



# Provincia di Como

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

## PROVVEDIMENTO. N. 256 / 2023

**OGGETTO: VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT), AI SENSI DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I., IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 31/2014, ADOTTATA DAL COMUNE DI VERTEMATE CON MINOPRIO (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 24 DEL 31 LUGLIO 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 Vertemate con Minoprio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 15 dicembre 2010 (vigente con l'avvenuta pubblicazione sul BURL), alla quale ha fatto seguito una serie di varianti.
- La validità del Documento di Piano del PGT approvato con la succitata deliberazione Consiliare n. 33/2010 è venuta meno per intervenuta decadenza quinquennale, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..
- Con deliberazione n. 121 del 5 dicembre 2019, la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento di variante generale al PGT unitamente 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. 31360 del 12 luglio 2023, entro i termini di legge previsti.
- È stato espresso il Parere Motivato con atto prot. n. 6575 del 26 luglio 2023 e redatta la Dichiarazione di Sintesi prot. n. 6579 in pari data.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 28 giugno 2023, il Comune ha adottato lo strumento urbanistico in oggetto.

- Con nota prot. n. 6700 del 1° agosto 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. 35811 dell'8 agosto 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 (28 novembre 2023).
- Con nota prot. n. 35945 del 9 agosto 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.
- Il parere di conformità al PIF, espresso con nota regionale prot. n. 216770 del 20 novembre 2023, è stato acquisito in pari data (agli atti provinciali prot. n. 50937).
- Con nota prot. n. 46260 del 23 ottobre 2023 è stato convocato un incontro di confronto con il Comune in merito all'istruttoria in corso, tenutosi il 6 novembre 2023, come da verbale sottoscritto dagli intervenuti e trasmesso al Comune con nota prot. n. 50131 del 15 novembre 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 generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., in adeguamento alla L.R. n. 31/2014, adottata dal Comune di Vertemate con Minoprio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 31 luglio 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 generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., in adeguamento alla L.R. n. 31/2014, adottata dal Comune di Vertemate con Minoprio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 31 luglio 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 Vertemate con Minoprio;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*;
- 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, 27/11/2023

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), ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., della variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) in adeguamento alla L.R. n. 31/2014, adottata dal Comune di Vertemate con Minoprio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 31 luglio 2023.



## 1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al PGT

Nell'ambito della procedura di VAS della Variante al PGT, la Provincia di Como, con specifico parere in atti Provinciali 2023/31360 del 12/07/2023, ha evidenziato alcune criticità riferite a scelte contenute nella proposta di variante, riconducibili alle modalità di quantificazione del consumo di suolo sia in riferimento alle NTA del PTCP che alla coerenza con i "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo". Erano stati inoltre evidenziati alcuni aspetti da indagare in relazione alla opportunità di prevedere aree di trasformazione interferenti con gli ambiti agricoli e alla riconduzione degli stessi alla rete ecologica.

Parte di queste segnalazioni sono state recepite in fase di adozione della Variante al PGT attraverso il la modifica delle previsioni di Piano. Le rimanenti sono state discusse durante l'incontro di interlocuzione con il Comune, avvenuto in data 06/11/2023, e sono oggetto di prescrizioni nella presente valutazione di compatibilità.

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

### 2.1 PTCP e Variante generale 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.

La Variante oggetto della presente valutazione si configura come nuovo PGT ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31/14 e s.m.i., assumendo come orientamenti territoriali strategici:

1. la riduzione di alcuni ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente (ex T1, T3 e T4) con conseguente riduzione del consumo di suolo;
2. la modifica della destinazione dell'ambito ex T5 da residenziale a servizi (centro sportivo comunale e porta di accesso al Parco Regionale delle Groane) e stralcio di una porzione di circa 190 mq;
3. lo stralcio e la riconduzione ad area agricola dell'ambito di trasformazione ex T7;
4. la riconduzione al PdR delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione su superficie urbanizzata (ex TR 8, TR9 e TR10) in parte come ambiti di rigenerazione;
5. l'individuazione nel DdP di Ambiti di Rigenerazione la cui disciplina è normata nel PdR;
6. la revisione della normativa del PdR e delle previsioni di completamento (C) del TUC, con stralcio della previsione dell'ambito C8 e introduzione dell'ambito C14 che interessa la rete ecologica.

***Tali obiettivi strategici possono in linea generale ritenersi coerenti con il PTCP, fatte salve le prescrizioni contenute nel presente Allegato.***



***Come esplicitato nella Deliberazione di adozione e confermato durante l'incontro interlocutorio svoltosi in data 6 novembre 2023 si prende atto che la variante generale costituisce nuovo Documento di Piano.***

## *2.2 Lo strumento urbanistico vigente*

Il Comune di Vertemate con Minoprio è dotato di PGT approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 15/12/2010, pubblicato sul BURL n. 11 del 16.03.2011. Successivamente sono state apportate al Piano una serie di varianti parziali i cui estremi di approvazione sono di seguito elencati:

1. Deliberazione C.C. n. 3 del 01.03.2016.
2. Deliberazione C.C. n. 20 del 25.07.2017.
3. Deliberazione C.C. n. 35 del 30.11.2018.
4. Deliberazione C.C. n. 4 del 28.03.2019.
5. Deliberazione C.C. n. 29 del 26.07.2021.
6. Deliberazione C.C. n. 2 del 04.03.2022.

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

In termini generali ***le aree urbanizzate esistenti e previste dallo strumento urbanistico vigente e le aree del tessuto urbano consolidato sono state correttamente individuate.***

## *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 PGT vigente richiamato al paragrafo 2.2 ha previsto:

SAE art. 38 PTCP confermata in:	mq 56.720
la sup. delle aree di espansione (PGT 2011 e varianti successive):	mq 56.779
SAE residua, confermata da nota del 27/12/2018 (agli atti prot. 47801):	<b>mq 0</b>

La variante generale al PGT adottata prevede di ricondurre alcune aree, che determinano consumo di suolo in relazione alle definizioni contenute nell'articolo 38 delle NTA del PTCP, a elementi della rete ecologica, per una superficie complessiva pari a mq 22.532. Tali previsioni comportano un conseguente incremento della SAE residua. La variante prevede inoltre due nuove aree di espansione/ampliamento che interessano superfici attualmente in rete ecologica, per complessivi mq 1.455.

Pertanto, la SAE residua viene quindi rideterminata come segue:

<b><i>aree ricondotte a rete ecologica:</i></b>	<b><i>mq 22.532</i></b>
<b><i>aree di espansione:</i></b>	<b><i>mq 1.455</i></b>
<b><i>SAE residua:</i></b>	<b><i>mq 21.077</i></b>

***Tale SAE residua potrà essere utilizzata quale superficie di espansione per le successive varianti al PGT comportanti consumo di suolo nelle aree della rete ecologica.***

***La Variante al PGT è pertanto compatibile con le disposizioni dell'art. 38 delle norme del PTCP.***





## 2.5 La rete ecologica

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

Come già indicato nel precedente paragrafo, la variante generale comporta una riduzione netta degli ambiti di trasformazione, con conseguente riconduzione delle relative aree a elementi della rete ecologica.

**Tali aree presentano, dal punto di vista strutturale e funzionale, caratteristiche di connessione ecologica essendo poste in adiacenza di aree già appartenenti al sistema delle reti ecologiche e pertanto risultano compatibili con l'inclusione nella rete stessa. Si valuta pertanto favorevolmente la loro restituzione alla rete ecologica provinciale.**

## 2.6 Le aree protette

Parte del territorio comunale di Vertemate con Minoprio è interessato dalla presenza Parco Regionale delle Groane.

**Si evidenzia che con nota 2949 del 03/08/2023 il Parco ha segnalato che in data 28 luglio 2023 è decaduta la salvaguardia della variante generale del PTC del Parco finalizzata alle aree di ampliamento adottato con delibera di Comunità del Parco n. 17 del 21.12.2021 prevista dalla LR 86/83.**

**In attesa che RL approvi il PTC del Parco depositato in data 9.3.2023, resta in vigore la perimetrazione del Parco così come individuata dalla LR 39/2017 e all'interno di detto perimetro opera, per le aree oggetto di ampliamento ricadenti nei territori di Cabiato, Cantù, Carimate, Carugo, Cermenate, Cucciago, Figino Serenza, Fino Mornasco, Mariano Comense, Novedrate, Vertemate con Minoprio, la normativa stabilita dagli strumenti urbanistici generali dei comuni, fino all'approvazione della proposta di Piano da parte di RL. Dall'approvazione del PTC da parte di RL si applicheranno le previsioni di cui al comma 4 dell'art. 18 della L.R. 86/83.**

## 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.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 48 della l.r. 31/2008, le delimitazioni delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco definite nel PIF sono immediatamente prevalenti sui contenuti degli atti di pianificazione locale.

La Variante al PGT adottata non costituisce adeguamento al PIF ai sensi dell'art. 48 della LR 31/08, in quanto non prevede alcuna indagine di dettaglio della superficie forestale così come previsto dall'art. 13 del PIF approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 8 del 15 marzo 2016.

Nel corso dell'istruttoria è stato acquisito il parere favorevole di Regione Lombardia – Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca - Varese, Como e Lecco (in atti provinciali protocollo 50937 del 20/11/2023) in ordine alla conformità al PIF della Variante di PGT in oggetto, subordinatamente al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- **la superficie boscata posta all'estremo est dell'ARIG6 alla quale il PGT attribuisce la destinazione "area a verde pubblico attrezzata" dovrà essere mantenuta tale e riqualificata mediante specifico intervento selvicolturale;**
- **rendere coerenti le diciture con cui vengono indicati i boschi in quanto nelle tavole viene riportato "aree boscate" mentre nelle NTA "ambiti boschivi".**



Nel medesimo parere si rammenta inoltre che **gli interventi in previsione (strada e ciclopedonale), che comporteranno trasformazione del bosco della superficie boscata dell'ARIG6 posta all'estremo est dell'ambito (seppur di esigua estensione), potranno essere autorizzati solo nel rispetto dell'articolo 26 delle NTA del vigente Piano di Indirizzo Forestale.**

### *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.

**All'interno del sistema delle aree agricole la Variante al PGT individua gli ambiti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP (Tavola A 3.4).**

**Si segnala che gli articoli 47 – 48 delle NTA dovranno essere integrati prevedendo adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti.**

### *2.9 La rete viaria*

Si richiama l'art. 46 del PTCP.

**L'art 44 delle NTA del PGT deve essere integrato limitando gli interventi ammessi alle sole zone non interessate dalla presenza della rete ecologica.**

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

Acquisito l'aggiornamento dello schema di asseverazione per l'aggiornamento della componente geologica, di cui “Allegato 1 – Schema di Asseverazione dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)” si ritiene la Variante coerente con l'assetto geologico ed idrogeologico.

**Si ricorda inoltre che:**

- **le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM, se presenti e più restrittive, prevarranno sulle NTA geologiche;**
- **gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 17/01/2018 “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' 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.**



### 3. La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti dalla Variante generale al PGT

#### *PL1 e PL1\* - Piano Attuativo Vigente*

Si tratta di due ambiti di trasformazione la cui previsione di attuazione è stata individuata nella rispettiva scheda del PdR secondo le seguenti modalità:

- per l'ambito PL1 si applica la disciplina del Piano Attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 19 marzo 2004 e Convenzione Urbanistica sottoscritta in data in data 14 maggio 2008 Rep. 156984/33283.
- la Variante in valutazione ammette quale alternativa all'attuazione definita al punto precedente, il trasferimento della capacità edificatoria prevista dal PL1 nell'Ambito indicato con apposito perimetro e sigla PL1\* (tavole C.1.n del PdR).
- nel caso di attivazione dell'alternativa (PL1\*) le aree di proprietà privata all'interno dell'originario PL1 torneranno a destinazione agricola.

Ciò detto si condividono le controdeduzioni allegate al parere motivato riconoscendo il superiore valore paesaggistico dell'area PL1, caratterizzata da una morfologia rilevante in cui persiste un sistema di terrazzamenti (muri a secco), che costituisce uno degli elementi della cultura materiale locale oggetto di particolare attenzione anche da parte del Piano Paesaggistico Regionale, in quanto elemento identitario ed ordinatore del territorio, nonché la possibilità di inserimento di tale area nella rete ecologica provinciale come Stepping Stones.

Durante l'incontro di confronto tenutosi in data 06 novembre 2023 il Comune ha confermato che sull'Ambito di trasformazione PL1 è ancora in essere una Convenzione (che avrà scadenza nel mese di maggio 2024). Risulta pertanto necessario mantenere la previsione fino alla scadenza della convenzione stessa.

Il Comune ha comunque inserito, quale alternativa alla trasformazione dell'Ambito PL1, l'Ambito di trasformazione PL1\*, concedendo comunque una possibilità edificatoria maggiormente sostenibile e con la finalità di non riproporre l'Ambito PL1 in ragione delle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

L'Ambito di trasformazione PL1\* non presenta caratteristiche strutturali e funzionali di particolare rilevanza nel contesto della rete ecologica provinciale e regionale. inoltre, da un punto di vista agricolo, l'area non è classificata come ambito agricolo di interesse strategico ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005.

#### ***Ciò considerato si precisa che:***

- 1. nell'ipotesi di attuazione dell'Ambito PL1 dovrà essere aggiornata la cartografia e stralciata la previsione dell'Ambito PL1\*.***
- 2. nell'ipotesi di attuazione dell'Ambito PL1\*: (da preferire per le considerazioni sopra riportate):***
  - a) l'intera superficie dell'Ambito comporterà consumo di suolo (calcolato in 8.068 mq) che dovrà essere detratto dalla SAE residua, la cui quantificazione dovrà pertanto essere oggetto di aggiornamento;***
  - b) dovrà essere stralciare l'esistente previsione di PL1, riconducendo l'intera area alla rete ecologica provinciale come Stepping Stones. Contestualmente all'adozione del PA dovrà essere attivato l'aggiornamento della cartografia ed il ricalcolo della SAE residua.***



#### 4. Prescrizioni

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

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

La conformità al PIF della Variante di PGT in oggetto è subordinata al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- la superficie boscata posta all'estremo est dell'ARIG6 alla quale il PGT attribuisce la destinazione "area a verde pubblico attrezzata" dovrà essere mantenuta tale e riqualificata mediante specifico intervento selvicolturale;
- rendere coerenti le diciture con cui vengono indicati i boschi in quanto nelle tavole viene riportato "aree boscate" mentre nelle NTA "ambiti boschivi".

##### 4.2 *Gli ambiti destinati all'attività agricola*

Integrare gli articoli 47 – 48 delle NTA prevedendo adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti.

##### 4.3 *La rete viaria*

Integrare l'art 44 delle NTA del PGT limitando gli interventi ammessi alle sole zone non interessate dalla presenza della rete ecologica.

##### 4.4 *PL1 e PL1\* - Piano Attuativo Vigente*

Nell'ipotesi di attuazione dell'Ambito PL1 dovrà essere aggiornata la cartografia e stralciata la previsione dell'Ambito PL1\*.

Nell'ipotesi di attuazione dell'Ambito PL1\* (da preferire per le considerazioni sopra riportate):

- l'intera superficie dell'Ambito comporterà consumo di suolo (calcolato in 8.068 mq) che dovrà essere detratto dalla SAE residua, la cui quantificazione dovrà pertanto essere oggetto di aggiornamento;
- dovrà essere stralciare l'esistente previsione di PL1, riconducendo l'intera area alla rete ecologica provinciale come Stepping Stones. Contestualmente all'adozione del PA dovrà essere attivato l'aggiornamento della cartografia ed il ricalcolo della SAE residua.



**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 della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) in adeguamento alla L.R. 31/14, adottata dal Comune di Vertemate con Minoprio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 31/07/2023.



## **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 L.R. 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 L.R. 31/14).

Rispetto alla disciplina transitoria definita dall'art. 5 della L.R. 31/14 s.m.i., lo strumento urbanistico oggetto della presente valutazione si configura come Variante Generale (Nuovo Documento di Piano) in adeguamento ai contenuti dell'Integrazione del PTR e alla stessa L.R. 31/14. Tra le strategie delineate dal Documento di Piano oggetto della presente valutazione, figura infatti la riduzione del consumo di suolo previsto dal PGT vigente, non solo in relazione agli Ambiti di Trasformazione (applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo), ma anche riguardo alle previsioni previgenti del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi. In particolare, attraverso lo stralcio di alcune previsioni di trasformazione, il PGT ripropone il tema della salvaguardia della rete ecologica e della ricostruzione delle residue direttrici, a cui viene affiancato il riconoscimento del sistema delle aree verdi in ambito urbano (giardino del Castello di Vertemate, Fondazione Minoprio...). A tali obiettivi si associa inoltre il riconoscimento degli ambiti in cui attuare interventi di rigenerazione urbana, la cui disciplina viene demandata al Piano delle Regole, al fine di garantire una maggiore flessibilità soprattutto in termini di validità temporale della previsione.

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

Il Piano delle Regole contiene la Carta del Consumo di Suolo (tavole CDS 1 – CDS 2 – CDS 3) che costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di 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 degli elementi dello stato di fatto e di diritto rappresentati nella Carta del Consumo di Suolo, la Variante al PGT quantifica nel 36,00% circa il rapporto tra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile e la superficie del territorio comunale (indice di urbanizzazione), riferita al 2 dicembre 2014. Tale valore, che si pone già al di sotto di quello dell'ambito territoriale "Comasco e Canturino" (38,5%), viene ridotto al 35,30% circa dalla Variante al PGT, con una variazione di circa 0,7 punti percentuali. Occorre inoltre evidenziare che l'indice di urbanizzazione coincide con quello della soglia comunale di consumo di suolo, non essendo individuati interventi di rilevanza sovracomunale nel territorio di Vertemate con Minoprio.



### 3. La riduzione del consumo di suolo

I Criteri dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 assegnano alla Provincia di Como una soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo del 20-25% per la funzione residenziale e del 20% per le altre funzioni urbane.

A partire dalle previsioni degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/14 (49.263 mq per funzioni residenziali e 18.549 mq per altre funzioni urbane) e assumendo come soglia di riduzione del consumo di suolo le quote tendenziali definite dall'Integrazione del PTR per la Provincia di Como, la Variante al PGT quantifica una superficie delle aree di trasformazione da ridurre compresa tra 13.562 mq e 16.026 mq.

***La Variante al PGT prevede una riduzione complessiva di 34.563 mq, pari ad una soglia di riduzione complessiva del consumo di suolo del 50,97 % (-32,51% per la funzione residenziale e -100% per le altre funzioni urbane), ampiamente superiore a quanto richiesto dai Criteri dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14.***

La variante al PGT non conferma inoltre alcune previsioni contenute nel Piano dei Servizi e nel piano delle Regole previgente per un totale di 20.227 mq di aree ricondotte a superficie agricola e naturale. Parte di tale superficie (circa 1.449 mq) viene utilizzata per compensare il consumo di suolo generato da due aree a destinazione residenziale del Piano delle Regole (C.4 e C.14). Ne deriva un bilancio del consumo di suolo negativo, pari a -18.778 mq. All'interno di tale calcolo non vengono invece conteggiate le superfici del PL1\* (8.093 mq) che costituisce alternativa alla realizzazione degli interventi previsti nel PL1 (10.813 mq) già approvato e oggetto di convenzionamento vigente. ***Nell'ipotesi di attuazione del PL1\* e della contestuale riconduzione a superficie agricola e naturale del PL1, dovrà essere aggiornato il calcolo del bilancio ecologico del suolo.***

***Dal punto di vista della qualità delle aree oggetto di bilancio ecologico non si rilevano particolari criticità.***

### 4. La stima dei fabbisogni

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

Per le funzioni residenziali, l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 detta i criteri per l'individuazione dei fabbisogni.

La Relazione del Documento di Piano contiene un'analisi demografica che evidenzia una sostanziale crescita della popolazione e del numero delle famiglie nel periodo 1997-2024. ***Viene quantificato in 598 nuovi abitanti, l'incremento della popolazione derivante dall'attuazione delle previsioni contenute nella Variante generale, la gran parte dei quali derivanti dal Piano delle Regole (299 unità) e dagli ambiti di rigenerazione (122 unità). La capacità insediativa teorica della variante generale è inferiore del 66,27% rispetto a quella del PGT vigente.***

### 5. La rigenerazione territoriale e urbana

LR 31/14 qualifica la rigenerazione urbana tra le azioni fondamentali per contenere il consumo di suolo e ne riconosce il carattere complessivo e innovativo.



All'interno della Variante generale al PGT vengono individuati 10 ambiti di rigenerazione di cui 4 destinati ad interventi pubblici, in corrispondenza di insediamenti produttivi, di nuclei storici nonché di aree ed edifici pubblici o di uso pubblico. ***In relazione a tali previsioni non si rilevano particolari criticità.***

## **6. Il monitoraggio**

I Criteri dell'Integrazione del PTR (capitolo 6) stabilisce che in sede di adeguamento alla LR 31/2014 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 dati 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.***

## **7. Prescrizioni**

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

Nell'ipotesi di attuazione del PL1\* e della contestuale riconduzione a superficie agricola e naturale del PL1, dovrà essere aggiornato il calcolo del bilancio ecologico del suolo.