



Provincia di Como

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

PROVVEDIMENTO. N. 271 / 2023

**OGGETTO: VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT),
AI SENSI DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I., ADOTTATA DAL COMUNE DI
AROSIO (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 25
DEL 26 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 Arosio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 18 dicembre 2010 (vigente con l’avvenuta pubblicazione sul BURL), a cui ha fatto seguito una serie di varianti.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 1° settembre 2021, è stato approvato un atto di indirizzo per l’individuazione delle linee guida finalizzate alla predisposizione della variante generale al PGT vigente.
- Con successiva deliberazione n. 110 del 22 settembre 2021, la Giunta Comunale, in attuazione del proprio atto di indirizzo n. 102/2021, ha dato avvio al procedimento di formazione della variante generale al PGT, unitamente al relativo procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla 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 Verifica di Assoggettabilità alla VAS, con nota prot. n. 31406 del 12 luglio 2023, entro i termini di legge previsti.
- È stato espresso il Parere Motivato prot. n. 7611 del 20 luglio 2023 e redatta la dichiarazione di sintesi prot. n. 7626 in pari data, che formano parte integrante e sostanziale della variante in oggetto.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 26 luglio 2023, il Comune ha adottato lo strumento urbanistico in oggetto.

- Con nota prot. n. 8193 del 9 agosto 2023, ricevuta dalla Provincia in pari data (agli atti prot. n. 35923), 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. 36041 del 10 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 (**6 dicembre 2023**).
- Con nota prot. n. 36080 del 10 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. 219537 del 27 novembre 2023, è stato acquisito nella stessa data (agli atti prot. n. 52226).
- In data 24 novembre 2023 si è svolto un incontro di confronto con il Comune in merito all'istruttoria in corso, come da verbale sottoscritto dagli intervenuti e trasmesso al Comune con nota prot. n. 53053 del 30 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., adottata dal Comune di Arosio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 26 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., adottata dal Comune di Arosio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 26 luglio 2023, con l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014, a condizione che vengano recepite le prescrizioni riportate nell'**Allegato B**, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, apportando le conseguenti modificazioni allo strumento di pianificazione adottato.

DISPONE

- la notifica del presente atto al Comune di Arosio 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*;
- 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, 05/12/2023

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), della variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., adottata dal Comune di Arosio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 26 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 2023/31406 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 relazione 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 agli ambiti agricoli.

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 24/11/2023 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:

- la riduzione di alcuni ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente (AT1, ex AT2a ora AT2, AT3) con conseguente riduzione del consumo di suolo;
- conferma di alcune previsioni del PGT vigente (AT5);
- individuazione di Ambiti di Rigenerazione.

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

2.2 Lo strumento urbanistico vigente

Il Comune di Arosio è dotato di PGT approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 18/12/2010, pubblicato sul BURL n. 10 del 09.03.2011. Successivamente sono state apportate al Piano le seguenti modifiche:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 08.02.2017: variante parziale al PGT;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28.04.2018: Variante parziale al PGT;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28.05.2018: proroga del periodo di validità del Documento di Piano ai sensi del secondo e terzo periodo comma 5 art. 5 l.r. 31/14.



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.

La SAE residua confermata con parere di compatibilità in atti prot. n. 25271 del 24/01/2017 è stata quantificata in **mq 2.300.**

La variante generale al PGT adottata prevede una riduzione del consumo di suolo pari a **mq 952** da sommare alla SAE residua.

Pertanto, la nuova SAE residua a seguito della Variante in valutazione è pari a $2.300+952 = \text{mq } 3.252.$

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 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.

La variante generale comporta una riduzione degli ambiti di trasformazione, con conseguente riconduzione a elementi della rete ecologica delle relative aree per mq 952.

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; pertanto risultano compatibili con l'inclusione nella rete stessa.

2.6 Le aree protette

Parte del territorio comunale di Arosio è interessato dalla presenza Parco Regionale della Valle del Lambro.

Si prende atto positivamente della proposta di ampliamento del PLIS Zoch del Perich **e si richiamano i contenuti della DGR 6148 del 2007, con particolare riferimento al paragrafo 8 (inquadramento urbanistico dei PLIS) e al paragrafo 10 (modifiche al perimetro successive al riconoscimento).**

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, datato 28/11/2023 (acquisito in atti al protocollo 52226) in ordine alla conformità al PIF della Variante di PGT in oggetto, subordinatamente al recepimento delle seguenti prescrizioni:

- 1. nelle schede degli ambiti AT7 (A e B) inserire tra le prescrizioni che la superficie boscata definita “area a verde pubblico per la salvaguardia della connessione ecologica verso sud” entro l'AT7 dovrà essere mantenuta tale e riqualificata mediante specifico intervento selvicolturale;***
- 2. nelle tavole “A2_4_Vincoli” e “C2_0_Vincoli” alla voce “Aree boschive” aggiungere gli specifici riferimenti normativi di tipo paesaggistico (D.lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera g) e forestale (D.lgs. 34/2018, L.r. 31/2008, R.r. 5/2007);***
- 3. aggiornare l'art.53 delle NTA del Piano delle Regole modificando:***
 - a. il penultimo ultimo capoverso inserendo “e di gestione” dopo “di trasformazione” e aggiungendo Regione tra gli enti competenti;***
 - b. l'ultimo capoverso aggiungendo dopo il vincolo paesaggistico i riferimenti al vincolo forestale (D.lgs. 34/2018, L.r. 31/2008, R.r. 5/2007).***

Qualora gli interventi di mitigazione previsti per i diversi ambiti di trasformazione e rigenerazione si dovessero configurare come creazione di nuova superficie forestale, gli stessi dovranno essere approvati dall'ente forestale competente in base a quanto stabilito dal R.r. 5/2007 all'art. 50, c. 2.

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.

L'art 13 delle NTA dovrà essere integrato prevedendo adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti.

All'interno del sistema delle aree agricole la Variante al PGT individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ai sensi dell'art. 15 del PTCP (Tavola A.3.2).

I medesimi ambiti dovranno essere individuati anche sulle tavole C1.0 - C1.1 - C1.2 - C1.3 del Piano delle Regole.

2.9 La salvaguardia del patrimonio storico-artistico

In relazione agli “elementi emergenti” individuati nel PGT, il comma 3 punto b) dell'articolo 18 delle NTA del PTCP prescrive l’*“Individuazione di adeguate aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali in relazione al valore intrinseco di tali beni, al rapporto morfologico con il paesaggio circostante ed ai criteri di visibilità e fruibilità controllata, vietando nuove edificazioni all'interno di tali aree di rispetto”*.

Le aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali con il divieto di nuove edificazioni al loro interno non sono state individuate. In particolare per la “*Villa Olgiati Borri e complesso*” si suggerisce di



inserire una fascia di rispetto di inedificabilità coincidente con il parco della villa, individuato nel Piano dei Servizi con la sigla “SA_1”.

Inserire nella tavola “C.2 vincoli” la “Villa Olgiati Borri e complesso”, in quanto beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

In termini di collaborazione si segnala un errore a pagina 88 delle NTA dove viene citato il comune di Gavirate anziché Arosio nell’elenco dei beni vincolati “*I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 nel Comune di Gavirate sono:*”

2.10 La rete viaria

Si richiama l’art. 46 del PTCP.

L’art 46 delle NTA del PGT dovrà essere integrato limitando gli interventi ammessi alle sole zone non interessate dalla presenza della rete ecologica.

La realizzazione di parcheggi nelle fasce di rispetto stradale potrà essere autorizzata solo nelle zone non interessate dalla rete ecologica.

2.11 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. Prescrizioni

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

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

Modificare la documentazione nel modo seguente:

1. nelle schede degli ambiti AT7 (A e B) inserire tra le prescrizioni che la superficie boscata definita “area a verde pubblico per la salvaguardia della connessione ecologica verso sud” entro l’AT7 dovrà essere mantenuta tale e riqualificata mediante specifico intervento selvicolturale;
2. nelle tavole “A2_4_Vincoli” e “C2_0_Vincoli” alla voce “Aree boschive” aggiungere gli specifici riferimenti normativi di tipo paesaggistico (D.lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera



- g) e forestale (D.lgs. 34/2018, L.r. 31/2008, R.r. 5/2007);
3. aggiornare l'art.53 delle NTA del Piano delle Regole modificando:
- a. il penultimo ultimo capoverso inserendo “e di gestione” dopo “di trasformazione” e aggiungendo Regione tra gli enti competenti;
 - b. l'ultimo capoverso aggiungendo dopo il vincolo paesaggistico i riferimenti al vincolo forestale (D.lgs. 34/2018, L.r. 31/2008, R.r. 5/2007).

3.2 Gli ambiti destinati all'attività agricola

Integrare l'art 13 delle NTA prevedendo adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti.

Gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico dovranno essere individuati anche sulle tavole C1.0 - C1.1 - C1.2 - C1.3 del Piano delle Regole.

3.3 La salvaguardia del patrimonio storico-artistico

Inserire nella tavola “C.2 vincoli” la “Villa Olgiati Borri e complesso”, in quanto beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

3.4 La rete viaria

Integrare l'art 46 delle NTA del PGT limitando gli interventi ammessi alle sole zone non interessate dalla presenza della rete ecologica.

La realizzazione di parcheggi nelle fasce di rispetto stradale potrà essere autorizzata solo nelle zone non interessate dalla rete ecologica.

4. Suggerimenti

3.3 La salvaguardia del patrimonio storico-artistico

Si suggerisce di inserire una fascia di rispetto di inedificabilità con il divieto di nuove edificazioni al loro interno alla “Villa Olgiati Borri e complesso” coincidente con il parco della villa, individuato nel Piano dei Servizi con la sigla “SA_1”.

Si segnala un errore a pagina 88 delle NTA dove viene citato il comune di Gavirate anziché Arosio nell'elenco dei beni vincolati “I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 nel Comune di Gavirate sono:”.



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 generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., adottata dal Comune di Arosio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 26 luglio 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 della 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., la delibera di adozione della Variante al PGT evidenzia la possibilità da parte dei Comuni di approvare Varianti generali con applicazione del bilancio ecologico inferiore a zero o Varianti in adeguamento ai contenuti dell'integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14, senza tuttavia definire in modo univoco a quale tipologia di procedimento, tra quelli sopra citati, è riferibile lo strumento urbanistico adottato. Anche la delibera di Giunta di avvio del procedimento n° 110 del 22/09/2021 non chiarisce tale aspetto, mentre la delibera di G.C. n° 102 del 01/09/2021 individua i seguenti indirizzi che parrebbero tra loro contrastanti:

- *«La verifica e attuazione delle politiche di riduzione del Consumo di Suolo introdotte dalla L.R.31/14, anche attraverso l'individuazione della soglia comunale di consumo di suolo così come definita dalla pianificazione sovraordinata», non facendo pertanto riferimento al recepimento della soglia di riduzione del consumo di suolo.*
- *«Consequente verifica e revisione del disegno o delle funzioni degli Ambiti di Trasformazione (AT) e Ambiti di riqualificazione (AR) vigenti, nonché, se del caso, delle indicazioni ivi previste in merito al sistema dei servizi e all'assetto ambientale. Ciò anche al fine di rimuovere gli elementi di criticità che ne hanno impedito l'attuazione nel periodo di vigenza del PGT.».*
- *«Adeguamento generale del PGT ai nuovi principi normativi introdotti dalla L.R. 31/14, dalla L.R. 18/19 e dall'ulteriore normativa nel frattempo intervenuta.»*

Il parere motivato espresso in sede di VAS, nonché la documentazione adottata, demanda alla Provincia il compito di stabilire se la Variante possa essere considerata in adeguamento o meno ai criteri del PTR ai sensi della L.R. 31/14. Fermo restando che la Provincia è tenuta a verificare esclusivamente il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR (comma 4 art. 4 della L.R. 31/14), si evidenzia che la scelta degli obiettivi da perseguire (recepimento della soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo oppure bilancio ecologico non superiore a zero) e conseguentemente della tipologia di Variante da adottare nella fase transitoria, è esclusivamente riconducibile alla potestà pianificatoria comunale.

Nei successivi paragrafi del presente Allegato, verrà pertanto dato conto della coerenza o meno dei contenuti della Variante rispetto all'Integrazione del PTR rimettendo all'Amministrazione Comunale la scelta di dotarsi di un PGT adeguato alla L.R. 31/14 oppure a bilancio ecologico inferiore a zero.



2. La Carta del Consumo di Suolo

Il Piano delle Regole adottato contiene la Carta del Consumo di Suolo (tavole CDS1-CDS2-CDS3) 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 62,02% il rapporto tra la somma della superficie urbanizzata e urbanizzabile e la superficie del territorio comunale (**indice di urbanizzazione**), riferita al 2 dicembre 2014. Tale valore si pone nettamente al di sopra di quello dell'ambito territoriale "Comasco e Canturino" (38,5%) di riferimento. Come evidenziato all'interno dei Criteri dell'Integrazione del PTR, in tale condizione le politiche di rigenerazione dovrebbero assumere un ruolo centrale, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa. La Variante al PGT propone invece una variazione esigua, corrispondente a un indice di consumo di suolo del 61,64% e una riduzione di circa 0,38 punti percentuali.

Oltre all'indice di urbanizzazione, la Relazione del Documento di Piano riporta anche il calcolo della **soglia comunale di consumo di suolo**, che misura il consumo di suolo al netto degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale, riconducibile al progetto di riqualificazione della SP32. Alla data di entrata in vigore della LR 31/14 la soglia risulta pari al 60,45%, riducendosi anche in questo caso in modo esiguo (60,10%) per effetto della Variante adottata.

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 (48.902 mq per funzioni residenziali e 10.124 mq per altre funzioni urbane) e assumendo come soglia di riduzione del consumo di suolo la quota tendenziale del 20%, il Documento di Piano quantifica in 11.805 mq la superficie delle aree di trasformazione da ridurre.

Contrariamente a ciò, la Variante al PGT prevede una riduzione complessiva di 5.809 mq, corrispondente a una soglia di riduzione del consumo di suolo del 9,84%. Tale percentuale di riduzione è estremamente inferiore all'obiettivo quantitativo definito per la Provincia di Como dal PTR, anche considerando quest'ultimo in modo tendenziale. Peraltro la Variante al PGT ripropone, seppure con alcune modifiche, tre ambiti di trasformazione su suolo libero già previsti dallo strumento urbanistico vigente al 2 dicembre 2014 che ad oggi non risultano attuati.

La Variante al PGT giustifica l'esiguità di tale riduzione in ragione delle dinamiche insediative del Comune, rispetto alle quali, come meglio illustrato nel successivo paragrafo relativo al fabbisogno insediativo, si ravvisano alcuni elementi di criticità, in considerazione del fatto che l'offerta insediativa appare superiore rispetto al fabbisogno stimabile nel quinquennio di vigenza del PGT.

Inoltre, durante l'incontro del 24 novembre 2023, il Comune ha dichiarato che recentemente sono stati depositati in Comune i piani attuativi relativi ad alcuni degli ambiti di trasformazione sopra citati. A tal riguardo si evidenzia che l'art. 5 comma 6 della LR stabilisce che "*La presentazione dell'istanza*



di cui all'articolo 14 della l.r. 12/2005 dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge deve intervenire entro trenta mesi da tale ultima data. Per detti piani e per quelli la cui istanza di approvazione sia già pendente alla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni provvedono alla istruttoria tecnica, nonché alla adozione e approvazione definitiva in conformità all'articolo 14 della l.r. 12/2005.” Il successivo comma 9 rimette alla potestà pianificatoria comunale la possibilità di attuazione dei piani attuativi per i quali non sia stata tempestivamente approvata l'istanza di cui al comma 6 sopra citato, oppure dispone le opportune modifiche o integrazioni qualora intendano promuovere Varianti al Documento di Piano.

Alla luce di tali considerazioni, si ritiene che la percentuale di riduzione proposta non sia coerente con i Criteri dell'Integrazione del PTR e che pertanto la Variante al PGT non possa ritenersi adeguata alla LR 31/14. Fermo restando ciò, occorre evidenziare positivamente che la Variante al PGT apporta comunque delle modifiche in riduzione del consumo di suolo. Tali riduzioni possono essere apprezzate considerando la Variante al PGT con un bilancio ecologico non superiore a zero (-5.809 mq), così come ammesso dalle norme transitorie della LR 31/14.

Alla luce di quanto evidenziato anche nei paragrafi precedenti, si rimette alla potestà pianificatoria comunale la scelta della tipologia di Variante da approvare, prescrivendo, nel caso in cui il Comune intendesse procedere con l'adeguamento alla LR 31/14, di ridurre ulteriormente la superficie degli ambiti di trasformazione su suolo libero fino al raggiungimento della quota del 20% (pari 11.805 mq). In alternativa la Variante in oggetto potrà essere approvata in applicazione del bilancio ecologico non inferiore a zero, rimandando l'adeguamento ad un successivo procedimento.

4. La stima dei fabbisogni

In base a quanto definito dalla LR 12/05 il Documento di Piano determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale. Nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche.

A tal riguardo occorre evidenziare che i Criteri dell'Integrazione del PTR stabiliscono che nei Comuni con indice di urbanizzazione superiore al 50%, il consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile nel solo periodo di vigenza del Documento di Piano revisionato (5 anni).

La Variante al PGT adottata propone una esigua riduzione del consumo di suolo (soglia di riduzione del consumo di suolo del 9,84%), in ragione dell'andamento del trend crescente della popolazione registrato negli ultimi anni e della conseguente necessità di garantire una congrua offerta insediativa.

In particolare, relativamente alla componente residenziale, la Variante al PGT quantifica una capacità insediativa di 316 abitanti, riconducibili esclusivamente agli ambiti di trasformazione e agli ambiti di rigenerazione. La popolazione residente teorica derivante dalla futura attuazione delle previsioni del Documento di Piano è di 5.430 abitanti. Tale valore si pone al di sopra dello scenario “Alto” delineato dalla ricerca condotta da CRESME nel 2018, come evidenziato dalla stessa Relazione del Documento di Piano, che rielaborando i dati della citata ricerca, prevede per lo scenario “Alto” una popolazione di 5.291 al 2029 (periodo di vigenza del Documento di Piano) e di 5.334 abitanti al 2036. Anche prendendo in considerazione il numero di famiglie, l'offerta del PGT appare comunque superiore rispetto allo scenario “Alto” delineato dal CRESME.



Sebbene l'andamento della popolazione (intesa come numero di residenti e come numero di famiglie) abbia registrato un aumento nel corso degli anni, si ritiene che il confronto tra le previsioni sull'andamento futuro della popolazione residente debba tenere conto anche dell'offerta derivante dall'attuazione del Piano delle Regole, in particolare dagli ambiti di riconversione che, sebbene siano interessati dalla presenza di attività in essere, determinano una potenziale offerta insediativa.

Alla luce di quanto sopra evidenziato e tenendo conto dell'indice di urbanizzazione del comunale, l'offerta insediativa del PGT appare superiore rispetto al fabbisogno stimabile nel quinquennio di vigenza del PGT.

5. La rigenerazione territoriale e urbana

L.R. 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 riconosciuti cinque ambiti di rigenerazione (Arig1-Arig2-Arig3-Arig4-Arig5), corrispondenti ad aree dismesse e sottoutilizzate. Tali ambiti sono individuati dal Documento di Piano, ma vengono disciplinati dal Piano delle Regole al fine di garantire maggiore flessibilità nell'attuazione. Oltre a tali ambiti, ***il PGT individua alcuni ambiti caratterizzati dalla presenza di attività produttive non compatibili con il tessuto consolidato circostante***, per la quale il PGT propone interventi di riconversione funzionale. Tali ambiti, ***pur non essendo riconosciuti dal PGT come ambiti di rigenerazione, costituiscono una ulteriore offerta insediativa che, seppure potenziale (in quanto interessa attività in essere), si ritiene debba essere comunque evidenziata nel dimensionamento di piano e presa in considerazione nella verifica del fabbisogno insediativo.***

6. Il monitoraggio

I Criteri dell'Integrazione del PTR (capitolo 6) stabiliscono che in sede di adeguamento alla LR 31/2014 e nelle successive fasi di variante dei PGT, i Comuni restituiscano 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.

7. Prescrizioni

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

7.1 nel rimettere alla potestà pianificatoria comunale la scelta della tipologia di Variante da approvare si prescrive, nel caso in cui il Comune intendesse procedere con l'adeguamento alla LR 31/14, di ridurre ulteriormente la superficie degli ambiti di trasformazione su suolo libero fino al raggiungimento della quota del 20% (pari 11.805 mq). In alternativa la Variante in oggetto potrà



essere approvata in applicazione del bilancio ecologico non inferiore a zero, rimandando l'adeguamento ad un successivo procedimento.

7.2 L'ulteriore offerta insediativa, seppure potenziale in quanto interessa attività in essere, generata da alcuni ambiti caratterizzati dalla presenza di attività produttive non compatibili con il tessuto consolidato circostante, dovrà essere comunque evidenziata nel dimensionamento di piano e presa in considerazione nella verifica del fabbisogno insediativo.