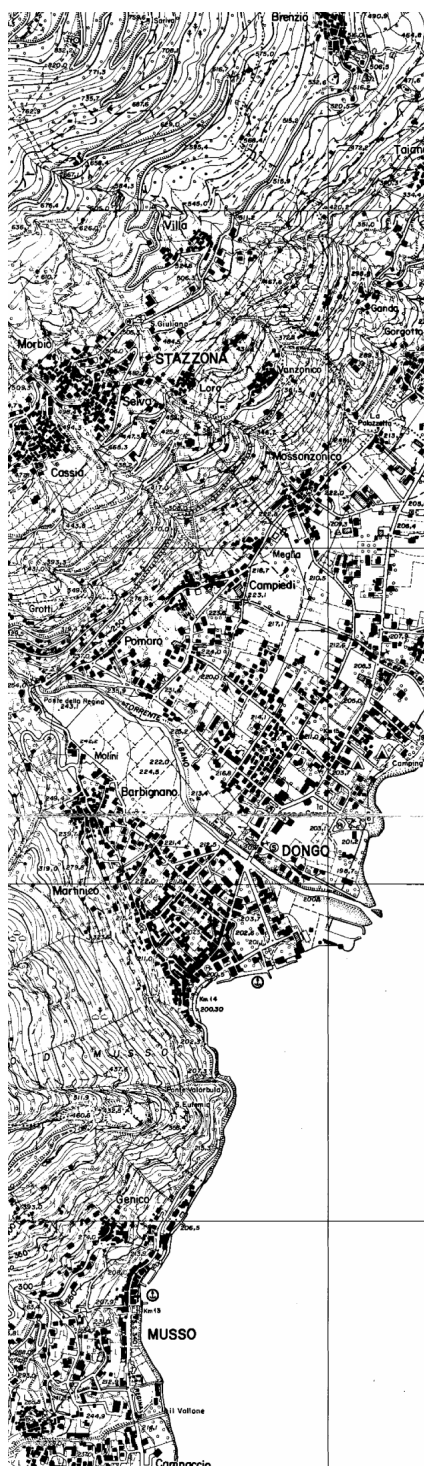


# COMUNE DI DONGO

(Provincia di Como)



Studio di Architettura  
arch. Marco Mazza  
Via Luigi Cadorna 178  
22017 MENAGGIO CO  
Tel. +39 0344/61040  
marco.mazza@archiworld.it  
marco.mazza@archiworldpec.it  
Ordine APPC di Como n. 861

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

### DOCUMENTO DI PIANO

ADOZIONE	D.C.C. n. 6	del 18.03.2014
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	Prov. Dirig. n. 30576	del 24.07.2014
COMPATIBILITA' P.T.R.	D.G.R. n. X/2169	del 18.07.2014
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. 28	del 27.10.2014
PUBBLICAZIONE B.U.R.L.	n.	del

Elaborato **DP7.4**

### LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

(Aggiornamento a seguito Provvedimento di valutazione di  
compatibilit  con il PTCP n. 30576 di protocollo e n. 22 di  
registro del 24 luglio 2014)

## INDICE

1.	PREMESSA .....	2
2.	LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP.....	3
2.1.	LE PRESCRIZIONI DEL PTCP.....	4
2.1.1.	I centri urbani di rilevanza sovra comunale – poli attrattori e le funzioni di rilevanza sovra comunale .....	4
2.1.2.	Gli ambiti di nuova espansione in relazione ai limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP. ....	4
2.1.3.	Calcolo Indice del Consumo di Suolo (I.C.S.) da PdF. vigente.....	5
2.1.4.	Calcolo Indice del Consumo di Suolo (I.C.S.) da P.G.T. in progetto.....	6
2.1.5.	Calcolo della superficie ammissibile delle espansioni.....	6
2.1.6.	Verifica della superficie ammissibile delle espansioni previste dal PGT .....	7
2.1.7.	La rete ecologica.....	7
2.1.8.	Gli ambiti destinati all'attività agricola.....	7
2.1.9.	Ingegneria naturalistica .....	9
2.1.10.	Il Sistema Informativo Territoriale (SIT).....	9
2.2.	LE SEGNALAZIONI DEL PTCP.....	10
2.2.1.	La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT.....	10
2.2.2.	I centri urbani di rilevanza sovra comunale – poli attrattori e le funzioni di rilevanza sovra comunale. ....	10
2.2.3.	La rete ecologica.....	10
2.2.4.	Gli ambiti destinati all'attività agricola.....	10
2.2.5.	La navigazione.....	11
2.2.6.	La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti nel PGT. ....	11
	Allegati:.....	12

## 1. PREMESSA

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Como è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 59/35993 del 02.08.2006 e ha acquistato efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia ovvero dal 20.09.2006

L'art. 18 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - *Effetti del piano territoriale di coordinamento provinciale* - prescrive indicazioni relativamente agli effetti prodotti sugli strumenti urbanistici comunali dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Tale articolo testualmente recita:

1. Le valutazioni di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto della valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti.
2. Hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni del PTCP:
  - a) le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'articolo 77;
  - b) l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate. Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia. In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;
  - c) la individuazione degli ambiti di cui all'articolo 15, comma 4, (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) fino alla approvazione del PGT;
  - d) l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.
3. Le previsioni del PTCP concernenti la realizzazione, il potenziamento e l'adeguamento delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali di cui alla L.R. n. 86/1983

## 2. LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP

Con il Provvedimento Dirigenziale n. 30576 di protocollo e n. 22 di Registro del 24 luglio 2014, la Provincia attesta che il PGT di Dongo è compatibile con il PTCP a condizione che vengano recepite le seguenti **prescrizioni** apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti.

In particolare le prescrizioni interessano:

### 1. La verifica dei contenuti del PGT con le norme del PTCP e in particolare:

- 1.1 I centri urbani di rilevanza sovracomunale – poli attrattori e le funzioni di rilevanza sovracomunale;
- 1.2 Gli ambiti di nuova espansione in relazione ai limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP;
- 1.3 La rete ecologica;
- 1.4 Gli ambiti destinati all'attività agricola;
- 1.5 Ingegneria naturalistica

### 2. Il Sistema Informativo Territoriale (SIT)

Inoltre vengono formulate 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.

Esse interessano prevalentemente:

### 1. La verifica dei contenuti del PGT con le norme del PTCP e in particolare:

- 1.1 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT;
- 1.2 I centri urbani di rilevanza sovra comunale - poli attrattori e le funzioni di rilevanza sovra comunale;
- 1.3 La rete ecologica;
- 1.4 Gli ambiti destinati all'attività agricola;
- 1.5 La navigazione

### 2. La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti nel PGT

## 2.1. LE PRESCRIZIONI DEL PTCP

### 2.1.1. I centri urbani di rilevanza sovra comunale – poli attrattori e le funzioni di rilevanza sovra comunale

Il provvedimento di valutazione con il PTCP prescrive “di integrare le norme del PGT affinché le previsioni di interventi di rilevanza sovra comunale, siano subordinate alla promozione di un accordo di pianificazione al quale partecipa la Provincia”.

Pertanto in accoglimento della suddetta prescrizione si provvederà ad integrare il Corpo Normativo del Piano delle Regole, introducendo il seguente nuovo articolo:

#### **Art. 64 I CENTRI URBANI DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE – POLI ATTRATTORI**

*Il Comune di Dongo risulta identificato dal PTCP come “Centro urbano di rilevanza sovracomunale – polo attrattore”.*

*Essendo presente all’interno del territorio comunale un’ampia area produttiva in parte dismessa e in parte in via di dismissione, si ritiene che le problematiche interessanti l’intero compendio ex-Falck rivestano carattere sovracomunale e, pertanto, dovranno essere affrontate con il coinvolgimento di istituzioni ed enti a diversi livelli.*

*Il PGT prevede per l’area in oggetto i seguenti due ambiti di trasformazione di rilevanza sovracomunale:*

- *Ambito AT 17 - Realizzazione di un’area artigianale di interesse sovracomunale localizzata a monte dell’ex complesso industriale Falck.*
- *Ambito AT19 - Realizzazione di strutture ricettive e alberghiere nell’area fronte lago dell’ex complesso industriale Falck*

*Le previsioni di cui sopra, oltre ad essere assoggettate a procedura VAS, sono subordinate alla promozione di un accordo di pianificazione che veda la partecipazione anche della Provincia e della Regione.*

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

*“Riguardo ai calcoli inerenti la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato, ai sensi dell’art. 38 delle norme del PTCP, si prescrive di aggiornare gli elaborati del PGT come indicato nella parte di premessa del presente provvedimento, con particolare riguardo alla Superficie Urbanizzata (A.U.), all’indice del Consumo di Suolo (I.C.S.) e Alla Superficie Ammissibile delle Espansioni (S.A.E.)”.*

La scheda relativa alla superficie urbanizzata, all’indice del Consumo di Suolo e alla Superficie Ammissibile delle Espansioni (S.A.E.) risultante dal PGT adottato era la seguente:

• Superficie territoriale del Comune (S.T.):	7.040.000 mq
• Superficie urbanizzata (AU.) di calcolo:	1.317.371 mq
• Indice del Consumo del Suolo (I.C.S.): ( $I.C.S. = A.U./S.T.$ )	18,71%
• Ambito di PTCP di appartenenza:	n. 1 “Alto Lario”
• Classe di I.C.S.:	E

- Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.): 1,00%
- Incremento aggiuntivo di espansione poli attrattori *non considerato nel PGT*
- Incremento addizionale (IAd.): 0,70%
- Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.): 22.395 mq  
 $[(S.A.E. = A. U. x (L.A.E. + I.Ad.))]$
- Superficie delle aree di espansione del PGT: 890 mq (< S.A.E.)

A seguito delle modifiche apportate come indicato al punto 1) del provvedimento, la stessa scheda avrà i seguenti valori:

- Superficie territoriale del Comune (S.T.): 7.040.000 mq
- Superficie urbanizzata (A.U.) di calcolo: 1.281.238 mq
- Indice del Consumo del Suolo (I.C.S.):  $(I.C.S. = A.U./S.T.)$  18,199%
- Ambito di PTCP di appartenenza: n. 1 "Alto Lario"
- Classe di I.C.S.: E
- Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.): 1,00%
- Incremento aggiuntivo di espansione poli attrattori *non considerato nel PGT*
- Incremento addizionale (IAd.): 0,70%
- Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.): 21.781 mq  
 $[(S.A.E. = A. U. x (L.A.E. + I.Ad.))]$
- Superficie delle aree di espansione del PGT: =====

### 2.1.3. Calcolo Indice del Consumo di Suolo (I.C.S.) da Pdf. vigente

Articolo N.T.A.	Descrizione	Superficie (mq)	% di S.T.
38.4	Area urbanizzata lorda (da A.U. 1 a A.U. 5)	1.460.419	20,74%
38.5.a	Aree classificate a verde di tutela ambientale o similari (aree a destinazione turistico ricreativo)	-	0,00%
38.5.d	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	68.543	0,97%
38.5.e	Fasce di rispetto dei punti di captazione delle acque	0	0,00%
38.5.f	Strade Statali, Provinciali e relative fasce di rispetto	110.638	1,57%
38.5.g	Fasce di rispetto cimiteriale	0	0,00%
	<b>SUPERFICIE URBANIZZATA A.U.</b>	<b>1.281.238</b>	<b>18,199%</b>

Descrizione	Superficie (mq)
S.T. = Superficie territoriale	7.040.000
A.U. = Superficie urbanizzata	1.281.238
I.C.S. = Indice consumo suolo	18,199%
CLASSE di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)	<b>E</b>

### 2.1.4. Calcolo Indice del Consumo di Suolo (I.C.S.) da P.G.T. in progetto

Articolo N.T.A.	Descrizione	Superficie (mq)	% di S.T.
38.4	Area urbanizzata lorda (da A.U. 1 a A.U. 4)	1.115.132	15,84%
38.5.a	Aree classificate a verde di tutela ambientale o similari (aree a destinazione turistico ricreativo)	-	0,00%
38.5.d	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	64.846	0,92%
38.5.e	Fasce di rispetto dei punti di captazione delle acque	0	0,00%
38.5.f	Strade Statali, Provinciali e relative fasce di rispetto	17.879	0,25%
38.5.g	Fasce di rispetto cimiteriale	0	0,00%
<b>SUPERFICIE URBANIZZATA A.U.</b>		<b>1.032.407</b>	<b>14,665%</b>

Descrizione	Superficie (mq)
S.T. = Superficie territoriale	7.040.000
A.U. = Superficie urbanizzata	1.032.407
I.C.S. = Indice consumo suolo	14,665%
CLASSE di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)	<b>E</b>

Dall'esame comparato delle due tabelle di cui sopra emerge che nel progetto di PGT vi è una diminuzione dal 18,199% al 14,665% dell'indice di consumo di suolo.

### 2.1.5. Calcolo della superficie ammissibile delle espansioni

Dalla "Scheda per la valutazione della sostenibilità insediativa" allegata, relativa al calcolo degli Indici di Sostenibilità Insediativa (I.S.I.), deriva un incremento addizionale delle espansioni pari allo 0,67% di A.U. che potrà essere utilizzato al primo aggiornamento del PGT.

Le superficie ammissibile delle possibili espansioni consentite in sede di redazione del progetto di PGT deriva dalla formula seguente:

$$S.A.E = A.U. \times L.A.E.$$

dove:

- S.A.E. superficie ammissibile delle espansioni
- A.U. area urbanizzata
- L.A.E. limite ammissibile di espansione della sup. urb. (incremento % di A.U.)

Pertanto si avrà:

$$S.A.E. = 1.281.238 \times 1,00\% = 12.812 \text{ mq.}$$

Che rappresenta il valore massimo delle superfici relative alle espansioni insediative previste dal nuovo strumento urbanistico.

L'ulteriore incremento di superficie ammissibile delle espansioni derivanti dall'applicazione dei criteri premiali è dato dalla formula:

$$S.A.E = A.U. \times I.Ad.$$

dove:

I.Ad. incremento addizionale delle espansioni (previsto da criteri premiali: max 1,00 di A.U.)

ovvero:

$$S.A.E. = 1.281.238 \times 0,70\% = 8.968 \text{ mq.}$$

### **2.1.6. Verifica della superficie ammissibile delle espansioni previste dal PGT**

Il progetto di Piano di Governo del Territorio all'adozione prevedeva nuovi ambiti di trasformazione e/o espansione dislocati parte all'interno dell'ambito non di rete e parte all'esterno in aree contigue allo stesso.

A seguito dello stralcio dell'unico ambito di trasformazione previsto all'esterno dell'ambito non di rete (AT14) intervenuto con la DGR 2169/2014, tutti gli AT approvati ricadono all'interno dell'ambito urbanizzato e pertanto la superficie ammissibile per le espansioni pari a mq. 21.780 (mq. 12.812+8.968) sarà disponibile, qualora necessario, in sede di futura revisione del PGT.

### **2.1.7. La rete ecologica.**

*“Si prescrive di correggere la cartografia del PGT, escludendo gli Ambiti boschivi e gli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico dal perimetro dell'area urbanizzata, riconducendoli alla rete ecologica del PTCP”.*

I suddetti ambiti sono stati esclusi dall'ambito non di rete e ricondotti alla rete ecologica del PTCP. Pertanto sono state apportate le dovute modifiche alle tavole del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

*“Si prescrive di modificare l'art. 22 delle NTA del PdR eliminando dall'elenco degli ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato gli "Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico", inserendoli invece fra gli ambiti nell'elenco riportato all'art. 23 delle NTA del PdR "Classificazione del territorio esterno all'ambito del tessuto urbano consolidato”.*

L'art. 22 del Corpo Normativo del Piano delle Regole è stato modificato come richiesto.

### **2.1.8. Gli ambiti destinati all'attività agricola.**

*“Ai sensi dell'art. 15 delle norme del PTCP, si prescrive che il PGT dovrà prevedere adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti. A tale proposito si suggerisce di utilizzare la medesima distanza prevista per i nuovi insediamenti agricoli rispetto alle altre destinazioni, con un minimo di 100 m.”*



Si precisa che la norma sulle distanze nelle aree a vocazione agricole è già contenuta all'art. 13 del Corpo Normativo. Comunque, a maggior specificazione della stessa, sono stati aggiunti al Corpo Normativo del Piano delle Regole i seguenti due nuovi articoli:

### **30.7 Distanze per le nuove costruzioni in zone contigue alle aree a vocazione agricola**

*Per tutti gli ambiti esterni al tessuto urbano consolidato di matrice agricola, per quanto sottende l'aspetto di reciprocità con gli ambiti a destinazione funzionale diversa da quella agricola, in particolare quelle residenziali, si richiamano e si intendono qui recepite le "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia", nel merito delle distanze da rispettare per gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle Linee Guida Regionali sopra richiamate (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia).*

### **30.8 Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli**

*Per gli edifici e/o complessi edilizi, fermo restando il rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici, che risultino avere destinazione prevalentemente residenziale ed usi assimilabili oppure dismessi, caratterizzati da destinazione d'uso residenziale (Gf1) o in disuso, non connessi con la conduzione del fondo, esistenti e censiti al catasto, valgono le seguenti norme:*

- *sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, con mantenimento delle caratteristiche tipologiche esistenti;*
- *il progetto dovrà indicare con precisione: area di pertinenza quotata, stato di fatto, stato modificato, documentazione fotografica, accurata relazione tecnico-descrittiva della natura dell'intervento e delle metodologie esecutive.*
- *è consentito il mantenimento della destinazione d'uso esistente o il cambio di destinazione verso quella residenziale*
- *l'intervento che si configura come cambio di destinazione d'uso è soggetto a titolo oneroso convenzionato (Permesso di Costruire Convenzionato) con monetizzazione delle eventuali aree da destinarsi a servizi.*

*Per gli interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione l'immobile deve avere i seguenti requisiti:*

- *essere dismessi dall'attività agricola da almeno 5 anni dalla data di adozione del presente PGT;*
- *dalla data di dismissione dell'attività agricola essere rimasto inutilizzato oppure destinato a funzione residenziale, commerciale, terziaria;*
- *non avere in essere alcun contratto o rapporto d'affitto agricolo sulle strutture oggetto di intervento.*

*L'intervento di ristrutturazione dell'immobile rurale dovrà essere attuato senza alcun pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento.*

*Il proprietario e il soggetto attuatore, fermo restando il rispetto delle distanze per gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle Linee Guida Regionali sopra richiamate (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia), dovrà sottoscrivere e trasmettere al comune Atto di impegno ad accettare senza riserve le condizioni ambientali conseguenti alla condizione rurale circostante senza alcun pregiudizio per il mantenimento di tutte le attività agricole limitrofe esistenti o di futura realizzazione compatibili con il PGT.*

Sono state altresì integrate le schede degli ambiti di trasformazione (AT) relative ai seguenti ambiti: AT01, AT02, AT03, AT05, AT09, AT12.

#### **2.1.9. Ingegneria naturalistica.**

*“Allo scopo di garantire la piena compatibilità con le norme del PTCP, si prescrive di integrare le disposizioni contenute nel PGT, al fine di avvalersi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia ed utilizzando prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato alla relazione del PTCP”.*

L'art. 61 del Corpo Normativo viene integrato riportando l'elenco delle specie arboree ed arbustive allegato alla relazione del PTCP.

#### **2.1.10. Il Sistema Informativo Territoriale (SIT).**

Si precisa che ad intervenuta approvazione definitiva del PGT verranno trasmessi alla Provincia tutti gli strati informativi in formato shapefile debitamente compilati secondo le relative specifiche tecniche.

## **2.2. LE SEGNALAZIONI DEL PTCP**

### **2.2.1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT.**

*“Si segnala la necessità di mettere a disposizione del pubblico la dichiarazione di sintesi (pubblicazione sul sito web SIVAS) come richiesto dalla normativa vigente (Direttiva 2001/42 recepita dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i.).”*

A seguito della segnalazione di cui sopra si provvederà ad aggiornare le informazioni presenti nel SIVAS.

### **2.2.2. I centri urbani di rilevanza sovra comunale – poli attrattori e le funzioni di rilevanza sovra comunale.**

*“Si invita il Comune ad approfondire ulteriormente i contenuti del PGT relativi al ruolo e alla funzione di centro urbano di rilevanza sovracomunale - polo attrattore di Dongo nel proprio ambito territoriale di riferimento, e alle strategie che possono essere proposte e attuate per sostenere tale ruolo di polarità territoriale.”*

Al riguardo si sottolinea che le scelte strategiche aventi valenza sovra comunale dovranno essere inquadrare in un accordo programmatico che preveda la presenza di più attori istituzionali anche di governo sovra locale. Ciò, tra l'altro, è stato previsto attraverso l'integrazione normativa di cui all'art. 64 del Corpo Normativo.

### **2.2.3. La rete ecologica.**

*“In merito ai contenuti dell'art. 23 delle NTA del PdR, nel segnalare che non si riscontra nella cartografia del PGT, la presenza di "Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica", si suggerisce, per chiarezza di lettura degli elaborati del PGT, di adeguare l'elenco riportato nella normativa di piano all'effettiva presenza degli ambiti territoriali individuati nella cartografia di piano.”*

Dall'art. 23 del Corpo Normativo è stata eliminata la presenza di "Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica".

### **2.2.4. Gli ambiti destinati all'attività agricola.**

*“In merito alla distanza per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti, si segnala l'interferenza di alcuni ambiti di trasformazione previsti nel PGT, ed in particolare: ATO1, AT21, AT02 e AT04, rispetto alla presenza di strutture agricole esistenti, così come individuate nell'elaborato DP 5.2 del medesimo PGT.”*

Sono state integrate le schede relative agli ambiti AT01, AT02, AT03, AT05, AT09, AT12, ovvero gli ambiti attualmente in edificati (gli ambiti AT04 e AT21 risultano già edificati), con la seguente specifica:

**Fatte salve prescrizioni e limitazioni più restrittive determinate da regolamenti vigenti, la nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le distanze minime tra le zone residenziali e gli allevamenti zootecnici, le stalle, le trincee, le concimaie e le vasche di raccolta delle deiezioni di derivazione zootecnica, così come stabilito dagli artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7 del vigente Regolamento Locale d'Igiene e dalle "Linee Guida Integrate in edilizia rurale e zootecnia" (Decreto n. 5368 del 29.05.2009 della Direzione Generale Sanità - Regione Lombardia). L'attuazione di tali ambiti potrà avvenire solo a seguito della totale dismissione o del trasferimento degli allevamenti presenti.**

### **2.2.5. La navigazione.**

*"Esaminati i contenuti del PGT a tale riguardo, considerata l'importanza del Comune di Dongo nel contesto territoriale di riferimento, riconosciuto con la definizione di centro di rilevanza sovra comunale - polo attrattore, si ritiene che lo strumento urbanistico debba meglio approfondire i contenuti relativi alla navigazione lacuale, con particolare riferimento alla vocazione turistica del territorio che il Comune dichiara di volere sviluppare."*

Si precisa che nel merito la problematica relativa alla navigazione non risulta essere strettamente di competenza del livello comunale essendo la stessa regolamentata da Enti sovra locali quali Provincia e Regione. Pertanto si ritiene superfluo qualsiasi approfondimento in tal senso.

### **2.2.6. La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti nel PGT.**

Pur non rivestendo carattere prescrittivo si è comunque ritenuto importante recepire le osservazioni indicate dalla Provincia in merito ai seguenti Ambiti di Trasformazione:

#### **Ambito AT08**

La relativa scheda d'ambito è stata integrata come dichiarato nell'elaborato DP7.4, ovvero con l'aggiunta della seguente ulteriore prescrizione:

**La nuova edificazione dovrà essere in linea e avere altezza non superiore all'edificio esistente al fine di salvaguardare la visuale di pregio paesaggistico percepibile dalla S.S. 340 Dir "Regina" (Strada di interesse panoramico del PTR) verso il lago.**

#### **Ambito AT15**

Si precisa che a seguito del parere di compatibilità con il PTR la Regione ha ridotto considerevolmente le volumetrie previste per l'ambito, in funzione dell'altezza massima consentita fissata in metri 12.

Non si condivide inoltre l'indicazione di escludere la tipologia "edifici a blocco" che nello specifico è priva di alcun fondamento spaziale e paesaggistico. Si ricorda infatti che tutte le strutture ricettive alberghiere peritalacuali anche storiche (periodo neoclassico) sono quasi sempre a blocco.

### **Ambito AT18**

Per l'ambito AT18, la relativa scheda è stata aggiornata con particolare riferimento alla DGR n. 5054/2007, indicando superficie di vendita e tipo di attività commerciale.

### **Ambito AT19**

Vale quanto già precisato per l'ambito AT15.

### **Ambito AT20**

La Provincia suggerisce di stralciare la previsione in oggetto riconducendo l'area ad elemento della rete ecologica provinciale.

Si fa presente che analoga prescrizione è stata prevista dalla Regione nel prescritto parere di compatibilità con il PTR.

#### **Allegati:**

- Conteggi calcolo sostenibilità insediativa
- Scheda per la valutazione della sostenibilità insediativa
- Copia Provvedimento di valutazione di compatibilità con il PTCP n. 30576 di prot. e n. 22 di registro.

SUPERFICIE TERRITORIALE		7.040.000	100
AREA URBANIZZATA LORDA		1.460.419	20,74
RETE ECOLOGICA		5.579.581	79,26

CALCOLO AREA URBANIZZATA (A.U.)			
			%
A.U. 1	1.448.796		20,579
A.U. 2	2.563		0,036
A.U. 3	4.708		0,067
A.U. 4	708		0,010
A.U. 5	3.644		0,052
<b>TOTALE</b>	<b>1.460.419</b>		<b>20,74</b>

a sottrarre:

38.5.a	Aree classificate a verde di tutela ambientale o similari (aree a destinazione turistico ricreative)		
	n°	Sup. mq.	%
			0,00
			0,00
	<b>TOTALE</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>

38.5.d	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua		
	n°	Sup. mq.	%
	1	1.194	0,08
	2	2.195	0,15
	3	790	0,05
	4	3.050	0,21
	5	4.335	0,30
	6	1.970	0,13
	7	5.060	0,35
	8	2.276	0,16
	9	29.983	2,05
	10	13.671	0,94
	11	2.225	0,15
	12	1.794	0,12
	<b>TOTALE</b>	<b>68.543</b>	<b>4,69</b>

38.5.e	Fasce di rispetto dei punti di captazione delle acque		
	n°	Sup. mq.	
	14	123.355	
	<b>TOTALE</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>

N.B. Non conteggiate in quanto rientranti in ambito urbanizzato



38.5.g	Fasce di rispetto cimiteriale
--------	-------------------------------

	n°	Sup. mq.	
	15	24.518	1,68
	<b>TOTALE</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>

N.B. Non conteggiata in quanto rientrante in ambito urbanizzato

TOTALE SUPERFICIE URBANIZZATA (A.U.)

**1.281.238**

CALCOLO DELL'INDICE DEL CONSUMO DEL SUOLO (I.C.S.)

Ambito Territoriale:
<b>ALTO LARIO</b>

I.C.S. = A.U./S.T.

I.C.S.  $\frac{1.281.238}{7.040.000}$  18,199% **CLASSE E**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI

S.A.E. = A.U. x (L.A.E. + I.Ad.)

S.A.E.	1.281.238	1,00%	=	12.812,38
	I.Ad.	0,70%		8.968,67
		1,70%		<u>21.781,05</u>



		PROGETTO		ESISTENTE		DIFFERENZA	
SUPERFICIE TERRITORIALE		7.040.000	100,00	7.040.000	100,00	-	
AREA URBANIZZATA LORDA		1.115.132	15,84	1.460.419	20,74	- 345.287	- 4,90
						-	
RETE ECOLOGICA		5.924.868	84,16	5.579.581	79,26	345.287	4,90

CALCOLO AREA URBANIZZATA (A.U.)			
			%
A.U. 1		766.098	10,882
A.U. 2		1.392	0,020
A.U. 3		1.049	0,015
A.U. 4		346.593	4,923
<b>TOTALE</b>		<b>1.115.132</b>	<b>15,84</b>

a sottrarre:

38.5.a	Aree classificate a verde di tutela ambientale o similari (aree a destinazione turistico ricreative)		
--------	--	--	--

	n°	Sup. mq.	%
	<b>TOTALE</b>	-	<b>0,00</b>

38.5.d	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua		
--------	-------------------------------------	--	--

	n°	Sup. mq.	%
	1	1.678	0,15
	2	2.544	0,23
	3	725	0,07
	4	3.126	0,28
	5	3.257	0,29
	6	2.800	0,25
	7	4.645	0,42
	8	2.460	0,22
	9	28.762	2,58
	10	13.671	1,23
	11	427	0,04
	41	751	0,07
	<b>TOTALE</b>	<b>64.846</b>	<b>5,82</b>

38.5.e	Fasce di rispetto dei punti di captazione delle acque		
	n°	Sup. mq.	%
	14	123.355	11,06
	<b>TOTALE</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>

N.B. Non conteggiato in quanto rientranti in ambito urbanizzato

38.5.f	Strade Statali Provinciali e relative fasce di rispetto		
	n°	Sup. mq.	%
	S.S. 340	12.349	1,11
	S.P. 5	5.530	0,50
	<b>TOTALE</b>	<b>17.879</b>	<b>1,60</b>

38.5.g	Fasce di rispetto cimiteriale		
	n°	Sup. mq.	
	15	24.518	2,20
	<b>TOTALE</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>

N.B. Non conteggiato in quanto rientranti in ambito urbanizzato

TOTALE SUPERFICIE URBANIZZATA (A.U.) 1.032.407

CALCOLO DELL'INDICE DEL CONSUMO DEL SUOLO (I.C.S.)

I.C.S. = A.U./S.T.

I.C.S.  $\frac{1.032.407}{7.040.000}$  14,665% **CLASSE E**

**Art. 39 - GLI INDICI DI SOSTENIBILITA' INSEDIATIVA**

**Art. 39 a) - Indice di tutela del territorio (I.S.I. 1)**

AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE (A.Tu.)		
n°	sup.	%
Agricole	1.979.586	47,17
Bosco	2.076.148	49,47
Tut. Amb.	140.854	3,36
	4.196.588	100,00

I.S.I. 1	A.Tu. X 100	4.196.588	59,61%	>	15%
	(S.T.)	7.040.000			

**Art. 39 b) - Indice di riuso del territorio urbanizzato (I.S.I. 2)**

AREE URBANIZZATE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE (A.U.T.)		
n°	sup.	%
AT01	3.831	3,43
AT02	747	0,67
AT03	1.205	1,08
AT04	3.087	2,76
AT05	2.586	2,31
AT06	5.182	4,64
AT07	3.718	3,33
AT08	1.114	1,00
AT09	4.212	3,77
AT10	893	0,80
AT11	Stralciato Parere VAS Provincia	
AT12	1.246	1,11
AT13	Stralciato Parere Regione	
AT15	13.661	12,22
AT16	913	0,82
AT17	29.485	26,37
AT18	2.630	2,35
AT19	29.128	26,05
AT20	Stralciato Parere Regione	
AT21	8.163	7,30
	111.801	100,00

Superficie catastale

ZONE DI NUOVA ESPANSIONE PREVISTE DAL PIANO (S.E.Pgt)		
n°	sup.	%
AT14	Stralciato Parere Regione	
		-

I.S.I. 2	A.U.T. X 100	111.801	100,00%	>	10%
	(S.E.Pgt + A.U.T.)	111.801			

**Art. 39 c) - Indice di compattezza (I.S.I. 3)**

RAPPORTO TRA IL PERIMETRO DELLE AREE DI ESPANSIONE INSEDIATIVA (P.U.) IN ADERENZA ALLE AREE URBANIZZATE ESISTENTI E IL PERIMETRO TOTALE DELLE STESSE AREE DI ESPANSIONE INSEDIATIVA (P.A.E.)		
n°	P.U.	P.A.E.
AT14	Stralciato Parere Regione	
		-

I.S.I. 3	Somma P.U. x 100	-		>	40%
	Somma P.A.E.	-			

**Art. 39 d) - Indice di copertura e impermeabilizzazione dei suoli (I.S.I. 4)**

SUPERFICI NON COPERTE E PERMEABILI (S.N.C.P.)			
In aree di ESPANSIONE a prevalente destinazione residenziale			
n°	Superficie fond. (S.F.)	% Sup. non coperta	SUPERFICIE NON COPERTA

I.S.I. 4	Somma S.N.C.P			>	40%
	Somma S.F.				



**Art. 39 e) - Indice di accessibilità locale (I.S.I. 5)**

**I.Ac.-1**

**Localizzazione delle aree rispetto ad autostrade e strade extraurbane principali**

AREA	ACCESSIBILITA' LOCALE	AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
		Distanza max da svincolo (Km)	Punteggio accessibilità	Accessibilità
AT01	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT02	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT03	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT04	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT05	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT06	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT07	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT08	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT09	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT10	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT11	Stralciato parere VAS Provincia			
AT12	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT13	Stralciato Parere Regione			
AT14	Stralciato Parere Regione			
AT15	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT16	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT17	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT18	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT19	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
AT20	Stralciato Parere Regione			
AT21	Altre strade	oltre 10	1,5	Carente
<b>TOTALE PUNTEGGIO</b>			<b>1,5</b>	<b>Carente</b>

**I.Ac.-2 Localizzazione delle aree rispetto alla rete stradale principale come indicata dal PTCP**

AREA	ACCESSIBILITA' LOCALE	AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
		Distanza max da connessione (Km)	Punteggio accessibilità	Accessibilità
AT01	Altre strade	0,00	2	Ottima
AT02	Altre strade	0,13	2	Ottima
AT03	Altre strade	0,50	2	Ottima
AT04	Altre strade	0,00	2	Ottima
AT05	Altre strade	0,60	2	Ottima
AT06	Altre strade	0,30	2	Ottima
AT07	Altre strade	0,00	2	Ottima
AT08	Altre strade	0,00	2	Ottima
AT09	Altre strade	0,30	2	Ottima
AT10	Altre strade	0,00	2	Ottima
AT11	Stralciato parere VAS Provincia			
AT12	Altre strade	0,20	2	Ottima
AT13	Stralciato Parere Regione			
AT14	Stralciato Parere Regione			
AT15	Altre strade	0,30	2	Ottima
AT16	Altre strade	0,70	2	Ottima
AT17	Altre strade	0,10	2	Ottima
AT18	Altre strade	0,00	2	Ottima
AT19	Altre strade	0,00	2	Ottima
AT20	Stralciato Parere Regione			
AT21	Altre strade	0,00	2	Ottima
<b>TOTALE PUNTEGGIO</b>			<b>2</b>	<b>Ottima</b>

**I.Ac.-3 Localizzazione delle aree rispetto al sistema ferroviario**

AREA	ACCESSIBILITA' LOCALE	AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
		Distanza max da stazione (Km)	Punteggio accessibilità	Accessibilità
AT01	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT02	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT03	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT04	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT05	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT06	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT07	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT08	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT09	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT10	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT11	Stralciato parere VAS Provincia			
AT12	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT13	Stralciato Parere Regione			
AT14	Stralciato Parere Regione			
AT15	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT16	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT17	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT18	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente

AT19	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
AT20	Stralciato Parere Regione			
AT21	Qualunque percorso	oltre 1,5	1,5	Carente
<b>TOTALE PUNTEGGIO</b>			<b>1,5</b>	<b>Carente</b>

<b>I.Ac.-4</b>	<b>Localizzazione delle aree rispetto al sistema della navigazione</b>
----------------	--

AREA	ACCESSIBILITA' LOCALE	AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
		Distanza max da pontile di imbarco (Km)	Punteggio accessibilità	Accessibilità
AT01	Qualunque percorso	oltre 1,5	0,75	Carente
AT02	Qualunque percorso	oltre 1,5	0,75	Carente
AT03	Qualunque percorso	oltre 1,5	0,75	Carente
AT04	Qualunque percorso	oltre 1,5	0,75	Carente
AT05	Qualunque percorso	oltre 1,5	0,75	Carente
AT06	Qualunque percorso	oltre 1,5	0,75	Carente
AT07	Qualunque percorso	fino a 1,5	1	Buona
AT08	Qualunque percorso	fino a 1,5	1	Buona
AT09	Qualunque percorso	fino a 1,5	1	Buona
AT10	Qualunque percorso	fino a 1,5	1	Buona
AT11	Stralciato parere VAS Provincia			
AT12	Qualunque percorso	fino a 1,5	1	Buona
AT13	Stralciato Parere Regione			
AT14	Stralciato Parere Regione			
AT15	Qualunque percorso	fino a 1,5	1	Buona
AT16	Qualunque percorso	fino a 1,5	1	Buona
AT17	Qualunque percorso	fino a 1,0	1,5	Ottima
AT18	Qualunque percorso	fino a 1,0	1,5	Ottima
AT19	Qualunque percorso	fino a 1,0	1,5	Ottima
AT20	Stralciato Parere Regione			
AT21	Qualunque percorso	oltre 1,5	0,75	Carente
<b>TOTALE PUNTEGGIO</b>			<b>0,99</b>	<b>Carente</b>



<b>I.Ac.-5</b>	<b>Localizzazione rispetto al sistema del trasporto pubblico locale</b>
----------------	---

AREA	ACCESSIBILITA' LOCALE	AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
		Distanza max da tracciato autolinee (Km)	Punteggio accessibilità	Accessibilità
AT01	Qualunque percorso	0,00	1,5	Ottima
AT02	Qualunque percorso	0,13	1,5	Ottima
AT03	Qualunque percorso	0,50	1,5	Ottima
AT04	Qualunque percorso	0,00	1,5	Ottima
AT05	Qualunque percorso	0,60	1	Buona
AT06	Qualunque percorso	0,30	1,5	Ottima
AT07	Qualunque percorso	0,00	1,5	Ottima
AT08	Qualunque percorso	0,00	1,5	Ottima
AT09	Qualunque percorso	0,30	1,5	Ottima
AT10	Qualunque percorso	0,00	1,5	Ottima
AT11	Stralciato parere VAS Provincia			
AT12	Qualunque percorso	0,20	1,5	Ottima
AT13	Stralciato Parere Regione			
AT14	Stralciato Parere Regione			
AT15	Qualunque percorso	0,30	1,5	Ottima
AT16	Qualunque percorso	0,70	1	Buona
AT17	Qualunque percorso	0,10	1,5	Ottima
AT18	Qualunque percorso	0,00	1,5	Ottima
AT19	Qualunque percorso	0,00	1,5	Ottima
AT20	Stralciato Parere Regione			
AT21	Qualunque percorso	0,00	1,5	Ottima
<b>TOTALE PUNTEGGIO</b>			<b>1,44</b>	<b>Buona</b>

<b>Punteggio complessivo</b>	<b>7,43</b>
------------------------------	-------------

<b>INDICE DI ACCESSIBILITA' LOCALE COMPLESSIVO</b>	<b>BUONA</b>
--	--------------

**SCHEDA PER LA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' INSEDIATIVA**

Gli Indici di Sostenibilità Insediativa (ISI)

N°	Voce	Punteggio
----	------	-----------

1 ISI 1 - Indice di tutela del territorio Punti attribuibili: da 4,0 a 15

Esprime il rapporto percentuale fra le aree sottoposte a tutela paesistico-ambientale (A.Tu.) e la superficie territoriale del comune (S.T.). Il valore minimo indicato è pari o maggiore al 15 %.

$$ISI 1 (\%) = \frac{A.Tu.}{S.T.} \times 100 \geq 15\%$$

A.Tu. (Kmq)	4,20
S.T. (Kmq)	7,04

↓

$$ISI 1 = 59,66\%$$

→ Punti: 15,0

NOTE:

- ▶ Per valori dell'indice inferiore al 15% non è attribuito alcun punteggio.
- ▶ Per valori dell'indice uguali o superiori al 15% e fino al 30% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito.
- ▶ Per valori dell'indice superiori al 30% è attribuito indistintamente il punteggio massimo stabilito

2 ISI 2 - Indice di riuso del territorio urbanizzato Punti attribuibili: da 6,0 a 30

Esprime il rapporto percentuale fra le aree urbanizzate soggette a trasformazione (A.U.T.) e la somma delle superfici delle zone di nuova espansione previste dal piano comunale (S.E.Pgt) e delle stesse aree soggette a trasformazione (A.U.T.). Il valore minimo indicato è pari o maggiore al 10%

$$ISI 2 (\%) = \frac{A.U.T.}{(S.E.Pgt + A.U.T.)} \times 100 \geq 10\%$$

A.U.T. (mq)	111.801
S.E.Pgt (mq)	111.801

↓

$$ISI 2 = 100,00\%$$

→ Punti: 30,0

NOTE:

- ▶ Per valori dell'indice inferiore al 10% non è attribuito alcun punteggio
- ▶ Per valori dell'indice uguali o superiori al 10% e fino al 50% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito.
- ▶ Per valori dell'indice superiori al 50% è attribuito indistintamente il punteggio massimo stabilito.

3 ISI 3 - Indice di compattezza Punti attribuibili: da 5,0 a 20

Esprime il rapporto percentuale fra le porzioni di perimetro delle aree di espansione insediativa (P.U.) in aderenza alle aree urbanizzate esistenti e il perimetro totale delle stesse aree di espansione insediativa (P.A.E.). Il valore minimo indicato è pari o maggiore al 40%.

$$ISI 3 (\%) = \frac{\sum P.U.}{\sum P.A.E.} \times 100 \geq 40\%$$

∑ P.U. (m)	-
∑ P.A.E. (m)	-

↓

$$ISI 3 =$$

→ Punti:

NOTE:

- ▶ Per valori dell'indice inferiore al 40% non è attribuito alcun punteggio
- ▶ Per valori dell'indice uguali o superiori al 40% e fino al 100% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito.

ISI 4 - Indice di copertura e impermeabilizzazione dei suoli. *Punti attribuibili: da 4,0 a 15*

*Esprime il rapporto percentuale fra la somma delle superfici non coperte e permeabili (S.N.C.P.) e la somma delle superfici fondiarie riferite alle aree di espansione e/o di trasformazione (S.F.) Il valore minimo indicato è differenziato in relazione all'uso delle aree, come indicato nella tabella sottostante.*

► In aree di espansione a prevalente destinazione residenziale

$$ISI\ 4a\ (\%) = \frac{\sum S.N.C.P.}{\sum S.F.} \times 100 \geq 40\%$$

∑ S.N.C.P. (mq)

∑ S.F. (mq)

ISI 4a =

→ *Punti:*

► In aree di espansione produttive e/o commerciali

$$ISI\ 4b\ (\%) = \frac{\sum S.N.C.P.}{\sum S.F.} \times 100 \geq 15\%$$

∑ S.N.C.P. (mq)

∑ S.F. (mq)

ISI 4b =

→ *Punti:*

► In aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

$$ISI\ 4c\ (\%) = \frac{\sum S.N.C.P.}{\sum S.F.} \times 100 \geq 30\%$$

∑ S.N.C.P. (mq)

∑ S.F. (mq)

ISI 4c =

→ *Punti:*

► In aree di trasformazione produttive e/o commerciali

$$ISI\ 4d\ (\%) = \frac{\sum S.N.C.P.}{\sum S.F.} \times 100 \geq 10\%$$

∑ S.N.C.P. (mq)

∑ S.F. (mq)

ISI 4d =

→ *Punti:*

Valore complessivo per ISI 4 = *Punti:*

NOTE:

- Per valori dell'indice inferiore ai minimi percentuali riportati in tabella, non è attribuito alcun punteggio.
- Per valori dell'indice uguali o superiori ai minimi percentuali riportati in tabella, e fino al 75% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito.
- Per valori dell'indice superiori al 75% è attribuito indistintamente il punteggio massimo stabilito
- I punteggi parziali ISI 4a, ISI4b, ISI4c e ISI4d, sono proporzionali rispetto alle superfici fondiarie delle aree

N° Voce	Punteggio
5 ISI 5 - Indice di accessibilità locale	Punti attribuibili: da 5,5 a 10

Ha lo scopo di esprimere il grado di accessibilità delle aree di espansione insediativa. L'indice viene calcolato sommando i punti (I.Ac.) assegnati secondo la casistica prevista nella tabella dell'Indice di accessibilità locale contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

In relazione al punteggio conseguito, l'accessibilità viene considerata Ottima, Buona o Carente. L'accessibilità delle aree di espansione deve essere classificata Buona oppure Ottima.

Parziale o Completa
Buona

Indice di Accessibilità Locale:

ISI 5 = Buona → Punti: 8,0

6 ISI 6 - Indice di dotazione/adequamento delle reti tecnologiche	Punti attribuibili: da 5,0 a 10
---	---------------------------------

Esprime il grado di dotazione esistente e di adeguamento delle reti tecnologiche previste dallo strumento urbanistico comunale. Gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali dovranno prevedere la completa dotazione delle reti tecnologiche nelle aree di nuova espansione.

Parziale o Completa
Parziale

Dotazione reti tecnologiche comunali:

ISI 6 = Parziale → Punti: 5,0

NOTE:

- Ai fini della presente scheda sono da considerarsi reti tecnologiche: le reti idriche e acque reflue, le reti di distribuzione del gas e dell'energia elettrica, la rete di illuminazione pubblica, le reti per le comunicazioni ad alta velocità (telefonia, collegamenti in fibra ottica, ...), il sistema di raccolta e smaltimento dei rifiuti, il sistema di depurazione delle acque.

RIEPILOGO PUNTEGGI	
ISI 1 - Indice di tutela del territorio	15,0
ISI 2 - Indice di riutilizzo del territorio urbanizzato	30,0
ISI 3 - Indice di compattezza	0,0
ISI 4 - Indice di copertura e impermeabilizzazione dei suoli.	12,0
ISI 5 - Indice di accessibilità locale	8,0
ISI 6 - Indice di dotazione/adequamento delle reti tecnologiche	5,0
↓	
<b>TOTALE Punteggio Criteri Premiali</b>	<b>70,0</b>

$I.Ad. \% = P \times \frac{1}{100} = 0,70\%$	←
$I.Pt. \% = P \times \frac{25}{100} = 17,51\%$	←

N. 30576 di protocollo  
N. 22 di registro del 24 luglio 2014



PROVINCIA DI COMO

SETTORE PROGRAMMAZIONE E TERRITORIO  
PARCHI E COMUNICAZIONE

**OGGETTO:** Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato dal Comune di Dongo (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 06 del 18 marzo 2014. Provvedimento di valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

H. MURGENTE  
Adott. Luigi Burti

A faint, dotted signature and stamp are visible in the bottom right corner of the page, partially overlapping the text of the official's name.

## IL DIRIGENTE

- 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'att. 13 "Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio" della Legge Regionale II marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
- Visti gli artt. 2, 3, 38 e 54 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 loR. 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. 911821, 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'atto 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 di Dongo, con avviso pubblicato in data 10 febbraio 2007 all'Albo Pretorio Comunale, ed in data 03 febbraio 2007 su un quotidiano a diffusione locale, dava avvio al procedimento per la formazione del PGT.
- Con avviso pubblicato sul BURL n. 42 - Serie Avvisi e Concorsi - del 17 ottobre 2007, veniva dato avvio al procedimento di redazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT.



- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 14 novembre 2007, veniva individuata l'autorità competente per la VAS.
- Con deliberazione del medesimo organo n. 68 del 27 settembre 2012, veniva modificato il succitato atto n. 51/2007, e venivano individuate le autorità proponente, procedente e competente per la VAS.
- In data 19 ottobre 2012, si svolgeva la prima Conferenza di Valutazione.
- In data 06 dicembre 2013 aveva luogo la seconda Conferenza di Valutazione, mentre la terza Conferenza di Valutazione finale si svolgeva il 20 febbraio 2014.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 06 del 18 marzo 2014, veniva adottato il PGT di Dongo.
- Con nota n. 2139 del 26 marzo 2014, pervenuta a questo Ente il giorno 27 marzo 2014, il Comune di Dongo trasmetteva gli atti ed elaborati del PGT adottato, per l'avvio del procedimento di valutazione di compatibilità, con il PTCP.
- Con lettera n. 14064 del 07 aprile 2014, la Provincia comunicava al Comune l'avvio del procedimento di valutazione di compatibilità di cui sopra, avvisando altresì i Settori interni interessati.
- Con nota n. 22468 del 05 giugno 2014, la Provincia convocava un incontro per il 20 giugno 2014, finalizzato a garantire un adeguato confronto tra Provincia e Comune, nel procedimento di valutazione di compatibilità in corso.
- L'incontro si svolgeva nella data stabilita.
- Il termine di legge per la valutazione di compatibilità con il PTCP dello strumento urbanistico in oggetto risulta essere il giorno 24 luglio 2014.

*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 e la relativa valutazione di conformità dello stesso con la vigente normativa è posta in capo all'Amministrazione Comunale.

*Considerato che:*

- le valutazioni di compatibilità del PGT rispetto al PTCP contenute nel presente provvedimento riguardano:
  - 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 del 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;
- 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.

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

- 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 DEL PGT CON IL PTCP

### *Premessa*

#### La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT

Il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., "Norme in materia ambientale" stabilisce (art. II, comma 5) che: *"La VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione, I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge"*,

Relativamente al PGT in oggetto si prende atto che il Comune ha trasmesso la relativa documentazione dalla quale si può constatare che:

- il Comune ha avviato il procedimento di formazione del PGT il O1102/2007 dopo l'entrata in vigore del D.lgs. 152/2006 e anteriormente alla DGR 6420/2007 e s.m.i. (pubblicata sul BURL il 24/0112008);
- sono state svolte 3 conferenze di valutazione (1911 0/20 12, **6112/2013** e 20/02/2014);
- la Provincia di Como ha espresso il parere VAS in sede di seconda e di terza conferenza (prot. 49143 del **261112013** e prot. 6694 del 18/02/0214) entro i 60 giorni dall'avviso di messa a disposizione della documentazione;
- è stato espresso il parere motivato (atto prot. 1827 del 13/03/2014) parte integrante, anche se non materialmente allegata, della Delibera di Adozione ed è stato messo a disposizione del pubblico (pubblicazione sul sito web SIVAS) come richiesto dalla normativa viget 6420/2007 e s.m.i.).





- la dichiarazione di sintesi è parte integrante, anche se non materialmente allegata, della Delibera di Adozione, ma non è stata messa a disposizione del pubblico (pubblicazione sul sito web SIVAS come richiesto dalla normativa vigente - DGR 6420/2007 e s.m.i.).

Si segnala la necessità di mettere a disposizione del pubblico la dichiarazione di sintesi (pubblicazione sul sito web SIVAS) come richiesto dalla normativa vigente (Direttiva 2001/142 recepita dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i.).

Nell'ambito della procedura di VAS del PGT, la Provincia di Como, con il proprio parere ha evidenziato delle criticità riguardanti alcuni ambiti individuati dalla proposta di piano sottoposta a VAS.

Si evidenzia che il Comune in sede di adozione del PGT, ha provveduto al parziale 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.

### 1. La verifica dei contenuti del PGT con le norme del PTCP

Lo strumento urbanistico vigente

Il Comune di Dongo è dotato di PRG approvato con D.G.R. n. XI/23330 del 02.05.1979. Le previsioni contenute nel PRG vigente non hanno trovato completa attuazione.

I centri urbani di rilevanza **sovra** comunale - poli **attrattori** e le funzioni di rilevanza **sovra** comunale

Il PTCP definisce *Centri urbani di rilevanza sopra comunale - poli attrattori* quei comuni che per il loro ruolo di "centralità" storica, per condizioni di accessibilità e dotazione di funzioni e servizi esistenti e potenziali (sedi di ospedali, pubblica amministrazione, università, poli scolastici, espositivi, ecc.) rappresentano una "polarità" rispetto ad un ambito territoriale di riferimento.

Il PTCP rinvia alla pianificazione locale dei centri urbani di rilevanza sopra comunale - poli attrattori, o degli altri centri urbani qualora sussistano le condizioni di cui al comma 3 dell'art. 8, la proposta di:

- a) individuazione delle aree strategiche per la localizzazione delle funzioni di rilevanza sopra comunale non previste dal PTCP;
- b) miglioramento delle condizioni di accessibilità pubblica e privata con la previsione di nodi di interscambio modale e di infrastrutture e servizi di supporto;
- c) coerenza e integrazione tra il sistema insediativo e il sistema della mobilità;
- d) indicazioni per l'ottimizzazione dell'accessibilità ai servizi di carattere sopra comunale con specifico riferimento ai mezzi di trasporto collettivo.

L'art. 8 delle norme del PTCP individua le funzioni di rilevanza sovracomunale, che incidono con la loro realizzazione su un ambito territoriale più ampio rispetto a quello strettamente interessato dall'intervento, sulla base di un elenco indicativo che distingue fra:



- A) interventi di rilevanza sovracomunale da localizzare nei centri di rilevanza sovracomunale - poli attrattori;
- B) altri interventi di rilevanza sovracomunale.

La previsione di interventi di rilevanza sovracomunale di cui alla precedente *lettera A)*, deve essere prevalentemente localizzata nel territorio dei "*Centri urbani di rilevanza sovracollunale - poli attrattori*", ed è subordinata alla promozione di un accordo di pianificazione al quale partecipa la Provincia.

Il Comune di Dongo risulta identificato dal PTCP come "*Centro urbano di rilevanza sovracollunale - polo attrattore*".

Relativamente agli aspetti sopra richiamati, esaminati gli atti del PGT adottato, si ritiene che il piano comunale debba meglio approfondire i contenuti relativi sia alla definizione degli eventuali interventi di rilevanza sovra comunale, sia al ruolo e alla funzione di centro urbano di rilevanza sovracomunale - polo attrattore, e alle strategie che possono essere proposte e attuate per sostenere tale ruolo di polarità territoriale.

Il PGT contiene le seguenti previsioni potenzialmente di rilevanza sovracomunale:

- realizzazione di un'area artigianale di interesse sovracomunale localizzata a monte dell'ex complesso industriale Falk (ambito AT17);
- realizzazione di strutture ricettive e alberghiere nell'area fronte lago dell'ex complesso Falk (ambito AT19)

Il Comune, in sede di confronto con la Provincia, nel corso dell'incontro del giorno 20 giugno 2014, ha evidenziato in proposito che non risultava opportuno definire in modo più puntuale di quanto fatto nel PGT le funzioni previste, considerata l'elevata complessità, urbanistica, sociale nonché della situazione proprietaria degli ambiti in questione. Inoltre, il Comune ha reso noto che risulta avviato un confronto aperto in sede regionale con il coinvolgimento di diversi attori istituzionali.

La Provincia ritiene fondamentale che le problematiche relative al recupero e alla riqualificazione dell'ampia area produttiva dismessa della ferriera, debbano essere affrontate in un'ottica sovra comunale, con il coinvolgimento di istituzioni ed enti a diversi livelli.

Per quanto sopra esposto, *ai sensi dell'art. 8 delle I/Orme del PTCP, si prescrive di integrare le norme del PGT affinché le previsioni di interventi di rilevanza sovra comunale, siano subordinate alla promozione di un accordo di pianificazione al quale partecipa la Provincia.*

Si evidenzia che, qualora l'accordo di pianificazione assuma valore di Accordo di Programma, l'approvazione di quest'ultimo comporterà automatica variante al PTCP ai sensi del comma 12 dell'art. 17 della L.R. 12/2005.

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 in relazione alla salvaguardia della rete ecologica del PTCP.

Il PGT ha generalmente individuato in modo opportuno le aree urbanizzate, fatto salvo quanto specificato nelle patti relative al consumo di suolo non urbanizzato e alla individuazione della rete ecologica, contenute nel presente provvedimento.



Inoltre, in base all'art. 10, comma 1, della L.R. 12 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole del PGT deve definire, "gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intere/use o di completamento".

Per tali ambiti, il medesimo Piano delle Regole deve identificare i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione, quali le caratteristiche tipologiche, volumetriche, superfici lorde di pavimento, rapporti di copertura, altezze massime e minime, etc..

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato individuati dal PGT, possono in generale ritenersi correttamente individuati per l'effettiva presenza di edifici e di opere di urbanizzazione o per la loro caratteristica di aree intercluse o di completamento, fatto salvo quanto specificato nelle parti relative al consumo di suolo non urbanizzato e alla individuazione della rete ecologica, contenute nel presente provvedimento.

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, 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.

I dati relativi alle dinamiche demografiche contenuti nel DdP evidenziano una sostanziale stabilità della popolazione residente, che nell'arco di tempo dal 2001 al 2011 è passata da 3.462 a 3.489 unità (+27), corrispondente ad una variazione percentuale pari al +0,78%.

Al 31/12/2012, i residenti erano 3.444 con una variazione rispetto all'anno precedente di circa -1,3%.

La capacità insediativa delle previsioni del nuovo PGT relative alle aree di trasformazione a destinazione residenziale, è pari a circa 119 nuovi residenti, corrispondente ad una variazione percentuale (rispetto all'ultimo dato della popolazione indicato nel PGT) di circa +3,45%.

Si evidenzia che la capacità insediativa complessiva del nuovo PGT non tiene conto della capacità residua dello strumento urbanistico vigente.

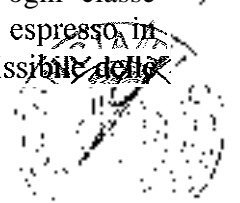
Il Piano dei Servizi del PGT evidenzia, inoltre, ulteriori 721 utenti gravitanti (attività produttive, presenze turistiche, ecc.), oltre a 200 "residenti stagionali (seconde case)".

Tale dato, non è coerente con il trend di variazione della popolazione residente sopra evidenziato.

Il PGT risulta pertanto sovradimensionato e sarebbe auspicabile un ridimensionamento delle aree di trasformazione, limitando ulteriormente il consumo di suolo non urbanizzato e riconducendo alla rete ecologica ulteriori aree.

Il PTCP ha stabilito fra i suoi principali obiettivi, la sostenibilità insediativa in rapporto al consumo di suolo non urbanizzato, fissando in particolare (art. 38 delle norme) i limiti di espansione insediativa del PGT rispetto al territorio urbanizzato.

Il PTCP classifica i comuni, per ogni Ambito territoriale, in cinque classi omogenee (da A a E), definite attraverso l'Indice del Consumo del Suolo (I.C.S.), che esprime il rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata (A.U.) e la superficie territoriale del Comune (S.T.). Ad ogni classe corrisponde un valore del limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.), espresso in percentuale, che determina, in relazione all'area urbanizzata (A.U.), la superficie ammissibile della



espansioni (S.AE.), oltre ad un eventuale incremento addizionale (LAd.) previsto dai criteri premiali.

La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia della rete ecologica.

La documentazione del pGT evidenzia i seguenti dati:

- Superficie territoriale del Comune (S.T.): 7.040.000 mq
- Superficie urbanizzata (AU.) di calcolo: 1.317.371 mq
- Indice del Consumo del Suolo (LC.S.): 18,71 %  
[ $I.C.S. = A.U. / S.T.$ ]
- Ambito di pTCp di appartenenza: n. 1 "Allo Lario"
- Classe di LC.S.: E
- Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.): 1,00 %
- Incremento aggiuntivo di espansione poli attrattori *non considerato nel PGT*
- Incremento addizionale (LAd.): 0,67%
- Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.): 13.173 mq  
[ $S.A.E = A.U. \times (L.A.E. + I.Ad)$ ]
- Superficie delle aree di espansione del pGT: 890 mq « S.A.E.)

Criteri e modalità utilizzati per i calcoli delle Aree Urbanizzate (A.U.), della superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.) e delle superfici delle aree di espansione risultano generalmente cOll'etti ad eccezione di alcune aree già edificate non conteggiate nell'Area Urbanizzata. Tali aree hanno un'estensione stimata di circa 11.440 mq.

Inoltre, si segnala anche l'ell'ata inclusione nell'area urbanizzata di una fascia lacustre e di alcuni moli che costituiscono opere di difesa idraulica e accessorie ai pOlii, per un'estensione di circa 18.100 mq, da sottrarre alla superficie urbanizzata.

l'elianto, i dati sopra riportati assumo i seguenti valori:

- Superficie urbanizzata (AU.) di calcolo:  $(1.317.371 + 11.440 - 19.436)$  1.309.375 mq
- Indice del Consumo del Suolo (LC.S.): 18,60 %  
[ $I.C.S = A.U. / S.T.$ ]
- Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.): 13.094 mq  
[ $S.A.E = A.U. \times (L.A.E. + I.Ad)$ ]

*Riguardo ai calcoli illerelli la sostellibilità illsediativa ill relaziolle al cOllsumo di suolo 11011 urballizzato, ai sellsi dell'art. 38 delle lOrme del PTCP, si prescrive di aggiornllare gli elaborati del PGT come sopra illdicato.*

Il pGT rispetta il limite fissato dall'mi. 38 delle norme del pTCP per la sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato.

### **Criteri pl'emiali**

Il Comune di Dongo ha compilato le schede relative agli indici di sostenibilità insediativa ed ai criteri premiali di cui agli artt. 39 e 40 delle norme del pTCP, determinando l'incremento addizionale delle espansioni delle aree urbanizzate (LAd.) pari a 0,67%.

Tuttavia, il Comune non intende avvalersi, in tale fase, dei criteri premiali previsti dagli articoli sopra richiamati.

Tale modalità potrà essere successivamente attivata dal Comune in sede di variante o nuovo PGT



*A titolo collaborativo, si segnala che l'indice ISE 3 "Indice di Compattezza" non è calcolato correttamente e pertanto si suggerisce di procedere alla rideterminazione di tale parametro.*

La rete ecologica

Con riferimento al Comunicato regionale del 27 febbraio 2012 n.25, *"la Provincia verificherà in sede di compatibilità con il PTCP l'adeguatezza dei contenuti del PCT rispetto alla dimensione ecologica propria della RER e della REP declinate a scala locale, definendo, se necessario, prescrizioni vincolate finalizzate a consentire l'attuazione delle previsioni di Rete ecologica"*.

Per tanto la presente valutazione è da intendersi estesa anche alla verifica della compatibilità delle previsioni trasformative con l'esigenza di conservazione della Rete Ecologica Regionale (RER), della quale la rete ecologica del PTCP costituisce strumento di maggiore dettaglio.

In base all'art. 11 commi 4, 5, 6 e 12 delle NTA del PTCP, la classificazione ed estensione della rete ecologica può essere meglio precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali. Tali modifiche debbono essere adeguatamente motivate sotto il profilo ambientale e comunque garantire la coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica. Per tanto la valutazione di compatibilità con il PTCP delle previsioni di PGT riguarda sia gli ambiti ubicati all'interno della rete ecologica del PTCP sia gli ambiti ricompresi nelle aree urbanizzate degli strumenti urbanistici vigenti ma con caratteristiche tali da poter essere considerati, ai fini della funzionalità della rete ecologica, aree meritevoli di salvaguardia e tutela.

*III relazioni alle cammini istiche, collocazione, valore ecosistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica, sono da considerare parte integrante della rete ecologica i seguenti ambiti del PGT:*

- *Ambiti boschivi*
- *Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico*
- *Ambiti agricoli*

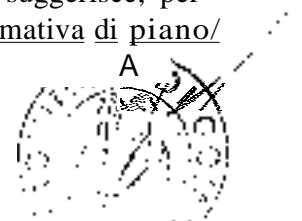
Si evidenzia che gli elaborati cartografici del PGT individuano all'interno dell'ambito "non di rete", aree che, per caratteristiche e funzioni, sono da considerare parte integrante della rete ecologica del PTCP, quali:

- *Ambiti boschivi*
- *Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico*

Atteso che, nel corso dell'incontro di confronto con la Provincia del giorno 20 giugno 2014, il Comune ha dichiarato di concordare nel ritenere tali ambiti appartenenti alla rete ecologica, e che l'incongruenza evidenziata è attribuibile ad un problema di rappresentazione grafica eleggibilità degli elaborati, si prescrive di correggere la cartografia escludendo i suddetti ambiti dal perimetro dell'area urbanizzata, riconducendoli alla rete ecologica del PTCP.

*Si prescrive modificare l'art. 22 delle NTA del PdR eliminando dall'elenco degli ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato gli "Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico", inserendoli invece fra gli ambiti nell'elenco riportato all'art. 23 delle NTA del PdR "Classificazione del territorio esteso all'ambito del tessuto urbano consolidato".*

In merito ai contenuti del succitato art. 23 delle NTA del PdR, si segnala che non si riscontra nella cartografia la presenza di "Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica". Si suggerisce, per chiarezza di lettura degli elaborati del PGT, di adeguare l'elenco riportato nella normativa di piano all'effettiva presenza degli ambiti territoriali individuati nella cartografia di piano.



Le risultanze delle verifiche condotte sugli ambiti di trasformazione sono contenute in un apposito paragrafo del presente provvedimento.

### **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'atto 15 delle NTA del PTCP dispone, rispettivamente ai commi 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 di fini agricoli, si applicano le disposizioni della L.R. 12/2005."*

Conseguentemente la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, a prevalente destinazione agricola deve essere effettuata:

- con riferimento ai contenuti della DGR 8/8059 del 19/09/2008 *"Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (comma 4 dell'art. 15 della L.R. 12/05)."*

In particolare la DGR Regionale stabilisce che debbano essere considerati *"ambiti agricoli strategici (...) quelle parti del territorio provinciale connotate da uno specifico e peculiare rilievo, sotto il profilo congiunto dell'attività agricole, dell'estensione e delle caratteristiche agronomiche del territorio. L'individuazione deve quindi avvenire sulla base dei seguenti elementi:*

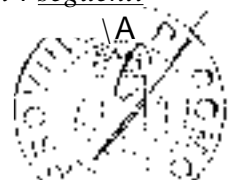
*il riconoscimento della particolare rilevanza dell'attività agricola;*

*l'estensione e la continuità territoriale a scala sovracomunale (...).*

*Gli ambiti agricoli ricomprendono (...) quelle parti di territorio caratterizzate dagli elementi di particolare rilievo sopra indicati.*

*Per l'identificazione la caratterizzazione degli ambiti agricoli strategici risultano utili i seguenti elementi di conoscenza:*

*la valutazione della classe agroforestale;*



*gli aspetti socioeconomici del settore agro-silva-pastorale;  
la valutazione della vocazione turistico:fruitiva dell'attività agricola (presenza di agriturismi);  
la valutazione delle interazioni con le aree urbanizzate e le infrastrutture per la mobilità e i grandi impianti industriali ed energetici."*

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

La Provincia, esaminate le caratteristiche del territorio e le attività agricole che vi si svolgono, concorda sull'assenza di ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui sopra.

L'articolo 15 delle norme del PTCP prevede che gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali debbano prevedere, nel rispetto della normativa vigente, adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti. Il PGT del Comune di Dongo non contiene la definizione delle suddette distanze.

*Ai sensi dell'art. 15 delle norme del PTCP, il PGT dovrà prevedere adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti. A tale proposito si suggerisce di utilizzare la medesima distanza prevista per i nuovi insediamenti agricoli rispetto alle altre destinazioni, con un minimo di 100 m.*

A tale proposito, si segnala l'interferenza di alcuni ambiti di trasformazione previsti nel PGT, ed in particolare: ATOI, AT21, AT02 e AT04, rispetto alla presenza di strutture agricole esistenti, così come individuate nell'elaborato DP 5.2 del medesimo PGT.

## 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 tutela da parte dei cittadini.

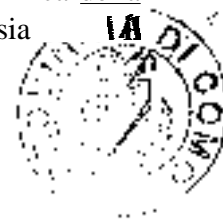
Il PTCP costituisce inoltre elemento strategico del Piano del Paesaggio quale insieme degli atti a specifica valenza paesistica ed a tale scopo assume i seguenti contenuti:

ricosce 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



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 PGT di Dongio individua cartograficamente i seguenti elementi di rilevanza paesaggistica individuati dal PTCP:

- Piana alluvionale – Poncia;
- Conoide lacustre- Conoide di Dongio;
- Parete di rilevanza paesaggistica- sasso di Musso;
- Punto panoramico - S. Eufemia;
- Ambito paleontologico - sasso di Musso;
- Santuario Madonna delle Lacrime;
- Chiesa S. Maria in Mattinico;
- Oratorio S. Eufemia;
- Area complesso fortificato medioevale.

Il PGT contiene oltre alla carta dei vincoli e alla carta del paesaggio, la carta della sensibilità paesistica.

I contenuti paesaggistici del PGT sono in generale coerenti con gli indirizzi di tutela del PTCP, fatta eccezione per alcune previsioni inserite negli ambiti di trasformazione che presentano criticità in relazione agli obiettivi e agli indirizzi di tutela paesistica di cui all'art. 10 delle norme del PTCP.

Le risultanze delle verifiche relative al paesaggio condotte sugli ambiti di trasformazione sono contenute in un apposito paragrafo del presente provvedimento.





## Ingegneria naturalistica

L'articolo 31 delle norme di PTCP prevede che gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali dettino apposite disposizioni in materia di ingegneria naturalistica, in particolare per quanto concerne gli interventi che interessano laghi, stagni, torbiere, corsi d'acqua, prati magri, bUghiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia ed utilizzando prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato alla relazione del PTCP.

A tale riguardo il PGT prevede le suddette disposizioni, tuttavia, al fine della piena compatibilità con le norme del PTCP, *si prescrive di integrare le stesse disposizioni al fine di avvalersi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia ed utilizzando prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato alla relazione del PTCP.*

## 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 delle relative aree di rispetto comprese apposite normative delle stesse.

Il PGT individua gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e gli altri edifici tutelati di interesse storico, artistico e ambientale.

Le aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali con il divieto di nuove edificazioni all'interno sono state individuate come indicato nel contributo provinciale alla VAS.

## La viabilità

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 tasse di rispetto, degli interventi previsti dal PTCP;
- b) definire la riorganizzazione della rete viaria locale e, ove interferente, garantire la tutela della viabilità storica

Il PGT è interessato dagli interventi previsti dal PTCP relativi a proposte di nuovi tracciati o potenziamento e riqualifica di quelli esistenti. Gli elaborati del PGT ripropongono gli interventi previsti dal PTCP.



## La navigazione

Gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali devono contenere ai sensi dell'art. 51 del PTCP, apposite previsioni per favorire il potenziamento e la riqualificazione delle infrastrutture di servizio alla navigazione lacuale quali approdi e parcheggi di interscambio con i mezzi di trasporto pubblico su gomma e ferro.

Esaminati i contenuti del PGT a tale riguardo, considerata l'impollianza del Comune di Dongo nel contesto territoriale di riferimento, riconosciuto con la definizione di *centro di rilevanza sovra comunale - polo attrattore*, si ritiene che lo strumento urbanistico debba meglio approfondire i contenuti relativi alla navigazione lacuale, con particolare riferimento alla vocazione turistica del territorio che il Comune dichiara di volere sviluppare.

## I poli produttivi

Il PTCP persegue l'obiettivo della riqualificazione e rafforzamento dei sistemi produttivi nell'ambito del riposizionamento strategico della Provincia di Como nel contesto economico regionale e globale.

Il PTCP fissa come obiettivo prioritario la riqualificazione delle aree produttive locali, attraverso il consolidamento dei comparti già esistenti già dotati di servizi e urbanizzazioni, evitando nuove localizzazioni che producono effetti negativi in termini di dispersione territoriale, depauperamento dei contesti ambientali e insediativi e oculata razionalizzazione delle risorse pubbliche per gli investimenti conseguenti in termini di nuove urbanizzazioni.

Il PGT contiene una previsione di particolare rilievo corrispondente all'ambito AT17, che prevede il mantenimento di una destinazione produttiva-artigianale a servizio dell'alto lago per un'estensione di circa 29.500 mq.

Tale funzione, risulta compatibile con gli obiettivi di riqualificazione delle aree produttive locali perseguiti dal PTCP, evidenziato che nella realizzazione degli interventi, si dovranno tenere in considerazione le disposizioni di cui all'art. 8 delle norme del PTCP relative alle categorie funzionali di rilevanza sovracomunale.

## Il sistema distributivo commerciale

Il PTCP (art. 56 delle norme) provvede alla suddivisione del territorio provinciale in settori nord e sud per i quali applica distinte prescrizioni.

In base alla suddivisione commerciale definita al PTCP, il Comune di Dongo è collocato nel settore Nord, inoltre risulta classificato quale "*Comune con valenza commerciale locale*", pertanto, ai sensi dell'art. 56 delle norme del PTCP, le medie strutturali, alimentari e non alimentari, potranno raggiungere la superficie di vendita massima di 1.500 mq.

Il PGT non prevede grandi strutture di vendita e strutture organizzate nella forma del centro commerciale, come meglio precisato dal Comune nell'incontro di confronto con la Provincia del giorno 20 giugno 2014.



Per gli aspetti relativi al sistema distributivo commerciali il PGT risulta in generale compatibile con i contenuti dell'articolo 56 del PTCP, fatto salvo quanto contenuto e prescritto nel presente provvedimento relativamente agli ambiti di trasformazione trattati in un apposito capitolo.

### Componente geologica, idrogeologica e sismica

Per quanto riguarda la componente geologica, idrogeologica e sismica, si rileva che i nuovi ambiti di trasformazione ricadono prevalentemente in classe di fattibilità geologica 2 e 3.

In generale, si può affermare che la presenza delle suddette classi di fattibilità 2 e 3 non pregiudica trasformazioni d'uso del suolo, fatto salvo adeguati approfondimenti geologico-tecnici come riportato nelle N.T.A. dello studio geologico.

Il Comune di Dongo dovrà trasmettere alla Provincia:

- Autocertificazione del Professionista con copia della carta d'identità (all. 15)
- Approvazione o indicazioni di Regione Lombardia relative allo SRIM.

Inoltre si ricorda che:

- le prescrizioni della NTA del PAI e/o dello SRIM, ove più restrittive, prevarranno su quelle delle classi di fattibilità;
- gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 14/0112008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i.;

A puro titolo collaborativo, si segnala che nella deliberazione di approvazione del PGT:

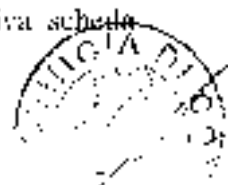
- lo Studio Geologico deve essere citato tra gli elaborati costituenti il Documento di Piano e/o Piano delle Regole e non in un punto a parte.
- deve essere richiamata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (all.15 alla d.g.l. n. 9/2616/2011 ex d.g.l. n. 8/7374/2008) ricordando che tale dichiarazione costituisce documento irrinunciabile all'approvazione del PGT.

Si specifica che ai sensi dell'art. 57, comma 1, letto a) della L.R. 12/2005, lo Studio Geologico completo del territorio comunale deve far parte del Documento di Piano del PGT. Il Piano delle Regole deve inoltre contenere, ai sensi dell'art. 57, comma 1, letto b) della L.R. 12/2005, come definito dalla d.g.r. n. 9/2616/2011, le cartografie di sintesi, dei vincoli, del quadro del dissesto P.A.I. e della fattibilità geologica, nonché le relative prescrizioni.

## *2. La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti nel PGT*

### Ambito ATOS

Nell'ambito della procedura di VAS, la Provincia aveva espresso alcune considerazioni, condivise dal Comune e che, nell'elaborato DP7.4 del PGT, si dichiara di avere recepito. Tuttavia, la scheda d'ambito non risulta aggiornata al riguardo. Pertanto, si chiede di integrare la relativa scheda d'ambito.



## Ambito AT15

Si tratta di un'ampia area (superiore a 10.000 mq) collocata nell'immediato retroterra della sponda lacuale, in corrispondenza del Lido di Dongo.

L'area è interessata dalla presenza di un vasto piazzale erboso deteriorato dalla frequentazione antropica, oltre che da alcune strutture con finalità ricreative (minivolley). Dal termine di Via Vigna del Lago (lato nord-est dell'ambito) si percepiscono scorci paesaggistici in direzione dello scenario lacuale (a sud), dei campanili del Santuario della Madonna delle Lacrime e della chiesa parrocchiale di Santo Stefano (ad ovest) e dell'imbocco della Valle Albano (a nord-ovest), elementi di rilevanza paesaggistica del PTCP.

Il Documento di Piano destina l'ambito per finalità di carattere turistico-ricettivo, prevedendovi la realizzazione di una consistente struttura alberghiera, con tipologia "edifici a blocco", volumetria pari ad oltre 45.000 mc e altezza massima pari a 20 m (5 piani fuori terra).

Si evidenzia che il PGT inserisce l'ambito in *classe di sensibilità paesaggistica "4 - molto alta"*.

Si riscontra una non coerenza, tra la classe di sensibilità paesaggistica individuata negli elaborati (*molto alta*) e la tipologia architettonica prevista nel PGT (edifici monoblocco con altezze elevate).

L'attuazione di quella specifica tipologia di trasformazione andrebbe ad alterare non solo la cottina edilizia sul lungo lago già fortemente intaccata da decenni di espansione residenziale ma anche la percezione della continuità del sistema di percorrenze lago-monte visibile dall'acqua e dalle sponde opposte andando anche a occludere parti significative dell'insediamento di fondovalle.

Si richiama la normativa del PPR ed in particolare la necessità di salvaguardare le sponde *"che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi ineditati. al fine di evitare continuità del cosh'uito che alterino la lelfura dei distinti episodi insediativi"*.

Ai fini della verifica della rispondenza agli obiettivi di tutela paesaggistica, il riconoscimento della natura di *"alfa a maggiore definizione"* di valenza paesaggistica del PGT, di cui all'art. 6 della "normativa" del PPR, è subordinato al superamento delle criticità sopra evidenziate, pertanto *si chiede di rivedere la previsione escludendo la tipologia "edifici a blocco"*. Considerando inoltre la localizzazione della previsione in un'area che presenta ancora connotati ambientali ed ecologici, anche al fine di non compromettere definitivamente il sistema naturalistico monte - lago, si chiede di ridurre in modo considerevole le volumetrie e di conseguenza anche l'altezza dei nuovi edifici, valutando soluzioni progettuali che garantiscano il migliore inserimento paesaggistico in coerenza con lo stato dei luoghi e commisurando attentamente dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio.

## Ambito AT18

Per tale ambito, il PGT definisce la superficie lorda di pavimento (slp) commerciale ma non la superficie di vendita (sv).

In tal caso, come già precisato nel parere provinciale in ambito di VAS, si evidenzia che la vigente normativa, DGR n. 5054/2007, capitolo 3 – riferimenti urbanistici e territoriali, punto 3.2, stabilisce "[...] la generica destinazione d'uso di tipo terziario o di ammissibilità commerciale consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato". Pertanto, si invita a precisare i contenuti del PGT alla luce delle disposizioni normative sopra evidenziate.



## Ambito AT19

Si colloca in corrispondenza della foce del Torrente Albano e concerne la riqualificazione del complesso produttivo ex-Falck. Anche in questo caso, il Documento di Piano prevede la realizzazione di una struttura alberghiera con consistenti volumetrie e altezze, similari alla struttura descritta in precedenza per l'ambito AT15.

Si evidenzia che il POT inserisce l'ambito in *classe di sensibilità paesaggistica "4 - molto alta"*.

Si riscontra una non coerenza, tra la classe di sensibilità paesaggistica individuata negli elaborati (*molto alta*) e la tipologia architettonica prevista nel POT (edifici a blocco con altezze elevate).

L'attuazione di quella specifica tipologia di trasformazione andrebbe ad alterare non solo la cortina edilizia sul lungo lago già fortemente intaccata da decenni di espansione residenziale, ma anche la percezione consolidata del paesaggio visibile dall'acqua e dalle sponde opposte.

Si richiama la normativa del PPR ed in particolare la necessità di salvaguardare le sponde *"che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi ineditati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi"*.

Ai fini della verifica della rispondenza agli obiettivi di tutela paesaggistica, il riconoscimento della natura di *"atto a maggiore definizione"* di valenza paesaggistica del POT, di cui all'art. 6 della "normativa" del PPR, è subordinato al superamento delle criticità sopra evidenziate, pelianto, pUl condividendo la necessità di recuperare un'area degradata e in abbandono rivolta a sostenere l'offerta turistico ricettiva, *si chiede di rivedere la previsione escludendo la tipologia "edifici a blocco" e con altezze coerenti con il contesto paesaggistico esistente, garantendo il mantenimento dell'immagine consolidata dei luoghi attraverso la preservazione dei convisivi da e verso il lago. Si suggerisce, in alternativa alla tipologia "edifici a blocco" di prevedere strutture ricettive a tipologia diffusa, ed eventuali schermature.*

## Ambito AT20

L'area è caratterizzata dalla presenza di prato permanente con dotazioni arboree sparse ed è localizzata a fronte lago, in una delle poche aree non antropizzate della conoide.

L'ambito prevede una destinazione commerciale per un volume di 1.164 mc e una slp di 291 mq localizzata all'incirca al centro dell'area.

L'inserimento dell'edificio si percepisce come elemento intrusivo in un'area attualmente libera e con connotazione morfologica e paesaggistica di pregio. In particolare si evidenzia la fruibilità dello scorcio visivo che si ha dalla via Vigna del Lago verso la sponda.

Si richiama la normativa del PPR ed in particolare la necessità di salvaguardare le sponde *"che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi ineditati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi"*.

L'area risulta inserita in un contesto paesaggistico di pregio, come riconosciuto dal medesimo POT che definisce per tale ambito, una *classe di sensibilità paesaggistica* (art. 34 del PPR): *"4 - molto alta"*.

Le aree al contorno, con caratteristiche analoghe a quelle dell'ambito in questione, sono classificate in prevalenza dal POT come *"Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico"*, tante parte integrante della rete ecologica del PTCP.

La medesima scheda d'ambito del POT riconosce l'interferenza della previsione con il sistema delle aree verdi e della rete ecologica.



Ai fini della verifica della rispondenza agli obiettivi di tutela paesaggistica, il riconoscimento della natura di *"alfo a maggiore definizione"* di valenza paesaggistica del POT, di cui all'art. 6 della "normativa" del PPR, è subordinato al superamento delle criticità sopra evidenziate, pertanto *si chiede di stralciare la previsione in oggetto l'icondllcel/(lo l'area ad elemellto della rete ecologica del PTCP, ill analogia alle aree immediatamente confillallti (ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico).*

Ambito AT21

L'ambito prevede una sup. di vendita di 1800 mq distribuita in 2/3 attività commerciali.

Si segnala che le grandi superfici di vendita (OSV) non sono ammesse dalla normativa del PPR in quanto (art. 19 - *Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi*, comma 6, escludono, tra l'altro, la realizzazione di *"nuovi centri commerciali e grandi strulfure di vendita"* nei territori contermini ai laghi come definiti dalla lettera b) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (tra i quali ricade l'ambito).

Si segnala, altresì, che qualora le 2/3 previste strutture si configurino come centro commerciale, la superficie di vendita risulterà pari alla loro sommatoria, prefigurandosi la previsione di una grande struttura di vendita (OSV).

### 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 tenitoriale a diverso livello, finalizzate a disporre di elementi conoscitivi necessari alla definizione delle scelte di progratl'lnazione generale e settoriaie.

La pubblicazione (e quindi l'efficacia) dei POT approvati dai Comuni è subordinata alla trasmissione in fOllna digitale, alla Regione ed alla Provincia degli atti del POTo L'art. 13 della medesima Legge Regionale stabilisce infatti che *"Ai fini della realizzazione del 8fT di cui ali 'articolo 3, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione è subordina/a all 'invio alla Regione ed alla provincia degli alfi del POT informa digitale"*.

A tale scopo la Provincia mette a disposizione dei Comuni i livelli informativi in proprio possesso mediante alcuni passaggi di seguito descritti:

- o trasmissione al Comune dei livelli informativi riguardanti gli "Ambiti delle aree urbanizzate della rete ecologica" ed i "Limiti amministrativi dei Comuni".
- o elaborazione del Comune dei dati alla scala locale, evidenziando eventuali modifiche necessarie e restituendo alla Provincia le elaborazioni eventualmente modificate.
- o verifica Provinciale e l'elaborazione di tutti i livelli informativi restituiti ed invio ai Comuni di tutti i dati disponibili per il telTitorio in oggetto.

Il Comune ha attivato e concluso la procedura di cui sopra.



TuTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO:

A) attesta ai sensi della normativa vigente che il PGT del Comunc di Dongo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 06 del 18 marzo 2014 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 del PGT con le norme del PTCP

1.1 I centri urbani di rilevanza sovra comunale – poli attrattori e le funzioni di rilevanza sovra comunale

Per quanto esposto nella parte di premessa del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 8 delle norme del PTCP, si prescrive di integrare le norme del POT affinché le previsioni di interventi di rilevanza sovra comunale, siano subordinate alla promozione di un accordo di pianificazione al quale partecipa la Provincia.

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

Riguardo ai calcoli inerenti la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato, ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP, si prescrive di aggiornare gli elaborati del POT come indicato nella parte di premessa del presente provvedimento, con particolare riguardo alla Superficie Urbanizzata (A.U.), all'indice del Consumo di Suolo (L.C.S.) e Alla Superficie Ammissibile delle Espansioni (S.A.E.).

1.3 La rete ecologica

In relazione alle caratteristiche, collocazione, valore ecosistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica, sono da considerare parte integrante della rete ecologica i seguenti ambiti del POT:

- Ambiti boschivi
- Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico
- Ambiti agricoli

Per le motivazioni espresse nella parte di premessa del presente provvedimento, si prescrive di correggere la cartografia del POT, escludendo gli Ambiti boschivi e gli Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico dal perimetro dell'area urbanizzata, riconducendoli alla rete ecologica del PTCP.

Si prescrive modificare l'art. 22 delle NTA del PdR eliminando dall'elenco degli ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato gli "Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico", inserendoli invece fra gli ambiti nell'elenco riportato all'art. 23 delle NTA "Classificazione del territorio esterno all'ambito del tessuto urbano consolidato".



#### 1.4 Gli ambiti destinati all'attività agricola

Ai sensi dell'art. 15 delle norme del PTCP, si prescrive che il PGT dovrà prevedere adeguate distanze per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti. A tale proposito si suggerisce di utilizzare la medesima distanza prevista per i nuovi insediamenti agricoli rispetto alle altre destinazioni, con un minimo di 100m.

#### 1.5 Ingegneria naturalistica

Allo scopo di garantire la piena compatibilità con le norme del PTCP, si prescrive di integrare le disposizioni contenute nel PGT, al fine di avvalersi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia ed utilizzando prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato alla relazione del PTCP.

## 2. Il Sistema informativo Territoriale (SIT)

Richiamato il "Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP, ai sensi dell'art. 7, Coll'una 6, delle Norme Tecniche di Attuazione", approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 59/35993 del 2 agosto 2006, ai fini dell'aggiornamento del SIT, ed in particolare della rete ecologica del PTCP, rispetto alle nuove previsioni contenute nel PGT, è di fondamentale importanza che il Comune concluda i passaggi sopradescritti e trasmetta alla Provincia gli strati informativi debitamente compilati.

B) Formulare 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 realizzazione:

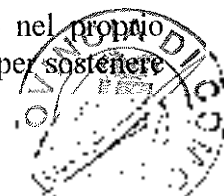
### 1. La verifica dei contenuti del PGT con le norme del PTCP

#### 1.1 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT

Si segnala la necessità di mettere a disposizione del pubblico la dichiarazione di sintesi (pubblicazione sul sito web SIVAS) come richiesto dalla normativa vigente (Direttiva 2001/42 recepita dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i.).

#### 1.2 I centri urbani di rilevanza comunale - poli attrattori e le funzioni di livello comunale

Si invita il Comune ad approfondire ulteriormente i contenuti del PGT relativi al ruolo e alla funzione di *centro urbano di rilevanza sovracollinare - polo attrattore* di Dongo nel proprio ambito territoriale di riferimento, e alle strategie che possono essere proposte e attuate per sostenere tale ruolo di polarità territoriale.





### 1.3 La rete ecologica

In merito ai contenuti dell'art. 23 delle NTA del PdR, nel segnalare che non si riscontra nella cartografia del PGT, la presenza di "Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica", si suggerisce, per chiarezza di lettura degli elaborati del PGT, di adeguare l'elenco riportato nella normativa di piano all'effettiva presenza degli ambiti territoriali individuati nella cartografia di piano.

### 1.4 Gli ambiti destinati all'attività agricola

In merito alla distanza per le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola in presenza di strutture agricole preesistenti, si segnala l'interferenza di alcuni ambiti di trasformazione previsti nel PGT, ed in particolare: AT01, AT21, AT02 e AT04, rispetto alla presenza di strutture agricole esistenti, così come individuate nell'elaborato DP 5.2 del medesimo PGT.

### 1.5 La navigazione

Esaminati i contenuti del PGT a tale riguardo, considerata l'importanza del Comune di Dongo nel contesto territoriale di riferimento, riconosciuto con la definizione di centro di rilevanza sovra comunale - polo attrattore, si ritiene che lo strumento urbanistico debba meglio approfondire i contenuti relativi alla navigazione locale, con particolare riferimento alla vocazione turistica del territorio che il Comune dichiara di volere sviluppare.

## 2. La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti nel PGT

### Ambito AT05

Si chiede di integrare la relativa scheda d'ambito, come dichiarato nell'elaborato DP7.4.

### Ambito AT15

Evidenziato che ai fini della verifica della rispondenza agli obiettivi di tutela paesaggistica, il riconoscimento della natura di "atto a maggiore definizione" di valenza paesaggistica del PGT, di cui all'art. 6 della "normativa" del PPR, è subordinato al superamento delle criticità espresse nella parte di premessa del presente provvedimento, si chiede di rivedere la previsione escludendo la tipologia "edifici a blocco".

Considerando inoltre la localizzazione della previsione in un'area che presenta ancora connotati ambientali ed ecologici, anche al fine di non compromettere definitivamente il sistema naturalistico monte - lago, si chiede di ridurlo in modo considerevole le volumetrie e di conseguenza anche l'altezza dei nuovi edifici, valutando soluzioni progettuali che garantiscano il migliore inserimento paesaggistico in coerenza con lo stato dei luoghi e commisurando attentamente dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio.



## **Ambito AT18**

Si invita a precisare i contenuti del PGT alla luce delle disposizioni nonnative relative al commercio, con particolare riferimento alla DGR n. 5054/2007.

## **Ambito AT19**

Evidenziato che ai fini della verifica della rispondenza agli obiettivi di tutela paesaggistica, il riconoscimento della natura di "atto a maggiore definizione" di valenza paesaggistica del PGT, di cui all'art. 6 della "normativa" del PPR, è subordinato al superamento delle criticità espresse nella parte di premessa del presente provvedimento, si chiede di rivedere la previsione escludendo la tipologia "edifici a blocco" e con altezze coerenti con il contesto paesaggistico esistente, garantendo il mantenimento dell'influenza consolidata dei luoghi attraverso la preservazione dei convisivi da e verso il lago. Si suggerisce, in alternativa alla tipologia "edifici a blocco" di prevedere strutture ricettive a tipologia diffusa, ed eventuali schenature

## **Ambito AT20**

Per i motivi espressi nella parte di premessa del presente provvedimento, si chiede di stralciare la previsione in oggetto riconducendo l'area ad elemento della rete ecologica del PTCP, in analogia alle aree immediatamente confinanti (*ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico*).

Si evidenzia che il mancato adeguamento alle prescrizioni provinciali sopra riportate, con le conseguenti modificazioni agli atti di PGT, comporta, ai sensi dell'art. 13, comma 7 della legge regionale 12 marzo 2005, n. 12, l'inefficacia degli atti assunti.

Il presente provvedimento viene trasmesso al Comune per gli ulteriori adempimenti di competenza, segnalando che in sede di approvazione definitiva del PGT, il Comune non dovrà accogliere le osservazioni in contrasto con il presente provvedimento e con i contenuti e le norme del PTCP.

Gli atti relativi all'approvazione definitiva del PGT dovranno essere trasmessi alla Provincia unitamente alla documentazione modificata rispetto a quella adottata.

**Responsabile del procedimento:**  
**Arch. Antonio Talarico**

