



# Provincia di Como

S1.04 SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

PROVVEDIMENTO. N. 51 / 2023

**OGGETTO:PIANO ATTUATIVO (PA) DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AT 9 SANT' ANNA" IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT), ADOTTATO DAL COMUNE DI PIANELLO DEL LARIO (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 34 DEL 10 OTTOBRE 2022. 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. 14 *"Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi"* della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;
- L'art. 5, comma 4, della Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"* e successive modifiche e integrazioni;
- La Legge n. 241/1990 e s.m.i. che disciplina i procedimenti amministrativi della pubblica amministrazione;
- Gli artt. 2, 6, 47, 51, 59, 60 e 61 dello Statuto della Provincia di Como.

PREMESSO CHE:

- Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 59/35993 del 2 agosto 2006 la Provincia di Como ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
- Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 20

settembre 2006, il PTCP ha acquistato efficacia.

- Ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, dalla data di decorrenza dell'efficacia del PTCP la Provincia esercita le funzioni amministrative attinenti la valutazione di compatibilità con il Piano stesso degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali e relative varianti.
- Con deliberazioni del Consiglio Provinciale rispettivamente n. 9/1821, n. 10/1833, n. 11/1847 del 12 febbraio 2007 sono stati approvati i regolamenti e i criteri attuativi del PTCP e in particolare:
  - ✓ “Regolamento di applicazione dei criteri premiali previsti dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”;
  - ✓ “Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ai sensi dell'art. 7, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione”;
  - ✓ “Criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola, ai sensi dell'art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”.
- Con deliberazione del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19 dicembre 2018, Regione Lombardia ha approvato il Progetto di Integrazione del P.T.R. ai sensi della L.R. n. 31/2014.
- Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 13 marzo 2019, l'Integrazione del PTR ha acquistato efficacia.
- Ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. n. 31/2014 e successive modifiche e integrazioni, la Provincia in sede di parere di compatibilità di cui all'art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005, verifica anche il corretto recepimento dei Criteri e dell'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014.

ATTESO CHE:

- Il Comune di Pianello del Lario è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 12 settembre 2012 (vigente dal 3 aprile 2013 con l'avvenuta pubblicazione sul BURL).
- A seguito di istanza presentata al Comune da un soggetto privato per l'attuazione dell'Ambito denominato “AT 9 SANT'ANNA”, la Giunta Comunale con deliberazione n. 24 del 21 maggio 2021, ha dato avvio al procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PA in oggetto in variante al PGT.
- La Provincia di Como ha espresso il proprio parere in seno al procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS (in occasione della I° Conferenza di Verifica), con nota prot. n. 27477 dell'8 luglio 2021, entro i termini di legge previsti.
- Con atto prot. n. 3566 del 12 settembre 2022 è stato emanato il decreto di Assoggettabilità alla VAS.

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 10 ottobre 2022, il Comune ha adottato lo strumento urbanistico in oggetto.
- Con nota prot. n. 4516 del 19 novembre 2022, 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. 49739 del 2 dicembre 2022, 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 **(18 marzo 2023)**.
- Con successiva nota prot. n. 4239 del 2 febbraio 2023 è stato convocato un incontro di confronto con il Comune per il 10 febbraio 2023, in merito all'istruttoria in corso.
- Detto incontro si è svolto da remoto nella data stabilita, come da verbale sottoscritto dagli intervenuti e trasmesso al Comune con nota prot. n. 8220 del 28 febbraio 2023. Durante l'incontro sono emerse alcune criticità segnalate dagli Uffici della Provincia e riferite al calcolo del "consumo di suolo" (art. 38 delle norme del PTCP) e alla "coerenza con i contenuti dei Criteri del PTR" (L.R. n. 31/2014 e s.m.i.).
- A seguito di verifica degli elementi segnalati, il Comune ha trasmesso, con nota prot. n. 991 dell'8 marzo 2023 (ricevuta dalla Provincia in pari data e acclarata al n. 9473), una tavola grafica integrativa rispetto alla documentazione adottata, contenente le modifiche che hanno superato gli elementi di incoerenza segnalati durante l'incontro.

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 del Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "AT 9 SANT' ANNA" in variante al PGT, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 10 ottobre 2022, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni riportate nell'**Allegato A**, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che il Comune è tenuto a recepire apportando le conseguenti modificazioni agli strumenti di pianificazione adottati, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
2. la coerenza del Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "AT 9 SANT' ANNA" in variante al PGT, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 10 ottobre 2022, 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.

### **DISPONE**

la notifica del presente atto al Comune di Pianello del Lario, e per conoscenza a Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Protezione Civile - U.O. Urbanistica e Assetto del Territorio;

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, 16/03/2023

LA DIRIGENTE

CARIBONI EVA

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



## **PROVINCIA DI COMO**

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

## **ALLEGATO A**

Valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) del Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata denominato "AT 9 SANT' ANNA" in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato dal Comune di Pianello del Lario (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 10 ottobre 2022.



## 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 parere in atti provinciali prot. 27477 dell'8 luglio 2021, ha evidenziato alcune criticità riferite a scelte contenute nella proposta di variante, riconducibili:

- a difformità nella rappresentazione cartografica del perimetro dell'ambito;
- all'inserimento paesaggistico dei volumi in progetto;
- alla componente relativa al consumo di suolo con riferimento ai contenuti dell'art. 38 delle NTA del PTCP;
- alla consegna della asseverazione di congruità urbanistica della Variante in relazione all'assetto geologico (Allegato 6).

In sede di adozione il Comune ha recepito solo parzialmente le indicazioni soprariportate. In particolare non sono stati aggiornati i calcoli del consumo di suolo ai fini della salvaguardia della rete ecologica di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP e sono stati confermati i volumi proposti e la loro distribuzione.

Gli aspetti non recepiti sono stati oggetto di approfondimento durante il procedimento istruttorio del PA in variante al PGT. In particolare, nel corso dell'incontro di confronto con il comune di Pianello del Lario tenutosi in data 10 febbraio 2023 e nelle successive interlocuzioni, è stata segnalata:

- la necessità di verificare la coerenza dei volumi, delle soluzioni tipologiche, materiche e cromatiche proposte che tengano conto della presenza del vicino nucleo di Sant'Anna;
- la necessità di aggiornare i calcoli del consumo di suolo in applicazione dei contenuti dell'art 38 del PTCP.

***In data 8 marzo 2023 (acclarato al protocollo al n. 9473) il Comune ha formalizzato una tavola integrativa che esplicita le superfici del PA in variante in termini di suolo agricolo sottratto. Tale elaborato è stato utilizzato per la verifica del rispetto dei limiti ammissibili di espansione residua a disposizione del Comune di Pianello del Lario.***

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

### 2.1 PTCP e PA in variante al PGT: obiettivi strategici

La Provincia di Como attraverso il PTCP persegue i seguenti obiettivi strategici:

- a) l'assetto idrogeologico e la difesa del suolo;
- b) la tutela dell'ambiente e la valorizzazione degli ecosistemi;
- c) la costituzione della rete ecologica provinciale per la conservazione delle biodiversità;
- d) la sostenibilità dei sistemi insediativi mediante la riduzione del consumo di suolo;
- e) la definizione dei centri urbani aventi funzioni di rilevanza sovracomunale-polo attrattore;
- f) l'assetto della rete infrastrutturale della mobilità;
- g) il consolidamento del posizionamento strategico della Provincia di Como nel sistema economico globale;
- h) l'introduzione della perequazione territoriale;



i) la costruzione di un nuovo modello di “governance” urbana.

La Variante oggetto della presente valutazione interessa l'ambito di trasformazione AT9 previsto nel PGT vigente del Comune di Pianello del Lario mediante una modifica alla sua perimetrazione con lo stralcio dell'area a sud-ovest (di valore ecologico) e l'inclusione di una nuova area localizzata ad est dell'ambito, classificata parte come “AGR1 – Ambiti riservati alla produzione agricola” e parte come “sistema dei Servizi” (successivamente stralciata dalle previsioni della Variante a seguito della proposta trasmessa dal Comune in data 8 marzo 2023 - acclarata al protocollo n. 9473 - e ricondotta alla precedente zonizzazione agricola).

**Tali modifiche possono in linea generale ritenersi coerenti con gli obiettivi del PTCP.**

Con riferimento al planivolumetrico **si segnala la necessità di specificare se gli elementi di variante riguardano anche i parametri urbanistici a questa collegati. Nel caso la variante non interessi tali elementi occorre verificare la sua coerenza/conformità con i parametri urbanistici individuati negli “Habitat di completamento” a cui l'ambito AT9 è equiparato.**

## 2.2 Lo strumento urbanistico vigente

Il Comune di Pianello del Lario è dotato di PGT approvato con Deliberazione di C.C. n° 22 del 12 settembre 2012 e pubblicato sul BURL n° 14 del 3 aprile 2013 modificato da successive varianti.

## 2.3 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 variante parziale al PGT prevede la trasformazione di un'area appartenente alla rete ecologica del PTCP classificata come “sorgente di biodiversità di primo livello – CAP” e la restituzione alla rete ecologica di una porzione dell'Ambito di Trasformazione “AT9” del PGT vigente.

Al fine di verificare criteri e modalità utilizzati per i calcoli relativi al consumo di suolo non urbanizzato, la Provincia ha utilizzato la documentazione agli atti, quella adottata e quella trasmessa dal Comune di Pianello del Lario in data 8 marzo 2023 (acclarata agli atti al prot. 9473) dalla quale si ricavano i seguenti dati:

- Superficie territoriale:	9.840 mq
- Area Urbanizzata (AU):	536.064 mq
- Indice di Consumo di Suolo (ICS):	5,4%
- Classe di ICS:	B





- Limite ammissibile di espansione LAE:	2,70%
- Incremento addizionale:	non calcolato
- Superficie ammissibile delle espansioni:	14.473 mq (escluso I.Ad.)

Il PA adottato in variante al PGT riduce la superficie territoriale dell'ambito di trasformazione stesso, riconducendo alla rete ecologica del PTCP una superficie pari a circa 665 mq.

Sulla scorta dei limiti di sostenibilità insediativa attestati nel provvedimento di valutazione di compatibilità con il PTCP n. 70 prot.n. 15373 del 11/04/2022 (relativo alla variante parziale al PGT riguardante l'ambito denominato "AT8 Sant'Anna Alta"), **la superficie complessiva delle aree di espansione del Comune di Pianello del Lario, è rideterminata in 4.546 mq (5211mq - 665 mq) e rispetta i limiti di sostenibilità insediativa fissati dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP. (4546 mq < 14.473 mq S.A.E.).**

**La superficie ammissibile di espansione (SAE) residua, quantificata in 9.927 mq (14.473 mq – 4.546 mq) potrà essere utilizzata per successive Varianti, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 31/14 e dall'integrazione del PTR in materia di consumo di suolo.**

**Si prescrive di aggiornare gli elaborati del PGT come sopra indicato.**

## 2.4 La rete ecologica

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

La variante al PGT che consiste nella modifica del perimetro dell'ambito di trasformazione AT9, prevede la trasformazione di un'area appartenente alla rete ecologica del PTCP classificata come "sorgente di biodiversità di primo livello – CAP". Si tratta di una porzione localizzata ad est dell'ambito e classificata nel PGT vigente tra gli "Ambiti riservati alla produzione agricola".

La variante al PGT prevede la contestuale riconduzione alla rete ecologica del PTCP:

- della porzione posta a sud - ovest dell'ambito di trasformazione, inserendo tale area negli "Ambiti riservati alla produzione agricola".
- dell'area classificata nel documento adottato come "Sistema dei Servizi" e successivamente ricondotta alla zonizzazione agricola a seguito della proposta trasmessa dal Comune in data 8 marzo 2023 - acclarata al protocollo n. 9473.



**La previsione si ritiene compatibile con la tutela e la salvaguardia della rete ecologica a condizione che nelle aree sopraelencate non vengano attuati interventi in contrasto con la disciplina della rete ecologica definita dall'art. 11 delle norme del PTCP.**

## 2.5 Il paesaggio

Si richiamano:

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

L'intervento si sviluppa a ridosso del nucleo storico di Sant'Anna in un contesto di mezza costa caratterizzato da aree agricole prative e dalla presenza di edifici residenziali sparsi, nella maggior parte con tipologia a villa risalenti al secolo scorso ed edifici rurali (stalle, fienili) localizzati ai margini del medesimo insediamento storico.

L'intervento riguarda la realizzazione di due fabbricati a destinazione residenziale con le rispettive aree di pertinenza, una piscina, un garage interrato e una strada di accesso al lotto. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di opere di interesse pubblico che riguardano la realizzazione di una strada carrabile e l'ampliamento del parcheggio comunale esistente all'ingresso della Frazione di Sant'Anna.

Il parere VAS provinciale, espresso in data 8 luglio 2021 (agli atti prot. 27477) quale contributo al procedimento Comunale, ha evidenziato come l'inclusione della porzione est nell'ambito di trasformazione determini un avvicinamento dell'edificato al nucleo storico di S. Anna. Nonostante venga garantito il mantenimento del cono visuale individuato nel PGT, dagli elaborati presentati (indicativi della proposta progettuale che si intende sviluppare), è stato rilevato come i nuovi volumi in previsione presentino caratteristiche tipologiche, materiche e cromatismi sensibilmente diversi da quelli presenti nell'adiacente nucleo di S. Anna. In un'ottica di corretto inserimento dei nuovi volumi in aree ad alta sensibilità paesaggistica, è stato chiesto di *“approfondire l'impatto paesaggistico derivante dalla soluzione progettuale proposta e inserire indicazioni di dettaglio in variante in ordine alle scelte compositive, tipologiche, materiche e cromatiche che tengano debitamente conto della presenza del nucleo storico.”*.

La necessità di approfondimenti è stata nuovamente segnalata dalla Provincia nel corso dell'incontro di interlocuzione avvenuto con il Comune in data 10 febbraio nel quale è stato ribadito come: *“sarebbe opportuno proporre un volume e una progettazione che tengano in maggior conto del vicino nucleo di Sant'Anna in termini di soluzioni tipologiche, materiche e cromatiche.”*.

**Tutto ciò considerato, nel rimandare alla locale Commissione per il Paesaggio le valutazioni di dettaglio, si ritiene opportuno che l'intervento ponga attenzione:**



- **ai caratteri compositivi, alle forme architettoniche e alle coperture dell'edificio, evitando di introdurre elementi impropri e/o dissonanti, non coerenti con il contesto tradizionale;**
- **alle scelte materiche e cromatiche utilizzando materiali da rivestimento tradizionali quali l'impiego di pietre naturali, legno e intonaci tipici del contesto, al fine della salvaguardia dell'immagine consolidata dei luoghi.**

## 2.6 Componente geologica, idrogeologica e sismica

La porzione di territorio occupata dall'Ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2, che pone modeste limitazioni alla trasformazione d'uso del suolo, come indicato nelle Norme tecniche attuative dello Studio geologico.

Inoltre l'Ambito di Trasformazione AT9:

- ricade in zona Fs (frana stabilizzata) del PAI, normata dalla classe di fattibilità geologica 2;
- non ricade in settori classificati in ambiti PRGA.

Si segnala Infine che, per i settori in esame, non sussistono ulteriori vincoli di tipo geologico.

Considerato quanto sopra quindi non si rilevano elementi di criticità per gli aspetti geologici alla variante in oggetto.

**Si coglie l'occasione per ricordare 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. 14/01/2008 "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'allegato 6 ai criteri di riferimento, nella deliberazione di approvazione del PA in variante al 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 *Gli ambiti di nuova espansione in relazione ai limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP*



Aggiornare gli elaborati del PGT con la superficie complessiva delle aree di espansione del Comune di Pianello del Lario rideterminata a seguito della variante in 4.546 mq.

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

Specificare se gli elementi di variante riguardino anche i parametri urbanistici a questa collegati. Nel caso la variante non interessi tali elementi occorre verificare la sua coerenza/conformità con i parametri urbanistici individuati negli "Habitat di completamento" a cui l'ambito AT9 è equiparato.

##### *4.2 Il paesaggio*

Si ritiene opportuno che l'intervento ponga attenzione:

- ai caratteri compositivi, alle forme architettoniche e alle coperture dell'edificio, evitando di introdurre elementi impropri e/o dissonanti, non coerenti con il contesto tradizionale;
- alle scelte materiche e cromatiche utilizzando materiali da rivestimento tradizionali quali l'impiego di pietre naturali, legno e intonaci tipici del contesto, al fine della salvaguardia dell'immagine consolidata dei luoghi.



## **PROVINCIA DI COMO**

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

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

## **ALLEGATO B**

Valutazione di coerenza con l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della L.R. 31/14, del Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata denominato "AT 9 SANT' ANNA" in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato dal Comune di Pianello del Lario (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 10 ottobre 2022.



## **1. I contenuti della Variante al PGT rispetto alle politiche regionali per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato.**

La riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di interesse regionale ai sensi dell'art. 20 comma 4 L.R. 12/05, a tal fine l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, approvato con D.C.R. n° 411 del 19/12/2018, definisce le politiche e i criteri per l'attuazione di tale obiettivo alle diverse scale territoriali.

Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il Documento di Piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali. In ogni caso, gli strumenti urbanistici di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo di suolo sino a che non siano state attuate le previsioni di espansione vigenti al 2 dicembre 2014 (art. 2 comma 3 LR 31/14).

Fino all'adeguamento del PTCP e comunque fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, i Comuni possono approvare varianti generali o parziali del Documento di Piano e piani attuativi in variante al Documento di Piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della L.R. n° 31/14 s.m.i. (2 dicembre 2014).

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 Piano Attuativo in Variante al PGT con applicazione del bilancio ecologico del suolo non superiore a zero così come definito dall'art. 2 comma 1 della citata legge.

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

Per bilancio ecologico si intende la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che contestualmente viene ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Ai fini del calcolo del BES, si richiamo le definizioni di "superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile" e "superficie agricola o naturale" contenute nei Criteri dell'Integrazione del PTR.

Nell'ambito del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS, la Provincia con parere dell'8 luglio 2021 (agli atti prot. n° 27477), aveva evidenziato la necessità di effettuare il calcolo del bilancio ecologico del suolo e qualora il risultato fosse stato superiore a zero, di restituire alla superficie agricola o naturale un'area della stessa superficie di quella sottoposta a trasformazione e con le medesime caratteristiche qualitative.



Il PA "AT9 Sant'Anna" adottato in Variante al PGT contiene il calcolo del bilancio ecologico del suolo, evidenziando un incremento dell'area agricola "AGR\_1 Ambiti riservati alla produzione agricola" di 346 mq. In particolare:

	Vigente	Variante	Differenza
Ambito AT 09	2.736 mq	2.462 mq	- 274 mq
Sistema dei servizi	963mq	891mq	- 72 mq

La modalità di calcolo utilizzata non risulta tuttavia corretta in quanto è stata considerata come superficie urbanizzabile l'intero ambito di trasformazione AT 9, nonostante una parte dello stesso (circa 986 mq) fosse riconducibile a superficie agricola o naturale, in quanto assoggettato alle disposizioni di cui all'art. 11 delle norme del PTCP relative alla rete ecologica. La nuova superficie sottoposta a trasformazione (ambito AT9 e standard) risulta quantitativamente maggiore rispetto a quella vigente al 2 dicembre 2014, non garantendo il rispetto del bilancio ecologico del suolo. Viene infatti sottoposta a trasformazione una nuova superficie stimata approssimativamente in 1.000 mq, a fronte della restituzione a superficie agricola e naturale di un'area di 346 mq.

A seguito dell'incontro del 10 febbraio 2023, il Comune ha trasmesso una proposta di modifica dell'ambito AT9 rispetto alla documentazione adottata al fine di superare le criticità riscontrate nel corso dell'istruttoria (agli atti prot. n° 9473 del 08 marzo 2023). Tale proposta prevede lo stralcio di una parte dell'area standard adottata (ricondotta ad ambito AGR\_1 del PGT) e l'ampliamento della fascia a ovest dell'ambito di trasformazione (sottoposta alle norme della rete ecologica del PTCP), **determinando un bilancio ecologico del suolo pari a zero, superando nel merito le criticità riscontrate. Dal punto di vista formale si rimette al Comune l'individuazione del percorso procedurale più appropriato nell'ambito di quanto stabilito dall'art. 13 della LR 12/05 s.m.i..**

### 3. Prescrizioni

Le seguenti prescrizioni dovranno obbligatoriamente essere recepite dallo strumento urbanistico, apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti.

- 3.1 Dovrà essere garantito il rispetto del bilancio ecologico del suolo restituendo alla superficie agricola o naturale un'area della stessa estensione di quella sottoposta a trasformazione. La proposta trasmessa in data 08 marzo 2023 (agli atti prot. n° 9473) supera nel merito le criticità riscontrate. Dal punto di vista formale si rimette al Comune l'individuazione del percorso procedurale più appropriato nell'ambito di quanto stabilito dall'art. 13 della LR 12/05 s.m.i..
- 3.2 Nelle aree da ricondurre a superficie agricola e naturale, non potranno essere attuati interventi in contrasto con la definizione stessa di superficie agricola e naturale contenuta nei Criteri dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14.