



PROVINCIA DI COMO

SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione e Tutela del Territorio

ALLEGATO B

Valutazione di coerenza con l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della L.R. 31/14 della 1ª variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) - Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale e Regolamento Edilizio, adottata ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. dal Comune di Dongo (CO), con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21 marzo 2024.



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

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

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

Rispetto alla disciplina transitoria definita dall'art. 5 della LR 31/14 s.m.i., lo strumento urbanistico oggetto della presente valutazione si configura come Variante generale al PGT, con applicazione del bilancio ecologico del suolo. Le strategie delineate all'interno della "Relazione" (DP.7) del Documento di Piano, possono essere così sintetizzate:

- valorizzare la rete ecologica comunale e il paesaggio locale;
- rigenerare il tessuto urbanizzato esistente e contrastare il consumo di suolo agricolo;
- potenziare l'economia legata al turismo lacustre e allo sport.

Tali strategie possono in linea generale ritenersi coerenti con gli obiettivi dell'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14.

2. La Carta del Consumo di suolo e il bilancio ecologico del suolo.

Nell'ambito della Carta del Consumo di Suolo devono essere rappresentati la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile e la superficie agricola e naturale. La corretta individuazione di tali superfici, secondo i criteri fissati dall'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, costituisce elemento necessario per la quantificazione della soglia di consumo di suolo e la verifica del rispetto del bilancio ecologico del suolo.

Il Piano delle Regole contiene la Carta del Consumo di Suolo, che si prefigge di rappresentare gli elementi relativi allo stato di fatto e di diritto dei suoli, nonché la qualità delle aree libere.



Nell'ambito della ricognizione degli elementi dello stato di fatto e di diritto, si riscontra che nella superficie urbanizzata sono state individuate numerose superfici (complessivamente 91.580 mq così come quantificate nella tavola QC5.4 adottata), classificate per la prima volta come tessuto urbano consolidato (TUC) dalla Variante in oggetto, che non paiono direttamente riconducibili al TUC e quindi alla superficie urbanizzata. All'interno di esse sono infatti presenti numerose aree libere, tra cui anche spiagge, nonché manufatti isolati anche di tipo accessorio/precario. La documentazione a supporto di tale perimetrazione (elaborati QC 5.1 e QC 5.2) contiene peraltro alcune perimetrazioni differenti rispetto a quelle indicate come "aree urbanizzate esistenti al 2014 non incluse nel PGT vigente" nell'elaborato QC5.4.

Il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo, che deve essere riportato nel Documento di Piano ai sensi dell'art. 8 della LR 12/05, non è stato effettuato.

Per quanto concerne il bilancio ecologico del suolo, si rileva che anche nella Carta del Consumo di Suolo relativo alla Variante in oggetto devono essere rappresentate le aree aggiunte e sottratte rispetto alle superficie agricola e naturale. Le verifiche del bilancio ecologico, comunque desumibili dalla tavola QC5.4, sono state effettuate utilizzando come riferimento la perimetrazione della superficie urbanizzata con le criticità sopra esposte, non consentendo di accertare il rispetto del bilancio ecologico inferiore a zero. Durante l'incontro del 29 luglio 2024, il Comune ha condiviso le criticità riscontrate dalla Provincia, rilevando la necessità di effettuare degli approfondimenti rispetto alla nuova perimetrazione della superficie urbanizzata, evidenziando anche la presenza di fenomeni di cedimento del versante che solo in alcuni tratti sono stati stabilizzati.

Per quanto concerne gli aspetti qualitativi delle aree si evidenzia che alcune aree indicate come "aree aggiunte alla rete ecologica" nella tavola QC5.4, in particolare le aree n°2, 3 e parte della 5, paiono non presentare le caratteristiche qualitative per essere ricondotte a superficie agricola e naturale, in quanto parrebbero antropizzate (accessi carrai, giardini attrezzati di abitazioni).

3. 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.

La Variante al PGT individua le aree della rigenerazione urbana (PR1.4), tuttavia non si riscontrano come evidenziato nel parere della Regione di compatibilità con il PTR, quali azioni vengano intraprese dalla Variante rispetto al tessuto urbanizzato esistente nel suo complesso.

4. La stima dei fabbisogni



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

Per le funzioni residenziali, l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 detta i criteri per l'individuazione dei fabbisogni.

La relazione del Documento di Piano adottata effettua delle valutazioni rispetto alle dinamiche demografiche relative al numero dei residenti, alle abitazioni, al sistema produttivo e al sistema turistico. Non viene presi invece in considerazione il numero di famiglie, dato utile al fine della stima del fabbisogno abitativo.

Nell'ambito del Piano dei Servizi viene effettuata una previsione della popolazione al 2033, che evidenzia una tendenza in negativo della popolazione. Tale aspetto dovrà essere tenuto in considerazione dal Comune in fase di adeguamento alla LR 31/14 al fine della determinazione della soglia di riduzione del consumo di suolo.

Per quanto concerne la capacità insediativa della Variante generale adottata, la stessa è stata quantificata dal Piano dei Servizi facendo riferimento agli ambiti di trasformazione e agli utenti gravitanti per le presenze turistiche, per le attività produttive e per le attività gravitanti su attività turistiche e commerciali. Nell'ambito di tale calcolo non si evince se e con quale modalità è stato tenuto conto dell'ampliamento del tessuto urbano consolidato e quali ricadute tale ampliamento possa avere sul dimensionamento della Variante al PGT.

5. 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.

6. Conclusioni

Per le motivazioni riportate ai punti precedenti si ritiene che gli elementi contenuti nella Variante generale adottata non siano sufficienti per attestare la coerenza con l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 in quanto non risulta rappresentata in modo corretto la superficie urbanizzata nella Carta del Consumo di suolo e conseguentemente non è possibile accertare il rispetto del bilancio ecologico del suolo.