



# Provincia di Como

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIO E PARCHI  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

## PROVVEDIMENTO. N. 26 / 2018

Prot. n. 35999 del 26.09.2018

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) ADOTTATA DAL COMUNE DI CORRIDO (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 14 DEL 25 MAGGIO 2018. PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP).**

### IL RESPONSABILE

- Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica” e successive modifiche e integrazioni
- Visti gli artt. 19 e 20 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni
- Visto 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.
- 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”.

*Atteso che:*

- Il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 10 agosto 2013, e pubblicato sul BURL n. 46 del 13 novembre 2013.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 15 maggio 2015, il Comune ha avviato il procedimento di formazione della variante al PGT in oggetto, e della relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), dopo l’entrata in vigore del D.Lgs. 152/2006 e della DGR 6420/2007 e s.m.i. (pubblicata sul BURL il 24/01/2008), individuando contestualmente le Autorità Proponente, Procedente e Competente per la VAS, successivamente modificate con stessa deliberazione n. 15 del 19 febbraio 2018.
- Con deliberazione n. 56 del 20 settembre 2017, la Giunta Comunale ha approvato gli indirizzi strategici relativi alla variante generale al PGT e al suo processo di VAS.
- Sono state svolte le due Conferenze di Valutazione, rispettivamente in data 26 ottobre 2017 e 07 maggio 2018.
- La Provincia di Como ha espresso il proprio parere prot. n. 16509 del 03 maggio 2018, in occasione della seconda Conferenza di Valutazione.
- Con Decreto n. 1 del 18 maggio 2018, è stato espresso il Parere Motivato e con atto prot. n. 1450 in pari data, è stata redatta la Dichiarazione di Sintesi, ambedue parti integranti e sostanziali della Deliberazione di adozione della Variante al PGT.
- Il Parere Motivato e la Dichiarazione di Sintesi sono stati citati nelle premesse della deliberazione di adozione della variante al PGT di cui sopra, della quale costituiscono parte integrante e sostanziale, e sono stati messi a disposizione del pubblico, (mediante deposito e pubblicazione sul sito web SIVAS della Regione Lombardia), ai sensi della legge vigente.
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 25 maggio 2018, il Comune ha adottato la variante al PGT .
- Con nota n. 1652 del 05 giugno 2018, ricevuta da questo Ente in pari data, il Comune ha trasmesso i relativi atti ed elaborati, chiedendone contestualmente, ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., l’attivazione della procedura di valutazione di compatibilità rispetto al PTCP.
- Con lettera 23879 del 25 giugno 2018, 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., che decorre dal 06 giugno 2018, ovvero dalla data di deposito presso la Segreteria Comunale, dei relativi atti ed elaborati adottati.
- Con successiva nota prot. n. 32694 del 30 agosto 2018, la Provincia ha indetto per il 13 settembre 2018 un incontro con il Comune, finalizzato al confronto sulle tematiche oggetto di valutazione di compatibilità in corso.

- Detto incontro, del quale è stato redatto verbale trasmesso al Comune a mezzo di posta elettronica il 14 settembre 2018, ha avuto luogo nella data stabilita.
- Con mail del 18 settembre 2018, il Comune ha richiesto alla Provincia di apportare una modifica di precisazione al punto 7 del suddetto verbale.
- Il termine di legge per la valutazione di compatibilità con il PTCP dello strumento urbanistico in oggetto, risulta essere il giorno 03 ottobre 2018.

*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.
- 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.

*Considerato che:*

- la valutazione di compatibilità della Variante al PGT rispetto al PTCP del presente provvedimento riguarda:

**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.

La dimostrazione del recepimento delle prescrizioni del PTCP e della coerenza con le direttive del PTCP costituisce inoltre condizione necessaria per l'espressione da parte della Provincia del parere favorevole di compatibilità dei nuovi strumenti urbanistici comunali e delle loro varianti.

**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.**

## LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE AL PGT CON IL PTCP

### **1 La verifica dei contenuti della Variante al PGT con le norme del PTCP**

#### **1.1 PTCP e Variante al PGT: obiettivi strategici**

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

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

Il PTCP assume il valore e gli effetti dei piani di tutela nei settori della tutela dell'ambiente, delle bellezze naturali, delle acque e della difesa del suolo e trova attuazione anche attraverso la formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali.

#### **1.2 Lo strumento urbanistico vigente e i contenuti della variante**

*Il presente provvedimento analizza e valuta unicamente le proposte di Variante contenute nel documento in relazione ai contenuti del PTCP e sua pianificazione di settore, formulando prescrizioni e suggerimenti.*

*Conseguentemente, 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.*

La Deliberazione n. 14 del 25 maggio 2018, di adozione della Variante al PGT, precisa che la stessa si configura come nuovo strumento urbanistico.

La Variante si propone di razionalizzare la rete viaria esistente e le aree di sosta, attraverso l'individuazione di nuove aree a parcheggio in prossimità dei vecchi nuclei e dei percorsi montani e la previsione di un collegamento viario tra il nucleo di Corrido e la frazione di Molzano, non rappresentato in cartografia ma previsto dalle norme del Piano delle Regole.

Si propone di ridefinire i criteri di perequazione e compensazione economica previsti dal PGT, al fine di rendere attuabili gli interventi edificatori previsti all'interno degli ambiti di trasformazione che vengono in parte rivisitati mediante stralci e nuove aggiunte.

#### **1.3 Le aree urbanizzate ed il tessuto urbano consolidato**

La definizione dell'area urbanizzata, costituisce un elemento fondamentale per la valutazione della sostenibilità insediativa del PGT e sue varianti, in relazione alla salvaguardia della rete ecologica del PTCP.

***In termini generali la Tavola 3a\* “Carta del consumo di suolo” contenuta nella Variante al PGT identifica correttamente il perimetro delle aree urbanizzate.***

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

La normativa regionale stabilisce (art. 8, comma 2 della L.R. 12/2005) che il Documento di Piano del PGT determini sia gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all’effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della riqualificazione del territorio e della minimizzazione del consumo del suolo, sia le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale.

Il provvedimento di valutazione di compatibilità del PGT con il PTCP n. 35 del 12 luglio 2013 ha attestato una Superficie Ammissibile di Espansione (SAE) nelle aree della rete ecologica pari a mq10.033 (comprensiva dell’Incremento addizionale - I.Ad. della superficie urbanizzata).

La superficie delle aree di espansione previste nel PGT, pari a mq 9.281, definiva una SAE residua di mq 752.

La Variante al PGT contiene alcune proposte di modifica delle aree di trasformazione: vengono stralciati alcuni ambiti (AT05, AT06, AT07, parte AT10 e AT11) e ne vengono introdotti altri due in rete ecologica.

Parte degli ambiti stralciati dalla Variante al PGT (parte dell’AT10 e l’AT11) generavano consumo di suolo definito in relazione all’articolo 38 delle NTA del PTCP nel PGT ed il loro stralcio ha comportato una diminuzione di consumo di suolo per mq 861. Di contro le due nuove aree di trasformazione proposte (parcheggio loc. Vesetto e PdC4), comportano un nuovo consumo di suolo pari a mq 1508.

***Il consumo di suolo del PGT modificato dalla Variante (con ambiti stralciati e aggiunti) è pari a 9.928 mq risultando inferiore alla SAE. Il residuo della SAE è di 105 mq.***

***Tale SAE residua, già comprensiva dei criteri premiali (di cui all’art. 40 delle NTA del PTCP), dovrà essere utilizzata quale quantità di riferimento per i successivi aggiornamenti al PGT.***

#### **1.5 La rete ecologica**

La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si pone lo scopo di salvaguardare il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando i processi di estinzione locale, l’impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.

La rete ecologica provinciale è articolata in:

- a) elementi costitutivi fondamentali;
- b) zone tampone, con funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi.

Nelle aree della rete ecologica provinciale sono escluse le azioni di modifica e deterioramento dell’ecosistema fra cui le attività di edificazione e mutamento di destinazione d’uso del suolo, con alcune eccezioni. Le zone tampone rientrano fra queste eccezioni.

La rete ecologica provinciale costituisce lo strumento attraverso il quale il PTCP identifica gli ambiti del territorio provinciale che, per qualità paesaggistica e funzione ecologica, necessitano di essere salvaguardati in funzione della sostenibilità insediativa di cui agli articoli 38 e 39 delle norme dello stesso PTCP.

Ciò detto si segnalano i seguenti aspetti:

1.5.1 La cartografia della Variante al PGT riporta in modo parziale la perimetrazione degli ambiti della rete ecologica del PGT. *A tale proposito (e a conferma dei contenuti del parere di questo Ente rilasciato quale contributo nell'ambito del procedimento di VAS della Variante al PGT), si precisa che appartengono alla rete ecologica del PTCP le aree appartenenti al "Tessuto agricolo" individuate nelle Tavole 14a\*, 14b\* e 14c\* della Variante.*

*Si adeguino conseguentemente gli elaborati tecnico-grafici secondo tale definizione.*

1.5.2 L'articolo 18.2 "Edifici di architettura rurale montana ed edifici rurali" ammette, per gli edifici di architettura rurale di valore storico simbolico, culturale e paesaggistico, interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma e sedime. E' ammessa inoltre la possibilità di ampliamento sino ad un massimo di 85 mq di superficie (calcolato come esistente+progetto).

A tale proposito:

- occorre specificare nella norma se l'ampliamento riguarda la superficie lorda di pavimento (slp) o la superficie coperta (sc);
- occorre risolvere il contrasto tra la possibilità di ampliamento e le categorie di intervento ammissibili elencate;
- le recinzioni devono inoltre essere limitate alle strette adiacenze e non pertinenze dell'edificio.

*Si provveda ad integrare l'articolo delle NTA:*

- *specificando la tipologia di superficie (lorda di pavimento o coperta);*
- *risolvendo il contrasto tra la possibilità di ampliamento e le categorie di intervento ammissibili elencate;*
- *precisando che le recinzioni devono essere limitate alle strette adiacenze e non pertinenze dell'edificio.*

1.5.3 L'articolo 20.3 "Edifici esistenti in ambiti agricoli" ammette, per gli edifici adibiti ad attività diverse da quella agricola, interventi di adeguamento igienico sanitario e funzionale con ampliamento una tantum del 20% del volume esistente. È ammessa inoltre la realizzazione di edifici accessori con destinazione box da realizzarsi in prossimità dell'edificazione esistente, con relativi accessi carrai.

*Allo scopo di tutelare la rete ecologica del PTCP e il sistema delle aree agricole, si chiede di integrare la norma associando al parametro percentuale quello quantitativo. Per le stesse finalità di tutela la realizzazione di edifici accessori e box dovrà essere limitata alle immediate adiacenze degli edifici principali.*

1.5.4 L'articolo 22 "Rete ecologica provinciale. Rete ecologica comunale (REC)" ammette all'interno degli ambiti CAP ed MNA della rete ecologica del PTCP la realizzazione di viabilità stradale. Negli ambiti CAP sono inoltre ammessa la realizzazione di edifici residenziali e produttivi con relative pertinenze.

***L'articolo non risulta compatibile con l'articolo 11 delle NTA del PTCP in quanto non consente la salvaguardia e il funzionamento della rete ecologica.***

***Occorre stralciare nella norma la possibilità di realizzare strade, edifici residenziali e produttivi.***

- 1.5.5 L'articolo 27.1 "Area di rispetto cimiteriale" ammette opere di urbanizzazione che comprendono interventi (quali parcheggi, viabilità ecc...) in contrasto con i disposti dall'articolo 11 delle NTA del PTCP e che peraltro determinerebbero consumo di suolo ai sensi dell'articolo 38 delle norme stesse.

***Venga modificata la norma della Variante al PGT limitando gli interventi di urbanizzazione primaria esclusivamente ai sottoservizi.***

- 1.5.6 *Previsione viabilistica di collegamento tra Via Bello e Via Mattarello*

In sede di adozione della Variante al PGT, il Comune ha provveduto allo stralcio dalla cartografia del tracciato viario previsto richiamandolo tuttavia all'art. 28.2 delle NTA del PdR.

***Nel ribadire le criticità evidenziate sia in sede di contributo al procedimento di VAS da parte di questo Ente sia nel precedente provvedimento di valutazione di compatibilità n.35/29102 (del 12 luglio 2013) ed evidenziando inoltre che la previsione del tracciato stradale, seppure non rappresentato in cartografia, determinerebbe consumo di suolo superando i limiti stabiliti dall'articolo 38 delle NTA del PTCP, si chiede lo stralcio del riferimento anche dall'articolo 28.2 .***

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

L'art. 15, comma 4, della L.R. n. 12/2005, stabilisce che "Il PTCP, acquisite le proposte dei comuni, definisce, in conformità ai criteri deliberati dalla Giunta regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti."

L'art. 15, comma 5, stabilisce altresì che "Tale individuazione ha efficacia prevalente ai sensi dell'articolo 18, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale."

In attuazione della sopracitata normativa Regionale, l'art. 15 delle NTA del PTCP dispone, rispettivamente ai comma 2, 3 e 4, che:

- "Il PTCP, considerate le specifiche funzioni di carattere culturale, paesaggistico, ecologico-ambientale e produttivo, identifica gli ambiti agricoli di cui all'art. 15 della L.R. n. 12/2005, corrispondenti al sistema della rete ecologica provinciale. La Provincia, entro 90 giorni dall'approvazione del PTCP, definisce i "Criteri e le modalità per l'individuazione, da parte dei Comuni, delle aree destinate all'attività agricola."
- "Per le finalità di cui sopra gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali individuano all'interno della rete ecologica le aree a vocazione agricola ovvero quelle che per collocazione, dimensioni, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa. L'individuazione di tali aree deve

*essere effettuata evitando la frammentazione dei comparti agricoli e la formazione di aree residuali, mantenendo cioè unità di adeguata estensione e compattezza.”.*

- *“In tali aree, per l’edificazione ai fini agricoli, si applicano le disposizioni della L.R. 12/2005.”.*

All’interno del sistema delle aree agricole la Variante al PGT non individua gli *“Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”* attestati dalla Provincia nel provvedimento di valutazione di compatibilità con il PTCP n. 35/29102 del 12 luglio 2013, come di seguito riportato:

*“In relazione al settore agricolo il PGT specifica che nella realtà agricola del territorio comunale si riscontrano gli elementi caratterizzanti tali da rilevare la presenza di ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico, come sopra descritti.”.*

***Sono pertanto da considerare, come peraltro concordato durante l’incontro di confronto con il Comune, “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico” quelle individuate nelle Tavole 14a\*, 14b\* e 14c\* della Variante al PGT con l’azionamento “Ambiti pratici”.***

## **1.7 Il paesaggio**

L’articolo 10 del PTCP persegue l’obiettivo della tutela, della valorizzazione e del miglioramento del paesaggio attraverso:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l’identità e la leggibilità del paesaggio mediante *“indirizzi di tutela del paesaggio per la pianificazione comunale e sovracomunale”*;
- il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistico-ambientali e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Il PTCP costituisce inoltre elemento strategico del Piano del Paesaggio quale insieme degli atti a specifica valenza paesistica ed a tale scopo assume i seguenti contenuti:

- riconosce i valori ed i beni paesistici, intesi sia come fenomeni singoli sia come sistemi di relazioni tra fenomeni e come contesti od orizzonti paesistici;
- assume i suddetti valori e beni quali fattori qualificanti disciplinandone l’uso e le trasformazioni del territorio;
- dispone le azioni per mantenere e migliorare nel tempo la qualità del paesaggio.

Le indicazioni contenute nel PTCP assumono anche valenza di tutela paesistica e di verifica della compatibilità delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, sia sotto il profilo dell’accertamento dell’inesistenza di contrasto con gli obiettivi di tutela, sia dell’idoneità a rappresentare adeguatamente i valori paesistico-ambientali.

Il PTCP, in riferimento ai contenuti paesaggistici ed ambientali, definisce e individua su apposita cartografia:

- la rete ecologica provinciale quale strumento per la salvaguardia della biodiversità;
- il paesaggio quale strumento per la salvaguardia e la conservazione del valore intrinseco e relazionale delle emergenze paesistico-ambientali;
- le aree assoggettate al vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004, facendo propri i contenuti del Sistema Informativo Beni Ambientali (S.I.B.A.) della Regione Lombardia.

Ai sensi dell’art. 34 della *“Normativa”* del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) i comuni nella redazione dei PGT impostano le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. Il PGT per il quale sia stata verificata la rispondenza agli obiettivi di tutela paesaggistica, una volta approvato, assume ai sensi



dell'art. 6 del PTR e dell'art. 10 del PTCP la natura di “atto a maggiore definizione” dove per livello di definizione si intende “la scala e l'articolazione delle rappresentazioni, la capacità di riconoscere gli specifici beni e valori che caratterizzano il paesaggio locale, la puntualità degli indirizzi di tutela che vi sono contenuti, la specificità delle disposizioni e delle eventuali indicazioni progettuali”(art. 6 PPR).

Il riconoscimento di un PGT quale “atto a maggiore definizione” presuppone l'espressione da parte della Provincia di una valutazione positiva circa l'effettiva capacità del PGT medesimo di garantire un maggior grado di riconoscimento e tutela dei valori paesaggistici rispetto alla disciplina paesaggistica previgente, prendendo conoscenza a tal fine di tutti gli atti di PGT.

Il PTCP individua come elementi di rilevanza paesaggistica l'Orrido del Torrente Cuccio (A 8.14), il punto panoramico di Vesetto (P16.48) i Sassi della Porta (A10.8). Il PGT individua cartograficamente tali elementi.

La Variante al PGT riporta nella Tav. 5 i vincoli paesaggistici gravanti sul territorio.

Gli ambiti di elevata naturalità (art. 17 PPR) sono stati individuati cartograficamente. Si evidenzia tuttavia che le “aree di primo appoggio” (DGR 3859 del 1985) comprendono le aree al di sopra dei 1200 m s.l.m., non dei 1000 m come indicato negli elaborati di PGT; le stesse corrispondono agli ambiti di elevata naturalità del PPR.

***Occorre correggere la cartografia del PGT e le norme (art.31.2) facendo riferimento per gli ambiti di massima naturalità (ex aree di primo appoggio) all'art. 17 del PPR.***

## **1.8 Ingegneria naturalistica**

La relazione del DdP riporta l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica tra gli indirizzi strategici del PGT. Tuttavia l'articolo 22 delle NTA del PdR – PdS della Variante al PGT ne prevede l'utilizzo solo per la “Connessione idrogeologica del Torrente Cuccio”.

***Si chiede di estenderne l'utilizzo in applicazione dell'articolo 31 delle NTA del PTCP. A tale proposito si inserisca un apposito articolo nelle NTA che detti disposizioni non limitate all'intervento sopraccitato.***

## **1.9 Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico**

Il PTCP (art. 18) persegue tale obiettivo mediante le seguenti disposizioni per gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali:

- delimitazione e classificazione dei beni territoriali di interesse storico-culturale, prevedendo, ove necessario, specifiche norme di tutela integrative dei vincoli di legge gravanti su tali beni;
- individuazione di adeguate aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali in relazione al valore intrinseco di tali beni, al rapporto morfologico con il paesaggio circostante ed ai criteri di visibilità e fruibilità controllata, vietando nuove edificazioni all'interno di tali aree di rispetto;
- individuazione degli ambiti di interesse archeologico e archeologici e delle relative aree di rispetto compreso apposite normative delle stesse.

La Variante al PGT individua gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e gli altri edifici tutelati di interesse storico, artistico e ambientale. Sono inoltre Individuate (tavv. 5\* e 14\*) e normate (articolo 31.3) le aree di rispetto.

1.9.1 In riferimento ai singoli edifici vincolati si segnala quanto segue:

- l'area di rispetto di inedificabilità della Chiesa Parrocchiale non comprende l'area ad est della stessa. Come segnalato anche nel contributo di questo Ente al procedimento di VAS, si ritiene che la conservazione del pianoro posto ad est a differente quota (balza sottostante) e percepibile sia dalla salita verso il sagrato che dall'affaccio a sud della chiesa, sia essenziale per il mantenimento delle visuali verso sud. In tal senso occorre ***estendere la fascia di non edificazione verso est ai sensi dell'art.18 del PTCP reintroducendo l'estensione come riportata nel PGT vigente;***
- per la Chiesa di San Benedetto Martire, per la quale nel contributo di questo Ente al procedimento VAS “*si chiede la conservazione delle straordinarie visuali verso sud mediante la tutela degli affacci o in alternativa dell'apposizione verso sud di una fascia di non edificazione con medesime funzioni*”, la norma della Variante individua nell'area a sud della chiesa la possibilità di realizzare nuove edificazioni e/o ampliamenti con un'altezza massima di 4,00 mt, misurata al colmo del fabbricato ed a monte. ***La coerenza di tale disposizione con il mantenimento delle visuali esistenti dovrà essere verificata con sezioni ambientali e inserimento paesaggistico dei volumi proposti.***
- per la Chiesa di Sant'Antonio Abate, l'area di rispetto di inedificabilità non comprende l'area posta ad est della come richiesto nel contributo di questo Ente al procedimento VAS nel quale si chiede “*il ripristino della fascia di non edificazione in posizione eccentrica verso est allo scopo di salvaguardare la percepibilità del manufatto da nord-ovest*”. Allo scopo di salvaguardare la visuale dalla via Vesetto in direzione ovest, si necessario ***estendere a tutto il parcheggio, indicato nelle tavole grafiche, l'area di non edificazione individuata ad est attorno alla Chiesa. Per tale area di non edificazione venga richiamato l'articolo 18 delle NTA del PTCP. La parte di area ricadente nella fascia di rispetto di non edificabilità potrà concorrere al calcolo della volumetria che dovrà essere realizzata esternamente.***

1.9.2 In riferimento alle NTA relative ai centri storici si rileva la possibilità di attuare interventi di ristrutturazione urbanistica in centro storico. Tale modalità di intervento contrasta con gli obiettivi di conservazione definiti dal PTCP per i centri storici. Durante il confronto con il Comune è emerso che le finalità della norma erano volte a consentire interventi di ristrutturazione urbanistica solamente quando realizzate con la procedura del Piano di Recupero, modalità di intervento alternativa a quelle definite sui singoli edifici nella cartografia e nelle NTA per i centri storici.

***Si ritiene necessario specificare nelle NTA dei centri storici che l'utilizzo di tale modalità di intervento sia attivabile solamente in presenza di Piano di Recupero, specificando nelle norme che in tale caso gli interventi non potranno alterare la struttura insediativa storica.***

## **1.10 La rete viaria**

Le norme del PTCP dispongono che gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali debbono:

- a) riprodurre su scala adeguata le reti viarie esistenti e le proposte di nuovi tracciati, potenziamento e riqualifica, compreso le relative fasce di rispetto, degli interventi previsti dal PTCP;
- b) definire la riorganizzazione della rete viaria locale e, ove interferente, garantire la tutela della sentieristica storica

In ordine all'articolo 28.5 “*Fasce di rispetto della viabilità e linee di arretramento*” occorre ***riformulare i contenuti in modo che vengano esclusi dagli interventi ammissibili nei tratti delle fasce di rispetto stradali ricadenti in rete ecologica tutti quelli elencati, comprese le urbanizzazioni primarie con la sola eccezione di sottoservizi e reti.***

### **1.11 Il sistema distributivo commerciale**

Il comma 3 dell'art. 56 delle norme del PTCP provvede alla suddivisione del territorio provinciale in settori nord e sud per i quali applica distinte prescrizioni in merito alle tipologie delle strutture di vendita nonché alle superfici massime di vendita.

Le vigenti leggi in materia di liberalizzazione del mercato dei servizi (approvate successivamente al PTCP della Provincia di Como ed in difetto di adeguamento delle norme del PTCP alle suddette disposizioni entro il termine previsto dall'art. 31 comma 2 della L. 214/2011), hanno comportato l'abrogazione per incompatibilità con la normativa sopravvenuta del comma 3 dell'art. 56 delle norme del PTCP in relazione alla limitazione delle superfici di vendita. (Sentenza TAR Lombardia n. 2271/2013 del 10.07.2013, depositata il 10.10.2013).

***Ferma restando la compatibilità dei contenuti si suggerisce di utilizzare nelle schede descrittive degli ambiti (ad esempio nelle NTA) la dicitura “Medie e grandi strutture di vendita” in sostituzione di “Medie e grandi strutture commerciali” richiamando le definizioni contenute nel D.Lgs 114/1998 “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio” e nella L.R. 6/2010.***

### **1.12 Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Il Comune è dotato di studio geologico redatto nel 2010 ai sensi della D.G.R. n. 8/7374 del 28 maggio 2008 Aggiornamento dei “*Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio in attuazione dell'Art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 approvati con dgr 22/12/2005 n.8/1566*”.

Lo studio è stato aggiornato nel 2012 in seguito al recepimento del parere di Regione Lombardia.

La Variante al PGT non propone modifiche all'assetto geologico individuato, pertanto è stata verificata la coerenza tra la fattibilità geologica e le previsioni urbanistiche della Variante al PGT: gli ambiti di trasformazione ricadono tutti in classe di fattibilità 1, 2 e 3, con solo uno (PDC6) a confine con la classe di fattibilità 4 (dovuta alla presenza di una fascia di rispetto fluviale).

La presenza di tali classi di fattibilità non comporta particolari limitazioni e non pregiudica la trasformazione d'uso del suolo fatti salvi adeguati approfondimenti geologico-tecnici come riportato nelle N.T.A.

***Si ricorda che:***

- ***le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM ove più restrittive, prevarranno sulle NTA geologiche;***
- ***la documentazione geologica da allegare al PGT dovrà essere completa in tutte le sue parti, comprendendo quindi anche le tavole e gli allegati non sottoposti a modifica secondo i criteri della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, ma prodotti a suo tempo secondo i criteri della L.R. 24 novembre 1997, n. 41 “Prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico mediante strumenti urbanistici generali e loro varianti”.***
- ***tutta la documentazione geologica, cartografie comprese, dovrà portare la firma del Geologo abilitato.***

## **2 La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti nella Variante al PGT**

### **2.1 Ambito PA 1 Via Carlazzo – Via Bello (ex AT 04)**

La Variante al PGT ripropone la previsione di trasformazione contenuta nel PGT vigente, apportando delle modifiche alle NTA che regolano l'intervento, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e alla tutela della fascia boscata.

Il parere espresso da questo Ente quale contributo al procedimento di VAS della Variante al PGT, , in coerenza con il provvedimento di verifica di compatibilità del PGT vigente con il PTCP, propone:

- di reinserire nella Variante le prescrizioni contenute nel PGT vigente: assoggettamento all'art.11 delle NTA del PTCP dell'area boscata presente all'interno del comparto anche con finalità di mitigazione e schermatura visiva delle volumetrie in progetto;
- di stralciare la viabilità di accesso dal cimitero.

La Variante al PGT non assoggetta all'art.11 delle NTA del PTCP l'ambito boscato, attribuendo alla stessa la sola funzione di schermatura visiva, e demanda lo studio dell'accesso viabilistico da sud alla fase di progettazione attuativa del comparto.

A tal riguardo occorre ribadire che l'accesso da sud risulta interferente con l'ambito boscato per il quale la Provincia ha richiesto la tutela ai sensi dell'art.11 delle NTA del PTCP.

Inoltre l'eventuale viabilità di accesso da sud, utilizzando come proposto il sedime del tracciato esistente che parte dal Cimitero, risulterebbe incompatibile con le finalità di tutela del corso d'acqua e del margine boscato.

Tutto ciò considerato si chiede:

- di **salvaguardare la superficie boscata ai sensi dell'art.11 delle NTA del PTCP ricompresa all'interno del perimetro del PA integrando la norma di riferimento del PA stesso. L'area potrà concorrere al calcolo della volumetria che dovrà essere realizzata esternamente al bosco;**
- **di stralciare ogni riferimento all'accessibilità proposta di collegamento da sud.**

### **2.2 Nuova area a parcheggio di Vesetto (ex PdC 10 via San Martino)**

La Variante al PGT adottata ha stralciato l'ambito di trasformazione (con previsione di nuovi volumi) proposto in sede di procedimento di VAS, destinando l'area a parcheggio e sottoposta alla norma speciale di cui alla lett. A dell'art. 31.3 delle NTA della Variante al PGT.

Tale norma attribuisce una *“destinazione vincolata a parcheggio pubblico a servizio del centro storico e per la fruizione della Chiesa. I contesti destinati a parcheggio pubblico, al fine di preservare le visuali, sono sottoposti a vincolo di inedificabilità e dovranno essere realizzati con materiali che si integrano rispetto agli ambiti territoriali nei quali l'opera pubblica è inserita.”*.

Ad integrazione di quanto riportato al punto *“1.9 Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico”*, in relazione alla fascia di non edificabilità circostante alla Chiesa Parrocchiale, e allo scopo di definire una puntuale modalità di intervento che contempererà l'esigenza del mantenimento delle visuali paesaggistiche con il soddisfacimento della domanda di sosta **occorre che:**

- **venga estesa in cartografia la fascia di rispetto di inedificabilità (art.18) riportandola come da PGT vigente;**
- **venga richiamato anche nell'art. 23 “Attrezzature collettive o di interesse generale” il vincolo di inedificabilità su tale fascia;**
- **venga integrata la normativa relativa alla “lett.A” dell'art.31.3 e dell'art.23 specificando che il progetto dell'area a parcheggio dovrà valorizzare e salvaguardare le visuali**

*esistenti. Ciò potrà essere ottenuto anche subordinando la progettazione dell'area a parcheggio ad una sistemazione paesaggistica di dettaglio.*

### **2.3 Ambito PdC 6 - Via Figini (parte ex AT 10)**

La Variante al PGT ripropone parte dell'ambito AT 10 a destinazione residenziale localizzato al margine occidentale della frazione Bicagno frazionandolo in due parti PdC6a e PdC6b. Allo scopo di salvaguardare le visuali panoramiche percepibili dalla strada, come chiesto nel contributo di questo Ente al procedimento di VAS, la scheda di trasformazione ha inserito alcuni parametri edilizi. *La previsione dovrà trovare verifica in sede di progettazione attraverso idonee sezioni ambientali e l'inserimento paesaggistico dei volumi proposti, con un'eventuale diminuzione delle altezze nel caso emergessero elementi di interferenza con le visuali sopraccitate. Tale indicazione concorre al riconoscimento della Variante al PGT quale "atto a maggiore definizione" del PTCP.*

### **3 Il Sistema Informativo Territoriale (SIT)**

La LR 12/2005 e s.m.i. prevede la realizzazione di un SIT integrato in cui vengono conferite le informazioni e le elaborazioni degli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale a diverso livello, finalizzate a disporre di elementi conoscitivi necessari alla definizione delle scelte di programmazione generale e settoriale.

Gli atti della Variante al PGT, acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL).

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, tale pubblicazione è subordinata, ai fini della realizzazione del SIT di cui all'art. 3 della sopraccitata legge regionale, all'**invio** alla Regione ed **alla Provincia degli atti della Variante al PGT in forma digitale.**

#### **TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO:**

- A) attesta ai sensi della normativa vigente che la Variante al PGT del Comune adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 25 maggio 2018 è compatibile con il PTCP, a condizione che vengano recepite le seguenti prescrizioni apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti:**

## **1 La verifica dei contenuti della Variante al PGT con le norme del PTCP**

### **1.2 Lo strumento urbanistico vigente e i contenuti della variante**

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.

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

Il consumo di suolo del PGT modificato dalla Variante (con ambiti stralciati e aggiunti) è pari a 9.928 mq risultando inferiore alla SAE. Il residuo della SAE è di 105 mq.

Tale SAE residua, già comprensiva dei criteri premiali (di cui all'art. 40 delle NTA del PTCP), dovrà essere utilizzata quale quantità di riferimento per i successivi aggiornamenti al PGT.

### **1.5 La rete ecologica**

1.5.1 Appartengono alla rete ecologica del PTCP le aree appartenenti al “*Tessuto agricolo*” individuate nelle Tavole 14a\*, 14b\* e 14c\* della Variante.  
Adeguate conseguentemente gli elaborati tecnico-grafici secondo tale definizione.

1.5.2 Integrare l'articolo 18.2 “Edifici di architettura rurale montana ed edifici rurali” delle NTA:

- specificando la tipologia di superficie (lorda di pavimento o coperta);
- risolvendo il contrasto tra la possibilità di ampliamento e le categorie di intervento ammissibili elencate;
- precisando che le recinzioni devono essere limitate alle strette adiacenze e non pertinenze dell'edificio.

1.5.3 Integrare l'articolo 20.3 “*Edifici esistenti in ambiti agricoli*” associando al parametro percentuale quello quantitativo. Limitare la realizzazione di edifici accessori e box alle immediate adiacenze degli edifici principali.

1.5.4 Stralciare dall'articolo L'articolo 22 “*Rete ecologica provinciale. Rete ecologica comunale (REC)*” la possibilità di realizzare strade, edifici residenziali e produttivi.

1.5.5 Modificare L'articolo 27.1 “*Area di rispetto cimiteriale*” della Variante al PGT, limitando gli interventi di urbanizzazione primaria esclusivamente ai sottoservizi.

1.5.6 Stralciare la previsione viabilistica di collegamento tra Via Bello e Via Mattarello dall'articolo 28.2.

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

Individuare quali “Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico” le aree con l'azonamento “Ambiti pratici” individuate nelle Tavole 14a\*, 14b\* e 14c\* della Variante al PGT.

## **1.7 Il paesaggio**

Correggere la cartografia del PGT e le norme (art.31.2) facendo riferimento per gli ambiti di massima naturalità (ex aree di primo appoggio) all'art. 17 del PPR.

## **1.8 Ingegneria naturalistica**

Estenderne l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica in applicazione dell'articolo 31 delle NTA del PTCP inserendo un apposito articolo nelle NTA.

## **1.9 Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico**

### **1.9.1 Singoli edifici vincolati:**

- Estendere la fascia di non edificazione della Chiesa Parrocchiale verso est ai sensi dell'art.18 del PTCP reintroducendo l'estensione come riportata nel PGT vigente;
- Verificare la coerenza delle disposizioni per l'area a sud della Chiesa di San Benedetto Martire prescrivendo che gli eventuali nuovi volumi vengano valutati con sezioni ambientali e inserimento paesaggistico.
- Estendere a tutto il parcheggio l'area di non edificazione individuata ad est attorno alla Chiesa di Sant'Antonio Abate richiamando l'articolo 18 delle NTA del PTCP. La parte di area ricadente nella fascia di rispetto di non edificabilità potrà concorrere al calcolo della volumetria che dovrà essere realizzata esternamente.

### **1.9.2 Centri storici**

Specificare nelle NTA dei centri storici che l'utilizzo di interventi di ristrutturazione urbanistica in centro storico possa essere attivato solamente in presenza di Piano di Recupero con il mantenimento della struttura insediativa storica.

## **1.10 La rete viaria**

Riformulare i contenuti dell'articolo 28.5 "Fasce di rispetto della viabilità e linee di arretramento" in modo che vengano esclusi dagli interventi ammissibili nei tratti delle fasce di rispetto stradali ricadenti in rete ecologica tutti quelli elencati, comprese le urbanizzazioni primarie con la sola eccezione di sottoservizi e reti.

## **2 La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti nella Variante al PGT**

### **2.1 Ambito PA 1 Via Carlazzo – Via Bello (ex AT 04)**

- salvaguardare la superficie boscata ai sensi dell'art.11 delle NTA del PTCP ricompresa all'interno del perimetro del PA integrando la norma di riferimento del PA stesso. L'area potrà concorrere al calcolo della volumetria che dovrà essere realizzata esternamente al bosco;

- stralciare ogni riferimento all'accessibilità proposta di collegamento da sud.

## **2.2 Nuova area a parcheggio di Vesetto (ex PdC 10 via San Martino)**

- estendere in cartografia la fascia di rispetto di inedificabilità (art.18) riportandola come da PGT vigente;
- richiamare anche nell'art. 23 "Attrezzature collettive o di interesse generale" il vincolo di inedificabilità su tale fascia;
- integrare la normativa relativa alla "lett.A" dell'art.31.3 e dell'art.23 specificando che il progetto dell'area a parcheggio dovrà valorizzare e salvaguardare le visuali esistenti. Ciò potrà essere ottenuto anche subordinando la progettazione dell'area a parcheggio ad una sistemazione paesaggistica di dettaglio.

## **2.3 Ambito PdC 6 - Via Figini (parte ex AT 10)**

- Integrare le NTA dell'ambito prevedendo che lo sviluppo progettuale verifichi l'inserimento paesaggistico dei volumi attraverso idonee sezioni ambientali e preveda un'eventuale diminuzione delle altezze nel caso emergessero elementi di interferenza con le visuali da salvaguardare.

**B) Formula le seguenti segnalazioni 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:**

# ***1 La verifica dei contenuti della Variante al PGT con le norme del PTCP***

## **1.11 Il sistema distributivo commerciale**

Si suggerisce di utilizzare nelle schede descrittive degli ambiti (ad esempio nelle NTA) la dicitura "*Medie e grandi strutture di vendita*" in sostituzione di "*Medie e grandi strutture commerciali*" richiamando le definizioni contenute nel D.Lgs 114/1998 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio" e nella L.R. 6/2010.



## **1.12 Componente geologica, idrogeologica e sismica**

- 1.12.1 l'adeguamento dello strumento di pianificazione comunale alle risultanze dello studio geologico dovrà avvenire secondo le procedure di cui alla L.R. 12/2005;
- 1.12.2 le prescrizioni della NTA del PAI e/o dello SRIM, ove più restrittive, prevarranno su quelle delle classi di fattibilità;
- 1.12.3 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.

Si ricorda infine che:

- il presente provvedimento viene trasmesso al Comune per gli ulteriori adempimenti di competenza, 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;
- 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, 27/09/2018

**IL RESPONSABILE**  
**BINAGHI FRANCO**  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L. n. 82/2005 e s.m.i.)