella data stabilita.
- Con successiva lettera prot. n. 11096 del 16 marzo 2022 è stato chiesto al Comune di produrre alcune integrazioni alla documentazione, da trasmettere entro il 21 marzo 2022.
- Con nota prot. n. 2849 del 17 marzo 2022 (ricevuta dalla Provincia nella medesima data e protocollata al n. 11399 del 18 marzo 2022), il Comune ha chiesto una proroga dei tempi di consegna delle integrazioni documentali di cui sopra sino all’8 aprile 2022 e la conseguente sospensione dei termini del procedimento per l’espressione del parere Provinciale di competenza.
- Con lettera al Comune prot. n. 12055 del 23 marzo 2022, la Provincia ha sospeso i termini per la consegna della documentazione, fino alla data dell’8 aprile 2022, in applicazione dell’art. 2, comma 7, della Legge n. 241/1990 e s.m.i..

- Con nota prot. n. 3630 del 07 aprile 2022 (pervenuta alla Provincia in pari data e acclarata al prot. n. 14935 dell'8 aprile 2022), il Comune ha trasmesso a mezzo di posta elettronica certificata le integrazioni documentali richieste, risultate illeggibili.
- Con successiva comunicazione prot. n. 3654 dell'8 aprile 2022 (pervenuta alla Provincia nella medesima data e protocollata al n. 14981), il Comune ha pertanto ritrasmesso mediante posta elettronica certificata i medesimi files della documentazione integrativa inviata il 07 aprile 2022 (con prot. n. 3630), precisandolo nel messaggio di trasmissione.
- Il termine di legge per la valutazione di compatibilità con il PTCP e con l'Integrazione del PTR (ai sensi degli artt. 92-comma 8, 14-commi 2, 3 e 4, e 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 adottato, risultava essere in origine il 24 marzo 2022.
- Preso atto della sospensione dei termini procedurali richiesti dal Comune e dell'avvenuta ricezione della documentazione integrativa definitiva in data 08 aprile 2022, il nuovo termine del procedimento di valutazione di compatibilità in corso è il **15 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.

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.

LA VARIANTE AL PGT E LE PROCEDURE DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Con riferimento alla procedura di VAS e riguardo al PII in oggetto, nel richiamare i passaggi procedurali riferiti al procedimento elencati a punti precedenti, si suggerisce a titolo collaborativo di:

- ***mettere a disposizione del pubblico il provvedimento di verifica e pubblicarlo sul sito web sivas;***
- ***rendere il provvedimento di verifica parte integrante del PII approvato.***

Ciò detto si richiama il contributo della Provincia espresso in sede di procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS in data 26 febbraio 2019 (prot. 7572), nel quale veniva evidenziata la necessità di integrare la documentazione predisposta attraverso i seguenti approfondimenti e modifiche:

- a Chiarire se la nuova proposta di PII risulti in variante al PGT vigente allo scopo di determinare la corretta procedura di approvazione.*
- b Stralciare dal perimetro del comparto M1 le aree boscate appartenenti alla rete ecologica del PTCP e ricondurre le stesse negli ambiti della rete ecologica. Definire un azzonamento compatibile e coerente con la rete ecologica del PTCP per le aree escluse dal nuovo perimetro del comparto M1.*
- c Con riferimento alla componente paesaggio, e relativamente al comparto M1 si chiedeva di valutare la sostenibilità complessiva dell'intervento definendo tipologie e altezze limitate compatibili con il contesto circostante e volumi disposti in modo tale da non costituire fronti compatti, allo scopo di garantire che l'area corrispondente al nuovo planivolumetrico non sia visibilmente percepibile da lago e dalla SS. 340 "Regina".*
- d Produrre 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, firmata da un geologo abilitato con relativa copia della Carta d'identità.*
- e Con riferimento alla componente viabilistica si evidenziavano criticità riguardo all'ambito M2 in ordine all'accesso all'ambito dalla strada statale e alle ricadute negative sulla SS340. Si suggeriva un'analisi puntuale in corrispondenza di tale intersezione volta a verificare la sostenibilità del nuovo assetto viabilistico.*

In riferimento agli approfondimenti sopra elencati si dà atto che:

- Punto a): la nuova proposta di variante al PII, che prevede la modifica del perimetro e del planivolumetrico e un nuovo assetto fondiario dei comparti M1 e M2, è stata adottata in variante al PGT vigente.
- Punto b): il nuovo azzonamento del comparto M1 recepisce in parte le osservazioni espresse nel Parere VAS. ***Con riferimento all'area boscata inclusa nel nuovo perimetro del comparto si evidenzia che il PII in variante adottato non prevede lo stralcio dell'area dal perimetro come richiesto in sede di parere VAS. L'area viene azzonata nelle tavole del DdP/PdR di variante al PGT vigente come "Aree Agricole - Terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato – pascolo permanente" ambiti appartenenti alla rete ecologica del PTCP. A tale proposito verranno avanzate prescrizioni finalizzate a garantire la conservazione dell'area boscata e l'assoggettamento ai disposti dell'art. 11 delle NTA del PTCP.***
- Punto c): con riferimento al comparto M1 la variante al PII propone modifiche al planivolumetrico che consentono di valorizzare sia la Villa storica che le nuove strutture

alberghiere. La disposizione degli edifici (sul poggio), le altezze proposte e le tipologie risultano visibili da punti di osservazione pubblici (con particolare riferimento dalla vista da Lago). Per tali ragioni verranno definite prescrizioni di miglioramento dell'inserimento dei volumi nel contesto paesaggistico in aggiunta alla fascia boscata presente sul versante acclive, allo scopo di diminuire la percepibilità del complesso edilizio da visuali sensibili.

- Punto d): l'allegato 6 di asseverazione di conformità ai Criteri ed indirizzi per la redazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT non è stato trasmesso. ***Si evidenzia che l'asseverazione di coerenza tra la variante e la componente geologica del PGT (contenuta nell'allegato 6), risulta condizione imprescindibile per la valutazione favorevole del PII in variante al PGT in valutazione.***
- Punto e): con riferimento al comparto M2, le analisi condotte evidenziano che dato il carattere prevalentemente residenziale-turistico dell'insediamento, possa indurre ad un modesto incremento di traffico ininfluenza sul volume complessivo attualmente in circolazione sulla statale. Le analisi sul traffico condotte evidenziano che le infrastrutture viarie attuali sono in grado di supportare il carico aggiuntivo generato dai nuovi interventi.

PARTE 1°

La Valutazione di compatibilità con il PTCP del Programma Integrato di Intervento in variante al PGT

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

1.1 PTCP e PII in 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 e loro varianti.

1.2 Lo strumento urbanistico vigente e i contenuti della variante

Allo scopo di verificare la compatibilità del PII in variante al PGT in valutazione vengono sinteticamente ricostruiti i principali passaggi avvenuti in ordine alla pianificazione urbanistica generale del Comune e dei due comparti di PII (denominati "M1" e "M2").

Le aree del PII in Variante risultano disciplinate da un PII approvato in data 10.10.2006 con D.C.C. n°44 e convenzionato in data 23.12.2006.

Il Comune di Menaggio ha successivamente approvato un PGT (il 18.06.2013 con Deliberazione di C.C. n° 21) contenente le schede del Documento di Piano AS10 "Villa Vonwiller" (comparto M1) e AS15 "PII Amplifin" (comparto M2).

Le norme delle schede confermano per entrambi i comparti le specifiche previsioni vigenti al 2006 riferite alla Programmazione Integrata di Intervento nonché la prevalenza dei contenuti delle norme rispetto alla cartografia in caso di difformità. Il PGT ha riportato infatti il PII in cartografia e nelle schede normative della Relazione illustrativa del Documento di Piano, ma in relazione alla cartografia, il PII è rappresentato nell'elaborato denominato DdP/PdR 9 "Area Urbana ed Ambiti territoriali" con una delimitazione dell'ambito territoriale e una retinatura al suo interno che non rappresentano in modo coerente le aree edificabili e le aree verdi definite nel PII stesso.

Nel corso del 2021 il Comune ha approvato una Variante al PGT che conferma i contenuti delle schede relative agli ambiti AS10 (comparto M1) e AS15 (comparto M2) e specifica ulteriormente che le aree oggetto di intervento sono costituite dalle aree individuate nelle planimetrie del PII di cui alla convenzione urbanistica del 23.12.2013, nonché dai mappali 361, 2437 e 2439.

Nel corso della fase istruttoria sono stati rilevati:

- una mancata corrispondenza tra l'azzonamento e il planivolumetrico del PII vigente e l'azzonamento del PII inserito nelle tavole del PGT vigente;
- una mancata corrispondenza tra l'azzonamento e planivolumetrico del PII adottato in variante al PGT e le tavole e le schede della proposta di PGT variato a seguito di adozione.
- Una carenza di approfondimenti e verifiche in ordine al tema del consumo di suolo e alla verifica di coerenza con l'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014.

Tutto ciò ha comportato la richiesta di approfondimenti ed integrazioni avanzati da questo Ente (con nota prot. 11096 del 16 marzo 2022) e finalizzati a:

- Chiarire, anche attraverso una ricostruzione cronistorica degli atti, le motivazioni in ordine alla mancata corrispondenza tra l'azzonamento e il planivolumetrico del PII vigente e l'azzonamento del PII inserito nelle tavole del PGT vigente;
- Chiarire le motivazioni in ordine alla mancata corrispondenza tra l'azzonamento e planivolumetrico del PII adottato in variante al PGT e le tavole e le schede della proposta di PGT variato a seguito di adozione del PII;
- verificare il rispetto del bilancio ecologico non superiore a zero, secondo le modalità di calcolo contenute nei Criteri dell'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, facendo riferimento alle previsioni vigenti al 02/12/2014 (data di entrata in vigore della LR 31/14). Andranno in particolare approfonditi gli aspetti quantitativi del consumo di suolo, utilizzando le definizioni di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola naturale contenute al cap. 4 dei Criteri del PTR, e gli aspetti qualitativi delle aree sottoposte a trasformazione (cap. 3 e 4 dei Criteri).

Dalla documentazione di approfondimento trasmessa in data 8 aprile 2022 (prot. 14935) emerge che:

“Per quanto attiene l'aspetto cartografico del PII, lo stesso è rappresentato nell'elaborato denominato DdP/PdR 9 “Area Urbana ed Ambiti territoriali” ove si riscontra una delimitazione dell'ambito territoriale, all'interno del quale, è riportata una retinatura, che per un errore materiale, non rappresenta in modo coerente le aree edificabili e le aree verdi del P.I.I. approvato. A fronte della cronistoria sopra riportata e rilevata l'incongruenza delle tavole di azzonamento rispetto agli elaborati del P.I.I. si provvede a rettificare gli elaborati di piano, non limitandosi alla modifica del perimetro, ma estendendo la stessa anche alle retinature.

Si precisa pertanto che attraverso la rettifica degli elaborati di piano si supera l'incongruenza tra quanto esplicitato nelle schede normative, disposto che prevale, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici.

In generale in caso di incongruenza rispetto a quanto riportato nelle schede normative e quanto riportato negli elaborati grafici del piano del governo del territorio prevale la norma scritta, la quale sancisce che i comparti sono regolamentati da un programma integrato di intervento in fase di attuazione con una convenzione urbanistica vigente.”.

La documentazione integrativa trasmessa traccia una cronistoria che ricostruisce i passaggi e le motivazioni che hanno dato origine all'incongruenza tra quanto esplicitato nelle schede normative, nelle tavole di azzonamento e nel planivolumetrico del PII e quanto rappresentato negli elaborati cartografici delle tavole del PGT.

Per le considerazioni sopraesposte e in coerenza con la ricostruzione documentale sopra descritta, la valutazione di compatibilità del PII con il PTCP verrà condotta utilizzando il PII del 2006 come strumento urbanistico di riferimento.

Ciò detto si ritiene comunque di precisare che in sede di approvazione del PII il Comune dovrà rendere coerenti i due strumenti di pianificazione: il planivolumetrico e l'assetto fondiario definiti dal PII con le schede e la cartografia del DdP in considerazione di quanto precisato nel presente provvedimento.

1.3 Principali contenuti della variante

L'ambito sottoposto a PII si compone di 2 comparti: comparto M1 denominato "Menaggio1" e comparto M2 denominato "Menaggio 2", individuati nel PGT vigente come ambiti speciali "AS10" e "AS15".

Il comparto "Menaggio 1" è localizzato sul versante a lago nella porzione nord- est del territorio comunale, in adiacenza al centro abitato di Menaggio. L'area si presenta con una conformazione sub- pianeggiante e con forte acclività verso est ed è interessata da un insieme di edifici di diversa tipologia architettonica tra i quali spicca l'ottocentesca villa Von Willer, ben conservata e situata sul poggio pianeggiante in posizione panoramica.

Il comparto "Menaggio 2" è situato in parte lungo il versante del rilievo collinare a nord di Croce e in parte in corrispondenza del pianoro che delimita verso sud il fondovalle del Senagra. L'area è posizionata per la maggior parte in posizione di versante con porzioni pianeggianti ed è caratterizzata dalla presenza dell'edificio della nuova RSA e da edifici realizzati agli inizi degli anni 90 connessi alla residenza per anziani. (club "I cottages").

L'attuale proposta progettuale è stata sviluppata sulle aree appartenenti ai comparti M1 e M2 previsti nel PII originario. Le finalità del PII erano quelle di spostare la RSA presente nel comparto M1 e consentire l'insediamento di un'attività alberghiera e di completare gli interventi nel comparto M2 realizzati a seguito della previgente pianificazione (PRG) con destinazione residenziale turistico.

La proposta di variante al PII prevede una nuova perimetrazione dei comparti e sviluppa i seguenti contenuti:

1 Comparto M1:

- ridefinizione del perimetro, con l'inclusione di aree appartenenti alla rete ecologica.
- diverso assetto urbanistico all'interno del comparto con modifica dell'impianto planivolumetrico, delle aree edificabili delle aree a verde e a servizi pubblici.
- recupero architettonico della villa Von Willer e della casa del custode, attraverso la riqualificazione dell'impianto storico, il recupero dei materiali costruttivi e l'eliminazione delle superfetazioni.
- demolizione della struttura della RSA delle altre strutture minori e della chiesa (edifici di scarso valore architettonico).
- realizzazione di una nuova struttura alberghiera con tipologia architettonica coerente con la struttura della villa storica.
- riqualificazione botanica del giardino della villa storica e realizzazione di attrezzature sportive e ricreative e parco verde.

2 Comparto M2:

- ridefinizione del perimetro a seguito della realizzazione della RSA e di alcuni edifici residenziali (nella zona E10 e E11), con la loro esclusione dal nuovo perimetro del PII.
- modifica dell'impianto planivolumetrico il cui schema conferma le tipologie edilizie previste nel PII 2006 nelle zone E12 e E13 e propone una nuova tipologia insediativa nelle zone E7, E8, E9 e E10 improntata alla realizzazione di edifici residenziali-turistico con tipologia, forma architettonica e materiali costruttivi di carattere moderno, con

copertura piana verde e pertinenze attrezzate (piscina). Le nuove tipologie costruttive si prefiggono di ridurre le alterazioni del profilo morfologico dei suoli e minimizzare le opere di contenimento terra. Vengono inoltre demoliti gli edifici contrassegnati con la sigla C1, C2, B, CA ed A di notevole impatto percettivo sul versante della collina.

- Completamento dei sotto-servizi e servizi privati.

In generale la presente proposta di variante al PII conferma le destinazioni funzionali previste dal PII vigente e propone una riduzione della capacità edificatoria complessiva. Nello specifico prevede un incremento della slp alberghiera nel comparto M1 ed una riduzione dei diritti edificatori a funzione turistico-residenziale nel comparto M2, come desumibile dalla Relazione di Variante: *“La nuova proposta prevede una riduzione dei diritti volumetrici del comparto M2 di mc 10.850, corrispondenti a una SLP di mq 3.617, calcolata per un’altezza virtuale di ml 3,00. di questi una parte viene trasferita al comparto M1 per una quantità di mq. 1.796 di slp, necessaria per consentire l’adeguamento della struttura alberghiera. Complessivamente i diritti edificatori dell’intero PII vengono diminuiti di 1.821 mq di slp.”*.

2. Aspetti urbanistico-territoriali

2.1 Caratteristiche del PII ai sensi dell’art. 87 della LR 12/2005

L’art. 87, comma 2, della L.R. 12/2005 stabilisce che i PII debbano essere caratterizzati da almeno due dei seguenti elementi:

- a Previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d’interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturale e paesaggistica;
- b Compresenza di tipologie e modalità d’intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- c Rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell’ambito urbano.

La Deliberazione di adozione del PII, che dichiara come:

- lo stesso sia *“caratterizzato dalla previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni e dalla compresenza di tipologie di intervento integrate, anche attraverso il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e non ha rilevanza regionale.”*
- la documentazione di corredo trasmessa

confermano che la variante al PII possiede:

- a una previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;
- b compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

in coerenza con i contenuti dell’articolo 87 della LR 12/2005 e s.m.i.

2.2 La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato

La variante al PII comprende all'interno del perimetro del Comparto M1 aree individuate con la lettera (c) nella Tavola grafica "M1_05 Assetto fondiario e planivolumetrico", che dal punto di vista degli azionamenti, non appartengono alla rete ecologica del PTCP, in quanto il PdR del PGT le destina a "Residenziale a giardino e parco di valore botanico e paesaggistico".

Il perimetro del Comparto M2, pur essendo oggetto di modifica, non interviene su aree appartenenti al sistema della rete ecologica del PTCP.

Le modifiche apportate al PII non interessano conseguentemente aree appartenenti al sistema della rete ecologica e pertanto non determinano ulteriore consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP.

3. La rete ecologica del PTCP

3.1 La Variante al PII e la rete ecologica del PTCP

Comparto Menaggio 1 (M1):

Si richiama il contributo di questo Ente nel procedimento di VAS (nota prot 7572 datata 26 febbraio 2019), nel quale veniva chiesto lo stralcio dal perimetro di un'area appartenente alla rete ecologica del PTCP (e che il PGT inserisce nella Tavola "DdP/PdR 10" tra le aree di rete ecologica), localizzata ad est del comparto e caratterizzata da una forte acclività e dalla presenza di bosco, classificato dal Piano di indirizzo Forestale della Comunità Montana Lario Intelvese come "orno – ostrieto tipico" e la loro riconduzione a superfici ricomprese nella rete ecologica del PTCP, in considerazione delle caratteristiche, posizionamento e ampiezza delle stesse.

Nella Relazione Illustrativa della Variante il PII adottato mantiene la fascia boscata all'interno del perimetro del comparto M1, azionandola nella tavola del PII "M1_05- Assetto fondiario e planivolumetrico" come "Aree fondiarie non edificabili".

Considerate le caratteristiche strutturali e il grado di naturalità dell'area, si prescrive di confermare l'area stessa nel sistema della rete ecologica del PTCP. Tale prescrizione dovrà essere inserita nella corrispondente scheda d'ambito del PII e del PGT.

Con riferimento alle aree "N1" e "N2" individuate nella tavola del PII "M1_05- Assetto fondiario e planivolumetrico" la previsione di non assoggettabilità a trasformazione le rende coerenti con finalità di tutela e conservazione.

Comparto Menaggio 2 (M2):

Viene introdotta una modifica del perimetro rispetto al PII vigente escludendo alcune aree dal perimetro del comparto (individuate con la sigla "E16 RSA", "E10" ed "E11").

La ridefinizione di un nuovo assetto planivolumetrico individua le "aree fondiarie edificabili", le "aree pubbliche interne" e le "aree verdi non edificabili", queste ultime appartenenti alle aree sorgenti di biodiversità di primo livello della rete ecologica del PTCP – CAP e inserite nella Tavola "DdP/PdR 10" del PGT vigente nelle "Aree Agricole - Terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato – pascolo permanente".

Tutte le aree individuate nella Tavola di integrazione del 8 aprile 2022 come superfici agricole e naturali dovranno essere ricomprese nel sistema della rete ecologica e sottoposte alla disciplina dell'articolo 11.

Tale prescrizione dovrà essere inserita nella corrispondente scheda d'ambito del PII e del PGT.

Con riferimento alle aree individuate come "E13" localizzate nella parte nord ed in stretta connessione con le aree individuate come "N5" e "N6", in considerazione del medesimo valore ecologico e paesaggistico, si chiede di valutare la riduzione dell'area edificabile e la contestuale riconduzione ad aree della rete ecologica del PTCP, dando riscontro delle valutazioni in fase di approvazione della variante.

3. Aspetti paesaggistici

Comparto Menaggio 1 (M1):

Si tratta del comparto paesaggisticamente maggiormente percepibile dal Lago e dalla sponda opposta, soprattutto per quanto riguarda la sua parte orientale, peraltro caratterizzata da volumi di altezza significativa. La posizione dominante degli edifici e la soluzione a blocco proposta ne rendono oggettivamente delicato l'inserimento.

In sede di contributo al procedimento di VAS (nota prot 7572 datata 26 febbraio 2019) erano stati messi in evidenza gli aspetti di pregio paesaggistico in relazione all'elevata mosaicatura del contesto ambientale e alla sua posizione "elevata" su un dosso morfologico, chiedendo di "definire tipologie con altezze limitate e compatibili con il contesto circostante, volumi disposti in modo tale da non costituire cortine edificate o fronti compatti, individuare materiali e cromatismi coerenti e tali da non generare effetti intrusivi sul contesto, allo scopo di garantire che l'area corrispondente al nuovo planivolumetrico non fosse visivamente percepibile da lago e dalla S.S. 340 Regina".

Ciò considerato si ritiene che la fascia boscata esistente ad est debba essere adeguatamente rafforzata mediante l'utilizzo di elementi arborei di altezza idonea a diminuire la percepibilità delle previste edificazioni a blocco retrostanti, implementando le aree boscate anche con elementi sempreverdi appartenenti al locale contesto fitoclimatico, allo scopo di garantire il mascheramento anche durante il periodo invernale.

Si valuti inoltre la possibilità di disporre con diversa giacitura i volumi previsti per diminuire l'effetto "cortina" visibile da lago verso terra generato dalla proposta in valutazione.

Una fascia boscata dovrà essere prevista anche sul perimetro nord del comparto con la finalità di aumentare la superficie alberata esistente nelle pertinenze, rendere, sotto il profilo paesaggistico, maggiormente assimilabili le stesse a superfici naturali e connettere l'area individuata come N2 nella tavola M1_05 (allegata alla documentazione trasmessa in data 8 aprile 2022 - prot. 14935) con il sistema delle aree libere poste a nord del comparto.

Si conferma le necessità di utilizzare materiali e cromatismi coerenti e tali da non generare effetti intrusivi sul contesto.

Una specifica menzione merita l'ottocentesca Villa Vonwiller ed il suo parco storico per la quale, in coerenza con le indicazioni contenute nel PII, **si chiede una completa conservazione delle aree di**

pertinenza nonché una riqualificazione del parco. Allo scopo di mantenere la conservazione dell'impianto dell'intervento, su tali aree non dovranno essere previsti ulteriori volumi.

Comparto Menaggio 2 (M2):

La caratterizzazione delle ampie superfici ad elevata sensibilità paesaggistica del Comparto è stata definita da questo Ente in occasione di rilascio di provvedimento di autorizzazione paesaggistica n. 20/2007 (prot. 11064), poi modificato con provvedimento di variante n. 56/2007 (prot. 25361), come segue: “ (si tratta di aree caratterizzate) *da un gradiente di valore paesaggistico ed ecosistemico che si articola in direzione est-ovest nel seguente modo:*

- a ad est l'area in esame si sviluppa interamente lungo un pendio più o meno uniforme, caratterizzato a monte dalla presenza di edifici preesistenti in stato di abbandono e in generale da una copertura boschiva di scarso pregio naturalistico e forestale, con presenza dominante di Robinia (Robinia pseudoacacia) e Carpino nero (Ostrya carpinifolia), fortemente influenzata da attività antropiche esistenti e pregresse.*
- b ad ovest il contesto territoriale appare invece paesaggisticamente integro, con aree a prato-pascolo intercalate ad orno-ostrieti, castagneti ed acero-tiglio-frassineti che colonizzano il ripido impluvio del torrente Sanagra, in continuità ecologico-percettiva con la vasta area protetta della Val Sanagra.*

L'interesse paesaggistico riveste l'apparato morenico posto tra la sponda meridionale del torrente Sanagra ed un valletto boscato, ove è previsto un intervento a carattere fruitivo condivisibile nelle finalità ma eccessivamente divergente dai connotati paesaggistici locali, e che tale area svolge un'importante ruolo di fascia ecotonale interclusa tra le formazioni boscate, incrementandone indirettamente i livelli di biodiversità.”.

In coerenza con la caratterizzazione dei luoghi si ritiene pertanto che tutte le aree non sottoposte a trasformazione debbano essere tutelate anche sotto il profilo paesaggistico evitando qualunque intervento che ne alteri gli aspetti morfologici e strutturali.

Si conferma le necessità di utilizzare materiali e cromatismi coerenti e tali da non generare effetti intrusivi sul contesto e di implementare le superfici alberate in modo da aumentare l'effetto schermante dei nuovi volumi.

Tutte le prescrizioni soprariportate dovranno essere inserite nella corrispondente scheda d'ambito del PII e del PGT.

4. Aspetti geologici

In riferimento a quanto in oggetto si evidenzia che:

- Il comparto Menaggio 1 ricade in classe di fattibilità geologica 1 e, marginalmente, 2 e 3.
- Il comparto Menaggio 2 ricade in classe di fattibilità geologica 2 e 3 e, marginalmente, 4.

Tali classi di fattibilità geologica non pregiudicano la trasformazione d'uso del suolo purché venga ottemperato quanto riportato nelle N.T.A. geologiche ad eccezione della classe di fattibilità geologica 4 che vieta qualsiasi trasformazione d'uso del suolo. Inoltre, se tale classe di fattibilità geologica è dovuta alla presenza di fasce di rispetto fluviale, appartenente al reticolo idrico minore, oltre alle NTA geologiche si dovrà fare riferimento anche alle NTA dello S.R.I.M..

Tutto ciò considerato si evidenzia che il PII in variante al PGT potrà essere ritenuto compatibile unicamente a condizione dell'esistenza della congruità urbanistica della Variante in valutazione in relazione all'assetto geologico.

A tale scopo dovrà essere approvato 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), a firma di un geologo abilitato con relativa copia della carta d'identità.

Si prescrive di trasmettere tale allegato a questo Ente prima della definitiva approvazione della variante in valutazione

Si ricorda che:

- ***le prescrizioni della NTA del PAI e/o dello SRIM, ove più restrittive, prevarranno su quelle delle classi di fattibilità;***
- ***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 – Nuovo Schema Asseverazione, nella deliberazione di approvazione del PGT.***

Tutto ciò premesso e considerato, con il presente provvedimento:

A) Attesta ai sensi della normativa vigente che il Programma Integrato di Intervento “MENAGGIO” in variante al PII e al Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., adottato dal Comune di Menaggio (CO) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 30 novembre 2021 è compatibile con il PTCP alle seguenti condizioni e prescrizioni:

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

In sede di approvazione del PII il Comune dovrà rendere coerenti i due strumenti di pianificazione: il planivolumetrico e l’assetto fondiario definiti dal PII con le schede e la cartografia del DdP in considerazione di quanto precisato nel presente provvedimento.

2. Aspetti urbanistico-territoriali

2.2 La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato

Le modifiche apportate al PII non interessano conseguentemente aree appartenenti al sistema della rete ecologica e pertanto non determinano ulteriore consumo di suolo ai sensi dell’art. 38 delle norme del PTCP.

3. La rete ecologica del PTCP

3.1 La Variante al PII e la rete ecologica del PTCP

Comparto Menaggio 1 (M1):

Confermare l’area localizzata ad est del comparto e caratterizzata da una forte acclività e dalla presenza di bosco, classificato dal Piano di indirizzo Forestale della Comunità Montana Lario Intelvese come “*orno – ostrieto tipico*” nel sistema della rete ecologica del PTCP.

Tale prescrizione dovrà essere inserita nella corrispondente scheda d’ambito del PII e del PGT.

Con riferimento alle aree “N1” e “N2” individuate nella tavola del PII “M1_05- Assetto fondiario e planivolumetrico” la previsione di non assoggettabilità a trasformazione le rende coerenti con finalità di tutela e conservazione.

Comparto Menaggio 2 (M2):

Tutte le aree individuate nella Tavola di integrazione del 8 aprile 2022 come superfici agricole e naturali dovranno essere ricomprese nel sistema della rete ecologica e sottoposte alla disciplina dell’articolo 11.

Tale prescrizione dovrà essere inserita nella corrispondente scheda d’ambito del PII e del PGT.

Con riferimento alle aree individuate come “E13” localizzate nella parte nord ed in stretta connessione con le aree individuate come “N5” e “N6”, in considerazione del medesimo valore ecologico e paesaggistico, si chiede di valutare la riduzione dell’area edificabile e la contestuale riconduzione ad aree della rete ecologica del PTCP, dando riscontro delle valutazioni in fase di approvazione della variante.

3. Aspetti paesaggistici

Comparto Menaggio 1 (M1):

Si ritiene che la fascia boscata esistente ad est debba essere adeguatamente rafforzata mediante l’utilizzo di elementi arborei di altezza idonea a diminuire la percepibilità delle previste edificazioni a blocco retrostanti, implementando le aree boscate anche con elementi sempreverdi appartenenti al locale contesto fitoclimatico, allo scopo di garantire il mascheramento anche durante il periodo invernale.

Si valuti inoltre la possibilità di disporre con diversa giacitura i volumi previsti per diminuire l’effetto “cortina” visibile da lago verso terra generato dalla proposta in valutazione.

Una fascia boscata dovrà essere prevista anche sul perimetro nord del comparto con la finalità di aumentare la superficie alberata esistente nelle pertinenze, rendere, sotto il profilo paesaggistico, maggiormente assimilabili le stesse a superfici naturali e connettere l’area individuata come N2 nella tavola M1_05 (allegata alla documentazione trasmessa in data 8 aprile 2022 - prot. 14935) con il sistema delle aree libere poste a nord del comparto.

Si conferma le necessità di utilizzare materiali e cromatismi coerenti e tali da non generare effetti intrusivi sul contesto.

Per la Villa Vonwiller ed il suo parco storico per la quale, in coerenza con le indicazioni contenute nel PII, si chiede una completa conservazione delle aree di pertinenza nonché una riqualificazione del parco. Allo scopo di mantenere la conservazione dell’impianto dell’intervento, su tali aree non dovranno essere previsti ulteriori volumi.

Comparto Menaggio 2 (M2):

Tutte le aree non sottoposte a trasformazione debbano essere tutelate anche sotto il profilo paesaggistico evitando qualunque intervento che ne alteri gli aspetti morfologici e strutturali.

Si conferma le necessità di utilizzare materiali e cromatismi coerenti e tali da non generare effetti intrusivi sul contesto e di implementare le superfici alberate in modo da aumentare l’effetto schermante dei nuovi volumi.

Tutte le prescrizioni soprariportate dovranno essere inserite nella corrispondente scheda d’ambito del PII e del PGT.

4. Aspetti geologici

Il PII in variante al PGT potrà essere ritenuto compatibile unicamente a condizione dell'esistenza della congruità urbanistica della Variante in valutazione in relazione all'assetto geologico.

A tale scopo dovrà essere approvato 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) , a firma di un geologo abilitato con relativa copia della carta d'identità.

Si prescrive di trasmettere tale allegato a questo Ente prima della definitiva approvazione della variante in valutazione.

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

4. Aspetti geologici

Si ricorda che:

- le prescrizioni della NTA del PAI e/o dello SRIM, ove più restrittive, prevarranno su quelle delle classi di fattibilità;
- 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 – Nuovo Schema Asseverazione, nella deliberazione di approvazione del PGT.

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 vigenti al 2 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 Programma Integrato di Intervento in Variante al PGT vigente, con applicazione del bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. Ai fini della verifica del rispetto del bilancio ecologico del suolo, occorre preliminarmente effettuare una cronistoria degli strumenti urbanistici che hanno disciplinato i due comparti, denominati M1 ed M2, del PII in Variante oggetto della presente valutazione.

Alla data del 02 dicembre 2014, le aree del PII in Variante risultano disciplinate da un PII approvato in data 10.10.2006 con D.C.C. n°44 e convenzionato in data 23.12.2006. Inoltre al 02 dicembre 2014, il Comune di Menaggio risulta dotato di PGT approvato in data 18.06.2013 con Delibera di C.C. n° 21 e pubblicato sul BURL n° 52 del 27.12.2013. All'interno di quest'ultimo strumento, le aree di intervento sono disciplinate dalle schede AS10 "Villa Vonwiller" (comparto M1) e AS15 "PII Amplifin" (comparto M2) del Documento di Piano, i cui contenuti sono prevalenti rispetto agli altri elaborati grafici del PGT (cfr. paragrafo 4.4.2 della Relazione Illustrativa del Documento di Piano). Tali schede confermano per entrambi i comparti le previsioni di PII del 2006 e limitatamente al comparto AS 15 anche le previsioni di un PL all'epoca in itinere.

Occorre anche evidenziare che la citata convenzione urbanistica ha usufruito della proroga di tre anni prevista dal Decreto Legge 69/2013, che ha portato la scadenza della stessa al 23 dicembre 2019. Successivamente a tale data, il Comune ha adottato e approvato una Variante al PGT (pubblicata sul BURL n° 27/2021), a tutt'oggi vigente, che conferma i contenuti delle schede relative agli ambiti AS10 (comparto M1) e AS15 (comparto M2) e specifica ulteriormente che le aree oggetto di intervento sono costituite dalle aree individuate nelle planimetrie del PII di cui alla convenzione urbanistica del 23.12.2013 e dai mappali 361, 2437 e 2439. Con la citata Variante viene confermata la prevalenza all'interno del PGT dei contenuti delle norme rispetto alla cartografia.

Il PII del 2006 risulta pertanto lo strumento urbanistico vigente al 02 dicembre 2014 rispetto al quale effettuare la verifica del rispetto del bilancio ecologico del suolo ai sensi della LR 31/14.

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. (2° 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 del suolo, la documentazione integrativa pervenuta al protocollo provinciale n°14981 del 08.04.2022, evidenzia che il PII in Variante adottato prevede una riduzione del consumo di suolo per entrambi i comparti. Rispetto a tali valutazioni si evidenzia quanto segue.

Comparto M1 (scheda AS 10 del PGT)

Il PII in Variante prevede alcune modifiche relative al perimetro del comparto, alle aree di concentrazione volumetrica e alle aree non edificabili, individuate negli elaborati del PII del 2006.

Vengono in particolare inclusi nel PII tre mappali del giardino della Villa Vonwiller, che precedentemente non erano nella disponibilità dei proprietari. Tali mappali erano già stati inseriti nella scheda dell'ambito AS10 del PGT tramite la Variante pubblicata sul BURL n° 27/2021.

Viene inoltre proposta una diversa distribuzione delle aree edificabili e non edificabili che, in base a quanto dichiarato nella documentazione pervenuta al protocollo provinciale n° 14981 del 08.04.2022, corrisponderebbero a "*superficie urbanizzata*" o "*superficie urbanizzabile*" le prime, a "*superficie agricola e naturale*" le seconde. Dalla redistribuzione delle aree edificabili e non edificabili, la Variante determinerebbe un incremento della superficie agricola e naturale ed un bilancio ecologico del suolo inferiore a zero.

Rispetto allo stato di fatto delle aree, occorre preliminarmente osservare che le aree libere coinvolte nel PII, sono riconducibili alla pertinenza della storica Villa Vonwiller e della struttura sanitaria dismessa, fatta eccezione per la fascia lungo il torrente Sanagra situata nella porzione nord del comparto. Tale ipotesi è suffragata dalla descrizione delle stesse aree contenuta negli elaborati del PII in Variante, nonché dalla stessa scheda normativa dell'ambito AS 10 del PGT.

In relazione alle previsioni vigenti al 02 dicembre 2014, analizzando il planivolumetrico del PII del 2006, non si evidenziano elementi tali da poter ricondurre tutte le aree non edificabili alla definizione di superficie agricola e naturale, in quanto in parte riconducibili alle pertinenze di edifici esistenti (giardino storico della Villa Vonwiller) e previste (area N2 del planivolumetrico del PII del 2006, fatta eccezione per la citata fascia di comparto lungo il torrente Sanagra).

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, si ritiene che la riconfigurazione delle aree edificabili e non edificabili effettuata dal PII in Variante, che mantiene inalterata la fascia lungo il torrente Sanagra nella porzione nord del comparto, non incida sul consumo di suolo così come definito dall'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14. ***In fase di approvazione del PII in Variante andrà inserita una specifica normativa volta a preservare il carattere di superficie agricola e naturale della fascia sopra citata.***

Occorre comunque osservare che l'intervento edificatorio si inserisce in un contesto di elevato pregio paesaggistico, caratterizzato dalla presenza di ampie aree libere a verde di pertinenza di edifici esistenti. ***Nel condividere la volontà di mantenere almeno una parte di tali aree libere da edificazione, si rimanda alla valutazione relativa agli aspetti di rete ecologica e paesaggio dell'intervento, inseriti nella prima parte del presente provvedimento.***

Comparto M2 (scheda AS 15 del PGT)

In relazione al comparto M2, il PII in Variante prevede modifiche relative al perimetro del comparto (stralciando aree già edificate), alle aree di concentrazione volumetrica e alle aree non edificabili, rispetto a quanto previsto negli elaborati del PII del 2006.

La documentazione integrativa trasmessa con nota n° 14981 del 08.04.2022, evidenzia una riduzione della superficie urbanizzabile imputabile in parte all'attuazione di alcuni interventi ed in parte allo stralcio di alcune aree edificabili previste nel PII del 2006. ***Le modifiche apportano complessivamente una riduzione del consumo di suolo di circa 5.098 mq, rispettando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero.***

Si rimanda alla valutazione relativa agli aspetti di rete ecologica e paesaggio dell'intervento, inseriti nella prima parte del presente provvedimento.

Per entrambi i comparti si chiede, in fase di approvazione, di inserire nella documentazione il calcolo del bilancio ecologico e l'individuazione delle diverse tipologie di superfici sulla scorta dei contenuti della prima e seconda parte del presente provvedimento.

TUTTO CIÒ CONSIDERATO, CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO:

A) Attesta ai sensi della normativa vigente che il Programma Integrato di Intervento (PII) “MENAGGIO” in variante al PII e al Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., adottato dal Comune di Menaggio (CO) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 30 novembre 2021 è è coerente con l’Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 alle seguenti condizioni:

1.2 Il Bilancio ecologico del suolo (BES)

Comparto M1 (scheda AS 10 del PGT)

In fase di approvazione del PII in Variante andrà inserita una specifica normativa volta a preservare il carattere di superficie agricola e naturale della fascia lungo il torrente Sanagra nella porzione nord del comparto.

Si rimanda alla valutazione relativa agli aspetti di rete ecologica e paesaggio dell’intervento, inseriti nella prima parte del presente provvedimento.

Comparto M2 (scheda AS 15 del PGT)

Le modifiche apportano complessivamente una riduzione del consumo di suolo di circa 5.098 mq, rispettando il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero.

Si rimanda alla valutazione relativa agli aspetti di rete ecologica e paesaggio dell’intervento, inseriti nella prima parte del presente provvedimento.

Per entrambi i comparti si chiede, in fase di approvazione, di inserire nella documentazione il calcolo del bilancio ecologico e l’individuazione delle diverse tipologie di superfici sulla scorta dei contenuti della prima e seconda parte del presente provvedimento.

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 di Menaggio 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, 14/04/2022

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