



# Provincia di Como

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

**PROVVEDIMENTO. N. 140 / 2023**

**OGGETTO:PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) "COMPENDIO IMMOBILIARE VILLA ROSALES", IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT), ADOTTATO DAL COMUNE DI CASNATE CON BERNATE (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 9 DEL 23 MARZO 2023.  
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

VISTI:

- La Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica” e successive modifiche e integrazioni;
- Il D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni;
- L’art. 92 “Approvazione dei programmi integrati di intervento” della medesima Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.;
- L’art. 14 “Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi” della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;
- 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;
- La Legge n. 241/1990 e s.m.i. che disciplina i procedimenti amministrativi della pubblica amministrazione;
- 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 2 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, 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 dell'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014.

**ATTESO CHE:**

- Il Comune di Casnate con Bernate è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 15 dicembre 2011 (vigente con l'avvenuta pubblicazione sul BURL), prorogato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 24 maggio 2018, alla quale ha fatto seguito una variante generale approvata con deliberazione Consiliare n. 32 del 1° ottobre 2018, efficace dal 2 febbraio 2019.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 131 del 19 dicembre 2019 è stato dato avvio al procedimento relativo al Programma Integrato di Intervento (PII) in oggetto, in variante al PGT.
- È stato espletato il relativo procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della normativa vigente.
- La Provincia di Como ha espresso il proprio parere in seno al procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS con nota prot. n.10386 del 20 marzo 2020, entro i termini di legge previsti, integrato con successiva nota prot. n. 10981 del 30 marzo 2020.
- Con atto n. 15 del 4 giugno 2020, è stato emesso il decreto di esclusione dalla VAS.

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 23 marzo 2023, il Comune ha adottato lo strumento urbanistico in oggetto.
- Con nota prot. n. 5111 del 16 maggio 2023, ricevuta dalla Provincia in data 17 maggio 2023, 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 Provinciale.
- Con nota prot. n. 22066 del 19 maggio 2023, la Provincia ha comunicato l'avvio del procedimento per la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico adottato con il PTCP e con l'Integrazione del PTR, ai sensi degli artt. 92, comma 8, 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., nonché il termine di conclusione del procedimento stesso (**30 giugno 2023**).
- Con successiva nota prot. n. 23187 del 26 maggio 2023 è stata parzialmente rettificata la suddetta comunicazione prot. n. 22066 del 19 maggio 2023.
- Con ulteriore nota prot. n. 22786 del 24 maggio 2023, è stato richiesto al Comune di produrre alcune integrazioni alla documentazione presentata, che sono state trasmesse dal medesimo con nota prot. n. 5583 del 29 maggio 2023, ricevuta dalla Provincia in pari data.

RAMMENTATO CHE la dimostrazione del recepimento delle prescrizioni del PTCP e della coerenza con le direttive del PTCP medesimo, 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.

ATTESTATA l'avvenuta regolare istruttoria nell'ambito del procedimento, da parte dei competenti Uffici del Servizio Pianificazione e tutela del territorio, precisando che:

- La valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico in oggetto con il PTCP, riportata nell'**Allegato A** al presente provvedimento, costituente parte integrante e sostanziale dello stesso, riguarda:
  - a) le considerazioni circa il recepimento del parere rilasciato dalla Provincia in sede di VAS;
  - b) le previsioni aventi efficacia prevalente e prescrittiva, esplicitamente individuate nelle apposite cartografie e normativa del PTCP, che il Comune è tenuto a recepire, apportando le conseguenti modificazioni agli atti del PII in variante al PGT, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..
  - c) 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.
- La verifica del corretto recepimento dei criteri dell'Integrazione del PTR per la riduzione del consumo di suolo e per la rigenerazione urbana è riportata nell'**Allegato B** al presente provvedimento, che costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso;
- L'istruttoria tecnica si è conclusa con valutazione favorevole dello strumento urbanistico adottato, ferme restando le prescrizioni riportate nell'**Allegato A**.

DATO ATTO che 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.

VISTO infine l'art. 107, commi 2 e 3 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000: "Testo unico leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

#### **ATTESTA**

- 1) la compatibilità con il PTCP del Programma Integrato di Intervento (PII) "Compendio Immobiliare Villa Rosales" in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato dal Comune di Casnate con Bernate (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 23 marzo 2023, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni riportate nell'**Allegato A**, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che il Comune è tenuto a recepire apportando le conseguenti modificazioni agli strumenti di pianificazione adottati, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- 2) la coerenza del Programma Integrato di Intervento (PII) "Compendio Immobiliare Villa Rosales" in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato dal Comune di Casnate con Bernate (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 23 marzo 2023, con l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014, così come espressa nell'**Allegato B**, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **DISPONE**

la notifica del presente atto al Comune di Casnate con Bernate e per conoscenza alla competente Direzione Generale di Regione Lombardia;

la messa a disposizione del pubblico del presente provvedimento presso i competenti Uffici Provinciali e la sua pubblicazione sul sito web istituzionale;

#### **DÀ ATTO**

che ai sensi dell'art. 3 della L. n. 241/1990 avverso al presente provvedimento può essere proposto ricorso giurisdizionale al TAR competente entro 60 giorni dalla data di notifica, ovvero ricorso amministrativo straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla data di notifica.

Lì, 28/06/2023

**LA DIRIGENTE  
CARIBONI EVA**

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



## **PROVINCIA DI COMO**

### **SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

#### **Servizio Pianificazione e tutela del territorio**

## **ALLEGATO A**

Valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del Programma Integrato di Intervento (PII) "Compendio immobiliare villa Rosales" in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato dal Comune di Casnate con Bernate (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 23 marzo 2023.



## 1. Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PII in Variante al PGT

Nell'ambito del procedimento di VAS del PII in variante al PGT, la Provincia di Como, con parere in atti Provinciali prot. n. 10386 del 20 marzo 2020 (integrato da nota prot. n. 10981 del 30/03/2020) ha evidenziato alcune criticità riferite ai contenuti della proposta della variante in valutazione. **Le stesse sono state superate in fase di adozione attraverso il recepimento dei contributi e la conseguente modifica dei contenuti della documentazione tecnico-grafica.**

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

### 2.1 Lo strumento urbanistico vigente

Il Comune di Casnate con Bernate è dotato di PGT approvato con Deliberazione di C.C. n° 44 del 15/12/2011 e pubblicato sul BURL n° 17 del 26/04/2012. Successivamente sono state approvate le seguenti varianti:

- variante al Piano delle Regole (PdR), inerente al piano colore ed ai criteri perequativi per il recupero delle facciate del centro storico, approvata con deliberazione C.C. n. 17 del 13/05/2013;
- variante al Piano delle Regole (PdR), inerente al piano attuativo di via Volta/Plinio, approvata con deliberazione C.C. n. 3 del 13/03/2014;
- variante n. 1 al PdR e Piano dei Servizi (PdS), consistente in modifiche minori, approvata con deliberazione C.C. n. 28 del 16/10/2014;
- variante al PdS in recepimento del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), approvata con deliberazione C.C. n. 25 del 23/07/2015;
- variante n. 2 agli atti di PGT con valutazione d'incidenza sul Sito di Importanza Comunitaria (SIC) della Palude di Albate, approvata con deliberazione C.C. n. 32 del 01/10/2018, vigente per quanto attiene al Documento di Piano (DdP) e Componente geologica (CG);
- variante al PdR e PdS inerente all'integrazione del piano colore ed al recupero delle facciate del centro storico, approvata con deliberazione C.C. n. 31 del 25/07/2019.

### 2.2 Documentazione allegata al PII

In termine di collaborazione si rilevano incongruenze tra le tavole allegate al PII e quelle del PGT vigente (TAV\_15b\_DdP\_PdS\_PdR e TAV\_15.2b\_PdR) pubblicate sul portale PGTWEB di Regione Lombardia, che non riportano lo stesso perimetro della fascia di rispetto di non edificazione come prevista dall'art. 18 delle NTA del PTCP.

**Si suggerisce pertanto di verificare la cartografia pubblicata ed in pubblicazione uniformando la perimetrazione alla documentazione approvata.**

### 2.3 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 PII oggetto della presente valutazione indica tra le finalità la riqualificazione e rigenerazione della villa Rosales estesa all'intero comparto, prevedendo il recupero della villa storica e delle sue pertinenze attraverso l'insediamento di un'attività turistico ricettiva e residenziale.

***Tali obiettivi strategici possono in linea generale ritenersi coerenti con il PTCP.***

#### *2.4 I contenuti del PII in variante al PGT*

Il PII prevede:

- l'individuazione di un ambito di riqualificazione e rigenerazione esteso alla villa storica e alle sue pertinenze inedificate;
- il recupero della villa storica con funzioni miste residenziali e turistico/ricettive;
- il recupero e la ricostituzione del giardino "all'italiana" che assumerà la configurazione di giardino "all'inglese";
- l'incremento della volumetria edificabile di circa 10.500 mc così suddivisa:
  - 3.300 mc insediamento residenziale.
  - 1.620 mc turistico ricettivo finalizzati al recupero dei manufatti del basamento della villa e dell'edificio esistente crollato.
  - 4.260 mc complesso turistico ricettivo a media densità;
  - 1.320 mc complesso turistico ricettivo a bassa densità;
- la razionalizzazione della rete viaria di attraversamento del nucleo di Casnate;
- la realizzazione di aree per la sosta.

Il PII interessa l'ambito territoriale delle ville storiche con parco, di cui all'art. 17.2 delle NTA del vigente PGT, con una superficie territoriale complessiva di circa mq 38.000.

***In relazione alla verifica di quanto disposto dall'art. 87 comma 2 della L.R. 12/2005, all'interno della "Relazione Urbanistica" si evidenzia la presenza di almeno due dei requisiti definiti dal citato articolo.***



## 2.5 La rete ecologica del PTCP e la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato

Si richiamano i contenuti della L.R. 12/2005 e gli artt. 11, 38, 39 e 40 delle NTA del PTCP.

*L'intervento è all'esterno della rete ecologica provinciale e **non determina pertanto consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP.***

## 2.6 Aspetti paesaggistici e patrimonio storico architettonico

L'intervento interessa il compendio di Villa Rosales, composto dalla villa e dal relativo parco, situato nel nucleo di antica formazione di Bernate. Il complesso, situato in posizione elevata rispetto alla pianura circostante, ha mantenuto ben leggibili le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie. Come evidenziato nel parere emesso dalla Sovrintendenza nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, la posizione elevata suggerisce la presenza più antica, forse una rocca a struttura difensiva.

Il PTCP inserisce l'area del compendio di Villa Rosales nell'unità di paesaggio n° 26 "Collina canturina e media Valle del Lambro", caratterizzata come segue:

*"[...] Nella realtà odierna nei fatti, l'intera unità di paesaggio presenta un forte carico insediativo con fitte maglie infrastrutturali e densità di popolazione tra le più elevate d'Europa, che ha corroso e consumato il territorio, celandone e/o banalizzandone l'assetto strutturale.*

*[...] Tracce di alberature di pregio permangono talvolta nei parchi delle ville, storicamente insediate con il possesso delle visuali e il tracciato dei viali dall'altura al piano. Più in generale il paesaggio "relitto" è caratterizzato dagli insediamenti di colle e da scorci panoramici sugli orizzonti montani circostanti.*

*[...] Vicende storiche hanno segnato questo territorio, in particolare quelle legate alla guerra tra Como e Milano occorsa tra l'XI e il XII secolo, delle quali furono testimonianza castelli e borghi fortificati dei quali oggi si conserva solo qualche torre.*

*[...] Diverse zone, per la loro felice posizione, sono state caratterizzate fin dal Rinascimento dalla presenza di ville suburbane, ma è soprattutto tra il '700 e l'800 che esse diventano meta di villeggiatura. Ancora oggi nel tessuto indifferenziato degli abitati sono riconoscibili alcune ville di nobili famiglie [...]."*

Nonostante il compendio di Villa Rosales non sia sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/04 e non sia espressamente individuato come elemento di rilevanza paesaggistica nelle tavole del PTCP, lo stesso ricalca pienamente la descrizione dell'unità di paesaggio al quale appartiene: il carattere residuale della tipologia insediativa e la perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato, suggerisce la necessità di prestare attenzione nella tutela della villa, del parco e nel rapporto tra il complesso





e il contesto circostante, che potrebbero essere ulteriormente compromessi dai processi edificatori proposti.

Inoltre, con Decreto della Commissione regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia del 17/02/2022, il Complesso di Villa Rosales Cigalini con aree a verde è stato dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli art. 10 comma 3 lettera a) e 13 del D.Lgs. 42/04 s.m.i..

Alla luce di quanto sopra evidenziato e richiamando i commi 9 lett. a) e 11 dell'art.10 delle norme del PTCP, in considerazione del fatto che la Variante urbanistica e il progetto adottato prevedono la realizzazione di una volumetria di 10.500 mc (che raddoppia quella esistente) distribuita all'interno del parco, anche nella tipologia di alloggi su palafitte, si ritiene necessario avanzare le seguenti direttive:

- 1) Non andrà inficiata la lettura e la comprensione dell'assetto storico dell'insediamento e del suo rapporto con il contesto paesaggistico, evitando l'inserimento di elementi dissonanti. Si invita a **verificare che gli interventi edificatori situati nella parte bassa del parco non occludano le visuali verso la villa, valutando anche punti di osservazione esterni al parco (strade e aree verdi circostanti), riducendo qualora necessario le volumetrie e/o le altezze fuori terra.**
- 2) **Andranno salvaguardate e implementate, ove necessario, le macchie arboree e le siepi che costituiscono parte integrante dello scenario paesaggistico circostante la villa e l'area a verde, definendo specifiche modalità di intervento.**
- 3) **Andrà salvaguardato il tracciato storico interno al parco.**
- 4) Allo scopo di contemperare la necessità di sviluppo con quella di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche del compendio **andrà definito il rapporto tra aree libere (a parco) ed aree edificabili, anche mediante modifiche finalizzate al contenimento delle strutture accessorie e di servizio (piscine, parcheggi...) previste all'interno del parco stesso.**

Per ciò che riguarda la modifica in ampliamento della fascia di rispetto come definita dall'art. 18 delle NTA del PTCP si richiama brevemente la caratterizzazione contenuta nel decreto di vincolo sopraccitato: *“lo sviluppo planimetrico della villa è leggibile attraverso lo studio delle cartografie del XVIII e XIX sec., conservate presso l'Archivio di Stato di Como, le quali documentano l'esistenza del complesso e la sua evoluzione nel corso del tempo, che tuttavia non ne ha snaturato la tipologia storica.*

*[...] Si individua chiaramente sulla suddetta mappa il complesso della villa, rilevato con la particella n. 128 al margine Ovest del piccolo nucleo, con sedime strutturato planimetricamente ad U, disposto lungo l'asse Sud Ovest-Nord Est con il cortile aperto verso Nord Est; sul lato Nord invece si colloca l'oratorio incluso nel complesso, indicato con lettera A. Secondo fonti bibliografiche, l'oratorio fu aggiunto alla residenza nel 1629”.*



**Si ritiene pertanto condivisibile la modifica in ampliamento della fascia di non edificazione anche in un'ottica di salvaguardia delle visuali da e verso il volume principale.**

## 2.7 Componente geologica, idrogeologica e sismica

### Fattibilità geologica

Il compendio di Villa Rosales oggetto di PII in variante, secondo la carta della fattibilità geologica del PGT vigente, ricade in classe di fattibilità geologica 2 - con modeste limitazioni - caratterizzata dalle sottoclassi "2a – aree a pericolosità potenziale dal punto di vista dell'instabilità dei versanti per la presenza di terreni sciolti su pendenze medie" e "2b – aree con potenziale presenza di falde sospese spesso a carattere temporaneo e con soggiacenza generalmente superiore a 3 m". Tali modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso possono, in genere, essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi, senza l'esecuzione di specifiche opere di difesa come previsto dall'art. 6 NTA dello Studio Geologico Comunale.

### Vincoli, dissesti e alluvioni

Per quanto attiene ai vincoli PAI, si rileva che l'ambito in variante non rientra in alcun un quadro di dissesto.

Dalla "carta di sintesi" del PGT di Casnate con Bernate, così come dalla "tavola di dettaglio" per la componente geologica si conferma che il compendio di Villa Rosales rientra in aree caratterizzate dalla presenza di falde sospese e da terreni sciolti su pendenze medie.

L'area in esame non rientra in alcun vincolo così come cartografato nella "carta dei vincoli" del PGT, si rileva soltanto la presenza della fascia di rispetto di un corso d'acqua appartenente al RIM su lato occidentale del compendio a ridosso di via Grigna, che però non interferisce in alcun modo con il compendio.

Consultando il geoportale regionale per gli scenari PGRA in attuazione della Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2022 si evidenzia che l'ambito in variante non rientra in alcun scenario di rischio.

### Sismica

Per quanto riguarda la classificazione sismica il territorio comunale di Casnate con Bernate è inserito in Zona Sismica 4. Per quanto riguarda lo scenario di pericolosità sismica locale (PSL), l'area d'interesse rientra nella classe Z4c - "Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi" che potrebbe comportare amplificazioni litologiche e geometriche.

Si ricorda che il secondo livello di approfondimento si applica, sempre in fase pianificatoria, a tutti gli scenari qualitativi suscettibili di amplificazione sismiche (morfologiche Z3 e litologiche Z4) e, nei comuni ricadenti in Zona sismica 4, deve essere obbligatoriamente effettuato per edifici strategici e rilevanti, così come individuati dal D.D.U.O. n. 19904 del 21/11/2003, ferma restando la facoltà dei comuni di estenderlo anche ad altre categorie di edifici.



Si prende atto degli approfondimenti sismici effettuati all'uopo per la redazione della "Relazione Geologica ai sensi del DM 17/01/2018 – NTC (R1) e della DGR 2616/2011 (R3)" che hanno permesso di attribuire al sito una categoria di sottosuolo tipo B.

**Si prende atto della dichiarazione di "Congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio".**

Si ricorda che:

1. le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM, se presenti e più restrittive, prevarranno sulle NTA geologiche;
2. gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 17/01/2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i.;
3. 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' ex allegato 6 (ora Allegato 1 - D.g.r. del 26 aprile 2022 - n. XI/6314) ai criteri di riferimento, nelle delibere di adozione ed approvazione del PGT.
4. **per la realizzazione delle nuove aree a parcheggio e dei nuovi edifici in progetto dovrà essere redatto apposito documento/studio per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi della L.R. n. 4 del marzo 2016 ed in attuazione del R.R. n. 7 del 23 novembre 2017, modificato con R.R. 6/2018 e R.R. n.8 del 19 aprile 2019.**

### 3. Prescrizioni

Le seguenti prescrizioni dovranno obbligatoriamente essere recepite in fase di approvazione dello strumento urbanistico, apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti.

#### 3.1 Aspetti paesaggistici e patrimonio storico architettonico

In considerazione delle valutazioni espresse in narrativa si ritiene necessario avanzare le seguenti direttive.

- 1) Non andrà inficiata la lettura e la comprensione dell'assetto storico dell'insediamento e del suo rapporto con il contesto paesaggistico, evitando l'inserimento di elementi dissonanti. *Verificare che gli interventi edificatori situati nella parte bassa del parco non occludano le visuali verso la villa, valutando anche punti di osservazione esterni al parco (strade e aree verdi circostanti), riducendo qualora necessario le volumetrie e/o le altezze fuori terra.*



- 2) *Salvaguardare e implementare, ove necessario, le macchie arboree e le siepi che costituiscono parte integrante dello scenario paesaggistico circostante la villa e l'area a verde, definendo specifiche modalità di intervento.*
- 3) *Salvaguardare il tracciato storico interno al parco.*
- 4) Definire il rapporto tra aree libere (a parco) ed aree edificabili, anche mediante modifiche finalizzate al contenimento delle strutture accessorie e di servizio (piscine, parcheggi...) previste all'interno del parco stesso.

#### **4. Indirizzi per la pianificazione**

Le seguenti segnalazioni che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento.

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

Per la realizzazione delle nuove aree a parcheggio e dei nuovi edifici in progetto dovrà essere redatto apposito documento/studio per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi della L.R. n. 4 del marzo 2016 ed in attuazione del R.R. n. 7 del 23 novembre 2017, modificato con R.R. 6/2018 e R.R. n.8 del 19 aprile 2019.



## **PROVINCIA DI COMO**

### **SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

#### **Servizio Pianificazione e tutela del territorio**

## **ALLEGATO B**

Valutazione di coerenza con l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della L.R. 31/14, del Programma Integrato di Intervento "Compendio Immobiliare Villa Rosales" in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato dal Comune di Casnate con Bernate (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 23 marzo 2023.



## **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 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 o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o 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).

Rispetto alla disciplina transitoria definita dall'art. 5 della LR 31/14 s.m.i., lo strumento urbanistico oggetto della presente valutazione si configura come **Programma Integrato di Intervento in Variante al PGT, senza necessità di applicare del bilancio ecologico del suolo, in quanto gli interventi di trasformazione interessano pertinenze di edifici esistenti, appartenenti al tessuto urbano consolidato, non classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei Servizi (ambito "Ville storiche con Parco" del PdR). In base alle definizioni contenute nei Criteri dell'Integrazione del PTR, la Variante adottata non determina consumo di suolo.**