



# Provincia di Como

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

**PROVVEDIMENTO. N. 87 / 2021**

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT), ADOTTATA DAL COMUNE DI EUPILIO (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 39 DEL 18 DICEMBRE 2020 . PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E CON L'INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 4 DELLA L.R. N. 31/2014.**

**IL RESPONSABILE**

- Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica” e successive modifiche e integrazioni.

- Visti gli artt. 19 e 20 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni.
- Visto l'art. 13 *“Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio”* della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
- Visto l'art. 5 comma 4 della Legge Regionale 28 novembre 2014 n° 31 *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”* e successive modifiche e integrazioni.
- Visti gli artt. 2, 6, 47, 51, 59,60 e 61 dello Statuto della Provincia di Como.

*Premesso che:*

- Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 59/35993 del 02 agosto 2006 la Provincia di Como ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
- Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 20 settembre 2006, il PTCP ha acquistato efficacia.
- Ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, dalla data di decorrenza dell'efficacia del PTCP la Provincia esercita le funzioni amministrative attinenti la valutazione di compatibilità con il Piano stesso degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali e relative varianti.
- Con deliberazioni del Consiglio Provinciale rispettivamente n. 9/1821, n. 10/1833, n. 11/1847 del 12 febbraio 2007 sono stati approvati i regolamenti e i criteri attuativi del PTCP e in particolare:

Copia informatica per consultazione

- ▶ “Regolamento di applicazione dei criteri premiali previsti dall’art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”;
  - ▶ “Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ai sensi dell’art. 7, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione”;
  - ▶ “Criteri e modalità per l’individuazione delle aree destinate all’attività agricola, ai sensi dell’art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”.
- Con deliberazione del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19 dicembre 2018 Regione Lombardia ha approvato il Progetto di Integrazione del P.T.R. ai sensi della L.R. 31/14.
  - Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 13 marzo 2019, l’Integrazione del PTR ha acquistato efficacia.
  - Ai sensi dell’art. 5 comma 4 della L.R. n. 31/14 e successive modifiche e integrazioni, la Provincia in sede di parere di compatibilità di cui all’art. 13 comma 5 della LR 12/05, verifica anche il corretto recepimento dei Criteri e dell’Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14.

*Atteso che:*

- Il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 05 dicembre 2012 (vigente dal 17 aprile 2013 con l’avvenuta pubblicazione sul BURL n. 16 in pari data), alla quale ha fatto seguito una variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 19 aprile 2016, efficace dal 15 giugno 2016 contestualmente alla sua pubblicazione sul BURL n. 24 nella medesima data.

contestualmente alla sua pubblicazione sul BURL n. 24 nella medesima data.

- A distanza di qualche anno dall'efficacia del PGT vigente e tenuto conto della sopravvenuta evoluzione, nel frattempo, della normativa regionale in materia, il Comune ha rilevato la necessità di procedere ad un adeguamento complessivo del proprio strumento urbanistico in corso.
- Parte del territorio comunale ricade nel Parco Regionale della Valle del Lambro e nel Parco Lago Segrino, nonché all'interno di siti rappresentativi per la conservazione del patrimonio naturale comunitario della Rete Ecologica Europea Natura 2000, nello specifico SIC "IT2020006 Lago di Pusiano" e SIC ora "Z.S.C. IT2020010 Lago di Segrino",
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 01 del 16 gennaio 2018 è stato dato avvio al procedimento di formazione della nuova variante agli atti di PGT e della connessa Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e sono stati individuati le relative Autorità Proponente, Procedente e Competente, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, i settori del Pubblico e il Pubblico interessato, nonché le modalità di relativa informazione, consultazione e partecipazione.
- Il Comune ha pubblicato l'avvio del procedimento di formazione della variante di PGT il 14 marzo 2018, successivamente all'entrata in vigore del D.Lgs. n. 152/2006 e della D.G.R. n. 6420/2007 e s.m.i. (pubblicata sul BURL il 24/01/2008).
- Sono state svolte due Conferenze di Valutazione, rispettivamente in data 12 novembre 2019 e 15 luglio 2020.
- La Provincia di Como ha espresso il proprio parere prot. n. 22585 del 13 luglio 2020 (emesso entro i 60 giorni dall'avviso della messa a disposizione della documentazione) in occasione della seconda Conferenza di Valutazione.

Copia informatica per consultazione

- E' stato espresso il Parere Motivato con atto prot. n. 8581 del 20 ottobre 2020 e redatta la Dichiarazione di Sintesi con atto del 06 novembre 2020.
- Il Parere Motivato e la Dichiarazione di Sintesi sono citati nella premessa della deliberazione di adozione della variante al PGT in oggetto (parte integrante e sostanziale della stessa), come richiesto dalla normativa vigente.
- Il Parere Motivato è stato messo a disposizione del pubblico mediante deposito e pubblicazione sul sito web SIVAS come richiesto dalla legislazione in corso, ma non è stata pubblicata analogamente la Dichiarazione di Sintesi.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 18 dicembre 2020, il Comune ha adottato lo strumento urbanistico in oggetto.
- Con nota n. 10329 del 30 dicembre 2020 (ricevuta dalla Provincia in pari data), il Comune ha trasmesso i relativi atti ed elaborati, ai sensi dell'art. 13, comma 5 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., ai fini dell'espressione della valutazione di competenza.
- Con lettera n. 435 dell'8 gennaio 2021, la Provincia ha dato comunicazione al Comune dell'avvio di procedimento, ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/1990 e s.m.i..
- Con successiva lettera prot. n. 6274 del 19 febbraio 2021, è stato richiesto al Comune di produrre alcuni chiarimenti e integrazioni in ordine alla documentazione adottata.
- Con nota prot. n. 6847 del 22 febbraio 2021 è stato richiesto al Parco regionale Valle del Lambro di esprimere il parere di propria competenza in relazione alla variante al PGT adottata, al fine di coordinare i contenuti degli atti territoriali di pertinenza.
- Il Parco regionale Valle del Lambro ha provveduto a trasmettere il proprio parere prot. n. 1249

del 02 marzo 2021 (ricevuto dalla Provincia in pari data e protocollato al n. 8354).

- Successivamente il Parco medesimo ha trasmesso il proprio parere prot. n. 1342 del 05 marzo 2021 (ricevuto dalla Provincia stessa data e protocollato al n. 8978 l'8 marzo 2021) in merito alla Valutazione di Incidenza (VIC) della succitata variante al PGT adottata, ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE e dell'Allegato C della D.G.R. n. 07/14106.
- Con mail del 02 marzo 2021 è stato convocato in modalità digitale un incontro di confronto tra Comune e Provincia in merito all'istruttoria in corso, per il giorno 09 marzo 2021.
- Dell'incontro stesso è stato redatto verbale, trasmesso al Comune con successiva mail del 18 marzo 2021, nella quale la Provincia ha ribadito la necessità di ricevere la documentazione integrativa e i chiarimenti richiesti con la propria nota prot. n. 6274 del 19 febbraio 2021 sopracitata (come peraltro concordato nel corso dell'incontro), allo scopo di poter concludere l'istruttoria di competenza.
- Il Comune ha fornito riscontro provvedendo ad inviare la documentazione integrativa con nota datata 26 aprile 2021 (prot. 16191).
- Il termine di legge per la valutazione di compatibilità con il PTCP e con l'Integrazione del PTR (ai sensi dell'art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., e dell'art. 5, comma 4, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i.) dello strumento urbanistico in oggetto, è il giorno 28 aprile 2021.

Copia informatica per consultazione

## **LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA VARIANTE AL PGT**

Il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., “*Norme in materia ambientale*” stabilisce (art. 11, 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*”.

Nell’ambito della procedura di VAS della Variante al PGT, la Provincia di Como, con parere n° 22585 del 13 luglio 2020 ha evidenziato alcune criticità prevalentemente legate al consumo di suolo, alla rete ecologica ed alle aree agricole, chiedendo alcuni approfondimenti rispetto a tali aspetti nonché indicazioni sui nuovi ambiti di trasformazione previsti “AR07” e “AR08”.

In sede di adozione della Variante al PGT il Comune ha provveduto ad effettuare gli approfondimenti chiesti in riferimento al tema del consumo di suolo del PTCP, delle aree agricole ed alla classificazione ed estensione della rete ecologica del PTCP. L’ambito di trasformazione “AR08” è stato stralciato. Non sono stati effettuati invece gli approfondimenti richiesti in merito al consumo di suolo, così come disciplinato dall’Integrazione del PTR ai sensi della Lr 31/14.

## **PARTE 1°**

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

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

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

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

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

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

Il Comune di Eupilio è dotato di PGT approvato in data 05 dicembre 2012 e pubblicato sul BURL n. 16 del 17 aprile 2013, successivamente modificato da Variante approvata con deliberazione di C.C. n°10 del 19 aprile 2016 pubblicata sul BURL n° 24 del 15 giugno 2016.

Copia informatica per consultazione

Rispetto alla disciplina transitoria definita dall'art. 5 della LR 31/14 s.m.i., lo strumento urbanistico oggetto della presente valutazione si configura come Variante al PGT con applicazione del bilancio ecologico del suolo non superiore a zero così come definito dall'art. 2 comma 1 della citata legge. Le modifiche introdotte interessano il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi e riguardano in particolare lo stralcio di alcuni ambiti di trasformazione e l'inserimento di nuovi ambiti di recupero e/o rigenerazione urbana.

***Si segnala in termini di mera collaborazione, fermo restando la piena autonomia decisionale del Comune nel procedimento di variante al PGT in oggetto e in coerenza con quanto evidenziato da questo Servizio durante l'incontro del 9 marzo 2021, che la mancata proroga della validità del Documento di Piano genera una evidente ricaduta sul procedimento attivato da Codesto Ente, in considerazione del fatto che la Variante in valutazione propone di apportare modifiche ed aggiornamenti ad un atto di PGT scaduto, le cui previsioni risultano pertanto prive di efficacia. Del mancato rinnovo della validità del Documento di Piano è stata chiesta e ottenuta conferma al Comune durante l'incontro interlocutorio sopraccitato.***

***Il presente provvedimento analizza e valuta unicamente le modifiche introdotte dalla Variante adottata, formulando prescrizioni e suggerimenti in relazione ai contenuti del PTCP e relativa pianificazione di settore.***

***Conseguentemente, le eventuali disposizioni di carattere prescrittivo contenute nei provvedimenti e pareri dirigenziali di valutazione di compatibilità precedentemente emessi da questo Ente, conservano efficacia per le parti non interessate dalla Variante in oggetto e devono pertanto essere rispettate, pena inefficacia degli atti assunti ai sensi dell'art. 13, comma 7 della L.R. 12/2005.***

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

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

*In termini generali le aree urbanizzate esistenti e previste così come definite dall'art 38 delle norme del PTCP possono ritenersi correttamente individuate.*

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

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

Nell'ambito del procedimento di VAS, con parere n° 22585 del 13 luglio 2020, la Provincia ha segnalato al Comune la necessità di effettuare degli aggiornamenti rispetto al calcolo della superficie di espansione del PGT vigente in quanto il dato contenuto nella Relazione del documento di Piano a pag. 43, non risultava aggiornato rispetto alle previsioni vigenti.

Copia informatica per consultazione

La documentazione adottata contiene gli aggiornamenti richiesti, dai quali si possono attestare i seguenti dati riferiti al PGT vigente:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| • Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.):    | 26.316,00 mq        |
| • Superficie delle aree di espansione del PGT vigente: | <u>23.823,00 mq</u> |
| S.A.E. residua   | 2.490,00 mq         |

La Variante al PGT oggetto della presente valutazione propone la riduzione del consumo di suolo mediante l'eliminazione delle aree di trasformazione vigenti "AT1" e "AT2" rispettivamente di mq 11.864,00 e mq 805,00 per un totale di mq 12.669,00 che avevano comportato consumo di suolo nel vigente PGT in applicazione delle modalità di calcolo contenute nelle NTA del PTCP.

***La Superficie Ammissibile di Espansione (S.A.E.) residua è pertanto rideterminata come segue 12,669,00 mq +2,490,00 mq = 15.159,00 mq.***

Al contempo ***la variante restituisce alla rete ecologica una superficie di 10.169 mq*** corrispondente all'area individuata come "2" nella Tavola "DP5" che non generava nuovo consumo di suolo nel PGT vigente in applicazione delle modalità di calcolo contenute nelle NTA del PTCP.

***La Variante al PGT rispetta i limiti fissati dal PTCP per la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato.***

***La Superficie Ammissibile di Espansione (S.A.E.) residua rideterminata in 15.159,00 mq potrà essere utilizzata dal Comune nelle successive Varianti di PGT.***

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

La rete ecologica provinciale è articolata in:

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

Nelle aree della rete ecologica provinciale sono escluse le azioni di modifica e deterioramento dell'ecosistema fra cui le attività di edificazione e mutamento di destinazione d'uso del suolo.

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

***La Variante al PGT individua e rappresenta le aree appartenenti alla rete ecologica del PTCP nella tavola PR2.***

La Variante restituisce inoltre alla rete ecologica un'area individuata con il n. "2" nella Tav. DP5.

***Si ritiene che l'individuazione delle aree della Rete Ecologica del PTCP sopra descritta, con le modifiche proposte dal Comune, rappresenti le aree della rete ecologica del PTCP in termini di coerenza per caratteristiche e funzionalità.***

Copia informatica per consultazione

## 1.6 Le aree protette

Per effetto della Direttiva 92/43/CEE, i proponenti di piani non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nei SIC e nei pSIC debbono predisporre uno studio per individuare e valutare i principali effetti, diretti ed indiretti, che l'intervento può avere sui siti, accertando che tali interventi non pregiudichino la loro integrità, relativamente agli obiettivi di conservazione degli habitat e delle specie presenti.

L'art. 25-bis della L.R. 30 novembre 1983, n. 86, come modificato dalla L.R. 4 agosto 2011, n. 12, stabilisce che “... le province effettuano la valutazione di incidenza di tutti gli atti del piano di governo del territorio e sue varianti, anteriormente all'adozione del piano, verificandola ed eventualmente aggiornandola in sede di parere motivato finale di valutazione ambientale strategica (VAS) ... la valutazione ambientale del PGT è estesa al piano delle regole e al piano dei servizi, limitatamente ai profili conseguenti alla valutazione di incidenza”.

***Il presente provvedimento richiama i contenuti del provvedimento di Valutazione di Incidenza Comunitaria (VIC), rilasciato da questa Provincia in data 08/10/2020 (prot. 34257), a seguito del ricevimento del parere obbligatorio degli Enti Gestori dei (ZSC IT2020010 “Lago di Segrino”- ZSC IT2020006 “Lago di Pusiano”), nell'ambito del procedimento della 2ª conferenza di VAS. Tali contenuti vengono integrati con le seguenti prescrizioni a seguito di espressione di VIC positiva del Parco Valle del Lambro (Ente gestore del ZSC Lago di Pusiano) pervenuta in data 8 marzo 2021 (prot. 8978):***

- 1. Tutti gli ambiti sopra descritti dovranno in fase autorizzativa essere preventivamente sottoposti a Valutazione di Incidenza***

- sottoposti a valutazione di Incidenza.
2. **Tutti gli interventi di rinaturazione e riqualificazione ambientale dovranno essere concordati con l'Ente Parco e dovranno obbligatoriamente essere realizzati utilizzando specie autoctone e ingegneria naturalistica.**
  3. **Modificare l'art. 31 delle Norme tecniche di Attuazione in merito all'approvazione del Piano di Gestione della ZSC.**
  4. **Qualsiasi trasformazione non compresa dalla variante del PGT e non assoggettata a questo parere dovrà essere valutata secondo quanto prescritto dalla normativa in vigore.**

## **1.7 Il sistema distributivo commerciale**

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

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

L'art. 18 delle norme del Piano del regole , non ammette l'insediamento di grandi strutture di vendita sul territorio comunale. Le medie strutture di vendita sono ammesse negli ambiti di recupero e rigenerazione e negli ambiti per attività produttive e commerciali (art. 19 delle norme del Piano delle Regole). **Coerentemente con quanto previsto dall'art. 56 del PTCP, si chiede di specificare nelle norme del PGT che l'insediamento di medie strutture di vendita con superficie**

Copia informatica per consultazione

***di vendita maggiore di 800 mq dovrà trovare validazione attraverso la predisposizione di uno studio viabilistico con verifica dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.***

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

La variante in oggetto propone modifiche di tipo normativo e cartografico, sostituendo la seguente documentazione:

1. Norme Geologiche di Piano (integrate con quanto previsto dalla normativa sull'invarianza idraulica e PGRA).
2. Carta PAI-PGRA (nuovo elaborato in sostituzione della "Carta del Dissesto").
3. Carta dei Vincoli (che recepisce il PGRA).
4. Carta di Fattibilità Geologica.
5. Asseverazione (All. 6 DGR n. X/6738 del 19/06/2017).

Dalla comparazione tra le schede degli ambiti e la carta di fattibilità geologica, si evidenzia che questi ricadono in buona parte nella classe di fattibilità geologica 2, un ambito ("AR1") in classe di fattibilità geologica 2 e 3 ed infine l'ambito "AR6" ricade in classe di fattibilità geologica 3 e 4.

La presenza delle classi geologiche 2 e 3 non pregiudica la trasformazione d'uso del suolo, imponendo solamente degli approfondimenti geologici per i cui dettagli si rimanda alle N.T.A. dello studio geologico.

***Di contro la classe di fattibilità 4 vieta qualsiasi trasformazione dell'uso del suolo fatta eccezione per interventi di riduzione del rischio geologico o per infrastrutture pubbliche non altrimenti delocalizzabili.***

***Ciò precisato ed allo scopo di rendere pienamente coerenti i contenuti della Variante allo studio geologico si chiede di stralciare dalla scheda dell'ambito "AR6" qualunque riferimento alla possibilità di ampliamento in quanto area inserita nella classe 4 di compatibilità geologica. Tale prescrizione è stata concordata durante l'incontro di confronto con il Comune 09 marzo 2021.***

Si coglie inoltre l'occasione per ricordare che:

- ***le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM ove più restrittive, prevarranno sulle NTA geologiche;***
- ***gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i.;***
- ***l'adeguamento dello strumento di pianificazione comunale alle risultanze dello studio geologico dovrà avvenire secondo le procedure di cui alla l.r. 12/2005. Tutti gli elaborati dello studio geologico, articolati e suddivisi nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole come sopra descritto dovranno essere citati, unitamente all'Asseverazione (All. 6 DGR n. X/6738 del 19/06/2017), nella delibera di approvazione del PGT.***

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

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

Copia informatica per consultazione

- Gli atti della Variante al PGT, acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL).
- Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, tale pubblicazione è subordinata, ai fini della realizzazione del SIT di cui all'art. 3 della sopracitata legge regionale, all'**invio** alla Regione ed **alla Provincia degli atti della Variante al PGT in forma digitale.**

Copia informatica per consultazione

**TUTTO CIÒ CONSIDERATO, CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO:**

**A) attesta ai sensi della normativa vigente che la Variante al PGT del Comune adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 18 dicembre 2020 è compatibile con il PTCP, a condizione che vengano recepite le seguenti prescrizioni apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti:**

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

**1.2 Lo strumento urbanistico vigente e i contenuti della Variante**

Le eventuali disposizioni di carattere prescrittivo contenute nei provvedimenti e pareri dirigenziali di valutazione di compatibilità precedentemente emessi da questo Ente, conservano efficacia per le parti non interessate dalla Variante in oggetto e devono pertanto essere rispettate, pena inefficacia degli atti assunti ai sensi dell'art. 13, comma 7 della L.R. 12/2005.

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

La Variante al PGT rispetta i limiti fissati dal PTCP per la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato.

La Superficie Ammissibile di Espansione (S.A.E.) residua rideterminata in 15.159,00 mq potrà essere utilizzata dal Comune nelle successive Varianti di PGT.

## **1.6 Le aree protette**

Si richiamano i contenuti del provvedimento di Valutazione di Incidenza Comunitaria (VIC), rilasciato da questa Provincia in data 08/10/2020 (prot. 34257), a seguito del ricevimento del parere obbligatorio degli Enti Gestori dei (ZSC IT2020010 “Lago di Segrino”- ZSC IT2020006 “Lago di Pusiano”), nell’ambito del procedimento della 2<sup>a</sup> conferenza di VAS. Tali contenuti vengono integrati con le seguenti prescrizioni a seguito di espressione di VIC positiva del Parco Valle del Lambro (Ente gestore del ZSC Lago di Pusiano) pervenuta in data 8 marzo 2021 (prot. 8978):

1. Tutti gli ambiti sopra descritti dovranno in fase autorizzativa essere preventivamente sottoposti a Valutazione di Incidenza.
2. Tutti gli interventi di rinaturazione e riqualificazione ambientale dovranno essere concordati con l’Ente Parco e dovranno obbligatoriamente essere realizzati utilizzando specie autoctone e ingegneria naturalistica.
3. Modificare l’art. 31 delle Norme tecniche di Attuazione in merito all’approvazione del Piano di Gestione della ZSC.
4. Qualsiasi trasformazione non compresa dalla variante del PGT e non assoggettata a questo parere dovrà essere valutata secondo quanto prescritto dalla normativa in vigore.

## **1.7 Il sistema distributivo commerciale**

Coerentemente con quanto previsto dall’art. 56 del PTCP, si chiede di specificare nelle norme del PGT che l’insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita maggiore di 800 mq

Copia informatica per consultazione

dovrà trovare validazione attraverso la predisposizione di uno studio viabilistico con verifica dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

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

La classe di fattibilità 4 vieta qualsiasi trasformazione dell'uso del suolo fatta eccezione per interventi di riduzione del rischio geologico o per infrastrutture pubbliche non altrimenti delocalizzabili.

Ciò precisato ed allo scopo di rendere pienamente coerenti i contenuti della Variante allo studio geologico si chiede di stralciare dalla scheda dell'ambito "AR6" qualunque riferimento alla possibilità di ampliamento in quanto area inserita nella classe 4 di compatibilità geologica. Tale prescrizione è stata concordata durante l'incontro di confronto con il Comune 09 marzo 2021.

Si coglie inoltre l'occasione per ricordare che:

- le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM ove più restrittive, prevarranno sulle NTA geologiche;
- gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i.;
- l'adeguamento dello strumento di pianificazione comunale alle risultanze dello studio geologico dovrà avvenire secondo le procedure di cui alla l.r. 12/2005. Tutti gli elaborati dello studio geologico, articolati e suddivisi nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole come sopra descritto dovranno essere citati, unitamente all'Asseverazione (All. 6 DGR n. X/6738 del 19/06/2017), nella delibera di approvazione del PGT.

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

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

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

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

**B) Formula le seguenti segnalazioni che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva e che intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento:**

Copia informatica per consultazione

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

In termini di mera collaborazione, fermo restando la piena autonomia decisionale del Comune nel procedimento di variante al PGT in oggetto e in coerenza con quanto evidenziato da questo Servizio durante l'incontro del 9 marzo 2021, che la mancata proroga della validità del Documento di Piano genera una evidente ricaduta sul procedimento attivato da Codesto Ente, in considerazione del fatto che la Variante in valutazione propone di apportare modifiche ed aggiornamenti ad un atto di PGT scaduto, le cui previsioni risultano pertanto prive di efficacia. Del mancato rinnovo della validità del Documento di Piano è stata chiesta e ottenuta conferma al Comune durante l'incontro interlocutorio sopraccitato.

Copia informatica per consultazione

## **PARTE 2°**

### **LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE AL PGT CON L'INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELLA L.R. 31/14**

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

La LR 31/14 detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola. La riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di interesse regionale ai sensi dell'art. 20 comma 4 L.R. 12/05, a tal fine l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, approvato con D.C.R. n° 411 del 19/12/2018, definisce le politiche e i criteri per l'attuazione di tale obiettivo alle diverse scale territoriali.

Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il Documento di Piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato su aree libere interstiziali. In ogni caso, gli strumenti urbanistici di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo di suolo sino a che non siano state attuate le previsioni di espansione comportanti ulteriore consumo di suolo vigenti al 1° dicembre 2014 (art. 2 comma 3 LR 31/14).

Le modifiche apportate allo strumento urbanistico del comune, si configurano in base alla Deliberazione di adozione, come Variante al Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi. ***Durante l'incontro con il Comune del 9 marzo 2021 è emerso che non è stata prorogata la validità del Documento di Piano, approvato in data 05 dicembre 2012 e pubblicato sul BURL del 12 aprile 2013, facendo conseguentemente venire meno il presupposto per l'adozione di una variante ad uno strumento urbanistico scaduto.***

L'individuazione della tipologia di modifica apportata allo strumento urbanistico comunale, costituisce il presupposto per la corretta individuazione degli elaborati e delle analisi da inserire nella documentazione da adottare, come peraltro evidenziato al Comune nel parere VAS n° 22585 del 13 luglio 2020. In particolare l'art. 10 della LR 12/05 prevede che in caso di nuovo Documento di Piano, venga predisposta la Carta del Consumo di Suolo.

Tale elaborato, inizialmente non inserito tra la documentazione adottata con Deliberazione di C.C. n° 39 del 18 dicembre 2020 è stato successivamente trasmesso, unitamente ad alcuni approfondimenti sul bilancio ecologico, con nota del Comune del 26 aprile 2021 (prot. 16191). ***Tale documentazione, come meglio illustrato nei successivi paragrafi, non soddisfa pienamente i criteri per la redazione della "Carta del Consumo di suolo" fissati dai Criteri dell'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 (in particolare il capitolo 4), ma risulta comunque possibile effettuare una valutazione rispetto al bilancio ecologico del suolo.***

## **1.2 La Carta del Consumo di suolo.**

La Carta del consumo di suolo è parte integrante del PGT e costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti anche solo parzialmente consumo di nuovo suolo. Tale

Copia informatica per consultazione

elaborato costituisce la base conoscitiva uniforme indispensabile per la gestione e il monitoraggio della politica di riduzione del consumo di suolo definita dal PTR Integrato ai sensi della LR 31/14.

Con nota del 26 aprile 2021 (prot. 16191), il Comune ha come sopradetto trasmesso la “Carta uso del suolo”, costituita da una serie di elaborati cartografici del Documento di Piano.

Tali elaborati non soddisfano i Criteri dell’Integrazione del PTR inerenti la redazione della Carta del Consumo di Suolo, sia in relazione all’individuazione delle diverse tipologie di superfici (urbanizzata, urbanizzabile, agricola e naturale) sia in relazione agli aspetti qualitativi.

Nella definizione delle superfici è stato fatto genericamente riferimento al tessuto urbano consolidato, alle aree adibite a standard, agli ambiti residenziale nel verde, agli ambiti di recupero/rigenerazione urbana e agli ambiti agricoli. Tale classificazione non è conforme alle definizioni contenute nell’Integrazione del PTR e la rappresentazione cartografica di tali elaborati non mette esplicitamente in evidenza le modifiche apportate dalla Variante adottata rispetto al PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/14, anche se alcune informazioni risultano riscontrabili in altri elaborati adottati. Inoltre non è stato individuato il “suolo libero”, elemento necessario per la corretta distinzione tra le tre tipologie di superficie individuate dal PTR.

In relazione agli aspetti qualitativi, la “Carta di uso del suolo” non contiene analisi rispetto agli aspetti agronomici, pedologici, ecologici e paesaggistici del territorio comunale. Alcuni di questi elementi, utili alla valutazione delle previsioni di piano, sono comunque rintracciabili in altri elaborati adottati.

***Alla luce del quadro sopra evidenziato, non è possibile attestare, relativamente all’individuazione degli elementi dello stato di fatto e di diritto, la congruità della Cartografia prodotta ai Criteri dell’Integrazione del PTR e pertanto gli elaborati trasmessi con nota del 26 aprile 2021 (prot. 16191) non sono idonei a giustificare il fatto che il Comune ha adottato il PGT della LR 31/14.***

*Inoltre, in relazione alle sopracitate criticità procedurali e fatta salva l'autonomia decisionale in ordine alla responsabilità del procedimento, si invita a titolo collaborativo il Comune a valutare l'opportunità di procedere con una nuova adozione della documentazione adottata con DCC n° 39 del 18 dicembre 2020, completa della "Carta del Consumo di suolo" i cui contenuti siano conformi ai criteri dell'Integrazione del PTR.*

### **1.3 Il Bilancio ecologico del suolo (BES)**

Fino all'adeguamento del PTCP e comunque fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, i Comuni possono approvare varianti generali o parziali del Documento di Piano e piani attuativi in variante al Documento di Piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della L.R. n° 31/14 s.m.i. (1° dicembre 2014).

Per bilancio ecologico si intende la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzate urbanizzabile che contestualmente viene ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

In base ai dati contenuti nella Variante al PGT, le superfici delle aree rientranti nel calcolo del bilancio ecologico, sono pari a:

- Superficie urbanizzata/urbanizzabile ridestinata a superficie agricola	22.838 mq
- Superficie agricola sottoposta a trasformazione	0 mq
- Differenza	- 22.838 mq

Copia informatica per consultazione

*La Variante al PGT rispetta il bilancio ecologico del suolo (BES) non superiore a zero.*

#### **1.4 La stima dei fabbisogni**

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

Per la funzioni residenziali, l'Integrazione del PTR ai sensi della Lr 31/14 detta i criteri per l'individuazione del fabbisogno primario teorico dato dalla differenza fra domanda e offerta nell'arco temporale considerato nel piano, assumendo come unità di riferimento la quantità di alloggi presenti e il numero delle famiglie (esistente e previste di nuovo insediamento). Al fabbisogno primario è da aggiungere il fabbisogno secondario, generato dalla domanda di seconde abitazioni, usi complementari/compatibili e una quota di fabbisogno frizionale al fine di assicurare al mercato la fluidità necessaria per mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e garantire la mobilità abitativa.

Lo strumento urbanistico adottato si prefigge di modificare le previsioni del PGT vigente che non rispondono più alla necessità del territorio, anche alla luce di un monitoraggio effettuato dal Comune in merito allo stato di attuazione delle previsioni edificatorie contenute nello strumento urbanistico vigente. Nell'ambito di tale monitoraggio è emerso che dei 56.802 mq di SIp prevista, ne sono stati realizzati 2.612 mq circa. Sulla base di tali valutazioni ***è stata effettuata dal Comune una scelta di tutela del territorio che si è tradotta in una sostanziale riduzione delle possibilità edificatorie, anche all'interno del tessuto urbano consolidato, che ha portato la capacità insediativa teorica da 892 abitanti (previsti dal vigente strumento urbanistico) a 231 abitanti*** (previsti in quello adottato in valutazione).

## **1.5 La rigenerazione territoriale e urbana**

LR 31/14 qualifica la rigenerazione urbana tra le azioni fondamentali per contenere il consumo di suolo e ne riconosce il carattere complessivo e innovativo.

*Lo strumento urbanistico adottato individua le aree della rigenerazione urbana corrispondenti agli ambiti denominati "AR". Per tali aree vengono definite le politiche della rigenerazione a scala comunale in riferimento a obiettivi di riqualificazione urbana, definendo le relative strategie e modalità di attuazione.*

Copia informatica per consultazione

**TUTTO CIÒ CONSIDERATO, CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO:**

**A) In ordine alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 18 dicembre 2020 si segnala quanto segue:**

**1.2 La Carta del Consumo di suolo**

Alla luce del quadro sopra evidenziato, non è possibile attestare, relativamente all'individuazione degli elementi dello stato di fatto e di diritto, la congruità della Carta del Consumo di suolo ai Criteri dell'Integrazione del PTR e pertanto gli elaborati trasmessi con nota del 26 aprile 2021 (prot. 16191) non potranno costituire il riferimento per il futuro adeguamento del PGT alla LR 31/14.

Inoltre, in relazione alle sopraccitate criticità procedurali e fatta salva l'autonomia decisionale in ordine alla responsabilità del procedimento, si invita a titolo collaborativo il Comune a valutare l'opportunità di procedere con una nuova adozione della documentazione adottata con DCC n° 39 del 18 dicembre 2020, completa della "Carta del Consumo" i cui contenuti siano conformi ai criteri dell'Integrazione del PTR.

**1.3 Il Bilancio ecologico del suolo (BES)**

La Variante al PGT rispetta il bilancio ecologico del suolo (BES) non superiore a zero.

Per entrambe le parti oggetto della presente valutazione si ricorda infine che:

- le eventuali disposizioni di carattere prescrittivo contenute nei provvedimenti dirigenziali di valutazione di compatibilità precedentemente emessi da questo Ente, conservano efficacia per le parti non interessate dalla variante in oggetto e devono pertanto essere rispettate, pena

inefficacia degli atti assunti ai sensi dell'art. 13, comma 7 della L.R. 12/2005.

- il presente provvedimento viene trasmesso al Comune per gli ulteriori adempimenti di competenza, e per conoscenza alla competente Direzione Generale di Regione Lombardia, segnalando che in sede di approvazione definitiva della Variante al PGT, il Comune non dovrà accogliere le osservazioni in contrasto con il presente provvedimento e con i contenuti e le norme del PTCP e con l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14;
- il mancato adeguamento alle prescrizioni provinciali sopra riportate, con le conseguenti modificazioni agli atti della Variante al PGT, comporta, ai sensi dell'art. 13, comma 7 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'inefficacia degli atti assunti;
- la verifica delle modalità di recepimento delle prescrizioni provinciali contenute nel presente provvedimento, sarà effettuata dalla Provincia di Como, a seguito della pubblicazione del piano in oggetto, riservandosi, ogni azione legale in caso di mancato rispetto da parte del Comune.

Gli atti comunali, relativi alla approvazione definitiva della variante al PGT, dovranno essere trasmessi in formato digitale alla Provincia ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005.

Lì, 28/04/2021

IL RESPONSABILE  
BINAGHI FRANCO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Copia informatica per consultazione