



Provincia di Como

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

PROVVEDIMENTO. N. 64 / 2024

OGGETTO: 1° VARIANTE URBANISTICA AL PIANO DEI SERVIZI ED AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) CON RELATIVA PROCEDURA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS), ADOTTATA DAL COMUNE DI BELLAGIO (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 30 OTTOBRE 2023. PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E VERIFICA DI COERENZA 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:

- L’ex Comune di Bellagio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 31 maggio 2013 (vigente con l’avvenuta pubblicazione sul BURL).
- L’ex Comune di Civenna è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 2 agosto 2013 (vigente con l’avvenuta pubblicazione sul BURL).
- Con L.R. n. 4 del 30 gennaio 2014 è stato istituito il nuovo Comune di Bellagio, mediante la fusione dei Comuni di Bellagio e Civenna.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 14 settembre 2020 (vigente con l’avvenuta pubblicazione sul BURL), il Comune di Bellagio ha approvato la nuova pianificazione urbanistica contestualmente alla relativa procedura di Verifica di Esclusione dalla VAS, volta ad uniformare le previsioni dei Comuni di Bellagio e Civenna, a seguito dell’istituzione del nuovo Comune di Bellagio.

- Con deliberazione n. 13 del 31 gennaio 2022, la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento di redazione di *“Modifiche puntuali al Piano delle Regole ed individuazione di aree da destinare a servizi pubblici, precisazione del testo delle Norme Tecniche di Attuazione e relativa procedura di VAS”* del PGT.
- Con successiva deliberazione n. 46 del 29 marzo 2023, la Giunta Comunale ha provveduto a integrare l’avvio del suddetto procedimento amministrativo.
- La Provincia di Como ha espresso il proprio parere in seno al procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS con nota prot. n. 40442 del 18 settembre 2023, oltre i termini di legge previsti (2 settembre 2023), ma entro i termini richiesti dal Comune (21 settembre 2023)
- È stato emanato il Decreto di Esclusione dalla VAS n. 1/2023 del 20 ottobre 2023.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. n. 29 del 30 ottobre 2023, il Comune ha adottato lo strumento urbanistico in oggetto.
- Con nota prot. n. 27841 del 15 novembre 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. La valutazione si rende necessaria in applicazione dei contenuti dell’articolo 15 commi 4 e 5 della L.R. 12/2005 per la modifica della destinazione di un’area classificata tra gli ambiti agricoli strategici nel PGT vigente.
- Con nota prot. n. 831 del 9 gennaio 2024, 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 (**13 marzo 2024**).
- Con successiva nota prot. n. 4414 del 29 gennaio 2024, è stato richiesto al Comune di produrre alcune integrazioni alla documentazione presentata, che sono state trasmesse dal medesimo con nota prot. n. 2929 del 30 gennaio 2024, ricevuta dalla Provincia stessa data (agli atti prot. n. 4719).
- Con nota prot. n. 8399 del 20 febbraio 2024, è stato convocato un incontro di confronto con il Comune in merito all’istruttoria in corso, per il 26 febbraio 2024.
- Dello stesso è stato sottoscritto verbale dagli intervenuti, trasmesso al Comune con nota prot. n. 9941 del 28 febbraio 2024.

RAMMENTATO CHE la dimostrazione del recepimento delle prescrizioni del PTCP e della coerenza con le direttive del PTCP medesimo, nonché la verifica del corretto recepimento dei criteri dell’Integrazione del PTR, costituisce condizione necessaria per l’espressione da parte della Provincia del parere favorevole di compatibilità dei nuovi strumenti urbanistici comunali e delle loro varianti.

ATTESTATA l’avvenuta regolare istruttoria nell’ambito del procedimento, da parte dei competenti Uffici del Servizio Pianificazione e tutela del territorio, precisando che:

- la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico in oggetto con il PTCP, riportata nell’**Allegato A** al presente provvedimento, costituente parte integrante e sostanziale dello stesso, riguarda:

- a) le considerazioni circa il recepimento del parere rilasciato dalla Provincia in sede di VAS;
 - b) le previsioni aventi efficacia prevalente e prescrittiva, esplicitamente individuate nelle apposite cartografie e normativa del PTCP, che il Comune è tenuto a recepire, apportando le conseguenti modificazioni agli atti della variante al PGT, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..
 - c) le indicazioni di alcuni elementi del PTCP che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva e che intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento.
- La verifica del corretto recepimento dei criteri dell'Integrazione del PTR per la riduzione del consumo di suolo e per la rigenerazione urbana è riportata nell'**Allegato B** al presente provvedimento, che costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso;
 - L'istruttoria tecnica si è conclusa con valutazione favorevole dello strumento urbanistico adottato, ferme restando le prescrizioni riportate negli **Allegati A e B**.

DATO ATTO che l'approvazione dello strumento urbanistico comunale, nonché delle sue varianti, e la relativa valutazione di conformità con la vigente normativa è posta in capo all'Amministrazione Comunale.

VISTO infine l'art. 107, commi 2 e 3 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000: "Testo unico leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

ATTESTA

- 1) la compatibilità con il PTCP della 1° variante urbanistica al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT) con relativa procedura di Verifica di Esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), adottata dal Comune di Bellagio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 ottobre 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 agli strumenti di pianificazione adottati, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- 2) la coerenza della 1° variante urbanistica al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT) con relativa procedura di Verifica di Esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), adottata dal Comune di Bellagio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 ottobre 2023, con l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014, a condizione che vengano recepite le prescrizioni riportate nell'**Allegato B**, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, apportando le conseguenti modificazioni allo strumento di pianificazione adottato.

DISPONE

la notifica del presente atto al Comune di Bellagio 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, 13/03/2024

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 1° variante urbanistica al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT) con relativa procedura di Verifica di Esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), adottata dal Comune di Bellagio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 ottobre 2023.



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

Nell'ambito della procedura di VAS del PGT, la Provincia di Como, con specifico parere in atti provinciali (prot. n. 40442 del 18 settembre 2023), ha evidenziato alcune criticità riferite a scelte contenute nella proposta di Piano.

Il parere espresso dalla Provincia in sede di seconda conferenza VAS è stato parzialmente recepito in fase di adozione.

2. La verifica dei contenuti del PGT con le norme del PTCP

2.1 PTCP e 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.

Come dichiarato nelle Relazione illustrativa, gli obiettivi sottesi alla presente variante riguardano:

- adeguamenti funzionali e/o realizzazione di strutture a supporto di strutture ricettive esistenti;
- revisione della distribuzione delle volumetrie di previsioni urbanistiche vigenti;
- eliminazione di previsioni urbanistiche edificatorie con piano di lottizzazione;
- proposta di accordi pubblico- privato per la realizzazione di opere pubbliche.

Tali obiettivi strategici possono in linea generale ritenersi coerenti con il PTCP.

Ferma restando la competenza Comunale in relazione agli atti assunti, occorre comunque ribadire quanto espresso nel contributo provinciale al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS datato 18 settembre 2023 (agli atti prot. 40442) in ordine a dubbi procedurali riconducibili alla tipologia di variante adottata che non trovava riscontro all'interno del quadro normativo definito dall'art. 25-quater LR 12/05 e dall'art. 5 comma 5 bis della LR 31/14 che prevedono per i nuovi Comuni la redazione dell'intero PGT.

2.2 Gli strumenti urbanistici vigenti

Il nuovo Comune di Bellagio risulta istituito con L.R. n. 4 del 30 gennaio 2014 dalla fusione degli ex comuni di Bellagio e Civenna.

L'ex Comune di Bellagio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 31 maggio 2013.

L'ex Comune di Civenna è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 2 agosto 2013.

In relazione agli atti sopra citati, la Provincia ha espresso rispettivamente le seguenti valutazioni di compatibilità con il PTCP:

- n. 16 del 30 aprile 2013



- n. 24 del 5 giugno 2013.

2.2 *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.

A seguito della variante in valutazione la SAE residua risulta pari a:

<i>SAE residua PGT vigente</i>	<i>mq 82.556,00 -</i>
<i>Riduzione superficie da ambiti di trasformazione</i>	<i>mq 11.502,00 =</i>
<i>Nuova SAE residua</i>	<i>mq 71.054,00</i>

La variante al PGT in valutazione rispetta il limite fissato dall'art. 38.

La SAE residua potrà essere utilizzata quale quantità di riferimento per le successive modifiche al PGT che interessano la rete ecologica provinciale.

2.3 *La rete ecologica*

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

Durante l'incontro di confronto tenutosi il 26 febbraio 2023 la Provincia ha chiesto chiarimenti in merito agli edifici individuati in cartografia al di fuori del tessuto urbano consolidato, ai quali la normativa concede apposite possibilità di incremento volumetrico e/o possibilità di demolizione e ricostruzione anche su altro sedime, evidenziando che alcuni interventi determinano consumo di suolo.

In particolare è emerso che:

- la norma speciale "G" interessa un fabbricato in disuso situato nei pressi della ex-miniera all'interno della fascia di rispetto del reticolo idrico. ***Al fine di non produrre nuovo consumo di suolo è stato concordato che il volume potrà essere spostato in direzione di via Ciceri, lasciando l'area di sedime a destinazione coerente con la rete ecologica al fine di recuperare la volumetria al di fuori della fascia di rispetto del reticolo idrico.***
- la norma speciale "e" che individua un edificio attualmente a servizio di un'area agricola (ex casello da caccia) e prevede un incremento significativo del volume esistente, ***viene stralciata dalla variante in valutazione.***

2.4 *Le aree protette*

Con riferimento alla proposta del PLIS come espresso nelle osservazioni contenute nel parere di VAS della variante si prende atto che il perimetro è stato modificato al fine renderlo corrispondente a quello presente nel PGT dell'ex comune di Civenna. ***A titolo collaborativo si ricorda che il riconoscimento dell'istituzione del PLIS dovrà ottemperare i contenuti della normativa vigente, di cui alla DGR 6148 del 12 dicembre 2007, punto 9.4.***



2.5 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 propone di intervenire su un'area individuata come "Aree agricole strategiche" attraverso l'estensione dell'ambito di trasformazione AS C2.

Le indagini di carattere agronomico condotte sull'area a seguito del contributo provinciale al procedimento di VAS hanno consentito di concludere che l'area presenta valori agronomici "bassi" consentendo di ritenere coerente la previsione in ordine a tali aspetti.

2.6 Paesaggio e ambiente

Si richiamano:

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

In riferimento al parcheggio sterrato adiacente alla carreggiata stradale localizzato in via Monte San Primo lo stesso viene riconosciuto come esistente. **Considerato che la superficie è comunque inserita in un contesto a forte carattere di naturalità si chiede di mantenerne la pavimentazione il più possibile naturale.**

In relazione ai contenuti del Piano dei Servizi vigente, con particolare riferimento alle strutture necessarie al rinnovamento degli impianti sciistici del comprensorio del Monte San Primo, atteso che la variante in valutazione non prevede modifiche a tali previsioni, si chiede in ogni caso di valutare attentamente l'opportunità di rivalutare le previsioni soprarichiamate, con particolare riferimento ai manufatti per l'innervamento artificiale. Infatti tale soluzione comporta delle criticità in relazione alla necessità di prevedere sia l'approvvigionamento dell'acqua sia un sistema reticolare di distribuzione ai singoli elementi destinati all'innervamento (cannoni sparaneve). Gli interventi potrebbero comportare un consistente impatto sull'ambiente in termini di consumo di risorse idriche ed energetiche e, in relazione alla particolare composizione della neve artificiale che determina importanti ricadute in termini di alterazione del suolo con la conseguente asfissia del manto vegetale, perdita di vegetazione e alterazione di tutto l'ecosistema dell'area.

Si suggerisce pertanto di rivalutare la previsione di tali interventi che determinano una alterazione in termini paesaggistici della percepibilità delle aree interessate e comportano le criticità sull'ambiente naturale sopra evidenziate.

2.7 La componente geologica, idrogeologica e sismica

In relazione alla componente geologica si prende atto della dichiarazione di cui all'Allegato 1 - Schema Asseverazione che attesta la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante al PGT in valutazione e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del P.G.T.

Dalla consultazione dei documenti inerenti il PGT vigente per la componente geologica si evidenzia che il Comune di Bellagio, attualmente, ha in vigenza degli studi geologici che si riferiscono alla "vecchia" conformazione territoriale con i comuni di Civenna e di Bellagio (vecchio) a sé stanti. **Si ricorda al comune di Bellagio, che in occasione dell'aggiornamento della propria componente**



geologica uniformata, dovrà provvedere ad adeguare lo studio geologico allo studio del reticolo idrico minore (con documento di Polizia idraulica) ed alle previsioni contenute nel P.G.R.A e nel PAI secondo gli aggiornamenti normativi vigenti.

Tutto ciò premesso, non si rilevano particolari criticità rispetto alle varianti al PdR e PdS in oggetto per il PGT di Bellagio, stanti i vigenti studi per la componente geologica di Bellagio e Civenna, fatti salvi tutti gli studi di dettaglio, prescritti dalla normativa vigente e previsti per le opere in progetto nei singoli ambiti.

Si ricorda inoltre che:

- **per opere di nuova edificazione o modifiche alle volumetrie che comportino un aumento della impermeabilizzazione del suolo, dovrà essere redatto apposito documento/studio per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi della L.R. n. 4 del marzo 2016 ed in attuazione del R.R. n. 7 del 23 novembre 2017, modificato con R.R. 6/2018 e R.R. n.8 del 19 aprile 2019;**
- **il Comune di Bellagio qualora sia già in possesso dell'allegato 6 (Nuovo Schema Asseverazione - Ex Allegato 15 D.G.R. IX/2616/2011 e 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 d'identità) dovrà sostituirlo con l'Allegato 1 presente nell'Allegato A della D.g.r. del 26 aprile 2022 - n. XI/6314 ed inviarlo a questo Ente;**
- **le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM, se presenti e più restrittive, prevarranno sulle NTA geologiche;**
- **gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 17/01/2018 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i.;**
- **l'adeguamento dello strumento di pianificazione comunale alle risultanze dello studio geologico dovrà avvenire secondo le procedure di cui alla l.r. 12/05. Tutti gli elaborati dello studio geologico, articolati e suddivisi nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole come sopra descritto dovranno essere citati, unitamente alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui Allegato 1 (D.g.r. del 26 aprile 2022 - n. XI/6314), nella delibera di approvazione del PGT.**

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

3.1 Ambito AS C2v2

La modifica dell'ambito di trasformazione AS C2v2 (in ampliamento del vigente AS C2) prevede:

- il mantenimento delle volumetrie assegnate all'ambito AS C2;
- la trasformazione individuata con la lettera "G";
- un ulteriore incremento di 2.500 mc.

L'ambito è stato oggetto di osservazione all'interno del parere di VAS della Provincia di Como (prot. n. 40442 del 18 settembre 2023) nel quale veniva chiesto lo stralcio in considerazione delle caratteristiche agronomiche delle aree e dell'impatto sulla rete ecologica.

Nell'incontro tenutosi il 26 febbraio 2024 il Comune ha evidenziato che le aree dell'ambito in ampliamento comprendono un edificio (individuato con lettera "G") già oggetto di variante con possibilità di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico. L'obiettivo generale della previsione è quello di consentire la realizzazione di un albergo diffuso con volumi integrati nella conformazione morfologica del suolo. L'intervento consentirà la realizzazione di un parcheggio da



cedere all'Amministrazione comunale per servire l'abitato della Frazione di San Giovanni rendendola pedonale o a traffico limitato. È inoltre in previsione l'allargamento della viabilità esistente.

Alla luce degli approfondimenti condotti e dei risultati emersi la Provincia ritiene comunque necessario, anche in considerazione della morfologia di versante dell'area, che la scheda di intervento venga implementata con prescrizioni finalizzate a definire i principali parametri di riferimento e a indicare le modalità tipologiche e materiche proprie della tradizione costruttiva, il tutto per garantire l'inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico circostante.

4. Prescrizioni

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

4.1 La rete ecologica

- modificare la norma speciale "G", finalizzata al recupero della volumetria al di fuori della fascia di rispetto del reticolo idrico, precisando che il volume potrà essere spostato in direzione di via Ciceri lasciando l'area di sedime a destinazione coerente con la rete ecologica.
- Stralciare la norma speciale "e".

4.2 Paesaggio

In riferimento al parcheggio sterrato adiacente alla carreggiata stradale localizzato in via Monte San Primo lo stesso viene riconosciuto come esistente. ***Considerato che la superficie è comunque inserita in un contesto a forte carattere di naturalità si chiede di mantenerne la pavimentazione il più possibile naturale.***

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

Ambito AS C2v2

Implementare la scheda di intervento con prescrizioni finalizzate a definire i principali parametri di riferimento e a indicare le modalità tipologiche e materiche proprie della tradizione costruttiva, il tutto per garantire l'inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico circostante.

5. Indirizzi per la pianificazione

Si suggerisce all'interno della variante in oggetto di rivalutare i contenuti del Piano dei Servizi in relazione alle previsioni concernenti il rinnovamento del comprensorio sciistico del Monte San Primo, in quanto, a parere della scrivente Provincia, risultano critiche sotto il profilo paesaggistico e di impatto sull'ambiente naturale.



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 1^a Variante urbanistica al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT) con relativa procedura di Verifica di Esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), adottata dal Comune di Bellagio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 ottobre 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 al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole che necessita di essere sottoposta a valutazione di compatibilità con il PTCP per le motivazioni espresse nell'Allegato A del provvedimento. In linea generale le modifiche introdotte sono finalizzate a:

- rendere aderenti gli elaborati di piano con lo stato dei luoghi;
- recepire le esigenze di strutture ricettive esistenti relative ad adeguamenti funzionali e/o realizzazione di strutture a supporto dell'attività ricettiva;
- revisionare alcune previsioni urbanistiche per una migliore e coerente distribuzione delle volumetrie rispetto allo stato dei luoghi e per consentire la realizzazione di opere pubbliche tramite accordi pubblico-privato;
- eliminare alcune previsioni urbanistiche edificatorie con piano di lottizzazione;

Le Variante è stata adottata tenendo conto della necessità di garantire un bilancio ecologico del suolo pari o inferiore a zero, così come previsto dalla L.R. 31/14 s.m.i..

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.

La Variante adottata prevede l'applicazione del bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. La Tavola 5.2cv* "Bilancio ecologico" evidenzia in particolare i seguenti dati:

Incremento della superficie urbanizzabile	11.502 mq
Sup. urbanizzabile ricondotta ad agricola e naturale	20.288 mq
<i>Bilancio ecologico del suolo</i>	<i>- 8.786 mq</i>



La documentazione adottata contiene inoltre una valutazione comparativa delle aree oggetto di bilancio ecologico in relazione al valore agricolo, agli aspetti naturalistici, vegetazionali, paesaggistici e forestali, dalla quale non emergono sostanziali criticità sotto l'aspetto del bilancio qualitativo delle aree.

Rispetto alle previsioni computate come consumo di suolo, nel corso dell'istruttoria è stata tuttavia riscontrata la presenza di alcune norme puntuali (art. 32.14 delle norme del Piano delle Regole) che interessano superficie agricola e naturale nello stato di diritto determinando consumo di suolo, di seguito riportate.

Norma speciale lettera "e"

Si tratta di un edificio esistente ricadente nelle "aree agricole strategiche" e nell' "ambito di pregio paesaggistico" del PGT vigente. Si tratta di un edificio in disuso, situato nell'ambito di un'area prativa, di consistenza volumetrica limitata e riconducibile ad architettura tradizionale connesso ad attività rurali (casello da caccia). **La variante consente un ampliamento la realizzazione di "una s.l.p. pari a 510 mc" che determinerebbe consumo di suolo anche in considerazione dell'eventuali necessità di garantire una adeguata accessibilità all'area e di spazi pertinenziali. Si prende atto della volontà manifestata dal Comune durante l'incontro del 26-02-2024 di riesaminare tale previsione nell'ambito di una successiva Variante e di stralciare la previsione in fase di approvazione della presente Variante.**

Norma speciale lettera "G"

Si tratta di edifici precedentemente adibiti a stabilimento ittico, avente una altezza di 4 piani. Il Piano delle Regole vigente lo individua all'interno delle "aree agricole strategiche" e tra gli "edifici con caratteri storico architettonici". La norma consente un intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio all'esterno della fascia di rispetto del reticolo idrico, senza tuttavia specificare il sedime di "atterraggio" della volumetria. **Al fine di non determinare consumo di suolo si chiede di indicare l'area in cui verrà delocalizzato il volume e di prevedere contestualmente interventi di rinaturalizzazione dell'area attualmente edificata. Si prende inoltre atto della volontà del Comune emersa durante l'incontro del 26-02-2024 di traslare l'edificio in direzione della viabilità esistente (via T. Ciceri) in area di pertinenza dell'edificio esistente.**

Si segnala infine che i "Riconoscimenti (ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i.)" di edificati esistenti che non determinano consumo di suolo indicate nella variante 2023" citati nella legenda della Tavola 5.2cv* "Bilancio ecologico", non trovano immediato riscontro nella cartografia della citata tavola. Si chiede pertanto che vengano individuati.

3. 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.

4. Prescrizioni

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

- 4.1 Norma speciale lettera "e": stralciare la previsione in fase di approvazione della presente Variante.
- 4.2 Norma speciale lettera "G": indicare l'area in cui verrà delocalizzato il volume (in direzione della viabilità esistente - via T. Ciceri) in area di pertinenza dell'edificio esistente, prevedendo contestualmente interventi di rinaturalizzazione dell'area attualmente edificata.
- 4.3 Individuare nella Tavola 5.2cv* "Bilancio ecologico" i "*Riconoscimenti (ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i)*" di edificati esistenti che non determinano consumo di suolo.