



# Provincia di Como

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

**PROVVEDIMENTO. N. 281 / 2023**

**OGGETTO: VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA L.R. N. 12/2005 E S.M.I. E DELL'ART. 5, C. 3 E 4, DELLA L.R. N. 31/2014 E S.M.I., ADOTTATA DAL COMUNE DI ALBIOLO (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 Albiolo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 5 marzo 2012 (vigente con l'avvenuta pubblicazione sul BURL), alla quale ha fatto seguito una serie di varianti.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 27 marzo 2017 è stata prorogata la validità del Documento di Piano del PGT, ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i..
- Con deliberazione n. 42 del 16 giugno 2021, la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento di formazione della 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..
- In merito all'avvio del procedimento di variante al PGT vigente, con deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 15 ottobre 2021, è stato formulato un atto di indirizzo, seguito da un ulteriore provvedimento di indirizzo, assunto con deliberazione n. 16 del 9 maggio 2023.

- La Provincia di Como ha espresso il proprio parere in seno al procedimento di VAS con nota prot. n. 31936 del 14 luglio 2023, entro i termini di legge previsti.
- È stato espresso il Parere Motivato con atto prot. n. 7773 del 21 luglio 2023, che forma 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. 9069 del 04 settembre 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. 39757 del 13 settembre 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 (**1° gennaio 2024**).
- Con nota prot. n. 40302 del 18 settembre 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. M1\_2023\_39574 del 14 dicembre 2023, è stato acquisito in pari data (agli atti prot. n. 55415).
- Con nota prot. n. 54616 dell'11 dicembre 2023, è stato convocato un incontro di confronto con il Comune in merito all'istruttoria in corso, in modalità telematica per il 12 dicembre 2023, come da verbale sottoscritto dagli intervenuti e trasmesso al Comune con nota prot. n. 55254 del 14 dicembre 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.a le considerazioni circa il recepimento del parere rilasciato dalla Provincia in sede di VAS;
  - a.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..
  - a.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 dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 5, c. 3 e 4, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i., adottata dal Comune di Albiolo (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 dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 5, c. 3 e 4, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i., adottata dal Comune di Albiolo (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, 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 Albiolo;

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, 15/12/2023

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), 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) ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 5, c. 3 e 4, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i., adottata dal Comune di Albiolo (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 prot. 31936 del. 14 luglio 2023, ha evidenziato alcune criticità riferite a scelte contenute nella proposta di variante, chiedendo di apportare le necessarie correzioni.

In sede di adozione della Variante al PGT il Comune ha provveduto in parte al recepimento delle osservazioni contenute nel parere sopra richiamato, consentendo di ritenere compatibili con il PTCP alcune previsioni in precedenza non coerenti con lo stesso piano provinciale. Le rimanenti, discusse e condivise nella riunione di confronto datata 12 dicembre, sono oggetto di prescrizioni nel presente provvedimento.

In relazione agli aspetti procedurali e fermo restando che il procedimento risulta in capo al Comune, si segnala in termini di suggerimento che il procedimento di VAS manca della dichiarazione di sintesi. Si ricorda inoltre che il provvedimento di approvazione definitiva della variante dovrà motivare puntualmente le scelte effettuate in relazione agli esiti del procedimento di VAS e contenere la dichiarazione di sintesi finale, da pubblicare sul sito web SIVAS.

## 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 riguarda:

1. La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
2. L'individuazione di ambiti di rigenerazione urbana;
3. L'individuazione di nuovi ambiti di trasformazione sia all'interno del tessuto consolidato sia in ambito agricolo;
4. Il rafforzamento del sistema degli spazi pubblici e dei collegamenti ciclopedonali con i comuni contermini;
5. La riduzione del consumo di suolo del PGT, adeguandolo alla L.R. 31/2014;
6. L'ampliamento del perimetro dei PLIS "Sorgenti del Lura" e "Valle del Lanza".
7. La revisione del perimetro delle aree agricole strategiche.

***I contenuti della variante possono ritenersi coerenti con gli obiettivi strategici del PTCP.***



## 2.2 Lo strumento urbanistico vigente

Il Comune di Albiolo è dotato di PGT approvato con delibera di C.C. n. 3 del 5 marzo 2012 (vigente con l'avvenuta pubblicazione sul BURL) e modificato da successive varianti.

## 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 individuate correttamente.

## 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 "Relazione Generale" e la tavola "PR.03" della Variante al PGT in valutazione quantificano la Superficie Ammissibile di Espansione del PGT (SAE) riferendosi "allo stato di attuazione del PRG nel 2006", dichiarando che tale superficie "ad oggi risulta completamente erosa dalle espansioni dettate dagli strumenti di pianificazione successivi".

Il PGT vigente è stato sottoposto a valutazione di compatibilità rispetto al PTCP con:

- Provvedimento di valutazione di compatibilità n. 16 del 11 luglio 2008 (agli atti prot. n. 34048);
- Provvedimento di valutazione di compatibilità n. 2 del 08 febbraio 2012 (agli atti prot. n. 4569);
- Provvedimento di valutazione di compatibilità n. 1 del 15 gennaio 2013 (agli atti prot. n. 1843). Tale variante non prevedeva ambiti di trasformazione in aree della rete ecologica del PTCP.

Con il suddetto Provvedimento di Valutazione di compatibilità n. 2 del 08 febbraio 2012 è stato attestato che:

- la Superficie Ammissibile di Espansione (SAE) è calcolata in 16.980 mq.
- la superficie delle aree di espansione nella rete ecologica è pari a 12.160 mq.

In sede di approvazione del PGT il Comune ha stralciato l'ambito AT4 nella sua interezza, restituendo conseguentemente alla rete ecologica una superficie pari a 4000 mq. **La SAE residua risulta pari a mq 16.980 – mq 12.160 + mq 4000 = mq 8.820.**

La variante generale al PGT in valutazione prevede:

- un unico ambito di trasformazione "AT 1 – via Monte Rosa" che comporta consumo di suolo nella rete ecologica. La scheda dell'ambito di trasformazione del documento di Piano prevede una trasformazione di suolo di 2.954 mq. Tale superficie comprende tuttavia anche l'area a servizi già esistente e pertanto non conteggiabile ai fini del consumo di suolo in rete ecologica. **Pertanto, ai fini del corretto calcolo del consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP, andrà quantificata la sola superficie di espansione attualmente appartenente alla rete ecologica del PTCP.**
- la modifica dell'azzoneamento di 2 superfici da "Aree destinate all'attività agricola" appartenenti alla rete ecologica del PTCP ad "Ambito residenziale interno ad ambito destinato all'agricoltura - A2" e pertanto comportante consumo di suolo nella rete ecologica. **Tali superfici dovranno conseguentemente essere quantificate ai fini del calcolo del consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP e sottratta alla SAE residua.**





- l'eliminazione della previsione inserita nel vigente PGT dell'ambito AT1 a destinazione produttiva (localizzato al confine con il Comune di Solbiate con Cagno), della superficie complessiva di mq 17.655, dei quali mq 16.000 già previsti nel vecchio PRG (e pertanto non comportanti consumo di suolo in rete ecologica) e mq 1.665 insistenti su aree della rete ecologica e calcolati come consumo di suolo (come attestato nel Provvedimento compatibilità n. 16 del 11 luglio 2008) che andranno aggiunti alla SAE residua.

Ciò detto, al fine dell'aggiornamento del calcolo del consumo di suolo e della SAE residua ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP si dovrà fare riferimento alla superficie calcolata nel presente Provvedimento, pari a **mq 8.820**.

Da tale SAE residua andranno:

- aggiunta la superficie dell'Ambito di trasformazione a destinazione produttiva AT1 stralciato, per la parte che ha comportato consumo di suolo in rete ecologica (1.655 mq);
- sottratta la superficie del nuovo ambito di trasformazione a destinazione residenziale previsto nella presente variante "AT\_1", esclusivamente per la parte appartenente alla rete ecologica;
- sottratte le nuove superfici che comportano consumo di suolo determinate dalla modifica dell'azzoneamento da "Aree destinate all'attività agricola" appartenenti alla rete ecologica del PTCP, ad "Ambito residenziale interno ad ambito destinato all'agricoltura - A2".

***Alla luce di quanto sopra evidenziato si prescrive di aggiornare gli elaborati della Variante relativi alla Superficie Ammissibile di Espansione (SAE) residua e al consumo di suolo (Relazione ed elaborato cartografico "PR02") come sopra evidenziato.***

***La variante generale al PGT adottata è comunque compatibile con le disposizioni dell'art. 38 delle norme del PTCP in quanto ne rispetta i limiti quantitativi.***

## 2.5 La rete ecologica

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

Con riferimento alla variante al PGT in valutazione si evidenzia che per caratteristiche, collocazione, valore eco sistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità della rete ecologica, si ritiene appartengano alla rete ecologica le seguenti aree della Tavola PR.01 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle Aree Agricole":

- a. "ambito destinato all'attività agricola";
- b. "ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico";
- c. "ambito destinato all'agricoltura con valore ecosistemico".

Inoltre, allo scopo di rendere rispondenti gli elaborati adottati con la normativa del PTCP riferita alle aree ricadenti nella rete ecologica si segnala quanto di seguito riportato:

1. La variante generale al PGT individua nell'elaborato "PS03 - Rete Ecologica Comunale" gli "Elementi mutuati della rete Ecologica Provinciale", riportando la classificazione della rete ecologica della proposta di variante al PGT. Con riferimento alle aree localizzate ad ovest dell'ambito AT1, azionate nella tavola "Strategie di Piano" come "Ambito residenziale interno ad ambito destinato all'agricoltura - A2" si riscontra che le stesse sono state inserite nella tavola "PS03 - Rete Ecologica Comunale" come ambiti appartenenti alla rete ecologica "Corridoi ecologici – ECP". ***Al fine di rendere coerenti ed uniformare gli elaborati cartografici, si chiede pertanto di correggere tale contraddizione eliminando su tali aree***



***nella tavola “PS03 - Rete Ecologica Comunale” l’azonamento della rete ecologica “Corridoi ecologici – ECP”.***

2. Poiché gli artt. 22 “Ambiti destinati all’attività agricola” e 23 “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico” delle NTA Piano delle Regole normano aree appartenenti alla rete ecologica, ***occorre precisare che in tali ambiti “sono consentiti solo gli interventi coerenti con i disposti dell’Art.11 delle NTA del PTCP”.***
3. L’art. 14 “Fasce di Rispetto cimiteriali” del Piano dei Servizi ammette nelle fasce di rispetto la realizzazione di piccole costruzioni, parcheggi, recinzioni, ampliamento del cimitero ecc. ***In coerenza con i disposti dell’art. 11, commi 4, 5, 6, 8 e 12 delle norme del PTCP, la normativa del PGT dovrà essere integrata limitando gli interventi alle sole aree non appartenenti alla rete ecologica medesima. Conseguentemente, eventuali previsioni di trasformazione d’uso del suolo dovranno essere individuate in modo puntuale nel PGT al fine della verifica della compatibilità ambientale e della sostenibilità insediativa del PGT con il PTCP, come già disposto nelle NTA del PGT vigente.***

## 2.6 Le aree protette

Il territorio comunale è interessato dal PLIS “Sorgenti del Torrente Lura” e dal PLIS “Valle del Lanza”.

La variante al PGT prevede:

- l’espansione dell’attuale perimetro del PLIS “Sorgenti del Torrente Lura” sino al limite del tessuto consolidato, al fine di tutelare e salvaguardare l’integrità delle aree naturali esistenti e valorizzarne la biodiversità.
- l’ampliamento del perimetro del PLIS “Valle del Lanza” sino al limite dell’edificato urbano.

Si ritiene la proposta condivisibile e coerente con gli obiettivi di tutela ambientale, in relazione ai caratteri strutturali e funzionali delle aree che presentano le medesime caratteristiche di valore ecologico e continuità spaziale con quelle adiacenti inserite nel perimetro del PLIS.

A tale riguardo si richiamano i contenuti della D.g.r. 8/6148 del 12.12.2007 “*Criteri per l’esercizio da parte delle Province della delega di funzioni in materia di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (art. 34, comma 1 L.R. 86/1983; art.3 comma 58 L.R: n. 1/2000)*” ricordando che ***la modifica del perimetro dovrà essere oggetto di apposita procedura di riconoscimento da parte di questo Ente.***

## 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.

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.

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.



Nel corso dell'istruttoria è stato acquisito in data 14 dicembre 2023 (agli atti prot. 55415) il parere favorevole di Regione Lombardia – Ufficio Territoriale di Como in ordine alla conformità al PIF della variante di PGT, subordinandone l'efficacia al recepimento di quanto segue:

- 1. le porzioni di bosco, seppur di limitata entità, che ricadono in A2 (ambito residenziale interno ad ambito destinato all'agricoltura) e in A4 (ambito di rigenerazione) dovranno essere tutelate secondo la trasformabilità del vigente PIF in quanto non è stata avanzata alcuna indagine forestale di dettaglio, come indicato in premessa;**
- 2. gli estratti mappa delle schede degli ambiti di trasformazione AT 1 e 2, in coerenza con la tavola PR.01, dovranno riportare fedelmente la perimetrazione del bosco, quale vincolo forestale-paesaggistico, senza alcuna modifica basata sulle destinazioni individuate dal PGT, affinché sia chiaro che gli interventi potranno essere attuati subordinatamente alla disciplina del PIF vigente;**
- 3. la scheda dell'ambito AT\_1 dovrà essere aggiornata inserendo tra le prescrizioni che la superficie boscata ove “realizzare un ampliamento del parco comunale” dovrà essere mantenuta tale e riqualificata mediante specifico intervento selvicolturale nel rispetto della normativa forestale vigente con l'obiettivo, tra gli altri, di creare un equilibrio di reciproca salvaguardia tra il bosco esistente e il completamento edilizio lungo Via Monterosa;**
- 4. in coerenza alle NTA del Documento di Piano e al fine di recepire il vigente PIF (quale piano di settore del PTCP), è necessario aggiornare le NTA del Piano delle Regole prevedendo, per i soli ambiti di trasformazione, uno specifico articolo relativo ai vincoli ove specificare che la gestione e la trasformazione del bosco potrà avvenire solo nel rispetto di quanto previsto dalla normativa paesaggistica (D.lgs 42/2004) e forestale (D.lgs 34/2018, l.r. 31/2008 e R.r. 5/2007) e dal vigente PIF che, in ordine a quanto stabilito dalla l.r. 31/2008 all'art. 48, comma 3, risulta prevalente sui contenuti del PGT.**

## 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 l'“*Ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico*”.

In relazione alla previgente individuazione, la Variante al PGT adottata prevede la modifica del perimetro delle aree agricole di interesse strategico, riportando una diversa delimitazione sulla tavola “*PR.01 - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle Aree Agricole*”.

Tale nuova individuazione coincide con “*le aree particolarmente idonee allo svolgimento di attività agricole individuate con i criteri definiti dal PTCP della Provincia di Como, ovvero quelle razionali, remunerative e di valore ambientale per il territorio comunale e sovra-comunale al cui interno ricadono anche aziende agricole attive ed operanti sul territorio nonché i terreni necessari per l'attività zootecnica (pascolo, coltivazione di foraggio, allevamento...)*”, come dichiarato nella Relazione Generale (pag. 24) della variante al PGT.

***Si ritiene tale individuazione coerente con i disposti dell'art. 15 delle norme del PTCP.***

In ordine ai contenuti dell'art. 8, comma 3 “Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso” delle NTA del Piano delle Regole si chiede una sua modifica in coerenza con i contenuti della versione vigente dell'art. 60 comma 2 lettera a) della L.R. 12/2005, in riferimento alla trascrizione dell'atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività



agricola. In tali casi, infatti, il cambio d'uso non è ammesso e il vincolo decade solo a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT.

## 2.9 La salvaguardia del patrimonio storico-artistico

La variante al PGT non prevede le adeguate aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali in coerenza con i contenuti dell'art. 18 delle NTA del PTCP. Le norme della Variante al PGT in valutazione non prevedono disposizioni in merito alle suddette aree di rispetto.

Durante l'incontro di confronto sono state chieste delucidazioni in merito alla soppressione dell'art. 62 – Aree di tutela e fasce di rispetto delle NTA del PdR vigente, finalizzato alla individuazione delle fasce di rispetto di non edificazione da prevedere attorno a beni/edifici storici. Si prende atto che il Comune ha sostenuto come la presenza di beni storici sul territorio, con le rispettive norme di vincolo, rendesse l'ulteriore apposizione di una fascia di inedificabilità non necessaria anche in ragione della localizzazione di tali beni.

## 2.10 Il paesaggio

Si richiamano:

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

Durante l'incontro interlocutorio di confronto è stato rilevato che nella carta dei vincoli (Tav. DP03 del Documento di Piano) mancherebbe l'area di rispetto del Lura di Albiolo, segnata su altre banche dati (ad esempio sul SIBA-Lombardia). **Si suggerisce pertanto di verificarne l'eventuale presenza e qualora risultasse presente dovrà essere inserita nella "Carta dei vincoli."**

## 2.11 L'Ingegneria naturalistica

Si richiama l'articolo 31 delle norme di PTCP che prevede come gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali dettino apposite disposizioni in materia di ingegneria naturalistica, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia ed utilizzando prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato alla relazione del PTCP.

Poiché la variante al PGT in valutazione ha eliminato la specifica Norma di riferimento e non contiene tali disposizioni si **prescrive di prevedere un disposto nelle NTA della variante al PGT, anche attraverso la riproposizione di quanto contenuto nell'art. 66 - "Disciplina paesistico ambientale" delle NTA del PGT vigente.**

## 2.12 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.

La Variante al PGT prevede la realizzazione di MSV negli "Ambiti della rigenerazione-A4". L'art. 20 del PdR, che disciplina tali interventi, rimanda alle disposizioni di cui al Capo IV "Insediamento di attività di commercio" che non contiene tuttavia le disposizioni di cui all'art. 56 comma 4 delle NTA del PTCP.

**Si prende atto che nel corso dell'incontro interlocutorio il Comune ha chiarito come la previsione di MSV in ambiti della rigenerazione non sia prevista e sia stata inserita erroneamente. Tale destinazione funzionale sarà pertanto eliminata tra quelle ammissibili.**



### 2.13 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Si prende atto dell'aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera a) della LR 12/05 in adeguamento alla D.G.R. 30.11.2011 n. IX/2616 e alla D.G.R. 19.06.2017 n. X/6738. Tale documentazione è costituita dai seguenti allegati (t - elaborato testuale | g – elaborato grafico):

- a) Norme Geologiche di Piano (t)
- b) Relazione Geologica Illustrativa (t)
- c) Tavola 1: Carta geologica e geomorfologica – scala 1:5.000 (g)
- d) Tavola 2: Carta idrogeologica – scala 1:5.000 (g)
- e) Tavola 3: Prima caratterizzazione geotecnica – scala 1:5.000 (g)
- f) Tavola 4: Carta del reticolo idrico – scala 1:5.000 (g)
- g) Tavola 5: Esiti dello studio idraulico – scala 1:5.000 (g)
- h) Tavola 6: Carta della Pericolosità Sismica Locale – scala 1:5.000 (g)
- i) Tavola 7: Carta PAI – PGRA – scala 1:5.000 (g)
- j) Tavola 8: Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000 (g)
- k) Tavola 9: Carta dei vincoli – scala 1:5.000 (g)
- l) Tavola 10: Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000 (g)

**Si prende altresì atto dei contenuti della Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà - Allegato 1 della D.g.r. del 26 aprile 2022 - n. XI/6314, con particolare riferimento alla:**

- m) **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Sezione C - congruità tra le previsioni della variante e i contenuti della componente geologica e della pianificazione di bacino (t)**
- n) **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Sezione A: Parte generale – Sezione B: Parte relativa all'attuazione della pianificazione di bacino (t)**

Dal confronto tra il PGT vigente e la Variante al PGT adottata, si rilevano alcune ripermitezioni della componente “fattibilità geologica”: in particolare si prende atto di alcune modifiche locali nell'attribuzione della classificazione della fattibilità con modifiche di attribuzione da “classe 2 – con modeste limitazioni” a “classe 3b – con consistenti limitazioni” che contestualizzano l'ambito di trasformazione AT\_1 di via Monte Rosa in classe di fattibilità geologica “3b – con consistenti limitazioni”.

Si confermano, complessivamente per gli ambiti in variante, le osservazioni contenute nei pareri rilasciati in sede di VAS, fatte salve le modifiche occorse per la classificazione della fattibilità geologica per l'ambito AT\_1 in via Monte Rosa per cui valgono le prescrizioni contenute nella normativa vigente per la classe di fattibilità geologica “3b - consistenti limitazioni”.

## 3. Prescrizioni

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

Aggiornare gli elaborati della Variante relativi alla Superficie Ammissibile di Espansione (SAE) residua e al consumo di suolo (Relazione ed elaborato cartografico “PR02”) ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP; si dovrà fare riferimento alla superficie calcolata nel presente Provvedimento, pari a mq 8.820.

Da tale SAE residua andranno:



- aggiunta la superficie dell’Ambito di trasformazione a destinazione produttiva AT1 stralciato, per la parte che ha comportato consumo di suolo in rete ecologica (1.655 mq);
- sottratta la superficie del nuovo ambito di trasformazione a destinazione residenziale previsto nella presente variante “AT\_1”, esclusivamente per la parte appartenente alla rete ecologica;
- sottratte le nuove superfici che comportano consumo di suolo determinate dalla modifica dell’azzonamento da “Aree destinate all’attività agricola” appartenenti alla rete ecologica del PTCP, ad “Ambito residenziale interno ad ambito destinato all’agricoltura - A2”.

### 3.2 La rete ecologica

- a. Inserire nella Tavola PR.01 “Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle Aree Agricole” i seguenti azzonamenti appartenenti alla rete ecologica:
  - a. “ambito destinato all’attività agricola”;
  - b. “ambito destinato all’attività agricola di interesse strategico”;
  - c. “ambito destinato all’agricoltura con valore ecosistemico”.
- b. Eliminare nella tavola “PS03 - Rete Ecologica Comunale” l’azzonamento della rete ecologica “Corridoi ecologici – ECP” sulle aree localizzate ad ovest dell’ambito AT\_1 e azzonate come “Ambito residenziale interno ad ambito destinato all’agricoltura - A2”.
- c. Precisare che negli ambiti normati dagli artt. 22 “Ambiti destinati all’attività agricola” e 23 “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico” delle NTA Piano delle Regole “sono consentiti solo gli interventi coerenti con i disposti dell’Art.11 delle NTA del PTCP”.
- d. Integrare la normativa dell’art. 14 “Fasce di Rispetto cimiteriali” del Piano dei Servizi limitando gli interventi alle sole aree non appartenenti alla rete ecologica medesima.

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

Il parere favorevole in ordine alla conformità al PIF della variante di PGT è subordinato al recepimento di quanto segue:

1. le porzioni di bosco, seppur di limitata entità, che ricadono in A2 (ambito residenziale interno ad ambito destinato all’agricoltura) e in A4 (ambito di rigenerazione) dovranno essere tutelate secondo la trasformabilità del vigente PIF in quanto non è stata avanzata alcuna indagine forestale di dettaglio, come indicato in premessa;
2. gli estratti mappa delle schede degli ambiti di trasformazione AT 1 e 2, in coerenza con la tavola PR.01, dovranno riportare fedelmente la perimetrazione del bosco, quale vincolo forestale-paesaggistico, senza alcuna modifica basata sulle destinazioni individuate dal PGT, affinché sia chiaro che gli interventi potranno essere attuati subordinatamente alla disciplina del PIF vigente;
3. la scheda dell’ambito AT\_1 dovrà essere aggiornata inserendo tra le prescrizioni che la superficie boscata ove “realizzare un ampliamento del parco comunale” dovrà essere mantenuta tale e riqualificata mediante specifico intervento selvicolturale nel rispetto della normativa forestale vigente con l’obbiettivo, tra gli altri, di creare un equilibrio di reciproca salvaguardia tra il bosco esistente e il completamento edilizio lungo Via Monterosa;
4. in coerenza alle NTA del Documento di Piano e al fine di recepire il vigente PIF (quale piano di settore del PTCP), è necessario aggiornare le NTA del Piano delle Regole prevedendo, per i soli ambiti di trasformazione, uno specifico articolo relativo ai vincoli ove specificare che la gestione e la trasformazione del bosco potrà avvenire solo nel rispetto di quanto previsto dalla normativa paesaggistica (D.lgs 42/2004) e forestale (D.lgs 34/2018, l.r. 31/2008 e R.r. 5/2007) e dal vigente PIF che, in ordine a quanto stabilito dalla l.r. 31/2008 all’art. 48, comma 3, risulta prevalente sui contenuti del PGT.



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

Modificare i contenuti dell'art. 8, comma 3 “*Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso*” delle NTA del Piano delle Regole in coerenza con i contenuti della versione vigente dell'art. 60 comma 2 lettera a) della L.R. 12/2005, in riferimento alla trascrizione dell'atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola. In tali casi, infatti, il cambio d'uso non è ammesso e il vincolo decade solo a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT

### 3.5 *L'Ingegneria naturalistica*

Prevedere un disposto nelle NTA della variante al PGT, anche attraverso la riproposizione di quanto contenuto nell'art. 66 - “*Disciplina paesistico ambientale*” delle NTA del PGT vigente.

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

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

### 4.1 *Il paesaggio*

Verificare l'eventuale presenza del vincolo determinato dalla presenza del Lura di Albiolo e qualora presente inserirlo nella carta dei vincoli (Tav. DP03 del Documento di Piano).



**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), adottata dal Comune di Albiolo (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 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 Variante Generale al PGT in adeguamento ai contenuti dell'Integrazione del PTR e alla stessa LR 31/14. Coerentemente con le finalità di tali strumenti, il Documento di Piano riconosce lo stato di evoluzione raggiunto dagli insediamenti esistenti, immaginando una forma di crescita non più espansiva ma rivolta prevalentemente alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, proponendosi di tutelare e valorizzare i caratteri ambientali propri del paesaggio degli spazi aperti. Le trasformazioni urbane previste, comportanti nuovo carico insediativo, sono state inserite con la prospettiva di rafforzare il sistema degli spazi pubblici e di interesse generale.

## 2. La Carta del Consumo di suolo

Il Piano delle Regole contiene la Carta del Consumo di Suolo (Tavv. PR02 e PR03) che costituisce elemento indispensabile per l'attuazione a livello comunale della politica di riduzione del consumo di suolo e la base conoscitiva uniforme necessaria per la gestione e il monitoraggio della suddetta politica.

In merito all'individuazione della superficie urbanizzata, della superficie urbanizzabile e della superficie agricola e naturale, rappresentata nelle Tavole PR02 e PR03, **si evidenzia la necessità di apportare alcune modifiche alle relative perimetrazioni e conseguentemente ai dati quantitativi e agli indici riportati nelle tavole stesse e nella relazione.**

**In particolare occorre:**

- **inserire nella superficie agricola e naturale l'area situata nel quadrante sud-ovest del territorio comunale, classificata impropriamente come cava, in quanto non interessata da progetti di gestione produttiva approvati e non prevista dal Piano Cave;**
- **verificare se l'area individuata come "Attrezzatura scolastica (I)" nel PGT vigente al 2014, ha le caratteristiche per essere classificata come superficie urbanizzabile in base alle definizioni contenute nel cap.4 dei Criteri dell'Integrazione del PTR.**

Si riscontrano inoltre alcune discrepanze tra alcune superfici urbanizzate individuate nella Carta del Consumo di Suolo, con le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole (tavole DP01 e PR01), nonché con lo stato di fatto delle aree.

- 1) Area situata a confine con il Comune di Valmorea (via Carducci). Durante l'incontro del 12-12-2024 il Comune ha specificato che la perimetrazione corretta da prendere in considerazione è quella contenuta nel Piano delle Regole.

Dal confronto con il PGT vigente al 2014 è emerso che una parte dell'area è interessata da edifici extra-agricoli, mentre un'altra è classificata come area agricola. Nello stato di fatto quest'ultima porzione si presenta libera e classificata come seminativo nel DUSAF 5.0 (uso del suolo al 2015). Si chiede pertanto di rendere coerenti le perimetrazioni delle carte del consumo di suolo con la tavola PR01. Inoltre l'area indicata in cartografia (la cui superficie è stimata in circa 880 mq) dovrà essere classificata come superficie agricola e naturale nella tavola relativa al 2014 e dovrà essere computata come consumo di suolo all'interno del calcolo del bilancio ecologico.

Carta del consumo di suolo 2014 (Tav. PR02)	Carta del consumo di suolo Variante (Tav. PR03)	Piano delle Regole della Variante generale

- 2) Area nei pressi di via per Gaggino.

L'area in esame (la cui superficie è stimabile in circa 1500 mq) risulta classificata come superficie urbanizzata nella carta del consumo di suolo della Variante in oggetto, di contro nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano è inserita all'interno della proposta di ampliamento del PLIS Sorgenti del Lura e destinata ad attività agricola. Si chiede pertanto di rendere coerenti le carte del consumo di suolo con le tavole delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano, in considerazione del fatto che si tratta di un'area libera classificata come agricola nel PGT vigente al 2014, appartenente alla rete ecologica del PTCP.

Carta del consumo di suolo 2014 (Tav. PR02)	Carta del consumo di suolo Variante (Tav. PR03)	Piano delle Regole della Variante generale

**Fatto salvo quanto sopra evidenziato, che comporta anche la necessità di verificare ed eventualmente aggiornare i dati quantitativi contenuti nelle carte del consumo di suolo e nella relazione della variante al PGT, la Variante al PGT quantifica un indice di urbanizzazione del 34,3% al 2014 e del 33,8% in riferimento alle previsioni delle Variante al PGT. In entrambi i casi l'indice si colloca al di sotto dell'indice di urbanizzazione dell'ambito "Comasco e canturino" (38,5%).**

Richiamando quanto già evidenziato nel parere VAS, **si evidenzia la necessità di integrare la documentazione con il calcolo della soglia di consumo di suolo, che sulla scorta dei dati contenuti nel PGT è quantificabile nel 34,26% alla soglia del 2014 e al 33,86% in riferimento alla Variante in oggetto.**



In relazione agli aspetti qualitativi delle aree, la Carta del Consumo di Suolo non contiene uno specifico elaborato che sintetizza il valore dei suoli in relazione agli aspetti paesaggistici, agronomici e di rete ecologica. La Variante al PGT contiene degli elaborati relativi a tali tematiche che consentono di effettuare una valutazione settoriale.

### 3. La riduzione del consumo di suolo e bilancio ecologico del 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 (38.534 mq riferiti complessivamente alla funzione residenziale e alle altre funzioni urbane), prendendo in considerazione la soglia minima di riduzione del consumo di suolo del 20%, la superficie complessiva da ridurre è pari a 7.706 mq circa. **La Variante al PGT individua 4 ambiti di trasformazione su superficie libera, corrispondenti a 21.890 mq e ad una soglia di riduzione del consumo di suolo pari al 43,19%, superiore alla soglia tendenziale fissata dai Criteri dell'Integrazione del PTR per la Provincia di Como. Dalla superficie in riduzione andrà comunque dedotta la previsione di via Carducci, così come evidenziato nel precedente paragrafo.**

### 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.

**Lo strumento urbanistico vigente ha una capacità insediativa di 450 unità (1 ab= 33 mq SIp), che viene ridotta a 371 abitanti dal nuovo PGT, mantenendo inalterato il rapporto insediativo. Confrontando tale valore con gli scenari demografici previsionali della Ricerca CRESME del 2018, la capacità insediativa appare ancora elevata, ma si apprezza comunque l'ampia riduzione di consumo di suolo effettuata dalla Variante al PGT oggetto della presente valutazione.**

### 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.

**Il Documento di Piano individua quattro ambiti di rigenerazione localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato che necessitano di una nuova configurazione fisica e funzionale. L'obiettivo del PGT di rinnovamento del patrimonio edilizio e la realizzazione di adeguati dotazione di spazi ad uso pubblico risulta coerente con i Criteri dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14.**



## 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 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 La Carta del Consumo di suolo

Apportare alcune modifiche alle relative perimetrazioni e conseguentemente ai dati quantitativi e agli indici riportati nelle Tavole PR02 e PR03 e nella relazione come indicato:

- inserire nella superficie agricola e naturale l'area situata nel quadrante sud-ovest del territorio comunale, classificata impropriamente come cava, in quanto non interessata da progetti di gestione produttiva approvati e non prevista dal Piano Cave;
- verificare se l'area individuata come "Attrezzatura scolastica (I)" nel PGT vigente al 2014, ha le caratteristiche per essere classificata come superficie urbanizzabile in base alle definizioni contenute nel cap.4 dei Criteri dell'Integrazione del PTR.

Superare le discrepanze tra alcune superfici urbanizzate individuate nella Carta del Consumo di Suolo, con le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole (tavole DP01 e PR01), nonché con lo stato di fatto delle aree:

- Area situata a confine con il Comune di Valmorea (via Carducci): rendere coerenti le perimetrazioni delle carte del consumo di suolo con la tavola PR01. L'area indicata in cartografia (la cui superficie è stimata in circa 880 mq) dovrà essere classificata come superficie agricola e naturale nella tavola relativa al 2014 e dovrà essere computata come consumo di suolo all'interno del calcolo del bilancio ecologico.
- Area nei pressi di via per Gaggino: rendere coerenti le carte del consumo di suolo con le tavole delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano, in considerazione del fatto che si tratta di un'area libera classificata come agricola nel PGT vigente al 2014, appartenete alla rete ecologica del PTCP.

Integrare la documentazione con il calcolo della soglia di consumo di suolo, che sulla scorta dei dati contenuti nel PGT è quantificabile nel 34,26% alla soglia del 2014 e al 33,86% in riferimento alla Variante in oggetto.

### 7.2 La riduzione del consumo di suolo e bilancio ecologico del suolo

Dalla superficie in riduzione andrà dedotta la previsione di via Carducci, così come evidenziato nel precedente punto.