



Provincia di Como

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

PROVVEDIMENTO. N. 265 / 2021

OGGETTO:PIANO ATTUATIVO (P.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL' AT4 IN LOCALITÀ "GOLF CLUB" IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT), ADOTTATO DAL COMUNE DI GRANDOLA ED UNITI (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 24 GIUGNO 2021. 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

- Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica” e successive modifiche ed integrazioni.
- Visti gli artt. 19 e 20 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.
- Visti gli artt. 13 “Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio” e 14 “Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi.” della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
- Visto 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.
- Visti 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 02 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, dalla data di decorrenza dell’efficacia dell’Integrazione del PTR, 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 degli indirizzi del PTR.

Atteso che:

- Il Comune di Grandola ed Uniti è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 16 luglio 2013 (pubblicato sul BURL n. 03 – Serie Avvisi e Concorsi del 15 gennaio 2014), al quale ha fatto seguito la prima variante (approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 27 aprile 2019).
- In data 02 ottobre 2019 veniva presentata al Comune richiesta di approvazione del P.A. in oggetto (in variante al PGT, ma in conformità allo stesso), da parte dei soggetti attuatori.
- La Giunta Comunale, con deliberazione n. 09 del 30 gennaio 2020, ha avviato il procedimento per l’approvazione di detto P.A. in variante al PGT (dopo l’entrata in vigore del D. Lgs. n. 152/2006 e della D.G.R. n. 6420/2007 e s.m.i.) e contestualmente il relativo procedimento per la Verifica di Esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), individuandone l’Autorità Competente, gli enti territorialmente interessati ed i soggetti competenti in materia ambientale, nonché le modalità di informazione e partecipazione del pubblico.
- In data 21 gennaio 2021 il Comune ha messo a disposizione la documentazione per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS mediante pubblicazione sul proprio sito web istituzionale e sul sito web SIVAS di Regione Lombardia.
- La Provincia di Como ha espresso il proprio parere prot. n. 6081 in data 16 febbraio 2021, entro i 30 giorni dall’avviso della messa a disposizione della documentazione.
- In data 22 marzo 2021 è stato emesso il Decreto n. 1826 di Esclusione dalla VAS ed è stata data comunicazione della decisione con atto prot. n. 1827 del 22 marzo 2021.

- Il Decreto di Esclusione (citato nelle premesse della deliberazione di adozione dello strumento urbanistico di che trattasi), è stato messo a disposizione del pubblico tramite pubblicazione sul sito web SIVAS di Regione Lombardia, come richiesto dalla normativa vigente.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 24 giugno 2021, il Comune ha adottato il P.A. in oggetto, in variante al PGT.
- Con nota n. 4488 del 24 agosto 2021 (ricevuta dalla Provincia in pari data e protocollata al n. 33570), 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.
- Con lettera n. 34996 del 07 settembre 2021, la Provincia ha dato comunicazione al Comune dell'avvio di procedimento, ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/1990 e s.m.i..
- Il termine di legge per la valutazione di compatibilità 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.) dello strumento urbanistico adottato, risulta essere il 21 dicembre 2021.

Dato atto che:

- Il presente provvedimento, formulato a seguito di istruttoria interna, riguarda esclusivamente la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico in oggetto con il PTCP e la verifica del corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi dell'Integrazione del PTR.
- 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.

Ritenuto che l'incontro di confronto con il Comune in ordine agli aspetti della Variante non risulti necessario in quanto non si ravvede la necessità di acquisire ulteriori elementi non contenuti nella documentazione trasmessa per la Valutazione di Compatibilità.

Considerato che la valutazione di compatibilità della Variante al PGT del presente provvedimento riguarda:

PARTE 1°

- A) le previsioni aventi efficacia prevalente e prescrittiva, esplicitamente individuate nelle apposite cartografie e normative 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. 12/2005 e s.m.i..**

In linea generale tali valutazioni riguardano:

- il sistema paesistico-ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree protette, alle aree agricole di interesse strategico;
- le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico;
- la sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato;
- le infrastrutture per la mobilità;

- le politiche socio-economiche.

B) 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.

PARTE 2°

A) la verifica, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/14, del corretto recepimento dei criteri dell'Integrazione del PTR per la riduzione del consumo di suolo e per la rigenerazione urbana (obiettivo prioritario regionale ai sensi dell'art.1 comma 3 bis della L.R.12/2005 e s.m.i.).

La dimostrazione del recepimento delle prescrizioni del PTCP e della coerenza con le direttive del PTCP, 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.

PARTE 1°

La Valutazione di compatibilità del Piano Attuativo in variante al PGT con il PTCP

1. La Variante al PGT e le procedure di valutazione ambientale strategica (VAS)

Il contributo della Provincia espresso in sede di procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS in data 16 febbraio 2021 (prot. 6081), evidenziava la necessità di integrare la documentazione predisposta acquisendo:

- *“copia dell’Allegato 6 - Nuovo Schema Asseverazione (ex Allegato 15 D.G.R. IX/2616/2011) - Dichiarazione Sostitutiva dell’atto di Notorietà (art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445) di congruità urbanistica della variante in relazione all’assetto geologico, a firma di un geologo abilitato con relativa copia della carta di identità”.*
- *Aggiornamento del calcolo della superficie di espansione residua SAE ai sensi dell’art. 38 del PTCP.*
- *Nel citato parere si riteneva che il parcheggio a raso esistente, comportasse cambio di destinazione urbanistica, e pertanto poteva essere ammessa a valutazione solo previa modifica della destinazione d’uso dell’area interessata. Tale previsione doveva pertanto trovare sintesi in una specifica variante di PGT, la cui sostenibilità ambientale dovrà essere valutata nell’ambito del procedimento di VAS in corso, con i relativi approfondimenti qualitativi legati alla caratterizzazione delle aree e al consumo di suolo.*

Si da atto che:

- *l’allegato 6 è stato predisposto e adottato;*
- *relativamente alle problematiche collegate al parcheggio a raso il Comune ha dichiarato che lo stesso è stato realizzato sulla base di specifico progetto e debitamente autorizzato con Provvedimento Paesaggistico n° 04/2007 del 05/03/2007 e con Permesso di Costruire n° 04/2007 del 03/04/2007. Per tale motivazione l’area identificata come parcheggio raso non comporta consumo di suolo in quanto già esistente prima della redazione del PGT originario.*

2. Aspetti paesaggistico-ambientali

2.1 La rete ecologica del PTCP

Nella valutazione di compatibilità con il PTCP viene posta particolare attenzione alle previsioni urbanistiche che interessano gli elementi costitutivi della rete ecologica.

Il piano attuativo AT4 in località Golf Club e i contenuti della variante in valutazione risultano all’interno delle “aree urbanizzate” esistenti e previste e non interferiscono con gli elementi costitutivi della rete ecologica.

Il Piano Attuativo in variante al PGT in valutazione è pertanto compatibile con le finalità di conservazione della struttura e della funzionalità della rete ecologica del PTCP.

2.2 Il Paesaggio

Il Piano Attuativo in variante al PGT risulta essere collocato in un’area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 136 comma 1 lettere c) e d) del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i..

Il progetto è stato sottoposto a valutazione paesaggistica da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio che ha espresso parere favorevole (con nota n. 17041 del 09/09/2020) alle seguenti prescrizioni:

- *dovranno essere ulteriormente ridotti i volumi alla quota della strada che dovranno avere piante rettangolari, evitando articolazioni differenti (ad elle o altro);*
- *in fase di autorizzazione paesaggistica dovrà essere presentato un adeguato progetto del verde, avendo cura di indicare numero e varietà delle specie arboree e arbustive oltre al loro sesto di impianto; il progetto del verde dovrà comprendere anche l'area destinata a parcheggio a margine del comparto ed essere utilizzato come effettivo strumento di miglioramento e di inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico di riferimento, a tutte le quote previste, e non solo come mero escamotage di mascheramento;*
- *data inoltre l'ampiezza dell'intervento, in area non interessata da fabbricati preesistenti, si chiede che venga comunicata a questo ufficio con congruo anticipo la data di inizio lavori per disporre un eventuale controllo archeologico in corso d'opera.*

Ciò considerato non si rilevano conseguentemente criticità.

3. Aspetti urbanistico-territoriali

In riferimento agli aspetti urbanistici e territoriali le principali modifiche proposte nella variante al Piano Attuativo AT4 riguardano:

- Aumento del rapporto di copertura dal 40% al 78%;
- Riduzione della Superficie Lorda di Pavimento da mq 3.580 a mq 3.197;
- Aumento del numero dei piani da 3 a 4.

In riferimento al parcheggio, nel prendere atto di quanto dichiarato dal Comune in ordine alla sua realizzazione sulla base di progetto e autorizzato con Provvedimento Paesaggistico n° 04/2007 del 05/03/2007 e con Permesso di Costruire n° 04/2007 del 03/04/2007, si rileva che ***non comporta consumo di suolo in quanto già esistente prima della redazione del PGT originario.***

Tutto ciò considerato la Variante al PA AT4 si ritiene compatibile con i contenuti del PTCP in quanto non determina ulteriore consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 del PTCP.

La SAE residua a disposizione del Comune resta quella stabilita con provvedimento di valutazione di compatibilità della variante di PGT con il PTCP (prot. n° 22547 del 13-07-2020 – SUAP Crotto Buba).

4. Aspetti viabilistici

In ordine agli aspetti viabilistici il piano attuativo non genera nessun elemento di incompatibilità e/o interferenza con la previsione.

Non si ravvisano elementi di contrasto con la programmazione provinciale.

5. Aspetti geologici

Fermo restando i contenuti di asseverazione della compatibilità geologica dell'intervento con le previsioni della Variante in valutazione, a titolo collaborativo si segnala che:

- ***le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM ove 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, nelle delibere di adozione ed approvazione del PGT.*

Tutto ciò premesso e considerato, con il presente provvedimento:

A) Attesta ai sensi della normativa vigente che il Piano Attuativo AT4 in variante al PGT, adottato dal Comune di Grandola ed Uniti con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 24 giugno 2021, è compatibile con il PTCP.

B) Formula le seguenti indicazioni sulle quali il Comune può assumere le relative determinazioni con le modalità che riterrà più opportune:

5. Aspetti geologici

Si ricorda che:

- *le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM ove 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, nelle delibere di adozione ed approvazione del PGT.*

PARTE 2°

LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT CON L'INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. 31/14

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 LR 31/14 detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola. 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 il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato 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 comportanti ulteriore consumo di suolo vigenti al 1° 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 Piano Attuativo in Variante al PGT. Rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico del Comune di Grandola ed Uniti vigente al 1° dicembre 2014, la Variante interessa aree già urbanizzate o urbanizzabili. Le modifiche introdotte riguardano infatti gli indici e i parametri urbanistico-edilizi dell'ambito di trasformazione AT4 a destinazione turistico ricettiva, già previsto dal PGT vigente. Il progetto prevede inoltre di anettere alla nuova struttura il parcheggio esistente (autorizzato con A.P. n° 04/2007 del 05.03.2007 e P.C. n° 04/2007 del 03.04.2007) esterno all'ambito di trasformazione, senza prevedere interventi edilizi.

Per quanto sopra evidenziato, la Variante non contrasta con i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo definiti dall'Integrazione del PTR approvato D.C.R. n° XI/411 del 19/12/2018. Tuttavia, considerato che gli elaborati di Variante contengono una generica dichiarazione rispetto al fatto che le modifiche apportate non determinano consumo di suolo (paragrafo 3 del Rapporto Preliminare), si chiede in fase di approvazione di integrarle con uno specifico riferimento ai Criteri dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14.

TUTTO CIÒ CONSIDERATO, CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO:

A) Attesta ai sensi della normativa vigente che il Piani Attuativo “AT4 – località Golf Club” in variante al PGT, adottato dal Comune di Grandola ed Uniti con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 24 giugno 2021, sono coerenti con l’Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14.

Per entrambe le parti oggetto della presente valutazione si ricorda infine che:

- le eventuali disposizioni di carattere prescrittivo contenute nei provvedimenti dirigenziali di valutazione di compatibilità precedentemente emessi da questo Ente, conservano efficacia per le parti non interessate dalla variante in oggetto e devono pertanto essere rispettate, pena inefficacia degli atti assunti ai sensi dell’art. 13, comma 7 della L.R. 12/2005.
- il presente provvedimento viene trasmesso al Comune di Grandola e Uniti per gli ulteriori adempimenti di competenza, e per conoscenza alla competente Direzione Generale di Regione Lombardia, segnalando che in sede di approvazione definitiva della Variante al PGT, il Comune non dovrà accogliere le osservazioni in contrasto con il presente provvedimento e con i contenuti e le norme del PTCP e con l’Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14;
- il mancato adeguamento alle prescrizioni provinciali sopra riportate, con le conseguenti modificazioni agli atti della Variante al PGT, comporta, ai sensi dell’art. 13, comma 7 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l’inefficacia degli atti assunti;
- la verifica delle modalità di recepimento delle prescrizioni provinciali contenute nel presente provvedimento, sarà effettuata dalla Provincia di Como, a seguito della pubblicazione del piano in oggetto, riservandosi, ogni azione legale in caso di mancato rispetto da parte del Comune.

Gli atti comunali, relativi alla approvazione definitiva della variante al PGT, dovranno essere trasmessi in formato digitale alla Provincia ai sensi dell’art. 13 della L.R. 12/2005.

Lì, 26/10/2021

IL RESPONSABILE
CARIBONI EVA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell’art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)