



Provincia di Como

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

PROVVEDIMENTO. N. 65 / 2024

**OGGETTO: NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI CON P.U.G.S.S. E VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT), IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 31/2014 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) - AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA, ADOTTATI DAL COMUNE DI CREMIA (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 20 DEL 7 NOVEMBRE 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:

- Il Comune di Crema è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 28 gennaio 2013, (vigente con l'avvenuta pubblicazione sul BURL), alla quale ha fatto seguito una prima variante.
- Con successiva deliberazione n. 2 del 27 aprile 2021, il Consiglio Comunale ha deliberato l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, al fine di promuovere processi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano e territoriale, ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..
- Con deliberazione n. 23 del 9 marzo 2020, la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento di redazione del nuovo PGT, composto da Documento di Piano, Piano dei Servizi comprensivo di Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo, e Piano delle Regole, con relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

- La Provincia di Como ha espresso il proprio parere in seno al procedimento di VAS con nota prot. n. 39168 dell'8 settembre 2023, entro i termini di legge previsti.
- È stato espresso il Parere Motivato con atto prot. n. 5363 del 24 ottobre 2023 e redatta la Dichiarazione di Sintesi prot. n. 5364 stessa data, che formano parte integrante e sostanziale dello strumento pianificatorio in oggetto.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 7 novembre 2023, il Comune ha adottato lo strumento urbanistico in oggetto.
- Con nota prot. n. 5791 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.
- Con nota prot. n. 51541 del 23 novembre 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 (**13 marzo 2024**).
- Con nota prot. n. 8400 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.
- In sede di incontro la Provincia, nell'evidenziare alcune incoerenze tra i dati riportati nelle tabelle della Relazione riguardanti la superficie urbanizzata e quella urbanizzabile, ha chiesto al Comune di produrre come integrazioni documentali i calcoli aggiornati sul consumo di suolo, delle quali lo stesso ha preso atto impegnandosi ad effettuare i controlli necessari e a integrare quanto segnalato, provvedendo a trasmettere agli Uffici i dati richiesti in forma cartografica e tabellare, come emerge dal verbale dell'incontro, inviato all'Amministrazione Comunale con nota prot. n. 10767 del 4 marzo 2024.
- Con nota del 6 marzo 2024 (agli atti prot. n. 11379), il Comune ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta.

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 nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi con P.U.G.S.S. e variante al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in adeguamento alla L.R. n. 31/2014 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, adottati dal Comune di Crema (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 7 novembre 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 del nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi con P.U.G.S.S. e variante al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in adeguamento alla L.R. n. 31/2014 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, adottati dal Comune di Crema (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 7 novembre 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 Crema 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 B

Valutazione di coerenza con l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della L.R. 31/14, del nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi con P.U.G.S.S. e variante al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in adeguamento alla L.R. n. 31/2014 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, adottati dal Comune di Crema (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 07 novembre 2023.



1. I contenuti del nuovo Documento di Piano e della variante al Piano delle regole e dei Servizi del 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).

Rispetto alla disciplina transitoria definita dall'art. 5 della L.R. 31/14 s.m.i., lo strumento urbanistico oggetto della presente valutazione si configura come nuovo Documento di Piano e Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole in adeguamento ai contenuti dell'Integrazione del PTR e alla stessa LR 31/14. Gli obiettivi generali delineati all'interno del Documento di Piano, possono essere così sintetizzati:

- garantire la sostenibilità ambientale e la valorizzazione delle risorse naturali;
- mantenere le realtà agricole locali;
- garantire la tutela idrogeologica attraverso una pianificazione specifica;
- riconoscere e valorizzare gli elementi costitutivi del paesaggio locale;
- razionalizzazione della rete viaria esistente e delle aree di sosta;
- agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente come alternativa al consumo di nuovo suolo e completamento del tessuto urbano consolidato (nel rispetto dei valori paesistici);
- garantire un sistema di servizi anche a livello sovracomunale;
- valorizzazione del sistema delle forze economiche presenti sul territorio;
- governare innovazione e sostenibilità della crescita economica ed abitativa, orientando gli interventi necessari al miglioramento delle condizioni insediative, infrastrutturali ed ambientali del territorio, compatibilmente con la limitatezza delle risorse, con i valori sociali, le dinamiche economiche ed i caratteri specifici che lo rappresentano.

2. La Carta del Consumo di suolo

Il Piano delle Regole contiene la Carta del Consumo di Suolo che costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti anche solo parzialmente consumo di nuovo suolo.

L'individuazione gli elementi dello stato di fatto e di diritto vigenti relativi al PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/14 (tavola 3.b) e alla Variante in oggetto (tav. 3.c) può ritenersi in linea generale coerente con le definizioni di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale contenuta nei Criteri dell'Integrazione del PTR. ***Si riscontra tuttavia che la somma di tali superfici, riferite al nuovo Documento di Piano e Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole adottati (tavola 3c), non equivale alla superficie del territorio comunale. Si chiede pertanto di verificare tali dati ed apportare le opportune correzioni.***



Facendo riferimento alla data di entrata in vigore della LR 31/14 e ai dati contenuti nella tavola 3.b, l'indice di urbanizzazione (rapporto percentuale fra la superficie urbanizzata e la superficie del territorio comunale) di Crema (3,9%) risulta inferiore rispetto a quello dell'ATO "Lario Comasco" (8,1%) al quale appartiene e all'indice provinciale (17,4%). La soglia e l'indice di consumo di suolo risultano invece pari al 4,3%, non essendo state individuate nella Carta del Consumo di Suolo funzioni di rilevanza sovracomunale. ***Sulla scorta delle verifiche e delle correzioni sopra chieste si chiede di quantificare gli indici e la soglia citata con riferimento alle previsioni del nuovo Documento di Piano e Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.***

La carta del Consumo di Suolo contiene inoltre degli specifici elaborati (tavole 3.a1 e 3.a2) relativi alla qualità dei suoli liberi che approfondiscono gli aspetti relativi all'uso del suolo, all'acidità dei suoli, al valore agricolo e alla sensibilità paesaggistica. Tali elaborati, unitamente alle ulteriori analisi cartografiche contenute nel PGT, forniscono una rappresentazione completa della qualità dei suoli liberi rispetto a quanto richiesto dai Criteri dell'Integrazione del PTR.

3. La riduzione del consumo di suolo e il bilancio ecologico

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 relative ad ambiti di trasformazione su suolo libero contenute nel Documento di Piano del PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/14 (complessivamente circa 37.760 mq), la riduzione di consumo di suolo si attesterebbe tra i 7.552 mq e i 9.440 mq.

Tenendo conto degli ambiti di trasformazione previsti e di quelli confermati dal documento adottato, che ammontano complessivamente a 15.671 mq, la riduzione complessiva del consumo di suolo risulta quantificata in 22.089 mq. Parte di tale superficie, circa 5.342 mq, viene utilizzata dalla variante adottata per compensare, attraverso il meccanismo del bilancio ecologico del suolo, alcune nuove previsioni relative al Piano dei Servizi e delle Regole.

Nel corso dell'istruttoria è emerso il mancato conteggio dell'ex ambito AT9 (660 mq), trasferito dal Documento di Piano al Piano dei Servizi, di cui occorre tenere conto nel calcolo del bilancio ecologico del suolo.

Sulla scorta delle previsioni e degli stralci effettuati dal Documento in valutazione, la riduzione del consumo di suolo risulta pertanto pari a 16.087 mq (42,6%).

In data 06 marzo 2024 (agli atti prot. n. 11379) il Comune ha trasmesso della documentazione integrativa proponendo una riduzione da 5.342 mq a 4.324 mq della superficie relativa a nuove previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi da compensare.

Si chiede di aggiornare il calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo tenendo conto anche dell'ex ambito AT9 e, qualora venisse approvata, anche dell'ulteriore proposta di riduzione del consumo di suolo formulata dal Comune in data 06 marzo 2024 (agli atti prot. 11379).

4. 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 Nuovo Documento di Piano affronta il tema della rigenerazione urbana proponendo la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dei centri storici, caratterizzato da una forte frammentazione della proprietà, dalla scarsità di posti auto e da una viabilità di ridotto calibro. Viene in particolare proposta la redazione di un piano particolareggiato di dettaglio, finalizzato a semplificare le procedure di intervento e limitare l'utilizzo del piano di recupero. Viene inoltre ampliato il ventaglio delle destinazioni funzionali introducendo la possibilità di insediare nei centri storici funzioni come quelle di ristorazione, affittacamere B&B e artigianato di servizio. In relazione al tema dell'accessibilità sono state previste aree a parcheggio previsione posti a raggiera rispetto ai centri storici così da agevolare la fruizione sia ai fini turistico- ricettivi che ai fini residenziali.

5. La stima dei fabbisogni

La LR 31/14 associa la soglia di riduzione del consumo di suolo all'effettiva sussistenza di fabbisogno abitativo e di fabbisogno produttivo, tali da giustificare eventuale nuovo consumo di suolo.

La relazione del Documento di Piano evidenzia negli ultimi vent'anni è stata registrata una decrescita del numero dei residenti che ha portato la popolazione di Crema al 31-12-2022 a 691 abitanti. Il PGT prende come riferimento lo studio CRESME di ANCE Como e lo studio PoliS-CRESME del 2018 stimando un incremento della popolazione nei prossimi 10 anni di 70 abitanti (ovvero 35 famiglie) e dimensionando conseguentemente il PGT che prevede 34 unità residenziali e 68 unità turistico ricettive.

Considerato l'indice di urbanizzazione di Crema e la riduzione del consumo di suolo effettuata dal nuovo Documento di Piano e Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole adottato, non si rilevano elementi di incoerenza con l'Integrazione del PTR rispetto al dimensionamento di piano.

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 Carta del Consumo di suolo

Verificare ed apportare le opportune correzioni alla somma delle superfici (urbanizzata, urbanizzabile e agricola o naturale) contenute nella "tavola 3c" che non corrispondono alla superficie territoriale comunale.



Sulla scorta delle verifiche e delle correzioni chieste si quantifichino gli indici e la soglia di consumo di suolo.

7.2 La riduzione del consumo di suolo e il bilancio ecologico

Aggiornare il calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo tenendo conto anche dell'ex ambito AT9 e, qualora venisse approvata, anche dell'ulteriore proposta di riduzione del consumo di suolo formulata dal Comune in data 06 marzo 2024 (agli atti prot. 11379).



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., del nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi con P.U.G.S.S. e variante al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in adeguamento alla L.R. n. 31/2014. – Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, adottati dal Comune di Crema (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 7 novembre 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. 39168 del 8 settembre 2023, ha evidenziato alcune criticità riferite a scelte contenute nella proposta di variante.

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 parte delle previsioni in precedenza contrastanti con lo stesso piano provinciale, **ad eccezione delle valutazioni in ordine al consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP e alla rete ecologica per i quali si rinvia ai paragrafi 2.4 e 2.5.**

Nello specifico:

1. la proposta di variante al PGT ha stralciato, come da richiesta, la previsione dell'ambito PdC1b a trasformazione residenziale di 1.088 mq concentrando la volumetria sull'ambito PdC 1a, allo scopo di salvaguardare la funzionalità ecologica e paesaggistica dell'area.
2. è stata modificata la scheda normativa dell'ambito PdC8, diminuendo l'altezza dei volumi in previsione, allo scopo di mitigare l'impatto paesaggistico delle nuove edificazioni.
3. È stata trasmesso l'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.

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

2.1 PTCP e nuovo 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.

Il nuovo PGT oggetto della presente valutazione si configura come nuovo Documento di Piano, Variante al Piano dei Servizi con P.U.G.S.S. e variante al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) e assume tra i principali obiettivi strategici:

- la riduzione del consumo di suolo libero, favorendo la riqualificazione e rigenerazione del tessuto dismesso e/o sottoutilizzato, con una particolare attenzione agli ambiti territoriali già identificati quali ambiti dismessi e/o sottoutilizzati identificati nell'ambito della deliberazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i;
- la rigenerazione territoriale e il recupero dei centri storici;
- la razionalizzazione e la riqualificazione della rete viaria;
- la revisione della rete ecologica sovracomunale al fine di una valorizzazione degli ambiti di natura ambientale considerando anche l'aspetto paesaggistico dei contesti, così come esplicitato anche nel progetto di valorizzazione del paesaggio di Regione Lombardia;
- la progettazione della rete verde.



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

2.2 Lo strumento urbanistico vigente

Il Comune di Crema è dotato di PGT approvato con Deliberazione di C.C. n° 3 del 28 gennaio 2013, modificato con una variante approvata con Deliberazione di C.C. n° n. 32 del 13/12/2018.

La Provincia ha rispettivamente espresso le seguenti valutazioni di compatibilità con il PTCP:

- Provvedimento n. 31 del 21/12/2012.
- Provvedimento n. 4 del 13/04/2016.

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 in linea generale correttamente individuate ad eccezione dell'area adiacente al PdC6, inserita nel PGT adottato come “R2 - Residenziale di completamento” in quanto non presenta caratteristiche di zona edificata o di completamento, come evidenziato nel paragrafo “2.5 – La rete ecologica”.

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.

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 dal Comune;
- quella pervenuta dal Comune di Crema in data 6 marzo 2024 (agli atti prot. 11379) a seguito dell'incontro di confronto tenutosi con il comune in data 26 febbraio 2024.

Ne derivano i seguenti dati:

PGT vigente

Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.): 12.012 mq
(compreso l'incremento addizionale - I.Ad.)

Consumo di suolo (PGT 2012 + PGT 2016): 11.189 mq

Superficie Ammissibile di Espansione (S.A.E.) residua: 823 mq

Nuovo PGT adottato in valutazione

Con riferimento alla Tavola 2.3 “Sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato” il PGT adottato prevede:

1. nuovo consumo di suolo nelle aree appartenenti alla rete ecologica provinciale per una superficie complessiva di mq 7.507 così suddivisa:
 - aree a destinazione residenziale: n. 1,2,3,4,5,6,7 (individuate nelle Tavole 13a, 14a, 15 come PdC 1b, PdC2, PdC3, PdC4, PdC5, PdC6);
 - aree a destinazione servizi pubblici – parcheggi: n. 8 e 9;



- previsioni viabilistiche: n. 11 e 12.
- 2. restituzioni alla rete ecologica di ambiti e previsioni del PGT vigente per una superficie pari a mq 4.022 mq così suddivisa:
 - area n. 1 lotto edificabile in località. Somaino;
 - area individuata con la lettera a) (ex AT3a) in località Motto Alto;
 - aree individuate con le lettere b) e c) (ex AT5a e ex AT5b) in località Ghiano;
 - area individuata con la lettera d) (ex AT11) in località Cheis.

Alla luce dei dati sopra esposti si sottolinea che le aree restituite alla rete ecologica sommate alla S.A.E. residua del PGT vigente (4.022 mq + 823 mq = 4.845 mq), hanno una superficie minore delle aree oggetto di previsioni nel PGT adottato che determinano un consumo di suolo pari a 7.507 mq.

Tali valori non consentono di ritenere soddisfatto il rispetto dei limiti di sostenibilità insediativa fissati dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP. (7.507 mq > 4.845 mq).

A fronte dei rilievi avanzati dalla Provincia durante l'incontro di confronto del 26 febbraio 2024, il Comune ha successivamente effettuato una verifica puntuale delle aree in trasformazione ricadenti nella rete ecologica, trasmettendo i risultati con nota pervenuta in data 6 marzo 2024 (agli atti prot. 11379), dai quali emerge una riduzione del suolo consumato attraverso la contestuale proposta di eliminazione e riduzione di alcuni ambiti di trasformazione.

Le aree sulle quali si propone un intervento risultano identificate nella tavola "2.3 – sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato" come riportato in dettaglio:

- eliminazione dell'area edificabile in loc. Ghiano: 510 mq
- eliminazione di parte dell'ex ambito AT8 residenziale: 549 mq
- eliminazione dell'area residenziale n. 1- Via Monte Bregagno - Loc. Cadreglio: 458 mq;
- riduzione dell'area residenziale n. 6 - Via delle Selve - Loc. Cheis: circa 322 mq;
- riduzione dell'area a parcheggio n. 8 - Via Monte Bregagno - Loc. Somano: 238 mq.

Per un totale di 2.077 mq.

Con le modifiche sopra riportate, la superficie delle aree in trasformazione può essere comunque considerata compatibile con la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo, atteso che le verifiche di cui all'Allegato B hanno dato esito positivo (applicazione dei criteri per il consumo di suolo ex L.R. n. 31/2014 e s.m.i.).

La superficie ammissibile di espansione S.A.E. residua risulta pari a 0 "zero".

2.5 La rete ecologica

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

Il nuovo Documento di Piano del PGT individua negli elaborati grafici 13a, 13b, 13c, "Il progetto di PGT- Sintesi delle previsioni contenute nei tre atti" gli ambiti appartenenti alla rete ecologica del PTCP, già individuati nel documento di Piano del PGT vigente.

Si evidenzia che per caratteristiche collocazione, valore eco sistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità della rete ecologica, si ritiene appartengano alla medesima rete le seguenti aree delle Tavole 13a, 13b e 13c:

1. Ambiti agricoli prativi;
2. Ambiti boscati – PIF Comunità Montana (in corso di redazione);



3. Alpe Sumero – alpeggio
4. Alpe Palù
5. Il sistema dei terrazzamenti;
6. Aree BV1 Verde Ambientale in protezione del centro storico;
7. VL Aree verdi di valore ambientale e paesaggistico a sud della SS340, ai fini della salvaguardia del corridoio ecologico monte /lago.

In considerazione del fatto che i punti in elenco da 1 a 4 non risultano individuati come rete ecologica sovralocale nella legenda delle Tavole grafiche del PGT adottato, si chiede di implementare la legenda delle tavole 13a, 13b e 13c.

Inoltre si chiede di uniformare a tale individuazione l'art. 16 “Disposizioni per i diversi ambiti – Sistema paesistico ambientale – rete ecologica e paesaggio” del PGT, che riporta l'articolazione della rete ecologica.

Tav. 2.3 Area confinante con il nuovo ambito di trasformazione PdC6

L'area viene inserita nella Tavola “Sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato” come “Riconoscimenti di aree edificate ed urbanizzate ai sensi della L.R. 12/2005”. Nella Tavola “13a - Il progetto di PGT” viene classificata come “R2 Residenziale esistente e di completamento.”

L'area non può essere considerata appartenente al tessuto consolidato in quanto non presenta le caratteristiche di zona di completamento “R2”, viceversa risulta essere un'abitazione isolata in un contesto agricolo. La classificazione ad una nuova zona residenziale di completamento “R2” comporta una sottrazione alla rete ecologica e un consumo di suolo ai sensi dell'art.38 delle NTA del PTCP. ***Pertanto, ai fini della salvaguardia e tutela della rete ecologica, tale area deve essere ricondotta nel nuovo PGT alla destinazione “Ambiti agricoli prativi” e l'edificio esistente deve essere inserito come “Edifici residenziali isolati”.***

Proposte di inserimento in rete ecologica di aree classificate “urbanizzate”

Il nuovo Documento di Piano del PGT riconduce alla rete ecologica del PTCP le seguenti aree:

- Ambito di trasformazione AT4 del PGT vigente;
- Aree BV1 in località Marnino e Samaino.

Considerata la qualità ecologica e paesaggistica di tali aree si ritiene la proposta di inserimento compatibile con la funzionalità e la salvaguardia della rete ecologica del PTCP.

L'area BV1 in Località Marnino viene inserita tra le aree appartenenti alla rete ecologica nella Tav. 13a come “verde ambientale di protezione del centro storico”. Viceversa nella Tav. “2.3 - Sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato” la stessa è inclusa tra gli ambiti urbanizzati esistenti. ***Considerate le sue caratteristiche si ritiene corretto inserirla tra le superfici ricomprese nella rete ecologica provinciale.***

Art. 4.1 – Disposizioni particolari per le costruzioni accessorie

L'articolo ammette la realizzazione di costruzioni accessorie in tutti gli ambiti ad eccezione della zona agricola non asteriscata. Ai fini della funzionalità della rete ecologica provinciale si ritiene necessario apportare modifiche alla disposizione specificando che ***nelle aree appartenenti alla rete ecologica non è ammessa la realizzazione in modo generalizzato di costruzioni accessorie fatta eccezione per gli interventi consentiti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. e quelli consentiti nella normativa specifica di riferimento del Piano delle Regole agli art.22.1,24.2,25,26.***



Art. 15.8 – Pianificazione attuativa del PGT

L'articolo ammette che i piani attuativi individuati dal PGT nel tessuto urbano consolidato possono essere oggetto di parziale modifica del perimetro in fase di presentazione del piano attuativo stesso senza costituire variante al PGT.

Ai fini della salvaguardia e della funzionalità della rete ecologica del PTCP l'articolo dovrà essere integrato specificando che la parziale modifica del perimetro in sede di attuazione del piano attuativo non interessi aree della rete ecologica del PTCP.

Art. 22.1 – Edifici e nuclei di architettura rurale montana

La norma ammette la realizzazione di una pavimentazione in pietra attorno agli edifici per una superficie che non si estenda oltre 5 volte la dimensione dell'edificio. Tale norma risulta essere in contrasto con le disposizioni dell'art. 11 delle NTA del PTCP. La previsione di trasformazioni applicata in modo generalizzato e indistinto nelle aree della rete ecologica non risulta corretta, in quanto non contiene la localizzazione degli interventi ai fini della verifica della compatibilità ambientale e non quantifica il consumo di suolo ai fini della sostenibilità insediativa di cui agli art. 38 e 39 delle NTA del PTCP.

Ai fini della salvaguardia e tutela della rete ecologica provinciale ed in coerenza con le disposizioni contenute nell'articolo 11 delle NTA del PTCP, la norma di piano dovrà essere modificata specificando che la pavimentazione in pietra attorno all'edificio è ammessa nelle immediate adiacenze dell'edificio stesso.

Art. 24.2 – Edifici esistenti in ambiti agricoli. – 24.2a Edifici individuati negli elaborati di piano con il simbolo “*”

La norma ammette per gli edifici residenziali “*interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma ed adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente*”. Gli edifici identificati nelle tavole del PGT, negli ambiti agricoli con il simbolo “*” ricadono nelle aree appartenenti alla rete ecologica provinciale.

In funzione della tutela e salvaguardia della rete ecologica provinciale e allo scopo di evitare un'eccessiva trasformazione delle aree e dei manufatti esistenti occorre definire (oltre alla percentuale del 20%) un volume massimo ammissibile dell'ampliamento una tantum.

24.2b – Edifici rurali in ambito agricolo

La normativa di piano ammette per i fabbricati rurali che hanno una s.l.p. inferiore a 50 mq l'ampliamento sino ad un massimo di 50 mq. La generica previsione di ampliamento porterebbe ad una trasformazione di tutti gli edifici inferiori ai 50 mq su tutto il territorio agricolo. Tale previsione non risulta compatibile con l'assetto strutturale e la funzionalità della rete ecologica. Inoltre ogni trasformazione di suolo nelle aree appartenenti alla rete ecologica del PTCP comporta consumo di suolo ai sensi dell'art.38 delle NTA del PTCP.

Alla luce di tali considerazioni si prescrive di modificare la norma di piano limitando gli ampliamenti alle sole esigenze igienico-funzionali.

Art.27.2 La rete ecologica provinciale

La norma di piano ammette:

- negli ambiti di massima naturalità (MNA) della rete ecologica del PTCP *attività umane strettamente compatibili quali la viabilità stradale, percorsi escursionistici, punti di sosta ed osservazione, alpeggi, piccole strutture di antica costruzione, accessi a compluvi e vallecole, ecc..”*
- negli ambiti CAP della rete ecologica del PTCP *attività umane strettamente compatibili con l'ambiente quali: viabilità stradale, percorsi escursionistici, punti di sosta ed osservazione, strutture di antica costruzione, edifici residenziali e produttivi con relative pertinenze purché*



a basso impatto ambientale, attività agro-silvo-pastorali, accessi alle vallecole canali e rogge, ecc”..

Con riferimento all’art. 11 delle NTA del PTCP si precisa che nelle aree appartenenti alla rete ecologica non è ammesso *“l’edificazione e il mutamento di destinazione d’uso del suolo”*.

Occorre modificare la norma del PGT specificando che:

- ***nelle aree appartenenti alla rete ecologica sono ammessi esclusivamente interventi secondo i disposti dell’art.11 delle NTA del PTCP;***
- ***negli ambiti appartenenti alla rete ecologica la destinazione residenziale e quella produttiva sono da attribuire ai soli edifici esistenti.***
- ***le previsioni di viabilità stradale, localizzate entro il perimetro della rete ecologica del PTCP, sono ritenute compatibili con la funzionalità della rete ecologica del PTCP solo se individuate nel PGT e nella corrispondente VASP della Comunità Montana “Valli del Lario e del Ceresio” come strade agro-silvo-pastorali.***

2.6 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.

In relazione ai contenuti delle disposizioni soprarichiamate si evidenzia che il PGT vigente non individua nel territorio comunale ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico.

La normativa del Piano adottato (art. 24.1 – *“Aree agricole produttive - Insediamenti agricoli”*) riporta viceversa che: *“Nell’ambito del Documento di Piano e Piano delle Regole sono segnalate, con apposita retinatura grafica, le aree che, per la loro propria caratterizzazione, si possono comprendere tra gli ambiti da riconoscere come ambiti agricoli aventi efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005), gli insediamenti agricoli e le attività agricole”*. A tale disposizione non corrisponde tuttavia una individuazione sulle tavole del PGT, che contengono una *“retinatura” “Alpe Palù”* che non è inserita nella legenda delle tavole grafiche.

Nel corso dell’incontro con il Comune di Crema del 26 febbraio 2024 il Comune ha chiarito che tale *“retinatura”* è riferita agli ambiti agricoli di interesse strategico e precisato che provvederà ad integrare la legenda delle tavole grafiche con l’indicazione specifica degli ambiti agricoli aventi efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005).

Pertanto si chiede di:

1. ***individuare con apposita retinatura sulle tavole del Piano delle Regole di PGT gli ambiti agricoli avente efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005);***
2. ***integrare la legenda delle tavole grafiche con l’indicazione degli ambiti agricoli aventi efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005).***

2.7 Il paesaggio

Si richiamano:

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



Il PGT adottato riporta gli elementi che caratterizzano il paesaggio nella Tavola dei “Vincoli” (Tav.4) nella tavola “I valori paesistici e ambientali” (tav. 7) e nella tavola “Classi di sensibilità paesistica” (Tav.8).

Il PGT individua gli elementi di rilevanza paesaggistica del PTCP e nello specifico:

- P16.34 punto panoramico – San Vito
- P16.35 punto panoramico del Monte Bregagno (a confine con Plesio)
- P16.36 punto panoramico di Sant’Amate (a confine con Plesio)
- P10.19 chiesa di San Vito e Modesto
- A5.11 Conoide di San Vito
- P10.20 Parrocchiale di San Michele
- P7.4 complesso fortificato medioevale
- A8.12 orrido di Prato
- A14.9 Alpe Sumero

Il territorio del comune di Crema ricade inoltre nell’ ambito di salvaguardia dello scenario lacuale e negli ambiti di elevata naturalità del PTR.

Per quanto riguarda i tracciati di interesse paesaggistico del PTR, Crema è interessata dai seguenti tracciati:

- strada panoramica SS340 dir Regina
- tracciato guida paesaggistico Sentiero Italia - Via dei Monti Lariani
- tracciato guida paesaggistico antica via Regina
- tracciato di interesse storico culturale Sentiero del Giubileo
- linee di navigazione dei laghi lombardi

Il PGT individua i suddetti tracciati, nonché la visuale sensibile del Monte Bregagno.

Le norme del PGT contengono uno specifico articolo per la tutela dei cono di visuale paesaggistica (art.28.3) e riporta la normativa del PTR per i tracciati di interesse paesaggistico (art.26 del PTR), lo scenario lacuale (art.19 del PTR) e l’elevata naturalità (art.17 del PTR).

Art.23.4 – TR-Turistico – Ricettivo

La norma del PGT nella presente zona ammette tra le destinazioni principali l’attività turistica – ricettiva, alberghiero, bar, ristoranti, Bed and Breakfast, agriturismi, affittacamere. Gli indici edificatori principali ammessi per la zona sono:

- $if = 0,80$ mc/mq
- Altezza massima (H) = 10,00 mt
- Piani fuori terra (Pft) = n. 3

La zona è individuata nella fascia costiera del Conoide di San Vito, elemento di rilevanza paesaggistica del PTCP.

Per la realizzazione degli interventi dovrà essere perseguita la salvaguardia delle vedute reciproche da lago e da terra, unitamente alla conservazione dell’immagine consolidata dei luoghi in quanto landmark (punto di riferimento) di rilievo storico – culturale del territorio provinciale.

A tale proposito si chiede di rivalutare il parametro relativo all’altezza massima ammissibile degli edifici (H=10,00 mt), data la loro collocazione da punti di osservazione sensibili.

2.8 La rete viaria

Si richiama l’art. 46 del PTCP.



Art. 32.2 - Caratteristiche delle strade

La norma del PGT riporta: “*VIABILITA' AGROSILVOPASTORALE - Negli elaborati di piano sono rappresentati alcuni tracciati agrosilvopastorali ai fini della definizione di collegamenti tra i nuclei abitati ed i comuni contermini. La realizzazione degli interventi dovrà essere eseguita con le modalità previste dalle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Como.*”

L'art. 11 comma 8 delle NTA del PTCP consente la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways), ma non stabilisce nessuna modalità di intervento per la realizzazione di tali infrastrutture.

Si chiede di integrare l'articolo prevedendo modalità di realizzazione conformi ai contenuti dalle N.T.A. del P.T.C.P. e alle DGR regionali n.7/14016 e n.7445/2022.

Art. 32.4 Fasce di rispetto della viabilità e linee di arretramento

La norma di piano ammette nelle fasce di rispetto stradale la realizzazione di recinzioni, l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse.

Occorre integrare tale disposizione precisando che nelle fasce di rispetto stradale la realizzazione di tali opere è ammessa nei soli tratti non interessati dalla rete ecologica.

2.9 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.

Il nuovo PGT nella zona “*TR - Turistico ricettivo*”, art. 23.4 delle NTA del Piano delle Regole ammette in modo generico l'attività commerciale, senza specificare la tipologia di vendita. Nel corso dell'incontro di confronto con il Comune di Crema tenutosi in data 26 febbraio 2024 il Comune ha precisato che nella suddetta zona è ammessa unicamente, quale superficie di vendita, quella di “*vicinato*”. ***Occorre integrare la normativa di piano con tale puntualizzazione.***

2.10 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il nuovo PGT adottato contiene un aggiornamento e integrazione della componente geologica idrogeologica e sismica in adeguamento alle normative vigenti, in particolare della redazione del Documento Semplificato del Rischio Idraulico (DOSRI) e dell'aggiornamento delle Tavole in accordo con le vigenti mappe di pericolosità PAI-PGRA.

Si prende atto dei contenuti dell'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. non rilevando elementi di criticità per gli aspetti geologici al nuovo PGT in valutazione.

Si ricorda 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. 12/2005.***



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*

Il PGT dovrà essere modificato in coerenza con la proposta inviata in data 6 marzo 2024 (agli atti prot. 11379). **La superficie residua di espansione risulta pari a 0 (zero).**

3.2 *La rete ecologica*

- Individuare i punti in elenco da 1 a 4 come rete ecologica sovralocale nella legenda delle Tavole grafiche del PGT adottato, si chiede di implementare la legenda delle tavole 13a, 13b e 13c.
 1. Ambiti agricoli prativi;
 2. Ambiti boscati – PIF Comunità Montana (in corso di redazione);
 3. Alpe Sumero – alpeggio
 4. Alpe Palù
 5. Il sistema dei terrazzamenti;
 6. Aree BV1 Verde Ambientale in protezione del centro storico;
 7. VL Aree verdi di valore ambientale e paesaggistico a sud della SS340, ai fini della salva-guardia del corridoio ecologico monte /lago.

- Uniformare a tale individuazione l'art. 16 “Disposizioni per i diversi ambiti – Sistema paesistico ambientale – rete ecologica e paesaggio” del PGT, che riporta l'articolazione della rete ecologica.

Tav. 2.3 Area confinante con il nuovo ambito di trasformazione PdC6

Ricondurre l'area alla destinazione “Ambiti agricoli prativi” riconoscendo l'edificio esistente come “Edifici residenziali isolati”.

Area BV1 in Località Marnino

Inserire l'area tra le superfici ricomprese nella rete ecologica provinciale.

Art. 4.1 – Disposizioni particolari per le costruzioni accessorie

Modificare la disposizione specificando che nelle aree appartenenti alla rete ecologica non è ammessa la realizzazione in modo generalizzato di costruzioni accessorie fatta eccezione per gli interventi consentiti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. e quelli consentiti nella normativa specifica di riferimento del Piano delle Regole agli art.22.1,24.2,25,26.

Art. 15.8 – Pianificazione attuativa del PGT

Integrare l'articolo specificando che la parziale modifica del perimetro in sede di attuazione del piano attuativo non interessi aree della rete ecologica del PTCP.

Art. 22.1 – Edifici e nuclei di architettura rurale montana

Modificare la norma di Piano specificando che la pavimentazione in pietra attorno all'edificio è ammessa nelle immediate adiacenze dell'edificio stesso.

Art. 24.2 – Edifici esistenti in ambiti agricoli. – 24.2a Edifici individuati negli elaborati di piano con il simbolo “*”



Definire (oltre alla percentuale del 20%) un volume massimo ammissibile dell'ampliamento un tantum.

24.2b – Edifici rurali in ambito agricolo

Modificare la norma di piano limitando gli ampliamenti alle sole esigenze igienico-funzionali.

Art.27.2 La rete ecologica provinciale

Modificare la norma del PGT specificando che:

- nelle aree appartenenti alla rete ecologica sono ammessi esclusivamente interventi secondo i disposti dell'art.11 delle NTA del PTCP;
- negli ambiti appartenenti alla rete ecologica la destinazione residenziale e quella produttiva sono da attribuire ai soli edifici esistenti.
- le previsioni di viabilità stradale, localizzate entro il perimetro della rete ecologica del PTCP, sono ritenute compatibili con la funzionalità della rete ecologica del PTCP solo se individuate nel PGT e nella corrispondente VASP della Comunità Montana "Valli del Lario e del Ceresio" come strade agro-silvo-pastorali.

Art. 32.4 Fasce di rispetto della viabilità e linee di arretramento

Integrare la norma precisando che nelle fasce di rispetto stradale la realizzazione di recinzioni, l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse è ammessa nei soli tratti non interessati dalla rete ecologica.

3.3 Gli ambiti destinati all'attività agricola

1. individuare con apposita retinatura sulle tavole del Piano delle Regole di PGT gli ambiti agricoli avente efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005);
2. integrare la legenda delle tavole grafiche con l'indicazione degli ambiti agricoli aventi efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005).

3.4 Il sistema distributivo commerciale

Integrare la norma di Piano specificando che nella zona "TR- Turistico ricettivo" è ammessa unicamente, quale superficie di vendita, quella di "vicinato".

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

Art.23.4 – TR-Turistico – Ricettivo

Rivalutare il parametro relativo all'altezza massima ammissibile degli edifici (H=10,00 mt), data la loro collocazione da punti di osservazione sensibili.

4.2 La rete viaria

Art. 32.2 - Caratteristiche delle strade

Integrare l'articolo prevedendo modalità di realizzazione conformi ai contenuti dalle N.T.A. del P.T.C.P. e alle DGR regionali n.7/14016 e n.7445/2022.