



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E RECEPIMENTO PARERI

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO
VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera C. C. n° 20 del 07.11.2023
approvazione delibera C. C. n° del .2024

il tecnico

dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco

Ing. Diego Manzi

Resp. Area Tecnica

Ing. Anna Ragni

PARERE A

REGIONE LOMBARDIA

Prot. n° zi.2024.0007494 del 07.03.2024 – REGIONE LOMBARDIA

Prot. n° 1218 del 08.03.2024 – Comune di Crema



Regione Lombardia
LA GIUNTA

DELIBERAZIONE N° XII / 1986

Seduta del 04/03/2024

Presidente

ATTILIO FONTANA

Assessori regionali MARCO ALPARONE *Vicepresidente*

ALESSANDRO BEDUSCHI

GUIDO BERTOLASO

FRANCESCA CARUSO

GIANLUCA COMAZZI

ALESSANDRO FERMI

PAOLO FRANCO

GUIDO GUIDESI

ROMANO MARIA LA RUSSA

ELENA LUCCHINI

FRANCO LUCENTE

GIORGIO MAIONE

BARBARA MAZZALI

MASSIMO SERTORI

CLAUDIA MARIA TERZI

SIMONA TIRONI

Con l'assistenza del Segretario Riccardo Perini

Su proposta dell'Assessore Gianluca Comazzi

Oggetto

COMUNE DI CREMIA (CO) - DETERMINAZIONI IN ORDINE AL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) IN ADEGUAMENTO ALLA LR 31/14, (ART. 13, COMMA 8, L.R. N. 12/2005)

Si esprime parere di regolarità amministrativa ai sensi dell'art.4, comma 1, l.r. n.17/2014:

Il Direttore Generale Roberto Laffi

Il Dirigente Stefano Buratti

L'atto si compone di 13 pagine

di cui 10 pagine di allegati

parte integrante



Regione Lombardia
LA GIUNTA

VISTI:

- il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;
- la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il Governo del Territorio” e successive modificazioni;
- la D.C.R. n. 951 del 19 gennaio 2010 “Approvazione del Piano Territoriale Regionale” ed in particolare:
 - i contenuti del paragrafo 3.2 del Documento di Piano “Obiettivi prioritari di interesse regionale o sovregionale”;
 - la sezione Strumenti Operativi che individua i comuni tenuti alla trasmissione alla Regione del proprio Piano di Governo del Territorio ai sensi dell’art.13 comma 8 della l.r. n. 12/2005;

PRESO ATTO che il Comune di CREMIA (CO):

- con deliberazione consiliare n. 20 del 7 novembre 2023, ha adottato il nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole in adeguamento alla LR 31/14, ai sensi dell’art. 13 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- con nota Prot. n. 5790 del 15/11/2023, registrata al protocollo regionale con Prot. Z1.2023.0046188 del 16/11/2023, con riferimento allo strumento urbanistico adottato ha chiesto l’espressione del parere regionale di compatibilità ai sensi dell’art. 13, comma 8, della l.r. n. 12/2005;
- è tenuto alla trasmissione del PGT o sua variante in Regione per la verifica di compatibilità, prevista dall’articolo sopra richiamato, in quanto il territorio comunale è interessato dall’obiettivo prioritario d’interesse regionale e sovregionale “Ambito del lago di Como”;

CONSIDERATO che per il parere conclusivo redatto dalla Unità Organizzativa Urbanistica e VAS è stato richiesto il contributo della Struttura Paesaggio in merito all’Obiettivo Prioritario di interesse regionale e sovregionale definito dal PTR “Ambito del Lago di Como”;

RITENUTO di poter assumere, ai sensi dell’art. 13 comma 8 della l.r. n. 12/2005, in ordine al il nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole in adeguamento alla L.R. 31/14, del Comune di CREMIA (CO), le determinazioni risultanti dal parere formulato dal Dirigente della Unità Organizzativa Urbanistica e VAS di cui all’Allegato A, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

RICHIAMATA la l.r. 7 luglio 2008, n. 20 “Testo unico delle leggi regionali in materia di



Regione Lombardia
LA GIUNTA

organizzazione e personale", nonché i provvedimenti organizzativi della XII Legislatura;

VISTO il Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile della XII Legislatura, approvato con D.C.R. XII/42 del 20 giugno 2023, e la declinazione dello stesso nel Pilastro 5 "Lombardia Green", Ambito 5.3 "Territorio connesso, attrattivo e resiliente per la qualità di vita dei cittadini", Obiettivo Strategico 5.3.1 "Ridurre il consumo di suolo e promuovere la rigenerazione territoriale";

Ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di assumere, ai sensi dell'art. 13 comma 8 della l.r. n. 12/2005, in ordine al nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole in adeguamento alla LR 31/14, del Comune di CREMIA (CO), le determinazioni risultanti dal parere formulato dal Dirigente della Unità Organizzativa Urbanistica e VAS indicato in premessa di cui all'Allegato A, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di dare atto che il Dirigente competente provvederà alla comunicazione della presente deliberazione al Sindaco del Comune medesimo, al fine di perfezionare l'iter di approvazione dello strumento di pianificazione.

IL SEGRETARIO
RICCARDO PERINI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge

ALLEGATO A

PARERE IN MERITO AL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) IN ADEGUAMENTO ALLA LR 31/14, DEL COMUNE DI CREMIA (CO), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, LR N. 12/05.

Premessa

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) - approvato con dCR n. 951 del 19/01/10 e integrato ai sensi della LR 31/14 con dCR n. 411 del 19/12/2018 (BURL n. 11 del 13/03/2019 serie avvisi e concorsi) - all'interno della variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Crema (CO) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della LR 12/05, all'accertamento dell'idoneità della variante a concorrere al conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano Regionale e in particolare alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale "Ambito del Lago di Como" per la quale, come indicato dalla tabella "Elenco comuni tenuti all'invio del PGT (o sua variante) in Regione (LR 12/2005 art. 13 comma 8)" è richiesto l'invio degli atti per la valutazione di compatibilità regionale.

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario sopracitato, nell'attività di verifica - in capo alla Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi - U.O. Urbanistica e VAS è stata coinvolta la Struttura Paesaggio.

La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata, con riferimento alla compatibilità del Documento di Piano (DdP), tuttavia - nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi della variante nella sua interezza. Ciò anche in considerazione del fatto che anche il Piano delle Regole (PdR), il Piano dei Servizi (PdS) e il Rapporto Ambientale della VAS sono i documenti che definiscono le azioni e le norme per la realizzazione di strategie prefigurate nel Documento di Piano.

Pertanto, i riferimenti al DdP, PdR, PdS e alla VAS, presenti nel testo del parere, sono da intendersi finalizzati ad una maggiore comprensione di tematiche che - poste in sede di DdP - trovano piena attuazione solo nella lettura trasversale del PGT, anche in considerazione degli elementi di dettaglio gestionale disciplinati all'esterno del DdP.

Alla riunione di valutazione degli esiti del procedimento regionale, effettuata il giorno 14 febbraio 2024, ha preso parte l'Amministrazione Comunale¹, ed è stato pertanto garantito il confronto con il Comune, secondo quanto previsto dall'art.13, comma 5, della LR 12/2005.

Considerazioni sulle logiche di Piano, contenuti della variante e coerenza rispetto agli obiettivi del Piano Territoriale Regionale

Lo strumento in esame, adottato con dCC n. 20 del 07/11/2023, costituisce la revisione complessiva del vigente PGT approvato con dCC n. 32 del 13/12/2018, pubblicato sul BURL n. 8 del 19/02/2020. In precedenza, il PGT era stato approvato con dCC n. 3 del 28/01/2013 e pubblicato sul BURL n. 24 del 12/06/2013.

¹ Hanno partecipato all'incontro: Diego Manzi (Sindaco), Anna Ragni (Responsabile Ufficio Tecnico), Valli Emiliano (Autorità competente per la VAS), Marielena Sgroi (Progettista del Piano)

Ai sensi dell'art. 13, comma 8 della LR 12/2005 gli atti relativi all'adozione dei PGT poi approvati nel 2013 e nel 2018 sono stati assoggettati a verifica di compatibilità con i contenuti e gli obiettivi del PTR, espresse rispettivamente con dGR IX/4548 del 19/12/2012 e dGR X/4995 del 30/03/2016.

Con la revisione complessiva in esame, l'Amministrazione Comunale ha ridefinito le strategie del PGT predisponendo un nuovo Documento di Piano con l'intento di procedere all'adeguamento del PGT ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/2014 "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*" e ai relativi criteri attuativi, attraverso la riduzione delle previsioni comportanti consumo di suolo.

Considerato che il PTCP di Como non è stato ancora adeguato alla disciplina di cui sopra, il PGT ha ottemperato riferendosi direttamente ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3 del citato art. 5 della LR 31/2014, fatte salve le valutazioni in capo alla Provincia.

Come si evince dalla *Relazione di Piano* in termini di contenuti, gli elaborati tecnici restituiscono una rispondenza alle disposizioni della LR 12/2005, con particolare riferimento all'elaborato sopracitato che, sia riguardo al quadro ricognitivo e programmatico e al quadro conoscitivo, ma anche riguardo al quadro strategico, appare adeguato all'obiettivo di rinnovo complessivo del documento di piano, destinato quindi ad essere qualificato *nuovo* documento di Piano, con rinnovata valenza quinquennale. In particolare, la documentazione risulta conforme a quanto disciplinato dall'art. 8 della legge in relazione al quadro ricognitivo e programmatico e al quadro conoscitivo del territorio – art. 8, comma 1, lettera a) e b).

Partendo da una analisi delle previsioni vigenti e del loro stato di attuazione, il nuovo strumento urbanistico prevede lo stralcio di alcuni ambiti di trasformazione, riconfermando unicamente gli ambiti AT1 – *Località Colceno*, AT7 – *Mamino Basso* e AT9 – *ampliamento campo sportivo* (nel PdS).

Il PdR, invece, assume un ruolo determinante nelle dinamiche di crescita comunali avendo inserito in questa parte del PGT buona parte delle potenzialità edificatorie. Nel PdR sono stati infatti previsti 8 nuovi lotti di completamento del tessuto urbano consolidato (da attuare per mezzo di Permesso di Costruire convenzionato) e interventi di recupero, finalizzati a rispondere al fabbisogno abitativo endogeno e alla domanda del settore turistico ricettivo.

Nel DdP sono stati altresì individuati degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, confermando nello strumento urbanistico l'individuazione già effettuata ai sensi dell'art. 8 bis della LR 12/2005. Si prende atto che tali ambiti corrispondono ai vari nuclei di antica formazione (NAF) caratterizzanti il territorio. Il progetto di rigenerazione dei vari NAF viene definito attraverso un Piano Particolareggiato per ogni singolo nucleo storico comprensivo del relativo apparato normativo, ponendo le condizioni per incentivare il recupero attraverso semplificazioni procedurali e incentivi economici.

Si dà quindi atto che il Piano, in via generale, sembra aver colto alcune opportunità proposte sia dal PTR che dalle leggi regionali 12/2005, 31/2014 e 18/2019, in particolare per quanto attiene la riduzione degli ambiti di trasformazione che comportano consumo di suolo e il recupero dei nuclei storici (attraverso interventi di rigenerazione) anche al fine del potenziamento dell'offerta turistica (cfr. *Sistema Territoriale Montagna - obiettivo ST2.5 "Valorizzare i caratteri del territorio ai fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicare la qualità"*). Si osserva tuttavia che l'introduzione all'interno del PdR di numerosi nuovi ambiti (definiti discutibilmente come di completamento/espansione del tessuto consolidato) appare in concreto un ulteriore sfrangiamento dell'urbanizzato, già piuttosto evidente nello stato di fatto dei luoghi, comportando ulteriore frammentazione del territorio rurale e della struttura del verde ad alto valore paesaggistico, non risultando pertanto del tutto coerente con gli obiettivi del PTR (vedi PTR, Obiettivo Tematico 2.13 *Contenere il*

*consumo di suolo*²), e limitando sensibilmente l'effetto di riduzione di consumo di suolo libero che il Piano avrebbe potuto raggiungere. Si osserva infatti a tale proposito che il bilancio ecologico del suolo (BES) è esattamente pari a zero. Tali previsioni, altresì, non sembrano inquadrare nell'ambito di una precisa e definita strategia comunale, ma sembrano piuttosto rispondere a singole esigenze; il peso relativo delle stesse poi, se rapportato con la dimensione comunale, avrebbe anche potuto far propendere ad un loro inquadramento nell'ambito di competenza del DdP.

Riguardo invece agli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, prendendo atto che è stato riconfermato quando individuato con dCC n. 2 del 27/04/2021 predisposta ai sensi dell'art. 8 bis della LR 12/2005, si evidenzia che la stesura del nuovo strumento urbanistico doveva essere l'occasione per dare piena attuazione alle disposizioni regionali secondo quanto disposto all'art. 8, comma 2, lettera e) quinquies della medesima legge 12, ovvero provvedendo ad indicare "...specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente", e quindi superando le limitazioni dell'art. 8 bis che, in considerazione delle modalità speditive di individuazione degli ambiti, non poteva avere effetto di variante urbanistica anche con riferimento a maggiori e più efficaci meccanismi incentivanti.

Si suggerisce quindi, al fine di ottenere una più efficace e mirata strategia rigenerativa, un censimento puntuale delle situazioni meritevoli di attenzione, evidenziandone le specifiche criticità e le più opportune modalità di intervento/incentivazione.

Anche con riferimento alle azioni di rigenerazione urbana "diffusa", non è chiaro quale sia l'approccio comunale rispetto alle misure introdotte con la LR 18/19. Si ricorda infatti che, modificando la legge 12, la legge 18 ha stabilito alcune misure volte a favorire il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente (anche al di fuori degli specifici ambiti di rigenerazione) immediatamente efficaci, mentre altre possono essere modulate dai comuni secondo modalità definite con apposite dGR (si vedano a tale proposito i criteri attuativi approvati con dGR 3508 – *Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT – art. 11, comma 5, della LR 12/05* e dGR 3509 – *Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione – art. 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, del 5 agosto 2020*³).

In tema di consumo di suolo le specifiche valutazioni sulla corretta applicazione dei criteri dell'integrazione del PTR per contenere il consumo di suolo, nello specifico riferite al raggiungimento delle soglie di riduzione necessario per poter attestare "l'adeguamento" del PGT, vengono rimandate al parere di compatibilità della Provincia di Como, competente in materia ai sensi della art. 5 comma 4 della LR 31/2014.

Per quanto attiene la compatibilità della variante in relazione al sistema degli obiettivi del PTR come già detto il Documento di Piano è stato predisposto secondo quanto previsto dall'art. 8 della LR 12/2005 e nella *Relazione (Il Piano Territoriale Regionale con il Piano Paesistico Regionale e il progetto di piano di valorizzazione del Paesaggio)* sono state considerate le indicazioni degli atti di pianificazione sovrapcomunale, tra cui si rileva l'esplicito riferimento al PTR e ai Sistemi Territoriali di appartenenza (*Sistema Territoriale dei Laghi e Sistema Territoriale della Montagna*). Si riscontra pertanto che il PTR risulta essere stato considerato

² Le linee di azione riferite a questo obiettivo sono dettagliate nell'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 (Elaborato "Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo" – Allegato: "Criteri per orientare la riduzione del consumo di suolo per Ato"), al quale si rimanda.

³ Pubblicate sul BURL S.O. n.34 del 17 agosto 2020

quale strumentazione che concorre alla definizione del quadro conoscitivo-ricognitivo del PGT. In particolare, l'analisi SWOT è stata assunta come elemento di riferimento per la messa a punto del progetto di PGT.

Dalle risultanze della verifica di compatibilità, si può affermare che – in linea generale – le strategie del PGT risultano coerenti con gli obiettivi determinati dal PTR per i Sistemi Territoriali sopra citati; si evidenzia tuttavia che appare difficoltoso, in quanto non puntualmente riportato, collegare il quadro strategico e i relativi obiettivi con le singole azioni di piano, ovvero con le singole previsioni/normative che rappresentano nel concreto la messa a terra dei citati obiettivi.

Si rammenta infatti che gli atti del Piano del Governo del Territorio, e quindi soprattutto il nuovo PGT (cfr. PTR – Documento di Piano, cap. 3.1 “*Compatibilità degli atti del governo del territorio in Lombardia*”) oltre che fare propri e mirare al conseguimento degli obiettivi del PTR, come è stato fatto, devono proporre azioni che siano calibrate sulle finalità specifiche del singolo strumento evidenziandone le corrispondenti ricadute concrete nel DdP, PdR e PdS, nonché articolare sistemi di monitoraggio che evidenzino l'efficacia del perseguimento degli obiettivi dello stesso.

In relazione al PTR per quanto riguarda il riferimento agli aggiornamenti annuali⁴ riportato nella suddetta Relazione del Documento di Piano, si ricorda che l'ultimo disponibile è quello predisposto nel 2023, approvato con dCR n. 42 del 20/06/2023, pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 26 del 01/07/2023.

Infine, **in tema di connettività ecologica ed ambientale** si evidenzia che il nuovo Documento di Piano recepisce le RER e la REP nella *Tav. 2.2. Compatibilità con gli Strumenti Sovraordinati*, ma non viene adeguatamente evidenziata la Rete Ecologica Comunale (REC), intesa come declinazione a maggior dettaglio della rete regionale (RER) e provinciale (REP), la quale costituisce infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale da utilizzarsi sia come quadro conoscitivo sia come elemento programmatico prioritario nella valutazione delle scelte di trasformazione degli spazi liberi (da declinare anche nella normativa di Piano in applicazione del principio di maggior dettaglio⁵).

Premesso che il Comune è interessato dalla presenza di elementi di I e di II livello della RER, il PTR richiama alcuni principi da applicarsi negli “elementi primari della RER” tra cui quello di evitare accuratamente trasformazioni che possono compromettere condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità ecosistemica. Per gli ambiti che interferiscono con “elementi di secondo livello” le indicazioni per l'attuazione della RER sono indirizzate a favorire il mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica.

Pertanto, fatti salvi alcuni apprezzamenti sul tema riportati nel contributo della Struttura Paesaggio più avanti riportato nel parere, si invita l'amministrazione a valutare un'implementazione del progetto di REC tenendo conto di quanto sopra evidenziato ricordando, con l'occasione, che l'individuazione degli ambiti appartenenti alla stessa deve essere estesa a tutto il territorio con una particolare attenzione all'ambito urbano, operando anche attraverso la tutela e il miglioramento della funzionalità ecologica dei corridoi di connessione e una più precisa individuazione degli elementi a scala locale già presenti. L'implementazione della REC sarà quindi l'occasione per riconoscere gli habitat di valore da sottoporre a regime di tutela, unitamente alla ricognizione di quegli elementi che fungono invece da detrattori, individuando specifiche azioni di potenziamento ecologico per il rafforzamento della rete, anche definendone il grado di priorità di realizzazione, una stima massima dei costi, nonché gli strumenti finanziari a supporto della REC. Il progetto di REC, da declinare nelle tre sezioni di Piano (DdP, PdR, e PdS), ha anche lo scopo di cogliere a livello locale la logica sottesa all'infrastruttura prioritaria del PTR, ovvero un progetto tendente non solo a riconoscere e valorizzare le parti già esistenti (Torrente Val Quaradella o Calseno e il corso d'acqua della Valle Vezzedo, ai quali viene riconosciuta la

⁴ Rif. *Gli indirizzi strategici – analisi e studi di settore – l'analisi del fabbisogno* Cap. 4.1

⁵ Rif PTR – Documento di Piano § 1.5.6 “*Infrastrutture prioritarie per la Lombardia*” – Rete Ecologica Regionale (ob. PTR 7, 10, 14, 17, 19), § 1.5.1 “*Sistema rurale-paesistico-ambientale*”..

funzione di connessione idrogeologica-fluviale), ma anche – e soprattutto – da costruire a livello locale con la preservazione di spazi ineditati di connessione e la messa a sistema di nuove aree a valenza ecologica. Obiettivo ulteriore della REC è quello di offrire un substrato polivalente alla tutela dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile del territorio strutturando anche gli elementi che concorrono alla funzionalità dell'ecosistema di area vasta; per completezza si ricorda pertanto che il piano dovrebbe raffrontarsi con i comuni limitrofi con la finalità di creare una completa connessione ecologica in grado di costituire una Rete di livello sovracomunale.

A titolo collaborativo si rimanda alla consultazione del volume *“Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale”* e del repertorio *“Buone pratiche per la rete ecologica regionale”* editi da ERSAF, ricordando con l'occasione che lo stesso valore della REC viene riconosciuto alla progettazione nel PGT della Rete Verde Comunale⁶ per contribuire alla costruzione della Rete Verde Regionale riconosciuta anch'essa dal PTR infrastruttura strategica per il conseguimento degli obiettivi del Piano Regionale (vedi PTR rif. Cap. 1.5.6 *“Infrastrutture prioritarie per la Lombardia”* e la sezione *“Piano Paesaggistico”* all'art. 24 della normativa).

In relazione alla componente geologica si riportano le osservazioni espresse dalla Struttura Pianificazione dell'assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (mail del 16/02/2024)

Verifica relativa alla completezza della componente geologica, idrogeologica, idraulica e sismica del PGT ai fini della prevenzione dei rischi nella pianificazione territoriale (artt. 8 comma 1 lettera b, 10 comma 1 lettera d, 13 comma 11 lettera b e 57 della LR 12/2005 e relativi criteri attuativi)

La Variante in oggetto è supportata da una revisione della componente geologica vigente, risalente all'anno 2010, finalizzata all'adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.), sulla quale si evidenzia quanto segue:

- si prende atto che il testo della Relazione geologica è stato integrato con la descrizione degli eventi di dissesto che hanno interessato il territorio comunale successivamente al 2010. Non vengono tuttavia proposte modifiche sostanziali al quadro del dissesto PAI vigente e alle mappe PGRA. Si invita, a tale proposito a consultare i dati di riferimento obbligatorio per l'aggiornamento della componente geologica del PGT riportati nell'Allegato 1 alla dGR 2616/2011 aggiornato con la dGR 6314/2022, quali la Carta di Localizzazione probabile delle valanghe e l'Inventario dei fenomeni franosi nonché gli ambiti in dissesto individuati nelle componenti geologiche dei comuni confinanti che si estendono sino al confine comunale con Crema, interrompendosi sul medesimo;
- vengono segnalate delle incongruenze tra la delimitazione delle aree in dissesto presente nella carta PAI della componente geologica del PGT del comune di Crema vigente e quella contenuta nel Geoportale della Lombardia (presenza di uno shift), trasferito periodicamente da Regione all'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po. Si rende pertanto necessaria una correzione che gli uffici regionali trasmetteranno all'Autorità di Bacino alla prima occasione utile;
- non sembra che le aree allagabili a lago siano state ritracciate sulla base topografica di dettaglio del PGT, utilizzando i livelli forniti dalla dGR 6738/2017 per il lago di Como; nulla viene detto in proposito in relazione e si chiede quindi di precisarlo;
- sono state delimitate le aree a rischio R4 e R3 del PGRA, attinenti agli ambiti RSCM e ACL ed è stata condotta la valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio semplificata: si osserva, tuttavia, che oltre alla predisposizione di schede descrittive delle aree ci si è limitati alla sola verifica di congruenza della

⁶ Rif. dGR 10962/09, che integra e modifica la dGR n. 8515/08, e documenti RER – rete ecologica regionale.

fattibilità geologica e della relativa norma, senza dare opportune indicazioni per gli interventi sull'edificato esistente.

Si prende atto che è stato prodotto il Documento Semplificato del Rischio Idraulico, alla cui redazione il Comune era tenuto ai sensi del R.R. n.7/2017 sull'invarianza idraulica

Nella documentazione è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.1 alla dGR 6314/2022) e tale documento risulta correttamente citato tra gli elaborati della Variante nella delibera di adozione.

Le previsioni urbanistiche oggetto della presente variante al PGT non interferiscono o sono comunque coerenti con le aree in dissesto e/o allagabili contenute nella Pianificazione di Bacino sovraordinata (PAI e PGRA).

In merito alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale "Ambito del Lago di Como" si riporta integralmente il parere espresso dalla Struttura Paesaggio. (Nota Prot. n. Z1.2024.0005902 del 22/02/2024)

La valutazione sotto il profilo paesaggistico del nuovo Documento di Piano del PGT di Crema viene formulata in riferimento alla LR 12/05 e s.m.i., alla dGR 5 dicembre 2023, n. XII/1504 aggiornamento dei criteri attuativi "Modalità per la pianificazione comunale", nonché al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) con particolare riferimento all'art.19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi".

La pianificazione comunale deve rispondere ai criteri di coerenza e integrazione del Piano Paesaggistico Regionale e deve confrontarsi con i diversi atti che lo compongono.

Inquadramento paesaggistico

Il Piano Paesaggistico Regionale vigente colloca il Comune di Crema all'interno di due differenti fasce di paesaggio, la porzione occidentale del territorio rientra nella fascia alpina, nelle unità tipologiche dei paesaggi della naturalità dell'alta montagna e delle valli e dei versanti, mentre la porzione orientale, rientra nella fascia prealpina nelle unità tipologiche dei paesaggi dei laghi insubrici.

Il territorio comunale di Crema sorge sulla sponda occidentale del lago di Como, nell'Alto Lario, si estende dalla riva del lago lungo le pendici del Monte Bregagno fino alla cima del monte stesso (2107 mt). È costituito da una fascia a lago, una fascia di mezzacosta e da una parte di territorio montano. I Centri storici e nuclei di antica formazione sono localizzati per lo più nella fascia di mezzacosta (14 frazioni che corrispondono ai nuclei storici) dei quali il nucleo di S. Vito con la chiesa di architettura romanica collocato nella fascia a lago è caratterizzato da importanti visuali paesaggistiche verso il lago di Como.

Il territorio è caratterizzato da una molteplice varietà di paesaggi le cui peculiarità e potenzialità sono riconosciute e sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.136, comma 1, lettere c) e d), con DM del 11.09.1973 che vincola l'intero territorio comunale riconoscendo il notevole interesse pubblico "perché l'abitato del capoluogo e i gruppi sparsi di vecchie case costituiscono un insieme di valori espressivi naturali [...] particolarmente fusi insieme a costituire complessi di cose immobili aventi valore estetico e tradizionale [...] fra l'espressione della natura e quella del lavoro umano". La fascia costiera del lago di Como, al di sotto della SS Regina (importante asse viabilistico di collegamento tra Como e i valichi alpini e individuata nel PPR come viabilità di fruizione panoramica - rif. art. 26 Normativa PPR), riveste notevole interesse pubblico e pertanto sottoposta a tutela in forza del DM del 16.08.1955 perché "oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo splendido scenario del lago di Como, dei paesi della sponda opposta, dei colli delle Prealpi e delle

Alpi.”

Il territorio è inoltre interessato da un complesso sistema di tutele paesaggistico-ambientali ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera b) per la fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia del lago di Como; lettera c) per la fascia di rispetto di 150 metri relativa al torrente Val Quaradella o Calseno e al corso d'acqua Valle Vezzedo; lettera g) per i territori coperti da foreste e da boschi, presenti in ampie porzioni nel territorio comunale; lettera d) per i terreni alpini e appenninici che interessano la parte di territorio comunale al di sopra dei 1.600 mt. s.l.m.

Il Comune di Crema rientra nell'“Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale dei laghi insubrici” che ai sensi dell'art.19, comma 4 della Normativa del PPR, “costituiscono individualmente e nel loro insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovraregionale”. La porzione occidentale del territorio comunale al di sopra dei 1000 mt. s.l.m. ricade negli “Ambiti di Elevata naturalità” di cui all'art.17 della Normativa del PPR, nei quali “la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata”.

Contenuti della variante

Il nuovo Documento di Piano si configura quale adeguamento degli atti di piano alla legge regionale n. 31/2014 in materia di riduzione del consumo di suolo.

In particolare, il Piano adottato prevede una serie di obiettivi generali riguardanti la valorizzazione delle risorse naturali, il mantenimento delle realtà agricole locali, la tutela idrogeologica, la valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio, la razionalizzazione della rete viabilistica esistente, la rigenerazione urbana, per i quali sono stati definiti specifici indirizzi strategici.

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione il piano esegue una puntuale ricognizione degli ambiti previsti dal PGT vigente, individua quelli attuati o in fase di attuazione, definisce le strategie per gli ambiti riconfermati e, in stretta relazione con l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo, restituisce diverse porzioni di territorio alla destinazione agricola. Gli esiti di tale ricognizione evidenziano che, rispetto ai 15 ambiti di trasformazione previsti dal Piano vigente, solamente due sono stati attuati (AT2 e AT8), e due sono in corso di attuazione (AT6 e ARE1).

Sono stati altresì riconfermati due ambiti di trasformazione (AT1 “Località Colceno Alto” e AT 7 “Marnino basso”), entrambi funzionali all'adeguamento della viabilità comunale.

Nel complesso, in termini prettamente quantitativi, il nuovo Documento di Piano prevede la riduzione su suolo libero di circa 22.000 mq. rispetto al PGT vigente (approvato con dCC n. 3 del 28.01.2013).

Tuttavia, il Piano delle Regole individua 8 ambiti denominati di “**completamento ed espansione**” sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato (art. 40 NTA) per una previsione volumetrica complessiva di oltre 5.000 mc.

Considerazioni paesaggistiche

Dall'analisi della documentazione pervenuta, per quanto riguarda gli aspetti di natura paesaggistica, si prende atto che il Piano in esame, così come richiesto nei pareri regionali sul vigente PGT, formulati con dGR X/4548 del 19/12/2012 e con dGR X/4995 del 30/03/2016 ha sviluppato ed approfondito gli aspetti paesaggistici individuati dal PPR relativamente a:

- indicazione del sistema dei vincoli (ai sensi del D. Lgs. 42/2004);
- individuazione degli ambiti di elevata naturalità di cui all'art. 17 delle norme del PPR, dell'ambito di

salvaguardia lacuale ai sensi dell'art.19 del PPR, indicazione dei tracciati guida paesaggistici e strade panoramiche di cui all'art. 26 delle norme del PPR;

- definizione della Rete Ecologica Regionale e Provinciale.

In particolare, gli elaborati n. 2.1 "*Sintesi delle previsioni pianificatorie sovraordinate*", n. 4 "*Vincoli*" e n. 7 "*I valori paesistici ed ambientali*" rappresentano l'insieme dei vincoli e tutele paesaggistiche del territorio comunale, riportando gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 e le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, nonché gli elementi identificativi del territorio individuati dal Piano Paesaggistico Regionale vigente.

Al riguardo, si segnala la mancata rappresentazione sulle tavole sopra richiamate delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. d) per i terreni alpini e appenninici che interessano la parte di territorio comunale al di sopra dei 1.600 mt. s.l.m.

Si prende atto che il PGT, a partire dal disegno di rete ecologica regionale e provinciale, individua un insieme di elementi con funzione di connettività ecologica propedeutici alla costruzione della REC, tra cui le aree verdi di valenza paesaggistica poste sul lungo lago, gli ambiti di mezza costa (aree prative a sfalcio, aree boscate, terrazzamenti coltivati), gli ambiti montani, nonché i due principali corsi d'acqua, Torrente Val Quaradella o Calseno e il corso d'acqua della Valle Vezzedo, ai quali viene riconosciuta la funzione di connessione idrogeologica-fluviale.

Il nuovo Documento di Piano ha definito, inoltre, un progetto di rete verde alla scala locale, sviluppando sia aspetti ambientali che di percezione paesaggistica, considerando tra gli elementi costitutivi i viali alberati e le alberature di pregio esistenti, le aree verdi (quali orti, parchi e giardini) di protezione del centro storico, identificando altresì coni di visuale paesaggistica che si connettono con gli elementi funzionali alla costruzione della REC.

Si richiama la necessità di interpretare la rete verde come infrastruttura finalizzata alla "*ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali*" e alla "*promozione di una migliore fruizione dei paesaggi*", così come definito all'art. 24 della Normativa del PPR vigente. In tale ottica, si propone di includere tra gli elementi costitutivi della rete verde comunale anche le connessioni della sentieristica locale esistente e in progetto e i tracciati di interesse storico-culturale e paesaggistico.

La definizione degli obiettivi del Piano tiene conto delle indicazioni emerse nel processo di VAS, che ha evidenziato alcuni elementi di particolare rilevanza paesaggistica. Tra questi viene riconosciuta la presenza diffusa di terrazzamenti, considerati elementi identitari del territorio e identificati negli elaborati del Piano come "*Terrazzamenti coltivati di valore storico- culturale e paesaggistico*" e come "*Terrazzamenti da ripristinare e destinare al reimpianto delle colture storiche*". Tale aspetto risultata coerente con le indicazioni di tutela e valorizzazione del PPR che art.19, comma 10 della normativa prevede la "*Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, che costituisce un carattere distintivo di ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, e segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità*".

Tutto ciò premesso, in merito agli ambiti di trasformazione del nuovo Documento di Piano, si rileva il mancato recepimento delle indicazioni di carattere paesaggistico contenute nel parere espresso con dGR X/4548 del 19/12/2012 relativo al PGT vigente finalizzate a garantire il corretto inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi in previsione. Tali indicazioni sono state peraltro riconfermate anche nel parere espresso con dGR X/4995 del 30/03/2016, relativo alla I^a variante al PGT.

Alla luce di quanto sopra, con riferimento agli interventi previsti prospicienti il lago negli ambiti di trasformazione AT1 e AT7, si richiamano le **indicazioni paesaggistiche** contenute nelle dGR sopra citate, nello specifico:

- Ambito AT1 "Località Colceno Alto": considerata *"la criticità dovuta alla posizione scoscesa con ripida scarpata rocciosa e non in continuità con l'edificato"*, si sottolinea che *"le urbanizzazioni in adiacenza al confine comunale andrebbero disincentivate per evitare conurbazioni continue tra comuni"*. Al riguardo, si suggerisce di rafforzare le prescrizioni paesaggistiche previste nella scheda d'ambito, individuando idonee azioni di mitigazione ambientale volte a preservare le aree boscate limitrofe, a valorizzare l'Antica strada Regina di levante, nonché a salvaguardare le visuali paesaggistiche aperte verso il lago. Dovranno, inoltre, essere valutate attentamente le altezze previste affinché non superino quelle degli edifici limitrofi.
- Ambito AT7 "Marnino basso": al fine di mitigare l'impatto delle trasformazioni previste, si chiede *"di concentrare la volumetria nei pressi dell'edificato esistente, prevedendo altezze non superiori a quelle degli edifici circostanti"*. Le prescrizioni paesaggistiche contenute nella scheda d'ambito dovranno essere implementate con le dovute attenzioni legate alla delicata collocazione dell'ambito posto in prossimità della strada panoramica Regina, che divide la parte a lago da quella di mezzacosta e montana. Si chiede, infine, di introdurre specifiche indicazioni in merito al rapporto dell'ambito di trasformazione sia con l'Antica Strada Regina di ponente (Tracciato n.15), sia con la strada panoramica n. 38 "SS 304 DIR Regina – da Menaggio a Ponte del Passo", in coerenza con i contenuti dell'art. 26, comma 9 del PPR, al fine di tutelarne la riconoscibilità e di valorizzarne il carattere di panoramicità.

Per quanto riguarda la strategia definita dal nuovo Documento di Piano in merito alla *"Rigenerazione territoriale il recupero del Centro Storico"* si fa presente che, ai sensi dell' art. 19 comma 10 Normativa del PPR, tali interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico, *"devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali"*.

In merito agli ambiti denominati di **"completamento e di espansione"** (assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato) individuati dal Piano delle Regole, si rileva che le trasformazioni previste insistono in gran parte su suolo libero e in aree di frangia urbana, nel contesto lacuale già compromesso da processi di urbanizzazione diffusa.

In particolare, si segnala che gli ambiti individuati con la sigla PdC 1b, PdC 2, PdC 3, PdC 4, PdC 5, PdC 6, localizzati in prossimità dei nuclei storici o lungo i tracciati di collegamento della costa del lago o all'interno della fascia lacuale dei 300 m, interessano una superficie di suolo libero di oltre 5.000 mq. Inoltre, tali ambiti, che rientrano in classe di sensibilità paesistica "elevata" o "molto elevata", comportano la frammentazione di aree dal potenziale valore naturale, ecologico e paesistico e compromettono la lettura dei margini urbani.

Per quanto sopra descritto, in coerenza con gli obiettivi del PPR, rispetto ad un corretto inserimento delle trasformazioni nel contesto paesistico e ambientale, le *"Schede normative ambiti di completamento ed espansione"* (art. 40 NTA del Piano delle Regole) dovranno essere integrate con specifiche **prescrizioni** finalizzate a preservare le coerenze materiche, cromatiche e dimensionali in linea con l'edificato esistente, salvaguardando la leggibilità dei nuclei urbani esistenti nonché le visuali da e verso il lago.

Si ricorda che, *"i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi [...] sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico"* di cui alla parte IV della normativa di Piano Paesaggistico Regionale (rif. art. 35). In tale ottica, al fine di meglio integrare le nuove costruzioni con il contesto paesaggistico territoriale di riferimento, gli interventi edilizi dovranno essere adeguatamente valutati dalla competente Commissione per il Paesaggio in relazione ai contenuti del

Piano paesaggistico e alle indicazioni espresse con il presente parere.

Considerazioni conclusive a seguito della verifica regionale

Le considerazioni espresse nel parere sono indirizzate a perfezionare i contenuti del Piano comunale per un più adeguato conseguimento degli obiettivi prioritari di interesse regionale e delle previsioni del PTR, anche di carattere orientativo, nonché per un puntuale rispetto della normativa di settore richiamata. Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della LR n. 12/2005 il Consiglio Comunale in sede di approvazione deve provvedere all'adeguamento del Documento di Piano adottato recependo le prescrizioni e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel parere.

Milano, 27/02/2024

Il Dirigente di U.O. Urbanistica e VAS
Stefano Buratti

L'Istruttore Tecnico
Maria Rosa Manganella

Firmato da:
STEFANO UMBERTO FEDERICO BURATTI
Codice fiscale: BRTSPN65C16F205J
Valido da: 23-03-2021 15:40:44 a: 23-03-2024 01:00:00
Certificato emesso da: InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3, InfoCert S.p.A., IT
Riferimento temporale 'SigningTime': 29-02-2024 09:40:54
Motivo: Approvo il documento

CONTRODEDUZIONE

In relazione alla sezione “Considerazioni sulle logiche di Piano, contenuti della variante e coerenza rispetto agli obiettivi del Piano Territoriale Regionale “si effettuano le seguenti considerazioni:

In merito alle azioni introdotte per agevolare il recupero del centro storico è stato redatto uno studio particolareggiato dei nuclei di antica formazione.

Come suggerito nel parere, al fine di ottenere una piu' efficace e mirata strategia rigenerativa, si demanda ad uno studio di maggior dettaglio avente come riferimento le modalità di intervento e i relativi disposti normativi, con un censimento puntuale delle situazioni meritevoli di attenzione, attraverso una evidenziazione delle specifiche criticità e delle opportune modalità di intervento ed incentivazione.

Si provvede ad esplicitare nel quadro strategico relativo ai Sistemi Territoriali di appartenenza le azioni introdotte dal progetto urbanistico del nuovo piano relative ai singoli obiettivi.

Si provvede a rettificare inserendo nel testo quale ultimo aggiornamento del P.T.R. quello relativo al 2023 approvato con dcr n° 42 del 20.06.2023, pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n° 26 del 01.07.2023.

Si provvede ad integrare la Tav 2.2 Compatibilità con gli strumenti sovraordinati integrandola con gli approfondimenti effettuati della rete ecologica sovralocale (RER e PEP) ed in a meglio rappresentare generale gli elementi della rete ecologica comunale(REC), negli elaborati di piano, nonché ad integrare l'art. 36.1 PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole così da introdurre ulteriori norme volte a rafforzare la rete ecologica comunale.

In merito alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale “Ambito del Lago di Como” vengono apportate tutte le modifiche agli elaborati di piano richieste nel parere espresso dalla Struttura Paesaggio

Vengono riportate di seguito le controdeduzioni inerenti la componente geologica, idrogeologica e sismica redatte dal dott. Geologo Claudio De Poli.

Si precisa che verranno allegati alla delibera di approvazione gli elaborati relativi allo studio geologico modificati in accoglimento a quanto rilevato nel parere regionale.



COMUNE DI CREMIA
Provincia di Como

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Componente geologica, idrogeologica e sismica

COMMITTENTE
COMUNE DI CREMIA (CO)
Piazza della Gloria
22010 Crema (CO)

RELAZIONE TECNICA RISPOSTA
OSSERVAZIONI REGIONE
LOMBARDIA

DATA MARZO

2024

ELABORATO

unico

TECNICO INCARICATO



STUDIO GEOLOGICO
DEPOLI DOTT. CLAUDIO
Via Villatico, 11
23823 Colico (LC)
Tel./Fax. 0341.933011
info@studiodepoli.com

TIMBRO E FIRMA

COMUNE DI CREMIA (CO)
CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E RECEPIMENTO PARERI

Studio Geologico Depoli Dott. Claudio 1
Via Villatico 11 – 23823 Colico (LC)
☎ / 📠 0341.933011 – cell. 3482690532

Sommario

1	INTRODUZIONE.....	2
1.1	Osservazione Regione Lombardia	2
1.1.1	Risposta e controdeduzione osservazione 1	2
1.2	Osservazione Regione Lombardia	3
1.2.1	Risposta e controdeduzione osservazione 2	3
1.3	Osservazione Regione Lombardia	5
1.3.1	Risposta e controdeduzione osservazione 3	5
1.4	Osservazione Regione Lombardia	6
1.4.1	Risposta e controdeduzione osservazione 4	6

Comune di Crema (CO) - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
RELAZIONE GEOLOGICA - **INTEGRAZIONI PER PARERE REGIONE LOMBARDIA**
Art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e succ.
Comune di Crema Prot. n. 0001750 del 05-04-2024 arrivo Cat. 6 Cl. 1 Fascicolo c_d147

Studio Geologico Depoli Dott. Claudio

2

Via Villatico 11 – 23823 Colico (LC)

☎ / 📠 0341.933011 – cell. 3482690532

1 INTRODUZIONE

A risposta della variante PGT del Comunale di Crema (CO) la Regione Lombardia con documento prot. 1218 del 08.03.2024, nel merito della componente geologica, formula alcune considerazioni – osservazioni espresse dalla “Struttura Pianificazione dell’assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico”.

Di seguito è data risposta ad ogni obiezione di cui all’allegato A del parere.

1.1 Osservazione Regione Lombardia

- si prende atto che il testo della Relazione geologica è stato integrato con la descrizione degli eventi di dissesto che hanno interessato il territorio comunale successivamente al 2010. Non vengono tuttavia proposte modifiche sostanziali al quadro del dissesto PAI vigente e alle mappe PGRA. Si invita, a tale proposito a consultare i dati di riferimento obbligatorio per l’aggiornamento della componente geologica del PGT riportati nell’Allegato 1 alla dGR 2616/2011 aggiornato con la dGR 6314/2022, quali la Carta di Localizzazione probabile delle valanghe e l’Inventario dei fenomeni franosi nonché gli ambiti in dissesto individuati nelle componenti geologiche dei comuni confinanti che si estendono sino al confine comunale con Crema, interrompendosi sul medesimo;

1.1.1 RISPOSTA E CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE 1

L’aggiornamento della dinamicità territoriale è una necessaria valutazione ai fini dell’analisi della componente geologica di variante per più attenta valutazione della fattibilità geologica vigente; in questa analisi di evoluzione morfodinamica sono stati considerati gli elementi di maggiore interesse ma che, utili ai fini della valutazione della pianificazione geologica, non determinano a parere dello scrivente (per tipologia, dimensione, evoluzione o unicità) una necessaria modifica e/o integrazione della carta PAI. In tale senso gli elementi di riscontro evolutivo non sono ritenuti elementi di modifica della carta del dissesto.

Relativamente all’osservazione relative agli ambiti di dissesto dei comuni limitrofi che *“si estendono sino al confine comunale con Crema , interrompendosi sul medesimo”* si evidenzia come le unico possibili “ discrepanze a confine “ riguardano il comune di S. Siro redatto da altro professionista relativamente a settori di frana attiva (destra idrografica torrente di confine) e valanghe.

La pianificazione geologica effettuata dallo scrivente, anche per il vigente PGT, ha valutato con debita attenzione sia bibliografia sia con riscontri di terreno tali aspetti, confermando la propria scelta pianificatoria di PAI.

Comune di Crema (CO) - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
RELAZIONE GEOLOGICA - **INTEGRAZIONI PER PARERE REGIONE LOMBARDIA**

Art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e succ.

Comune di Crema Prot. n. 0001750 del 05-04-2024 arrivo Cat. 6 Cl. 1 Fascicolo c_d147



Ambiti di ipotizzata incongruenza

1.2 Osservazione Regione Lombardia

- vengono segnalate delle incongruenze tra la delimitazione delle aree in dissesto presente nella carta PAI della componente geologica del PGT del comune di Cremona vigente e quella contenuta nel Geoportale della Lombardia (presenza di uno shift), trasferito periodicamente da Regione all'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po. Si rende pertanto necessaria una correzione che gli uffici regionali trasmetteranno all'Autorità di Bacino alla prima occasione utile;

1.2.1 RISPOSTA E CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE 2

Come scritto nella Relazione geologica a supporto della variante “ documenti cartografici sono stati, inoltre, rieditati su base cartografica aggiornata (Dbt Comunale)”, ovvero (estratto da relazione geologica):

Considerazioni sulla cartografia di base (estratto da relazione geologica)

La cartografia sopra elencata è stata rieditata su nuova base topografica (Dbt Comunale). Inoltre, gli aggiornamenti e le modifiche apportate allo studio vigente risultano sostanzialmente i seguenti:

- *Aggiornamento del regolamento geologico che, oltre a riassumere la normativa in vigore (es NtA del PAI, PGRA, norme reticolo; ecc) aggiorna anche le attenzioni geologiche d'uso del territorio;*

Comune di Cremona (CO) - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
RELAZIONE GEOLOGICA - **INTEGRAZIONI PER PARERE REGIONE LOMBARDIA**

Art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e succ.

Comune di Cremona Prot. n. 0001750 del 05-04-2024 arrivo Cat. 6 Cl. 1 Fascicolo c_d147

Studio Geologico Depoli Dott. Claudio

4

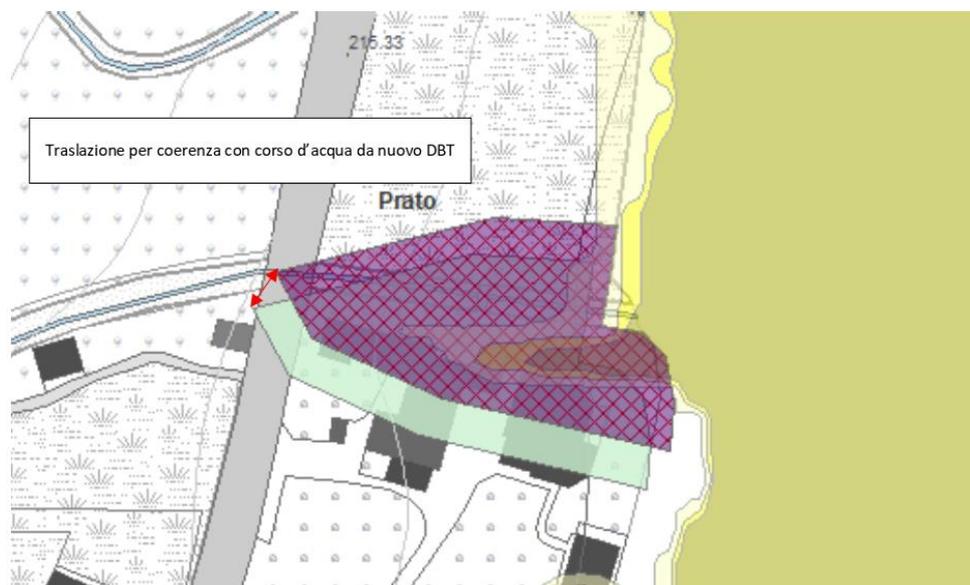
Via Villatico 11 – 23823 Colico (LC)

☎ / 📠 0341.933011 – cell. 3482690532

- *Riallineamento dei limiti cartografici della Fattibilità Geologica e dei Dissesti PAI con il dettaglio topografico del nuovo DBT comunale;*
- *Aggiornamento delle classi di Fattibilità geologica alla luce delle nuove normative e delle modifiche dell'assetto geologico-geomorfologico;*
- *Aggiornamento della Carta dei Dissesti con legenda PAI per comprendere le prescrizioni del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) (delibera n. 6738 del 19 giugno 2017);*
- *Analisi dettagliata delle aree risultanti a rischio molto elevato R4 ed elevato R3 (ambito ACL) in attuazione della D.g.r. 19 giugno 2017 – n. X/6738*

Tale documentazione topografica presenta differenze con la base grafica precedente 2011 (CTR) sia per descrizione fisica che per coordinate geografiche.

Le presunte "incongruenze" tra PAI comunale e Geoportale sono in realtà una necessaria convergenza fra vincoli e base topografica, senza modifica al vincolo ma traslando "obbligatoriamente" lo stesso su una base topografica nuova per renderlo coerente all'elemento fisico della nuova topografia.



Non si ritiene quindi necessaria una correzione al documento redatto ma piuttosto una necessaria presa d'atto della carta PAI rieditata con il relativo shift traslato su nuovo DBT e di conseguenza trasmissione, da parte di Regione Lombardia, all'Autorità di Bacino del F. Po.

Comune di Crema (CO) - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
RELAZIONE GEOLOGICA - **INTEGRAZIONI PER PARERE REGIONE LOMBARDIA**

Art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e succ.

Comune di Crema Prot. n. 0001750 del 05-04-2024 arrivo Cat. 6 Cl. 1 Fascicolo c_d147

Studio Geologico Depoli Dott. Claudio

5

Via Villatico 11 – 23823 Colico (LC)

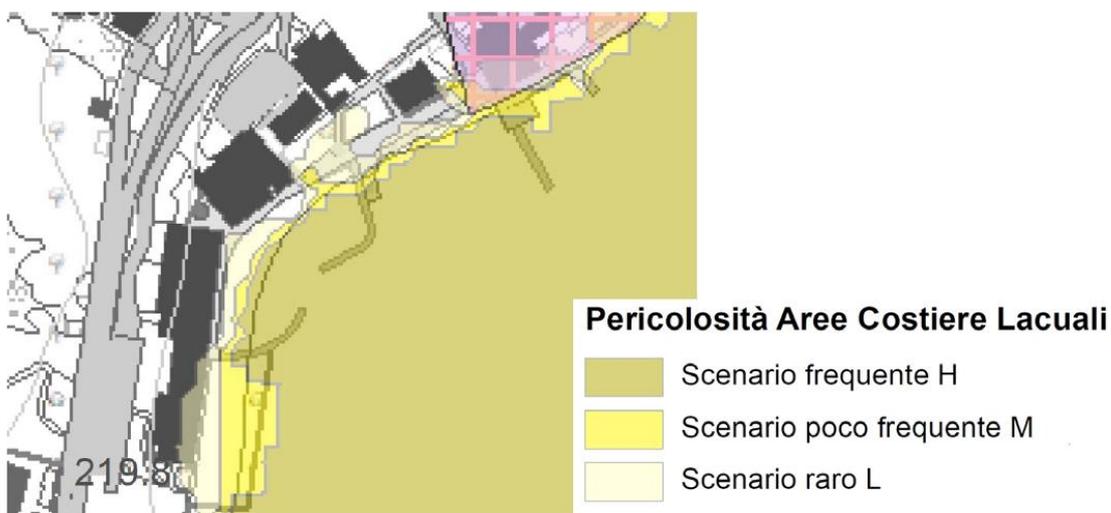
☎ / 📠 0341.933011 – cell. 3482690532

1.3 Osservazione Regione Lombardia

- non sembra che le aree allagabili a lago siano state ritracciate sulla base topografica di dettaglio del PGT, utilizzando i livelli forniti dalla dGR 6738/2017 per il lago di Como; nulla viene detto in proposito in relazione e si chiede quindi di precisarlo;

1.3.1 RISPOSTA E CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE 3

Come osservato si è preso atto delle aree allagabili con particolare riferimento alle ACL del PGRA e le quote relative fornite dalla DGR 6738/2017. Purtroppo la base topografica utilizzata, pur di buon dettaglio, NON permette una esatta trasposizione dei limiti di fase per insufficienza di dettaglio (isoipse di 5 m, a fronte di un richiesto dettaglio di 1 m !).



Per prendere atto di tale problematica , recependo l'osservazione, si è provveduto ad inserire nella normativa di fattibilità geologica per le aree prossimali al lago(classe 3 e 2) una specifica relativa alla verifica obbligatoria delle quote di ACL nella fascia lacuale.

Comune di Crema (CO) - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
RELAZIONE GEOLOGICA - **INTEGRAZIONI PER PARERE REGIONE LOMBARDIA**

Art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e succ.

Comune di Crema Prot. n. 0001750 del 05-04-2024 arrivo Cat. 6 Cl. 1 Fascicolo c_d147

Studio Geologico Depoli Dott. Claudio
Via Villatico 11 – 23823 Colico (LC)
☎ / 📠 0341.933011 – cell. 3482690532

6

1.4 Osservazione Regione Lombardia

- sono state delimitate le aree a rischio R4 e R3 del PGRA, attinenti agli ambiti RSCM e ACL ed è stata condotta la valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio semplificata: si osserva, tuttavia, che oltre alla predisposizione di schede descrittive delle aree ci si è limitati alla sola verifica di congruenza della fattibilità geologica e della relativa norma, senza dare opportune indicazioni per gli interventi sull'edificato esistente.

1.4.1 RISPOSTA E CONTRODEDUZIONE OSSERVAZIONE 4

Anche in per tale analisi, come scritto nel documento di valutazione, la parziale discrepanza fra limiti PGRA e la nuova topografia, non coerente con lo sviluppo planimetrico dei torrenti Quaradella e Vezzedo, ha imposto un riallineamento grafico.

Per l'edificato esistente in entrambi gli ambiti (T. Quaradella e T. Vezzedo) si è ritenuto sufficiente ed adeguata la normativa di relativa classe di fattibilità geologica proposta senza dover definire una specifica normativa .

Si tratta infatti di settori già perimetrati nel vigente PGT (2011) e semplicemente rieditati come vincolo PGRA nella nuova proposta.

Colico, marzo 2024

Depoli dott. Claudio

Geologo

Comune di Crema (CO) - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
RELAZIONE GEOLOGICA - **INTEGRAZIONI PER PARERE REGIONE LOMBARDIA**

Art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e succ.

Comune di Crema Prot. n. 0001750 del 05-04-2024 arrivo Cat. 6 Cl. 1 Fascicolo c_d147

PARERE B

PROVINCIA DI COMO

Prot. n° 65/2024 del 13.03.2024 – PROVINCIA DI COMO

Prot. n° 1307 del 13.03.2024 – Comune di Crema



Provincia di Como

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

PROVVEDIMENTO. N. 65 / 2024

**OGGETTO: NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI CON P.U.G.S.S. E VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT), IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 31/2014 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) - AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA, ADOTTATI DAL COMUNE DI CREMIA (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 20 DEL 7 NOVEMBRE 2023.
PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E VERIFICA DI COERENZA CON L'INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 4, DELLA L.R. N. 31/2014.**

LA DIRIGENTE

VISTI:

- La Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica” e successive modifiche e integrazioni;
- Il D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni;
- 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;
- 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;
- La Legge n. 241/1990 e s.m.i. che disciplina i procedimenti amministrativi della pubblica amministrazione;
- 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 2 agosto 2006 la Provincia di Como ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
- Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 20 settembre 2006, il PTCP ha acquistato efficacia.
- Ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, dalla data di decorrenza dell'efficacia del PTCP, la Provincia esercita le funzioni amministrative attinenti la valutazione di compatibilità con il Piano stesso degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali e relative varianti.
- Con deliberazioni del Consiglio Provinciale rispettivamente n. 9/1821, n. 10/1833, n. 11/1847 del 12 febbraio 2007 sono stati approvati i regolamenti e i criteri attuativi del PTCP e in particolare:
 - “Regolamento di applicazione dei criteri premiali previsti dall’art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”;
 - “Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ai sensi dell’art. 7, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione”;
 - “Criteri e modalità per l’individuazione delle aree destinate all’attività agricola, ai sensi dell’art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”.
- 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. n. 31/2014.
- 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. 31/2014 e successive modifiche e integrazioni, la Provincia in sede di parere di compatibilità di cui all’art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005, verifica anche il corretto recepimento dei Criteri e dell’Integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014.

ATTESO CHE:

- Il Comune di Crema è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 28 gennaio 2013, (vigente con l’avvenuta pubblicazione sul BURL), alla quale ha fatto seguito una prima variante.
- Con successiva deliberazione n. 2 del 27 aprile 2021, il Consiglio Comunale ha deliberato l’individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, al fine di promuovere processi di riqualificazione e riorganizzazione dell’assetto urbano e territoriale, ai sensi dell’art. 8-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..
- Con deliberazione n. 23 del 9 marzo 2020, la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento di redazione del nuovo PGT, composto da Documento di Piano, Piano dei Servizi comprensivo di Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo, e Piano delle Regole, con relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

- La Provincia di Como ha espresso il proprio parere in seno al procedimento di VAS con nota prot. n. 39168 dell'8 settembre 2023, entro i termini di legge previsti.
- È stato espresso il Parere Motivato con atto prot. n. 5363 del 24 ottobre 2023 e redatta la Dichiarazione di Sintesi prot. n. 5364 stessa data, che formano parte integrante e sostanziale dello strumento pianificatorio in oggetto.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 7 novembre 2023, il Comune ha adottato lo strumento urbanistico in oggetto.
- Con nota prot. n. 5791 del 15 novembre 2023, 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 Provinciale.
- Con nota prot. n. 51541 del 23 novembre 2023, la Provincia ha comunicato l'avvio del procedimento per la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico adottato 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., nonché il termine di conclusione del procedimento stesso (**13 marzo 2024**).
- Con nota prot. n. 8400 del 20 febbraio 2024, è stato convocato un incontro di confronto con il Comune in merito all'istruttoria in corso, per il 26 febbraio 2024.
- In sede di incontro la Provincia, nell'evidenziare alcune incoerenze tra i dati riportati nelle tabelle della Relazione riguardanti la superficie urbanizzata e quella urbanizzabile, ha chiesto al Comune di produrre come integrazioni documentali i calcoli aggiornati sul consumo di suolo, delle quali lo stesso ha preso atto impegnandosi ad effettuare i controlli necessari e a integrare quanto segnalato, provvedendo a trasmettere agli Uffici i dati richiesti in forma cartografica e tabellare, come emerge dal verbale dell'incontro, inviato all'Amministrazione Comunale con nota prot. n. 10767 del 4 marzo 2024.
- Con nota del 6 marzo 2024 (agli atti prot. n. 11379), il Comune ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta.

RAMMENTATO CHE la dimostrazione del recepimento delle prescrizioni del PTCP e della coerenza con le direttive del PTCP medesimo, nonché la verifica del corretto recepimento dei criteri dell'Integrazione del PTR, costituisce condizione necessaria per l'espressione da parte della Provincia del parere favorevole di compatibilità dei nuovi strumenti urbanistici comunali e delle loro varianti.

ATTESTATA l'avvenuta regolare istruttoria nell'ambito del procedimento, da parte dei competenti Uffici del Servizio Pianificazione e tutela del territorio, precisando che:

- la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico in oggetto con il PTCP, riportata nell'**Allegato A** al presente provvedimento, costituente parte integrante e sostanziale dello stesso, riguarda:
 - a) le considerazioni circa il recepimento del parere rilasciato dalla Provincia in sede di VAS;
 - b) le previsioni aventi efficacia prevalente e prescrittiva, esplicitamente individuate nelle apposite cartografie e normativa del PTCP, che il Comune è tenuto a recepire, apportando le conseguenti modificazioni agli atti della variante al PGT, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

- c) le indicazioni di alcuni elementi del PTCP che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva e che intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento.
- La verifica del corretto recepimento dei criteri dell'Integrazione del PTR per la riduzione del consumo di suolo e per la rigenerazione urbana è riportata nell'**Allegato B** al presente provvedimento, che costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso;
- L'istruttoria tecnica si è conclusa con valutazione favorevole dello strumento urbanistico adottato, ferme restando le prescrizioni riportate negli **Allegati A e B**.

DATO ATTO che l'approvazione dello strumento urbanistico comunale, nonché delle sue varianti, e la relativa valutazione di conformità con la vigente normativa è posta in capo all'Amministrazione Comunale.

VISTO infine l'art. 107, commi 2 e 3 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000: "Testo unico leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

ATTESTA

- 1) la compatibilità con il PTCP del nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi con P.U.G.S.S. e variante al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in adeguamento alla L.R. n. 31/2014 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, adottati dal Comune di Crema (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 7 novembre 2023, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni riportate nell'**Allegato A**, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che il Comune è tenuto a recepire apportando le conseguenti modificazioni agli strumenti di pianificazione adottati, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- 2) la coerenza del nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi con P.U.G.S.S. e variante al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in adeguamento alla L.R. n. 31/2014 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, adottati dal Comune di Crema (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 7 novembre 2023, con l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014, a condizione che vengano recepite le prescrizioni riportate nell'**Allegato B**, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, apportando le conseguenti modificazioni allo strumento di pianificazione adottato.

DISPONE

la notifica del presente atto al Comune di Crema e per conoscenza a Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Protezione Civile – U.O. Urbanistica e Assetto del Territorio;

la messa a disposizione del pubblico del presente provvedimento presso i competenti Uffici Provinciali e la sua pubblicazione sul sito web istituzionale;

DÀ ATTO

che ai sensi dell'art. 3 della L. n. 241/1990 avverso al presente provvedimento può essere proposto ricorso giurisdizionale al TAR competente entro 60 giorni dalla data di notifica, ovvero ricorso amministrativo straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla data di notifica.

Li, 13/03/2024

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



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., del nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi con P.U.G.S.S. e variante al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in adeguamento alla L.R. n. 31/2014. – Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, adottati dal Comune di Crema (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 7 novembre 2023.



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

Nell'ambito della procedura di VAS della Variante al PGT, la Provincia di Como, con specifico parere in atti provinciali prot. 39168 del 8 settembre 2023, ha evidenziato alcune criticità riferite a scelte contenute nella proposta di variante.

In sede di adozione della Variante al PGT il Comune ha provveduto in parte al recepimento delle osservazioni contenute nel parere sopra richiamato, consentendo di ritenere compatibili con il PTCP parte delle previsioni in precedenza contrastanti con lo stesso piano provinciale, **ad eccezione delle valutazioni in ordine al consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP e alla rete ecologica per i quali si rinvia ai paragrafi 2.4 e 2.5.**

Nello specifico:

1. la proposta di variante al PGT ha stralciato, come da richiesta, la previsione dell'ambito PdC1b a trasformazione residenziale di 1.088 mq concentrando la volumetria sull'ambito PdC 1a, allo scopo di salvaguardare la funzionalità ecologica e paesaggistica dell'area.
2. è stata modificata la scheda normativa dell'ambito PdC8, diminuendo l'altezza dei volumi in previsione, allo scopo di mitigare l'impatto paesaggistico delle nuove edificazioni.
3. È stata trasmesso l'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.

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

2.1 PTCP e nuovo 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 nuovo PGT oggetto della presente valutazione si configura come nuovo Documento di Piano, Variante al Piano dei Servizi con P.U.G.S.S. e variante al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) e assume tra i principali obiettivi strategici:

- la riduzione del consumo di suolo libero, favorendo la riqualificazione e rigenerazione del tessuto dismesso e/o sottoutilizzato, con una particolare attenzione agli ambiti territoriali già identificati quali ambiti dismessi e/o sottoutilizzati identificati nell'ambito della deliberazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- la rigenerazione territoriale e il recupero dei centri storici;
- la razionalizzazione e la riqualificazione della rete viaria;
- la revisione della rete ecologica sovracomunale al fine di una valorizzazione degli ambiti di natura ambientale considerando anche l'aspetto paesaggistico dei contesti, così come esplicitato anche nel progetto di valorizzazione del paesaggio di Regione Lombardia;
- la progettazione della rete verde.



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

2.2 Lo strumento urbanistico vigente

Il Comune di Crema è dotato di PGT approvato con Deliberazione di C.C. n° 3 del 28 gennaio 2013, modificato con una variante approvata con Deliberazione di C.C. n° n. 32 del 13/12/2018.

La Provincia ha rispettivamente espresso le seguenti valutazioni di compatibilità con il PTCP:

- Provvedimento n. 31 del 21/12/2012.
- Provvedimento n. 4 del 13/04/2016.

2.3 Le aree urbanizzate ed il tessuto urbano consolidato

In termini generali le aree urbanizzate esistenti e previste dallo strumento urbanistico vigente e le aree del tessuto urbano consolidato, sono state in linea generale correttamente individuate ad eccezione dell'area adiacente al PdC6, inserita nel PGT adottato come "R2 - Residenziale di completamento" in quanto non presenta caratteristiche di zona edificata o di completamento, come evidenziato nel paragrafo "2.5 – La rete ecologica".

2.4 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.

Al fine di verificare criteri e modalità utilizzati per i calcoli relativi al consumo di suolo non urbanizzato, la Provincia ha utilizzato:

- la documentazione agli atti;
- quella adottata dal Comune;
- quella pervenuta dal Comune di Crema in data 6 marzo 2024 (agli atti prot. 11379) a seguito dell'incontro di confronto tenutosi con il comune in data 26 febbraio 2024.

Ne derivano i seguenti dati:

PGT vigente

Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.): 12.012 mq
(compreso l'incremento addizionale - I.Ad.)

Consumo di suolo (PGT 2012 + PGT 2016): 11.189 mq

Superficie Ammissibile di Espansione (S.A.E.) residua: 823 mq

Nuovo PGT adottato in valutazione

Con riferimento alla Tavola 2.3 "Sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato" il PGT adottato prevede:

1. nuovo consumo di suolo nelle aree appartenenti alla rete ecologica provinciale per una superficie complessiva di mq 7.507 così suddivisa:
 - aree a destinazione residenziale: n. 1,2,3,4,5,6,7 (individuate nelle Tavole 13a, 14a, 15 come PdC 1b, PdC2, PdC3, PdC4, PdC5, PdC6);
 - aree a destinazione servizi pubblici – parcheggi: n. 8 e 9;



- previsioni viabilistiche: n. 11 e 12.
- 2. restituzioni alla rete ecologica di ambiti e previsioni del PGT vigente per una superficie pari a mq 4.022 mq così suddivisa:
 - area n. 1 lotto edificabile in località. Somaino;
 - area individuata con la lettera a) (ex AT3a) in località Motto Alto;
 - aree individuate con le lettere b) e c) (ex AT5a e ex AT5b) in località Ghiano;
 - area individuata con la lettera d) (ex AT11) in località Cheis.

Alla luce dei dati sopra esposti si sottolinea che le aree restituite alla rete ecologica sommate alla S.A.E. residua del PGT vigente ($4.022 \text{ mq} + 823 \text{ mq} = 4.845 \text{ mq}$), hanno una superficie minore delle aree oggetto di previsioni nel PGT adottato che determinano un consumo di suolo pari a 7.507 mq.

Tali valori non consentono di ritenere soddisfatto il rispetto dei limiti di sostenibilità insediativa fissati dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP. ($7.507 \text{ mq} > 4.845 \text{ mq}$).

A fronte dei rilievi avanzati dalla Provincia durante l'incontro di confronto del 26 febbraio 2024, il Comune ha successivamente effettuato una verifica puntuale delle aree in trasformazione ricadenti nella rete ecologica, trasmettendo i risultati con nota pervenuta in data 6 marzo 2024 (agli atti prot. 11379), dai quali emerge una riduzione del suolo consumato attraverso la contestuale proposta di eliminazione e riduzione di alcuni ambiti di trasformazione.

Le aree sulle quali si propone un intervento risultano identificate nella tavola "2.3 – sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato" come riportato in dettaglio:

- eliminazione dell'area edificabile in loc. Ghiano: 510 mq
- eliminazione di parte dell'ex ambito AT8 residenziale: 549 mq
- eliminazione dell'area residenziale n. 1- Via Monte Bregagno - Loc. Cadreglio: 458 mq;
- riduzione dell'area residenziale n. 6 - Via delle Selve - Loc. Cheis: circa 322 mq;
- riduzione dell'area a parcheggio n. 8 - Via Monte Bregagno - Loc. Somano: 238 mq.

Per un totale di 2.077 mq.

Con le modifiche sopra riportate, la superficie delle aree in trasformazione può essere comunque considerata compatibile con la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo, atteso che le verifiche di cui all'Allegato B hanno dato esito positivo (applicazione dei criteri per il consumo di suolo ex L.R. n. 31/2014 e s.m.i.).

La superficie ammissibile di espansione S.A.E. residua risulta pari a 0 "zero".

2.5 La rete ecologica

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

Il nuovo Documento di Piano del PGT individua negli elaborati grafici 13a, 13b, 13c, "Il progetto di PGT- Sintesi delle previsioni contenute nei tre atti" gli ambiti appartenenti alla rete ecologica del PTCP, già individuati nel documento di Piano del PGT vigente.

Si evidenzia che per caratteristiche collocazione, valore eco sistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità della rete ecologica, si ritiene appartengano alla medesima rete le seguenti aree delle Tavole 13a, 13b e 13c:

1. Ambiti agricoli prativi;
2. Ambiti boscati – PIF Comunità Montana (in corso di redazione);



3. Alpe Sumero – alpeggio
4. Alpe Palù
5. Il sistema dei terrazzamenti;
6. Aree BV1 Verde Ambientale in protezione del centro storico;
7. VL Aree verdi di valore ambientale e paesaggistico a sud della SS340, ai fini della salvaguardia del corridoio ecologico monte /lago.

In considerazione del fatto che i punti in elenco da 1 a 4 non risultano individuati come rete ecologica sovralocale nella legenda delle Tavole grafiche del PGT adottato, si chiede di implementare la legenda delle tavole 13a, 13b e 13c.

Inoltre si chiede di uniformare a tale individuazione l'art. 16 "Disposizioni per i diversi ambiti – Sistema paesistico ambientale – rete ecologica e paesaggio" del PGT, che riporta l'articolazione della rete ecologica.

Tav. 2.3 Area confinante con il nuovo ambito di trasformazione PdC6

L'area viene inserita nella Tavola "Sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato" come "Riconoscimenti di aree edificate ed urbanizzate ai sensi della L.R. 12/2005". Nella Tavola "13a - Il progetto di PGT" viene classificata come "R2 Residenziale esistente e di completamento."

L'area non può essere considerata appartenente al tessuto consolidato in quanto non presenta le caratteristiche di zona di completamento "R2", viceversa risulta essere un'abitazione isolata in un contesto agricolo. La classificazione ad una nuova zona residenziale di completamento "R2" comporta una sottrazione alla rete ecologica e un consumo di suolo ai sensi dell'art.38 delle NTA del PTCP. ***Pertanto, ai fini della salvaguardia e tutela della rete ecologica, tale area deve essere ricondotta nel nuovo PGT alla destinazione "Ambiti agricoli pratici" e l'edificio esistente deve essere inserito come "Edifici residenziali isolati".***

Proposte di inserimento in rete ecologica di aree classificate "urbanizzate"

Il nuovo Documento di Piano del PGT riconduce alla rete ecologica del PTCP le seguenti aree:

- Ambito di trasformazione AT4 del PGT vigente;
- Aree BV1 in località Marnino e Samaino.

Considerata la qualità ecologica e paesaggistica di tali aree si ritiene la proposta di inserimento compatibile con la funzionalità e la salvaguardia della rete ecologica del PTCP.

L'area BV1 in Località Marnino viene inserita tra le aree appartenenti alla rete ecologica nella Tav. 13a come "verde ambientale di protezione del centro storico". Viceversa nella Tav. "2.3 - Sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato" la stessa è inclusa tra gli ambiti urbanizzati esistenti. ***Considerate le sue caratteristiche si ritiene corretto inserirla tra le superfici ricomprese nella rete ecologica provinciale.***

Art. 4.1 – Disposizioni particolari per le costruzioni accessorie

L'articolo ammette la realizzazione di costruzioni accessorie in tutti gli ambiti ad eccezione della zona agricola non asteriscata. Ai fini della funzionalità della rete ecologica provinciale si ritiene necessario apportare modifiche alla disposizione specificando che ***nelle aree appartenenti alla rete ecologica non è ammessa la realizzazione in modo generalizzato di costruzioni accessorie fatta eccezione per gli interventi consentiti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., e quelli consentiti nella normativa specifica di riferimento del Piano delle Regole agli art.22.1,24.2,25,26.***



Art. 15.8 – Pianificazione attuativa del PGT

L'articolo ammette che i piani attuativi individuati dal PGT nel tessuto urbano consolidato possono essere oggetto di parziale modifica del perimetro in fase di presentazione del piano attuativo stesso senza costituire variante al PGT.

Ai fini della salvaguardia e della funzionalità della rete ecologica del PTCP l'articolo dovrà essere **integrato specificando che la parziale modifica del perimetro in sede di attuazione del piano attuativo non interessi aree della rete ecologica del PTCP.**

Art. 22.1 – Edifici e nuclei di architettura rurale montana

La norma ammette la realizzazione di una pavimentazione in pietra attorno agli edifici per una superficie che non si estenda oltre 5 volte la dimensione dell'edificio. Tale norma risulta essere in contrasto con le disposizioni dell'art. 11 delle NTA del PTCP. La previsione di trasformazioni applicata in modo generalizzato e indistinto nelle aree della rete ecologica non risulta corretta, in quanto non contiene la localizzazione degli interventi ai fini della verifica della compatibilità ambientale e non quantifica il consumo di suolo ai fini della sostenibilità insediativa di cui agli art. 38 e 39 delle NTA del PTCP.

Ai fini della salvaguardia e tutela della rete ecologica provinciale ed in coerenza con le disposizioni contenute nell'articolo 11 delle NTA del PTCP, la norma di piano dovrà essere modificata specificando che la pavimentazione in pietra attorno all'edificio è ammessa nelle immediate adiacenze dell'edificio stesso.

Art. 24.2 – Edifici esistenti in ambiti agricoli. – 24.2a Edifici individuati negli elaborati di piano con il simbolo “*”

La norma ammette per gli edifici residenziali “*interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma ed adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente*”. Gli edifici identificati nelle tavole del PGT, negli ambiti agricoli con il simbolo “*” ricadono nelle aree appartenenti alla rete ecologica provinciale.

In funzione della tutela e salvaguardia della rete ecologica provinciale e allo scopo di evitare un'eccessiva trasformazione delle aree e dei manufatti esistenti occorre definire (oltre alla percentuale del 20%) un volume massimo ammissibile dell'ampliamento una tantum.

24.2b – Edifici rurali in ambito agricolo

La normativa di piano ammette per i fabbricati rurali che hanno una s.l.p. inferiore a 50 mq l'ampliamento sino ad un massimo di 50 mq. La generica previsione di ampliamento porterebbe ad una trasformazione di tutti gli edifici inferiori ai 50 mq su tutto il territorio agricolo. Tale previsione non risulta compatibile con l'assetto strutturale e la funzionalità della rete ecologica. Inoltre ogni trasformazione di suolo nelle aree appartenenti alla rete ecologica del PTCP comporta consumo di suolo ai sensi dell'art.38 delle NTA del PTCP.

Alla luce di tali considerazioni si prescrive di modificare la norma di piano limitando gli ampliamenti alle sole esigenze igienico-funzionali.

Art.27.2 La rete ecologica provinciale

La norma di piano ammette:

- negli ambiti di massima naturalità (MNA) della rete ecologica del PTCP *attività umane strettamente compatibili quali la viabilità stradale, percorsi escursionistici, punti di sosta ed osservazione, alpeggi, piccole strutture di antica costruzione, accessi a compluvi e vallecole, ecc..”*
- negli ambiti CAP della rete ecologica del PTCP *attività umane strettamente compatibili con l'ambiente quali: viabilità stradale, percorsi escursionistici, punti di sosta ed osservazione, strutture di antica costruzione, edifici residenziali e produttivi con relative pertinenze purché*



a basso impatto ambientale, attività agro-silvo-pastorali, accessi alle vallecole canali e rogge, ecc”..

Con riferimento all’art. 11 delle NTA del PTCP si precisa che nelle aree appartenenti alla rete ecologica non è ammesso “*l’edificazione e il mutamento di destinazione d’uso del suolo*”.

Occorre modificare la norma del PGT specificando che:

- ***nelle aree appartenenti alla rete ecologica sono ammessi esclusivamente interventi secondo i disposti dell’art.11 delle NTA del PTCP;***
- ***negli ambiti appartenenti alla rete ecologica la destinazione residenziale e quella produttiva sono da attribuire ai soli edifici esistenti.***
- ***le previsioni di viabilità stradale, localizzate entro il perimetro della rete ecologica del PTCP, sono ritenute compatibili con la funzionalità della rete ecologica del PTCP solo se individuate nel PGT e nella corrispondente VASP della Comunità Montana “Valli del Lario e del Ceresio” come strade agro-silvo-pastorali.***

2.6 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.

In relazione ai contenuti delle disposizioni soprarichiamate si evidenzia che il PGT vigente non individua nel territorio comunale ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico.

La normativa del Piano adottato (art. 24.1 – “*Aree agricole produttive - Insediamenti agricoli*”) riporta viceversa che: “*Nell’ambito del Documento di Piano e Piano delle Regole sono segnalate, con apposita retinatura grafica, le aree che, per la loro propria caratterizzazione, si possono comprendere tra gli ambiti da riconoscere come ambiti agricoli aventi efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005), gli insediamenti agricoli e le attività agricole*”. A tale disposizione non corrisponde tuttavia una individuazione sulle tavole del PGT, che contengono una “retinatura” “*Alpe Palù*” che non è inserita nella legenda delle tavole grafiche.

Nel corso dell’incontro con il Comune di Crema del 26 febbraio 2024 il Comune ha chiarito che tale “retinatura” è riferita agli ambiti agricoli di interesse strategico e precisato che provvederà ad integrare la legenda delle tavole grafiche con l’indicazione specifica degli ambiti agricoli aventi efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005).

Pertanto si chiede di:

1. ***individuare con apposita retinatura sulle tavole del Piano delle Regole di PGT gli ambiti agricoli avente efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005);***
2. ***integrare la legenda delle tavole grafiche con l’indicazione degli ambiti agricoli aventi efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005).***

2.7 Il paesaggio

Si richiamano:

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



Il PGT adottato riporta gli elementi che caratterizzano il paesaggio nella Tavola dei “Vincoli” (Tav.4) nella tavola “I valori paesistici e ambientali” (tav. 7) e nella tavola “Classi di sensibilità paesistica” (Tav.8).

Il PGT individua gli elementi di rilevanza paesaggistica del PTCP e nello specifico:

- P16.34 punto panoramico – San Vito
- P16.35 punto panoramico del Monte Bregagno (a confine con Plesio)
- P16.36 punto panoramico di Sant’Amate (a confine con Plesio)
- P10.19 chiesa di San Vito e Modesto
- A5.11 Conoide di San Vito
- P10.20 Parrocchiale di San Michele
- P7.4 complesso fortificato medioevale
- A8.12 orrido di Prato
- A14.9 Alpe Sumero

Il territorio del comune di Crema ricade inoltre nell’ ambito di salvaguardia dello scenario lacuale e negli ambiti di elevata naturalità del PTR.

Per quanto riguarda i tracciati di interesse paesaggistico del PTR, Crema è interessata dai seguenti tracciati:

- strada panoramica SS340 dir Regina
- tracciato guida paesaggistico Sentiero Italia - Via dei Monti Lariani
- tracciato guida paesaggistico antica via Regina
- tracciato di interesse storico culturale Sentiero del Giubileo
- linee di navigazione dei laghi lombardi

Il PGT individua i suddetti tracciati, nonché la visuale sensibile del Monte Bregagno.

Le norme del PGT contengono uno specifico articolo per la tutela dei coni di visuale paesaggistica (art.28.3) e riporta la normativa del PTR per i tracciati di interesse paesaggistico (art.26 del PTR), lo scenario lacuale (art.19 del PTR) e l’elevata naturalità (art.17 del PTR).

Art.23.4 – TR-Turistico – Ricettivo

La norma del PGT nella presente zona ammette tra le destinazioni principali l’attività turistica – ricettiva, alberghiero, bar, ristoranti, Bed and Breakfast, agriturismi, affittacamere. Gli indici edificatori principali ammessi per la zona sono:

- $if = 0,80$ mc/mq
- Altezza massima (H) = 10,00 mt
- Piani fuori terra (Pft) = n. 3

La zona è individuata nella fascia costiera del Conoide di San Vito, elemento di rilevanza paesaggistica del PTCP.

Per la realizzazione degli interventi dovrà essere perseguita la salvaguardia delle vedute reciproche da lago e da terra, unitamente alla conservazione dell’immagine consolidata dei luoghi in quanto landmark (punto di riferimento) di rilievo storico – culturale del territorio provinciale.

A tale proposito si chiede di rivalutare il parametro relativo all’altezza massima ammissibile degli edifici (H=10,00 mt), data la loro collocazione da punti di osservazione sensibili.

2.8 La rete viaria

Si richiama l’art. 46 del PTCP.



Art. 32.2 - Caratteristiche delle strade

La norma del PGT riporta: “*VIABILITA’ AGROSILVOPASTORALE - Negli elaborati di piano sono rappresentati alcuni tracciati agrosilvopastorali ai fini della definizione di collegamenti tra i nuclei abitati ed i comuni contermini. La realizzazione degli interventi dovrà essere eseguita con le modalità previste dalle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Como.*”

L’art. 11 comma 8 delle NTA del PTCP consente la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways), ma non stabilisce nessuna modalità di intervento per la realizzazione di tali infrastrutture.

Si chiede di integrare l’articolo prevedendo modalità di realizzazione conformi ai contenuti dalle N.T.A. del P.T.C.P. e alle DGR regionali n.7/14016 e n.7445/2022.

Art. 32.4 Fasce di rispetto della viabilità e linee di arretramento

La norma di piano ammette nelle fasce di rispetto stradale la realizzazione di recinzioni, l’installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse.

Occorre integrare tale disposizione precisando che nelle fasce di rispetto stradale la realizzazione di tali opere è ammessa nei soli tratti non interessati dalla rete ecologica.

2.9 Il sistema distributivo commerciale

Si richiamano i contenuti dell’art. 56 delle norme del PTCP, specificando che il comma 3 del medesimo articolo, con particolare riferimento ai limiti dimensionali delle superfici di vendita, risulta inapplicabile per incompatibilità con la normativa nazionale sopravvenuta.

Il nuovo PGT nella zona “*TR - Turistico ricettivo*”, art. 23.4 delle NTA del Piano delle Regole ammette in modo generico l’attività commerciale, senza specificare la tipologia di vendita. Nel corso dell’incontro di confronto con il Comune di Crema tenutosi in data 26 febbraio 2024 il Comune ha precisato che nella suddetta zona è ammessa unicamente, quale superficie di vendita, quella di “*vicinato*”. ***Occorre integrare la normativa di piano con tale puntualizzazione.***

2.10 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il nuovo PGT adottato contiene un aggiornamento e integrazione della componente geologica idrogeologica e sismica in adeguamento alle normative vigenti, in particolare della redazione del Documento Semplificato del Rischio Idraulico (DOSRI) e dell’aggiornamento delle Tavole in accordo con le vigenti mappe di pericolosità PAI-PGRA.

Si prende atto dei contenuti dell’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. non rilavando elementi di criticità per gli aspetti geologici al nuovo PGT in valutazione.

Si ricorda che:

- ***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. 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.***



3. Prescrizioni

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

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

Il PGT dovrà essere modificato in coerenza con la proposta inviata in data 6 marzo 2024 (agli atti prot. 11379). **La superficie residua di espansione risulta pari a 0 (zero).**

3.2 *La rete ecologica*

- Individuare i punti in elenco da 1 a 4 come rete ecologica sovralocale nella legenda delle Tavole grafiche del PGT adottato, si chiede di implementare la legenda delle tavole 13a, 13b e 13c.
 1. Ambiti agricoli prativi;
 2. Ambiti boscati – PIF Comunità Montana (in corso di redazione);
 3. Alpe Sumero – alpeggio
 4. Alpe Palù
 5. Il sistema dei terrazzamenti;
 6. Aree BV1 Verde Ambientale in protezione del centro storico;
 7. VL Aree verdi di valore ambientale e paesaggistico a sud della SS340, ai fini della salva-guardia del corridoio ecologico monte /lago.

- Uniformare a tale individuazione l'art. 16 “Disposizioni per i diversi ambiti – Sistema paesistico ambientale – rete ecologica e paesaggio” del PGT, che riporta l'articolazione della rete ecologica.

Tav. 2.3 Area confinante con il nuovo ambito di trasformazione PdC6

Ricondurre l'area alla destinazione “Ambiti agricoli prativi” riconoscendo l'edificio esistente come “Edifici residenziali isolati”.

Area BV1 in Località Marnino

Inserire l'area tra le superfici ricomprese nella rete ecologica provinciale.

Art. 4.1 – Disposizioni particolari per le costruzioni accessorie

Modificare la disposizione specificando che nelle aree appartenenti alla rete ecologica non è ammessa la realizzazione in modo generalizzato di costruzioni accessorie fatta eccezione per gli interventi consentiti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. e quelli consentiti nella normativa specifica di riferimento del Piano delle Regole agli art.22.1,24.2,25,26.

Art. 15.8 – Pianificazione attuativa del PGT

Integrare l'articolo specificando che la parziale modifica del perimetro in sede di attuazione del piano attuativo non interessi aree della rete ecologica del PTCP.

Art. 22.1 – Edifici e nuclei di architettura rurale montana

Modificare la norma di Piano specificando che la pavimentazione in pietra attorno all'edificio è ammessa nelle immediate adiacenze dell'edificio stesso.

Art. 24.2 – Edifici esistenti in ambiti agricoli. – 24.2a Edifici individuati negli elaborati di piano con il simbolo “**”



Definire (oltre alla percentuale del 20%) un volume massimo ammissibile dell'ampliamento una tantum.

24.2b – Edifici rurali in ambito agricolo

Modificare la norma di piano limitando gli ampliamenti alle sole esigenze igienico-funzionali.

Art.27.2 La rete ecologica provinciale

Modificare la norma del PGT specificando che:

- nelle aree appartenenti alla rete ecologica sono ammessi esclusivamente interventi secondo i disposti dell'art.11 delle NTA del PTCP;
- negli ambiti appartenenti alla rete ecologica la destinazione residenziale e quella produttiva sono da attribuire ai soli edifici esistenti.
- le previsioni di viabilità stradale, localizzate entro il perimetro della rete ecologica del PTCP, sono ritenute compatibili con la funzionalità della rete ecologica del PTCP solo se individuate nel PGT e nella corrispondente VASP della Comunità Montana "Valli del Lario e del Ceresio" come strade agro-silvo-pastorali.

Art. 32.4 Fasce di rispetto della viabilità e linee di arretramento

Integrare la norma precisando che nelle fasce di rispetto stradale la realizzazione di recinzioni, l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse è ammessa nei soli tratti non interessati dalla rete ecologica.

3.3 Gli ambiti destinati all'attività agricola

1. individuare con apposita retinatura sulle tavole del Piano delle Regole di PGT gli ambiti agricoli avente efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005);
2. integrare la legenda delle tavole grafiche con l'indicazione degli ambiti agricoli aventi efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005).

3.4 Il sistema distributivo commerciale

Integrare la norma di Piano specificando che nella zona "TR- Turistico ricettivo" è ammessa unicamente, quale superficie di vendita, quella di "vicinato".

4. Indirizzi per la pianificazione

Le seguenti segnalazioni che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento.

4.1 Il paesaggio

Art.23.4 – TR-Turistico – Ricettivo

Rivalutare il parametro relativo all'altezza massima ammissibile degli edifici (H=10,00 mt), data la loro collocazione da punti di osservazione sensibili.

4.2 La rete viaria

Art. 32.2 - Caratteristiche delle strade

Integrare l'articolo prevedendo modalità di realizzazione conformi ai contenuti dalle N.T.A. del P.T.C.P. e alle DGR regionali n.7/14016 e n.7445/2022.



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, del nuovo Documento di Piano, variante al Piano dei Servizi con P.U.G.S.S. e variante al Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), in adeguamento alla L.R. n. 31/2014 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, adottati dal Comune di Crema (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 07 novembre 2023.



1. I contenuti del nuovo Documento di Piano e della variante al Piano delle regole e dei Servizi del PGT rispetto alle politiche regionali per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato

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

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

Rispetto alla disciplina transitoria definita dall'art. 5 della L.R. 31/14 s.m.i., lo strumento urbanistico oggetto della presente valutazione si configura come nuovo Documento di Piano e Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole in adeguamento ai contenuti dell'Integrazione del PTR e alla stessa LR 31/14. Gli obiettivi generali delineati all'interno del Documento di Piano, possono essere così sintetizzati:

- garantire la sostenibilità ambientale e la valorizzazione delle risorse naturali;
- mantenere le realtà agricole locali;
- garantire la tutela idrogeologica attraverso una pianificazione specifica;
- riconoscere e valorizzare gli elementi costitutivi del paesaggio locale;
- razionalizzazione della rete viaria esistente e delle aree di sosta;
- agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente come alternativa al consumo di nuovo suolo e completamento del tessuto urbano consolidato (nel rispetto dei valori paesistici);
- garantire un sistema di servizi anche a livello sovracomunale;
- valorizzazione del sistema delle forze economiche presenti sul territorio;
- governare innovazione e sostenibilità della crescita economica ed abitativa, orientando gli interventi necessari al miglioramento delle condizioni insediative, infrastrutturali ed ambientali del territorio, compatibilmente con la limitatezza delle risorse, con i valori sociali, le dinamiche economiche ed i caratteri specifici che lo rappresentano.

2. La Carta del Consumo di suolo

Il Piano delle Regole contiene la Carta del Consumo di Suolo che 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.

L'individuazione gli elementi dello stato di fatto e di diritto vigenti relativi al PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/14 (tavola 3.b) e alla Variante in oggetto (tav. 3.c) può ritenersi in linea generale coerente con le definizioni di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale contenuta nei Criteri dell'Integrazione del PTR. **Si riscontra tuttavia che la somma di tali superfici, riferite al nuovo Documento di Piano e Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole adottati (tavola 3c), non equivale alla superficie del territorio comunale. Si chiede pertanto di verificare tali dati ed apportare le opportune correzioni.**



Facendo riferimento alla data di entrata in vigore della LR 31/14 e ai dati contenuti nella tavola 3.b, l'indice di urbanizzazione (rapporto percentuale fra la superficie urbanizzata e la superficie del territorio comunale) di Crema (3,9%) risulta inferiore rispetto a quello dell'ATO "Lario Comasco" (8,1%) al quale appartiene e all'indice provinciale (17,4%). La soglia e l'indice di consumo di suolo risultano invece pari al 4,3%, non essendo state individuate nella Carta del Consumo di Suolo funzioni di rilevanza sovracomunale. ***Sulla scorta delle verifiche e delle correzioni sopra chieste si chiede di quantificare gli indici e la soglia citata con riferimento alle previsioni del nuovo Documento di Piano e Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.***

La carta del Consumo di Suolo contiene inoltre degli specifici elaborati (tavole 3.a1 e 3.a2) relativi alla qualità dei suoli liberi che approfondiscono gli aspetti relativi all'uso del suolo, all'acidità dei suoli, al valore agricolo e alla sensibilità paesaggistica. Tali elaborati, unitamente alle ulteriori analisi cartografiche contenute nel PGT, forniscono una rappresentazione completa della qualità dei suoli liberi rispetto a quanto richiesto dai Criteri dell'Integrazione del PTR.

3. La riduzione del consumo di suolo e il bilancio ecologico

I Criteri dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, assegnano alla Provincia di Como una soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo del 20-25% per la funzione residenziale e del 20% per le altre funzioni urbane.

A partire dalle previsioni relative ad ambiti di trasformazione su suolo libero contenute nel Documento di Piano del PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/14 (complessivamente circa 37.760 mq), la riduzione di consumo di suolo si attesterebbe tra i 7.552 mq e i 9.440 mq.

Tenendo conto degli ambiti di trasformazione previsti e di quelli confermati dal documento adottato, che ammontano complessivamente a 15.671 mq, la riduzione complessiva del consumo di suolo risulta quantificata in 22.089 mq. Parte di tale superficie, circa 5.342 mq, viene utilizzata dalla variante adottata per compensare, attraverso il meccanismo del bilancio ecologico del suolo, alcune nuove previsioni relative al Piano dei Servizi e delle Regole.

Nel corso dell'istruttoria è emerso il mancato conteggio dell'ex ambito AT9 (660 mq), trasferito dal Documento di Piano al Piano dei Servizi, di cui occorre tenere conto nel calcolo del bilancio ecologico del suolo.

Sulla scorta delle previsioni e degli stralci effettuati dal Documento in valutazione, la riduzione del consumo di suolo risulta pertanto pari a 16.087 mq (42,6%).

In data 06 marzo 2024 (agli atti prot. n. 11379) il Comune ha trasmesso della documentazione integrativa proponendo una riduzione da 5.342 mq a 4.324 mq della superficie relativa a nuove previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi da compensare.

Si chiede di aggiornare il calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo tenendo conto anche dell'ex ambito AT9 e, qualora venisse approvata, anche dell'ulteriore proposta di riduzione del consumo di suolo formulata dal Comune in data 06 marzo 2024 (agli atti prot. 11379).

4. 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.



Il Nuovo Documento di Piano affronta il tema della rigenerazione urbana proponendo la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dei centri storici, caratterizzato da una forte frammentazione della proprietà, dalla scarsità di posti auto e da una viabilità di ridotto calibro. Viene in particolare proposta la redazione di un piano particolareggiato di dettaglio, finalizzato a semplificare le procedure di intervento e limitare l'utilizzo del piano di recupero. Viene inoltre ampliato il ventaglio delle destinazioni funzionali introducendo la possibilità di insediare nei centri storici funzioni come quelle di ristorazione, affittacamere B&B e artigianato di servizio. In relazione al tema dell'accessibilità sono state previste aree a parcheggio previsione posti a raggiera rispetto ai centri storici così da agevolare la fruizione sia ai fini turistico- ricettivi che ai fini residenziali.

5. 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.

La relazione del Documento di Piano evidenzia negli ultimi vent'anni è stata registrata una decrescita del numero dei residenti che ha portato la popolazione di Crema al 31-12-2022 a 691 abitanti. Il PGT prende come riferimento lo studio CRESME di ANCE Como e lo studio PoliS-CRESME del 2018 stimando un incremento della popolazione nei prossimi 10 anni di 70 abitanti (ovvero 35 famiglie) e dimensionando conseguentemente il PGT che prevede 34 unità residenziali e 68 unità turistico ricettive.

Considerato l'indice di urbanizzazione di Crema e la riduzione del consumo di suolo effettuata dal nuovo Documento di Piano e Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole adottato, non si rilevano elementi di incoerenza con l'Integrazione del PTR rispetto al dimensionamento di piano.

6. 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.

7. Prescrizioni

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

7.1 Carta del Consumo di suolo

Verificare ed apportare le opportune correzioni alla somma delle superfici (urbanizzata, urbanizzabile e agricola o naturale) contenute nella "tavola 3c" che non corrispondono alla superficie territoriale comunale.



Sulla scorta delle verifiche e delle correzioni chieste si quantifichino gli indici e la soglia di consumo di suolo.

7.2 La riduzione del consumo di suolo e il bilancio ecologico

Aggiornare il calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo tenendo conto anche dell'ex ambito AT9 e, qualora venisse approvata, anche dell'ulteriore proposta di riduzione del consumo di suolo formulata dal Comune in data 06 marzo 2024 (agli atti prot. 11379).

CONTRODEDUZIONE:

Si provvede a modificare la documentazione tecnica con le prescrizioni dettate nel parere dalla Provincia di Como

ALLEGATO A

In merito alle seguenti tematiche si riportano le prescrizioni così come indicato nel parere:

3. Prescrizioni

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

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

Il PGT dovrà essere modificato in coerenza con la proposta inviata in data 6 marzo 2024 (agli atti prot. 11379). La superficie residua di espansione risulta pari a 0 (zero).

3.2 La rete ecologica

- Individuare i punti in elenco da 1 a 4 come rete ecologica sovralocale nella legenda delle Tavole grafiche del PGT adottato, si chiede di implementare la legenda delle tavole 13a, 13b e 13c.

1. Ambiti agricoli prativi;
2. Ambiti boscati – PIF Comunità Montana (in corso di redazione);
3. Alpe Sumero – alpeggio
4. Alpe Palù
5. Il sistema dei terrazzamenti;
6. Aree BV1 Verde Ambientale in protezione del centro storico;
7. VL Aree verdi di valore ambientale e paesaggistico a sud della SS340, ai fini della salva-guardia del corridoio ecologico monte /Iago.

- Uniformare a tale individuazione l'art. 16 "Disposizioni per i diversi ambiti – Sistema paesistico ambientale – rete ecologica e paesaggio" del PGT, che riporta l'articolazione della rete ecologica.

Tav. 2.3 Area confinante con il nuovo ambito di trasformazione PdC6

Ricondurre l'area alla destinazione "Ambiti agricoli prativi" riconoscendo l'edificio esistente come "Edifici residenziali isolati".

Area BV1 in Località Marnino

Inserire l'area tra le superfici ricomprese nella rete ecologica provinciale.

Art. 4.1 – Disposizioni particolari per le costruzioni accessorie

Modificare la disposizione specificando che nelle aree appartenenti alla rete ecologica non è ammessa la realizzazione in modo generalizzato di costruzioni accessorie fatta eccezione per gli interventi consentiti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.. e quelli consentiti nella normativa specifica di riferimento del Piano delle Regole agli art.22.1,24.2,25,26.

Art. 15.8 – Pianificazione attuativa del PGT

Integrare l'articolo specificando che la parziale modifica del perimetro in sede di attuazione del piano attuativo non interessi aree della rete ecologica del PTCP.

Art. 22.1 – Edifici e nuclei di architettura rurale montana

Modificare la norma di Piano specificando che la pavimentazione in pietra attorno all'edificio è ammessa nelle immediate adiacenze dell'edificio stesso.

Art. 24.2 – Edifici esistenti in ambiti agricoli. – 24.2a Edifici individuati negli elaborati di piano con il simbolo “”**

Definire (oltre alla percentuale del 20%) un volume massimo ammissibile dell'ampliamento una tantum.

24.2b – Edifici rurali in ambito agricolo

Modificare la norma di piano limitando gli ampliamenti alle sole esigenze igienico-funzionali.

Art.27.2 La rete ecologica provinciale

Modificare la norma del PGT specificando che:

- nelle aree appartenenti alla rete ecologica sono ammessi esclusivamente interventi secondo i disposti dell'art.11 delle NTA del PTCP;
- negli ambiti appartenenti alla rete ecologica la destinazione residenziale e quella produttiva sono da attribuire ai soli edifici esistenti.
- le previsioni di viabilità stradale, localizzate entro il perimetro della rete ecologica del PTCP, sono ritenute compatibili con la funzionalità della rete ecologica del PTCP solo se individuate nel PGT e nella corrispondente VASP della Comunità Montana “Valli del Lario e del Ceresio” come strade agro-silvo-pastorali.

Art. 32.4 Fasce di rispetto della viabilità e linee di arretramento

Integrare la norma precisando che nelle fasce di rispetto stradale la realizzazione di recinzioni, l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse è ammessa nei soli tratti non interessati dalla rete ecologica.

3.3 Gli ambiti destinati all'attività agricola

1. individuare con apposita retinatura sulle tavole del Piano delle Regole di PGT gli ambiti agricoli avente efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005);
2. integrare la legenda delle tavole grafiche con l'indicazione degli ambiti agricoli aventi efficacia prevalente (art. 15 L.R. 12/2005).

3.4 Il sistema distributivo commerciale

Integrare la norma di Piano specificando che nella zona “TR- Turistico ricettivo” è ammessa unicamente, quale superficie di vendita, quella di “vicinato”.

4- Indirizzi di pianificazione

Le segnalazioni che costituiscono carattere di indirizzo nel parere espresso saranno oggetto di accoglimento

4.1 Il paesaggio

Art. 23.4- TR – Turistico- ricettivo

Rivalutare il parametro relativo all'altezza massima ammissibile degli edifici (h=10,00 mt), data la loro collazione da punti di osservazione sensibili

4.2 La rete viaria

Art. 32.2 – Caratteristiche delle strade

Integrare l'articolo prevedendo modalità di realizzazioni conformi ai contenuti delle N.T.A. del P.T.C.P. e alle DGR regionali n. 7/14016 e n. 7445/2022

ALLEGATO B

In merito alla stima dei fabbisogni non emergono elementi di incoerenza con l'integrazione del PTR rispetto al dimensionamento di piano.

Si riportano le prescrizioni così come indicato nel parere:

7. Prescrizioni

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

7.1 Carta del Consumo di suolo

Verificare ed apportare le opportune correzioni alla somma delle superfici (urbanizzata, urbanizzabile e agricola o naturale) contenute nella "tavola 3c" che non corrispondono alla superficie territoriale comunale.

Sulla scorta delle verifiche e delle correzioni chieste si quantifichino gli indici e la soglia di consumo di suolo.

7.2 La riduzione del consumo di suolo e il bilancio ecologico

Aggiornare il calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo tenendo conto anche dell'ex ambito AT9 e, qualora venisse approvata, anche dell'ulteriore proposta di riduzione del consumo di suolo formulata dal Comune in data 06 marzo 2024 (agli atti prot. 11379).

OSSERVAZIONE C

ARPA – Agenzia Regionale per la Protezione dell’Ambiente

Prot. n° 2022.4.43.49 del 12.01.2024 – ARPA

Prot. n° 167 del 12.01.2024 – Comune di Crema



Class. 6.3

Pratica 2022.4.43.49

Spettabile
Autorità Competente
Autorità Procedente
per la VAS

COMUNE DI CREMIA
PIAZZA DELLA GLORIA 1
22010 CREMIA (CO)
Email: comune.cremia.co@halleycert.it

Oggetto: Comune di Crema (CO) - Adozione della Variante generale al vigente PGT - osservazioni ai sensi dell'art.13, comma 6 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

Premessa

In riferimento alla Vs. nota prot. 5559 del 03/11/2023 (prot. ARPA n.169238 del 06/11/2023), con cui si trasmette il parere motivato, e alla successiva nota prot. 5793 del 15/11/2023 (prot. ARPA n.175251 del 16/11/2023), con cui si comunica l'adozione della variante generale al vigente PGT con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 07/11/2023 e il link, attraverso il quale scaricare la documentazione adottata, per l'invio del parere di competenza ai sensi dell'art.13, comma 6 della L.r. 12/2005 e s.m.i., si ricorda che questa Agenzia si era espressa in merito alla proposta di variante al Piano di Governo del Territorio durante il processo di VAS, formulando le proprie osservazioni con nota prot. n. 137774 del 11/09/2023, sulla base della richiesta inviata dal Comune con nota prot. n.3914 del 28/07/2023 (prot. ARPA n. 118251 del 31/07/2023).

Valutazioni tecniche

Esaminati gli atti di PGT pubblicati sul sito web comunale, si osserva che, come previsto dalla D.g.r. 10 novembre 2010 - n. IX/761, sono stati pubblicati il Parere ambientale motivato prot. 5363 del 24/10/2023 e la Dichiarazione di Sintesi prot. 5364 del 24/10/2023, in cui l'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente per la VAS ha espresso parere positivo circa la compatibilità ambientale della variante agli atti di PGT.

Si rileva che, nelle Controdeduzioni alle osservazioni pervenute, si prenda atto delle considerazioni e dei suggerimenti formulati da Arpa rispetto alle diverse componenti delle aree tematiche esaminate, anche in relazione al monitoraggio ed alla fase attuativa degli interventi.



L'analisi dei diversi pareri/suggerimenti/proposte presentati in seconda conferenza di valutazione ha comportato l'introduzione ed il recepimento di modifiche alla documentazione messa a disposizione, in particolare:

- è stata stralciata la previsione PdC 1/a e l'area interessata è stata ricondotta alla Rete ecologica del PTCP;
- è stata rettificata la previsione relativa al Pdc 8 (loc. San Vito) inserendo la limitazione di uno sviluppo fuori terra di un solo piano ed introducendo un disposto normativo ove si prevede che la distribuzione dei nuovi volumi non definisca delle interferenze con le visuali di pregio dalla S.S. n° 340 verso il lago e la sponda lecchese, le montagne retrostanti e il campanile della Chiesa di San Vito;
- sono stati aggiornati i calcoli del consumo di suolo in seguito alle modifiche introdotte ed è stata integrata la Carta del Consumo di suolo con l'indicazione dell'Indice di consumo di suolo, al fine della successiva fase di verifica di coerenza con l'Integrazione del PTR. Sono state rettificare le superfici relative al Bilancio ecologico dei suoli (BES): la presente variante urbanistica sottrae alle superfici agricole e naturali 7.507 mq e ne restituisce 2.165 mq, con una differenza di 5.342 mq (*Tav_3d_BES*).
La *Tav_3e_Soglia riduzione consumo suolo* mostra che nel DdP, dal PGT 2013 alla presente variante, gli ambiti di trasformazione su suolo libero per funzione residenziali passano da 37.760 mq a 15.671 mq, con una riduzione di 22.089 mq. Considerando che una parte della riduzione del consumo di suolo va a bilanciare il consumo di suolo delle aree afferenti al PdR e al PdS per il soddisfacimento del BES (22.089 mq - 5.342 mq), il nuovo PGT realizza una riduzione di 16.747 mq, che rappresentano il 44,35%, superiore al 25% richiesto dal PTR (ovvero 9.440 mq).
Si rileva che tra i 12 lotti di completamento del TUC è presente, sia nel *DdP parte seconda* che nelle schede inserite all'art.40 delle NTA del PdR, il *PdC 7 - via di Colegna - località Pusgnano*, mentre in *Tav. 3d_BES* non viene rappresentato, e al suo posto, compare la previsione *7. Area residenziale - via della Pezza - Loc. Motto*. Si chiede di chiarire l'incongruenza.
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 alla stima dei fabbisogni e al consumo di suolo, sia in rapporto agli aspetti quantitativi 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*;
- la variante è stata corredata dal *Documento semplificato del rischio idraulico comunale*, redatto dallo Studio geologico del Dott. Depoli Claudio nel maggio 2023;
- lo Studio geologico del vigente PGT, redatto dallo Studio di Geologia Tecnica ed Ambiente GeoTeam di Colico ed approvato con DCC n.3 del 28/01/2013, è stato revisionato a maggio 2023, sempre a cura dello Studio geologico del Dott. Depoli Claudio, attraverso:
- aggiornamento del Regolamento geologico, riallineamento dei limiti cartografici della Fattibilità Geologica e dei Dissesti PAI con il dettaglio topografico del nuovo DBT comunale, adeguamento delle



classi di Fattibilità geologica alla luce delle nuove normative e delle modifiche dell'assetto geologico-geomorfologico,

- aggiornamento della Carta dei Dissesti con legenda PAI-PGRA, analisi dettagliata delle aree risultate a rischio molto elevato R4 ed elevato R3 (ambito ACL) in attuazione della D.g.r. 19 giugno 2017 – n. X / 6738 e verifica della coerenza normativa della componente sismica vigente a seguito dell'emanazione della D.g.r. 11/07/2014, n. X/2129.

- La restante documentazione dello Studio consiste nella trasposizione e riedizione della pregressa documentazione geologica dell'ex Unione dei Comuni della Riviera del Bregagno per il singolo comune di Crema, aggiornata con il nuovo DBT comunale.

- È stata predisposta, inoltre, la 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;

- è stato redatto il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) come integrazione del Piano dei Servizi, secondo i disposti vigenti in materia, effettuando la mappatura e la georeferenziazione delle infrastrutture del sistema dei sottoservizi e indicando le previsioni di estensione e/o integrazione delle stesse, in stretta connessione alla pianificazione urbanistica comunale. La quantità e la tipologia dei dati raccolti in merito all'esistente, in taluni casi, risulta nel complesso appena sufficiente a ricostruire con una discreta attendibilità la consistenza e la distribuzione delle reti di sottoservizi. Sarà, pertanto, necessario integrare le informazioni ricevute dai soggetti competenti con ulteriori dati, che dovranno essere aggiornati ed adeguati alle disposizioni normative vigenti (Regolamento regionale n.6/2010 e la più recente L.r. n. 7/2012), anche attraverso campagne di rilievo diretto dello stato di conservazione ed efficienza dei manufatti. Un'ulteriore attenzione dovrà essere volta all'aggiornamento continuo delle informazioni derivanti dal rilievo e dall'esecuzione degli interventi di manutenzione, dismissione e nuova posa sulle reti.

Si ricorda, inoltre, che il PUGSS dovrà essere caricato sull'applicativo PUGSSWEB della piattaforma MULTIPLAN di Regione Lombardia.

Dalla lettura del PUGSS si evince che, contrariamente a quanto affermato dal *Rapporto ambientale parte seconda* (Pag.15) il quale segnalava problematiche di carenza idrica per le quali necessitava apportare tutte le azioni possibili volte al risparmio e il riuso dell'acqua, il Piano (pag.45) rileva l'assenza di criticità in merito all'approvvigionamento idrico del comune, anche grazie alle numerose sorgenti presenti sul territorio. Si chiede di chiarire tale incongruenza.

Pertanto, non essendo stato effettuato un bilancio di disponibilità/fabbisogni idrici attuali e futuri, sarà cura dell'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente per la VAS valutare puntualmente la disponibilità delle risorse idriche (Artt. 145 e 146 del D.lgs. 152/06) e la sufficienza dei sottoservizi (smaltimento e depurazione reflui) ed acquisire, preventivamente all'approvazione della Variante, il parere favorevole degli Enti competenti. L'allaccio alla rete acquedottistica e gli scarichi delle acque reflue domestiche ed assimilate alle domestiche dovranno avvenire nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente, delle disposizioni di ARERA e delle indicazioni operative del Gestore del servizio, secondo quanto indicato dal R.r. n. 6/2019; in particolare, si ricorda che le acque reflue



provenienti da insediamenti isolati sono soggette ai divieti e agli obblighi stabiliti dall'Art.6 del citato Regolamento.

Dall'esame del database CASTEL, nel territorio comunale risulta presente un impianto di Telefonia mobile. Vale la pena di ricordare che l'esercizio di un impianto radiotrasmittente produce campi elettromagnetici nell'ambiente circostante; in particolare nello spazio vengono determinati dei volumi denominati "volumi di rispetto" al cui interno le valutazioni teoriche presentate nelle Analisi di Impatto Elettromagnetico mostrano valori di campo elettrico superiori ai limiti di esposizione, ai valori di attenzione o agli obiettivi di qualità, indicati dal DPCM 8 luglio 2003 (GU n. 199 del 28 agosto 2003). Si ricorda che secondo la normativa vigente il valore di 6 V/m deve essere rispettato all'interno di edifici adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere e nelle loro pertinenze esterne che siano fruibili come ambienti abitativi, quali balconi e terrazzi. Appare quindi evidente che in questi volumi non possano essere edificate strutture con le precedenti caratteristiche di soggiorno. In questo senso la presenza di impianti radiotrasmittenti costituisce un *vincolo* alla futura realizzazione di alcune tipologie di edifici e quindi alla pianificazione urbanistica, e che pertanto necessita di essere rappresentato correttamente.

Dunque, si chiede nuovamente di rappresentare tale impianto in *Tavola 4_Vincoli*.

Secondo quanto riportato al paragrafo 6.1b del *DdP – parte prima*, unitamente al nuovo PGT, lo studio del Reticolo idrico minore, redatto dallo Studio Frati Geologia Applicata di Villa Guardia e approvato con DGC n. 54 del 15/06/2005, avrebbe dovuto essere aggiornato in adeguamento dei disposti normativi di recente intervenuti, redigendo il nuovo Documento di Polizia Idraulica (DPI), che, però, non è disponibile tra i documenti adottati.

Si ricorda, a tal proposito, che il DPI è soggetto a parere tecnico vincolante da parte dell'Ufficio Territoriale Regionale (UTR). La normativa di riferimento è: il Regio decreto n. 523 del 25 luglio 1904, la Legge regionale n. 4 del 15 marzo 2016, la Delibera n. 4229 del 23 ottobre 2015, modificata ed integrata dalla Delibera n. 4439 del 30 novembre 2015 e dal Decreto n. 13807 del 22 dicembre 2016.

Ricevuto il parere positivo regionale, il Comune provvede a:

- approvare in Consiglio comunale il DPI;
- caricare entro 60 giorni dall'approvazione sull'applicativo RIMWEB la parte documentale mancante (file in formato pdf) e la parte relativa alle informazioni sull'approvazione (comprensiva di copia della delibera di approvazione). Il Documento di polizia idraulica deve essere recepito nel DdP che nel PdR del PGT.

Si rileva che sul portale comunale sono state depositate le NTA del PdR e del PdS, redatte in coordinamento con il nuovo Regolamento edilizio (già approvato) e nel rispetto della DGR n. XI/695 del 24/10/2018.

Le schede normative degli ambiti di completamento sono state inserite nell'Art.40 e costituiscono parte integrante dell'impianto delle NTA.

Vista la vocazione agricola del territorio, è auspicabile che nel PdR (*Art.24 - Ambiti destinati all'attività agricola*) siano specificati i vincoli all'attività di spandimento dei reflui e le modalità per l'utilizzazione agronomica degli stessi, come previsti dalla D.g.r. 30 marzo 2020, n. XI/3001 "*Linee guida regionali per*



la protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole nelle zone non vulnerabili ai sensi della direttiva nitrati 91/676/CEE", e che venga richiamato il rispetto del Nuovo Titolo III del Regolamento Locale di Igiene (artt. 3.10.1, 3.10.4 e 3.10.7), il quale indica che le concimaie, le stalle, i pollai e le conigliaie devono rimanere a m. 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

Si raccomanda l'implementazione del Piano di Monitoraggio, che costituisce un presupposto essenziale e indispensabile alla valutazione dell'efficacia del PGT, alla eventuale rimodulazione delle scelte di piano e per la VAS delle future varianti allo strumento di pianificazione.

Si richiamano integralmente le valutazioni tecniche specifiche e generali contenute nelle precedenti osservazioni inviate con nota ARPA prot. n. 137774 del 11/09/2023 e si auspica che l'Amministrazione possa avvalersi di tali strumenti tecnico-normativi per la tutela e valorizzazione del territorio comunale, nella sua valenza paesaggistica e ambientale, per l'attuazione dei progetti, a garanzia della fattibilità delle scelte di Piano.

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
Visto: Il Direttore del Dipartimento, Fabio Carella

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si prende atto delle considerazioni favorevoli espresse da ARPA.

Si effettuano le precisazioni richieste e le modifiche agli elaborati di seguito riportate:

PUGSS risorse idriche

In relazione alla incongruenza rilevata nel rapporto ambientale parte seconda, ove si segnalava la carenza di risorse idriche e per cui vi era l'esigenza di apportare tutte le azioni possibili per il risparmio ed il riuso dell'acqua mentre nel Piano rileva l'assenza di criticità in merito all'approvvigionamento idrico del comune, anche grazie alle numerose sorgenti presenti sul territorio, si provvede a chiarire la discordanza nell'ambiti del PUGSS e rapporto ambientale.

Elaborato dei vincoli

Si provvede a rappresentare nell'elaborato dei vincoli l'impianto di telefonia mobile presente sul territorio comunale.

N.T.A. PdR

Art. 24- Ambiti destinati all'attività agricola.

Viene inserito il disposto normativo, il quale indica che le concimaie, le stalle, i pollai e le conigliaie devono rimanere a 100 metri da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, etc..)

OSSERVAZIONE n° 1

SIG. RAVA MARILIDO

Prot. n° 6417 del 19.12.2024 –Comune di Crema

Lo scrivente Rava Marildo in qualità di presidente del consiglio di amministrazione della società Lumin S.r.l. proprietaria degli immobili situati in località Via San Vito, 27 a Crema e contraddistinti catastalmente ai mappali n° 9938, 2112, 3113.

VISTI gli elaborati del Nuovo Documento di Piano con variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 20 del 07.11.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in parte in "Ambito turistico-ricettivo" e in parte in "Aree ed attrezzature collettive di interesse generale".

PREMESSO CHE la società ha in corso una pratica edilizia per l'ampliamento della struttura; che tale ampliamento è possibile in virtù della prescrizione speciale all'interno del PGT vigente, Norme Tecniche di Attuazione Art. 52 paragrafo "52.8 Prescrizioni Speciali" che prevede un incremento di una tantum di Slp massimo del 20%.

CONSIDERATO CHE :

- all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT adottato non è stata prevista alcuna norma e/o prescrizione, simile a quella sopra riportata, che ammetta un incremento di Slp;
- è sempre intenzione della società Lumin S.r.l. di procedere con i lavori di ampliamento; che la norma di ampliamento una tantum di cui alla NTA del PGT vigente rappresenta un'opportunità unica per tutte le poche attività turistico-ricettive presenti sul territorio comunale.

CHIEDE che all'interno delle NTA del PGT adottato venga riproposta la possibilità per le strutture turistico-ricettive di un incremento volumetrico una tantum identico a quello del PGT vigente.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

La richiesta formulata può essere oggetto di accoglimento in quanto rivolta a garantire l'adeguamento di una attività esistente.

Viene introdotto nell'ambito TR- Turistico- Ricettivo la possibilità per la struttura LUMIN S.R.L. la possibilità di un incremento una tantum pari al 20% della S.I.p.

COMUNE DI CREMA (CO)
CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E RECEPIMENTO PARERI



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera di C.C. n° 20 del 07.11.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 2

ING. ANNA RAGNI

Prot. n° 6432 del 19.12.2024 – Comune di Crema

La scrivente Ing. Anna Ragni in qualità di tecnico comunale

VISTI gli elaborati del Nuovo Documento di Piano con variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 20 del 07.11.2023,

CHIEDE che vengano apportate le modifiche a seguito elencate agli elaborati di piano al fine di rendere maggiormente leggibili gli elaborati grafici e chiare e facilmente interpretabili le norme tecniche di attuazione.

Cartografia:

- Aggiungere in legenda dei quadretti rossi in corrispondenza delle aree soggette a fattibilità geologica 4 nelle tavole 13A, 13B e 13C.
- Modificare le retinature al fine di rendere una migliore lettura degli elaborati nelle parti montane ove vi è una sovrapposizione di retini che afferiscono a diversi ambiti urbanistici.
- Rendere maggiormente chiaro in legenda la retinatura della zona archeologica.
- Indicare esattamente sulla tavola in corrispondenza della zona R1 l'indice corrispondente (1,20 mc/mq)
- Modificare la scala degli elaborati 9 e 5.
- Negli elaborati del PUGSS nella tavola 1 deve essere messa una nota per i tubi di entrata ed uscita le saracinesche come già presente in relazione e nella tavola 2 deve essere indicata come attiva la rete fognaria nelle località di Cheis e Marnino.

Norme di Attuazione:

- Pagina 9 specificare l'altezza massima tra 2,50 m dalla gronda a 3,50 m sotto soletta o copertura
- Eliminare a pagina 51 il tracciato storico di Via Lancio.
- Pagina 53 articolo 22.4 Indicare Vezzedo oltre i 50 mt delle coppelle in quanto è tutta zona archeologica.
- Pagina 63 eliminare il termine montano dagli edifici rurali perché sono anche a lago

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

L'osservazione può essere oggetto di accoglimento in quanto rivolta a rendere maggiormente chiari gli elaborati di piano e le norme tecniche di attuazione del piano delle regole.

OSSERVAZIONE n° 3

**MASCHERONI MICHELE in qualità di tecnico incaricato del
sig. PIGRETTI GABRIELE AURELIO
Prot. n° 6493 del 21.12.2023 – Comune di Crema**

Lo scrivente Mascheroni Michele in qualità di legale rappresentante del sig. Pigretti Gabriele Aurelio proprietario dell'immobile situato in località Pusgnano e contraddistinti catastalmente al mappale n° 2876

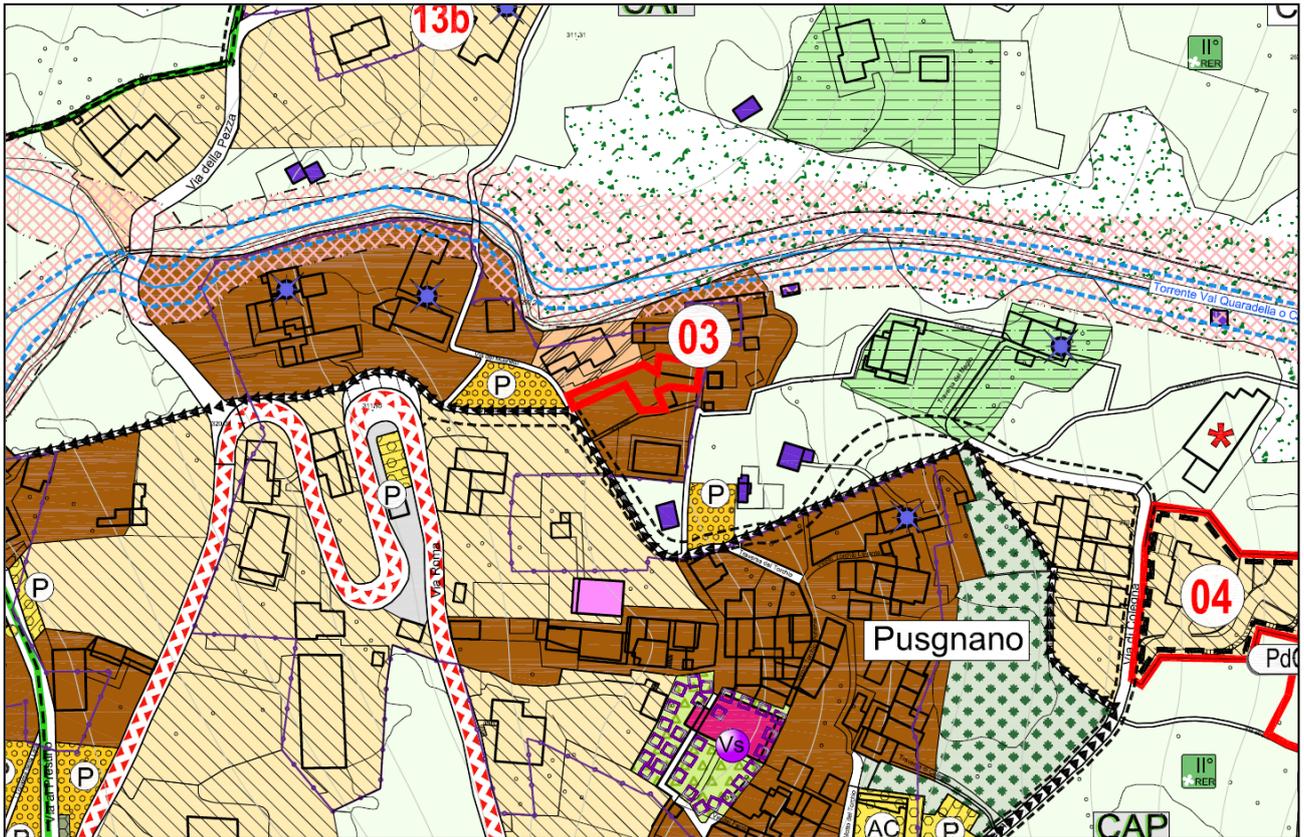
VISTI gli elaborati del Nuovo Documento di Piano con variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 20 del 07.11.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in "Nuclei di Antica Formazione".

CONSIDERATO CHE è desiderio dello scrivente ristrutturare ed accorpate le due porzioni immobiliari attualmente in distacco fra di loro per rigenerare un immobile residenziale quale "prima casa".

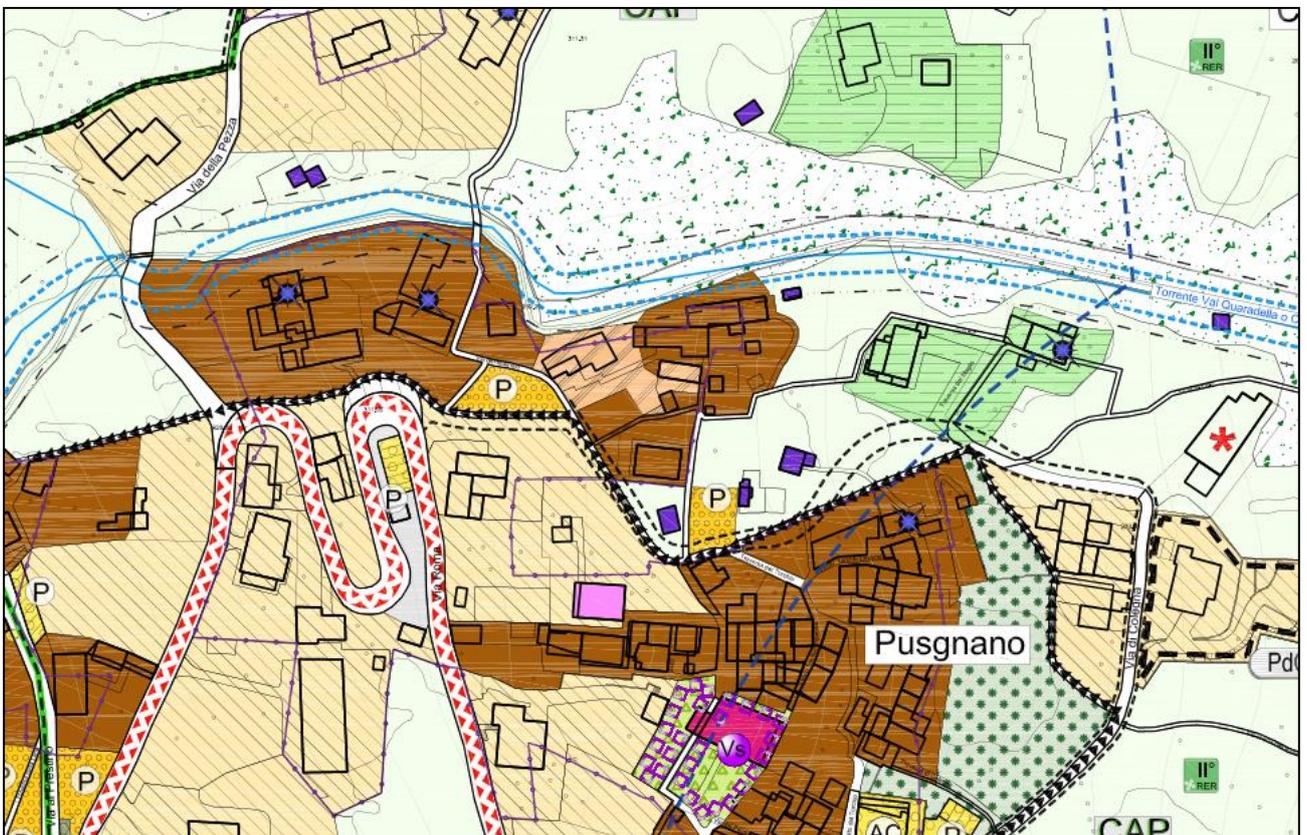
CHIEDE di modificare la zona in "R1-Residenziale Intensivo" oppure in alternativa di introdurre un disposto normativo puntuale che consente di poter effettuare una ricomposizione volumetrica dei volumi esistenti di cui al mappale n. 2876

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

La richiesta formulata è meritevole di accoglimento in considerazione delle motivazioni addotte e pertanto si provvede a classificare l'edificio con la relativa area pertinenziale in ambito R1-Residenziale Intensivo



Stralcio P.G.T. adottato con Deliberazione C.C. n° 20 del 07.11.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 4

SIG. GIARDELLI CLAUDIO

Prot. n° 105 del 10.01.2024 – Comune di Crema

Lo scrivente Giardelli Claudio in qualità di proprietario del terreno e dell'immobile situati in via di Colegna a Crema e contraddistinti catastalmente ai mappali n° 9953, 10684, 10691, 10693, 10687, 10689, 10680.

VISTI gli elaborati del Nuovo Documento di Piano con variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano del Governo del Territorio adottato con Delibera C.C. n° 20 del 07.11.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata con il comparto "PdC 7".

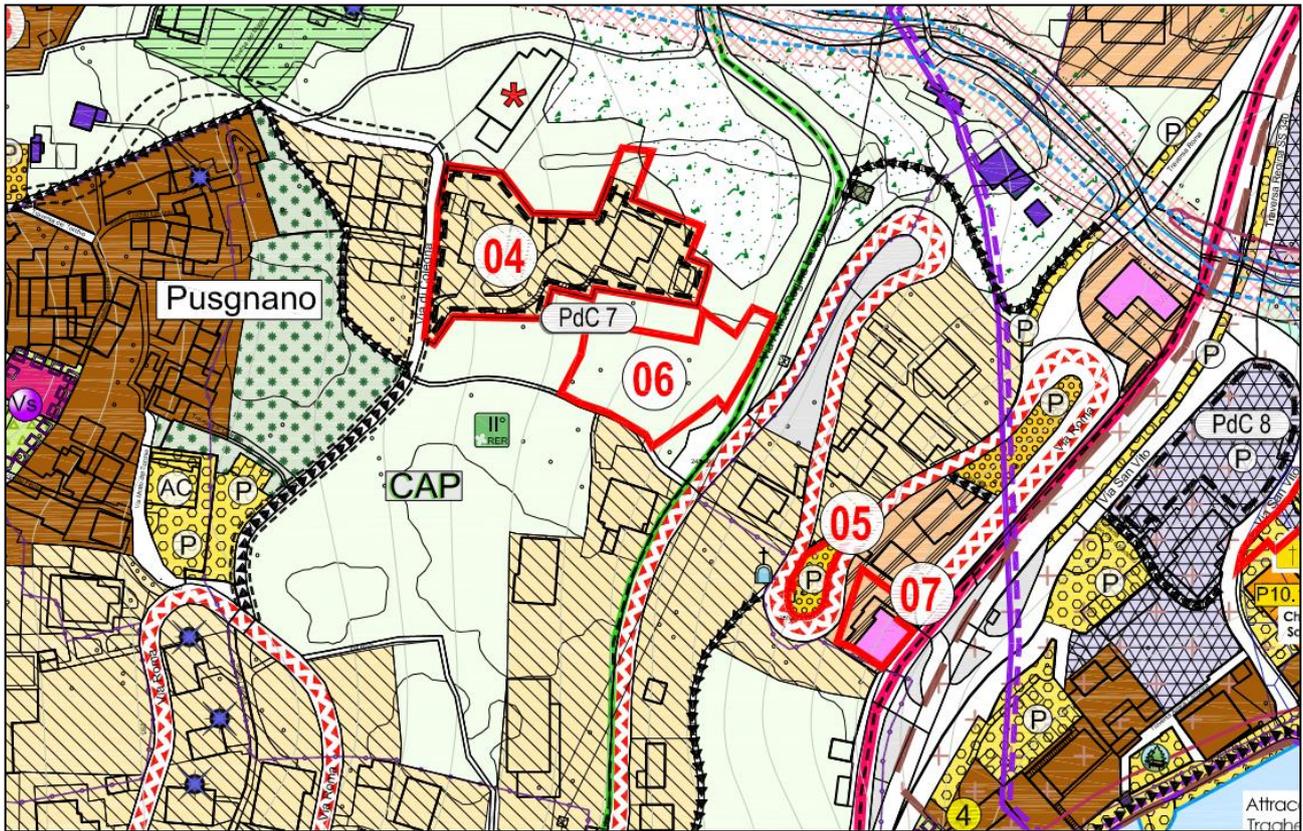
CONSIDERATO CHE L'area è ubicata a sud del centro storico di Pusgnano e rileva la presenza di due abitazioni esistenti con relativa area di pertinenza, realizzate in regime di imprenditore agricolo ed oggi non più rispondenti ai requisiti della proprietà. Nell'ambito del monitoraggio è stata segnalata l'esigenza di ricondurre le abitazioni esistenti con la relativa area di pertinenza con una zonizzazione residenziale che sia aderente allo stato dei luoghi. Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede che il cambio di destinazione d'uso avvenga attraverso un permesso di costruire convenzionato che comporti il pagamento al comune degli oneri concessori dovuti e della monetizzazione delle aree a standard. Si sottolinea che tale norma si possa applicare solo all'edificio identificato al mappale 10684, in quanto ad oggi risulta essere un edificio agricolo e quindi si possa trasformare in residenziale previo pagamento di tutti gli oneri concessori.

Il fabbricato identificato al mappale 9953 risulta già un fabbricato residenziale così come da DIA n. 48/09 presentata in data 09/09/2009, con la quale è stato autorizzato il cambio di destinazione da edificio agricolo ad edificio residenziale, con il pagamento di costo di costruzione ed oneri e successive pratiche DIA del 24/06/2010 e DIA n. 82/10 presentata in data 01/03/2011 dalle quali si evince dagli elaborati progettuali che il fabbricato sia di tipo residenziale.

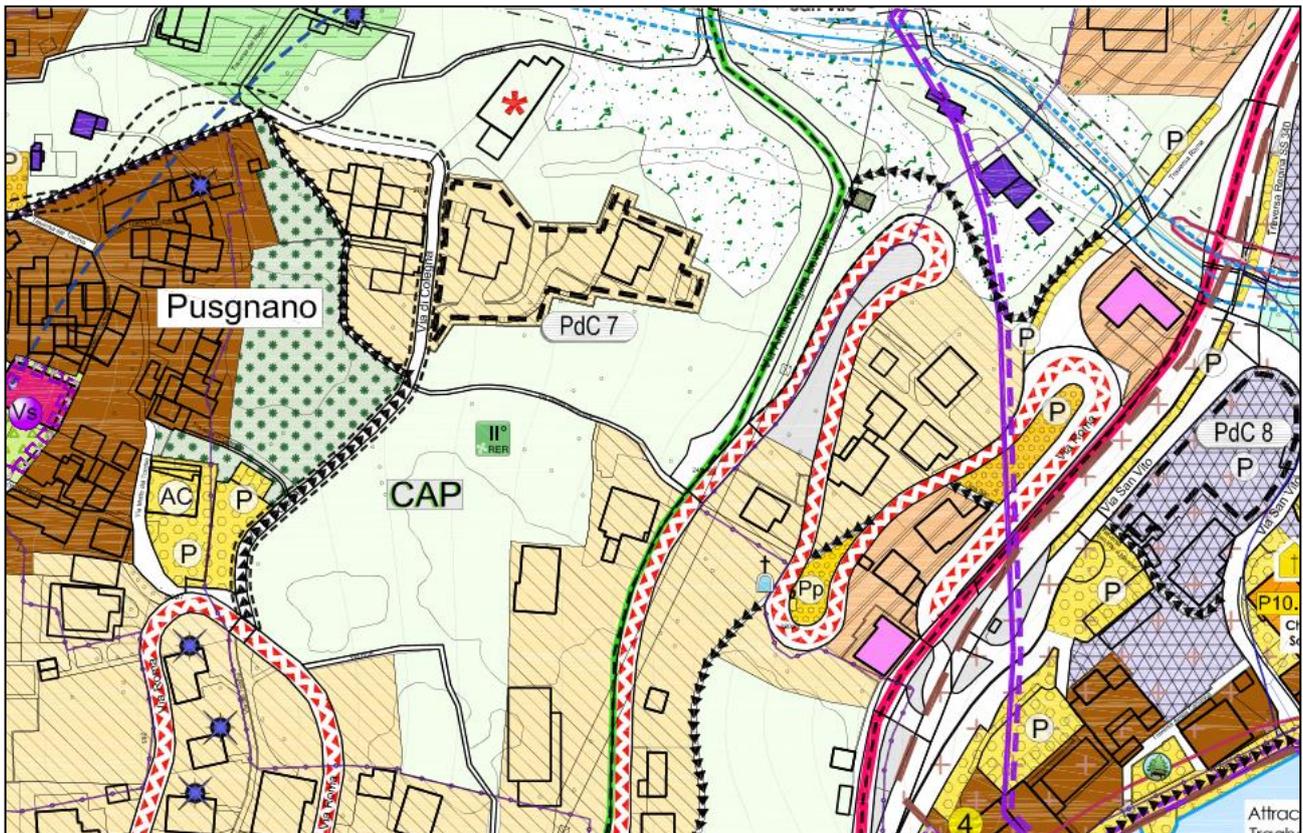
CHIEDE che la situazione verrà rivalutata in quanto a causa di problematiche economiche il fabbricato risulta parzialmente costruito e si precisa che per il suo completamento verrà versato il solo costo di costruzione relativo alle opere non ancora realizzate.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Si provvede a precisare nella scheda normativa del comparto PdC n° 7 dovrà essere corrisposto al Comune quando dovuto, fatto salvo le verifiche rispetto a quanto già versato, da effettuarsi da parte dell'ufficio tecnico comunale.



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera C.C. n° 20 del 07.11.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 5

Sig. GIARDELLI CLAUDIO

Prot. n° 111 del 10.01.2024 – Comune di Crema

Lo scrivente Giardelli Claudio in qualità di proprietario del terreno situato in via Roma a Crema e contraddistinto catastalmente al mappale n° 2494.

VISTI gli elaborati del Nuovo Documento di Piano con variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 20 del 07.11.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in "Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale in progetto - Parcheggio".

CONSIDERATO CHE tale area da sempre viene utilizzata come parcheggio ad uso privato delle abitazioni identificate al mappale. 8048 in quanto l'edificio ne risulta sprovvisto; in presenza di mancanza di parcheggi i vari proprietari hanno dovuto acquistare il terreno e nel susseguirsi degli anni utilizzare l'area come parcheggio in quanto unica soluzione in prossimità delle abitazioni.

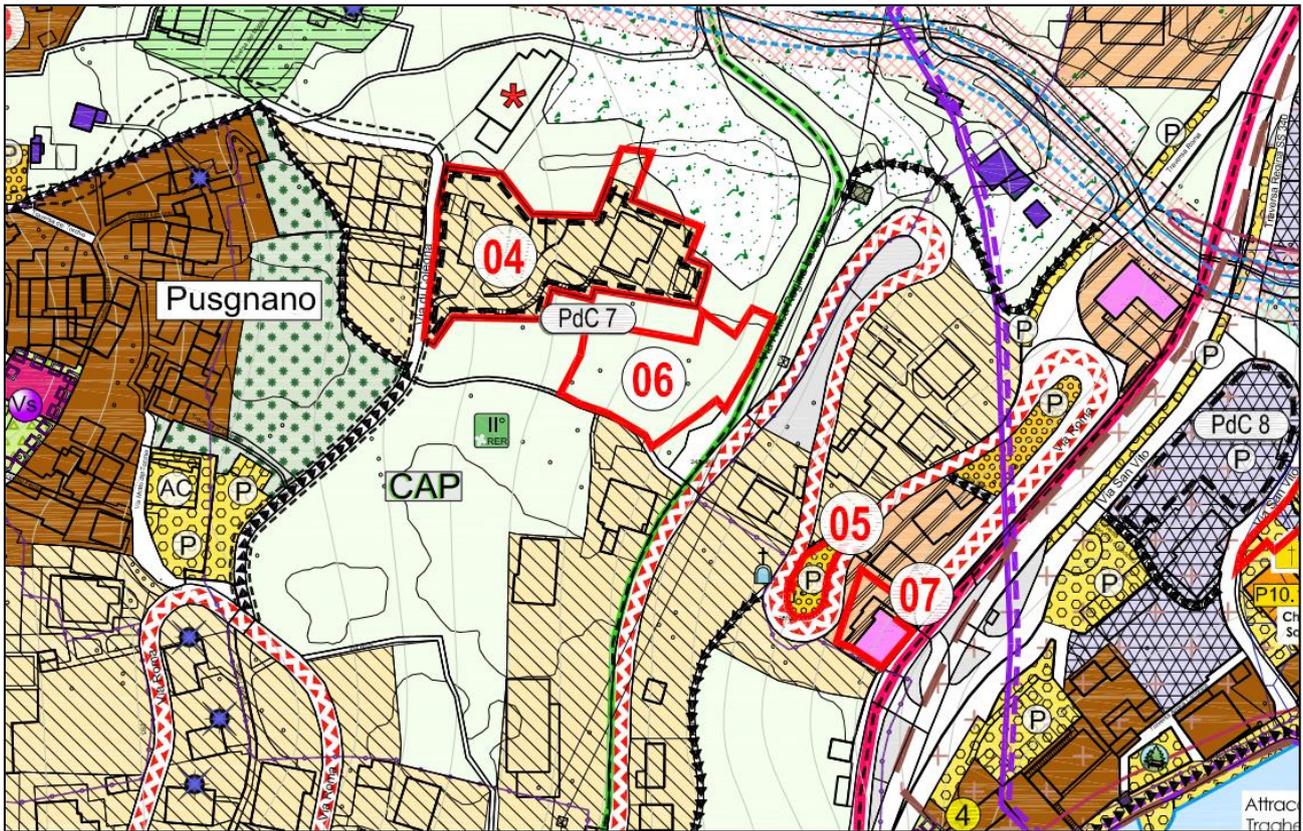
La realizzazione del parcheggio pubblico priverebbe le abitazioni di parcheggi a causa della mancata presenza nelle vicinanze.

È prevista poi, la realizzazione nelle immediate vicinanze di un parcheggio ad uso pubblico, pertanto risulta inutile destinare anche tale area a parcheggio pubblico privandone l'uso ai privati.

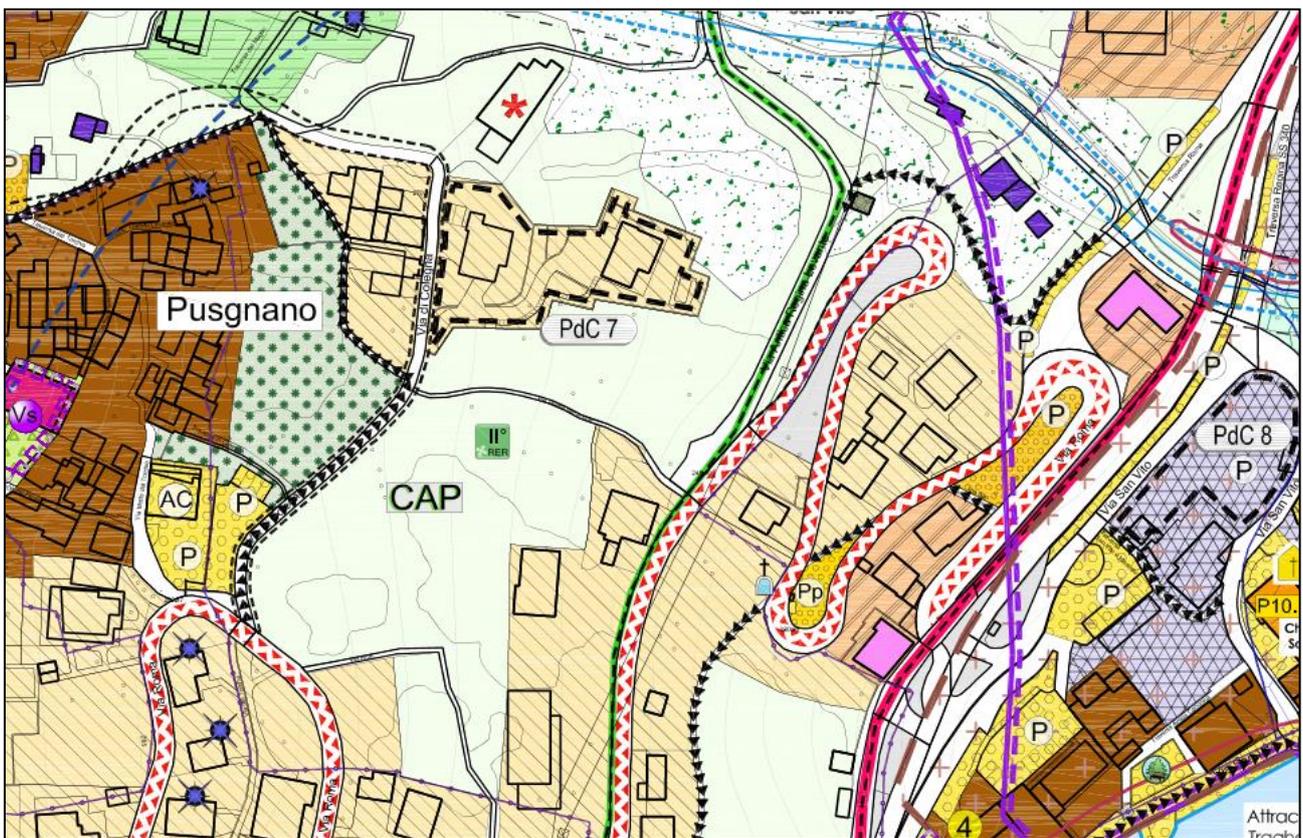
CHIEDE che non venga realizzato un parcheggio di uso pubblico.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si provvede a precisare attraverso l'apposizione negli elaborati di piano della sigla Pp, la quale identifica le aree ed attrezzature di uso pubblico e generale destinate a parcheggio privato.



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. GIARDELLI CLAUDIO

Prot. n° 112 del 10.01.2024 – Comune di Crema

Lo scrivente Giardelli Claudio in qualità di proprietario dei terreni e degli immobili situati in via di Colegna a Crema e contraddistinti catastalmente ai mappali n° 3039, 3038, 8550, 2555.

VISTI gli elaborati del Nuovo Documento di Piano con variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi 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 "Ambiti agricoli prativi".

CONSIDERATO CHE l'area risulta essere adiacente ad altri lotti già edificati a destinazione residenziale.

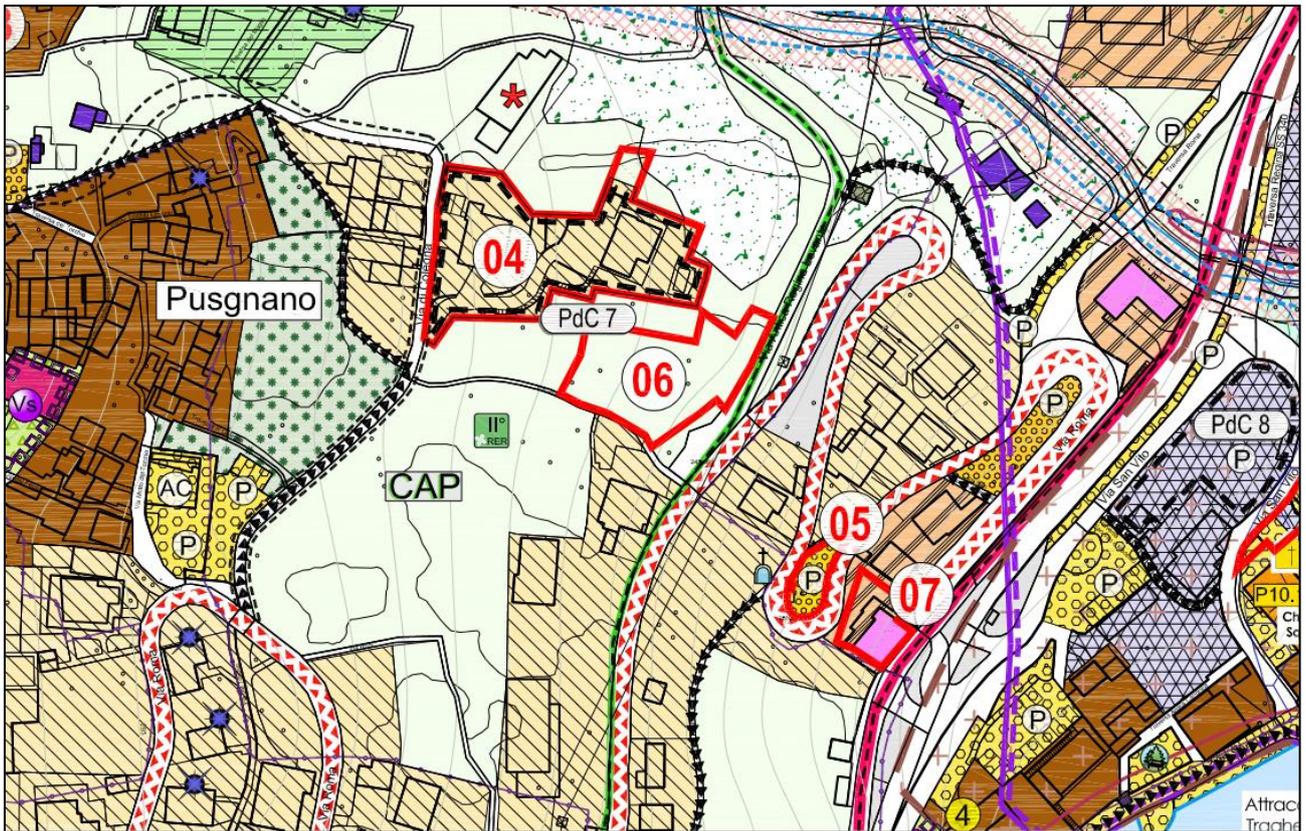
PRECISA CHE: verrà completata l'area già mediamente edificata realizzando un edificio che ben si inserisce nel contesto dell'urbanizzato con il fine di dare una risposta alle esigenze di natura familiare.

CHIEDE che l'intera area venga destinata a zona residenziale in modo da poter rendere la zona omogenea dal punto di vista urbanistico.

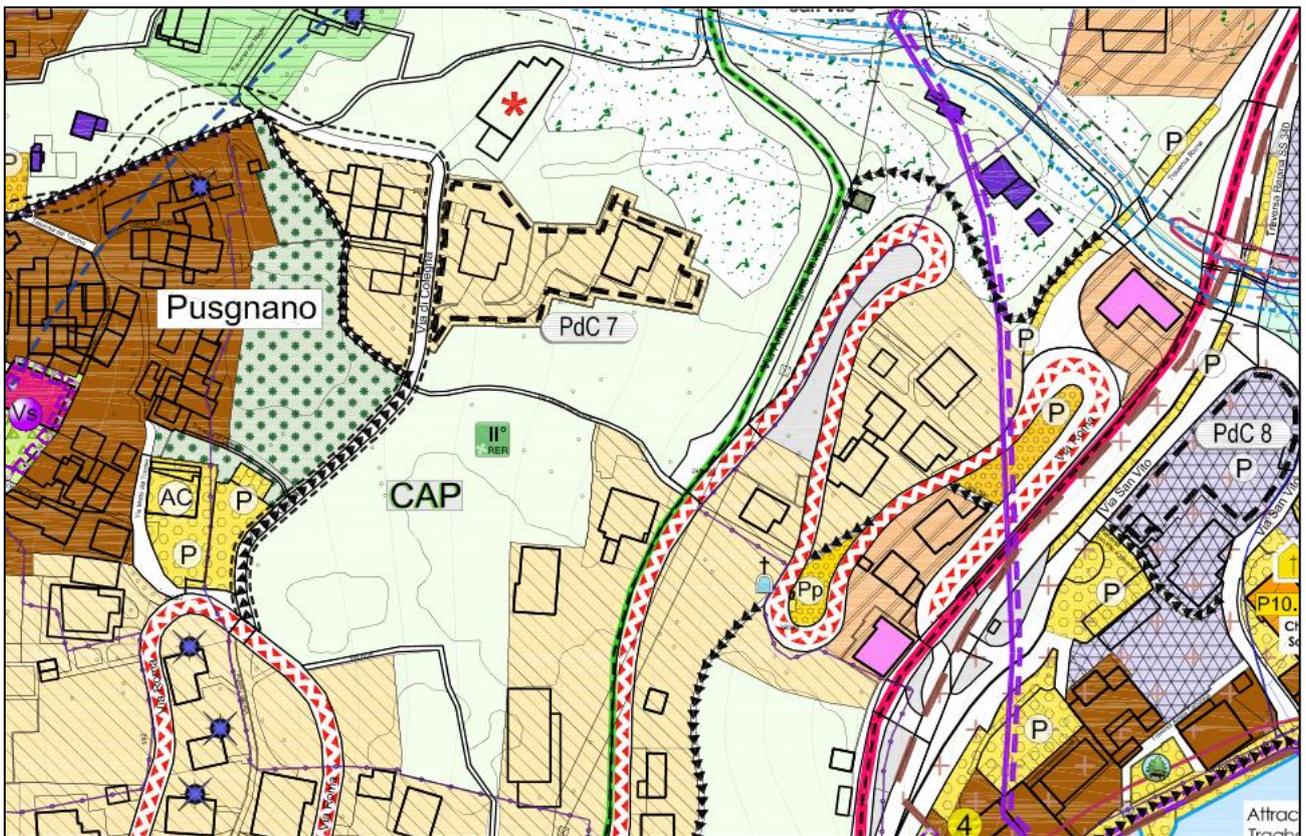
CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

La richiesta formulata non può essere accolta in quanto comporta l'utilizzo di nuovo suolo libero la cui modifica non è ammissibile nella fase dell'accoglimento delle osservazioni poiché la trasformazione non è stata valutata nell'ambito della procedura di VAS e da parte della Provincia di Como nell'espressione del parere di competenza rispetto alla pianificazione sovraordinata P.T.C.P. ed al P.T.R..

Si precisa inoltre che nell'espressione del parere sia Regione Lombardia che la Provincia di Como hanno evidenziato che il Comune di Crema non ha più possibilità di consumare nuovo suolo libero.



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.RA CAPPI FLAVIA

Prot. n° 113 del 10.01.2024 – Comune di Crema

Lo scrivente Cappi Flavia in qualità di cittadino.

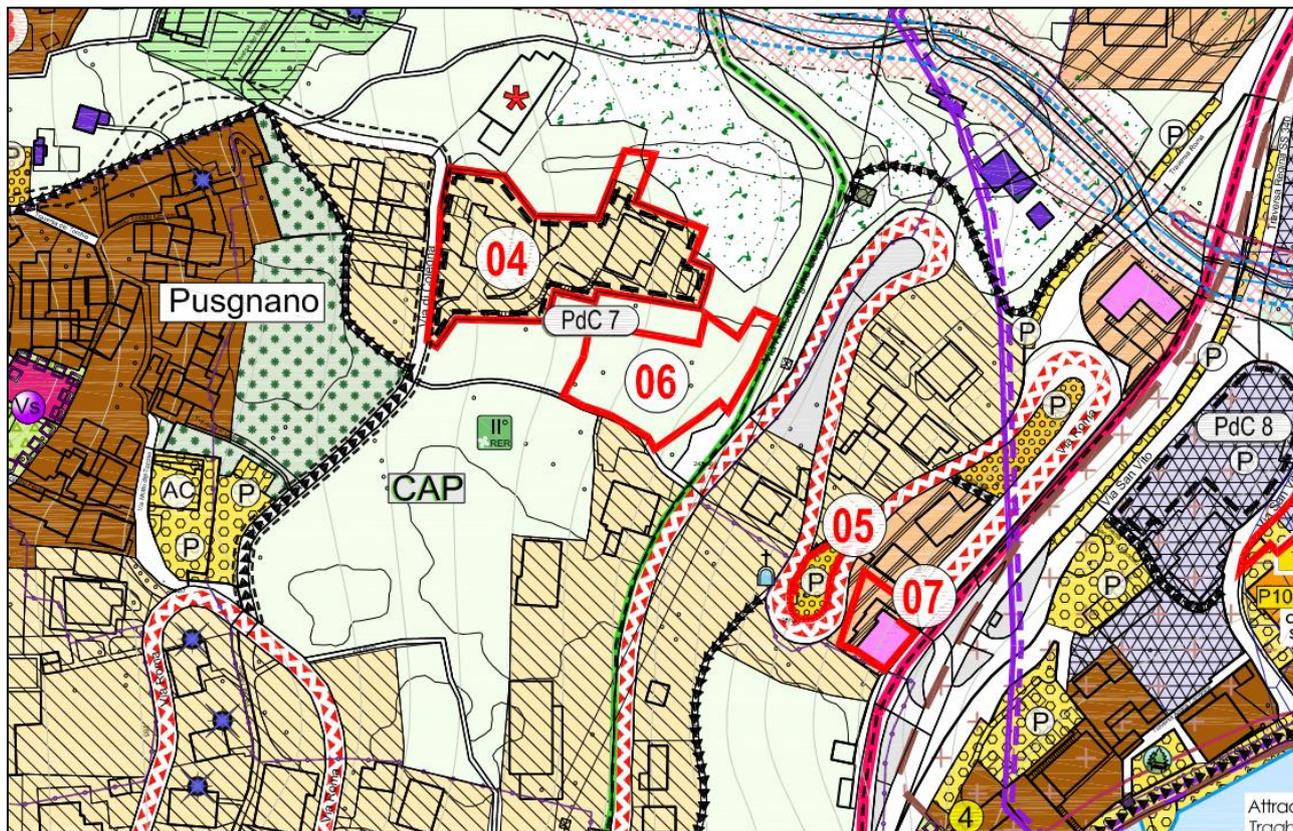
VISTI gli elaborati del Nuovo Documento di Piano con variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023, da cui si evince che l'area è classificata in parte in "Edificio di particolare rilevanza architettonica-storica-ambientale" e in parte in "R1 – Residenziale intensivo".

CONSIDERATO CHE in tempi abbastanza recenti, vi è stata un'importante ristrutturazione per quanto riguarda il piano terra, trasformandolo di fatto in un edificio avente caratteristiche simili a quelli già presenti nelle vicinanze e facendo perdere all'intero edificio le caratteristiche di particolare rilevanza architettonica-storica-ambientale di cui probabilmente prima dell'intervento le stesse ne erano una nota caratterizzante.

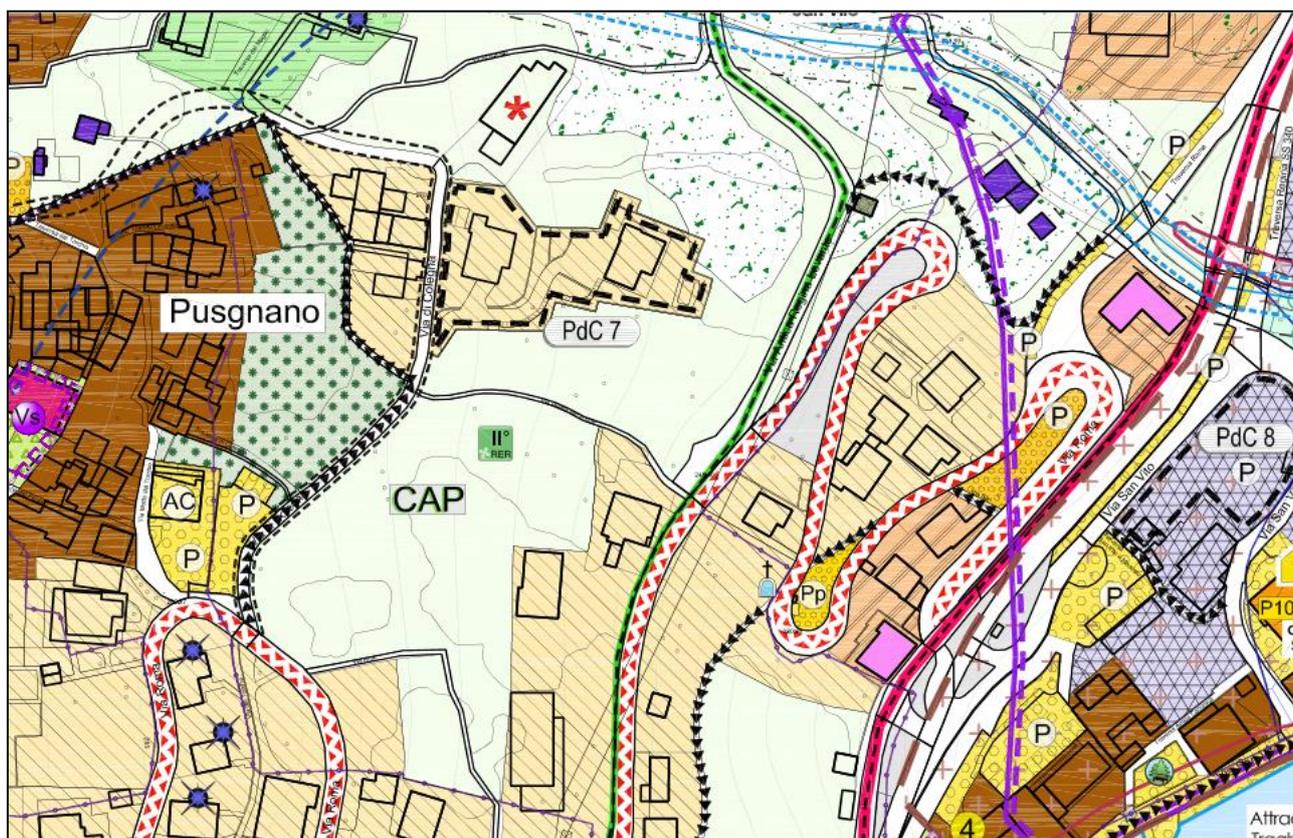
CHIEDE che l'intera area venga destinata a zona "R1 – Residenziale intensivo".

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

La richiesta formulata è accoglibile in quanto l'intera area è già classificata in ambito R1- Residenziale Intensivo. La campitura sull'edificio indica che lo stesso è un edificio di particolare rilevanza storica- architettonica ed ambientale e pertanto sottoposto a particolari disposti normativi aggiuntivi rispetto a quanto definito nella zona R1.



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° 8

SIG. MANZI GIANCARLO

Prot. n° 117 del 11.01.2024 – Comune di Crema

Lo scrivente Manzi Giancarlo in qualità di proprietario dei terreni situati in via Antica Regina Ponente Crema e contraddistinti catastalmente ai mappali n° 2359, 2360, 10370, 2357, 2377, 2358.

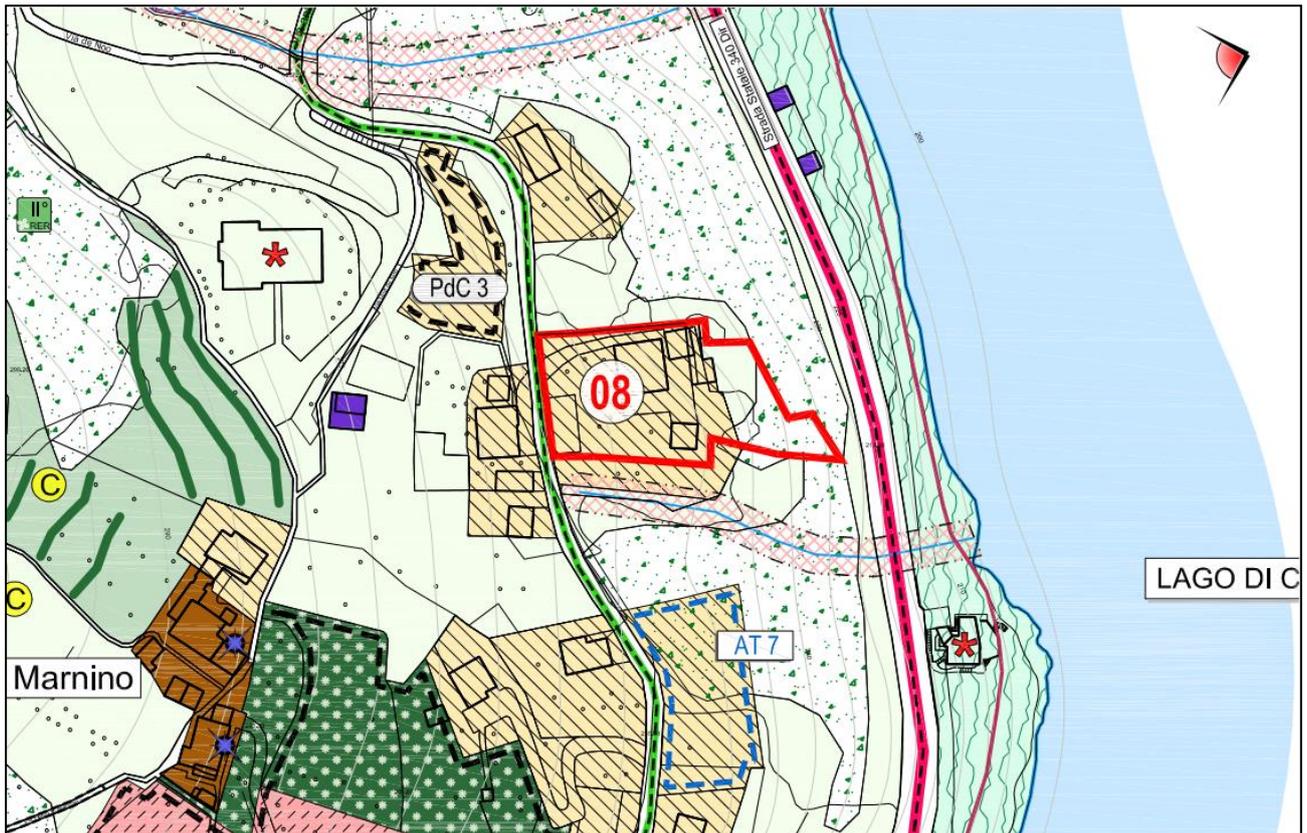
VISTI gli elaborati del Nuovo Documento di Piano con variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in parte in "R2 – residenziale esistente e di completamento", in parte in "Ambiti agricoli prativi" e in parte in "Ambiti boscati".

CHIEDE che l'intera area venga destinata a zona giardino e che venga preservata la possibilità di effettuare un ampliamento dell'edificazione esistente in una percentuale pari al 20%.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

La richiesta formulata può essere oggetto di accoglimento. Si provvede ad eliminare la capacità edificatoria conferita al compendio a seguito della classificazione in ambito R2 attraverso la trasformazione delle aree in ambito agricolo e l'attribuzione all'edificio del simbolo *, il quale consente un ampliamento dell'edificazione esistente pari al 20%.

COMUNE DI CREMA (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° 9

SIG. GUATTINI BENVENUTO

Prot. n° 161 del 12.01.2024 – Comune di Crema

Lo scrivente Guattini Benvenuto in qualità di Amministratore unico della società Immobiliare Sant'Ambrogio Sr.l. proprietaria dei terreni e degli immobili situati in via Strada Statale SS340 e contraddistinti catastalmente al mappale n° 2468.

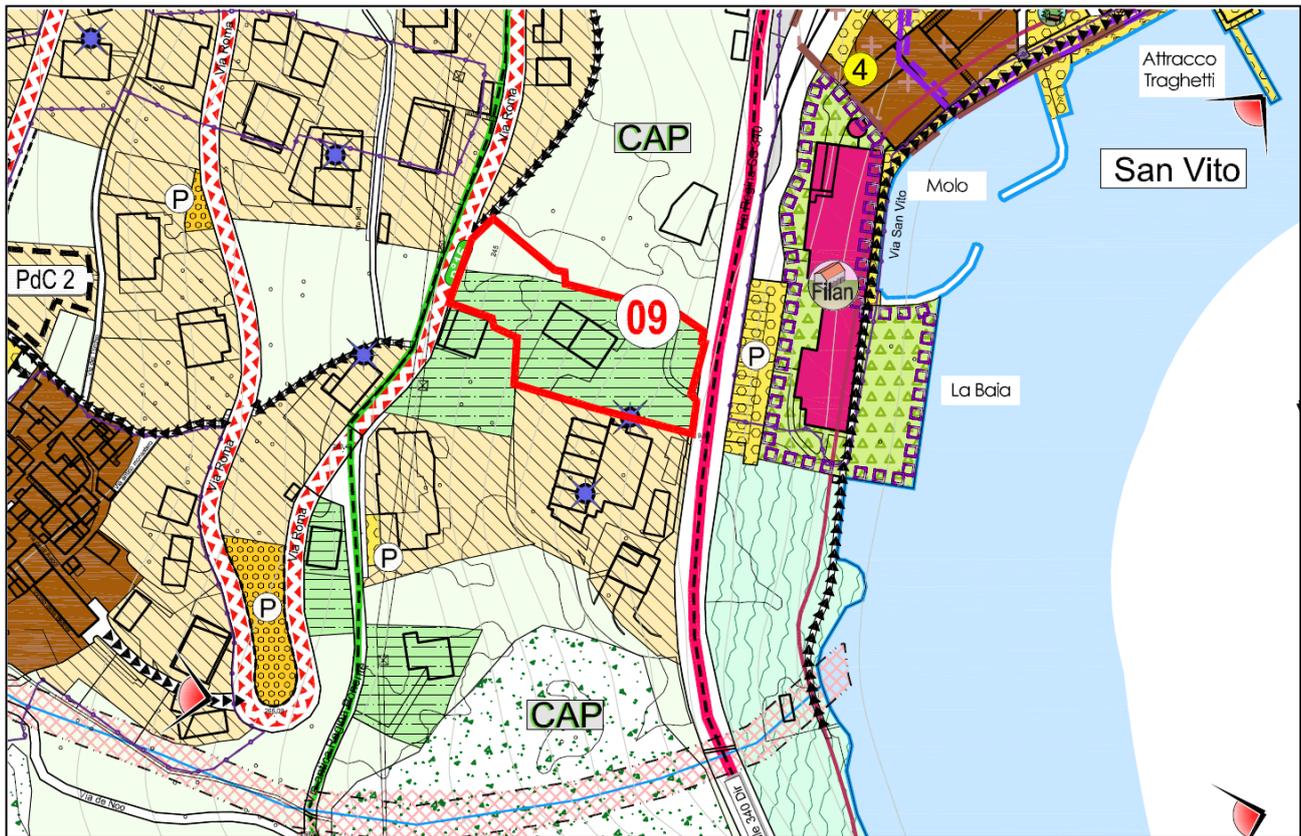
VISTI gli elaborati del Nuovo Documento di Piano con variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 29 del 30.10.2023, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in "VA – edificio con giardino in contesti territoriali ed ambientali sensibili".

CHIEDE che venga attribuito all'edificio un piccolo ampliamento volumetrico per l'adeguamento delle superfici residenziali con formazione di una camera e un piccolo bagno in una percentuale pari al 20% e che venga aggiornato l'inserimento grafico in quanto errato.

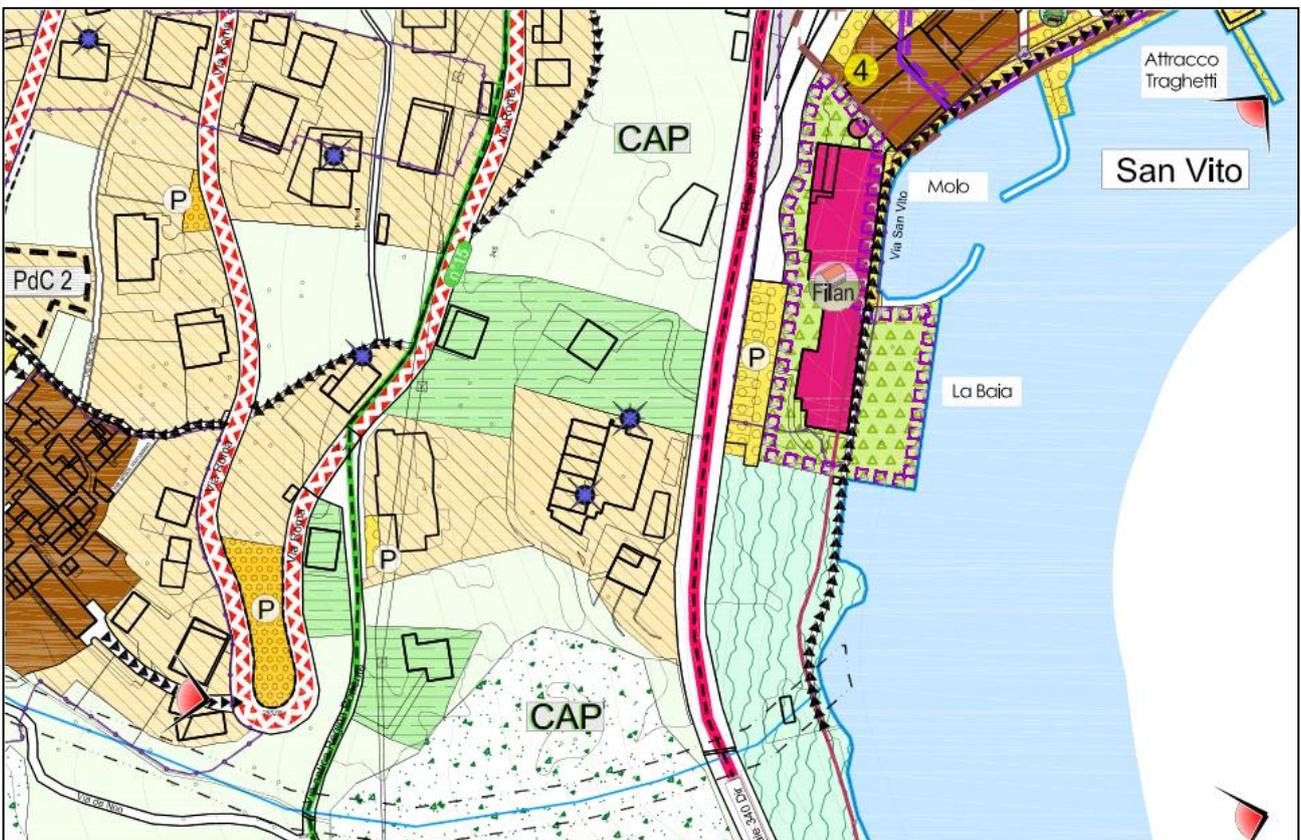
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

La richiesta formulata può essere oggetto di accoglimento. Si provvede ad effettuare l'esatto inserimento dell'edificazione esistente in cartografia come da stralcio mappa catastale allegato

COMUNE DI CREMA (CO)
CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E RECEPIMENTO PARERI



Stralcio P.G.T. adottato con Delibera di C.C. n° 20 del 07.11.2023 con individuazione osservazione



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 10

ACINQUE – Energia che unisce

Prot. n° 0010347 del 12.01.2024 – ACINQUE

Prot. n° 173 del 12.01.2024 – Comune di Crema



Spett.le
Comune di Crema
Piazza della Gloria, 22010
Crema CO

Monza, 12 gennaio 2024

ADE/RPE

Trasmessa a mezzo PEC:

comune.crema.co@halleycert.it

Oggetto: Adozione del nuovo documento di piano, variante al piano dei servizi con PUGGS e variante al piano delle regole del vigente piano di governo del territorio (PGT) – VAS – Aggiornamento componente geologica, idrogeologica e sismica del Territorio del Comune di Crema di cui alla D.C.C. n. 20, in data 7 novembre 2023 – Osservazioni.

Facendo seguito all'avviso pubblicato sul BUR Lombardia in data 15.11.2023 con cui è stata resa nota l'adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 7 novembre 2023 degli atti relativi alla variante al vigente PGT in oggetto ed è stato dato avviso del conseguente deposito degli relativi elaborati presso la segreteria comunale fino al 14 dicembre 2023 affinché chiunque possa prenderne visione e, entro il termine del 13 gennaio 2024, possa presentare eventuali in osservazioni, con la presente, Acinque Innovazione s.r.l.. (di seguito anche solo "Acinque") intende presentare le proprie osservazioni ai sensi di quanto previsto dall'art. 13, comma 4, della l.r. 12/2005.

Come già avuto modo di specificare nei precedenti contributi depositati dalla Scrivente agli atti del procedimento pianificatorio in essere (pec Acinque prot. 1125 del 08/09/2023 i contenuti della quale sono dati qui integralmente per trascritti) Acinque è soggetto portatore di interessi qualificati in quanto è un operatore del settore idroelettrico che, per quanto qui di rilievo, opera sul territorio del Comune di Crema essendo proprietaria delle infrastrutture per la derivazione d'acqua a scopo idroelettrico afferenti alla (e comprensive della) Centrale idroelettrica sita in località Cantone e titolare della relativa concessione di piccola derivazione delle acque (cfr. Decreto n.3320 del 25/2/1965). Come noto, gli impianti idroelettrici rivestono un ruolo strategico in quanto funzionali alla produzione di energia idroelettrica, considerata attività di pubblica utilità e pubblico interesse ai sensi dell'art. 1 della L. n.10/1991 e dell'art. 12, c.1, D.Lgs. 387/2003.

Acinque Innovazione S.r.l. - Società unipersonale

Sede legale: Via Antonio Canova, 3 - 20900 Monza (MB) - Telefono 800.957.797 - Fax +39 039.9462040

Sede amministrativa: Via Pietro Stazzi, 2 - 22100 Como (CO) - Telefono +39 031.529111 - Fax +39 031.523267

Sede operativa: Via Sant'Agostino, 13 - 23037 Tirano (SO)

Mail info@acinqueinnovazione.it - PEC protocollo@pec.acinqueinnovazione.it - Web www.acinque.it

Partita IVA - Codice Fiscale e Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 00802100149 - R.E.A. MB 2530050

Capitale Sociale € 21.800.000,00 i.v.

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di Acinque S.p.A.

PG-A5I-0010347-12/01/2024-U



Rating Legalità ★★☆☆
assegnato da AGCM





Infatti, il citato art. 1, ai commi 3 e 4, dapprima annovera tra le "fonti rinnovabili di energia: il sole, il vento, l'energia idraulica, le risorse geotermiche, le maree, il moto ondoso e la trasformazione dei rifiuti organici o di prodotti vegetali" e quindi afferma che l'utilizzazione di queste fonti di energia "è considerata di pubblico interesse e di pubblica utilità e le opere relative sono equiparate alle opere dichiarate indifferibili e urgenti". Converte in tal senso anche il D.Lgs. 387/03 che, all'art. 12 comma 1, dispone che "le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti" "sono di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti".

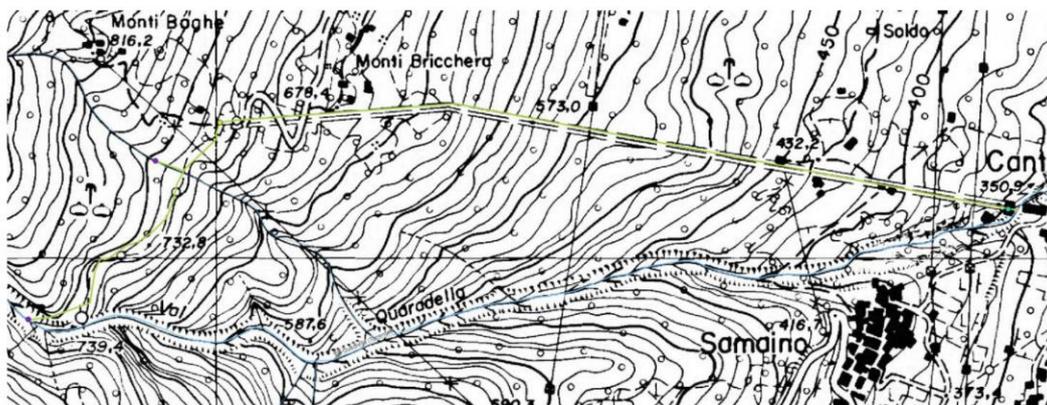
Tali considerazioni portano a formulare le seguenti osservazioni.

Osservazione 1.

L'impianto idroelettrico di proprietà della scrivente è costituito dalle seguenti opere:

- opera di presa lungo il t. Quadrella
- opera di presa lungo il primo affluente di sinistra del t. Quadrella
- canale di adduzione alla vasca di carico
- vasca di carico
- condotta forzata
- centrale idroelettrica
-

come riportato anche nella Cartografia Tecnica Regionale in scala 1:10'000 (ed. 1980-1994) di cui di seguito si riporta uno stralcio.



Tuttavia, negli atti del PGT adottato viene solo riportata la Centrale idroelettrica, mentre non vengono rappresentate tutte le ulteriori opere afferenti all'impianto idroelettrico quali le opere di presa, il canale di adduzione, la vasca di carico e la condotta forzata.



Si richiede che tali opere, ancorchè interrate, vengano rappresentate negli elaborati cartografici del PGT adottato, analogamente a quanto rappresentato nella cartografia regionale sopra citata.

*

Osservazione 2

Le opere sopra meglio individuate non trovano rappresentazione negli elaborati del PUGGS.

Si chiede, pertanto, che tali opere vengano rappresentate anche all'interno del PUGGS quali impianti tecnologici interrati.

*

Osservazione 3.

La Centrale idroelettrica insiste sull'area catastalmente individuata al catasto fabbricati foglio n. 15 mappale 8079. L'area su cui insiste la Centrale è disciplinata dal Piano dei Servizi.

La Tavola 15 – Piano dei Servizi classifica l'area quale area per "Impianti tecnologici". La classificazione è riportata anche nella Tavola 14 a) del Piano delle Regole e nella Tavola 13a – Azzonamento che contiene la sintesi delle disposizioni del PdR, del DdP e del PdS.

Tale classificazione, tuttavia, non si estende a tutte le ulteriori opere di impianto e segnatamente:

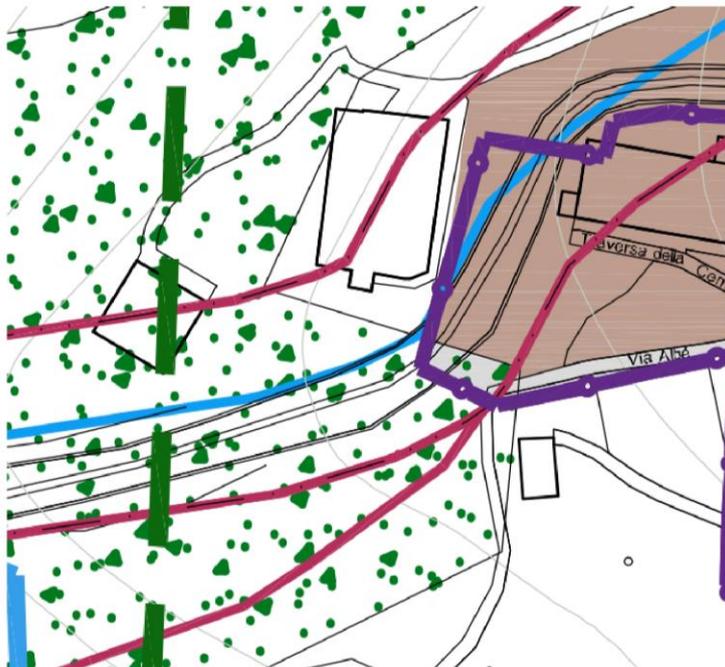
- opera di presa lungo il t. Quadrella
- opera di presa lungo il primo affluente di sinistra del t. Quadrella
- canale di adduzione alla vasca di carico
- vasca di carico
- condotta forzata

Si chiede che tutte le aree su cui insistono le opere di impianto sopra elencate siano ricomprese nel PdS e classificate quali aree per "Impianti tecnologici" coerentemente con la destinazione già impressa all'area su cui insiste la Centrale al fine di consentire l'esecuzione in via diretta di tutti gli interventi necessari e/o opportuni per l'esercizio e lo sviluppo degli impianti idroelettrici di Acinque nonché per la messa in sicurezza, in qualsiasi momento, delle opere afferenti ai medesimi impianti, in ragione dell'esigenza di garantire la continuità e la gestione in sicurezza degli impianti in parola, anche ai fini della sicurezza del medesimo territorio sul quale detti impianti insistono, nonché ai fini della tutela dell'ambiente e della riduzione delle emissioni climalteranti.

*

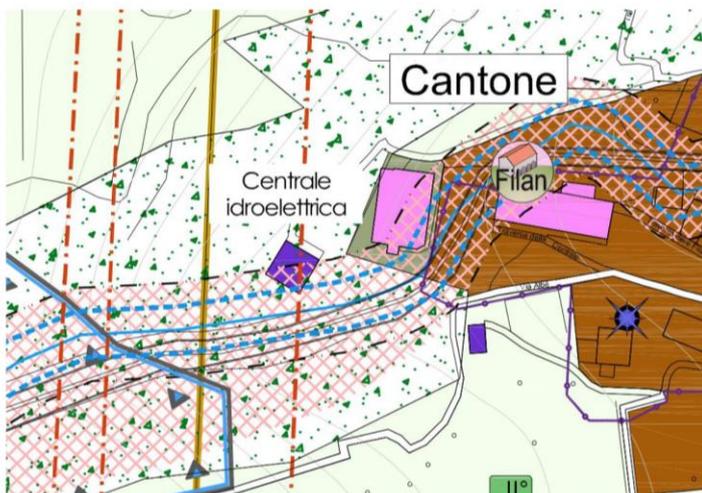
Osservazione 4.

Nella TAV. 4 del PdR "Vincoli", di cui di seguito si riporta un estratto, l'area su cui insiste la Centrale risulta in parte ricompresa in una perimetrazione rappresentata da tratto continuo rosso che tuttavia non trova corrispondenza nella legenda della tavola.



Si chiede che tale perimetrazione venga eliminata.

Sempre rispetto all'area su cui insiste la Centrale, la medesima perimetrazione (con retino quadrettato color rosa) è riportata nella Tavola 14 del PdR che si riporta di seguito in estratto. Anche in questo caso la campitura non trova descrizione in legenda.



Si chiede che tale perimetrazione venga eliminata.

Acinque si riserva di ulteriormente argomentare e dedurre in merito a quanto in oggetto, nonché di presentare ulteriori osservazioni e /o memorie partecipative anche ai sensi della L. n.241/1990 nel procedimento *de quo* e in quelli ad esso collegati, senza che la presente possa essere considerata una forma di acquiescenza agli atti in oggetto.

Cordiali saluti

Acinque Innovazione Srl
Il rappresentante Legale
Iacopo Picate

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

L'osservazione proposta può essere oggetto di accoglimento parziale secondo quanto a seguito riportato:

- 1) Le opere interrate afferenti l'impianto idroelettrico quali le opere di presa, il canale di adduzione, la vasca di carico e la condotta forzata verranno rappresentate nel PUGSS – Piano integrativo del piano dei servizi ove vengono rappresentati tutti i sottoservizi.
- 2) Le suddette opere come richiesto verranno rappresentate nel PUGSS, il quale costituisce parte integrante del P.G.T. e piano urbanistico dedicato alla rappresentazione dei sottoservizi.
- 3) La rappresentazione data negli elaborati di piano è coerente con quanto dettato dalla L.R. 12/2005 e verrà meglio rappresentata con l'integrazione del PUGSS. Nell'art. 30 – IT – Impianti tecnologici del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi vi è già una sezione dedicata alla Centrale Idroelettrica. Si provvede ad integrarlo introducendo che i disposti normativi si applicano anche a tutte le opere funzionali alla Centrale Idroelettrica.
- 4) La rappresentazione del tratto continuo nella Tav. 4 dei "Vincoli" e la retinatura a quadretti rosa corrisponde al vincolo classe 4 geologico che deve essere riportato per legge negli elaborati di P.G.T. poiché lo studio geologico ne costituisce parte integrante.
Si provvede a meglio definire il vincolo nella legenda poiché per un errore materiale non è stato stampato il retino.

OSSERVAZIONE n° 11 – FUORI TERMINE

SIG.RA FAUSTA DE LORENZI

Prot. n° 627 del 08.02.2024 – Comune di Crema

Lo scrivente Fausta De Lorenzi in qualità di proprietario dei terreni situati in via Roma a Crema e contraddistinti catastalmente al mappale n° 3740.

VISTI gli elaborati del Nuovo Documento di Piano con variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi 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 zona "R2 – Residenziale esistente e di completamento" ed in parte in "Fascia di rispetto cimiteriale".

CONSIDERATO CHE l'area risulta essere in parte in fascia di rispetto cimiteriale con la conseguente riduzione della capacità edificatoria che risulta essere incoerente rispetto alle densità edilizie esistenti nell'intorno.

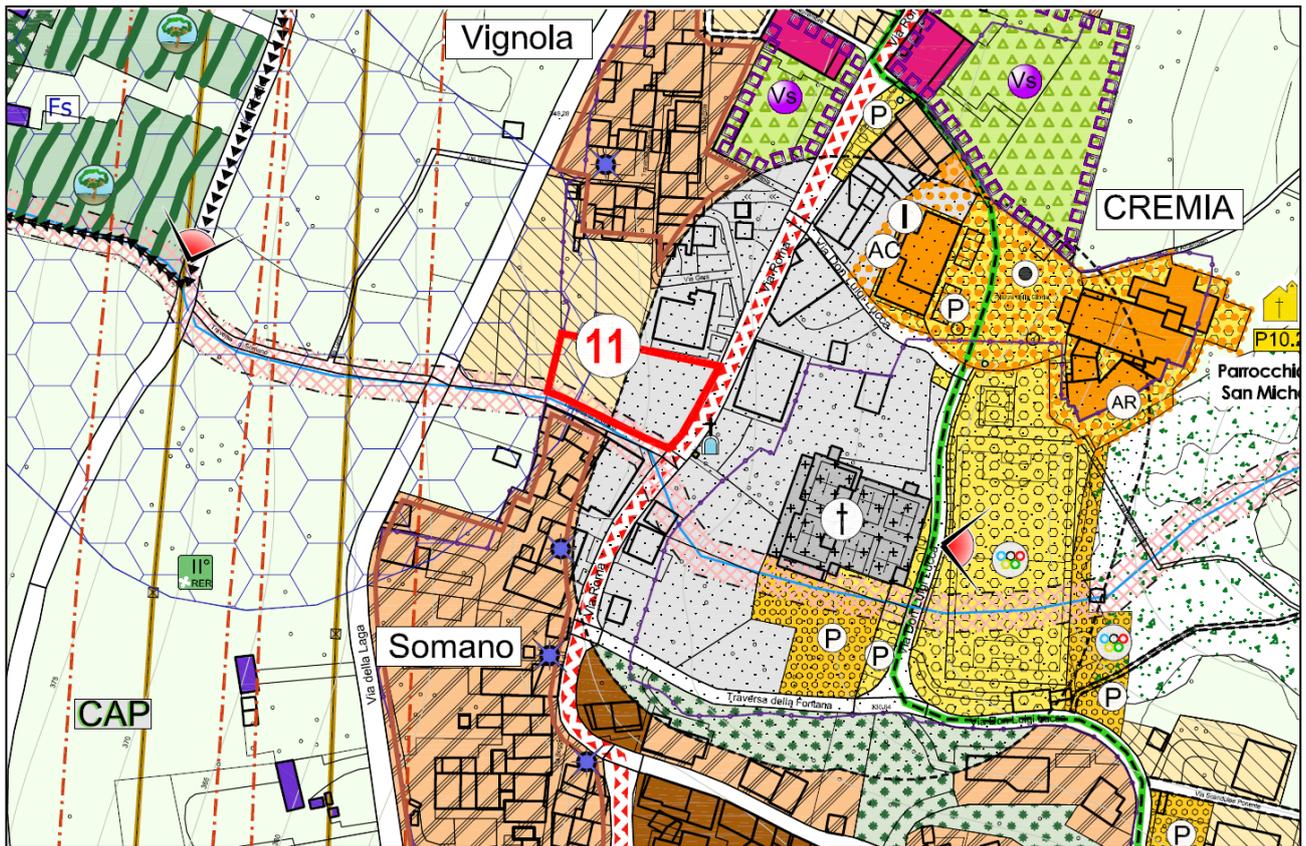
CHIEDE l'estensione del riconoscimento dell'indice fondiario all'interno del mappale consentendo l'atterraggio della volumetria esclusivamente alla porzione a nord del mappale così da avere una capacità edificatoria analoga alla previgente normativa di PGT; oppure il riconoscimento di una quota volumetrica una tantum non inferiore ad almeno 300 mc, da sommarsi all'indice fondiario della porzione di mappale già classificato "R2 – Residenziale esistente e di completamento".

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

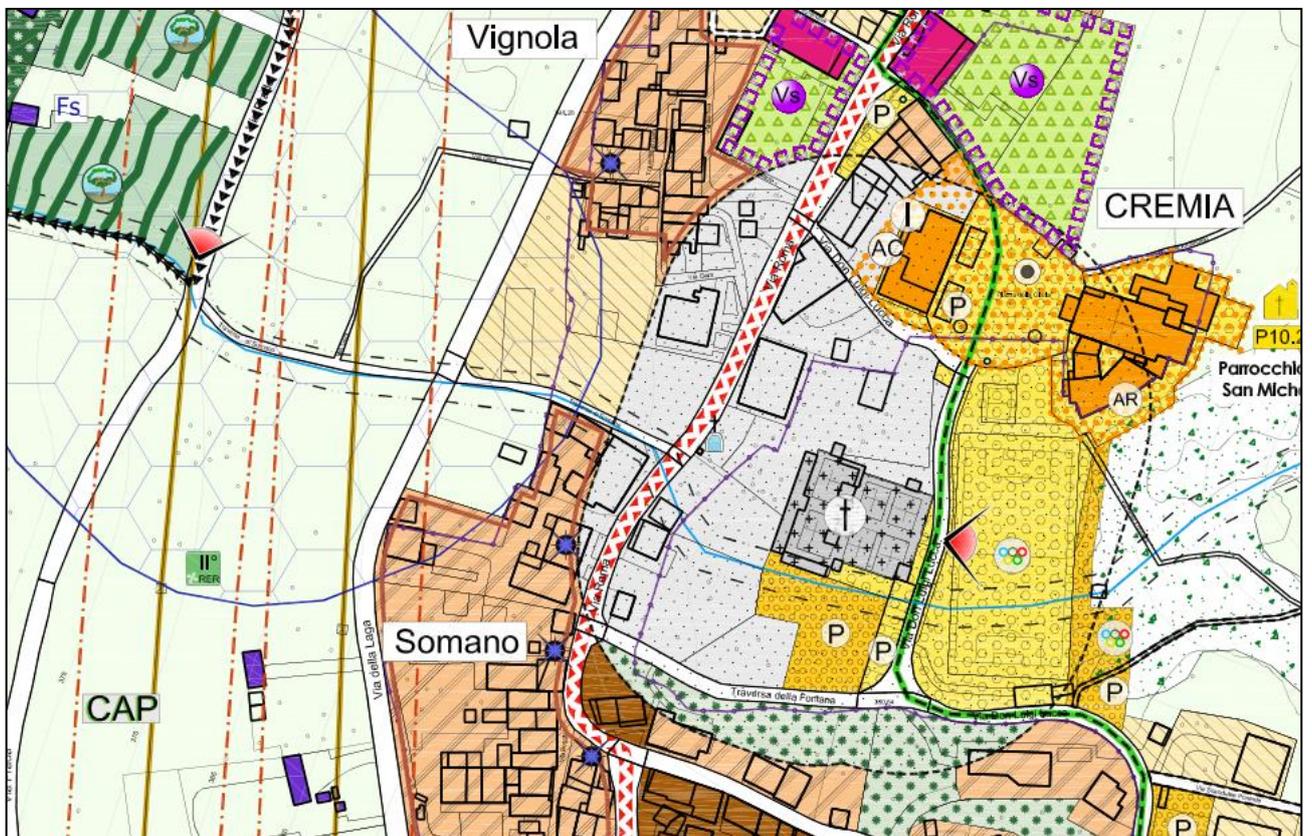
Necessita premettere che il vigente P.G.T. non ha rappresentato negli elaborati di piano la fascia di rispetto cimiteriale ed ha erroneamente conferito delle capacità edificatorie alle aree ivi appartenenti. La norma vigente in materia, confermata da una recente sentenza non consente di edificare nell'ambito della fascia di rispetto cimiteriale; è ammesso il solo adeguamento funzionale dell'edificazione esistente.

In considerazione delle motivazioni addotte dall'osservante viene riconosciuta una quota volumetrica una tantum pari a 300 mc, in aggiunta alla volumetria esistente sul lotto contraddistinto catastalmente al mappale 3740 e classificato in ambito R1- Residenziale esistente e di completamento, da eseguirsi nella parte esterna alla fascia di rispetto cimiteriale.

COMUNE DI CREMA (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° 12 – FUORI TERMINE

SIG. ILLIA MICHELE

Prot. n° 979 del 26.02.2024 – Comune di Crema

Lo scrivente Illia Michele in qualità di proprietario dei terreni situati in frazione San Vito a Crema e contraddistinti catastalmente ai mappali n° 3124 e 3125.

VISTI gli elaborati del Nuovo Documento di Piano con variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi 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 "VL – Aree verdi di valore ambientale e paesaggistico a sud della SS340" e in parte in "Ambito turistico - ricettivo".

CONSIDERATO CHE l'area circostante presenta la destinazione "turistico - ricettiva" anche se non risulta presente nessuna struttura turistica ricettiva ma solamente case private e che era già stata presentata l'istanza per l'inserimento dei mappali nella previsione di azzonamento del P.G.T. in aggiornamento in zona "turistico - ricettiva".

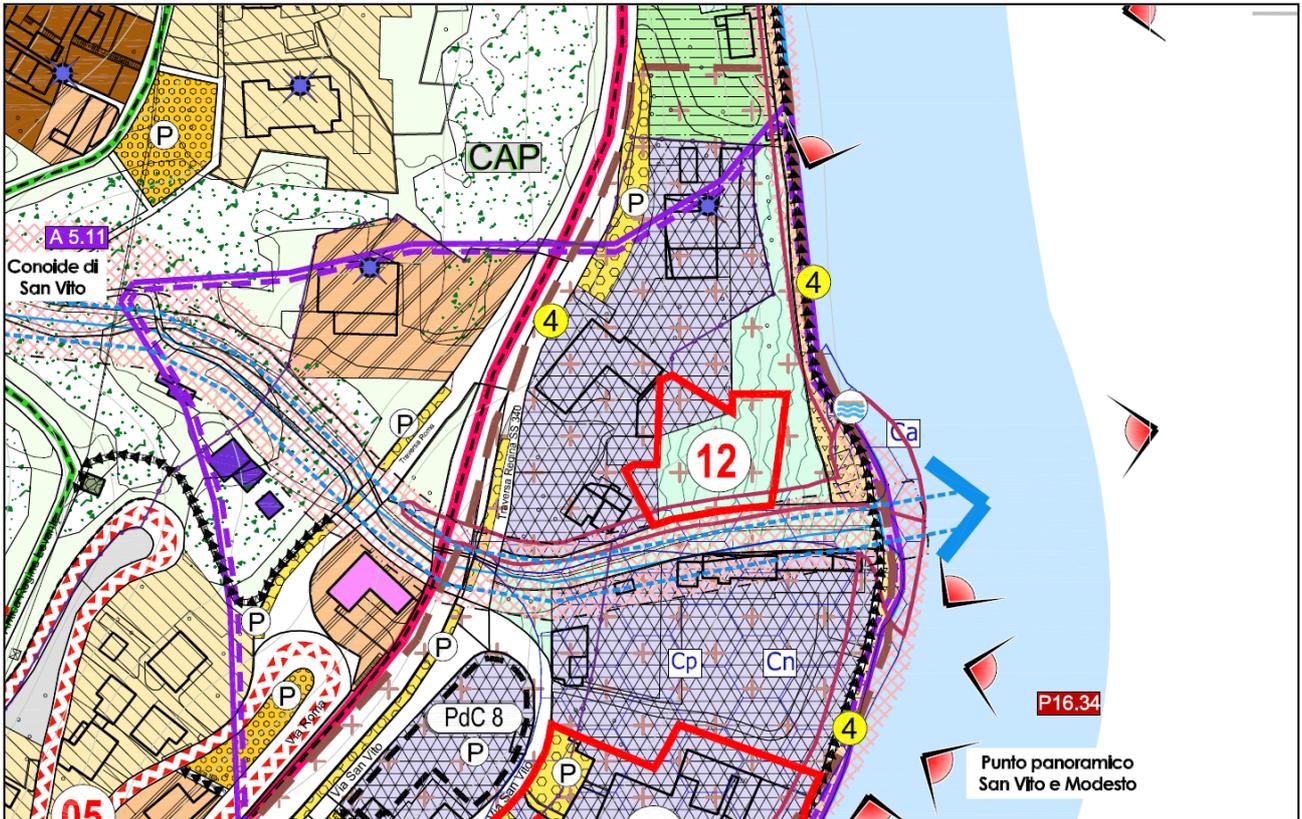
CHIEDE che l'intera area venga compresa nell'ambito turistico – ricettivo.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

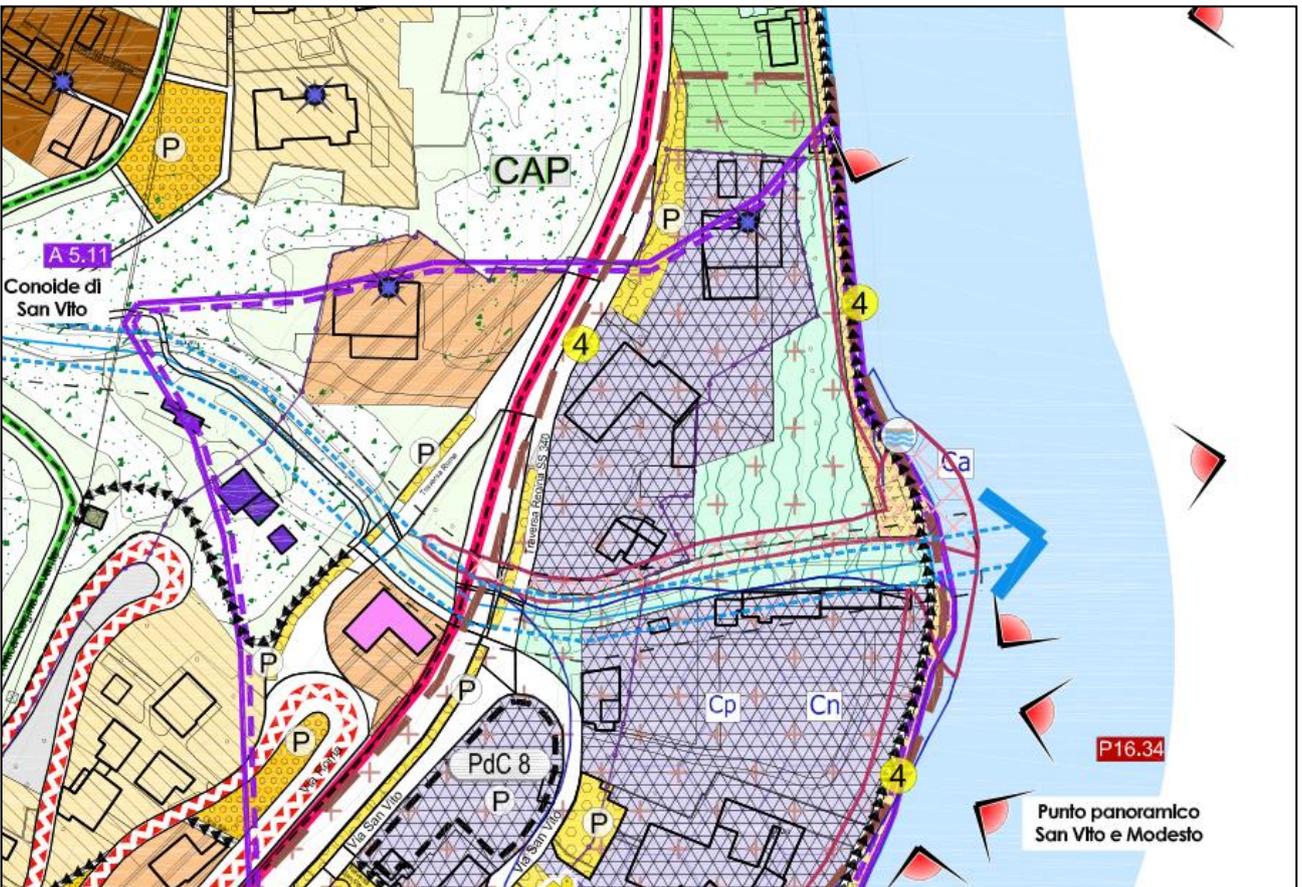
Necessita premettere che l'accoglimento parziale si riferisce al fatto che una porzione dell'ambito di proprietà è già stato classificato dal P.G.T. adottato in ambito turistico- ricettivo.

Per quanto attiene la restante parte della proprietà la richiesta non può essere accolta in quanto comporta l'utilizzo di nuovo suolo libero in ambito sottoposto a criticità sotto il profilo idrogeologico, la cui modifica non è ammissibile nella fase dell'accoglimento delle osservazioni poiché la trasformazione non è stata valutata nell'ambito della procedura di VAS e da parte della Provincia di Como nell'espressione del parere di competenza rispetto alla pianificazione sovraordinata P.T.C.P. ed al P.T.R..

Si precisa inoltre che nell'espressione del parere sia Regione Lombardia che la Provincia di Como hanno evidenziato che il Comune di Crema non ha piu' possibilità di consumare nuovo suolo libero.



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

SILVIA CAZZOLA

Prot. n° 1237 del 10.03.2024 – Comune di Crema

La scrivente Silvia Cazzola in qualità di proprietaria del terreno situato in frazione Motto a Crema e contraddistinto catastalmente al mappale n° 3625.

VISTI gli elaborati del Nuovo Documento di Piano con variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi 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 per la maggior parte in ambito boscato e per una minima parte in zona "R2 – Residenziale esistente e di completamento".

CONSIDERATO CHE

- non è stata formulata nessuna richiesta per la trasformazione dell'area di proprietà della scrivente al mappale n° 3625, né vi è interesse alla trasformazione
- la superficie indicata nell'Allegato 3f sembra sottostimata rispetto all'area di proprietà oggetto di trasformazione, e la descrizione indica la Località di Pusgnano e non Motto.
- In frazione Motto in via Pezza non è più indicata l'area a parcheggio in progetto prevista dal PGT vigente.

CHIEDE che

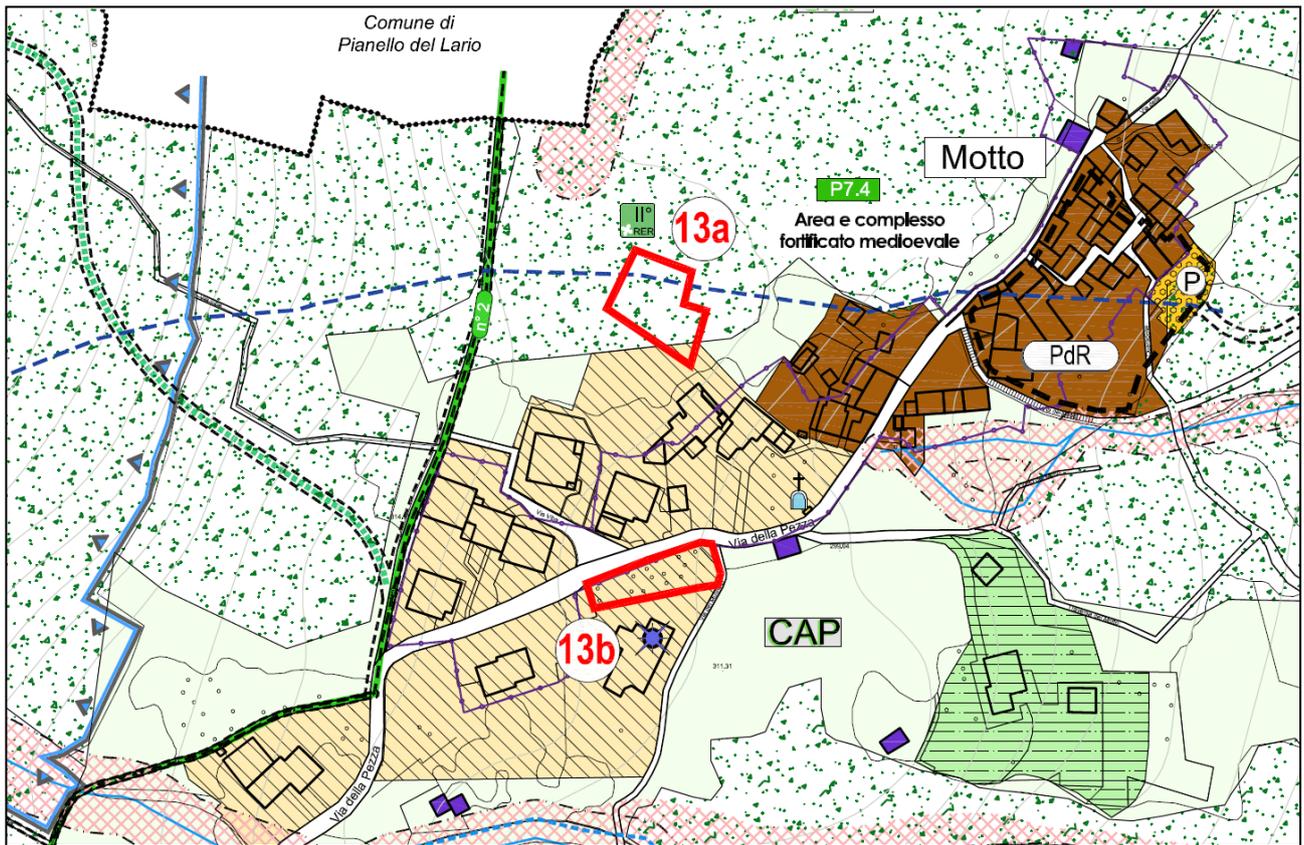
- il mappale 3625 di proprietà della scrivente (13 a) sia escluso dalla modifica di destinazione d'uso, venga di conseguenza corretta la relativa superficie di pertinenza e il riferimento alla frazione.
- venga ripristinata la previsione di area a parcheggio in progetto in frazione Motto (13 b) , in quanto si ritiene che la mancata individuazione sia un mero errore materiale.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

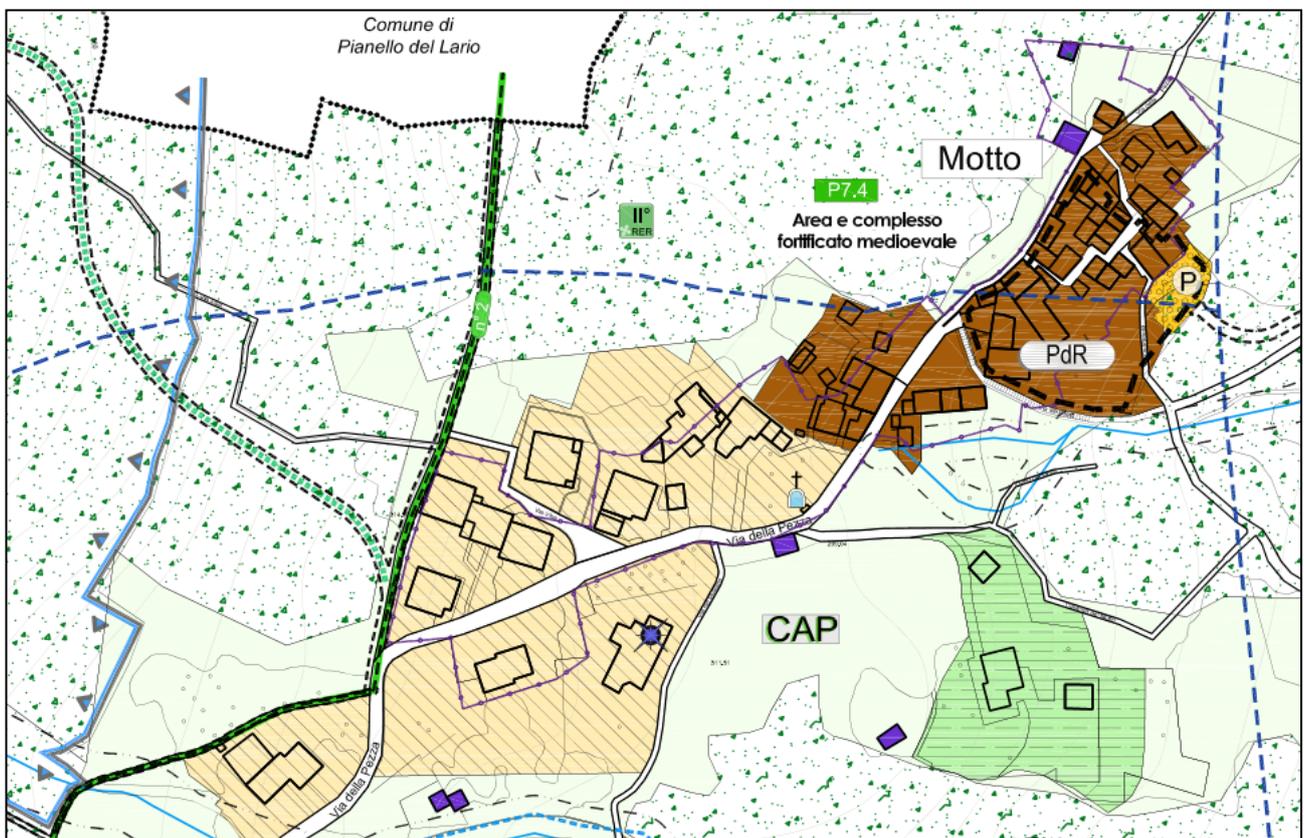
La richiesta formulata in relazione all'area di proprietà può essere oggetto di accoglimento attraverso l'eliminazione della porzione di area edificabile dal mappale n°3625.

Non può essere nella fase delle controdeduzioni alle osservazioni essere effettuata una modifica agli elaborati di piano rispetto alla proprietà di terzi e modificativa degli elaborati di piano.

COMUNE DI CREMA (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