



COMUNE DI

Bellagio

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E RECEPIMENTO PARERI

1^A VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera C. C. n° 29 del 30.10.2023
approvazione delibera C. C. n° del .2024

il tecnico

il Sindaco

resp. Servizio Edilizia Privata ed Urb.

resp. Istruttoria tecnico- amministrativa
pratiche paesaggistiche

dott. Arch. Marielena Sgroi

Dott. Angelo Barindelli

Arch. Massimo Valerio

Per. Ind. Edile Massimo Maroni

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

PARERE A

PROVINCIA DI COMO – Settore tutela ambientale e pianificazione del territorio – Servizio pianificazione e tutela del territorio

Prov. N° 64/2024 del 13.03.2024

Prot. n° 6201 del 13.03.2024 – Comune di Bellagio

Comune di Bellagio Prot. n. 0006201 del 13-03-2024 arrivo Cat. 6



PROVINCIA DI COMO
SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Servizio Pianificazione e tutela del territorio

ALLEGATO A

Valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., della 1° variante urbanistica al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT) con relativa procedura di Verifica di Esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), adottata dal Comune di Bellagio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 ottobre 2023.



1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al PGT

Nell'ambito della procedura di VAS del PGT, la Provincia di Como, con specifico parere in atti provinciali (prot. n. 40442 del 18 settembre 2023), ha evidenziato alcune criticità riferite a scelte contenute nella proposta di Piano.

Il parere espresso dalla Provincia in sede di seconda conferenza VAS è stato parzialmente recepito in fase di adozione.

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

2.1 PTCP e 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.

Come dichiarato nelle Relazione illustrativa, gli obiettivi sottesi alla presente variante riguardano:

- adeguamenti funzionali e/o realizzazione di strutture a supporto di strutture ricettive esistenti;
- revisione della distribuzione delle volumetrie di previsioni urbanistiche vigenti;
- eliminazione di previsioni urbanistiche edificatorie con piano di lottizzazione;
- proposta di accordi pubblico- privato per la realizzazione di opere pubbliche.

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

Ferma restando la competenza Comunale in relazione agli atti assunti, occorre comunque ribadire quanto espresso nel contributo provinciale al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS datato 18 settembre 2023 (agli atti prot. 40442) in ordine a dubbi procedurali riconducibili alla tipologia di variante adottata che non trovava riscontro all'interno del quadro normativo definito dall'art. 25-quater LR 12/05 e dall'art. 5 comma 5 bis della LR 31/14 che prevedono per i nuovi Comuni la redazione dell'intero PGT.

2.2 Gli strumenti urbanistici vigenti

Il nuovo Comune di Bellagio risulta istituito con L.R. n. 4 del 30 gennaio 2014 dalla fusione degli ex comuni di Bellagio e Civenna.

L'ex Comune di Bellagio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 31 maggio 2013.

L'ex Comune di Civenna è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 2 agosto 2013.

In relazione agli atti sopra citati, la Provincia ha espresso rispettivamente le seguenti valutazioni di compatibilità con il PTCP:

- n. 16 del 30 aprile 2013



- n. 24 del 5 giugno 2013.

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

Si richiamano i disposti di cui all' art. 8, comma 2, della L.R. 12/2005 e agli artt. 38, 39 e 40 delle NTA del PTCP.

A seguito della variante in valutazione la SAE residua risulta pari a:

<i>SAE residua PGT vigente</i>	<i>mq 82.556,00 -</i>
<i>Riduzione superficie da ambiti di trasformazione</i>	<i>mq 11.502,00 =</i>
<i>Nuova SAE residua</i>	<i>mq 71.054,00</i>

La variante al PGT in valutazione rispetta il limite fissato dall'art. 38.

La SAE residua potrà essere utilizzata quale quantità di riferimento per le successive modifiche al PGT che interessano la rete ecologica provinciale.

2.3 *La rete ecologica*

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

Durante l'incontro di confronto tenutosi il 26 febbraio 2023 la Provincia ha chiesto chiarimenti in merito agli edifici individuati in cartografia al di fuori del tessuto urbano consolidato, ai quali la normativa concede apposite possibilità di incremento volumetrico e/o possibilità di demolizione e ricostruzione anche su altro sedime, evidenziando che alcuni interventi determinano consumo di suolo.

In particolare è emerso che:

- la norma speciale "G" interessa un fabbricato in disuso situato nei pressi della ex-miniera all'interno della fascia di rispetto del reticolo idrico. ***Al fine di non produrre nuovo consumo di suolo è stato concordato che il volume potrà essere spostato in direzione di via Ciceri, lasciando l'area di sedime a destinazione coerente con la rete ecologica al fine di recuperare la volumetria al di fuori della fascia di rispetto del reticolo idrico.***
- la norma speciale "e" che individua un edificio attualmente a servizio di un'area agricola (ex casello da caccia) e prevede un incremento significativo del volume esistente, ***viene stralciata dalla variante in valutazione.***

2.4 *Le aree protette*

Con riferimento alla proposta del PLIS come espresso nelle osservazioni contenute nel parere di VAS della variante si prende atto che il perimetro è stato modificato al fine renderlo corrispondente a quello presente nel PGT dell'ex comune di Civenna. ***A titolo collaborativo si ricorda che il riconoscimento dell'istituzione del PLIS dovrà ottemperare i contenuti della normativa vigente, di cui alla DGR 6148 del 12 dicembre 2007, punto 9.4.***



2.5 *Gli ambiti destinati all'attività agricola*

Si richiamano i disposti dell'art. 15, commi 4 e 5, della L.R. n. 12/2005 e l'art. 15 delle NTA del PTCP, in attuazione della stessa normativa regionale, nonché il Regolamento "Criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola, ai sensi dell'art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale", approvato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 11/1847 del 12 febbraio 2007.

All'interno del sistema delle aree agricole la Variante al PGT propone di intervenire su un'area individuata come "Aree agricole strategiche" attraverso l'estensione dell'ambito di trasformazione AS C2.

Le indagini di carattere agronomico condotte sull'area a seguito del contributo provinciale al procedimento di VAS hanno consentito di concludere che l'area presenta valori agronomici "bassi" consentendo di ritenere coerente la previsione in ordine a tali aspetti.

2.6 *Paesaggio e ambiente*

Si richiamano:

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

In riferimento al parcheggio sterrato adiacente alla carreggiata stradale localizzato in via Monte San Primo lo stesso viene riconosciuto come esistente. ***Considerato che la superficie è comunque inserita in un contesto a forte carattere di naturalità si chiede di mantenerne la pavimentazione il più possibile naturale.***

In relazione ai contenuti del Piano dei Servizi vigente, con particolare riferimento alle strutture necessarie al rinnovamento degli impianti sciistici del comprensorio del Monte San Primo, atteso che la variante in valutazione non prevede modifiche a tali previsioni, si chiede in ogni caso di valutare attentamente l'opportunità di rivalutare le previsioni soprarichiamate, con particolare riferimento ai manufatti per l'innevamento artificiale. Infatti tale soluzione comporta delle criticità in relazione alla necessità di prevedere sia l'approvvigionamento dell'acqua sia un sistema reticolare di distribuzione ai singoli elementi destinati all'innevamento (cannoni sparaneve). Gli interventi potrebbero comportare un consistente impatto sull'ambiente in termini di consumo di risorse idriche ed energetiche e, in relazione alla particolare composizione della neve artificiale che determina importanti ricadute in termini di alterazione del suolo con la conseguente asfissia del manto vegetale, perdita di vegetazione e alterazione di tutto l'ecosistema dell'area.

Si suggerisce pertanto di rivalutare la previsione di tali interventi che determinano una alterazione in termini paesaggistici della percepiibilità delle aree interessate e comportano le criticità sull'ambiente naturale sopra evidenziate.

2.7 *La componente geologica, idrogeologica e sismica*

In relazione alla componente geologica si prende atto della dichiarazione di cui all'Allegato 1 - Schema Asseverazione che attesta la congruità tra le previsioni urbanistiche della variante al PGT in valutazione e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del P.G.T.

Dalla consultazione dei documenti inerenti il PGT vigente per la componente geologica si evidenzia che il Comune di Bellagio, attualmente, ha in vigore degli studi geologici che si riferiscono alla "vecchia" conformazione territoriale con i comuni di Civenna e di Bellagio (vecchio) a sé stanti. ***Si ricorda al comune di Bellagio, che in occasione dell'aggiornamento della propria componente***



geologica uniformata, dovrà provvedere ad adeguare lo studio geologico allo studio del reticolo idrico minore (con documento di Polizia idraulica) ed alle previsioni contenute nel P.G.R.A e nel PAI secondo gli aggiornamenti normativi vigenti.

Tutto ciò premesso, non si rilevano particolari criticità rispetto alle varianti al PdR e PdS in oggetto per il PGT di Bellagio, stanti i vigenti studi per la componente geologica di Bellagio e Civenna, fatti salvi tutti gli studi di dettaglio, prescritti dalla normativa vigente e previsti per le opere in progetto nei singoli ambiti.

Si ricorda inoltre che:

- **per opere di nuova edificazione o modifiche alle volumetrie che comportino un aumento della impermeabilizzazione del suolo, dovrà essere redatto apposito documento/studio per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi della L.R. n. 4 del marzo 2016 ed in attuazione del R.R. n. 7 del 23 novembre 2017, modificato con R.R. 6/2018 e R.R. n.8 del 19 aprile 2019;**
- **il Comune di Bellagio qualora sia già in possesso dell'allegato 6 (Nuovo Schema Asseverazione - Ex Allegato 15 D.G.R. IX/2616/2011 e Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà - Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445- di congruità urbanistica della Variante in relazione all'assetto geologico, a firma di un geologo abilitato con relativa copia della Carta d'identità) dovrà sostituirlo con l'Allegato 1 presente nell'Allegato A della D.g.r. del 26 aprile 2022 - n. XI/6314 ed inviarlo a questo Ente;**
- **le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM, se presenti e più restrittive, prevarranno sulle NTA geologiche;**
- **gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 17/01/2018 "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. 12/05. 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 alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui Allegato 1 (D.g.r. del 26 aprile 2022 - n. XI/6314), nella delibera di approvazione del PGT.**

3. La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti dalla Variante al PGT

3.1 Ambito AS C2v2

La modifica dell'ambito di trasformazione AS C2v2 (in ampliamento del vigente AS C2) prevede:

- il mantenimento delle volumetrie assegnate all'ambito AS C2;
- la trasformazione individuata con la lettera "G";
- un ulteriore incremento di 2.500 mc.

L'ambito è stato oggetto di osservazione all'interno del parere di VAS della Provincia di Como (prot. n. 40442 del 18 settembre 2023) nel quale veniva chiesto lo stralcio in considerazione delle caratteristiche agronomiche delle aree e dell'impatto sulla rete ecologica.

Nell'incontro tenutosi il 26 febbraio 2024 il Comune ha evidenziato che le aree dell'ambito in ampliamento comprendono un edificio (individuato con lettera "G") già oggetto di variante con possibilità di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico. L'obiettivo generale della previsione è quello di consentire la realizzazione di un albergo diffuso con volumi integrati nella conformazione morfologica del suolo. L'intervento consentirà la realizzazione di un parcheggio da



cedere all'Amministrazione comunale per servire l'abitato della Frazione di San Giovanni rendendola pedonale o a traffico limitato. È inoltre in previsione l'allargamento della viabilità esistente.

Alla luce degli approfondimenti condotti e dei risultati emersi la Provincia ritiene comunque necessario, anche in considerazione della morfologia di versante dell'area, che la scheda di intervento venga implementata con prescrizioni finalizzate a definire i principali parametri di riferimento e a indicare le modalità tipologiche e materiche proprie della tradizione costruttiva, il tutto per garantire l'inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico circostante.

4. Prescrizioni

Le seguenti prescrizioni dovranno obbligatoriamente essere recepite in fase di approvazione dello strumento urbanistico, apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti.

4.1 La rete ecologica

- modificare la norma speciale "G", finalizzata al recupero della volumetria al di fuori della fascia di rispetto del reticolo idrico, precisando che il volume potrà essere spostato in direzione di via Ciceri lasciando l'area di sedime a destinazione coerente con la rete ecologica.
- Stralciare la norma speciale "e".

4.2 Paesaggio

In riferimento al parcheggio sterrato adiacente alla carreggiata stradale localizzato in via Monte San Primo lo stesso viene riconosciuto come esistente. ***Considerato che la superficie è comunque inserita in un contesto a forte carattere di naturalità si chiede di mantenerne la pavimentazione il più possibile naturale.***

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

Ambito AS C2v2

Implementare la scheda di intervento con prescrizioni finalizzate a definire i principali parametri di riferimento e a indicare le modalità tipologiche e materiche proprie della tradizione costruttiva, il tutto per garantire l'inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico circostante.

5. Indirizzi per la pianificazione

Si suggerisce all'interno della variante in oggetto di rivalutare i contenuti del Piano dei Servizi in relazione alle previsioni concernenti il rinnovamento del comprensorio sciistico del Monte San Primo, in quanto, a parere della scrivente Provincia, risultano critiche sotto il profilo paesaggistico e di impatto sull'ambiente naturale.



PROVINCIA DI COMO

SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione e tutela del territorio

ALLEGATO B

Valutazione di coerenza con l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della L.R. 31/14, della 1^a Variante urbanistica al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT) con relativa procedura di Verifica di Esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), adottata dal Comune di Bellagio (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 ottobre 2023.



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

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

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

Rispetto alla disciplina transitoria definita dall'art. 5 della LR 31/14 s.m.i., lo strumento urbanistico oggetto della presente valutazione si configura come Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole che necessita di essere sottoposta a valutazione di compatibilità con il PTCP per le motivazioni espresse nell'Allegato A del provvedimento. In linea generale le modifiche introdotte sono finalizzate a:

- rendere aderenti gli elaborati di piano con lo stato dei luoghi;
- recepire le esigenze di strutture ricettive esistenti relative ad adeguamenti funzionali e/o realizzazione di strutture a supporto dell'attività ricettiva;
- revisionare alcune previsioni urbanistiche per una migliore e coerente distribuzione delle volumetrie rispetto allo stato dei luoghi e per consentire la realizzazione di opere pubbliche tramite accordi pubblico-privato;
- eliminare alcune previsioni urbanistiche edificatorie con piano di lottizzazione;

Le Variante è stata adottata tenendo conto della necessità di garantire un bilancio ecologico del suolo pari o inferiore a zero, così come previsto dalla L.R. 31/14 s.m.i..

2. Il Bilancio ecologico del suolo (BES)

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 urbanizzata e urbanizzabile che contestualmente viene ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

La Variante adottata prevede l'applicazione del bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. La Tavola 5.2cv* "Bilancio ecologico" evidenzia in particolare i seguenti dati:

Incremento della superficie urbanizzabile	11.502 mq
Sup. urbanizzabile ricondotta ad agricola e naturale	20.288 mq
<i>Bilancio ecologico del suolo</i>	<i>- 8.786 mq</i>



La documentazione adottata contiene inoltre una valutazione comparativa delle aree oggetto di bilancio ecologico in relazione al valore agricolo, agli aspetti naturalistici, vegetazionali, paesaggistici e forestali, dalla quale non emergono sostanziali criticità sotto l'aspetto del bilancio qualitativo delle aree.

Rispetto alle previsioni computate come consumo di suolo, nel corso dell'istruttoria è stata tuttavia riscontrata la presenza di alcune norme puntuali (art. 32.14 delle norme del Piano delle Regole) che interessano superficie agricola e naturale nello stato di diritto determinando consumo di suolo, di seguito riportate.

Norma speciale lettera "e"

Si tratta di un edificio esistente ricadente nelle "aree agricole strategiche" e nell' "ambito di pregio paesaggistico" del PGT vigente. Si tratta di un edificio in disuso, situato nell'ambito di un'area prativa, di consistenza volumetrica limitata e riconducibile ad architettura tradizionale connesso ad attività rurali (casello da caccia). **La variante consente un ampliamento la realizzazione di "una s.l.p. pari a 510 mc" che determinerebbe consumo di suolo anche in considerazione dell'eventuali necessità di garantire una adeguata accessibilità all'area e di spazi pertinenziali. Si prende atto della volontà manifestata dal Comune durante l'incontro del 26-02-2024 di riesaminare tale previsione nell'ambito di una successiva Variante e di stralciare la previsione in fase di approvazione della presente Variante.**

Norma speciale lettera "G"

Si tratta di edifici precedentemente adibiti a stabilimento ittico, avente una altezza di 4 piani. Il Piano delle Regole vigente lo individua all'interno delle "aree agricole strategiche" e tra gli "edifici con caratteri storico architettonici". La norma consente un intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio all'esterno della fascia di rispetto del reticolo idrico, senza tuttavia specificare il sedime di "atterraggio" della volumetria. **Al fine di non determinare consumo di suolo si chiede di indicare l'area in cui verrà delocalizzato il volume e di prevedere contestualmente interventi di rinaturalizzazione dell'area attualmente edificata. Si prende inoltre atto della volontà del Comune emersa durante l'incontro del 26-02-2024 di traslare l'edificio in direzione della viabilità esistente (via T. Ciceri) in area di pertinenza dell'edificio esistente.**

Si segnala infine che i "Riconoscimenti (ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i.)" di edificati esistenti che non determinano consumo di suolo indicate nella variante 2023" citati nella legenda della Tavola 5.2cv* "Bilancio ecologico", non trovano immediato riscontro nella cartografia della citata tavola. Si chiede pertanto che vengano individuati.

3. Il monitoraggio

I Criteri dell'Integrazione del PTR (capitolo 6) stabilisce che in sede di adeguamento alla LR 31/2014 e nelle successive fasi di variante dei PGT, i Comuni restituiscono, alle Province e alla Regione, un set di dati e indicatori finalizzato al monitoraggio della riduzione del consumo di suolo.

In relazione al monitoraggio, si rimanda ai contenuti della d.d.u.o. 7898 del maggio 2023 con cui Regione Lombardia ha approvato le linee guida per l'aggiornamento del SIT integrato della pianificazione locale – Banca dei piani di governo del territorio, con



particolare riferimento all'integrazione dei contenuti delle informazioni relative al monitoraggio del consumo di suolo, nonché al decreto n° 14596 del 28 settembre 2023.

4. Prescrizioni

Le seguenti prescrizioni dovranno obbligatoriamente essere recepite in fase di approvazione dello strumento urbanistico, apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti.

- 4.1 Norma speciale lettera "e": stralciare la previsione in fase di approvazione della presente Variante.
- 4.2 Norma speciale lettera "G": indicare l'area in cui verrà delocalizzato il volume (in direzione della viabilità esistente - via T. Ciceri) in area di pertinenza dell'edificio esistente, prevedendo contestualmente interventi di rinaturalizzazione dell'area attualmente edificata.
- 4.3 Individuare nella Tavola 5.2cv* "Bilancio ecologico" i "Riconoscimenti (ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i)" di edificati esistenti che non determinano consumo di suolo.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si provvede ad apportare allo strumento urbanistico le modifiche conseguenti alle prescrizioni di seguito elencate in merito alla compatibilità della variante con il PTCP (ALLEGATO A)

4.1 La rete ecologica

- viene modificata la norma speciale "G", finalizzata al recupero della volumetria al di fuori della fascia di rispetto del reticolo idrico, precisando che il volume potrà essere spostato in direzione di via Ciceri lasciando l'area di sedime a destinazione coerente con la rete ecologica.
- viene stralciata la norma speciale "e".

4.2 Paesaggio

In riferimento al parcheggio sterrato adiacente alla carreggiata stradale localizzato in via Monte San Primo lo stesso viene riconosciuto come esistente. Considerato che la superficie è comunque inserita in un contesto a forte carattere di naturalità viene inserito un disposto regolamentare affinché la realizzazione degli interventi sia effettuata con una pavimentazione il più possibile naturale.

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

Ambito AS C2v2

Si provvede ad implementare la scheda di intervento con prescrizioni finalizzate a definire i principali parametri di riferimento e a indicare le modalità tipologiche e materiche proprie della tradizione costruttiva, il tutto per garantire l'inserimento dei nuovi volumi nel contesto paesaggistico circostante.

Si provvede ad apportare allo strumento urbanistico le modifiche conseguenti alle prescrizioni di seguito elencate in merito alla coerenza con l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014 (ALLEGATO B)

4.1 Norma speciale lettera "e": si provvede a stralciare la previsione di cui alla norma speciale lettera e in fase di approvazione della presente Variante.

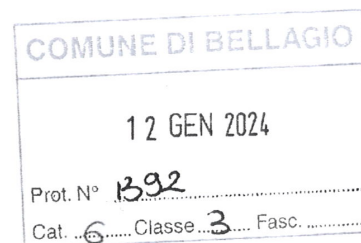
4.2 Norma speciale lettera "G": si provvede ad inserire nella norma l'indicazione dell'area in cui verrà delocalizzato il volume (in direzione della viabilità esistente - via T. Ciceri) in area di pertinenza dell'edificio esistente e la previsione contestualmente di interventi di rinaturalizzazione dell'area attualmente edificata.

4.3 Si provvede ad individuare nella Tavola 5.2cv* "Bilancio ecologico" i "Riconoscimenti (ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i)" di edificati esistenti che non determinano consumo di suolo.

OSSERVAZIONE B

ARPA – Agenzia Regionale per la Protezione dell’Ambiente

Prot. n° 1392 del 12.01.2024 – Comune di Bellagio



Class. 6.3

Pratica 2023.4.43.56

Spettabile
Autorità Competente
Autorità Procedente
per la VAS

COMUNE DI BELLAGIO
VIA GARIBALDI N.1
22021 BELLAGIO (CO)
Email: comune.bellagio.co@halleycert.it

e, p.c.

ATS INSUBRIA - SEDE TERRITORIALE DI COMO
PIAZZA DELLA CHIESA 1
Email: protocollo@pec.ats-insubria.it

Oggetto: Comune di Bellagio (CO) - Adozione della 1° variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT – richiesta parere ai sensi dell'art.13, comma 6, L.r. 12/2005 e s.m.i..

In riferimento alla Vs. nota prot. n.25626 del 23/10/2023, agli atti ARPA prot. n.162623 del 24/10/2023, con cui si trasmette il decreto di esclusione dalla VAS, e alla Vs. successiva nota prot. n.27847 del 15/11/2023, agli atti ARPA prot. n.174853 del 15/11/2023, con cui si comunica l'adozione della variante in oggetto con DCC n.29 del 30/10/2023, si ricorda che ARPA può formulare osservazioni solo sul Documento di Piano, per gli aspetti ambientali riguardanti la prevista utilizzazione del suolo e la localizzazione degli insediamenti produttivi.

Presa visione del provvedimento di esclusione dall'assoggettabilità alla VAS (Decreto n°1 dell'Autorità competente per la VAS emesso in data 20/10/2023, prot. n. 25428), si rileva che l'Autorità competente ha condizionato la variante al recepimento delle prescrizioni e condizioni disposte a seguito dei pareri espressi dagli Enti competenti, come dettagliato nel fascicolo "Controdeduzioni Pareri e Osservazioni VAS" (prot. n. 25427 del 20/10/2023), che costituisce parte integrante della DCC n.29 del 30/10/2023, pur se non materialmente allegato.

In particolare, si è proceduto ad integrare il Rapporto preliminare, in relazione alla descrizione dei comparti oggetto di variante e di bilancio ecologico, con una specifica caratterizzazione ambientale e con particolare riferimento alle componenti flora, fauna e biodiversità, al fine di valutare meglio la sostenibilità delle trasformazioni proposte.

Per quanto riguarda la norma speciale lettera D (Recupero darsena di villa Orlando), in relazione al delicato aspetto paesaggistico, è stata stralciata la previsione di variante, che verrà riconsiderata in un contesto più ampio in sede di redazione del nuovo PGT.

Sono state effettuate verifiche con riferimento al consumo di suolo per l'ampliamento di edifici esistenti in zona agricola, sono stati approfonditi gli aspetti qualitativi del bilancio ecologico in merito alle componenti paesaggistiche e forestali e sono stati aggiornati i calcoli di consumo di suolo.

In relazione alla verifica del bilancio ecologico del suolo, il documento *1b allegato al RP Relazione illustrativa* (pag.46) specifica che le modifiche introdotte dalla variante comportano le seguenti variazioni del consumo di suolo:



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Dipartimento di Como-Varese

U.O. Agenti Fisici e Valutazioni Ambientali

- Superfici sottratte alla "superficie agricola e naturale"= 11.502 mq
 - Superfici aggiunte alla "superficie agricola e naturale"= 20.288 mq
- con un bilancio ecologico del suolo pari a 8.786 mq.

Come fissato dall'art.5, comma 4 della L.r. 28 novembre 2014, n. 31, si demanda alla Provincia di Como la verifica, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della L.r. 12/2005, del corretto recepimento degli indirizzi del PTR in relazione al consumo di suolo sia in rapporto agli aspetti quantitativi (soglie di riduzione del consumo di suolo) che in rapporto agli aspetti qualitativi dei suoli, secondo quanto stabilito dai *Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo* dell'Integrazione al PTR.

In relazione alle modifiche che coinvolgono aree interessate dalla presenza di boschi e/o elementi della Rete Ecologica Provinciale (REP), si demanda, rispettivamente, alla Comunità Montana del Triangolo Lariano la verifica della compatibilità delle modifiche proposte con la trasformazione del bosco, sulla base delle modalità e dei limiti fissati dal Piano di Indirizzo Forestale, e all'Amministrazione provinciale la verifica della compatibilità delle modifiche proposte con gli elementi costituenti la Rete Ecologica Provinciale e la valutazione della valenza ecologica degli ambiti sottratti e/o ricondotti in REP.

Si prende atto dell'intenzione di recepire le indicazioni tecniche e i riferimenti legislativi espressi nelle proprie osservazioni dalla scrivente Agenzia, secondo la procedura indicata dalla D.g.r. 10 novembre 2010, n. IX/761, soprattutto con particolare riferimento ai nuovi carichi insediativi, alla disponibilità delle risorse idriche, alla sufficienza dei sottoservizi e alla necessità di implementare il monitoraggio di Piano, in modo che tenga sotto controllo l'evoluzione attuativa del PGT.

Considerato che l'oggetto di variante non riguarda il Documento di Piano, si richiamano integralmente le osservazioni trasmesse con nota ARPA prot. n. 142597 del 20/09/2023 e si ricorda, in particolare, che in fase di progettazione edilizia andranno assolti gli adempimenti relativi all'invarianza idraulica ed idrologica di cui al R.r. 7/2017 e s.m.i., attraverso la predisposizione di apposito Progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, fondato su adeguate e specifiche indagini idrogeologiche in sito tese ad appurare la capacità di infiltrazione dei suoli e redatto conformemente alle disposizioni del Regolamento.

Inoltre, dovrà essere predisposta Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445), secondo lo schema dell'Allegato 1 all'Allegato A della D.g.r. 26 aprile 2022 n. XI/6314, di congruità urbanistica della variante in relazione alla componente geologica del PGT, del PGRA, della variante normativa al PAI e delle disposizioni regionali conseguenti, a firma di geologo abilitato. Tale dichiarazione dovrà essere approvata unitamente alla variante urbanistica.

Nel restare a disposizione per qualsiasi chiarimento, con la presente si porgono distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
Responsabile dell'U.O.S. Agenti Fisici e Valutazioni Ambientali
Marco Mombelli

Il Responsabile dell'istruttoria: Anna Maria Monguzzi
Verificato: Arianna Castiglioni

Dipartimento di Como - Indirizzo PEC: dipartimentocomo.arpa@pec.regione.lombardia.it tel. 0312743948 fax 0312743912

Dipartimento di Varese - Indirizzo PEC: dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it tel. 0332327751 fax 0332313161

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si prende atto delle considerazioni favorevoli espresse da ARPA a seguito dell'integrazioni effettuate al Rapporto Preliminare in fase di conclusione della procedura di Verifica di Esclusione della VAS.

OSSERVAZIONE n° 1

SIG. DOMENICO ANTONIO MORANO

Prot. n° 32896 del 22.12.2023 – Comune di Bellagio

Lo scrivente Domenico Antonio Morano in qualità di comodatario del fabbricato contraddistinto catastalmente con il mappale n°7766, Cat. A/4, Classe 1 di 144 mq, annesso al terreno di pertinenza contraddistinto catastalmente al mappale 2355, foglio 15;

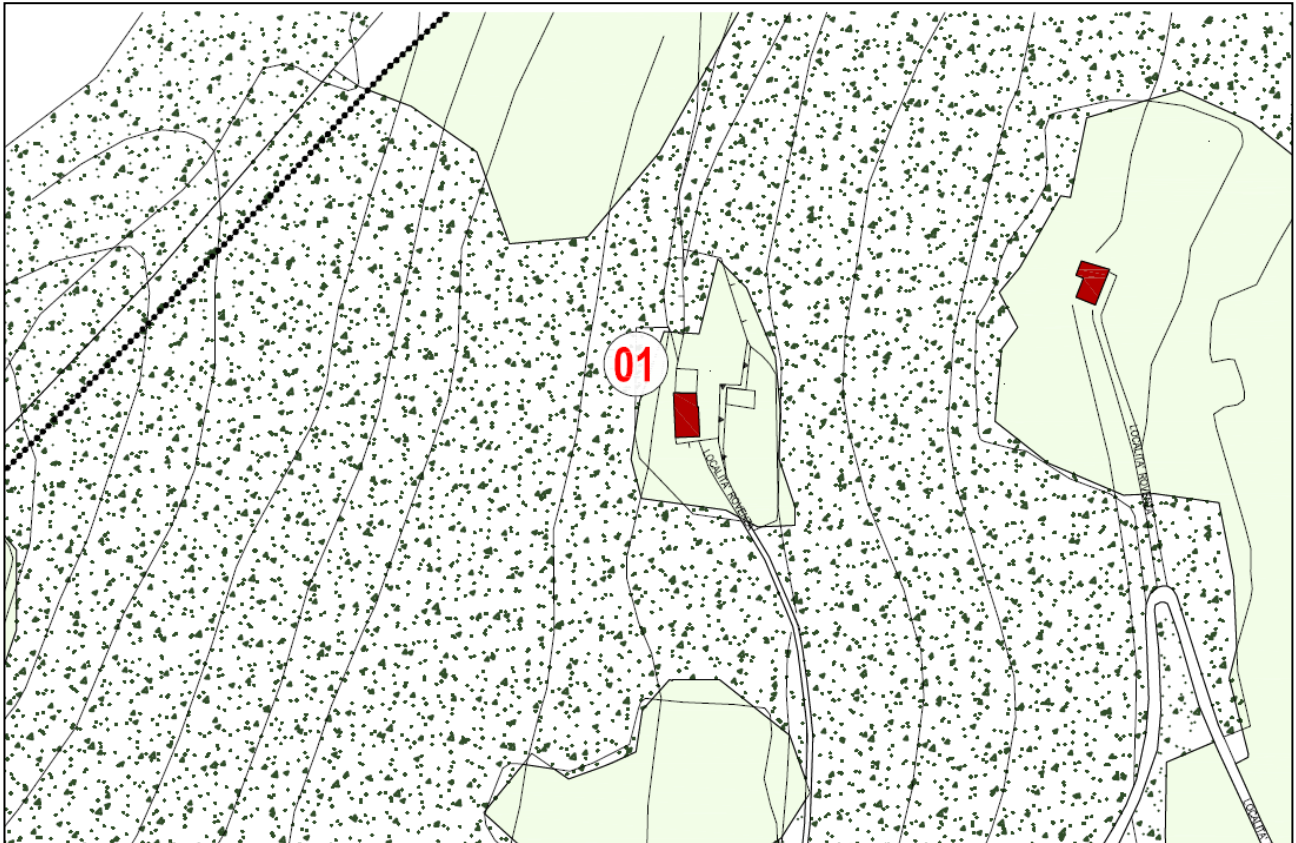
VISTI gli elaborati della 1^a Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in "Ambito agricolo" e l'edificio classificato in zona "Edifici in zona agricola – Edifici sparsi Zona A"; con specifica scheda di dettaglio cod. 214.

PREMESSO CHE il fabbricato ha subito vari interventi edilizi tra cui anche una pratica di condono edilizio, che hanno di fatto snaturato le caratteristiche architettoniche del fabbricato originario, facendo venir meno le tipicità caratterizzanti la tipologia del casello montano.

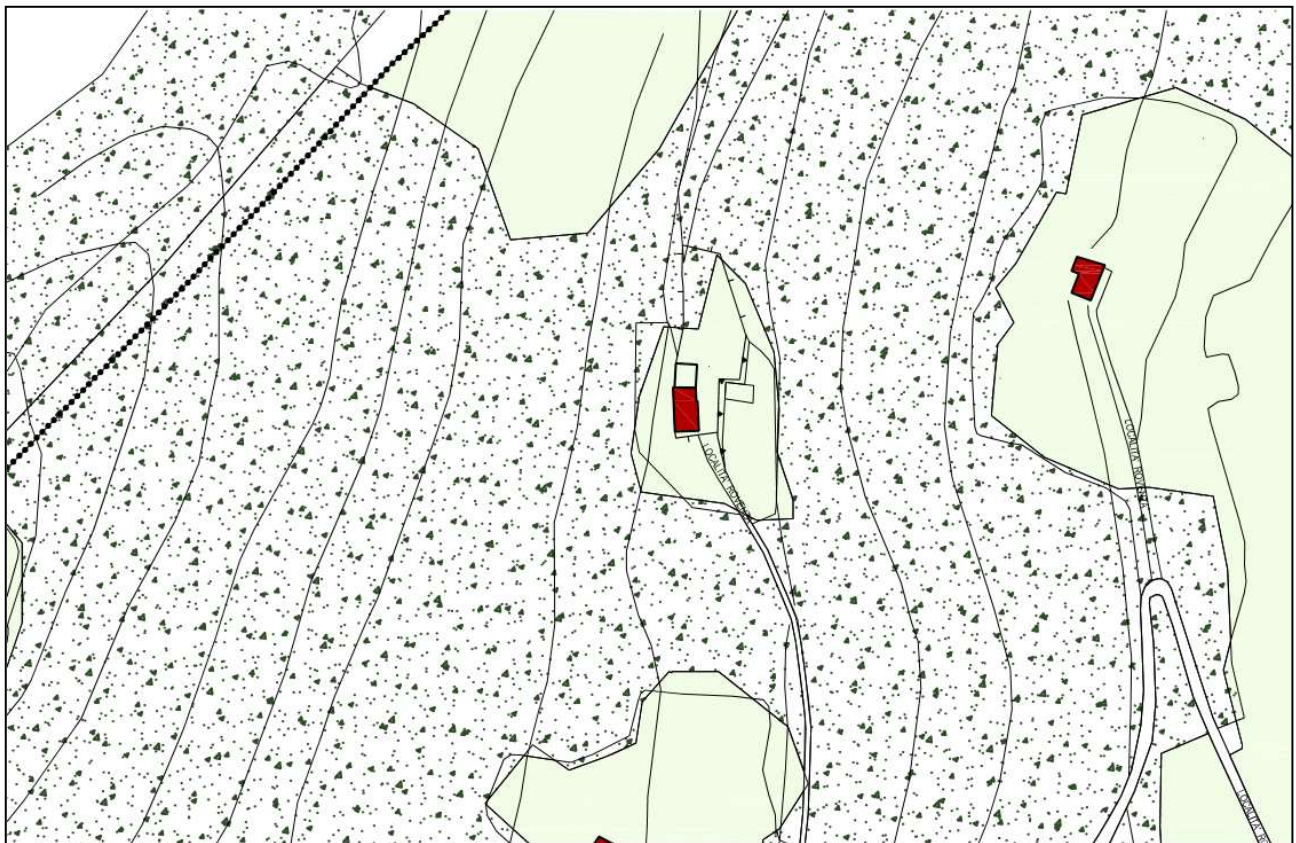
CHIEDE che venga introdotta la possibilità di sostituzione edilizia in quanto l'immobile è stato negli anni compromesso e non presenta le caratteristiche di edificio rurale montano.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

La richiesta formulata può essere accolta attraverso la precisazione del disposto normativo per il caso esposto in relazione agli "Edifici in zona agricola – Edifici sparsi in zona A" con specifica scheda di dettaglio ove viene indicato che "Nel caso in cui le condizioni statiche dell'edificio non ne consentano il recupero o siano stati significativamente alterate le caratteristiche architettoniche del fabbricato originario, facendo venir meno le tipicità caratterizzanti la tipologia del casello montano, previa relazione asseverata di tecnico abilitato, è consentito un intervento di demolizione e ricostruzione."



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera di C.C. n° 29 del 30.10.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 2

ARCH. FABIO CARMINE ANDREANI in qualità di legale rappresentante della società IC BELLAGIO S.r.l.
Prot. n° 1340 del 12.01.2024 – Comune di Bellagio

Lo scrivente Fabio Carmine Andreani in qualità di legale rappresentante della società IC BELLAGIO S.r.l. proprietaria del compendio immobiliare situato in località Cernobbio a Bellagio e contraddistinta catastalmente al mappale n° 2060 sub. 701 oggetto di osservazione oltre ad un manufatto ghiacciaia mappale 10046, e terreni circostanti di cui ai mappali 2060,10046,2057,2059,3733,4165,8510 foglio 16 e 2412 foglio 19.

VISTI gli elaborati della 1^a Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in "Ambito agricolo" e l'edificio classificato in zona "Edifici in zona agricola – Edifici sparsi Zona A"; edifici con caratteri storico architettonici, con specifica scheda di dettaglio cod. 184

CONSIDERATO CHE l'edificio (Ex Albergo Miramonti) non presenta caratteristiche tipologiche idonee per la sua conservazione, e allo stesso tempo presenta tipologie costruttive che non soddisfano minimamente gli standard legislativi attuali di riferimento. Si evidenziano principalmente incongruità statiche, energetiche e igienico/sanitarie.

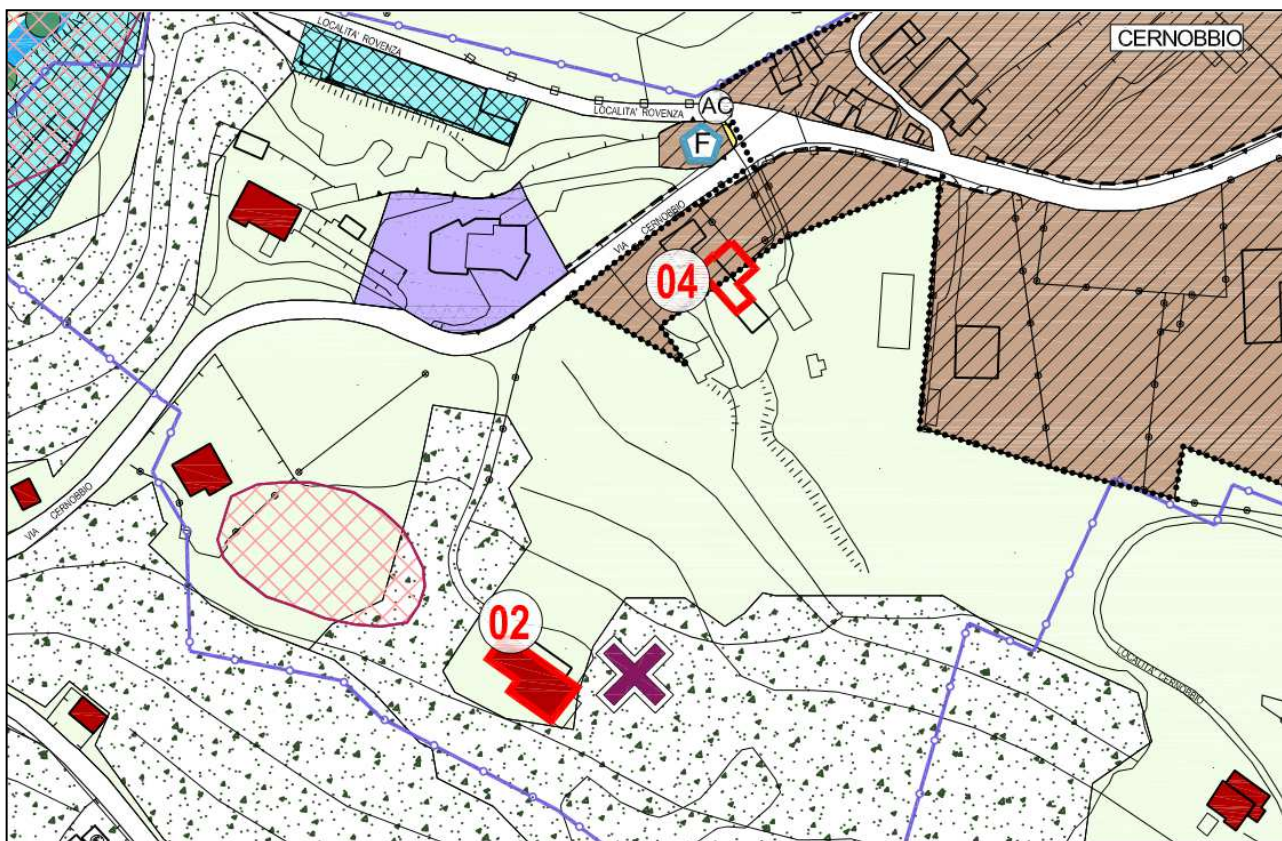
PRECISA: la volontà dell'attuale proprietà di intervenire sull'area con un progetto di riqualificazione globale e valorizzazione del sito. Si ritiene necessario attuare un intervento sull'immobile di ristrutturazione edilizia.

CHIEDE che all'intera area venga inapplicato il principio di conservazione dell'immobile senza consentirne la sua sostituzione, proponendo al suo posto anche la demolizione e ricostruzione in sito, con possibilità di ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche plano volumetriche, comunque nel rispetto della volumetria esistente, al netto di soli eventuali ampliamenti consentiti un tantum dai regolamenti e dalle normative vigenti in materia di risparmio energetico.

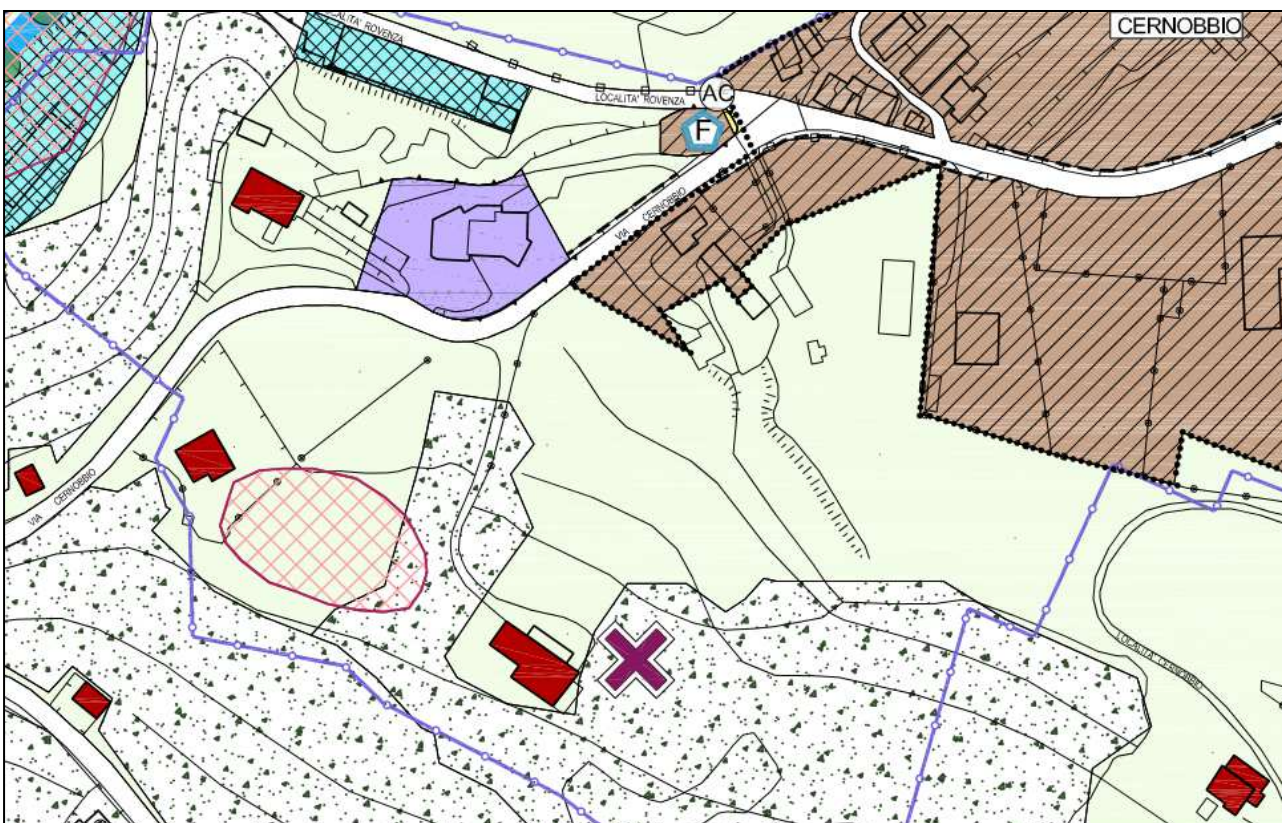
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

La richiesta formulata può essere accolta parzialmente attraverso la precisazione del disposto normativo per il caso esposto in relazione agli "Edifici in zona agricola – Edifici sparsi in zona A" con specifica scheda di dettaglio ove viene indicato che "Nel caso in cui le condizioni statiche dell'edificio non ne consentano il recupero o siano stati significativamente alterate le caratteristiche architettoniche del fabbricato originario, facendo venir meno le tipicità caratterizzanti la tipologia del casello montano, previa relazione asseverata di tecnico abilitato, è consentito un intervento di demolizione e ricostruzione."

COMUNE DI BELLAGIO (CO)
CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E RECEPIMENTO PARERI



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera di C.C. n° 29 del 30.10.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 3

ASSOCIAZIONE “SALVIAMO IL MONTE SAN PRIMO”
Prot. n° 1370 del 12.01.2024 – Comune di Bellagio

Gli scriventi Roberto Fumagalli presidente Circolo Ambientale “Ilaria Alpi”, Roberto Cerati presidente Gruppo Naturalistico della Brianza, Costanza Panella direzione Legambiente Lombardia Onlus, Gianni Del Pero direzione WWF Lombardia, Emilio Adelghi presidente CAI Lombardia per il Coordinamento “Salviamo il Monte San Primo” in qualità di cittadini.

VISTI gli elaborati della 1^ Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023.

CONSIDERATO CHE

- non risulta che un mese prima dell'adozione del nuovo PGT siano stati richiesti e acquisiti con apposito avviso i Pareri delle parti sociali ed economiche;
- nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, la Provincia di Como ha presentato un proprio parere di cui se ne riporta una parte;
- il Documento di Piano sia del Comune di Bellagio sia quello del Comune di Civenna risalgono ad atti urbanistici approvati rispettivamente con DCC n. 10 del 31.05.2013 e con DCC n. 21 del 02.08.2013 e che quindi entrambi i DdP risultano essere scaduti dopo 5 anni;
- in ogni caso, la precedente “Variante di unione dei PGT dei due Comuni”, approvata con DCC n. 16 del 14.09.2020 non ha acquisito il Parere di compatibilità della Provincia, prescritto dal comma 5 dell'art. 13 della LR 12/2005, come rilevato anche dalla provincia con il proprio parere sulla verifica di VAS;
- considerato che l'amministrazione comunale si attiverà nell'istituzione del PLIS si chiede di considerare anche l'osservazione della provincia presentata nella precedente variante al P.G.T. in relazione all'area dei servizi in località San Primo.
- l'amministrazione comunale si attiverà per l'istituzione del PLIS si chiede di considerare anche l'osservazione della Provincia presentata per la precedente variante al PGT;
- la quantità delle modifiche consistenti in circa 35 varianti alla cartografia del PdR e del PdS e altrettante alle Norme Tecniche di Attuazione.

FORMULANO LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

- 1- non risulta che il Comune abbia acquisito un mese prima dell'adozione il parere delle parti sociali ed economiche, come prescritto dall'art. 13 comma 3 della L.R. 12/2005.
- 2- nella precedente variante di unione dei P.G.T. di Bellagio e di Bellagio e Civenna, approvata con DDC 16/2020, non è stato chiesto il parere di compatibilità del P.T.C.P. prescritto dall'art. 13 comma 5 della L.R. 12/2005

- 3- Il Documento di Piano di entrambi quei comuni sono scaduti (ai sensi dell'art. 8 comma 4 L.R.12/2005) e che quindi deve essere approvato un nuovo P.G.T. nel suo complesso (DdP, PdS e Pdr) 12/2005).
- 4- La quantità delle modifiche consistenti in circa 35 varianti alla cartografia del PdR e del PdS e altrettante alle Norme tecniche di Attuazione (NTA)

Ritenendo che si sia in presenza di numerosi vizi di legittimità procedurale

CHIEDE di non approvare definitivamente la variante al PGT di Bellagio adottata con DCC n. 29 del 30.10.2023.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

Si rende necessario puntualizzare che il presente procedimento amministrativo inerisce una variante puntuale al piano dei servizi ed al piano delle regole, la quale non interessa l'ambito del monte San Primo e che gli scriventi non hanno alcun interesse legittimo nel formulare la presente osservazione.

Tuttavia preliminarmente si rappresenta che è stato dato riscontro in merito alle precisazioni che ineriscono l'aspetto procedurale richieste dalla Provincia di Como nell'ambito del parere espresso in sede di procedura di Verifica di Esclusione della VAS, a cui è stato risposto nelle controdeduzioni contenute nel fascicolo "Controdeduzioni alle Osservazioni VAS", reso pubblico attraverso la pubblicazione sul SIVAS.

Sono state pertanto rispettate le disposizioni previste dalla legge per l'adozione ed approvazione dello strumento urbanistico e sue varianti.

L'osservazione non può essere oggetto di accoglimento in quanto i contenuti non ineriscono ambiti interessati dalla presente variante urbanistica, bensì entrano nel merito di aspetti procedurali amministrativi ed effettuano rilievi fuori tema poiché in parte riferiti alla precedente variante urbanistica di unione degli ex P.G.T. di Bellagio ed Ex P.G.T. di Civenna e pertanto le considerazioni effettuate non risultano essere pertinenti ed oltretutto contrarie ai principi ispiratori della variante urbanistica.

OSSERVAZIONE n° 4

SIG. FERRARI LUIGI

Prot. n° 1440 del 15.01.2024 – Comune di Bellagio

Lo scrivente Ferrari Luigi in qualità di proprietario del terreno e dell'immobile situati in via Cernobbio n. 70 a Bellagio così come rappresentati negli elaborati di piano.

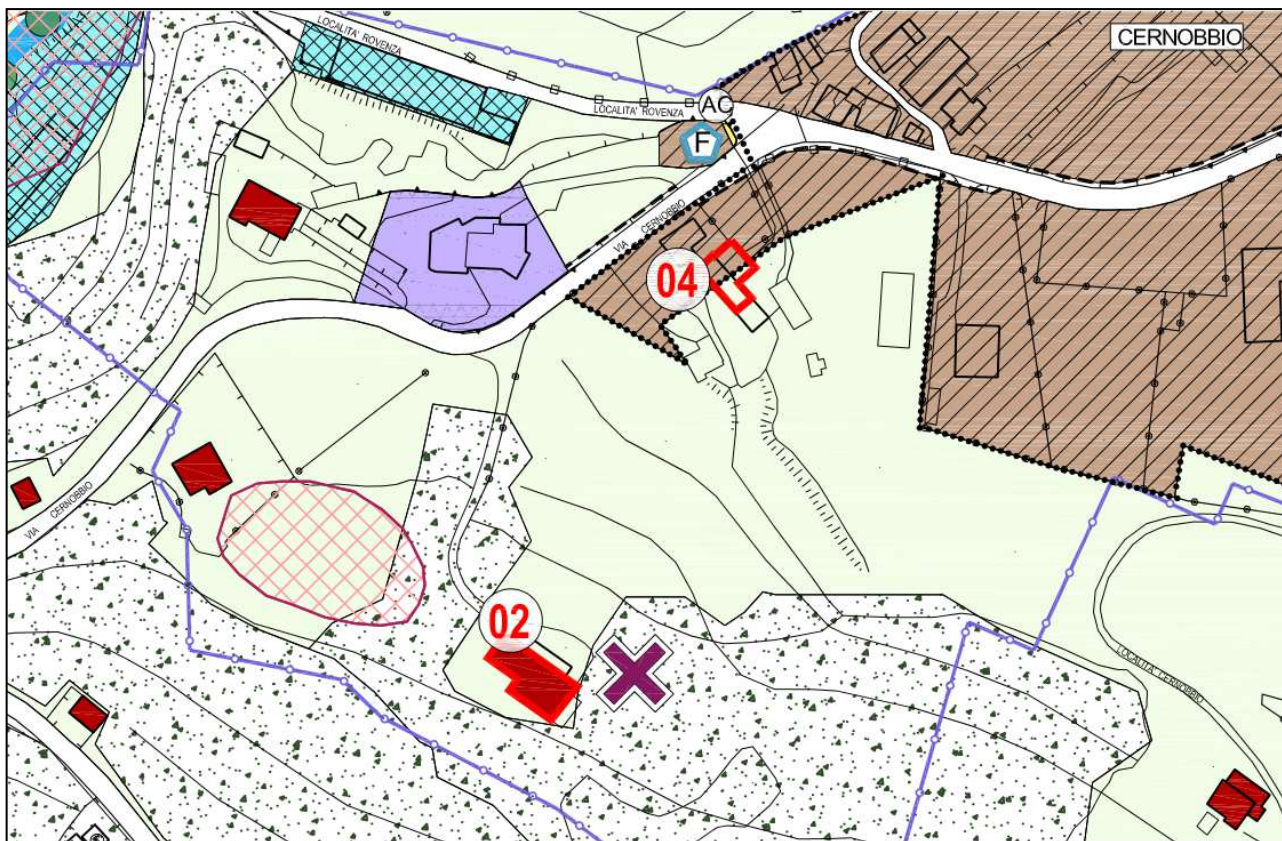
VISTI gli elaborati della 1^ Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in "Aree agricole strategiche".

CHIEDE che l'intera area venga introdotta nell'ambito del tessuto urbano storico montano in quanto attualmente il suddetto edificio è per errore materiale, individuato solo in parte nel tessuto storico montano.

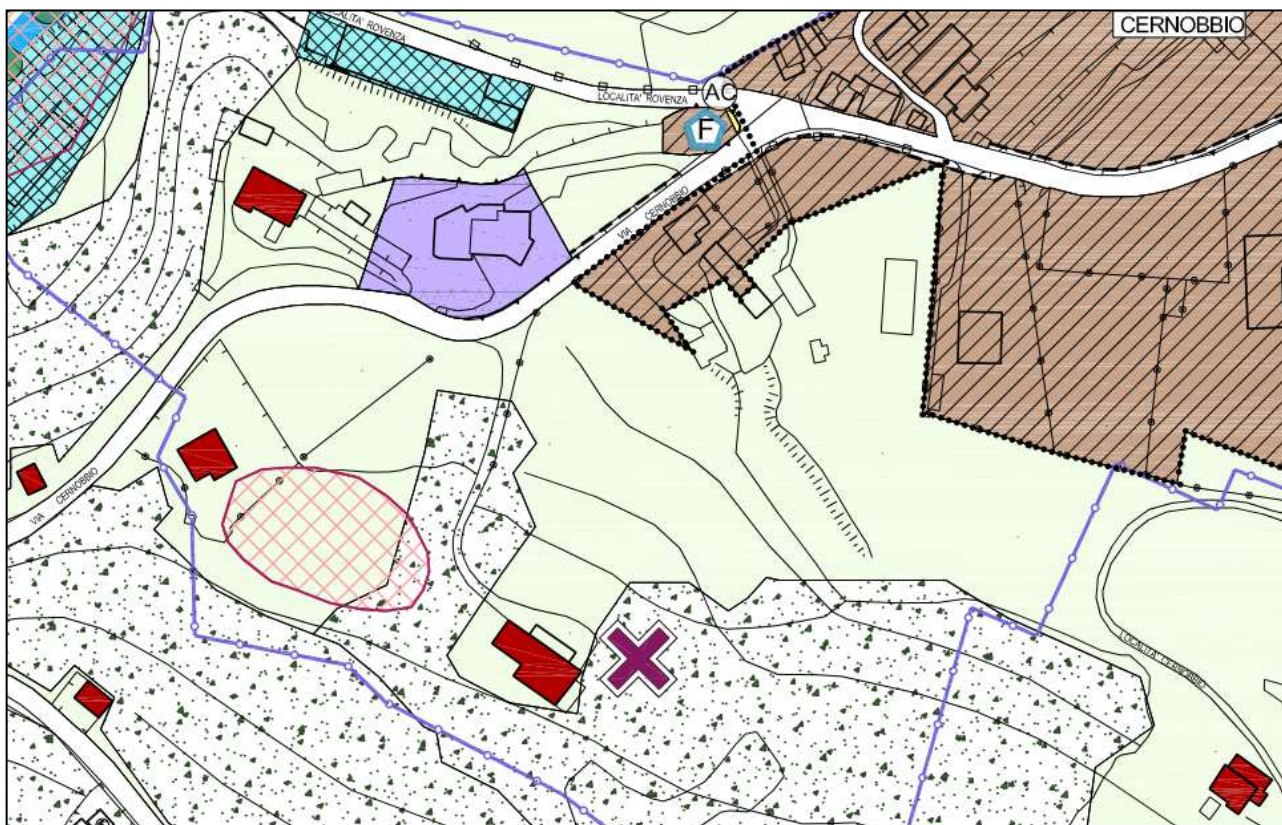
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

La richiesta formulata può essere oggetto di accoglimento in quanto trattasi di errore materiale per cui solo una porzione dell'immobile è stato ricompreso nell'ambito montano della frazione di Cernobbio, attraverso l'inclusione dell'intero fabbricato dell'osservante nell'ambito territoriale di appartenenza.

COMUNE DI BELLAGIO (CO)
CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E RECEPIMENTO PARERI



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera di C.C. n° 29 del 30.10.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 5

Sig. FRANCESCO CASTAGNA in qualità di tecnico incaricato da F.Ili GILARDONI S.r.l
Prot. n° 1483 del 15.01.2024 – Comune di Bellagio

Lo scrivente Francesco Castagna in qualità di legale rappresentante della Soc. F.LLI GIRALRDONI SR comproprietaria dei terreni e degli immobili situati in via S. Martino 6 a Bellagio e contraddistinti catastalmente ai mappali n° 4827 e 7808, foglio 6;

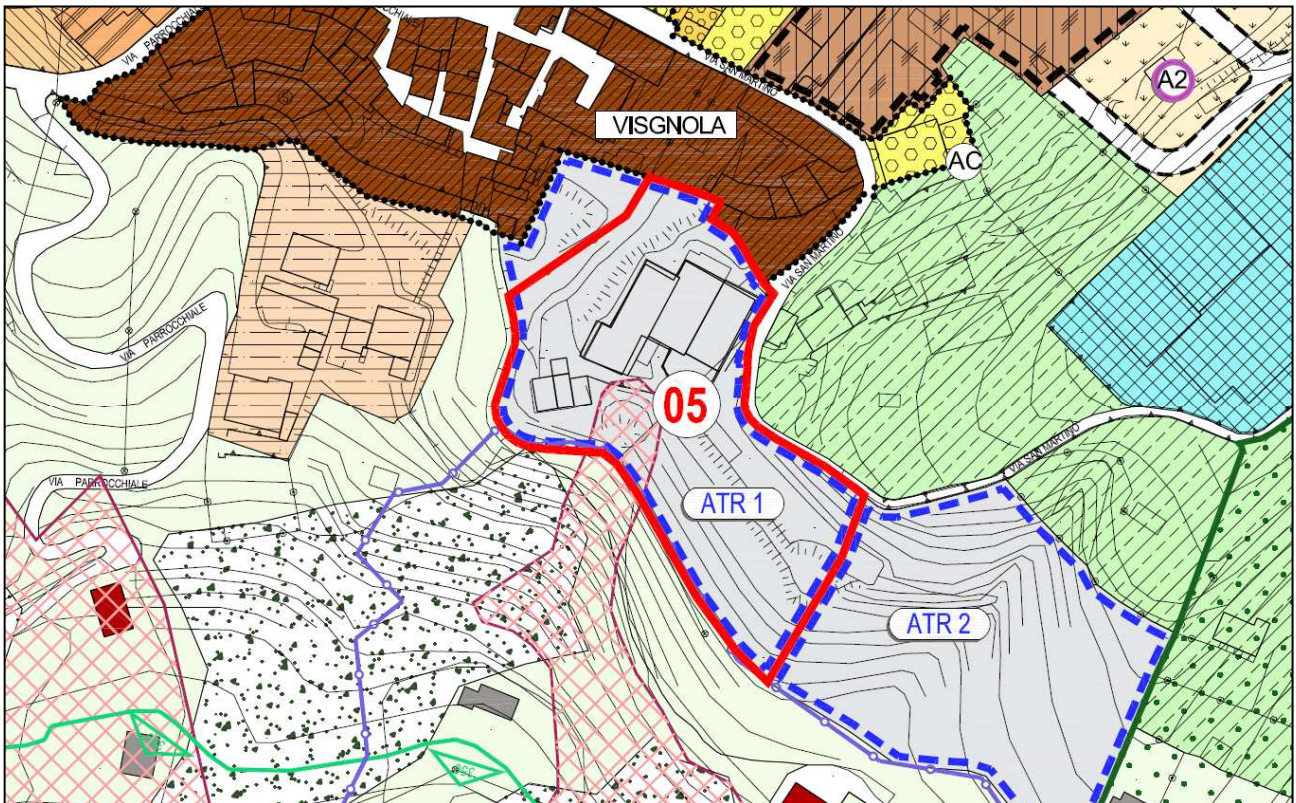
VISTI gli elaborati della 1^a Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in "Ambito di Trasformazione del Documento di Piano – ATR1".

CHIEDE che vengano aggiornate le tavole e la scheda dell'ambito ATR 1 con il nuovo perimetro stralciando dall'ambito i mappali n. 7347 e 4227 e riconducendoli a zona "NAF Visgnola – Nuclei di Antica Formazione". in quanto appartenenti ad altra proprietà.

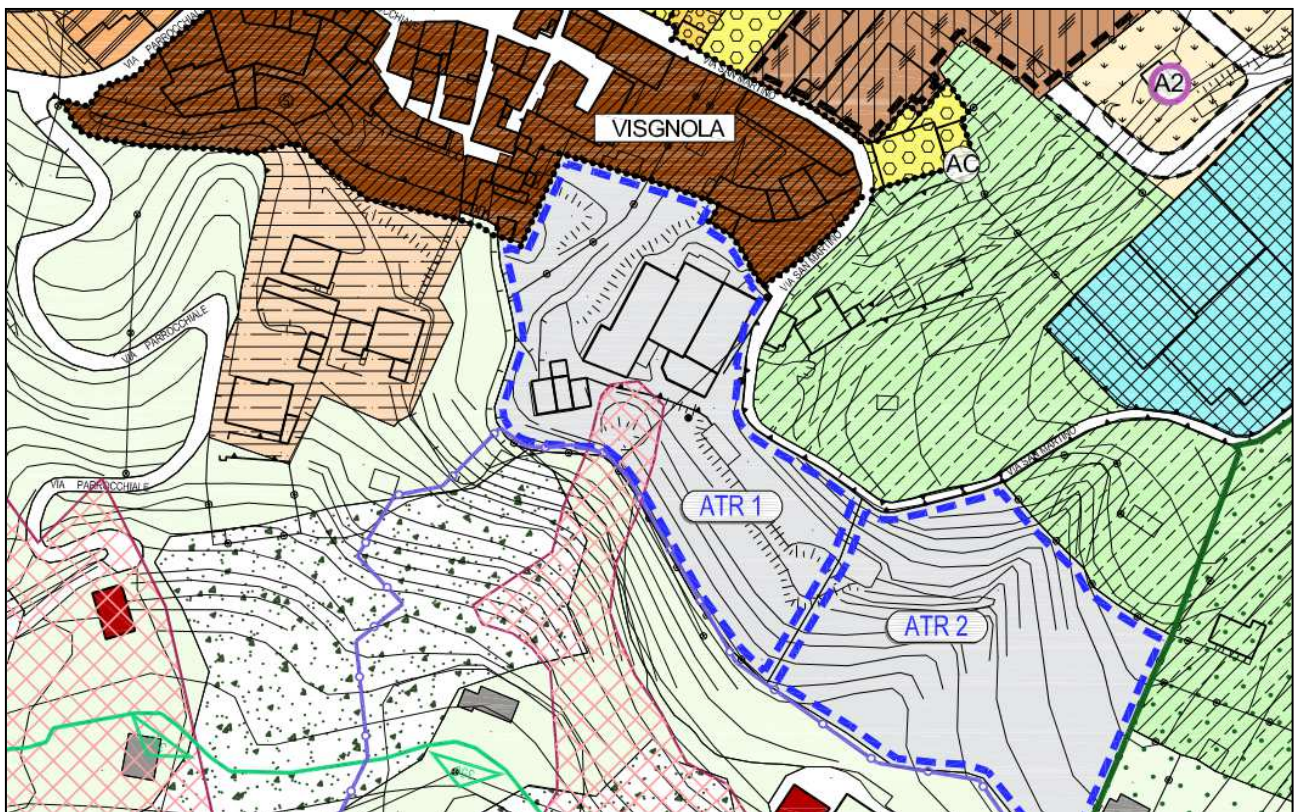
CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La richiesta formulata non può essere accolta in quanto la richiesta formulata non riguarda gli ambiti territoriali interessati dalla presente variante urbanistica afferenti al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, ma inerisce l'ambito ATR1 il quale trova riferimento nel Documento di Piano, quest'ultimo non interessato dalla presente variante.

La richiesta formulata potrà essere esaminata nella prossima variante urbanistica agli atti del P.G.T.



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera di C.C. n° 29 del 30.10.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 6

**Sig. BUCHER GIANFRANCO in qualità di tecnico incaricato Soc. Gran Hotel Villa Serbelloni S.r.l.
Prot. n° 1484 del 15.01.2024 – Comune di Bellagio**

Lo scrivente Bucher Gianfranco in qualità di legale rappresentante della società GRAND HOTEL VILLA SERBELLONI S.r.l. proprietaria degli immobili Grand Hotel Villa Serbelloni

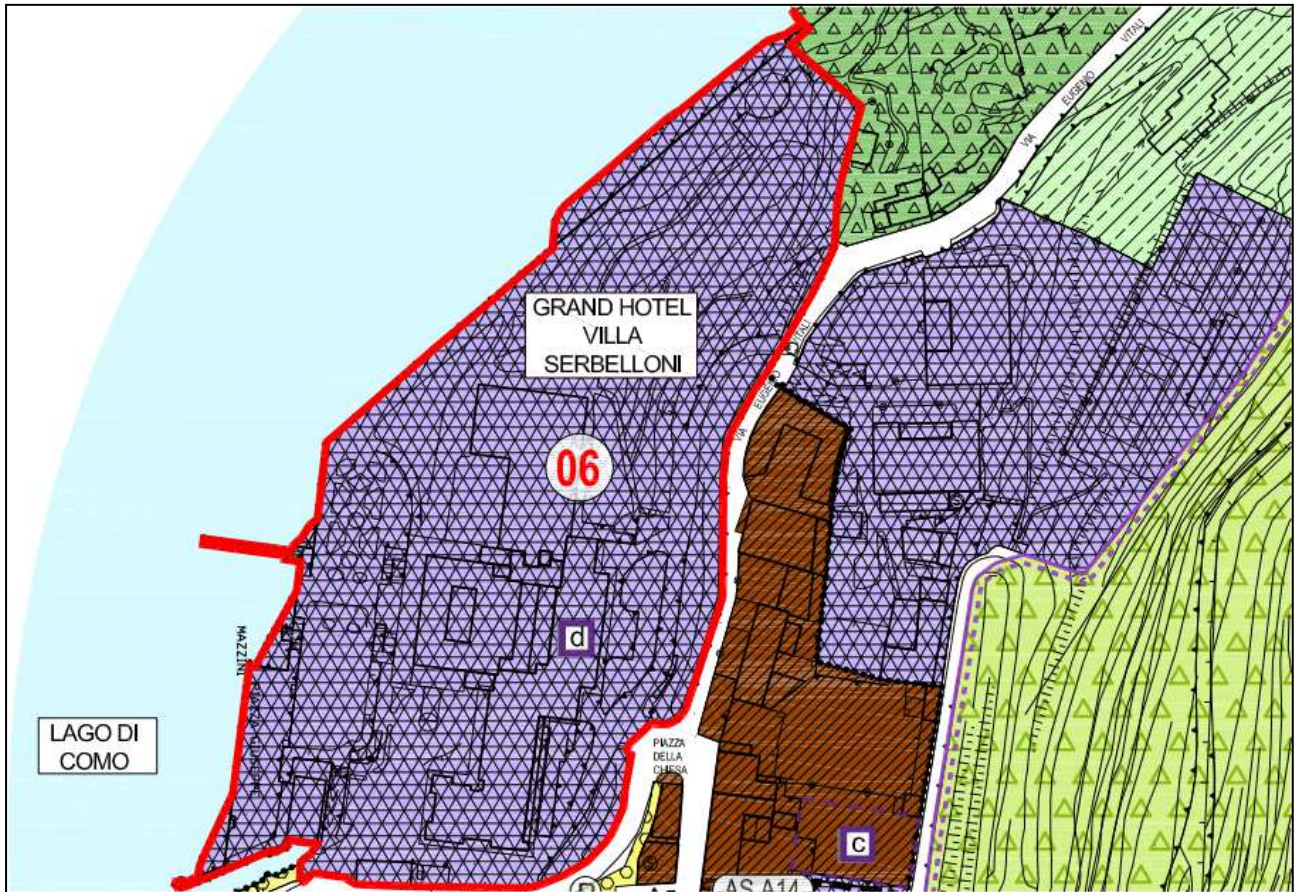
VISTI gli elaborati della 1^a Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in "Turistico ricettivo commerciale terziario" con il testo di norma speciale lettera d.

CHIEDE che il testo della norma speciale lettera D sia aggiornato come segue:

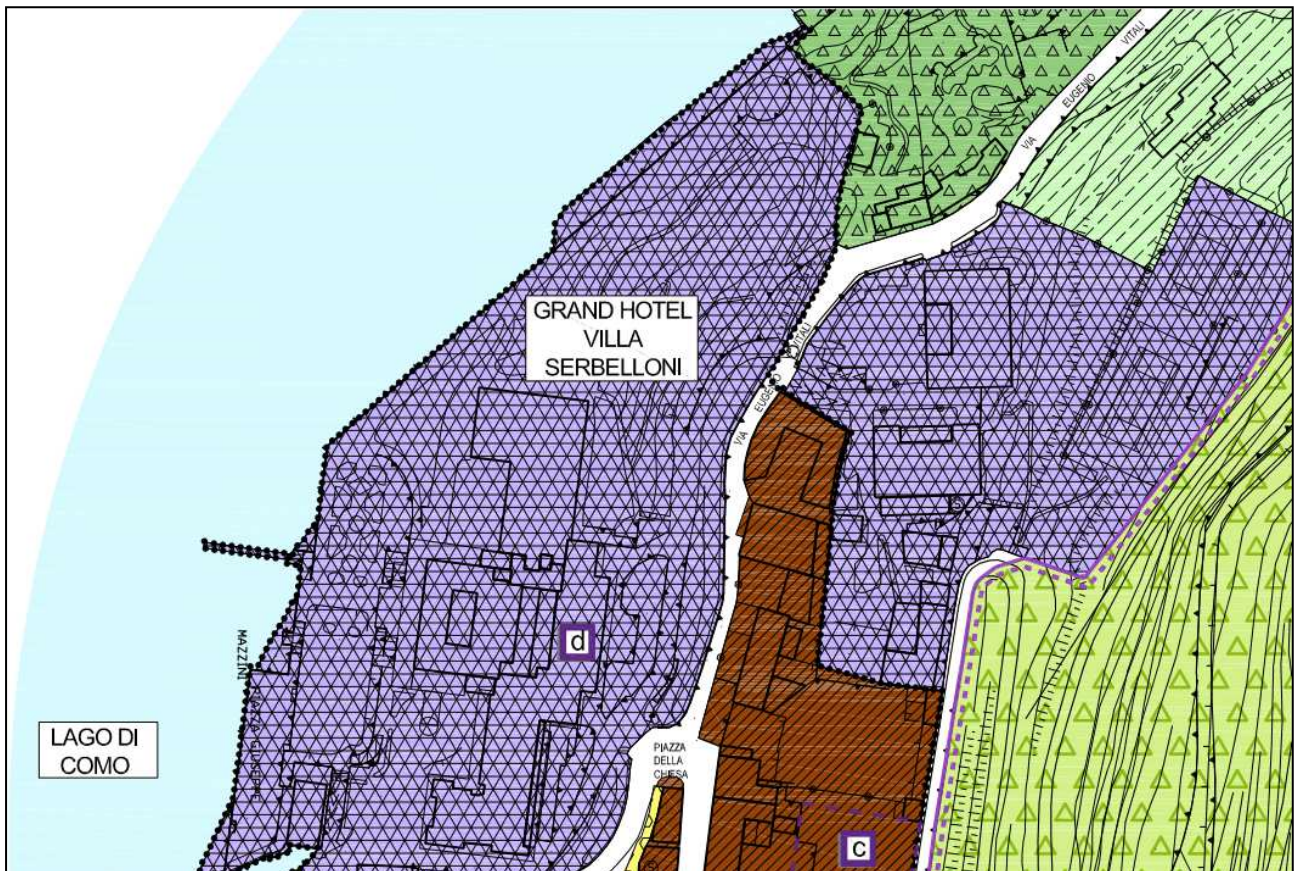
"Nell'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera d è consentito l'ampliamento dell'albergo attraverso il recupero del sottotetto, nonché l'ampliamento della simmetrica ala nord così come previsto nell'autorizzazione Paesaggistica n. 20 del 2007 e come meglio rappresentato nell'elaborato grafico tavola n. 10 del 3.09.2007 prot. n. 12877. Nel compendio del Grand Hotel Villa Serbelloni sarà possibile la riorganizzazione degli spazi interni del complesso alberghiero, attualmente destinati a vani tecnici e/o magazzini, depositi, cantine, rispostigli, ecc., per un riutilizzo ai fini alberghieri. Nelle aree di proprietà, perimetrate in zona TR-C-TER, sarà altresì possibile realizzare nuovi vani interrati e seminterrati, da destinare al potenziamento dell'attività alberghiera, per una superficie di 500,00 mq in deroga alle specifiche norme di zona"

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

L'osservazione proposta è meritevole di accoglimento in quanto volta a meglio precisare la norma speciale di cui alla lettera d, oggetto della presente variante al piano delle regole ed al piano dei servizi.



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera di C.C. n° 29 del 30.10.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 7

**Sig. BOUCHER GIANFRANCO in qualità di tecnico incaricato dalla Soc. Gran Hotel Villa Serbelloni S.r.l.
Prot. n° 1485 del 15.01.2024 – Comune di Bellagio**

Lo scrivente Bucher Gianfranco in qualità di legale rappresentante della società GRAND HOTEL VILLA SERBELLONI S.r.l. proprietaria degli immobili Grand Hotel Villa Serbelloni

VISTI gli elaborati della 1^a Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023” ed in particolare per quanto attiene la Norma Speciale di cui alla lettera I

CHIEDE che il testo della norma speciale lettera I sia aggiornato come segue:

“Le volumetrie generate nell’ambito individuato negli elaborati di piano con la lettera I1 corrispondente ai mappali n- 5740 e 4517 potranno essere trasferite nell’ambito individuato con la lettera I2 corrispondente al mappale n. 3643.

Il trasferimento delle volumetrie sarà soggetto ad atto di asservimento volumetrico. All’atto del trasferimento delle volumetrie i terreni mappale n. 5740 e 4571 saranno ceduti a titolo gratuito al comune. Nell’ambito individuato con la lettera I2 sarà possibile intervenire in applicazione dei disposti dell’ambito urbanistico R2 residenziale esistente e di completamento ad eccezione della volumetria e dell’altezza delle nuove costruzioni con applicazione dei seguenti nuovi parametri:

V – volumetria: quella generata dal mappale n. 3643 con l’aggiunta di quella trasferita dai mappali n. 5740 e 4517;

H – altezza media: 11,00 m;

H – altezza massima: non oltre 3,00 metri l’altezza media.

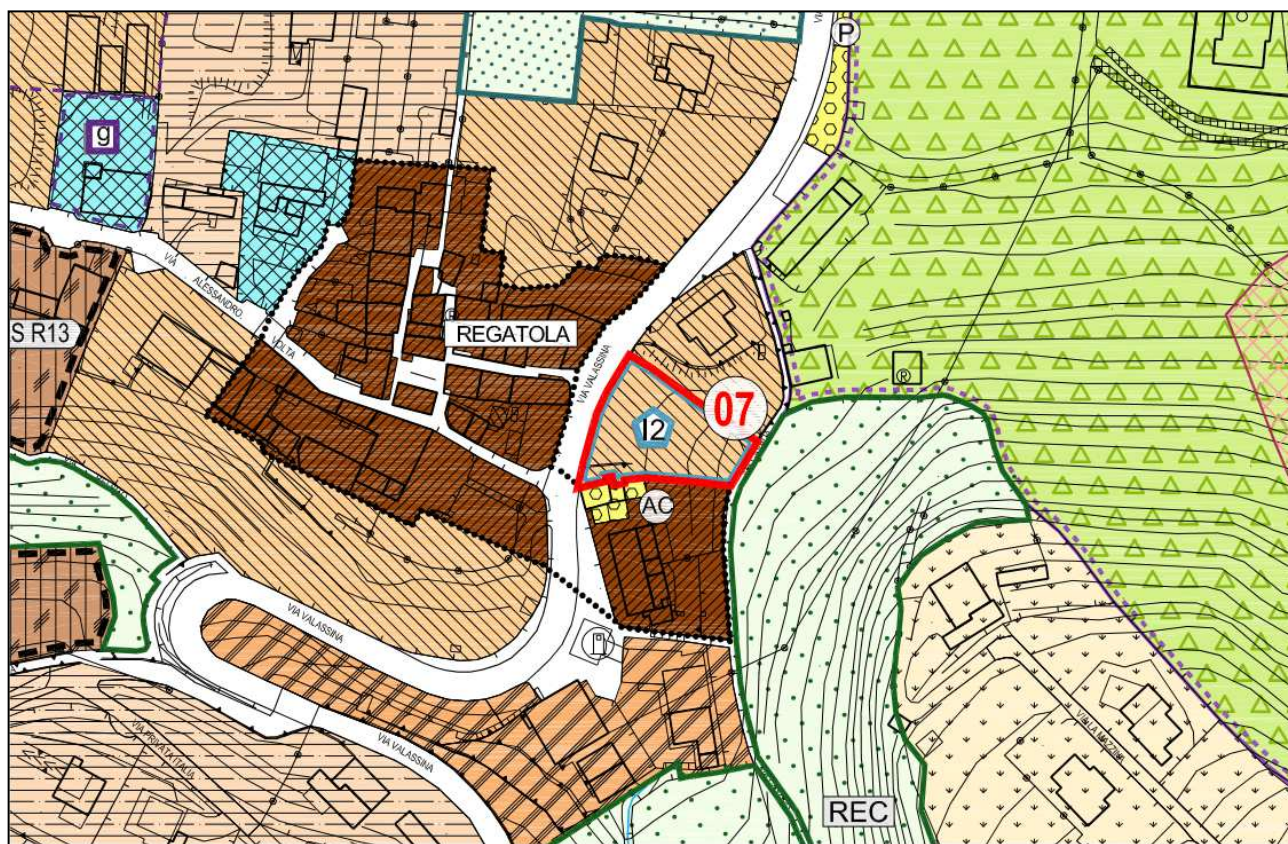
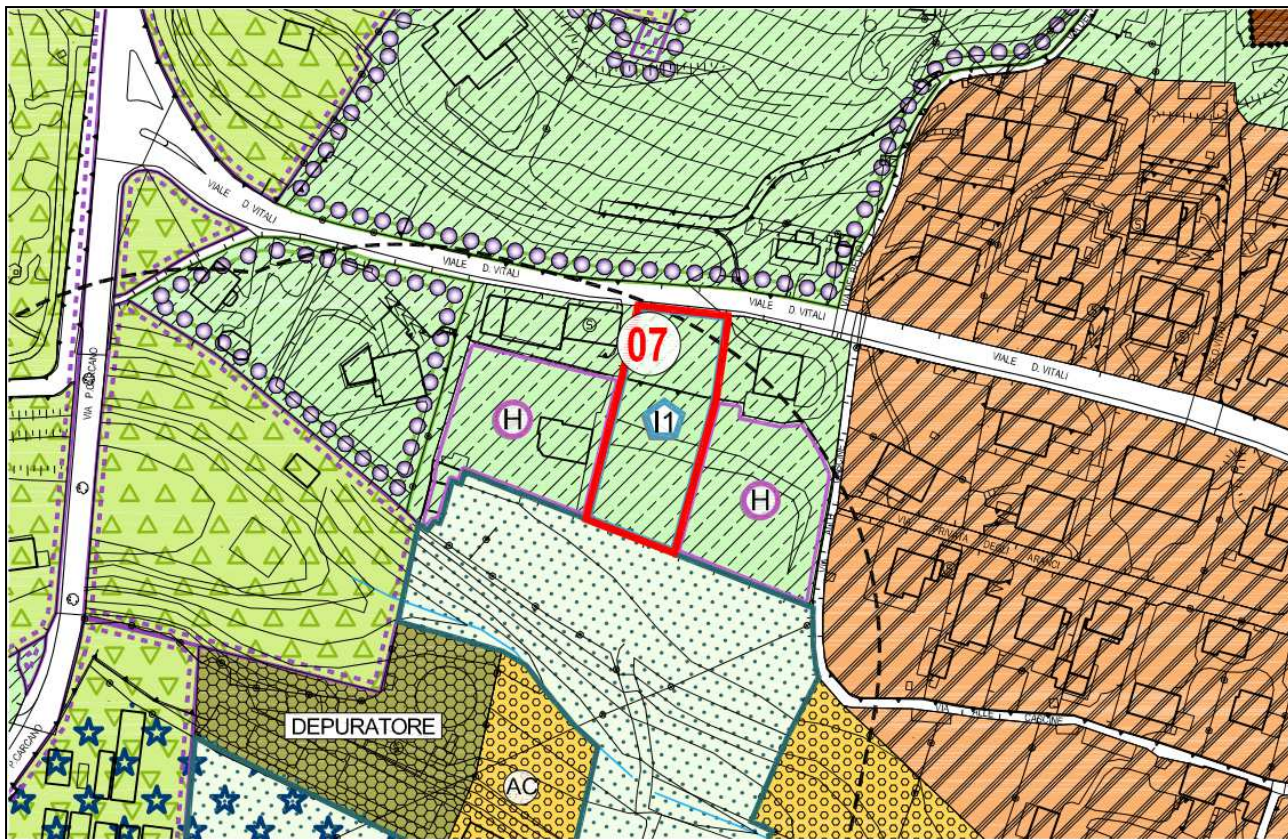
In alternativa, al trasferimento di cui sopra, le volumetrie generate nell’ambito individuato negli elaborati di piano con la lettera I1 corrispondente ai mappali n. 5740 e 4517 potranno essere trasferite nelle aree del compendio immobiliare di proprietà Grand Hotel Villa Serbelloni.

Le volumetrie saranno destinate al potenziamento dell’attività alberghiera in deroga alle norme di zona del PGT.

Resta confermato che il trasferimento delle volumetrie sarà soggetto ad atto di asservimento volumetrico e che all’atto del trasferimento delle volumetrie i terreni mappale n. 57410 e 4571 saranno ceduti al comune a titolo gratuito”.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

L’osservazione proposta è meritevole di accoglimento in quanto volta a meglio precisare la norma speciale di cui alla lettera I, oggetto della presente variante al piano delle regole ed al piano dei servizi.



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera di C.C. n° 29 del 30.10.2023 con individuazione osservazione

OSSERVAZIONE n° 8

SIG.RA BIANCHI PIERA VITTORIA E SIG. BIANCHI GIUSEPPE

Prot. n° 1548 del 15.01.2024 – Comune di Bellagio

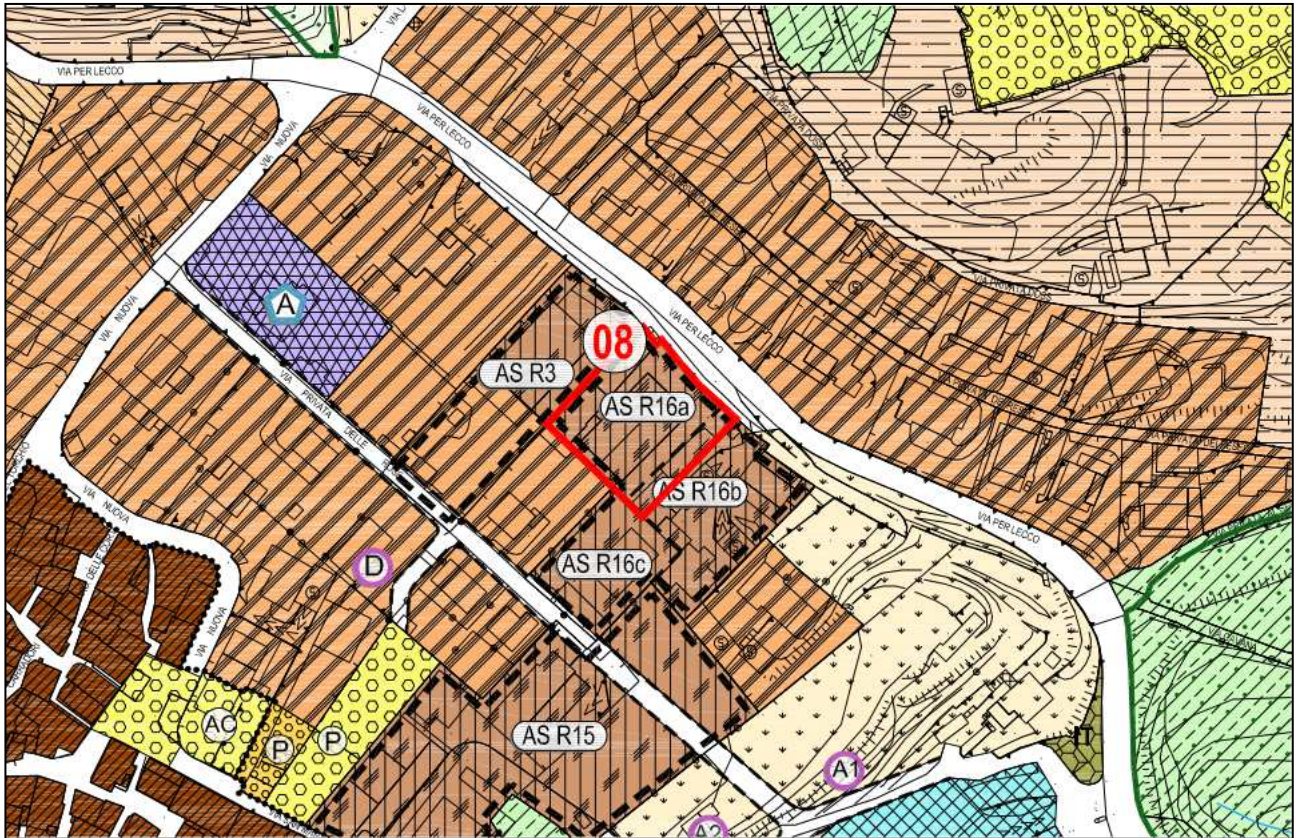
Gli scriventi Bianchi Piera Vittoria e Bianchi Giuseppe in qualità di proprietario dei terreni situati in via Per Lecco e contraddistinti catastalmente ai mappali n° 4075, 4774 e 6583.

VISTI gli elaborati della 1^ Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in "Ambito di riqualificazione AS R3 ed in parte in AS R16b".

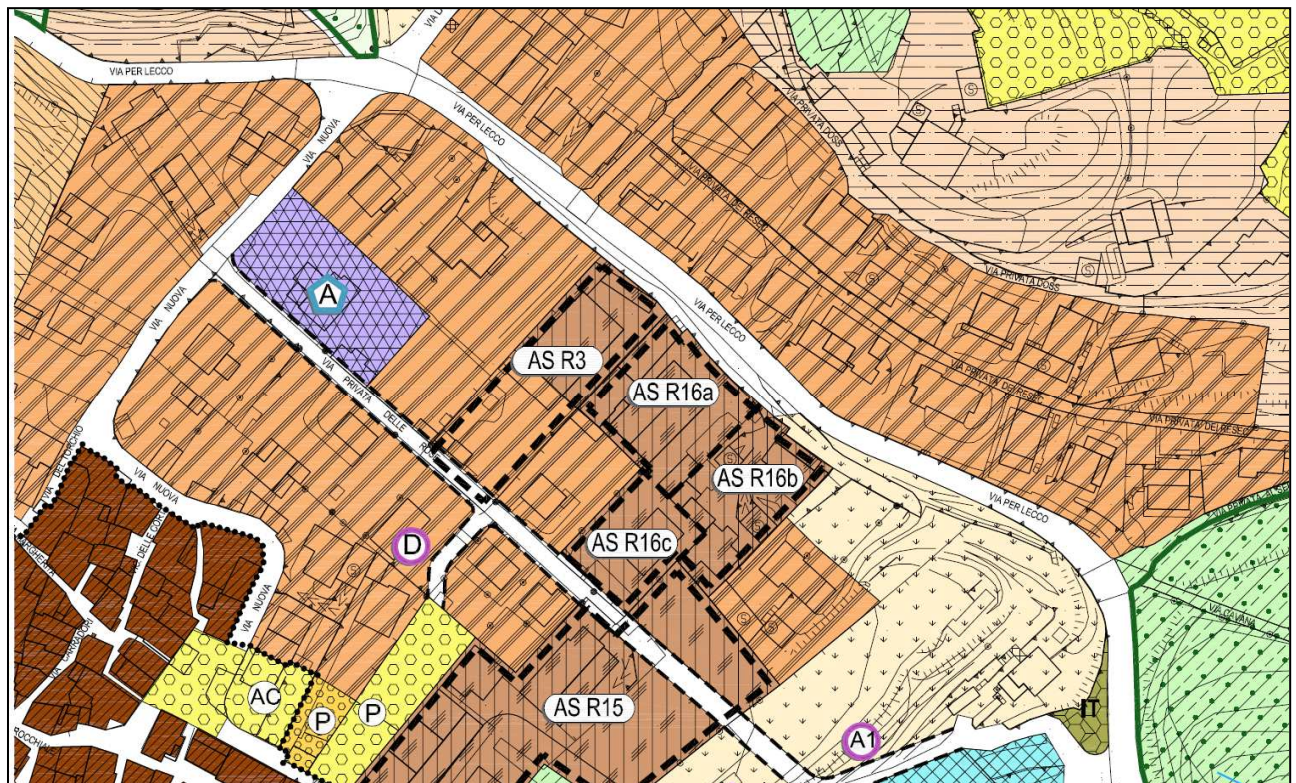
CHIEDE di stralciare dall'ambito AS R 16b il mappale n. 4075 e di ricomprenderlo nell'ambito AS R 16a con gli altri mappali n. 4774 e 6583 al fine di poter operare in autonomia rispetto ad altre proprietà private.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

L'osservazione proposta è meritevole di accoglimento in quanto volta a meglio indicare la suddivisione delle proprietà in relazione ai comparti ASE16a e ASR 16b.



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera di C.C. n° 29 del 30.10.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 9 – FUORI TERMINE

SIG. SANPIETRO DAVIDE

Prot. n° 2782 del 29.01.2024 – Comune di Bellagio

Lo scrivente Sanpietro Davide in qualità di proprietario dei terreni situati in via Gorla località Civenna e contraddistinti catastalmente ai mappali n° 3398, 3399 e 1256.

VISTI gli elaborati della 1^a Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in parte in "Aree agricole strategiche" e in parte in "Ambito boscato".

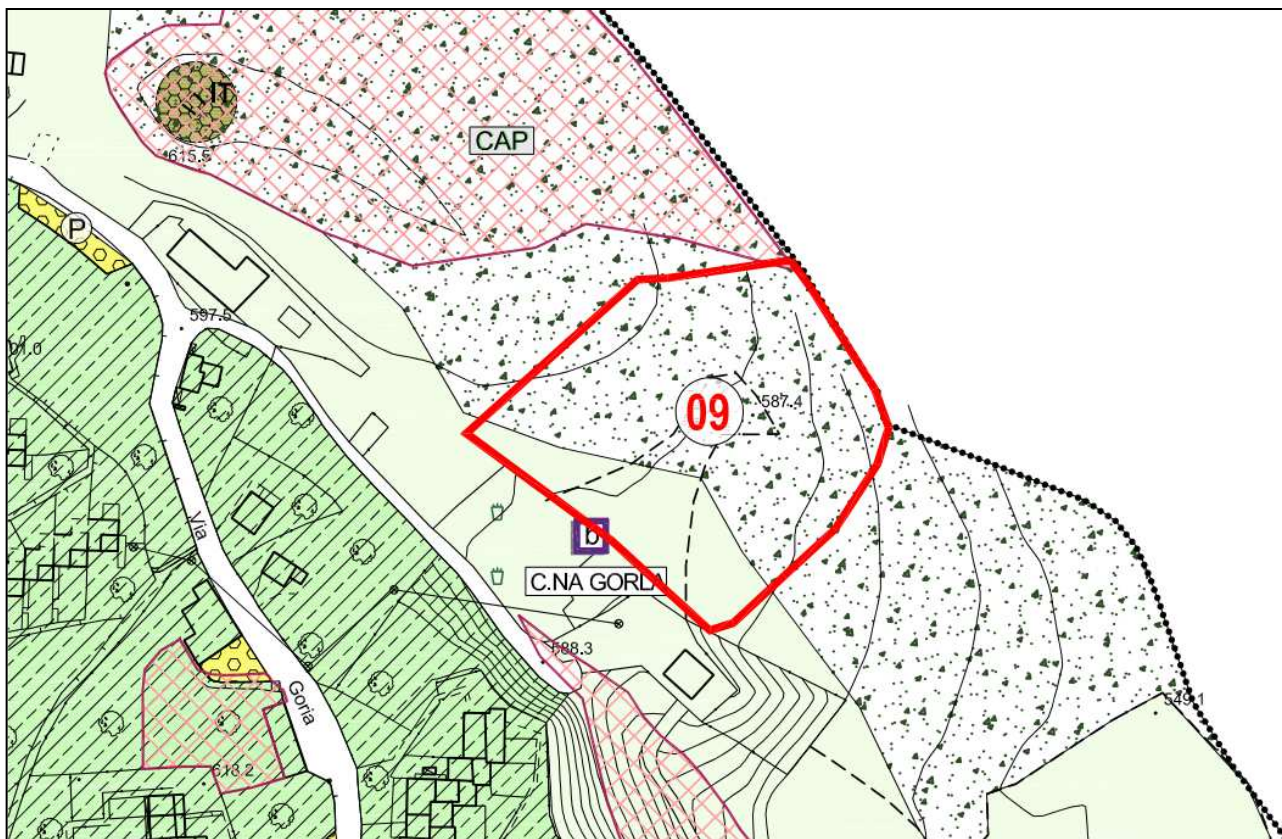
CONSIDERATO CHE l'area risulta essere un'estensione di un campo prativo confinante a Sud e privo di alberi; e viene utilizzato dal conduttore del terreno per posizionare elementi necessari allo svolgimento delle proprie attività.

CHIEDE che l'intera area venga esclusa dalla delimitazione delle aree boscate per includerla nell'ambito "Aree agricole strategiche (edificabili)".

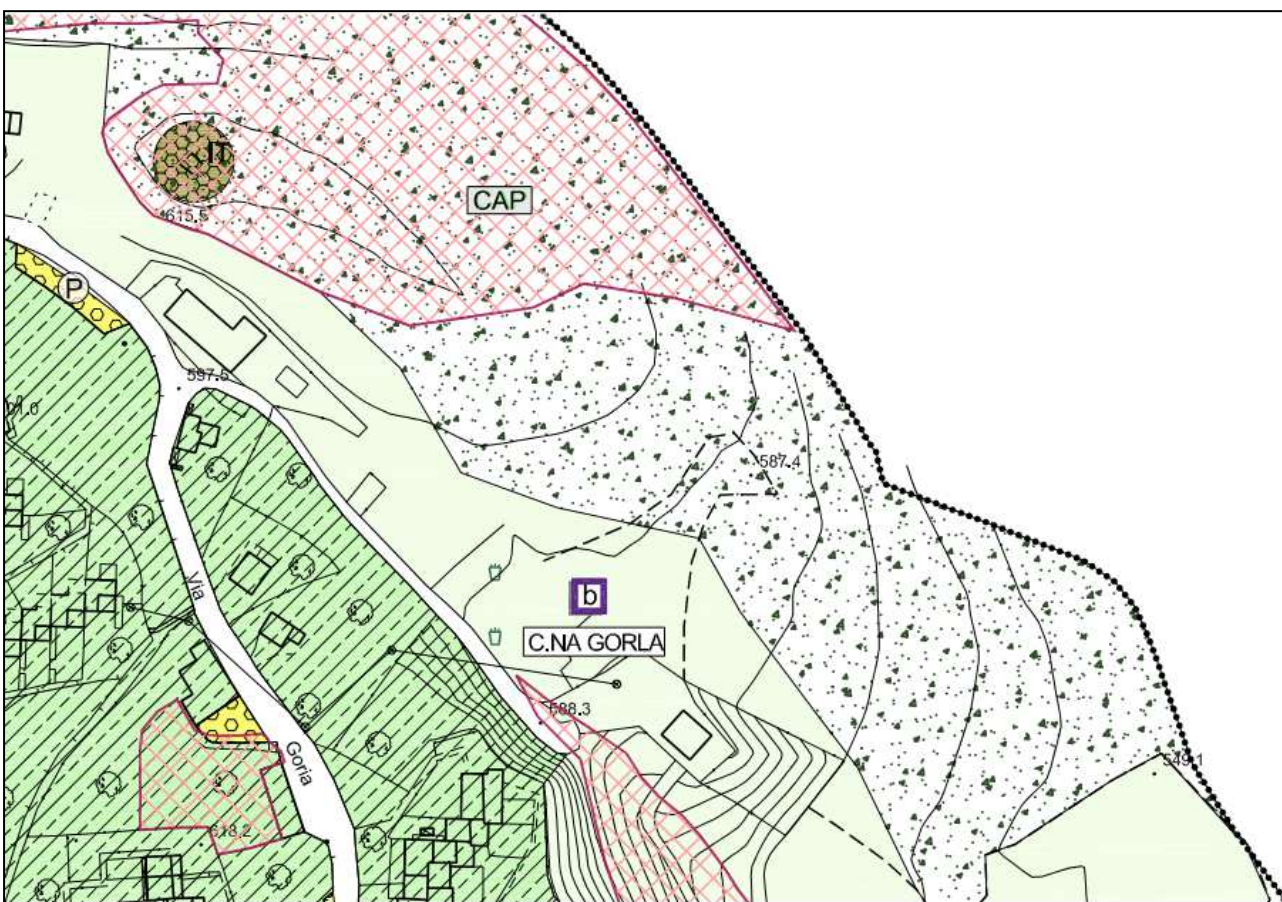
CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La richiesta formulata non può essere oggetto di accoglimento in quanto nel vigente strumento urbanistico e nella 1^a variante agli atti del P.G.T. piano delle regole e piano dei servizi sono state riportate gli ambiti boscati così come rappresentati nell'originari ex P.G.T. del Comune di Bellagio e del Comune di Civenna.

Nell'ambito della redazione del Nuovo P.G.T. sarà possibile recepire gli ambiti boscati così come rappresentati nel Piano di Indirizzo Forestale PIF, redatto dalla Comunità Montana del Triangolo Lariano.



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera di C.C. n° 29 del 30.10.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 10 – FUORI TERMINE

**SIG. RA MARTINELLI TIZIANA in qualità di legale rappresentante della Soc. Hotel Belvedere S.r.l.
Prot. n° 3811 del 09.02.2024 – Comune di Bellagio**

Lo scrivente Martinelli Tiziana in qualità legale rappresentate della società Hotel Belvedere S.r.l. proprietaria del compendio immobiliare situato in via Valassina 31.

VISTI gli elaborati della 1^ Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in parte in "Ambito turistico-ricettivo" disciplinato dalla scheda AS A16.

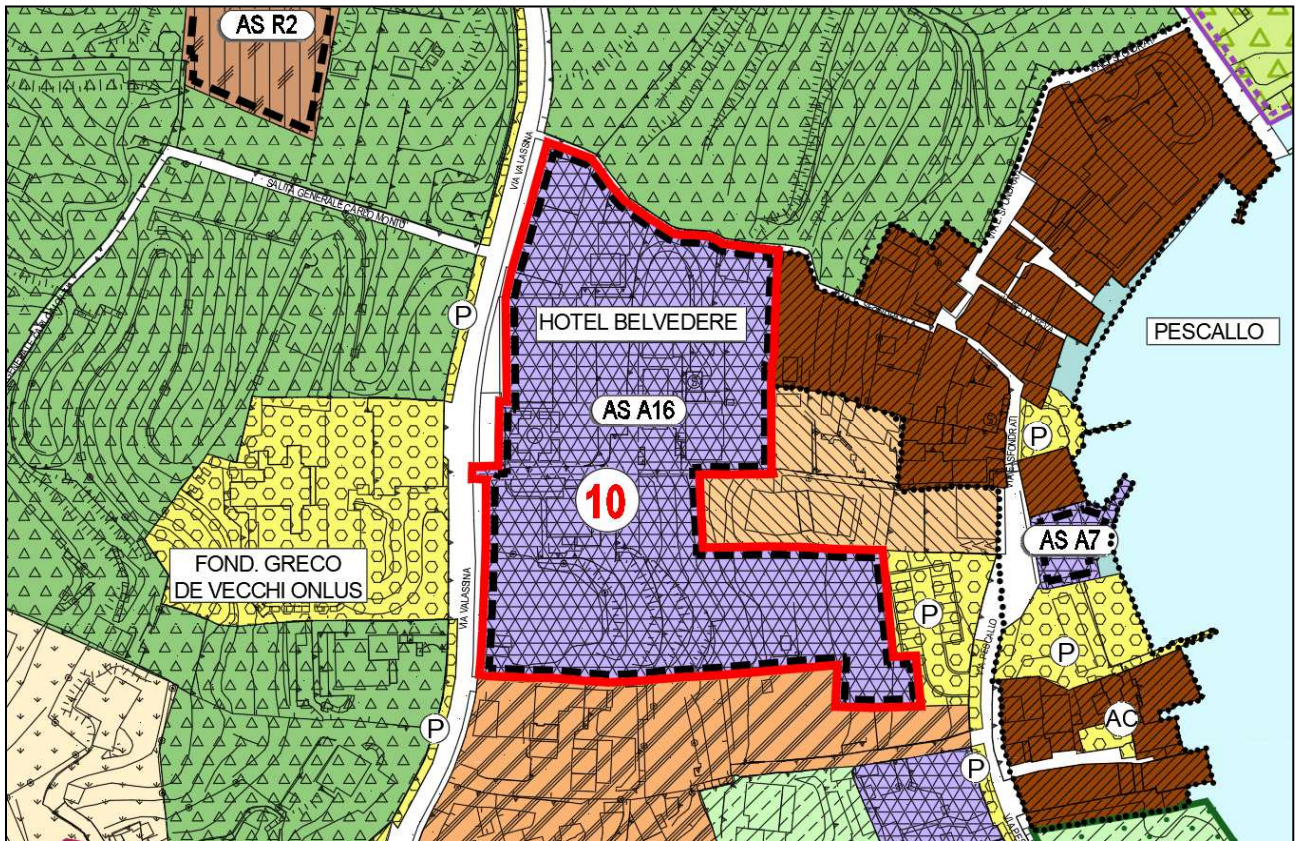
CONSIDERATO CHE la dizione inserita nella norma adottata che recita "preservando il cono di visuale dalla via Valassina al lago" potrebbe avere un'interpretazione restrittiva tale da inibire la realizzazione della sala ristorante nell'attuale e unica possibile posizione della terrazza sul lato sud-est del fabbricato; considerata la consistente distanza tra l'edificio principale dell'albergo e l'edificio a sud, che, non potendo comunque essere fisicamente collegato con l'edificio principale, garantirà sempre un cono di visuale aperto verso il lago.

CHIEDE di cassare la dizione "preservando il cono di visuale della via Valassina verso il lago" oppure di attenuare la possibile interpretazione restrittiva, sostituendola con la dizione "evitando di occludere completamente il cono visivo dalla via Valassina verso il lago, anche facendo ricorso a pareti ampiamente vetrate".

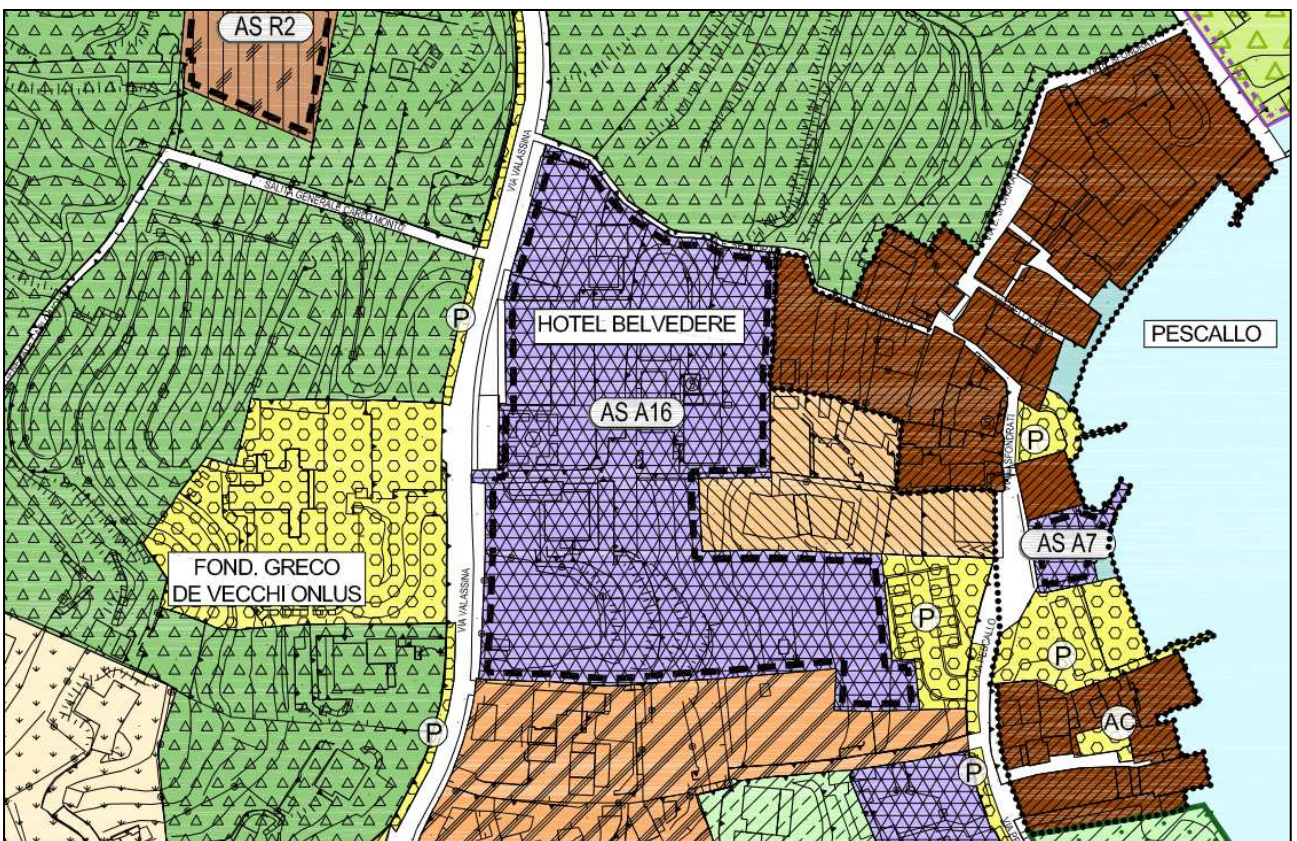
CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione proposta non può essere accolta in quanto modifica le finalità che si è posta la variante, resa sostenibile dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ossia quella di consentire l'adeguamento della struttura alberghiera, nel rispetto e tutela delle visuali significative verso il Lago di Como.

COMUNE DI BELLAGIO (CO)
CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E RECEPIMENTO PARERI



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera di C.C. n° 29 del 30.10.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 11 – FUORI TERMINE

SIG.RA GANDOLA ELISABETTA, SIG. GILARDONI ALESSANDRO, SIG.RA GILARDONI CHIARA
Prot. n° 4763 del 22.02.2024 – Comune di Bellagio

Gli scriventi Gandola Elisabetta, Gilardoni Alessandro e Gilardoni Chiara in qualità di proprietari degli immobili contraddistinti catastalmente ai mappali n° 1414, 8735, 4003.

VISTI gli elaborati della 1^ Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in parte in "Ambito speciale" disciplinato dalla scheda AS A10 e in parte in "Ambito boscato".

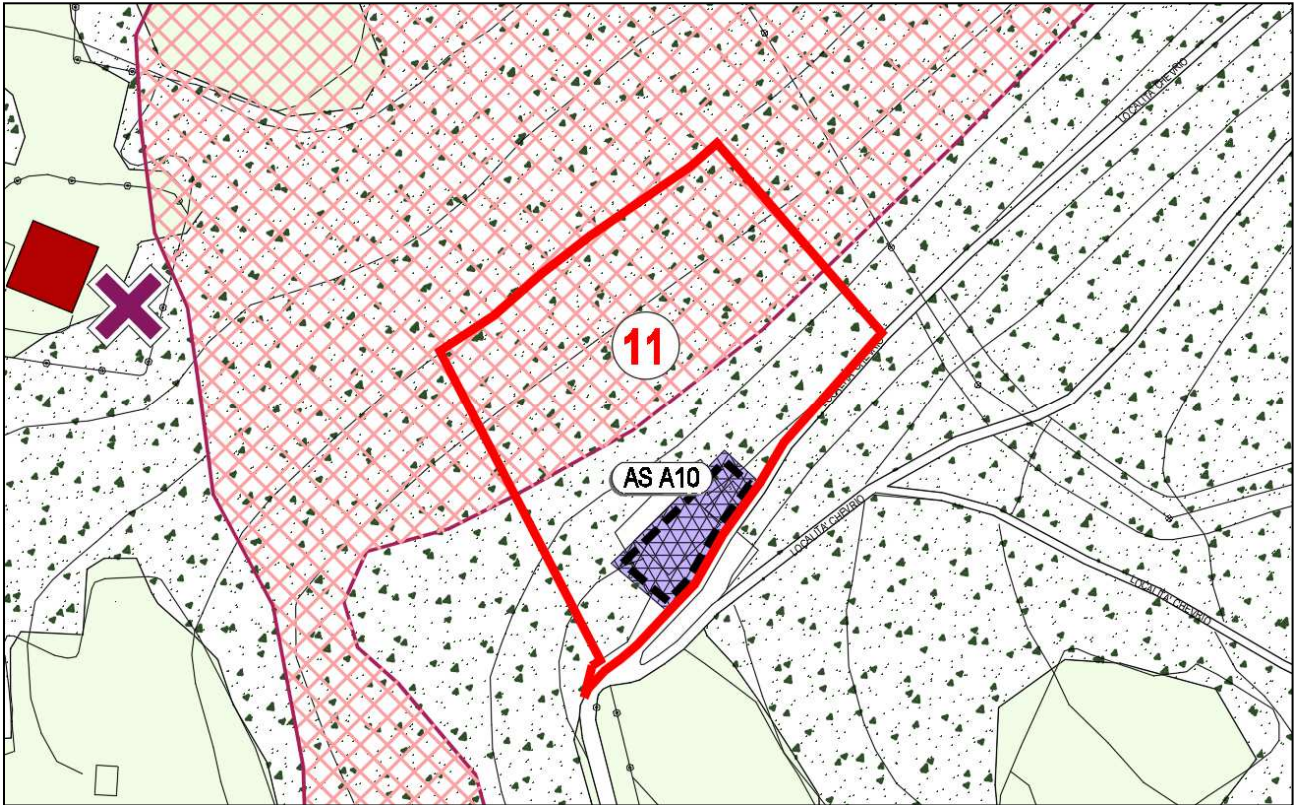
CONSIDERATO CHE l'area è disciplinata dalla scheda AS A10 che assegna la possibilità di realizzare un ampliamento volumetrico nel solo piano seminterrato o, alternativamente attraverso il recupero del piano sottotetto;

CHIEDE di poter utilizzare il volume in ampliamento senza limitarlo al solo piano seminterrato o attraverso il recupero del piano sottotetto; di valutare la possibilità di eliminare il limite massimo di 180 mc, limitandosi a mantenere l'indice del 20% della volumetria esistente o, in subordine aumentarlo a 250 mc.

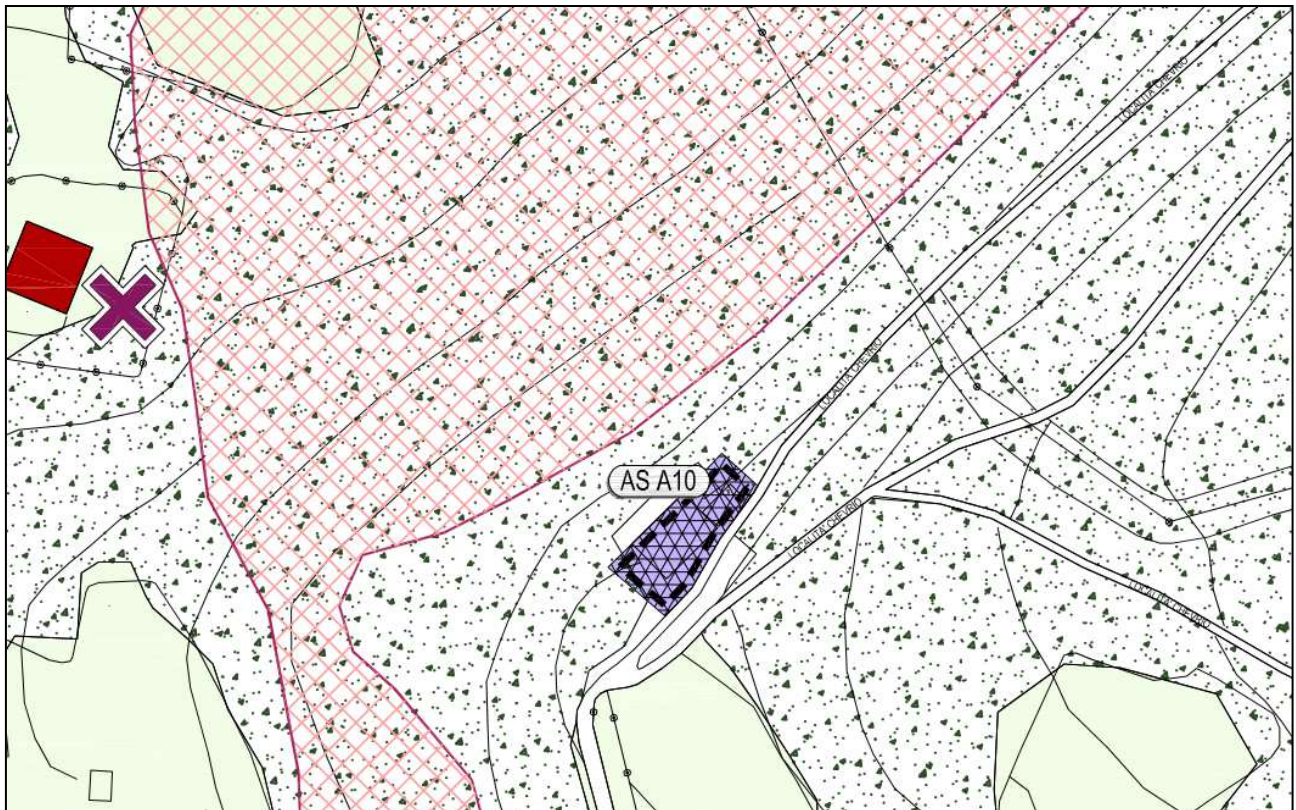
CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione proposta non può essere accolta in quanto l'ambito non è oggetto della presente variante urbanistica.

La richiesta formulata potrà essere esaminata nella prossima variante urbanistica agli atti del P.G.T.



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera di C.C. n° 29 del 30.10.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 12 – FUORI TERMINE

SIG. IVAN PESCIALLI

Prot. n° 5261 del 29.02.2024 – Comune di Bellagio

Lo scrivente Ivan Pescialli in qualità di proprietario dei terreni come individuati nello stralcio mappa presente nell'osservazione.

VISTI gli elaborati della 1^a Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in parte in "Aree agricole strategiche con edifici sparsi di categoria A".

CONSIDERATO CHE il fabbricato risulta essere in pessime condizioni di manutenzione ed è inserito in un contesto boscato ed eventuali interventi di ristrutturazione/ampliamento con demolizione/ricostruzione od anche spostamento di sedime interesserebbero in caso di accoglimento della seguente proposta un unico ambito urbanistico con evidenti semplificazioni procedurali.

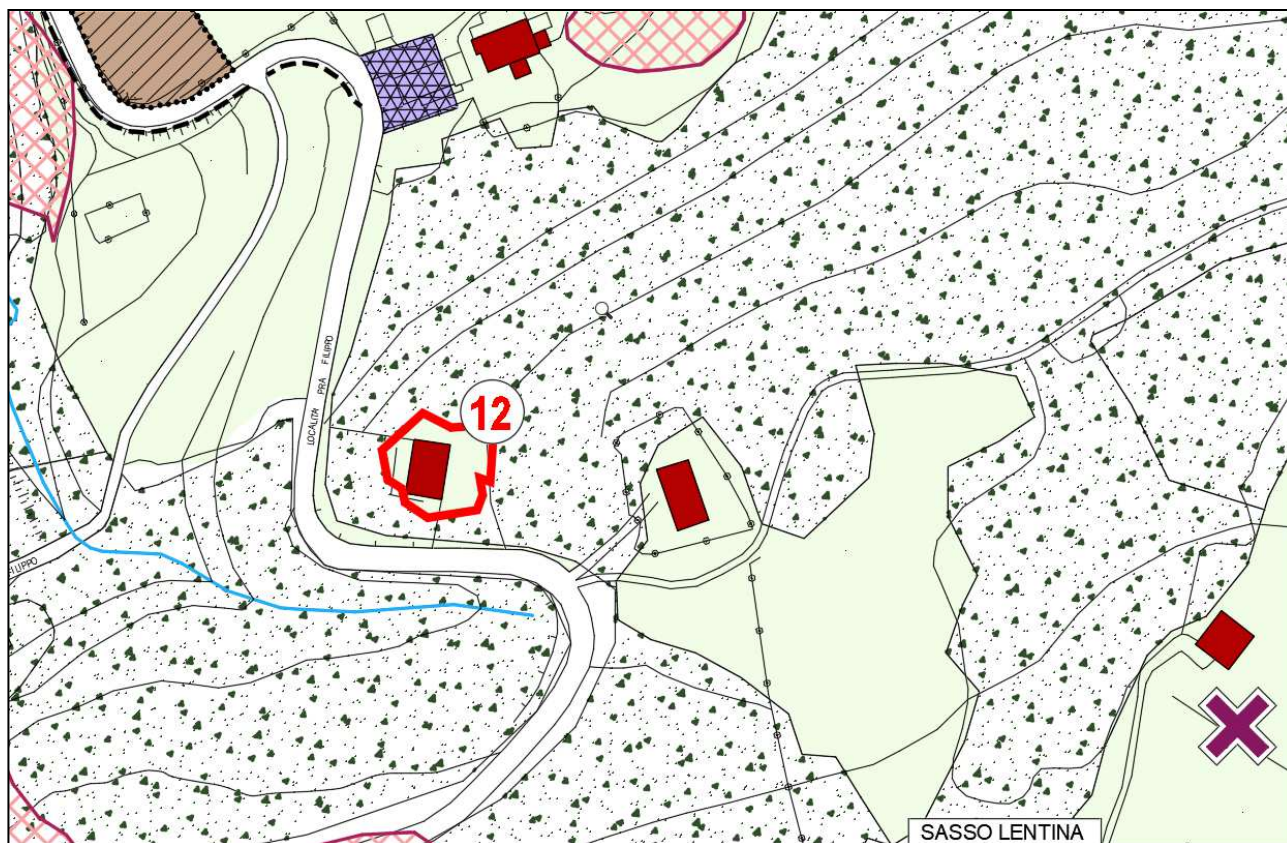
CHIEDE che l'intera area venga classificata come "Ambito boscato".

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

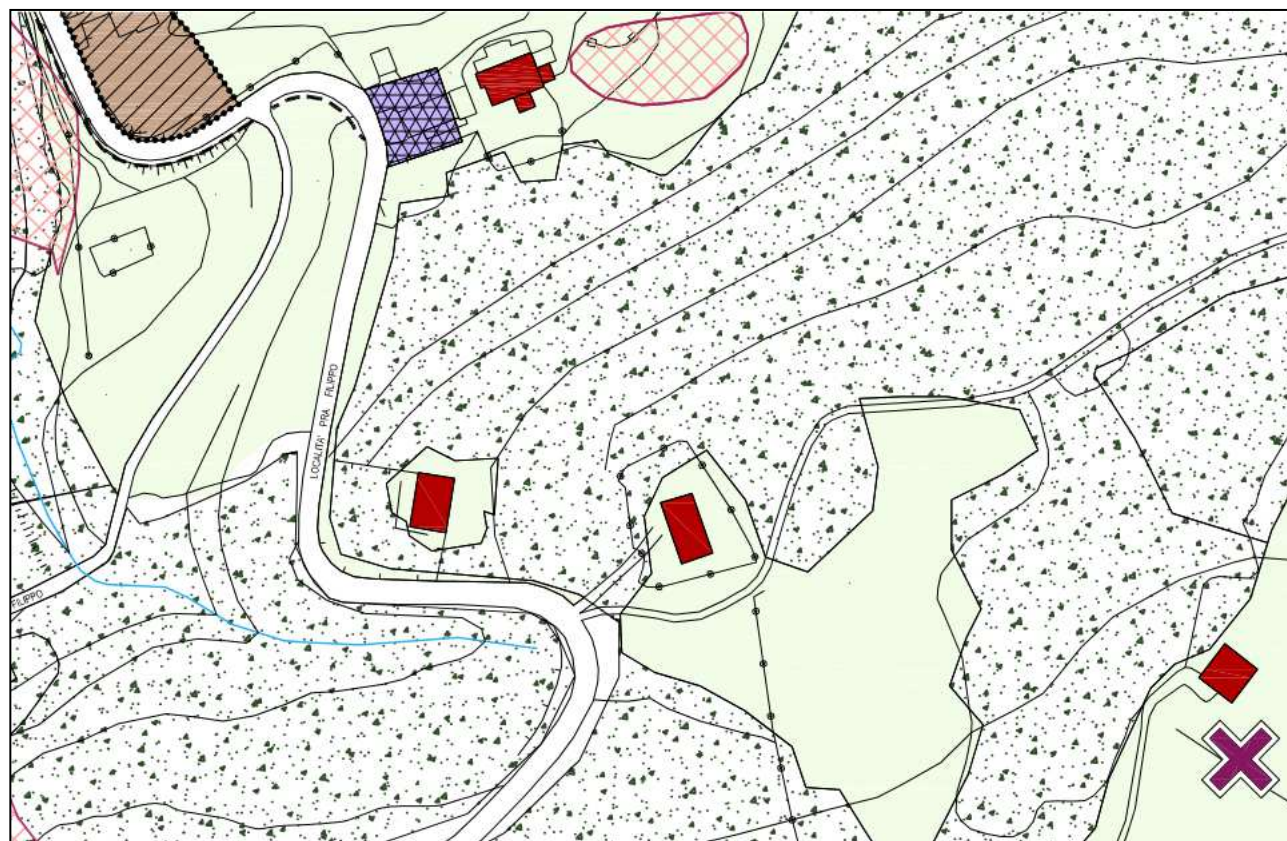
La richiesta formulata può essere oggetto di accoglimento parziale per quanto attiene gli interventi che possono essere eseguiti sugli edifici sparsi in ambito agricolo con apposita schedatura puntuale di dettaglio in relazione ad eventuali interventi di demolizione e ricostruzione.

Nel merito della diversa classificazione degli ambiti boscati nell'ambito della redazione del Nuovo P.G.T. sarà possibile recepire gli ambiti boscati così come rappresentati nel Piano di Indirizzo Forestale PIF, redatto dalla Comunità Montana del Triangolo Lariano.

COMUNE DI BELLAGIO (CO)
CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E RECEPIMENTO PARERI



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera di C.C. n° 29 del 30.10.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 13 – FUORI TERMINE

SIG. TIZIANO MARANESI, SIG. ANDREA NEGRINI E SIG. IVAN PESCIALLI

Prot. n° 2782 del 29.01.2024 – Comune di Bellagio

Gli scriventi Tiziano Maranesi, Andrea Negrini e Ivan Pescialli in qualità di tecnici operanti sul territorio

VISTI gli elaborati della 1^a Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023.

CHIEDONO la modifica al testo di alcuni articoli della Normativa Tecnica di Attuazione adottata:

- **art. 32.4 “ville con contesti verdi di valore ambientale”:**

si chiede l'eliminazione di quanto scritto in colore blu poiché sarebbe in contrasto con le modifiche/integrazioni proposte all'art. 33.2, oltre ad alcune inesattezze di testo

...“**Tipologie di trasformazione (art.3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.):**

Le disposizioni che in taluni casi si sovrappongono agli ambiti omogenei VILLE CON CONTESTI A VERDI DI VALORE AMBIENTALE previste dagli ambiti di “pregio paesaggistico” e di “elevato pregio paesaggistico” (33 delle presenti norme).

Fabbricati principali e pertinenze – sono ammessi gli interventi di cui alle lettere **a), b), c), d) ed e)** all'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.; gli interventi di cui alla lettera **e)** all'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. sono assentibili solo per gli ambiti non ricadenti nelle aree individuate con ambiti di “pregio paesaggistico” e di “elevato pregio paesaggistico” (33 delle presenti norme).

Fabbricati accessori – sono ammessi gli interventi di cui alle **lettere a), b), c), d) ed e)** dell'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.; sono consentiti gli ampliamenti “una tantum” e nuove edificazioni (**lettera e)** all'art.3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.) saranno possibili nella misura massima di quanto previsto **dal 0** delle presenti norme); interventi che prevedono la demolizione-ricostruzione con stessa o diversa sagoma e/o la modifica dell'area di sedime, sono assentibili solo nei casi in cui si dimostrino, con idonea relazione e simulazione fotografica, un miglior inserimento all'interno delle aree a verde.”

...“**Titolo Abilitativo:**

diretto – titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016;

indiretto – **Permesso di Costruire Convenzionato:** la realizzazione di autorimesse in quantità superiore al rapporto di 1/10 dovrà essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Indici e parametri di edificabilità:

Indice di densità edilizia - volumetria pari all'esistente; è altresì possibile realizzare:

- in tutti gli ambiti un ampliamento "una tantum" fuori terra e/o seminterrato, in aderenza al corpo di fabbrica principale (o in alternativa addizionato ad altri fabbricati esistenti), pari al 10% con un minimo di 100 mc (calcolato come previsto dal 0 delle presenti norme) esistente al 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. approvato);

- un ampliamento "una tantum" interrato, pari al 20% (con un minimo di 100 mc) del volume totale (calcolato come previsto dal 0 delle presenti norme) esistente al 01.09.2013 (data in cui entrambi i Comuni erano dotati di P.G.T. approvato). Per la realizzazione delle porzioni interrate è sempre consentita la formazione di bocche di lupo e luci al fine di garantire l'areazione e l'illuminazione ai locali."

- **Art. 32.1 D "NAF-Tsm – tessuto storico in ambito montano":**

Si chiede l'**eliminazione di quanto scritto in colore blu ed inserimento di quanto aggiunto in colore rosso** (la limitazione al recupero dei sottotetti è presente solo in questo articolo ed in tale ambito è sempre stato possibile intervenire con interventi "fuori sagoma"; in cartografia inoltre sono inserite in tale ambito anche zone limitrofe ai pochi effetti nuclei antichi montani nelle quali sarebbe auspicabile nell'ottica di agevolare il recupero funzionale e l'efficientamento energetico dei fabbricati esistenti poter intervenire senza le particolari limitazioni riportate nella normativa adottata. Inoltre si ritiene opportuno evitare il ricorso al permesso di costruire convenzionato per gli interventi di ampliamento -che sono limitati al 15% del volume esistente ed eventualmente al recupero del sottotetto a fini abitativi-, consentendo, come per la maggior parte degli altri ambiti, l'intervento diretto.)

...**"Titolo Abilitativo:**

diretto - titolo abilitativo edilizio idoneo alla natura dell'intervento, così come previsto dalla tabella A del D.Lgs. 222/2016;

indiretto - Permesso di Costruire Convenzionato: per gli interventi di ampliamento "una tantum" fuori terra e/o seminterrato da realizzare sia in aderenza al corpo di fabbrica principale che in sopraelevazione, a condizione che non vada ad ostruire la visuale e comunque sino ad una H massima pari a 7,50, pari al 15% del volume totale (calcolato come previsto dagli articoli delle presenti norme) esistente al 01.01.2014 con un minimo comunque garantito pari a 80,00 mc..

E' ammessa la demolizione delle solette intermedie e la sopraelevazione dell'edificio, indipendentemente dal numero di piani, al fine di poter utilizzare gli ampliamenti volumetrici già ammessi dalla strumentazione urbanistica vigente.

La realizzazione di autorimesse in quantità superiore al rapporto al minimo previsto per ogni singola destinazione d'uso dovrà essere oggetto di apposita convenzione, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale."

...**“Recupero dei sottotetti**

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è consentito nell'ambito della sagoma dell'edificio attraverso la demolizione delle solette interne e nel rispetto delle composizioni e partiture dell'edificio.” “Nel rispetto dei dispositivi normativi di cui alla L.R. 12/2005”.

- **Art. 33.1 e 33.2 “ambiti di pregio paesaggistico”:**

Inserimento nel testo di quanto indicato in colore rosso ed eliminazione di quanto scritto in colore blu (all'interno delle perimetrazioni di tali ambiti vi sono molti fabbricati di non recente realizzazione che necessitano di adeguamenti igienici e funzionali e/o di regolarizzazione di piccole difformità volumetriche; sarebbe auspicabile prevedere la possibilità di un ampliamento “una tantum”, anche limitato al 10% dell'esistente con un minimo ad es. 100 mc dell'esistente).

“33.1 AMBITI DI ELEVATO PREGIO PAESAGGISTICO.

Indipendentemente dalle zone omogenee in cui ricadono è fatto divieto di:

a) realizzare interventi di cui alla lettera e) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., anche quelli connessi allo svolgimento dell'attività agricola sia per le attività esistenti che per quelle di nuova formazione.; per tali tipologie di trasformazione è altresì possibile quanto individuato alla successiva lettera d);

b) realizzare strutture (quali serre, tensostrutture, ecc...) in ambiti agricoli a carattere permanente.

È altresì consentito:

34. A *eseguire interventi di trasformazione sui fabbricati esistenti diversi da quelli indicati nella lettera a) del presente articolo e riconducibili alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. sempre nel rispetto delle presenti norme oltre a quelle degli ambiti omogenei in cui ricadono;*

35. B *realizzare nuove piscine e/o assimilabili. La commissione paesaggio potrà comunque diniegare l'edificazione di nuove piscine laddove tali interventi risultino in contrasto con i criteri della tutela del vincolo.”*

...“Nelle aree comprese in tali ambiti è consentito:

a) eseguire interventi di trasformazione sui fabbricati esistenti diversi da quelli indicati nella lettera a del presente articolo e riconducibili alle lettere **a), b), c) e d)** dell'**art. 3 comma 1 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.:**

- in riferimento alla lettera d) eventuali interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione con la stessa o diversa sagoma e/o modifiche dell'area di sedime sono assimilabili solo nei casi in cui si dimostri, con idonea documentazione e simulazione fotografica, un miglior inserimento ambientale nel contesto del vincolo.

- con riferimento alla lettera e) sono assentibili solo la realizzazione di nuove costruzioni interrato così come previsto nei rispettivi ambiti omogenei” “con riferimento alla lettera e) sono assentibili solo la realizzazione di nuove costruzioni interrato e seminterrato così come previsto nei rispettivi ambiti omogenei e la realizzazione di ampliamenti “una tantum” dei fabbricati residenziali esistenti, per esigenze igieniche e funzionali, nel limite del 10% del volume esistente con un minimo di 100,00 mc.”

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

La richiesta formulata può essere oggetto di accoglimento in quanto volta a migliorare il quadro normativo delle norme tecniche di attuazione e renderla maggiormente comprensibile.