



# Provincia di Como

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

**PROVVEDIMENTO. N. 228 / 2023**

**OGGETTO: VARIANTE AL PGT COMPOSTA DA NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 31/2014 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA, ADOTTATA DAL COMUNE DI MARIANO COMENSE (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 53 DEL 28 GIUGNO 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. 13 “Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio” 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 Mariano Comense è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 78-79-80-81 del 10-11-12-13 dicembre 2012 (vigente con l'avvenuta pubblicazione sul BURL), alla quale ha fatto seguito una serie di varianti.
- Con deliberazione n. 138 del 2 luglio 2021, la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento di variante generale al PGT e al relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..
- La Provincia di Como ha espresso il proprio parere in seno al procedimento di VAS con nota prot. n. 21074 del 15 maggio 2023, entro i termini di legge previsti.

- È stato espresso il Parere Motivato con atto prot. n. 24673 del 5 giugno 2023 e redatta la Dichiarazione di Sintesi prot. n. 25198 del 6 giugno 2023.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 28 giugno 2023, il Comune ha adottato lo strumento urbanistico in oggetto.
- Con nota prot. n. 29486 del 6 luglio 2023, 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 Provinciale.
- Con nota prot. n. 31861 del 14 luglio 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 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., nonché il termine di conclusione del procedimento stesso (**2 novembre 2023**).
- Con nota prot. n. 31862 del 14 luglio 2023, è stata inviata richiesta a Regione Lombardia - Direzione Generale Agricoltura, Alimentazione e Sistemi Verdi Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca - sede territoriale di Como, finalizzata all'espressione del parere di competenza, nell'ambito del procedimento di valutazione di compatibilità in corso, in relazione alla conformità della variante al PGT in oggetto rispetto al PIF vigente, costituente specifico piano di settore del PTCP, ai sensi dell'art. 48, comma 2, della L.R. n. 31/2008.
- Con nota prot. n. 31863 del 14 luglio 2023, è stato richiesto al Parco regionale delle Groane di esprimere il parere di competenza in relazione alla variante al PGT adottata, al fine di coordinare i contenuti degli atti territoriali di pertinenza.
- Il parere del suddetto ente Parco, espresso con nota prot. n. 3116 dell'11 agosto 2023, è stato acquisito agli atti Provinciali con prot. n. 36454.
- Il parere di conformità al PIF, espresso con nota regionale prot. n. 205611 del 23 ottobre 2023, è stato acquisito in pari data (agli atti prot. n. 46350).
- Con nota prot. n. 38604 del 6 settembre 2023, è stato richiesto al Comune di produrre alcune integrazioni alla documentazione presentata, che sono state trasmesse dal medesimo con nota prot. n. 37060, ricevuta dalla Provincia l'8 settembre 2023 (agli atti prot. n. 39062).
- Con nota prot. n. 45304 del 17 ottobre 2023, è stato convocato un incontro di confronto in modalità telematica per il 23 ottobre 2023 con il Comune in merito all'istruttoria in corso, come da verbale sottoscritto dagli intervenuti e trasmesso al Comune con nota prot. n. 47262 del 30 ottobre 2023.

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 della 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 negli **Allegati A e B**.

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 della variante al PGT composta da "*Nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) in adeguamento alla L.R. n. 31/2014 - Valutazione Ambientale Strategica - Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica*", adottata dal Comune di Mariano Comense (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 28 giugno 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 allo strumento di pianificazione adottato, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

- 2) la coerenza della variante al PGT composta da *“Nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) in adeguamento alla L.R. n. 31/2014 - Valutazione Ambientale Strategica - Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica”*, adottata dal Comune di Mariano Comense (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 28 giugno 2023, con l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni riportate nell'**Allegato B**, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, che il Comune è tenuto a recepire apportando le conseguenti modificazioni allo strumento di pianificazione adottato.

### **DISPONE**

1. la notifica del presente atto:

- al Comune di Mariano Comense;

e per conoscenza:

- a Regione Lombardia:

- Direzione Generale Territorio e Protezione Civile - U.O. Urbanistica e Assetto del Territorio;
- Direzione Generale Agricoltura, Alimentazione e Sistemi Verdi Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca - *sede territoriale di Como*;

- al Parco regionale delle Groane;

2. 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, 31/10/2023

LA DIRIGENTE

CARIBONI EVA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L. gs 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), ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., della variante al PGT composta da nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) in adeguamento alla L.R. n. 31/2014 – Valutazione Ambientale Strategica – Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, adottata dal Comune di Mariano Comense (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 28 giugno 2023.



## 1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del nuovo PGT

Nell'ambito della procedura di VAS del nuovo PGT, la Provincia di Como, con proprio parere in atti provinciali prot. 21074 del 15/05/2023, ha evidenziato alcune criticità riferite a scelte contenute nella proposta di variante.

Il parere espresso dalla Provincia in sede di seconda conferenza VAS è stato parzialmente recepito in fase di adozione.

## 2. La verifica dei contenuti del nuovo PGT con le norme del PTCP

### 2.1 PTCP e Nuovo Documento di Piano: 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 nuovo Documento di Piano con variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, in adeguamento alla L.R. 31/14, definisce i seguenti orientamenti territoriali strategici:

- garantire la sostenibilità ambientale e la valorizzazione delle risorse naturali;
- mantenere le realtà agricole locali;
- garantire la tutela idrogeologica attraverso una pianificazione specifica;
- riconoscere e valorizzare gli elementi costitutivi del paesaggio locale;
- razionalizzare la rete viaria esistente e le aree di sosta;
- agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente come alternativa al consumo di nuovo suolo e il completamento del tessuto urbano consolidato (nel rispetto dei valori paesistici);
- garantire un sistema di servizi anche a livello sovracomunale;
- valorizzare il sistema e le forze economiche presenti sul territorio;
- snellire e rendere trasparenti le procedure, introducendo delle semplificazioni per le modalità di intervento.

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

### 2.2 Lo strumento urbanistico vigente

Il Comune di Mariano Comense è dotato di PGT approvato con delibere di C.C. n° 78-79-80-81 del 13/12/2012.

Successivamente sono state apportate le seguenti modifiche:

- Deliberazione di C.C. n° 75 del 25/07/2016: 1ª Variante agli atti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- Deliberazione di C.C. n° 25 del 28/04/2021: Variante puntuale finalizzata all'adeguamento della viabilità esistente di Viale Lombardia;



- Deliberazione di C.C. n° 96 del 20/12/2021: Variante SUAP “Società Mariani Ambrogio s.n.c. - Via S. Zeno”;
- Deliberazione di C.C. n° 71 del 28/09/2022: Variante SUAP “Società Frigerio Poltrone e divani s.r.l. - Via Sant’Agata”;
- Deliberazione di C.C. n° 70 del 28/09/2022: Variante SUAP “Società Il Legno s.r.l. - Via Mons. Borroni”;

In relazione agli atti sopra citati, la Provincia ha espresso le seguenti valutazioni di compatibilità con il PTCP:

- Parere di compatibilità agli atti prot. 43498, n° 21 di registro del 08/10/2012 Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione di C.C. n. 36 del 29/05/2012);
- Variante SUAP per ampliamento attività artigianale “Società Frigerio Poltrone e divani s.r.l.” (agli atti prot. 13579 del 07/04/2021);
- Variante SUAP per ampliamento attività artigianale “Società Mariani Ambrogio s.n.c.” (agli atti prot.17467 del 04/05/2021);
- Variante SUAP per ampliamento attività artigianale “Società Il Legno s.r.l.” (agli atti prot. 46701 del 23/11/2021).

### 2.3 Le aree urbanizzate ed il tessuto urbano consolidato

In termini generali ed ai fini delle verifiche della sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato di cui all’art. 38 del PTCP, le aree urbanizzate esistenti e previste dallo strumento urbanistico vigente, esterne al Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea, sono state correttamente individuate, fatta eccezione per:

- le aree comprese in fascia di rispetto cimiteriale che risultano interamente classificate come superficie urbanizzata all’interno della tavola 2.3\*. A tal riguardo si richiamano i contenuti del provvedimento di valutazione di compatibilità con il PTCP n°21 del 08/10/2012 che evidenzia quanto segue: *«Con riferimento alla tavola del Piano delle Regole “R6”, tenuto conto di quanto precisato nel presente provvedimento a proposito degli ambiti del PGT che fanno parte integrante della rete ecologica, si evidenzia che tutte le aree di rispetto cimiteriale ricadenti nel perimetro della rete ecologica, sono elementi della rete stessa. Si ritiene necessario adeguare l’elaborato grafico “R6” precisando, per le suddette aree di rispetto cimiteriale, gli elementi della rete ecologica ai sensi delle art. 11 della NTA del PTCP, in coerenza con i contenuti della Tav. D3 del Documento di Piano.»*

***Si chiede pertanto di aggiornare la tavola 2.3\* distinguendo all’interno delle fasce di rispetto cimiteriali, le aree appartenenti alla rete ecologica del PTCP dalle superfici urbanizzate esistenti e previste.***

- l’area produttiva a lato di via Alfieri, per la quale si chiede di tutelare le porzioni sottoposte alla disciplina del Piano di Indirizzo Forestale (PIF), come indicato nel successivo paragrafo 2.7 del presente Allegato.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato appaiono in linea generale correttamente perimetrati in cartografia.

Si prende inoltre atto di quanto specificato dal Comune durante l’incontro del 23/10/2023, circa la trasposizione all’interno del PGT dell’azzonamento della Variante generale al PTC del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea, approvata dalla Comunità del Parco con deliberazione n°17 del 21/12/2021, attualmente al vaglio di Regione Lombardia per l’approvazione definitiva.





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

Si richiamano i disposti di cui all' art. 8, comma 2, della L.R. 12/2005 e agli artt. 38, 39 e 40 delle NTA del PTCP.

Il nuovo Documento di Piano oggetto della presente valutazione, riporta i dati contenuti nel provvedimento di valutazione di compatibilità con il PTCP n° 21 di registro del 08/10/2012 riferito al PGT adottato con C.C. n. 36 del 29/05/2012.

Tuttavia in fase di approvazione del PGT 2012 (deliberazioni di C.C. n° 78-79-80-81 del 13/12/2012) il Comune ha apportato alcune precisazioni ai calcoli contenuti nel PGT adottato. In particolare:

- Superficie ammissibile di espansione (SAE):	156.047 mq
di cui:	
per funzioni di rilevanza sovracomunale (quota polo- attrattore):	93.628 mq
per altre funzioni di rilevanza comunale:	62.419 mq
- Superficie delle aree di espansione del primo PGT:	36.789 mq
di cui:	
per funzioni di rilevanza sovracomunale (polo attrattore):	24.017 mq
per altre funzioni di rilevanza comunale:	12.772 mq

**Sulla scorta di tali dati è possibile quantificare la superficie ammissibile di espansione (SAE) residua, costituente il riferimento per la valutazione di compatibilità del nuovo PGT con l'art. 38 del PTCP.**

- Superficie residua delle aree di espansione:	119.258 mq
di cui:	
per funzioni di rilevanza sovracomunale (polo attrattore):	69.611 mq
per altre funzioni di rilevanza comunale:	49.647 mq

Il nuovo PGT non conferma alcune previsioni di trasformazione introdotte dal precedente PGT che insistevano su aree della rete ecologica del PTCP determinando consumo di suolo. Si tratta in particolare:

- della strada Mariano-Carugo-Giussano e del parcheggio TIR di via San Carlo, che incidevano sulla quota di superficie ammissibile di espansione per funzioni di rilevanza sovracomunale;
- di parte dell'ex ambito AT2 e dell'ex ambito API, relative a funzioni di rilevanza comunale.

Per quanto concerne le previsioni di rilevanza sovracomunale, il nuovo PGT quantifica una riduzione di consumo di suolo pari a 19.681 mq. Tuttavia il PGT approvato in data 13/12/2012 aveva quantificato tali previsioni in 24.017 mq di consumo di suolo. Ai fini dei calcoli di cui all'art. 38 delle norme del PTCP risulta pertanto corretto prendere come riferimento tale dato. La restituzione di tali previsioni porta **la superficie ammissibile di espansione residua per funzioni di rilevanza sovracomunale a 93.628 mq.**

Per quanto concerne le funzioni di rilevanza comunale, la porzione dell'ex ambito API determinante consumo di suolo, era stata computata dal precedente PGT nella misura pari al 20%, in applicazione di quanto previsto dall'art. 38 delle norme del PTCP. Pertanto **la superficie in restituzione alla rete ecologica è quantificata in 2.860 mq (20% di 14.302 mq), che portano la superficie ammissibile di espansione residua per funzioni comunali a 52.507 mq.**



Oltre a restituire alcune aree alla rete ecologica del PTCP, il nuovo PGT prevede nuove previsioni di rilevanza comunale, quantificandole in 47.776 mq (< 52.507 mq di SAE residua). Tuttavia nel corso dell'istruttoria è emerso che il conto delle singole superfici determinanti consumo di suolo risulta pari a 52.045 mq (< 52.507 mq di SAE residua).

***Il PGT rispetta i limiti fissati dall'art. 38 delle norme del PTCP per il consumo di suolo. Si chiede tuttavia di aggiornare gli elaborati di PGT secondo quanto sopra riportato.***

## 2.5 La rete ecologica

Si richiamano i disposti dell'art. 11 delle NTA del PTCP.

Il Nuovo PGT individua con apposito simbolo grafico le previsioni del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, le aree della rete ecologica del PTCP, senza tuttavia perimetrarle.

Oltre al Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea, che costituisce nel suo insieme elemento della rete ecologica stessa, si ritiene di poter ricondurre alla rete ecologica del PTCP i seguenti ambiti:

- AG- ambito agricolo;
- AF – ambito agricolo florovivaistico;
- AB-aree boscate.

Considerato inoltre che ***le tavole delle previsioni del Documento di Piano (tavola n°11) e del Piano dei Servizi (tavola n°15) inseriscono le aree tra le vie Segantini, via per Cabiato e la SP 36 in “AG-ambito agricolo”, mentre il Piano delle Regole (tavola 14) le inserisce in “Ambito cimiteriale e relativa fascia di rispetto”. Si chiede di rendere coerenti gli elaborati citati, anche alla luce di quanto evidenziato al paragrafo 2.3 del presente Allegato.***

In relazione alle nuove previsioni che interessano la rete ecologica del PTCP, facendo riferimento alle aree indicate nella tavola 2.3\*, si evidenziano le seguenti criticità:

Modifica n°5 – Sulla scorta di quanto evidenziato nel parere VAS, in fase di adozione è stata inserita la previsione di una fascia a verde in adiacenza al tessuto residenziale, ma è stata ridotta la superficie di trasformazione di una quantità non significativa (da 8.900 mq 8.810 mq).

Come già evidenziato nel suddetto parere, l'area è caratterizzata dalla presenza di seminativi semplici con “valore agricolo moderato” e “sensibilità paesaggistica molto alta” (tavole 3.a1 e 3.a2 della Carta del Consumo di suolo). Appartiene inoltre ad un comparto agricolo omogeneo che separa l'urbanizzato di Mariano Comense con quello di Carugo. ***Alla luce di ciò si chiede di ridurre ulteriormente l'ambito o in subordine di individuare delle ulteriori fasce di mitigazione a verde in direzione delle aree agricole.***

Modifica n°8 – Rispetto alla proposta sottoposta a VAS, il nuovo PGT prevede una modifica dell'area in oggetto sia per quanto concerne l'estensione che l'orientamento, attraverso una sua rotazione con il lato maggiore attestato lungo via del Birrone. L'area è caratterizzata dalla presenza di un arboreto recintato (alberi da frutto) e la sua trasformazione interessa aree della rete ecologica e determina una riduzione della connessione con l'area a nord (di circa 3800 mq) che rimarrebbe depotenziata in termini di funzionalità e di connessione ecologica. ***Alla luce di quanto premesso ed in accoglimento della proposta formulata dal Comune durante l'incontro del 23/10/2023, si chiede di prevedere interventi di deframmentazione e miglioramento dell'area attualmente recintata al fine di migliorare le connessioni ecologiche.***



**Modifica n°12** – Con il parere espresso in sede di VAS era stato chiesto di valutare una riduzione dell’ambito allo scopo di salvaguardare la porzione inferiore su via Manzoni. La previsione contenuta nel PGT adottato, risulta ridotta in modo non significativo (da 4.900 mq a 4.221 mq). ***Sulla scorta di quanto concordato durante l’incontro del 23/10/2023, si chiede di prevedere all’interno dell’area in oggetto, in direzione di via Manzoni, la realizzazione di una fascia filtro non edificabile trasferendo le volumetrie realizzabili.***

## 2.6 Le aree protette

Il PTCP recepisce gli strumenti di pianificazione approvati o adottati che costituiscono il sistema delle aree regionali protette, attenendosi, nei casi di piani di parco adottati alle misure di salvaguardia previste in conformità con la legislazione vigente (art. 12 comma 1 del PTCP).

Il territorio comunale è interessato dal Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea.

***Il presente provvedimento prende atto del parere positivo espresso in data 11/08/2023 dall’Ente Gestore dell’area protetta.***

## 2.7 La gestione dei boschi e il Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

Ai sensi del comma 2 dell’art. 48 della L.R. 31/2008, il PIF della Provincia di Como costituisce specifico piano di settore del PTCP. Si richiamano i disposti di cui all’art. 13 delle NTA del PIF, nonché il comma 3 dell’art. 48 della L.R. 31/2008.

Il vigente PIF definisce la trasformabilità dei boschi del Comune di Mariano Comense sulla base del PGT approvato con delibera di C.C. n° 81 del 13/12/2012. A seguito dell’entrata in vigore della L.R. 39 del 28/12/2017 “*Modifiche e integrazioni alla L.R. 16/2007 Ampliamento dei confini del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea e accorpamento della riserva naturale Fontana del Guercio e del parco locale di interesse sovracomunale della Brughiera Briantea*” parte del territorio di Mariano Comense rientra nella forestale del Parco Regionale.

Preliminarmente si evidenzia che ***il Nuovo PGT non costituisce adeguamento al PIF, ai sensi dell’art. 48 della L.R. 31/2008, in quanto non prevede alcuna indagine di dettaglio della superficie forestale, così come previsto dall’art. 13 delle NTA del PIF.***

Con riferimento agli elaborati di PGT adottati e messi a disposizione dal Comune di Mariano Comense si evidenzia che nell’individuazione delle superfici boscate permane la dicitura “*aree boscate – PIF con vincolo ventennale di non trasformabilità*” che, come già rilevato nel parere reso in sede di VAS, risulta essere fuorviante per comprendere l’articolazione della trasformabilità dei boschi inseriti nel PIF.

Inoltre il nuovo PGT interessa una superficie boscata tutelata sotto il profilo paesaggistico e forestale a lato di Via Alfieri ricadente simultaneamente entro “*AB-aree boscate*” (art. 24.3 NTA Piano delle Regole) e gli ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione industriale (art. 23.1 NTA Piano delle Regole) con previsioni tra loro incompatibili e pertanto non pienamente conformi alla classe di trasformabilità del bosco (“*Trasformazioni speciali non cartografabili*” di cui all’art. 26 del Regolamento Territoriale del PIF) attribuita dal vigente PIF.

***Considerato che il nuovo PGT propone la zona “AB – aree boscate” (disciplinata dall’articolo 24.3 delle norme del Piano delle Regole), equivalente al perimetro del bosco del PIF vigente, è necessario eliminare le sovrapposizioni con altre tipologie di classificazione del territorio,***



**prevedendo la trasformabilità del bosco individuata dal PIF vigente, a sua volta individuata sulla scorta del PGT approvato con delibera di C.C. n° 81 del 13/12/2012 (rif. Allegato 1 alla Relazione del PIF).**

Alla luce di quanto sopra evidenziato e facendo riferimento esclusivamente alle aree esterne al Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea, la conformità del nuovo PGT al PIF vigente è subordinata al recepimento di quanto indicato di seguito:

- **non essendo stata avanzata alcuna richiesta di rilocalizzazione del consumo di bosco con contestuale indagine di dettaglio di tutta la superficie forestale comunale comprensiva di quella ricadente in Parco Regionale (articolo 13 del Regolamento Territoriale del PIF), la porzione di bosco inserita in “I – Industriale” nei pressi di via Alfieri dovrà essere tutelata secondo quanto previsto dall’articolo 26 delle NTA del PIF per le superfici inserite in “Trasformazioni speciali non cartografabili” e pertanto la nuova previsione industriale dovrà essere stralciata.**
- **verificare eventuali sovrapposizioni degli “AB – aree boscate” di cui all’articolo 24.3 delle norme del Piano delle Regole con altre previsioni incompatibili, mantenendo la trasformabilità stabilita del PIF vigente, che tiene conto delle previsioni del PGT approvato con delibera di C.C. n° 81 del 13/12/2012;**
- **eliminare dalle tavole la campitura “aree boscate – PIF con vincolo ventennale di non trasformabilità” che risulta essere fuorviante per comprendere l’articolazione della trasformabilità dei boschi inseriti nel PIF, che dipende principalmente dalle previsioni urbanistiche contenute nel PGT approvato con delibera di C.C. n°81 del 13/12/2012.**
- **stralciare quanto riportato all’art. 24.3 delle norme del Piano delle Regole relativamente alla vincolistica, ovvero “Gli ambiti boscati sono sottoposti a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. ed ai disposti normativi forestali nazionali (D.Lgs. n° 34/2018) e regionali (L.R. 31/2008 e R.R. 5/2007) che normano le attività in tali aree. La trasformazione degli ambiti boscati può avvenire solo con le modalità previste dal PIF ed in caso di contrasto il PIF prevale sul PGT” inserendo tale disposizione all’art. 35 delle norme del Piano delle Regole, ove peraltro è necessario stralciare l’erroneo riferimento alla L.R. 3/2010 (abrogata).**

Si ricorda infine che, ai sensi del comma 3 art. 48 della L.R. 31/2008, la delimitazione delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco stabilite nei piani di indirizzo forestale sono immediatamente esecutive e costituiscono variante agli strumenti urbanistici.

## 2.8 *Gli ambiti destinati all’attività agricola*

Si richiamano i disposti dell’art. 15, commi 4 e 5, della L.R. n. 12/2005 e l’art. 15 delle NTA del PTCP, in attuazione della stessa normativa regionale, nonché il Regolamento “*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*”, approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 11/1847 del 12 febbraio 2007.

Il nuovo PGT individua le “*Aree agricole aventi efficacia prevalente (art.15 L.R. 12/05)*”, all’interno del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea. **Nel prendere atto della dismissione dell’attività florovivaistica classificata come ambito agricolo avente efficacia prevalente nel primo PGT, esaminate le caratteristiche del territorio e le attività agricole che vi si svolgono**, si ritiene che i suddetti ambiti di interesse strategico del PGT siano correttamente individuati.



## 2.8 La salvaguardia del patrimonio storico-artistico

Il nuovo PGT individua gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04, le aree di interesse archeologico e gli altri beni di valore storico meritevoli di tutela.

In relazione ai beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, si riscontra la mancata individuazione delle aree di rispetto con il divieto di nuove edificazioni al loro interno, così come disposto dall'art. 18, comma 3 delle NTA del PTCP.

***Per i beni vincolati individuati dal PGT, inseriti in contesti non edificati o saturi (o con presenza di giardini di interesse storico architettonico), occorre prevedere un'adeguata area di rispetto inedificabile in coerenza con l'art. 18 delle norme del PTCP, da riportarsi nei vari elaborati di previsione del PGT.***

## 2.9 Il paesaggio

Si richiamano:

- l'articolo 10 del PTCP e gli elaborati cartografici;
- il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Il PGT adottato riporta nella tavola n°8 *"I valori paesistici e ambientali"* gli elementi che caratterizzano il paesaggio di Mariano Comense, tra cui figurano anche gli elementi di rilevanza paesaggistica del PTCP (P10.108 Parrocchiale di Santo Stefano) e del PPR (tracciato guida paesaggistico n° 40 *"Greenway della Brianza e della valle del Lambro"*), Inoltre sono stati individuati i vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/04 e le classi di sensibilità paesaggistica del territorio comunale (tavola n°9).

***Alla luce di quanto sopra evidenziato, si ritiene il nuovo PGT coerente con il PTCP.***

### 2.11 L'Ingegneria naturalistica

Si richiama l'articolo 31 delle norme di PTCP.

***A tale riguardo, il Nuovo PGT prevede le suddette disposizioni (art. 35.4 delle norme) e pertanto risulta coerente con le norme del PTCP.***

### 2.12 La rete viaria

Si richiama l'art. 46 del PTCP.

***Gli art. 23.5 e 32.4 delle norme del PGT, relativi agli impianti di distribuzione carburante e alle fasce di rispetto stradali, dovranno essere integrati limitando gli interventi ammessi nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica provinciale.***

### 2.13 Il sistema distributivo commerciale

Si richiamano i contenuti dell'art. 56 delle norme del PTCP, specificando che il comma 3 del medesimo articolo, con particolare riferimento ai limiti dimensionali delle superfici di vendita, risulta inapplicabile per incompatibilità con la normativa nazionale sopravvenuta.



**Il PGT prevede la realizzazione di nuove medie strutture di vendita. L'art. 23.3 delle norme del PGT contiene le disposizioni relative alle medie strutture con superficie di vendita maggiore di 800 mq, risultando coerente con quanto disposto dall'art. 56 comma 4 del PTCP.**

#### 2.14 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Si prende atto che con nota pervenuta in data 8 settembre 2023 (agli atti prot. 39062) a seguito di richiesta di questo Ente datata 6 settembre 2023 (agli atti prot. 38604) è stata trasmessa l'asseverazione di congruità tra le previsioni della variante e i contenuti della componente geologica della pianificazione di bacino.

Si ricorda al Comune di Mariano Comense:

- **la trasmissione di eventuali pareri espressi da Regione Lombardia, in merito alla revisione della componente geologica adottata;**
- **la redazione dello “Studio comunale di gestione del rischio idraulico”, che deve essere recepito nel PGT nei termini previsti dall'art.14, comma 5, del R.R. 7/2017.**

### 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 Aggiornare la tavola 2.3\* distinguendo all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, le aree appartenenti alla rete ecologica del PTCP dalle superfici urbanizzate esistenti e previste.
- 3.2 Aggiornare gli elaborati di PGT in relazione ai calcoli del consumo di suolo, secondo quanto riportato in narrativa.
- 3.3 Rendere coerenti le tavole delle previsioni del Documento di Piano (tavola n°11) e del Piano dei Servizi (tavola n°15) che inseriscono le aree tra le vie Segantini, via per Cabiato e la SP 36 in “AG-ambito agricolo”, mentre il Piano delle Regole (tavola 14) le inserisce in “Ambito cimiteriale e relativa fascia di rispetto”.
- 3.4 Ridurre ulteriormente l'ambito individuato come “Modifica n°5”, o in subordine, individuare delle ulteriori fasce di mitigazione a verde in direzione delle aree agricole.
- 3.5 Prevedere, per la “Modifica n°8”, interventi di deframmentazione e miglioramento dell'area attualmente recintata al fine di migliorare le connessioni ecologiche con l'area a nord (di circa 3800 mq) che rimarrebbe depotenziata in termini di funzionalità e di connessione ecologica.
- 3.6 Prevedere per la “Modifica n°12” e all'interno dell'area in oggetto in direzione di via Manzoni, la realizzazione di una fascia filtro non edificabile trasferendo le volumetrie realizzabili.
- 3.7 Tutelare la porzione di bosco inserita in “I – Industriale” nei pressi di via Alfieri secondo quanto previsto dall'articolo 26 delle NTA del PIF per le superfici inserite in “Trasformazioni speciali non cartografabili”, stralciando la nuova previsione industriale.
- 3.8 Verificare eventuali sovrapposizioni degli “AB – aree boscate” di cui all'articolo 24.3 delle norme del Piano delle Regole con altre previsioni incompatibili, mantenendo la trasformabilità





stabilita del PIF vigente, che tiene conto delle previsioni del PGT approvato con delibera di C.C. n° 81 del 13/12/2012.

- 3.9 Eliminare dalle tavole la campitura “aree boscate – PIF con vincolo ventennale di non trasformabilità” che risulta essere fuorviante per comprendere l’articolazione della trasformabilità dei boschi inseriti nel PIF, che dipende principalmente dalle previsioni urbanistiche contenute nel PGT approvato con delibera di C.C. n°81 del 13/12/2012.
- 3.10 Stralciare quanto riportato all’art. 24.3 delle norme del Piano delle Regole relativamente alla vincolistica, ovvero “*Gli ambiti boscati sono sottoposti a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. ed ai disposti normativi forestali nazionali (D.Lgs. n° 34/2018) e regionali (L.R. 31/2008 e R.R. 5/2007) che normano le attività in tali aree. La trasformazione degli ambiti boscati può avvenire solo con le modalità previste dal PIF ed in caso di contrasto il PIF prevale sul PGT*” inserendo tale disposizione all’art. 35 delle norme del Piano delle Regole, ove peraltro è necessario stralciare l’erroneo riferimento alla L.R. 3/2010 (abrogata).
- 3.11 Prevedere un’adeguata area di rispetto inedificabile in coerenza con l’art. 18 delle norme del PTCP, da riportarsi nei vari elaborati di previsione del PGT, per i beni vincolati individuati dal PGT, inseriti in contesti non edificati o saturi (o con presenza di giardini di interesse storico architettonico).
- 3.12 Integrare gli art. 23.5 e 32.4 delle norme del PGT, relativi agli impianti di distribuzione carburante e alle fasce di rispetto stradali, limitando gli interventi ammessi nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica provinciale.
- 3.13 Recepire nel PGT la redazione dello “Studio comunale di gestione del rischio idraulico” nei termini previsti dall’art.14, comma 5, del R.R. 7/2017.

Si chiede inoltre di trasmettere gli eventuali pareri espressi da Regione Lombardia, in merito alla revisione della componente geologica adottata.



## **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, della variante al PGT composta da nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) in adeguamento alla L.R. n. 31/2014 – Valutazione Ambientale Strategica – Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, adottata dal Comune di Mariano Comense (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 28 giugno 2023.





## **1. I contenuti del nuovo 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 del comma 4 art. 20 della L.R. 12/05, a tal fine l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, approvata 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 Nuovo Documento di Piano con variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, in adeguamento alla LR 31/14 e all'Integrazione del PTR ai sensi della citata legge.

## **2. La Carta del Consumo di suolo**

Il Piano delle Regole contiene la Carta del Consumo di Suolo che costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione degli interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti anche solo parzialmente consumo di nuovo suolo.

***Sulla scorta della perimetrazione delle diverse tipologie di superfici contenuta nella Carta del Consumo di Suolo, si chiede di riportare negli elaborati del Documento di piano la soglia comunale di consumo di suolo riferita al PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/14 e al nuovo PGT.***

Dai dati riportati nella Carta del Consumo di suolo, è quantificabile un indice di consumo di suolo di circa il 49%, superiore all'indice di urbanizzazione dell'ambito territoriale "Comasco e Canturino" (38,5%) e all'indice provinciale (17,4%).

La Carta del Consumo di Suolo contiene un'analisi della qualità dei suoli liberi, in relazione alla componente pedologica, al valore agricoli. A tali valutazioni si aggiungono ulteriori elaborati presenti nel PGT relativi al paesaggio e alla rete ecologica. I suoli che presentano maggior valore risultano inseriti all'interno del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea. Le aree libere che si interpongono tra il tessuto edificato di Mariano Comense e quello di Cabiato, Giussano, Seregno, presentano un minore valore dal punto di vista agronomico, ma necessitano comunque di essere tutelate da future previsioni edificatorie che potrebbero portare alla "saldatura" dei suddetti comuni.

## **3. La riduzione del consumo di suolo**

Il nuovo PGT, sulla scorta delle previsioni del Documento di Piano vigente al 2 dicembre 2014, applicando la soglia di riduzione del consumo di suolo stabilita dai Criteri dell'Integrazione del PTR per la Provincia di Como, quantifica le seguenti superfici da ridurre:

- Superfici ambiti di trasformazione a destinazione residenziale: 11.489,25 mq



- Superfici ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane:	23.147,60 mq
- <b>Totale superficie degli ambiti di trasformazione da ridurre:</b>	<b>34.636,85 mq</b>

Il nuovo PGT prevede una riduzione del consumo di suolo di 14.135 mq per la funzione residenziale e di 23.415 per altre funzioni urbane.

**La soglia di riduzione per la residenza prevista dal nuovo PGT è pari al 30%, risultando superiore alla quota tendenziale del 20-25% fissata dai Criteri dell'Integrazione del PTR per la Provincia di Como. Per le altre funzioni urbane la quota di riduzione si attesta al 20,23% risultando sostanzialmente in linea con quanto stabilito dai citati criteri (20%).**

#### **4. Il Bilancio ecologico del suolo (BES)**

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 urbanizzata e urbanizzabile che contestualmente viene ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Il nuovo PGT, al di là della riduzione del consumo di suolo applicata agli ambiti di trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della LR 31/14, introduce nuove previsioni che interessano superficie agricola e naturale, applicando il bilancio ecologico del suolo inferiore a zero. In particolare viene quantificata in 47.776 mq, l'area sottratta alla superficie agricola e naturale. In relazione a tale dato, occorre evidenziare una discrepanza con la somma delle singole superfici elencate nell'Allegato 3F, che ammonta a 52.045 mq.

**Entrambi i dati non tengono conto della previsione della piattaforma ecologica (12.732 mq), che viene introdotta dal nuovo PGT sulla scorta dell'azzonamento del PTC del Parco delle Groane e della Brughiera Briantea, attualmente al vaglio di Regione Lombardia per l'approvazione finale. La nuova piattaforma ecologica si configura come intervento pubblico di interesse sovracomunale ai sensi della D.G.R. n°1141 del 14/01/2019 e pertanto alla stessa non si applicano le soglie di riduzione del consumo di suolo. Restano salve le valutazioni di Regione Lombardia nell'ambito dell'approvazione del PTC del Parco Regionale.**

Parallelamente all'introduzione di nuove previsioni, il nuovo PGT riconduce a superficie agricola e naturale 52.868 mq di aree relative alla strada Mariano-Carugo-Giussano, al parcheggio TIR di via San Carlo, agli standard del centro sportivo e del Parco dei Vivai. Riguardo a quest'ultima area, durante l'incontro del 23/10/2023, il Comune ha specificato che il precedente PGT ammetteva l'edificazione (art.50 delle NTA)

**Fermo restando la necessità di verificare il dato corretto relativo alle aree sottratte alla superficie agricola e naturale, il nuovo PGT rispetta il bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, risultando coerente con i Criteri dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14.**

Dal punto di vista della qualità delle aree interessate dal bilancio ecologico del suolo, l'Allegato 3F riporta un'analisi qualitativa delle aree, dalla quale non emergono significative criticità.



## 5. La stima dei fabbisogni

La LR 31/14 associa le politiche di riduzione del consumo di suolo all'effettiva sussistenza di fabbisogno abitativo e di fabbisogno produttivo, tali da giustificare eventuale nuovo consumo di suolo.

In relazione alla destinazione residenziale, il nuovo Documento di Piano effettua una verifica delle previsioni del nuovo PGT rispetto al fabbisogno. Il nuovo piano quantifica un'offerta insediativa pari a 990 abitanti, corrispondenti ad un incremento di 198 abitanti/anno, presupponendo una vigenza del Documento di Piano pari a 5 anni. ***Sulla scorta degli studi effettuati dal CRESME e dell'andamento della popolazione riportati nella citata Relazione, il PGT appare correttamente dimensionato rispetto al fabbisogno.***

Sulla scorta degli interventi attuati nel periodo 2020-2023, viene quantificata una esigenza media annua di 10.950 mq di aree per le funzioni non residenziali a fronte della previsione di 44.980 mq di aree contenuta nel PGT vigente.

## 6. La rigenerazione territoriale e urbana

Il nuovo PGT si pone l'obiettivo di incentivare la rigenerazione urbana e territoriale, coerentemente con quanto disposto dall'art. 8 della LR 12/05. A tal fine ***vengono previste misure di semplificazione e incentivi per gli interventi da attuarsi all'interno del centro e nei nuclei storici, nonché l'individuazione di dieci ambiti di rigenerazione (RU) in corrispondenza di comparti dismessi o sottoutilizzati.***

## 7. Il monitoraggio

I Criteri dell'Integrazione del PTR (capitolo 6) stabilisce che in sede di adeguamento alla LR 31/14 e nelle successive fasi di variante dei PGT, i Comuni restituiscono, alle Province e alla Regione, un set di dati e indicatori finalizzato al monitoraggio della riduzione del consumo di suolo.

***In relazione al monitoraggio, si rimanda ai contenuti della d.d.u.o. 7898 del maggio 2023 con cui Regione Lombardia ha approvato le linee guida per l'aggiornamento del SIT integrato della pianificazione locale – Banca dei piani di governo del territorio, con particolare riferimento all'integrazione dei contenuti delle informazioni relative al monitoraggio del consumo di suolo, nonché al decreto n° 14596 del 28 settembre 2023.***

## 8. Prescrizioni

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

8.1 Riportare negli elaborati del Documento di Piano la soglia comunale di consumo di suolo riferita al PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/14 e al nuovo PGT, sulla scorta della perimetrazione delle diverse tipologie di superfici contenuta nella Carta del Consumo di Suolo.

8.2 Verificare il dato corretto relativo alle aree sottratte alla superficie agricola e naturale.