



- DOCUMENTO DI PIANO
- PIANO DELLE REGOLE
- PIANO DEI SERVIZI
- V.A.S.

P. G. T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G.T. approvato con delibera C.C. n° 23 del 09.07.2013 - BURL. n° 4 del 22.01.2014
Recepimento della variante geologica - Correzione errori materiali - precisazione norme
approvato con delibera C.C. n° 14 del 28.03.2017 - BURL. n°23 del 07.06.2017

CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E RECEPIMENTO PARERI

VARIANTE GENERALE

adozione delibera C. C. n°40 del 24.10.2017
approvazione delibera C. C. n° del .2018

il tecnico
dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco
Sig. Claudio Raveglia

resp. area tecnica
Arch. Alessia Palo

collaboratrice
Silvia Aragona

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

PARERE - A

ARPA LOMBARDIA – Agenzia Regionale per la Protezione dell’Ambiente

Class. 6.3 – Fascicolo 2017.4.43.18

Prot. n° 60 del 04.01.2018 - Comune di San Siro



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Dipartimento di Como e Varese

Valutazioni Ambientali



Class. 6.3

Fascicolo

Spettabile

Comune di San Siro

Via Don Giacomo Galli, 4

22010 SAN SIRO (CO)

Email: info.comune.sansiro@pec.regione.lombardia.it

Oggetto : Adozione variante generale al PGT del Comune di San Siro - osservazioni ai sensi dell'Art.13, comma 6 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

Premessa

In riferimento alla Vs. nota prot. 6915 del 16/10/2017, prot. ARPA n.159443 del 26/10/2017 di trasmissione del parere motivato (Decreto n.1 del 12/10/2017) e alla nota prot. 7558 del 08/11/2017, prot. ARPA n.169524 del 15/11/2017 di invio su supporti informatico della documentazione adottata con DCC n.40 del 24/10/2017, si comunica che questa Agenzia si era espressa in merito alla proposta di variante al Piano di Governo del Territorio durante il processo di VAS, inviando le proprie osservazioni con nota prot. n. 147954 del 05/10/2017. Si ricorda che tali osservazioni erano state formulate sulla base della documentazione inviata dal Comune su supporto informatico con nota prot. n. 5118 del 01.08.2017, prot. ARPA n.122232 del 09.08.2017.

Valutazioni tecniche

Esaminando gli atti del PGT messi a disposizione sul sito SIVAS della Regione Lombardia, si osserva che sono stati pubblicati la Dichiarazione di Sintesi ed il Parere Motivato, come previsto dalla D.g.r. 10 novembre 2010 - n. IX/761, in cui l'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente per la V.A.S. hanno decretato parere ambientale positivo circa la compatibilità ambientale della variante agli atti di P.G.T..

Si prende atto delle controdeduzioni effettuate rispetto alle osservazioni inoltrate da ARPA e si rileva positivamente che l'Amministrazione intende recepire i suggerimenti e i riferimenti normativi relativi alle diverse aree tematiche.

Tuttavia, dal momento che il Parere Motivato non ha controdedotto puntualmente le osservazioni espresse dalla scrivente Agenzia, si richiama la precedente nota prot. ARPA n. 147954 del 05/10/2017 e si ribadisce che, nel caso in cui i contenuti della stessa non venissero prese in debito conto, il Piano del Governo del Territorio potrebbe avere effetti significativi sull'ambiente e risultare in contrasto con i principi di sostenibilità di cui alla L.r.12/05.

In particolare si richiama l'attenzione sui seguenti punti:



Dimensionamento di Piano e Consumo di suolo

Si prende atto delle controdeduzioni relative al dimensionamento di Piano e dei dettagli forniti nelle schede esplicative di cui all'Allegato 3b.

Tuttavia, viste le osservazioni dell'Amministrazione provinciale inerenti l'inserimento nel TUC di circa 80.000 mq attualmente collocati nella REP (quale riconoscimento di edificati esistenti e strade) e visto che, secondo quanto riportato nel D.d.P., la variante comporta una riduzione del consumo di suolo, si ribadisce che, ai sensi dall'art.5 comma 4 della L.r. n.31 del 28 novembre 2014, così come modificato dall'art.1, comma 1, lettera d) della L.r. n.16 del 26 maggio 2017, sarà cura dell'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente per la VAS quantificare precisamente la riduzione complessiva di consumo di suolo rispetto al PGT vigente, dimostrando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, e tenere in debito conto la qualità dei suoli eventualmente utilizzati/restituiti alla funzione agricola/naturale.

Reti fognarie e depurazione

Agli atti di questa Agenzia è presente l'autorizzazione allo scarico dell'impianto di depurazione di Crema (n. 95 del 13.03.2015) rilasciata dalla Provincia di Como al Gestore dell'impianto, da cui risulta che l'impianto di depurazione, ha una potenzialità pari a 8.000 AE e 1.280 mc/d in alta stagione.

Si ricorda nuovamente che la realizzazione di nuovi insediamenti comporterà un aumento della quantità di reflui destinati alla depurazione.

Pertanto l'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente per la VAS dovrà acquisire, preventivamente e per l'intera proposta di Piano, prima dell'approvazione dello stesso, il parere favorevole dell'Ente di gestione del depuratore di Crema ad accettare il maggior carico inquinante, in quanto elemento determinante per valutare la sostenibilità del PGT.

Si auspica a tal proposito che l'Amministrazione comunale abbia dato riscontro alla nota del 28/06/2017 con cui l'Ente gestore del depuratore di Crema ha richiesto ai Comuni del bacino di utenza, tra cui San Siro, i dati inerenti le acque estranee afferenti la rete fognaria comunale, la popolazione e le utenze (campeggi, ristoranti, seconde case) servite dall'impianto.

Suolo

Si ricorda che, in attuazione del nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI nel settore urbanistico, il PGT dovrà allinearsi ai contenuti della D.g.r. n. X/6738 del 19/06/2017 "*Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza, ai sensi dell'art. 58 delle norme di attuazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) del bacino del Fiume Po così come integrate dalla variante adottata in data 7 dicembre 2016 con deliberazione n. 5 dal comitato istituzionale dell'autorità di bacino del Fiume Po*", pubblicata sul B.U. R. L. Serie Ordinaria n.25 del 21/06/2017.

Si segnala inoltre che, in applicazione della L.r. n. 4 del 15 marzo 2016 "*Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua*", Regione Lombardia ha recentemente approvato il Regolamento Regionale 23 novembre 2017 – n. 7, "*Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)*", pubblicata sul B.U. R. L. Supplemento Ordinario n.48 del 27/11/2017.

Si segnalano inoltre le pubblicazioni "*A regola d'acqua*" e "*Manuale di drenaggio urbano*" pubblicate sul sito web



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Dipartimento di Como e Varese

<http://www.contrattidifiume.it/it/pubblicazioni/manuali-e-linee-guida/>, utili strumenti nella gestione e nell'uso delle acque, nella pianificazione del territorio e nella tutela dell'ambiente.

Tavola dei vincoli

Si ribadisce l'importanza di inserire nella Tavola_5_Vincoli le fasce di rispetto dei corpi d'acqua superficiali, la posizione delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e/o impianti Radio/TV presenti sul territorio comunale ed il tracciato e le distanze di prima approssimazione (DPA) di tutte le linee elettriche ad alta e media tensione che attraversano il comune, con le relative caratteristiche tecniche (identificativo di linea).

Piano di monitoraggio

Si prende atto favorevolmente dell'intenzione di recepire le indicazioni fornite da ARPA riguardo al monitoraggio della matrice acqua.

Si ricorda nuovamente che il Piano di monitoraggio è 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 raccomanda pertanto all'Amministrazione comunale di implementarlo, mantenerlo aggiornato e renderlo pubblico.

In riferimento alla previsione di implementare un sistema di monitoraggio maggiormente approfondito e basato su aspetti quantitativi, che verrà introdotto a distanza di un anno dall'approvazione della variante urbanistica (come illustrato a pag.61 del RA_parte2), si ricorda che lo stesso dovrà comprendere indicatori legati agli obiettivi di piano e alle criticità rilevate nel territorio comunale ed indicatori specifici per la valutazione del contenimento delle risorse e dell'inquinamento ambientale.

Dovranno pertanto essere oggetto di monitoraggio le dinamiche demografiche e la conseguente effettiva necessità di una progressiva espansione territoriale, in modo da limitare il consumo di suolo alle reali esigenze insediative e ridurre gli obiettivi previsti qualora si evidenziasse un sovradimensionamento degli stessi in relazione alla domanda e alle capacità effettive di sviluppo.

Distinti saluti

Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Elisa Nava

Il Responsabile dell'istruttoria: Dott.ssa Anna Maria Monguzzi
Verificato: P.O. VIA-VAS Dott. Camillo Foschini
Visto: Il Direttore del Dipartimento: Dott. Fabio Carella

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Nel merito dei punti sui quali si richiama l'attenzione da parte di ARPA Lombardia, si precisa quanto di seguito riportato, in relazione alle diverse aree tematiche

Dimensionamento di Piano e Consumo di Suolo

La quantificazione della riduzione complessiva di consumo di suolo rispetto al P.G.T. vigente, con la relativa applicazione del "bilancio ecologico" del suolo, non superiore a zero, è stato rappresentato e esplicitato nelle tabelle illustrative nell'elaborato "tavola 3 a - Carta del Consumo di Suolo " e descritto da un punto di vista qualitativo, attraverso documentazione fotografica rappresentativa dello stato dei luoghi nel fascicolo allegato 3 b.

Reti fognarie e depurazione

In riferimento all'autorizzazione di conferimento di nuovi scarichi all'impianto di depurazione di Cremia verrà effettuata richiesta puntuale, alla presentazione di ogni ambito di trasformazione, in relazione al peso insediativo di nuovo insediamento.

Quanto sopra poiché non è preventivamente prevedibile l'attuazione dei singoli interventi edificatori nel corso del tempo.

Suolo – Tavola dei Vincoli

Nel merito dell'adeguamento ai disposti normativi contenuti nel Piano Alluvioni e nelle Linee Guida relative all'Invarianza Idraulica, i contenuti propri degli studi di settore sono state recepiti, come previsto per legge, nell'ambito degli elaborati di piano.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono state riportate come indicato dallo studio del reticolo idrico e dalle indicazioni fornite dalla Provincia di Como. Non si rileva la presenza di stazioni radio base presenti sul territorio comunale per le quali deve essere preservata la distanza.

Piano di Monitoraggio

Nell'ambito del piano di monitoraggio verrà prestata una particolare attenzione agli indicatori proposti da ARPA.

PARERE - B

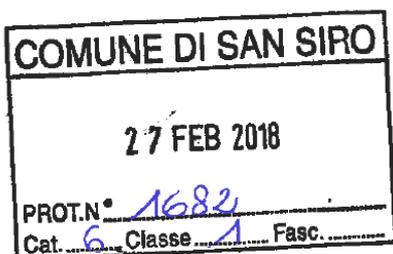
REGIONE LOMBARDIA – Direzione generale territorio, urbanistica, difesa del suolo e città metropolitane – Programmazione territoriale e urbanistica

DGR n°7907 del 26.02.2018

Prot. n° 1682 del 27.02.2018 - Comune di San Siro



Regione Lombardia



Regione Lombardia - Giunta
DIREZIONE GENERALE TERRITORIO, URBANISTICA, DIFESA DEL SUOLO E
CITTÀ METROPOLITANA
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Piazza Città di Lombardia n.1
20124 Milano

www.regione.lombardia.it
territorio@pec.regione.lombardia.it

Tel 02 6765.1

Al
COMUNE DI SAN SIRO (CO)
Email:
info.comune.sansiro@pec.regione.lombardia.it

e, p.c.
PROVINCIA DI COMO
Email:
protocollo.elettronico@pec.provincia.como.it

Oggetto: Comune di SAN SIRO (CO) - Variante al Piano di Governo del Territorio - Deliberazione consiliare di adozione n. 40 del 24/10/2017 - Parere ai sensi della l.r. n. 12/2005

Con deliberazione n. 7907 del 26/02/2018, la Giunta Regionale ha approvato il parere formulato ai sensi dell'art. 13, comma 8 della l.r. n. 12/2005, relativo al PGT adottato da codesto Comune con la deliberazione consiliare richiamata in oggetto.

Si trasmette copia conforme della deliberazione suindicata al fine di perfezionare l'iter di approvazione dello strumento di pianificazione in oggetto in base ai disposti dell'art. 13, l.r. n. 12/2005.

Con l'occasione si richiama l'attenzione di codesto Comune sulle misure di salvaguardia, di cui all'art. 13, comma 12, l.r. n. 12/2005, da applicarsi nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
FILIPPO DADONE

Referente per l'istruttoria della pratica: ENRICO CORSICO Tel. 02/6765.7011

ALLEGATO A

**PARERE IN MERITO ALLA VARIANTE GENERALE AL PGT DEL COMUNE DI SAN SIRO (CO), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, L.R. N. 12/05.
DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 40 DEL 24.10.2017.**

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 - all'interno delle politiche e delle strategie della Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) in Comune di San Siro (CO) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della LR 12/05, nell'accertamento dell'idoneità della variante a concorrere al conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano Regionale, in particolare per ciò che riguarda la previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale "Ambito del lago di Como".

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario sopracitato, nell'attività di verifica – in capo alla Direzione Generale Territorio, Urbanistica, Difesa del Suolo e Città Metropolitana – è stata coinvolta la Direzione Generale Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile.

La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata con riferimento alla compatibilità del Documento di Piano (DdP) della variante al PGT eventuali riferimenti al 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 della variante al PGT.

Alla riunione di valutazione degli esiti del procedimento regionale, svoltasi il giorno 13 febbraio 2018, 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 12/05.

ANALISI DEI CONTENUTI E DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PGT

L'Amministrazione Comunale, a quattro anni circa dall'approvazione del PGT, ha predisposto una variante qualificata come "generale", nell'ottica di adeguare sia il progetto paesistico ambientale, al fine di valorizzare la Rete Ecologica Comunale (REC) e Provinciale (REP), che di restituire una definizione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) più coerente con lo stato dei luoghi rilevato e conferire una miglior definizione dei nuclei storici appartenenti alle frazioni. Inoltre, anche a

¹ Hanno partecipato all'incontro: Claudio Ravaglio (Sindaco), Alessia Palo (Tecnico Comunale) e Marielena Sgroi (Redattrice del Piano).



seguito all'approvazione della L.R. n. 31/14, ha rivisitato i propri obiettivi per incentivare il recupero del patrimonio esistente presente sia nelle frazioni che nei nuclei montani.

Le azioni più rilevanti operate con la variante in questione riguardano:

- la ridefinizione degli Ambiti di Trasformazione, previsti nel PGT e non ancora attuati, stralciandone alcuni e confermandone parzialmente altri, introducendo agevolazioni al fine di incentivarne e accelerarne l'attuazione e restituendo parte delle aree stralciate alla Rete Ecologica, in considerazione del loro valore ambientale;
- la promozione del territorio ai fini turistico ricettivi introducendo la possibilità di ricezione alberghiera con strutture di bed end breakfast;
- la realizzazione di una rete sentieristica che si interconnette con la mobilità leggera urbana con la definizione di percorrenze che abbiano anche finalità culturali;
- la realizzazione di uno studio di dettaglio volto:
 - all'identificazione del sistema delle ville con parco di pregio storico e architettonico e delle ville con parco di valore ambientale quali elementi di pregio e caratteristici del territorio comunale,
 - al recupero dei vecchi nuclei ed edifici di architettura rurale che caratterizzano il territorio,
 - al recupero dei terrazzamenti, oggi dismessi e degradati, di valore storico e paesaggistico con l'inserimento delle culture storiche.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COERENZA DELLA VARIANTE AL PGT CON GLI ORIENTAMENTI DEL PTR

La variante Generale in esame, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 24 ottobre 2017, costituisce una proposta di modifica alle previsioni del vigente PGT approvato con dCC n. 23 del 09/07/2013 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL – Serie Inserzioni n. 4 del 22/01/2014. Ai sensi dell'art. 13, comma 8, della l.r. n. 12/05 gli atti relativi all'adozione dello stesso sono stati assoggettati alla verifica di compatibilità con i contenuti e gli obiettivi del PTR, espressa con D.g.r. n. 16 del 03 /04/2013.

I contenuti del parere precedente in merito alla verifica di compatibilità sopra citata, riguardavano soprattutto:



- la necessità di riconoscersi in uno o più Sistemi Territoriali individuati dal PTR cui il Comune avrebbe dovuto fare riferimento per la definizione delle proprie strategie ed azioni, e successivamente, confrontare il proprio progetto territoriale con gli obiettivi proposti dal Piano regionale per ciascun sistema, declinando in tal senso gli obiettivi e gli indirizzi della pianificazione sovraordinata alla scala di maggior definizione;
- il richiamo agli orientamenti indicati dal PTR sul tema dell'uso del suolo e a coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo;
- la realizzazione della Rete Ecologica Regionale alla scala comunale, non trova diretta corrispondenza nella normativa di PGT;
- l'individuazione del tessuto urbano consolidato in coerenza con l'art. 10, comma 1, lett. a) della l.r. n. 12/05.

Dall'esame istruttorio effettuato sulla variante in oggetto è emerso che, in linea di massima, in sede di elaborazione del nuovo strumento urbanistico si è tenuto conto dei rilievi effettuati nel parere di compatibilità del PGT sopra riassunti (dgr. 16/2013), rendendo quindi lo strumento urbanistico più aderente alle indicazioni del Piano Territoriale Regionale, con le precisazioni di seguito espresse.

In relazione al riconoscimento e al confronto con gli obiettivi dei Sistemi territoriali del PTR si è potuto constatare che pur non essendosi espressamente riconosciuto nei Sistemi Territoriali della Montagna e dei Laghi, quest'ultimi sono stati presi in considerazione analizzandone il complesso di obiettivi nonché, dall'analisi SWOT considerandone i punti di forza, le debolezze, le opportunità, le minacce. Ad ogni obiettivo regionale ritenuto strategico per il territorio comunale viene descritta l'azione prevista dalla variante (DdP – Gli indirizzi strategici – Analisi e studi di settore- cfr. da pag. 13 a pag. 37); tale operazione rende il piano maggiormente coerente alle indicazioni del PTR nonché alle indicazioni di cui alla dGR 8138/2008, la quale stabilisce che i comuni facciano riferimento ai Sistemi Territoriali del PTR ai fini della definizione delle proprie strategie e declina gli elementi di coerenza tra il PTR e ciascun Sistema territoriale che vanno considerati nella stesura del PGT. Con l'occasione si suggerisce di aggiornare i riferimenti al PTR, rendendo evidente i suoi aggiornamenti avvenuti di recente con dCR n. X/7279 del 30 ottobre 2017 e pubblicati sui BURL n. 50 del 16.12.2017 e n. 51 del 21.12.2017.



In particolare tra gli obiettivi e le relative azioni del progetto di variante che possono essere considerati in linea con quelli individuati dal PTR, si citano ad esempio l'azione che mira a realizzare una rete sentieristica interconnessa con la mobilità leggera urbana individuando percorrenze che abbiano anche finalità culturali, rapportabile all'Obiettivo individuato dal PTR per Il Sistema Territoriale della Montagna "ST2.5 - Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità", e l'azione che mira a identificare il sistema delle ville con parco di pregio storico e architettonico e delle ville con parco di valore ambientale quali elementi di pregio e caratteristici del territorio comunale, insieme a quella che prevede il recupero dei terrazzamenti, oggi dismessi e degradati, di valore storico e paesaggistico, rapportabili all'Obiettivo individuato dal PTR per il Sistema Territoriale dei Laghi "ST. 4.2 – Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio".

Rispetto alle modifiche apportate a livello del documento di piano, la variante ha tenuto conto dei 6 comparti attuati e/o in fase di attuazione, trasferendoli nel TUC e riferendoli alla normativa del piano delle regole, ha ridefinito 5 ambiti di trasformazione riducendone la superficie e restituendo le parti stralciate alla rete ecologica provinciale in considerazione del loro valore ambientale e da ultimo, sempre in considerazione del loro valore ambientale, ne ha integralmente stralciati altri 2, riclassificando le aree in "zona agricola - rete ecologica provinciale".

Con la Tav. 3a – "Carta del consumo di suolo" viene dimostrato che il bilancio ecologico di consumo di suolo è inferiore a zero (m² 3.566 riclassificati in zona agricola rete ecologica provinciale). Tuttavia risulta necessario, come disposto dall'art. 5 della l.r. 31/14, che il Documento di Piano venga integrato con una relazione che indichi le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati.

In seguito alle modifiche sopra descritte anche gli obiettivi quantitativi di sviluppo vengono ridotti notevolmente passando da un incremento di 645 abitanti teorici del PGT vigente, ai 192 abitanti espressi dalla variante in oggetto.

Infine, dall'analisi del Piano dei Servizi si è rilevato che la dotazione complessiva per servizi ed attrezzature pubbliche è pari a m² 80.236 (di cui m² 23.468 di nuova dotazione) corrispondente ad una quota pro capite pari a m² 41,55.



Passando poi al tema della Rete Ecologica si è potuto constatare che nel PGT è stata recepita sia la Rete Ecologica Regionale che quella Provinciale ed è stata sviluppata la Rete Ecologica Comunale (cfr. tavola grafica n. 14 – Progetto del PGT) con le relative norme tecniche di attuazione definite all'interno del Piano delle Regole (cfr. NTA – Parte prima, art.18 BV – Verde ambientale di protezione del Centro Storico – Ambiti posti in prossimità dei Centri Storici-REC). Tuttavia si suggerisce all'Amministrazione, per una maggiore facilità di lettura e di applicazione della normativa, di predisporre una tavola dedicata alla individuazione del progetto di REC, eventualmente raccordata con gli elementi di carattere paesaggistico, così come specificato nel contributo rilasciato in materia di seguito riportato.

CON RIFERIMENTO AGLI ASPETTI GEOLOGICI SI EVIDENZIANO LE SEGUENTI CONSIDERAZIONI TRASMESSE TRAMITE NOTA DEL 19 FEBBRAIO 2018 DALLA STRUTTURA PIANIFICAZIONE DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO, RETICOLI E DEMANIO IDRICO.

Il Piano di Governo del Territorio di San Siro è supportato da uno studio geologico del territorio comunale riconosciuto conforme ai sensi dei criteri attuativi della l.r. 12/2005 in campo geologico; il Comune è stato inoltre esonerato dall'effettuare le verifiche di cui al comma 3 dell'art. 18 delle N.d.A. del P.A.I., in quanto lo strumento urbanistico generale risulta compatibile con le condizioni di dissesto presente o potenziale.

La presente Variante al P.G.T. è supportata da una revisione completa dello studio geologico, sul quale la scrivente Struttura si era espressa con parere favorevole definitivo prot. n. Z1.2016.03066 del 29 marzo 2016.

Si evidenzia tuttavia, che nella documentazione prodotta risulta mancante la prevista dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente l'asseverazione sulla congruità delle previsioni urbanistiche con le risultanze dello studio geologico (all. n. 6 alla citata d.g.r. X/6738, ex all. n. 15 alla d.g.r. 8/1566/2005).

Anche nella delibera di adozione della Variante non viene citata la suddetta dichiarazione, che costituisce documento irrinunciabile all'approvazione delle varianti al Piano di Governo del Territorio. Si chiede pertanto che, in sede di approvazione definitiva tale dichiarazione sostitutiva venga correttamente inserita tra gli elaborati della Variante.



Si fa presente che per il territorio comunale di San Siro il Piano di Gestione del Rischio delle Alluvioni (PGRA) approvato con DPCM 27/10/2016 e pubblicato sulla G.U. n. 30 del 6/2/2017, individua aree potenzialmente interessate da allagamenti da lago e ne classifica la pericolosità e il rischio.

Si ricorda, a tal proposito che, con d.g.r. 19/06/2017 n. X/6738, pubblicata sul B.U.R.L. n. 25 del 21/06/2017, sono state approvate le disposizioni regionali concernenti l'attuazione del PGRA nei settori urbanistico e di pianificazione dell'emergenza.

I Comuni sono pertanto tenuti ad applicare da subito la normativa contenuta nella citata d.g.r. (che integra la d.g.r. 30/11/2011, n. IX/2616 e a verificare e, se necessario, ad adeguare il proprio Strumento Urbanistico, entro e non oltre i termini stabiliti dall'art. 5 della l.r. 31/2014).

CONSIDERAZIONI IN MERITO AI CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT, IN PARTICOLARE ALLE PREVISIONI COSTITUENTI L'OBIETTIVO PRIORITARIO DI INTERESSE REGIONALE E SOVRAREGIONALE "AMBITO DEL LAGO DI COMO", SECONDO IL PARERE ESPRESSO DALLA DG AMBIENTE ENERGIA E SVILUPPO SOSTENIBILE CON NOTA DEL 20 FEBBRAIO 2018 PROT. T1.2018.0009350, DI SEGUITO INTEGRALMENTE RIPORTATO.

Quadro di riferimento programmatico e normativo

La valutazione sotto il profilo paesaggistico del PGT viene formulata in riferimento alla l.r. n.12/05 e s.m.i., alla D.g.r. 29 dicembre 2005, n. 8/1681 "*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 ed in particolare con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Il quadro conoscitivo deve proporsi come quadro unitario, in continuo aggiornamento e costituire, dal punto di vista paesaggistico, uno strumento strategico.

Considerazioni generali

Il territorio comunale di San Siro presenta caratteristiche paesaggistiche rilevanti, in quanto è interessato dall'ambito di salvaguardia paesaggistica e dello scenario lacuale, ai sensi dell'art. 19



del PPR, che prevede specifici obiettivi per la pianificazione locale; è inoltre interessato da salvaguardia paesaggistica in base ai seguenti decreti:

- DM 16.08.1955, riguardante la fascia costiera del lago di Como
- DM 6.04.1973, riguardante l'intero territorio comunale di S. Maria Rezzonico
- DM 11.09.1973, riguardante intero territorio comunale di S. Abbondio

Per quanto riguarda gli elementi individuati dal PPR vigente, il territorio di San Siro è interessato:

- dai tracciati guida paesaggistici: tracciato d'interesse escursionistico: Sentiero Italia; tracciato d'interesse storico culturale: Antica strada Regina e Sentiero del Giubileo; linee di navigazione: servizi di navigazione dei laghi lombardi;
- dalle strade panoramiche: SS340DIR Regina da Menaggio al ponte del Passo;
- dal geosito n. 91 Servino-Verrucano geologico-stratigrafico;
- dalla visuale sensibile 29, belvedere di S. Domenico a Breglia (in comune di Plesio).

Si segnalano di seguito le criticità rilevate. Dal complesso degli elaborati della Variante al PGT non sempre si evince con chiarezza la strategia di piano per quanto riguarda la valorizzazione del patrimonio paesaggistico diffuso e le connessioni tra politiche insediative, paesaggistico-ambientali e dei servizi.

La Variante non introduce nuovi Ambiti di trasformazione, ma si limita a confermare, eliminare o ridimensionare quelli previsti dal PGT vigente.

La Variante al PGT di San Siro approfondisce l'analisi del sistema dei nuclei storici e dei terrazzamenti, analizzandone destinazioni d'uso e condizioni di conservazione e prevedendone nel dettaglio le modalità di intervento.

L'elaborato di sintesi delle componenti paesaggistiche del territorio (tav. 8, I valori paesistici ed ambientali) nell'individuare ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio non riporta in modo esaustivo e sintetico l'analisi dei caratteri locali del paesaggio secondo le indicazioni della D.g.r. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, allegato A "Contenuti paesaggistici del PGT".

Si ritiene pertanto necessario per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici formulare alcune considerazioni al fine di garantire, il più possibile, il contenimento del consumo di suolo e la salvaguardia dei valori paesaggistici del territorio. Il Piano di Governo del Territorio, quale atto di maggiore definizione, deve avere una stretta coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale soprattutto per gli aspetti paesaggistici, naturalistici e storico-culturali, facendo specifico riferimento agli articoli di normativa, ai Repertori ed agli Indirizzi di Tutela parte IV, contenuti nel piano stesso. L'amministrazione comunale è tenuta ad adeguare il proprio strumento urbanistico



ai contenuti dello strumento regionale. Risultano da definire e/o integrare alcuni aspetti al fine di allinearsi a quanto previsto dagli indirizzi e dalle disposizioni dettate dal PPR.

Considerazioni conclusive

La politica regionale per la valorizzazione del paesaggio è una componente costitutiva delle complessive politiche territoriali regionali che va ad integrarsi con le politiche di settore che maggiormente interagiscono con la gestione dei paesaggi, quali, ad esempio, quelle ambientali e di difesa del suolo, quelle infrastrutturali ed energetiche, quelle agricole e di promozione culturale e turistica. Il risparmio di suolo è una componente essenziale all'interno del paesaggio inteso come bene collettivo. Come riportato nella D.g.r. n.1681/05, "è competenza delle amministrazioni comunali governare responsabilmente le trasformazioni locali del paesaggio, inteso nella sua accezione più ampia di bene collettivo che travalica visioni puntuali o localistiche".

Per quanto sopra esposto si ritiene che la Variante al PGT di San Siro possa assumere il ruolo di strumento di pianificazione di maggiore dettaglio del PPR, previa le integrazioni e considerazioni riportate nel presente parere con le conseguenti modifiche ai documenti del PGT, conformemente al Capo II della l.r. 12/05 e s.m.i. ed alla D.g.r. 1681 del 29 dicembre 2005 "Modalità per la pianificazione comunale". Al riguardo si rammenta che, ai sensi dell'art.13, c. 7 della l.r. 12/05 e s.m.i., il Consiglio comunale, a pena di inefficacia degli atti assunti, provvede all'adeguamento del documento di piano adottato. Si rammenta che fino all'adeguamento dello strumento urbanistico, valgono le prescrizioni di cui ai commi 7, 8, e 9 dell'art. 19 del PPR.

In generale si rimanda alle considerazioni della D.G. Territorio e Urbanistica relative all'attuazione della norma transitoria di cui all'art. 5 della l.r. 31/2014.

Prescrizioni (art. 76 L.R. 12/2005)

- Si rileva che nella documentazione della Variante al PGT di San Siro non è possibile verificare puntualmente l'ottemperanza al parere regionale sul vigente PGT, approvato con D.g.r. X//16 del 03/04/2013. Tale parere conteneva precise indicazioni relative agli aspetti paesaggistici ed in particolare evidenziava delle criticità su alcuni degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione proposti (At1, At2, At3, At5, At8, At10, Ari1), nonché sui tracciati di collegamento tra gli stessi. In particolare si ricorda che il parere richiedeva di ridurre le volumetrie previste e di concentrarle nelle porzioni d'ambito a minor impatto paesaggistico, nonché di non realizzare il nuovo tracciato stradale di collegamento tra At8 e



At6 (ora fino al PdC7). Le suddette prescrizioni sono da ritenersi ancora valide e la Variante al PGT deve recepirle, qualora il PGT non fosse già stato integrato in tal senso.

- La Variante recepisce la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica Provinciale, ma non sviluppa un vero e proprio progetto di Rete Ecologica Comunale (REC); si chiede che il PGT venga integrato con un elaborato espressamente dedicato alla REC, che espliciti e dettagli anche il complesso delle previsioni di valorizzazione paesaggistico-ambientale.
- La "Carta della sensibilità paesaggistica" risulta mancante tra gli elaborati di piano, si chiede che il PGT venga integrato in tal senso.

Indicazioni prevalenti

- E' opportuno rivedere gli elaborati del Documento di Piano della Variante al PGT di San Siro in modo che vengano più chiaramente esplicitate e rappresentate le strategie e le azioni integrate volte alla conservazione e valorizzazione della qualità diffusa del paesaggio e delle sue componenti locali; in particolare ci si riferisce al sistema del lungolago, le cui caratteristiche e accessibilità non sono analizzate né progettate in modo complessivo, e alle sue connessioni con gli altri sistemi ed elementi paesaggistici locali (bacino e sponde lacuali, attracchi e pontili, nuclei di antica formazione, terrazzamenti, ambiti boscati maggenghi ed alpeggi, percorsi urbani e sentieristica) e sovralocali (scenario lacuale nel suo complesso, rapporto con le confinanti località della sponda lacuale, sistema di navigazione laghi).
- Si segnala che negli elaborati di piano sono presenti alcuni refusi (si cita il PTPR non più in vigore, si fa riferimento alla VAS della Variante al PGT negli elaborati di piano, si cita la Variante al PPR in corso di approvazione in modo improprio).
- Si ricorda infine che nel territorio comunale sottoposto a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.) o ope legis (art. 142 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i), qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.. Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia.
- In riferimento all'art. 43 comma 2bis della l.r. 12/05, che prevede la riscossione, da parte dei Comuni, di una maggiorazione del contributo di costruzione per gli interventi di nuova



costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, si chiede di considerare e specificare tale strumento legislativo nell'ambito della documentazione del PGT.

IN CONCLUSIONE

Le prescrizioni e le indicazioni espresse nel parere sono indirizzate a perfezionare i contenuti della variante per un più adeguato conseguimento degli obiettivi fissati nel PTR, con particolare riferimenti agli obiettivi citati in premessa.

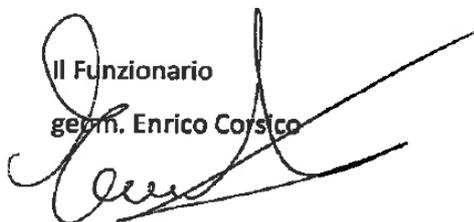
Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/05 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, a pena di inefficacia degli atti assunti, deve provvedere all'adeguamento della variante adottata assumendo le definitive determinazioni per quanto riguarda le previsioni di carattere orientativo e recependo le prescrizioni afferenti gli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovregionale.

Milano, 20 febbraio 2018

Il Dirigente della Unità Organizzativa

Filippo Dadone

Il Funzionario
geom. Enrico Corsico



DGR n. 7907 DEL 26/02/2018

COMUNE DI SAN SIRO (CO) - DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLA VARIANTE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (ART. 13, comma 8, L.R. N. 12/2005)

Il Dirigente

Il Direttore Generale

VISTE:

- ⇒ 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 sovraregionale";
 - 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 SAN SIRO (CO):

- con deliberazione consiliare n. 40 del 24 ottobre 2017, ha adottato la Variante al Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12;
- ⇒ con nota del 8 novembre 2017 pervenuta il 10 novembre 2017 ha chiesto l'espressione del parere in ordine alla variante al Piano di Governo del Territorio 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 "**Ambito del lago di Como**";

CONSIDERATO che per il parere conclusivo redatto dalla Unità Organizzativa Programmazione Territoriale e Urbanistica è stato richiesto il contributo alla D.G. Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile in merito all'Obiettivo Prioritario di interesse regionale 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 alla Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di San Siro (CO), le determinazioni risultanti dal parere formulato dal Dirigente della Unità Organizzativa Programmazione Territoriale e Urbanistica di cui all'*Allegato A*, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

VISTI:

- il Programma Regionale di Sviluppo della X legislatura approvato con D.C.R. n. 78 del 9 luglio 2013 e la declinazione allo stesso nella missione 08, programma 1 "Urbanistica ed Assetto del Territorio";
- ⇒ il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

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 alla Variante del Piano di Governo del Territorio del Comune di San Siro (CO), le determinazioni risultanti dal parere formulato dal Dirigente della Unità Organizzativa Programmazione Territoriale e Urbanistica indicato in premessa di cui all'Allegato A, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. di demandare al Dirigente competente la comunicazione di questa deliberazione al Sindaco del Comune medesimo, al fine di perfezionare l'iter di approvazione dello strumento di pianificazione.

IL SEGRETARIO
FABRIZIO DE VECCHI

SI E'PROVVEDUTO A RECEPIRE NEGLI ELABORATI DI PIANO LE INDICAZIONI ED I SUGGERIMENTI CONTENUTI NEL PARERE ESPRESSO DA REGIONE LOMBARDIA, ANCHE CON LA REDAZIONE DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI INTEGRATIVI RICHIESTI.

PARERE - C

PROVINCIA DI COMO – Settore programmazione territorio e parchi - Servizio pianificazione territoriale

Prot. n° 9053 del 09.03.2018 – provincia di Como

Prot. n° 2073 del 09.03.2018 - Comune di San Siro



Provincia di Como

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIO E PARCHI
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROVVEDIMENTO. N. 6 / 2018

Prot. 9053 del 09.03.2018

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) E PIANO URBANO DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO (P.U.G.S.S.), ADOTTATA DAL COMUNE DI SAN SIRO (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 40 DEL 24 OTTOBRE 2017. PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP).

IL RESPONSABILE

- Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “Legge urbanistica” e successive modifiche e integrazioni
- Visti gli artt. 19 e 20 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni
- Visto l'art. 13 “Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio” della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
- Visti gli artt. 2, 3, 38 e 54 dello Statuto della Provincia di Como.

Premesso che:

- Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 59/35993 del 02 agosto 2006 la Provincia di Como ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
- Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 20 settembre 2006, il PTCP ha acquistato efficacia.
- Ai sensi della 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”.

Atteso che:

- Il Comune di San Siro è dotato di PGT, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 23 del 09 luglio 2013, e vigente dal 22 gennaio 2014, a seguito della sua pubblicazione sul BURL n. 04 – Serie Avvisi e Concorsi.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 28 marzo 2017, pubblicata sul BURL n. 23 del 7 giugno 2017 - Serie Avvisi e Concorsi, veniva redatta una variante puntuale al PGT.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 95 dell’11 ottobre 2016, veniva avviato il procedimento di redazione della variante generale al PGT e di contestuale integrazione del Piano dei Servizi, con la redazione del Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo (P.U.G.S.S.) e della relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nonché di stesura del nuovo regolamento Edilizio comunale.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 93 dell’11 ottobre 2016, erano invece state individuate le autorità proponente, procedente e competente per la VAS.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 27 febbraio 2017, veniva approvato un documento di indirizzi strategici dell’Amministrazione Comunale per la stesura della variante generale del PGT.
- In data 30 marzo 2017 si svolgeva la prima Conferenza di Valutazione, mentre la seconda Conferenza di Valutazione aveva luogo il 5 ottobre 2017.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 24 ottobre 2017, veniva pertanto adottata la variante generale al PGT vigente, e al P.U.G.G.S., ai sensi dell’art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., e con nota n. 7560 dell’8 novembre 2017, pervenuta in data 10 novembre 2017, il Comune trasmetteva alla Provincia i relativi atti ed elaborati, chiedendone l’attivazione della procedura di valutazione di compatibilità con il PTCP.
- Con lettera n. 43378 del 17 novembre 2017, la Provincia dava comunicazione al Comune dell’avvio di procedimento, ai sensi dell’art. 8 della Legge n. 241/1990, e con successiva lettera n. 656 dell’8 gennaio 2018, richiedeva al medesimo di integrare la documentazione.
- Il Comune ottemperava a quanto richiesto con lettera n. 237 dell’11 gennaio 2018.
- Con nota n. 4268 del 2 febbraio 2018, la Provincia convocava un incontro di confronto con il Comune, nell’ambito del procedimento di valutazione di compatibilità in corso, per il giorno 16 febbraio 2018.
- L’incontro si svolgeva nella data stabilita.
- Il termine di legge per la valutazione di compatibilità con il PTCP dello strumento urbanistico in oggetto risulta essere il giorno 09 marzo 2018.

Comune di San Siro Pr. 2073 del 09-03-2018 arrivo Cat. 6 Cl. 1 c_i162

Dato atto che:

- Il presente provvedimento, formulato a seguito di istruttoria interna, riguarda esclusivamente la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico in oggetto (PGT) con il PTCP.
- 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.

Considerato che:

- la valutazione di compatibilità della Variante al PGT rispetto al PTCP del presente provvedimento riguarda:

A) le previsioni aventi efficacia prevalente e prescrittiva, esplicitamente individuate nelle apposite cartografie e normative del PTCP, che il Comune è tenuto a recepire apportando le conseguenti modificazioni agli atti della Variante al PGT ai sensi dell'art. 13, comma 7 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

In linea generale tali valutazioni riguardano:

- il sistema paesistico-ambientale in relazione alla rete ecologica, alle aree protette, alle aree agricole;
- le risorse ambientali in relazione alla difesa del suolo intesa come salvaguardia delle risorse ambientali vulnerabili e alla prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico;
- la sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato;
- le infrastrutture per la mobilità.

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

B) le indicazioni di alcuni elementi del PTCP che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva e che intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento.

LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE AL PGT CON IL PTCP

Premessa

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al PGT

Il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., “*Norme in materia ambientale*” stabilisce (art. 11, comma 5) che: “*La VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa valutazione ambientale strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge*”.

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

- il Comune ha avviato il procedimento di variante del PGT il 11/10/2016 dopo l’entrata in vigore del D.lgs. 152/2006 e della DGR 6420/2007 e s.m.i. (pubblicata sul BURL il 24/01/2008);
- sono state svolte due Conferenze di Valutazione (30/03/2017 e 05/10/2017);
- la Provincia di Como ha espresso il parere in occasione della seconda conferenza di valutazione (parere prot. n. 37370 del 04/10/2017);
- è stato espresso il parere motivato (decreto n. 1 del 12/10/2017 prot. n. 6846) e redatta la Dichiarazione di Sintesi (atto prot. n. 6848 del 12/10/2017);
- il parere motivato e la dichiarazione di sintesi sono parte integrante della Delibera di Adozione come richiesto dalla normativa vigente;
- il parere motivato e la dichiarazione di sintesi non risultano essere stati messi a disposizione del pubblico (pubblicazione sul sito web SIVAS) come richiesto dalla normativa vigente.

Pertanto, ***si segnala la necessità di inserire il relativo procedimento nel sito web regionale SIVAS e di mettere a disposizione del pubblico il Parere Motivato e la Dichiarazione di Sintesi.***

Coerenza del PGT vigente rispetto a precedenti provvedimenti provinciali di valutazione di compatibilità con il PTCP

La Provincia di Como, a far data dall’efficacia del proprio PTCP, ha espresso la seguente valutazione di compatibilità con il PTCP, inerente il Comune di San Siro:

- Provvedimento n° 10/14480 del 5 aprile 2013 relativo al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 26 novembre 2012.

In relazione al sopra richiamato provvedimento provinciale si evidenzia che, in sede di approvazione definitiva del PGT, il Comune non ha provveduto a recepire o recepito non correttamente le seguenti prescrizioni:

Prescrizione:

► ***La rete ecologica***

Si precisa che, per caratteristiche, collocazione, valore ecosistemico, coerenza con l’assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica, oltre alle aree individuate dal PGT, appartengono alla rete anche gli ambiti classificati come:

- “Territorio tutelato a prevalenza di verde” e “Territorio agricolo” non appartenente al tessuto urbano consolidato, fatta salva la possibilità di realizzare la strada tra Scellino e Marledo prevista dal PGT.
- “Territorio non edificato individuato come parte integrante degli insediamenti storici”;

Si prescrive pertanto di inserire tali aree nella rete ecologica del PTCP, aggiornando a tal fine la cartografia e le norme del PGT.

Inoltre le aree della rete ecologica dovranno essere individuate anche negli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

La prescrizione sopra riportata **non risulta correttamente recepita** nel PGT approvato.

Si rileva che alcune aree classificate come “Insediamenti storici e di completamento” risultano all’esterno del perimetro del tessuto urbano consolidato e inserite all’interno della rete ecologica del PTCP. Inoltre, sono state inserite nuove aree del tessuto urbano consolidato.

Prescrizione:

► **La rete ecologica**

[...]

Considerate le caratteristiche ecologiche delle aree classificate come “rete ecologica” e come “insediamenti storici e di completamento” situate a sud-ovest di Carcente, a nord-ovest di Semnago e a monte di Pezzo, si prescrive di attribuire una destinazione coerente con gli ambiti della rete ecologica del PTCP e con gli ambiti del “Sistema ambientale” del PGT, come indicato negli allegati al presente provvedimento.

La prescrizione sopra riportata **non risulta recepita** nel PGT approvato.

Si ricorda che le disposizioni di carattere prescrittivo contenute nei provvedimenti dirigenziali di valutazione di compatibilità relativi al PGT vigente, devono essere rispettate, pena inefficacia degli atti assunti ai sensi dell’art. 13, comma 7 della L.R. 12/2005.

A tale proposito, atteso che la presente valutazione di compatibilità con il PTCP riguarda la Variante Generale la PGT, si invita il Comune a procedere ad una verifica puntuale del recepimento nel PGT vigente delle prescrizioni provinciali contenute nei provvedimenti sopra richiamati, al fine di procedere alle eventuali opportune azioni correttive, e **si prescrive, altresì, di recepire correttamente le prescrizioni sopra richiamate, che si ritengono appropriate, valide ed attuali.**

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

Lo strumento urbanistico vigente

Il Comune di San Siro è dotato di PGT approvato con D.C.C. n. 23 del 9 luglio 2013 e modificato successivamente.

Le previsioni contenute nel PGT vigente non hanno trovato completa attuazione.

La Variante di PGT

La Variante Generale del PGT adottata dal Comune di San Siro, introduce modifiche al Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

Nel corso dell'incontro di confronto fra Provincia di Como e Comune di San Siro del giorno 16 febbraio 2018, il Comune ha chiarito che il Documento di Piano della Variante si configura come nuovo D.d.P., rinnovando in tal senso, la durata temporale del medesimo atto alla sua approvazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

La Variante al PGT non prevede interventi di rilevanza sovra comunale e pertanto può essere ritenuto compatibile con le norme del PTCP relative alle categorie funzionali di rilevanza sovra comunale.

Le aree urbanizzate ed il tessuto urbano consolidato

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

La Tav. 3a* - “*Carta del consumo di suolo*” del Documento di Piano della Variante al PGT riporta il perimetro delle aree urbanizzate, come rappresentate nella cartografia della rete ecologica del PTCP aggiornata e pubblicata sul sito web della Provincia.

A tale riguardo si precisa che gli elaborati dell'aggiornamento della rete ecologica del PTCP non costituiscono parte di alcun atto formale della Provincia, pertanto, hanno piuttosto valore indicativo, di supporto tecnico alla pianificazione comunale e sovra comunale, di conoscenza e di monitoraggio dell'evoluzione della Rete Ecologica.

Tale aggiornamento è desunto dai dati trasmessi dai medesimi Comuni direttamente alla Provincia o da quelli pubblicati, ad opera dei medesimi Comuni, sul sito della Regione Lombardia.

Tuttavia, nel caso specifico del Comune di San Siro, sottoponendo i dati ad una precisa verifica effettuata nel corso dell'istruttoria propedeutica al presente provvedimento, è emerso che la rappresentazione non risulta coerente con il PGT vigente adottato nel 2012, come integrato/modificato dalle prescrizioni contenute nel provvedimento provinciale di compatibilità con il PTCP, n° 10/14480 del 5 aprile 2013, nonché dalle modifiche successive agli atti del PGT. Pertanto, ***per quanto riguarda la definizione dell'area urbanizzata esistente e prevista occorre riferirsi agli elaborati del PGT adottato nel 2012 ed al relativo provvedimento provinciale di compatibilità con il PTCP, che costituisce variante automatica alla rete ecologica ai sensi dei commi 4, 5 e 6 dell'art. 11 delle norme del PTCP, nonché alle modifiche successive agli atti del PGT.***

Inoltre, in base all'art. 10, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole del PGT deve definire, “*gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento*”.

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

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato individuati dalla Variante al PGT, possono in generale ritenersi correttamente individuati per l'effettiva compresenza di edifici e di opere di urbanizzazione o per la loro caratteristica di aree intercluse o di completamento.

Riguardo al comparto di Villa Camilla, inserito dalla variante in oggetto all'interno del tessuto urbano consolidato, ma che presenta elementi ambientali e paesaggistici degni di nota, si rimanda al paragrafo relativo agli ambiti di trasformazione del presente provvedimento.

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

La normativa regionale stabilisce (art. 8, comma 2 della L.R. 12/2005) che il Documento di Piano del PGT determini sia gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della

riqualificazione del territorio e della minimizzazione del consumo del suolo, sia le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale.

I dati relativi alle dinamiche demografiche contenuti nel DdP evidenziano una diminuzione della popolazione residente, che nell'arco di tempo dal 2009 al 2016 è passata da 1.785 a 1.739 unità (-46 residenti), corrispondente ad una variazione percentuale pari al -2,6%.

La capacità insediativa del PGT come modificato dalla Variante in oggetto è pari a circa 120 nuovi residenti, a cui si aggiungono i 72 abitanti derivanti da previsioni in fase di attuazione, per un totale di 192 abitanti teorici. Il PGT vigente (ante Variante) prevede invece un incremento di 699 abitanti.

La nuova capacità insediativa del PGT risulta pertanto sensibilmente ridotta rispetto al piano vigente, risultando maggiormente coerente con il trend di variazione della popolazione residente sopra evidenziato.

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

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

La sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo disciplinata dalle norme del PTCP, è esclusivamente finalizzata alla salvaguardia della rete ecologica.

La documentazione della Variante al PGT evidenzia i seguenti dati:

• Superficie territoriale del Comune (S.T.):	21.596.040
	mq
• Superficie urbanizzata (A.U.) di calcolo:	1.028.099
	mq
• Indice del Consumo del Suolo (I.C.S.):	4,76
	%
	$[I.C.S. = A.U. / S.T.]$
• Ambito di PTCP di appartenenza:	“Alpi Lepontine”
• Classe di I.C.S.:	B
• Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.):	2,70
	%
• Incremento addizionale (I.Ad.):	<i>non calcolato</i>
• Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.):	22.204
	mq
	$[S.A.E = A.U. \times (L.A.E. + I.Ad.)]$
• Superficie aree di espansione del PGT e della Variante in oggetto:	18.269 mq
	< S.A.E.

Criteri e modalità utilizzati per i calcoli relativi al consumo di suolo non urbanizzato risultano compatibili con le disposizioni in merito del PTCP, tuttavia si rileva che la variante urbanistica in oggetto computa come consumo di suolo anche la nuova Marledo/Maestena (circa 1.565 mq) che,

essendo però previsione “ereditata” nel PGT vigente dal pregresso PRG, non deve essere computata ai sensi degli art. 38 e 58 delle norme del PTCP.

Pertanto, la superficie che determina consumo di suolo dalla Variante in oggetto è pari a **1.075 mq** anziché 2.640 mq e **la superficie totale delle aree di espansione del PGT e della Variante è pari a 16.704 mq** anziché 18.269 mq.

Residuano, ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP: 5.500 mq (22.204 mq – 16.704 mq).

Riguardo ai calcoli inerenti la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato, ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP, si prescrive di aggiornare gli elaborati del PGT come sopra indicato.

La Variante al PGT rispetta il limite fissato dall'art. 38 delle norme del PTCP per la sostenibilità insediativa in relazione al consumo del suolo non urbanizzato.

Criteri premiali

Con riferimento ai criteri premiali di cui all'art. 40 delle NTA del PTCP, si prende atto che il Comune non ha attivato le modalità di applicazione degli stessi. In tal senso non si è provveduto quindi ad attribuire il relativo punteggio e l'incremento addizionale (I.Ad.).

Tale modalità potrà essere successivamente attivata dal Comune in sede di variante o nuovo PGT, fatto salvo eventuali diverse disposizioni che potranno essere definite in applicazione della L.R. 31/2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”.

La rete ecologica

Con riferimento al Comunicato regionale del 27 febbraio 2012 n.25, “*la Provincia verificherà in sede di compatibilità con il PTCP l'adeguatezza dei contenuti del PGT rispetto alla dimensione ecologica propria della RER e della REP declinate a scala locale, definendo, se necessario, prescrizioni vincolati finalizzate a consentire l'attuazione delle previsioni di Rete ecologica*”. Pertanto la presente valutazione è da intendersi estesa anche alla verifica della compatibilità delle previsioni trasformative con l'esigenza di conservazione della Rete Ecologica Regionale (RER), della quale la rete ecologica del PTCP costituisce strumento di maggiore dettaglio.

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

La rete ecologica provinciale è articolata in:

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

Nelle aree della rete ecologica provinciale sono escluse, in generale, le azioni di modifica e deterioramento dell'ecosistema fra cui le attività di edificazione e mutamento di destinazione d'uso del suolo, con alcune eccezioni. Le zone tampone rientrano fra queste eccezioni.

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

In base all'art. 11 commi 4, 5, 6 e 12 delle NTA del PTCP, la classificazione ed estensione della rete ecologica può essere meglio precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali. Tali modifiche debbono essere adeguatamente motivate sotto il profilo ambientale e comunque garantire la coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica.

Il PGT individua appositamente gli ambiti della rete ecologica.

A tale proposito si precisa che, **per caratteristiche, collocazione, valore ecosistemico, coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica provinciale, appartengono alla medesima rete tutti gli ambiti esterni al tessuto urbano consolidato e non ricompresi all'interno degli ambiti di espansione/completamento previsti dalla Variante al PGT.**

L'art. 25 delle norme del PGT individua tra le destinazioni ammesse all'interno della rete ecologica provinciale la viabilità stradale. Si precisa che tale destinazione deve essere riferita ai soli tracciati esistenti, in quanto nuovi tracciati di previsione non rientrano fra gli interventi ammessi nella rete ecologica provinciale ai sensi dell'art. 11 delle norme del PTCP.

Eventuali nuove previsioni viabilistiche dovranno essere opportunamente individuate per consentirne la valutazione di compatibilità rispetto al PTCP.

Si prescrive di specificare meglio le norme come sopra illustrato.

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

La gestione dei boschi

Il PTCP promuove la tutela e la valorizzazione dei boschi in funzione naturalistica, protettiva, faunistica, paesaggistica, ricreativa e produttiva.

Il PTCP rinvia alla predisposizione dei Piani di Indirizzo Forestale (PIF):

- a) l'individuazione delle aree boscate, in conformità alla legge regionale 27/2004 (ora L.R. 31/2008 a seguito di abrogazione), nonché le diverse tipologie forestali e la funzione assegnata ai comprensori boscati;
- b) la definizione degli indirizzi culturali specifici per ogni tipologia forestale ed eventuali deroghe al taglio a raso dei boschi;
- c) la definizione delle modalità e delle limitazioni in riferimento alla trasformazione dei boschi e di eventuali deroghe alle prescrizioni di massima e di polizia forestale;
- d) la definizione dei criteri, delle tipologie e della localizzazione degli interventi compensativi previsti dall'articolo 4 della L. R. 27/2004 e successive modificazioni e integrazioni (ora L.R. 31/2008 a seguito di abrogazione);
- e) la definizione dei sistemi silviculturali atti a favorire la disseminazione delle specie pregiate autoctone, anche allo scopo di salvaguardare specie in via di estinzione a livello locale;
- f) la pianificazione delle problematiche fitosanitarie, degli incendi boschivi, dell'utilizzo di mandrie e greggi per la ripulitura di boschi e terreni incolti, della viabilità agro-silvo-pastorale, del mantenimento degli alpeggi, della ricostituzione delle selve castanili e dell'utilizzo delle biomasse vegetali;

- g) la previsione di incentivi per la manutenzione del territorio, anche attraverso l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica ed il coinvolgimento degli operatori agricoli;
- h) le disposizioni regolamentari per la salvaguardia degli alberi monumentali;
- i) la definizione delle priorità per l'erogazione di incentivi e contributi in ambito forestale.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 48 della l.r. 31/2008, il PIF costituisce specifico piano di settore del PTCP.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 48 della l.r. 31/2008, le delimitazioni delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco definite nel PIF sono immediatamente prevalenti sui contenuti degli atti di pianificazione locale.

Per i Piani di Governo del Territorio, il PIF costituisce elemento irrinunciabile per la redazione del "Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune" e del "Quadro conoscitivo del territorio comunale" di cui al comma 1 dell'art. 8 della l.r. 12/2005, anche ai fini della determinazione delle modalità di recepimento delle previsioni prevalenti dei piani di livello sovracomunale di cui al comma 2, lett. f dell'art. 8 della citata legge.

Il Comune di San Siro appartiene alla Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio che per competenza, ha recentemente adottato il PIF.

La relazione del Documento di Piano dichiara che la Variante al PGT recepisce le indicazioni del PIF adottato quale parte integrante della pianificazione comunale di Variante.

A tale riguardo, si segnala che ***considerato l'iter procedurale di approvazione del PIF ancora in corso, i contenuti della Variante al PGT dovranno essere perfezionati con le eventuali modifiche/integrazioni che potrebbero rendersi necessarie a seguito dell'approvazione definitiva del PIF.***

Gli ambiti destinati all'attività agricola

L'art. 15, comma 4, della L.R. n. 12/2005, stabilisce che "Il PTCP, acquisite le proposte dei comuni, definisce, in conformità ai criteri deliberati dalla Giunta regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti."

L'art. 15, comma 5, stabilisce altresì che "Tale individuazione ha efficacia prevalente ai sensi dell'articolo 18, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale."

In attuazione della sopracitata normativa Regionale, l'art. 15 delle NTA del PTCP dispone, rispettivamente ai comma 2, 3 e 4, che:

- "Il PTCP, considerate le specifiche funzioni di carattere culturale, paesaggistico, ecologico-ambientale e produttivo, identifica gli ambiti agricoli di cui all'art. 15 della L.R. n. 12/2005, corrispondenti al sistema della rete ecologica provinciale. La Provincia, entro 90 giorni dall'approvazione del PTCP, definisce i criteri e le modalità per l'individuazione, da parte dei Comuni, delle aree destinate all'attività agricola."
- "Per le finalità di cui sopra gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali individuano all'interno della rete ecologica le aree a vocazione agricola ovvero quelle che per collocazione,

dimensioni, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa. L'individuazione di tali aree deve essere effettuata evitando la frammentazione dei comparti agricoli e la formazione di aree residuali, mantenendo cioè unità di adeguata estensione e compattezza.”.

- *“In tali aree, per l'edificazione ai fini agricoli, si applicano le disposizioni della L.R. 12/2005.”.*

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

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

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

- *il riconoscimento della particolare rilevanza dell'attività agricola;*
- *l'estensione e la continuità territoriale a scala sovracomunale (...).*

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

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

- *la valutazione della classe agroforestale;*
- *gli aspetti socioeconomici del settore agro-silvo-pastorale;*
- *la valutazione della vocazione turistico-fruttiva dell'attività agricola (presenza di agriturismi);*
- *la valutazione delle interferenze con le aree urbanizzate e le infrastrutture per la mobilità e i grandi impianti industriali ed energetici.”.*

In relazione al settore agricolo, i contenuti della Variante al PGT in oggetto sono ritenuti compatibili con il PTCP.

Il paesaggio

L'articolo 10 del PTCP persegue l'obiettivo della tutela, della valorizzazione e del miglioramento del paesaggio attraverso:

- *la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio mediante “indirizzi di tutela del paesaggio per la pianificazione comunale e sovracomunale”;*
- *il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;*
- *la diffusione della consapevolezza dei valori paesistico-ambientali e la loro fruizione da parte dei cittadini.*

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

- *ricosce i valori ed i beni paesistici, intesi sia come fenomeni singoli sia come sistemi di relazioni tra fenomeni e come contesti od orizzonti paesistici;*
- *assume i suddetti valori e beni quali fattori qualificanti disciplinandone l'uso e le trasformazioni del territorio;*

- dispone le azioni per mantenere e migliorare nel tempo la qualità del paesaggio.

Le indicazioni contenute nel PTCP assumono anche valenza di tutela paesistica e di verifica della compatibilità delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, sia sotto il profilo dell'accertamento dell'inesistenza di contrasto con gli obiettivi di tutela, sia dell'idoneità a rappresentare adeguatamente i valori paesistico-ambientali.

Il PTCP, in riferimento ai contenuti paesaggistici ed ambientali, definisce e individua su apposita cartografia:

- la rete ecologica provinciale quale strumento per la salvaguardia della biodiversità;
- il paesaggio quale strumento per la salvaguardia e la conservazione del valore intrinseco e relazionale delle emergenze paesistico-ambientali;
- le aree assoggettate al vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004, facendo propri i contenuti del Sistema Informativo Beni Ambientali (S.I.B.A.) della Regione Lombardia.

Ai sensi dell'art. 34 della "Normativa" del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) i comuni nella redazione dei PGT impostano le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. Il PGT per il quale sia stata verificata la rispondenza agli obiettivi di tutela paesaggistica, una volta approvato, assume ai sensi dell'art. 6 del PTR e dell'art. 10 del PTCP la natura di "atto a maggiore definizione" dove per livello di definizione si intende "la scala e l'articolazione delle rappresentazioni, la capacità di riconoscere gli specifici beni e valori che caratterizzano il paesaggio locale, la puntualità degli indirizzi di tutela che vi sono contenuti, la specificità delle disposizioni e delle eventuali indicazioni progettuali" (art. 6 PPR).

Il riconoscimento di un PGT quale "atto a maggiore definizione" presuppone l'espressione da parte della Provincia di una valutazione positiva circa l'effettiva capacità del PGT medesimo di garantire un maggior grado di riconoscimento e tutela dei valori paesaggistici rispetto alla disciplina paesaggistica previgente, prendendo conoscenza a tal fine di tutti gli atti di PGT.

Il PGT di San Siro individua cartograficamente gli elementi di rilevanza paesaggistica riconosciuti dal PTCP.

In relazione alla viabilità di interesse storico e paesaggistico le norme del Piano delle Regole contengono specifiche disposizioni in merito alla loro tutela e al loro recupero (art. 18.5)

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

Gli alberi monumentali

Il PTCP tutela gli alberi monumentali individuati in apposito elenco e rappresentati nella carta del paesaggio. A tale riguardo l'art. 16 delle norme del PTCP vieta ogni azione, diretta o indiretta, che possa causare il deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario degli alberi monumentali (fatte salve provate esigenze di pubbliche incolumità).

I Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, possono proporre modifiche e integrazioni agli elenchi contenuti nel PTCP.

Il PTCP individua sul territorio comunale di San Siro un esemplare di albero monumentale, per il quale introduce direttamente una norma generale di salvaguardia, demandando al PGT il completamento dell'azioni di tutela e regolamentazione. Si tratta in particolare di:

Nome Specifico	Nome Comune	Comune	Località	Quota	UTM_E	UTM_N
<i>Cinnamomum camphora</i>	Canfora	San Siro	Prada	210	1520441	5100787

L'albero monumentale sopracitato è individuato nel PGT che prevede una specifica norma di tutela conforme a quanto prescritto dall'art. 16 delle NTA del PTCP.

Ingegneria naturalistica

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

A tale riguardo, la Variante al PGT prevede le suddette disposizioni e pertanto risulta coerente con le norme del PTCP.

Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico

Il PTCP (art. 18) persegue tale obiettivo mediante le seguenti disposizioni per gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali:

- delimitazione e classificazione dei beni territoriali di interesse storico-culturale, prevedendo, ove necessario, specifiche norme di tutela integrative dei vincoli di legge gravanti su tali beni;
- individuazione di adeguate aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali in relazione al valore intrinseco di tali beni, al rapporto morfologico con il paesaggio circostante ed ai criteri di visibilità e fruibilità controllata, vietando nuove edificazioni all'interno di tali aree di rispetto;
- individuazione degli ambiti di interesse archeologico e archeologici e delle relative aree di rispetto compreso apposite normative delle stesse.

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

Le norme del Piano delle Regole contengono disposizioni di tutela e salvaguardia delle aree di interesse archeologico (art. 18.6).

Le aree di rispetto attorno ai beni storico-culturali con il divieto di nuove edificazioni al loro interno come prescritto dall'art. 18 delle norme del PTCP sono state individuate.

Infine, l'art. 19.1 delle norme del Piano delle Regole, precisa che "gli ambiti di parco storico e/o di valore ambientale appartenenti alla rete ecologica provinciale sono sottoposti ai disposti normativi di cui all'art.11 delle NTA del PTC della Provincia di Como."

Il sistema distributivo commerciale

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

Tuttavia, alla luce delle disposizioni di legge in materia di liberalizzazione del mercato dei servizi e, segnatamente, delle attività commerciali, intervenute successivamente all'approvazione del PTCP della Provincia di Como, in difetto di adeguamento delle norme del PTCP alle suddette disposizioni, entro il termine previsto dall'art. 31 comma 2 ultimo periodo del D.L. 201 del 2011, non possono trovare applicazione le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 56 delle norme del PTCP in merito alla limitazione delle superfici di vendita, in quanto non più efficaci dovendo ritenersi abrogate per incompatibilità con la normativa sopravvenuta. (Sentenza TAR Lombardia n. 2271/2013 del 10.07.2013, depositata il 10.10.2013).

Atteso che **l'art. 21.2** delle norme del PGT ammette espressamente solo esercizi VIC (di vicinato) e MSV (medie strutture di vendita), ma che, tuttavia, **le GSV (grandi strutture di vendita) non risultano inserite tra le funzioni non ammesse**, e avendo il Comune fornito chiarimenti in merito durante l'incontro di confronto con la Provincia del giorno 16.02.2018, di non intendere prevedere grandi strutture di vendita, **si suggerisce di integrare le norme comunali in tale senso**.

Si segnala, per le opportune correzioni, che l'art. 21.2a delle norme del PGT, fa riferimento ad una norma abrogata (L.R. 14/1999) dovendosi ora richiamare la L.R. 6/2010.

Con riferimento alle schede del PGT (NTA parte 2^a), si suggerisce, di sostituire la definizione "*medie e grandi strutture commerciali*" con "*medie e grandi strutture di vendita*" come da designazione di legge.

La risorsa Acqua

Si fa presente che dall'esame della documentazione della Variante al PGT in oggetto, emerge che il Comune di San Siro non ha recepito le indicazioni contenute nel parere provinciale fornito nell'ambito della procedura di VAS, prot. 37370 del 4 ottobre 2017, in merito al punto "*Approvvigionamento idrico e derivazioni d'acqua ad uso potabile*" (Tavole dei vincoli datate 2016 senza variazioni).

Non risultano note di riscontro in relazione alla verifica dell'ubicazione delle sorgenti utilizzate dal Comune. Nell'elaborato "*Tav 1 Acquedotto.pdf*" non sono indicate le posizioni e i nomi di tutte le sorgenti captate, inoltre, si segnala che la tavola risulta di difficile lettura.

Pertanto, si invita il Comune ad osservare quanto già segnalato nel Parere provinciale VAS sopra citato.

Componente geologica, idrogeologica e sismica

Per quanto riguarda la componente geologica, idrogeologica e sismica, si rileva che nell'ottobre del 2011 il Comune di San Siro (Como) presentò il proprio Studio geologico comunale a supporto del PGT redatto secondo i "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, N. 12" (D.G.R. 28 maggio 2008 n. 8/7374).

Successivamente, nel 2013, il suddetto studio subì una revisione in seguito al recepimento del parere e delle osservazioni di Regione Lombardia.

Nel febbraio 2015 venne proposta una prima modifica dello studio geologico di seguito perfezionato nel gennaio 2016 in seguito ai pareri ed incontri tecnici con Regione Lombardia e in

concomitanza della Prima Variante al PGT comunale. Lo studio geologico subì leggere modifiche relativamente alle aree di esondazione.

In sintesi, tale perfezionamento comportò una suddivisione di maggior dettaglio delle aree di esondazione; nella prima edizione infatti le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ed alcuni settori a loro marginali, erano stati indistintamente classificati, secondo legenda PAI, come Aree a pericolosità molto elevata di esondazione torrentizia (Ee), nella presente variante invece si introduce un distinguo individuando anche delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ed alcuni settori a loro marginali, classificate, sempre secondo legenda PAI, come Aree a pericolosità media o moderata di esondazione torrentizia (Em),

Tale distinguo, riportato nella Carta di Sintesi - Tav. 9, non pone alcuna modifica a livello di fattibilità geologica in quanto, a termini di legge, le fasce di rispetto fluviale sono già poste in classe di fattibilità 4.

In merito alla Seconda Variante al P.G.T. si evidenzia non apporta alcuna modifica all'assetto geologico oramai consolidato con la Prima Variante.

In sintesi le nuove proposte di Variante al P.G.T. vanno a coinvolgere porzioni territorio poste in classe di fattibilità 3, tale fatto non comporta vincoli particolari, fatto salvo adeguati approfondimenti geologico - tecnici come riportato nelle N.T.A., non pregiudicando quindi la trasformazione d'uso del suolo.

Attenzione a parte invece meritano le porzioni in classe di fattibilità 4, dovute alle fasce di rispetto fluviale (ff), per le quali si dovrà fare riferimento anche alle N.T.A. dello SRIM.

A puro titolo collaborativo, si segnala che nella deliberazione di approvazione della Variante al PGT:

- deve essere richiamata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ricordando che tale dichiarazione costituisce documento irrinunciabile all'approvazione del PGT.
- l'adeguamento dello strumento di pianificazione comunale alle risultanze dello studio geologico dovrà avvenire secondo le procedure di cui alla l.r. 12/2005; lo Studio Geologico deve essere citato tra gli elaborati costituenti il Documento di Piano e/o Piano delle Regole (non a parte).
- le prescrizioni della NTA del PAI e/o dello SRIM, ove più restrittive, prevarranno su quelle delle classi di fattibilità;
- gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i.;

2. La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti nella Variante al PGT

Ambito AT1 – (In fase di attuazione)

Si tratta di una Previsione di trasformazione a destinazione industriale in fase di attuazione per la quale la Variante adottata prevede l'adeguamento di un tracciato viabilistico esistente (collegamento con la frazione di Roncate, via Gesiolo).

Per tale ambito si richiama quanto già prescritto nel provvedimento provinciale di compatibilità con il PTCP, n° 10/14480 del 5 aprile 2013:

“Per quanto esposto nella parte di premessa, si prescrive per l’ambito in oggetto, di preservare la fascia boscata presente lungo il suo margine occidentale e quella in direzione di Runcate, nonché di prevedere altezze e collocazioni dei fabbricati artigianali tali da non occludere il cono visuale sul borgo storico sovrastante.”

Ritenuta la sopra richiamata prescrizione appropriata, valida ed attuale, **si prescrive di integrare la normativa della Variante al PGT in oggetto con la soprarichiamata prescrizione.**

Ambito PdC 7

Si tratta di un vasto comparto, circa 28.000 mq di St, interessato dalla presenza di una attività turistico ricettiva (Villa Camilla).

Il comparto è in parte interessato dalla presenza della Villa e delle relative pertinenze (portineria, dependance, serre, piscina, attrezzature ludico ricreative) e dalla presenza di un giardino formale nella porzione antistante la Villa. Sul retro della Villa si estende un’ampia pertinenza a verde, attraversata da un torrente.

In base a quanto riportato nel PIF adottato, all’interno del comparto si estende un acero frassineto tipico, non trasformabile lungo il torrente. Risulta invece trasformabile a fini agricoli la parte centrale del bosco e trasformabile a fini urbanistici nella fascia più a monte del comparto.

In base allo strumento urbanistico vigente, il comparto retrostante la Villa appartiene alla rete ecologica provinciale.

La Variante al PGT in oggetto inserisce l’intero compendio all’interno del tessuto urbano consolidato, in particolare all’interno del sistema delle ville con parchi e giardini.

La Variante al PGT, in particolare il Piano delle Regole, prevede:

- recupero dei volumi esistenti con destinazioni foresteria;
- realizzazione di edifici da destinare a serre ad integrazione di quelle esistenti (non è specificato alcun parametro, ma è riportata in planimetria la localizzazione);
- il recupero e l’integrazione dei magazzini esistenti per una slp di 300 mq;
- la realizzazione di una Slp di circa 500 mq a destinazione turistico ricettiva, in un’area non definita all’interno della pertinenza a verde.
- l’eventuale realizzazione di spazi a parcheggio a servizio della struttura ricettiva, non localizzati all’interno del comparto e che possono essere comunque monetizzati.
- La scheda dell’ambito di trasformazione individua delle aree da salvaguardare come aree della rete ecologica provinciale e della rete ecologica comunale, con le relative connessioni.

La scheda dell’ambito di trasformazione specifica che *“i parametri edilizi per la nuova edificazione, oltre la slp conferita all’ambito, per le diverse destinazioni e la precisa ubicazione, verranno stabilite nell’ambito del progetto edilizio così come concertato con la Soprintendenza dei Beni Architettonici”*.

Durante l’incontro di confronto fra Comune e Provincia del 16 febbraio 2018, si è evidenziato come l’ambito presenti elementi tali da potere essere considerato ai fini della sua classificazione fra gli ambiti del tessuto urbano consolidato (sistema delle ville con parchi e giardini), ma presenti anche caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico che è opportuno tutelare.

Pertanto, Provincia e Comune hanno pertanto concordato di:

- rafforzare e sottoporre a tutela la fascia boscata che si sviluppa lungo il torrente;
- specificare nelle norme della Variante al PGT che gli eventuali parcheggi dovranno essere realizzati in prossimità delle strutture già esistenti, evitando il più possibile di interessare le aree verdi più centrali;
- utilizzare la viabilità carrabile esistente, evitando di crearne di nuove.

3. Il Sistema Informativo Territoriale (SIT)

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

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

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

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

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

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

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO:

- A) attesta ai sensi della normativa vigente che la Variante al PGT del Comune di San Siro adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 24 ottobre 2017 è compatibile con il PTCP, a condizione che vengano recepite le seguenti prescrizioni apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti:**

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

1.1 Coerenza del PGT vigente rispetto a precedenti provvedimenti provinciali di valutazione di compatibilità con il PTCP

Ricordato che ai sensi dell'art. 13, comma 7 della L.R. 12/2005, le disposizioni di carattere prescrittivo contenute nei provvedimenti provinciali di valutazione di compatibilità con il PTCP, devono essere rispettate, pena inefficacia degli atti assunti, atteso che la presente valutazione di compatibilità con il PTCP riguarda la Variante Generale la PGT, si prescrive, di recepire correttamente le prescrizioni richiamate nel paragrafo "*Coerenza del PGT vigente rispetto a precedenti provvedimenti provinciali di valutazione di compatibilità con il PTCP*" del presente provvedimento, che si ritengono appropriate, valide ed attuali.

1.2 Le aree urbanizzate ed il tessuto urbano consolidato

Per quanto espresso nella parte di premessa del presente provvedimento, la definizione dell'area urbanizzata esistente e prevista, rappresentata nella Tav. 3a* - "Carta del consumo di suolo" del Documento di Piano della Variante al PGT, dovrà essere opportunamente corretta prendendo a riferimento gli elaborati del PGT adottato nel 2012 ed il relativo provvedimento provinciale di compatibilità con il PTCP, che costituisce variante automatica alla rete ecologica ai sensi dei commi 4, 5 e 6 dell'art. 11 delle norme del PTCP, nonché le modifiche successive agli atti del PGT.

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

Riguardo ai calcoli inerenti la sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato, ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP, si prescrive di aggiornare gli elaborati del PGT come indicato nel relativo paragrafo del presente provvedimento.

1.4 La rete ecologica

In relazione all'art. 25 delle norme del PGT che individua tra le destinazioni ammesse all'interno della rete ecologica provinciale la viabilità stradale, si prescrive di specificare che tale destinazione è riferita ai soli tracciati esistenti.

2. La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti nella Variante al PGT

2.1 Ambito AT1 – (In fase di attuazione)

Si prescrive di integrare la normativa della Variante al PGT in oggetto con la prescrizione contenuta nel provvedimento provinciale di compatibilità con il PTCP, n° 10/14480 del 5 aprile 2013, richiamate altresì le premesse del medesimo provvedimento, ritenuta la prescrizione appropriata, valida ed attuale:

“Per quanto esposto nella parte di premessa, si prescrive per l'ambito in oggetto, di preservare la fascia boscata presente lungo il suo margine occidentale e quella in direzione di Runcate, nonché di prevedere altezze e collocazioni dei fabbricati artigianali tali da non occludere il cono visuale sul borgo storico sovrastante.”

2.2 Ambito PdC 7

Come concordato durante l'incontro di confronto fra Comune e Provincia del 16 febbraio 2018, nel quale si è evidenziato come presenti caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico che è opportuno tutelare, si prescrive di:

- rafforzare e sottoporre a tutela la fascia boscata che si sviluppa lungo il torrente;
- specificare nelle norme della Variante al PGT che gli eventuali parcheggi dovranno essere realizzati in prossimità delle strutture già esistenti, evitando il più possibile di interessare le aree verdi più centrali;
- utilizzare la viabilità carrabile esistente, evitando di crearne di nuove.

3. Il Sistema informativo Territoriale (SIT)

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

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

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

1.1 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al PGT

Si segnala la necessità di inserire il relativo procedimento nel sito web regionale SIVAS e di mettere a disposizione del pubblico il Parere Motivato e la Dichiarazione di Sintesi.

1.2 Coerenza del PGT vigente rispetto a precedenti provvedimenti provinciali di valutazione di compatibilità con il PTCP

Si invita il Comune a procedere ad una verifica puntuale del recepimento nel PGT vigente delle prescrizioni provinciali contenute nel provvedimento provinciale di compatibilità con il PTCP n° 10/14480 del 5 aprile 2013, richiamato in premessa nel presente provvedimento, al fine di procedere alle eventuali opportune azioni correttive.

1.3 La gestione dei boschi

Considerato l'iter procedurale di approvazione del PIF ancora in corso, i contenuti della Variante al PGT dovranno essere perfezionati con le eventuali modifiche/integrazioni che potrebbero rendersi necessarie a seguito dell'approvazione definitiva del PIF.

1.4 Il sistema distributivo commerciale

Sulla scorta dei chiarimenti forniti dal Comune durante l'incontro di confronto con la Provincia del giorno 16.02.2018, si suggerisce di integrare l'art. 21.2 delle norme del PGT al fine di inserire le GSV (grandi strutture di vendita) tra le funzioni non ammesse.

Si segnala, per le opportune correzioni, che l'art. 21.2a delle norme del PGT, fa riferimento ad una norma abrogata (L.R. 14/1999) dovendosi ora richiamare la L.R. 6/2010.

Con riferimento alle schede del PGT (NTA parte 2ª), si suggerisce, di sostituire la definizione "*medie e grandi strutture commerciali*" con "*medie e grandi strutture di vendita*" come da designazione di legge.

1.5 La risorsa Acqua

Si invita il Comune a recepire quanto già segnalato nel Parere provinciale fornito nell'ambito della procedura di VAS relativa alla Variante in oggetto, prot. 37370 del 4 ottobre 2017, in merito al punto "*Approvvigionamento idrico e derivazioni d'acqua ad uso potabile*", indicando altresì nell'elaborato "*Tav 1 Acquedotto.pdf*" le posizioni e i nomi di tutte le sorgenti captate.

1.6 Componente geologica, idrogeologica e sismica

A puro titolo collaborativo, si segnala che nella deliberazione di approvazione della Variante al PGT:

- deve essere richiamata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ricordando che tale dichiarazione costituisce documento irrinunciabile all'approvazione del PGT.
- l'adeguamento dello strumento di pianificazione comunale alle risultanze dello studio geologico dovrà avvenire secondo le procedure di cui alla l.r. 12/2005; lo Studio Geologico deve essere citato tra gli elaborati costituenti il Documento di Piano e/o Piano delle Regole (non a parte).
- le prescrizioni della NTA del PAI e/o dello SRIM, ove più restrittive, prevarranno su quelle delle classi di fattibilità;
- gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i.;

Si evidenzia che il mancato adeguamento alle prescrizioni provinciali sopra riportate, con le conseguenti modificazioni agli atti della Variante al PGT, comporta, ai sensi dell'art. 13, comma 7 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'inefficacia degli atti assunti.

La verifica delle modalità di recepimento delle prescrizioni provinciali contenute nel presente provvedimento, sarà effettuata dalla Provincia di Como, a seguito della pubblicazione del piano in oggetto, riservandosi, ogni azione legale in caso di mancato rispetto da parte del Comune.

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

Gli atti in formato digitale della Variante al PGT definitivamente approvato, dovranno essere trasmessi alla Provincia ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005.

Lì, 09/03/2018

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

Comune di San Siro Pr. 2073 del 09-03-2018 arrivo Cat. 6 Cl. 1 c_i162

SI E'PROVVEDUTO A RECEPIRE NEGLI ELABORATI DI PIANO LE PRESCRIZIONI ED I SUGGERIMENTI CONTENUTI NEL PARERE ESPRESSO DALLA PROVINCIA DI COMO.

IN RELAZIONE AL RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PROVVEDIMENTO DI COMPATIBILITA' ESPRESSO DALLA PROVINCIA DI COMO SULLA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA, NON E' STATO POSSIBILE MATERIALMENTE EFFETTUARE QUANTO RICHIESTO, POICHE' IL PROGETTO URBANISTICO E' UN NUOVO PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO.

NEL MERITO DEI CONTENUTI DELLA PRESCRIZIONE, LA STESSA E' GIA FORMALMENTE RECEPITA SIA NEGLI ELABORATI CHE NEI DISPOSTI NORMATIVI DELLA VARIANTE GENERALE.

OSSERVAZIONE n° 1
DELLA TORRE GIUSEPPE
Osservazione del 12.12.2017 – prot. n° 8309

Lo scrivente Della Torre Giuseppe, in qualità di proprietario dei terreni situati in località Molvedo, contraddistinti catastalmente ai mappali n° 4638 e 12757, sezione censuaria di San Siro.

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in "Ambiti prativi"

PREMESSO CHE

- I terreni di proprietà ed oggetto della presente richiesta insistono in un contesto già parzialmente edificato
- lo scrivente è proprietario anche del mappale n° 4634 collocato in ambito "Residenziale" nel PGT vigente

CHIEDE

- 1) l'inserimento dei terreni contraddistinti ai mappali n° 4638 e n° 12757 in zona di sviluppo "Residenziale" con possibilità edificatoria a tale scopo.
 - 2) di rivedere la previsione della variante urbanistica trasferendo la volumetria residenziale dal mappale n° 4634 ai mappali n° 4638 e 12757 oggetto di richiesta.
- La proprietà si rende disponibile alla trasformazione del mappale n° 4634 in "Ambito agricolo"

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione formulata non può trovare accoglimento nella fase di controdeduzioni alle osservazioni, poiché la modifica di ambiti agricoli in aree edificabili comporta delle valutazioni che debbono essere effettuate nella fase di Valutazione Ambientale Strategica del Piano, la quale si è conclusa antecedentemente all'adozione della variante generale.

La richiesta formulata potrà essere considerata in una prossima variante agli atti del piano del governo del territorio.

OSSERVAZIONE n° 2

TECNICO COMUNALE GEOM. MAZZA FABRIZIO
Osservazione del 15.12.2017 – prot. n° 8388

Lo scrivente Tecnico comunale dell'ufficio tecnico del comune di San Siro geom. Mazza Fabrizio **VISTI** gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017

RILEVATO nel corso del periodo di salvaguardia di applicazione della variante agli atti del P.G.T. la presenza di errori materiali negli elaborati grafici e la necessità di meglio esplicitare alcune parti delle norme tecniche di attuazione formula le seguenti osservazioni:

CHIEDE di rettificare gli elaborati di piano in relazione agli elaborati di piano ed alle norme tecniche di attuazione così come precisato in apposito allegato

In particolare la richiesta inerisce il testo delle norme tecniche di attuazione e la rettifica per precisazione dello stato dei luoghi degli elaborati grafici del Piano delle Regole come di seguito riportato:

- 1) Nelle norme tecniche art. 18.2 Edifici e nuclei di architettura rurale montana” venga specificato se sono ammessi nuovi balconi, vani tecnici, recinzioni, muri scale, pavimentazioni esterne piscine, posti auto a raso, autorimesse. Si richiede inoltre di consentire la realizzazione attorno all'edificio per una superficie adeguata, di una pavimentazione in pietra.
- 2) Venga reintrodotta la disposizione normativa di cui all'art. 22.8 del PGT vigente il quale prevede per gli edifici in montagna la possibilità di ampliamento e di modifica dell'altezza per adeguamento igienico sanitario.
- 3) Venga reintrodotta la disposizione normativa di cui all'art. 18.8 per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo il quale prevede la possibilità di ampliamento, precisando che l'edificio deve essere esistente alla data di adozione del nuovo PGT e deve possedere la scheda catastale dimostrativa dell'avvenuta denuncia al catasto fabbricati. Si richiede altresì di specificare nel caso di cambio di destinazione e eventuale ampliamento le opere di urbanizzazione primaria saranno a carico dei privati richiedenti.
- 4) Si richiede di precisare le modalità di intervento per gli edifici identificati negli elaborati di piano con il simbolo *
- 4) Nelle tavole del centro storico “modalità di intervento” nella legenda manca retino e dicitura dei fabbricati accessori e venga meglio rappresentato in alcune parti la destinazione delle aree pertinenziali e gli edifici interessati da permessi di costruire in attuazione.
- 5) Vengano meglio rappresentate alcune aree con destinazione a parcheggio pubblico e a parcheggio privato, anche in relazione ai titoli abilitativi rilasciati.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento, poiché rivolta al miglioramento dell'impianto normativo e degli elaborati grafici del piano delle regole.

OSSERVAZIONE n° 3

ZANATTA RENZO

Osservazione del 16.12.2017 – prot. n° 8425

Lo scrivente Zanatta Renzo in qualità di proprietario dei terreni situati in località Gallio, contraddistinti catastalmente ai mappali n° 3803/D, 3803/E e 3900, sezione censuaria di San Siro.

VISTI gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in "Ambiti pratici" e "Ambiti boscati"

CONSIDERATO CHE la proprietà ha versato al Comune di San Siro le tassazioni dovute (IMU) per i terreni di cui ai mappali in oggetto

CHIEDE di rivedere la previsione della variante urbanistica rendendo i terreni di proprietà edificabili, al fine di dare risposta all'esigenza di natura familiare di realizzare un'abitazione di 2 piani con una superficie di 100 mq. di s.l.p.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione non può trovare accoglimento poiché l'area di proprietà è per la maggior parte dei contesti interessata da vincolo di inedificabilità, in considerazione della presenza di un corso d'acqua appartenente al reticolo idrico minore. Il suddetto studio di settore è stato oggetto di un recente aggiornamento.

La rimanente porzione di area agricola non consente, per le proprie dimensioni, di realizzare una abitazione, anche se di esigue dimensioni, nel rispetto dei parametri edificatori dovuti per legge.

OSSERVAZIONE n° 4
GEOM. MAZZA GRAZIANO
Osservazione del 18.12.2017 – prot. n° 8450

Lo scrivente geom. Mazza Graziano, in qualità di proprietario del terreno situato in località San Martino / Semnago, contraddistinto catastalmente al mappale n° 20145, sezione censuaria di San Siro.

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che una porzione dell'area di proprietà è classificata in "Ambiti pratici", in "AP – Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale esistenti" (parcheggio) e come REC (Rete Ecologica Comunale)

PREMESSO CHE il terreno contraddistinto al il mappale n° 20145 è quasi interamente classificato in ambito residenziale normato dall'art. 19.3.VV "Edifici con aree verdi pertinenziali", poiché le aree costituiscono pertinenza a giardino dell'edificio esistente.

CHIEDE

La modifica della destinazione della porzione di mappale n° 20145 normata dall'art. 22.1 "Ambiti pratici – terreno agricolo" all'art. 19.3.VV "Edifici con aree verdi pertinenziali", come già effettuato per la restante porzione di area pertinenziale

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento, poiché rivolta al riconoscimento dell'esatta delimitazione delle aree a giardino, pertinenza dell'edificazione esistente.

OSSERVAZIONE n° 5
GIANDOLO ARABELLA
Osservazione del 20.12.2017 – prot. n° 8556

La scrivente Giandolo Arabella, in qualità di proprietaria dell'area contraddistinta catastalmente ai mappali n° 493 e n° 2919

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017

PREMESSO CHE la scrivente ha necessità di realizzare una struttura coperta aperta, a protezione delle autovetture, in una zona già edificata con presenza di edificazione sorta a ridosso del confine.

CONSIDERATO CHE

- l'edificazione esistente sull'area potrebbe porre delle difficoltà nella realizzazione della struttura di cui sopra, a causa delle diverse possibili interpretazioni della normativa vigente inerente la distanza minima tra edifici, di cui inserisce degli estratti normativi in particolare del D.M. 1444/1968
- la variante al P.G.T., in riferimento alla distanza minima (art. 2) e agli arretramenti minimi (art. 6) tra edifici, introduce il termine "costruzione", ritenuto troppo generico

CHIEDE

che siano meglio specificate le norme relative le distanze minime tra gli edifici (con le casistiche di non applicazione della norma generale), raggruppando gli artt. 2.11 e 6.3 ed escludendone l'applicazione in caso di costruzioni pertinenziali, completamente aperte, senza pareti e finestrate, utilizzate come autorimessa o parcheggio coperto.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione non può trovare accoglimento poiché i disposti normativi e regolamentari vigenti in materia consentono per i manufatti che si qualificano come accessori, la deroga dei parametri quali distanze dalle strade e dai confini, con convenzione, ma non la deroga del rispetto delle distanze tra pareti finestrate (norma igienico- sanitario), stabilito dal D.M. n° 1444/1968.

OSSERVAZIONE n° 6
BRUNI ALESSANDRO – PREVITALI CATERINA
Osservazione del 21.12.2017 – prot. n° 8603

Gli scriventi Bruni Alessandro e Previtali Caterina, in qualità di proprietari del terreno / immobile contraddistinto catastalmente al mappale n° 5292, sezione censuaria di S. Abbondio

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in zona "R1 – Residenziale intensivo" e in piccola parte in parcheggio privato

CHIEDONO

1. la possibilità, attraverso la modifica delle N.T.A., di realizzare strutture di tipo metallico, di superficie anche superiore a 9 mq, di altezza fino a 2,50 m, prive di copertura fissa, poste anche a confine della strada comunale;
2. che la suddetta indicazione sia riportata esplicitamente nell'art. 6 – arretramenti minimi e nell'art. 6.1 – dagli spazi pubblici e strade, al secondo comma, dove vengono descritti i manufatti da non considerarsi ai fini del calcolo della distanza dalle strade e dagli spazi pubblici. Qualora non fosse possibile la modifica dei sopra citati artt. delle N.T.A., gli scriventi chiedono che venga redatto un art. specifico per le strutture metalliche di altezza fino a 2,40 m prive di copertura fissa.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento.

Si integra l'art. 6.1 del testo delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole con il testo di seguito riportato:

"Sono esclusi dalla verifica di cui al presente articolo le strutture metalliche, al netto di eventuali allargamenti stradali previsti negli elaborati di piano del governo del territorio e nel piano triennale delle opere pubbliche, previo assenso alla deroga da parte dell'Amministrazione Comunale. Nel caso di esigenze di ordine pubblico il manufatto deve essere rimosso, senza alcun onere a carico dell'Amministrazione Comunale".

OSSERVAZIONE n° 7
GEOM. RIVA GUIDO CARLO
Osservazione del 22.12.2017 – prot. n° 8626

Lo scrivente geom. Riva Guido Carlo, in qualità di proprietario dei terreni situati in località Marena, contraddistinti catastalmente ai mappali n° 3886, 3804 e 3805, sezione censuaria di Rezzonico

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in "Ambiti prativi"

CONSIDERATO CHE

1. la strada in corrispondenza dei mappali in oggetto in località Marena, a differenza di quanto rappresentato in cartografia, non presenta nessun allargamento verso lago, ma prosegue con la medesima larghezza, così come correttamente riportato nella mappa catastale
2. nella zona "Ambiti prativi" vi sono molti fabbricati, la maggior parte di esigue dimensioni (5 m x 5 m, su due livelli), non contraddistinti dalla simbologia "Edifici residenziali isolati" e pertanto recuperabili solo mediante piano di recupero

CHIEDE CHE

1. venga effettuata una correzione nella cartografia della variante al P.G.T. affinché ciò che è rappresentato corrisponda allo stato di fatto.
2. sugli edifici esistenti in ambito prativo venga apposto il simbolo relativo gli "Edifici residenziali isolati", in quanto il futuro di detti immobili è quello di essere destinati a residenza estiva o, in alternativa, ad essere abbandonati a causa dei costi di progettazione.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento.

In relazione al punto 1) viene effettuata la rettifica dell'errore cartografico

Nel merito del punto 2) viene precisato l'apposito disposto normativo e regolamentare del piano delle regole per il recupero dei manufatti accessori rustici in zona agricola, non più utilizzati per la conduzione del fondo agricolo.

OSSERVAZIONE n° 8

PIAZZA GIULIO Legale Rappresentante della società ACQUARIO s.a.s.

Osservazione del 22.12.2017 – prot. n° 8627

Lo scrivente Piazza Giulio, in qualità di proprietario dei terreni situati in località Marena, contraddistinti catastalmente ai mappali n° 415, 1789, 1776, 1770, 376, 374 e 4078, sezione censuaria di Rezzonico

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in parte (mappale n° 4078) in zona "AP – Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale esistenti" (parcheggi), in parte in zona "VV edifici con ampie aree verdi pertinenziali", in parte in "Ambiti privati" e in parte in "Ambiti boscati"

PREMESSO CHE

- alla proprietà in oggetto si accede unicamente dal mappale n° 4078, attualmente utilizzato come accesso carraio, delimitato ad ovest da un box e ad est da un parcheggio e un giardino privato
- lo scrivente accede alla proprietà direttamente dalla strada carraia, tramite il sopraccitato mappale, con un piccolo trattore per eseguire tutte le operazioni di manutenzione necessarie all'area, quali taglio del prato, pulizia e mantenimento dei muri a secco esistenti

CONSIDERATO CHE

- in data 01/07/2015 è stato presentato, presso il Comune di San Siro, il Permesso di Costruire n° 14/2015, per la realizzazione di un accesso carraio e pedonale alla proprietà con relativa pavimentazione dell'area, negato in quanto l'area ricadeva, secondo il P.G.T. vigente, in "sistema dei servizi art. 20"
- lo scrivente ha necessità di un accesso carraio alla proprietà, attuabile esclusivamente sul mappale n° 4078 a causa della morfologia e dell'ubicazione dei terreni in oggetto

CHIEDE che il mappale n° 4078 venga inserito in una zona compatibile con la realizzazione di un accesso carraio, peraltro già esistente anche se non pavimentato.

Il proprietario si premurerà di presentare una nuova pratica per la realizzazione di quanto richiesto.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento.

Si precisa che il terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 4078 è classificato dalla variante al P.G.T. in ambito R1- Residenziale intensivo, regolamentato dall'art.20.1- Residenziale Intensivo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Nei suddetti ambiti territoriali è ammessa la realizzazione di un accesso carraio.

OSSERVAZIONE n° 9

PEZZI GIACOMO tecnico incaricato dai signori Jensen Geir – Olav e Bjordal Bente
Osservazione del 23.12.2017 – prot. n° 8640

Lo scrivente Pezzi Giacomo, in qualità di tecnico incaricato dai signori Jensen Geir – Olav e Bjordal Bente, coniugi proprietari del terreno e dell'immobile situati in località Camnasco, contraddistinti catastalmente dal mappale n°14620, sezione censuaria di San Siro

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in "Ambiti pratici", mentre il fabbricato che insiste sul mappale è contrassegnato quale "Edificio rurale montano"

CONSIDERATO CHE si riscontra la necessità di realizzare una nuova stanza al fine di dare risposta ad esigenze abitative dettate dalla ridotta disponibilità di spazi della casa

CHIEDONO che sia ripristinata la possibilità di ampliamento del fabbricato così come previsto nel P.G.T. vigente. Per i proprietari sarebbe sufficiente anche un ampliamento nella misura di 10 mq di superficie utile abitabile, come previsto in tutte le zone di interesse storico.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento.

Si provvede a meglio precisare l'articolo che prevede il recupero degli edifici in ambiti agricoli e nei nuclei storici sparsi, in coerenza con i disposti normativi e regolamentari, già contenuti nella strumentazione urbanistica vigente.

OSSERVAZIONE n° 10

MARELLI GLORIA

Osservazione del 30.12.2017 – prot. n° 8737

La scrivente Marelli Gloria, in qualità di proprietaria dei terreni / immobili situati in località Monti di Treccione, contraddistinti catastalmente ai mappali n° 16102, 16103, 16111, 16100, 16108, 16099 e 16109, sezione censuaria di San Siro

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà, compresa tra i "Nuclei di architettura rurale montana", è classificata in "Ambiti boscati", mentre il fabbricato che insiste sui mappali è contrassegnato quale "Edificio rurale montano"

CHIEDE CHE

1. il fabbricato di sua proprietà e le relative aree di pertinenza vengano compresi all'interno del tessuto urbano consolidato del nucleo della località Monti di Treccione, identificato nella variante al P.G.T. come area "Nuclei di architettura rurale montana".
2. nella tavola grafica della variante al P.G.T. venga individuata la sagoma del fabbricato esistente semi diroccato, identificato al mappale n° 16100, così come riportato nella mappa catastale. La scrivente Marelli Gloria è, inoltre, titolare del Permesso di Costruire n° 09/2012 per la ricostruzione del suddetto fabbricato.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

L'osservazione era già stata formulata in sede di 2^a Conferenza VAS, rubricata al prot. n° 6202 del 20.09.2017. In sede di Controdeduzioni dei Pareri ed Osservazioni VAS era stata analizzata al punto n°5, ed era stata valutata meritevole di accoglimento con la seguente motivazione:

"L'osservazione può trovare accoglimento in quanto attiene ad una miglior precisazione della base cartografica con l'inserimento dell'edificio esistente. Si prevede altresì a ricomprendere lo stesso nella zona Monti di Treccione."

A fronte di quanto predetto gli elaborati di predisposti per la fase di adozione hanno già recepito la presente osservazione.

OSSERVAZIONE n° 11

CURTI EDOARDO

Osservazione del 30.12.2017 – prot. n° 8738

Lo scrivente Curti Edoardo, in qualità di proprietario dei terreni situati a nord della località Gaeta, catastalmente ai mappali n° 1275 e 2473, sezione censuaria di Sant'Abbondio.

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà, interessata per una porzione dal vincolo idrogeologico, è classificata in parte in "Ambiti prativi" e in parte in "Ambiti boscati"

CONSIDERATO CHE

- nel P.G.T. vigente i mappali catastali in oggetto sono classificati in tessuto agricolo privato
- l'area di proprietà è già servita da una viabilità interna che si dirama dalla viabilità pubblica principale
- nel lotto di proprietà vi è la presenza di edificazione non rappresentata in cartografia

CHIEDE che venga riprodotta nella cartografia della variante al P.G.T. l'edificazione presente, ma attualmente non rappresentata, e che sia identificata con la simbologia degli "Edifici residenziali isolati" e dunque sottoposta alla specifica norma di attuazione.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento parziale. Si provvede a meglio precisare il testo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, integrandole con i disposti normativi della vigente strumentazione urbanistica, i quali consentono il recupero dell'edificazione esistente in ambito agricolo, non piu' funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

OSSERVAZIONE n° 12

CURTI EDOARDO

Osservazione del 30.12.2017 – prot. n° 8739

Lo scrivente Curti Edoardo, in qualità di proprietario dei terreni situati a nord di via Mastena, contraddistinti catastalmente ai mappali n° 18958 e 10638, della sezione censuaria di San Siro, e ai mappali n° 614 e 1822, della sezione censuaria di Rezzonico

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in parte in "Ambiti prativi" e in parte in "Ambiti boscati"

CONSIDERATO CHE

- una porzione di proprietà è già servita da una viabilità interna che si dirama da Via della Torre
- i mappali in oggetto sono ubicati in adiacenza ad ambiti urbanizzati costruiti con destinazione residenziale
- è già stato presentato un progetto per la costruzione di un magazzino più un'abitazione

CHIEDE CHE l'area in oggetto venga classificata quale zona edificabile conferendogli dunque una capacità edificatoria. La proprietà si rende disponibile a realizzare e cedere ad uso pubblico spazi da destinare a parcheggio lungo la strada.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento.

L'ambito compromesso e per il quale il privato aveva già acquisito una capacità edificatoria attraverso la presentazione di titolo abilitativo edilizio (pratica edilizia n° 66/2000) viene sottoposto a disposto normativo puntuale delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

"L'area contraddistinta negli elaborati di piano con la lettera "G" è sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico. Viene conferito al comparto una capacità edificatoria pari a mc.500,00, corrispondente alla volumetria residenziale attribuita all'area dal titolo abilitativo edilizio. Le opere pubbliche da realizzarsi saranno definite nell'ambito del titolo abilitativo convenzionato, avendo come riferimento i criteri perequativi introdotti dalla variante nei disposti normativi per gli ambiti di completamento e trasformazione. Quanto sopra è da ritenersi aggiuntivo rispetto agli oneri concessori. Nell'ambito della convenzione urbanistica è ammessa la possibilità di scomputare gli oneri perequativi e gli oneri di urbanizzazione primaria attraverso la realizzazione di opere pubbliche"

OSSERVAZIONE n° 13
BOLGIANI MARIA
Osservazione del 2.01.2018 – prot. n° 08

La scrivente Bolgiani Maria, in qualità di proprietaria del terreno situato in località Marledo, contraddistinto catastalmente al mappale n° 600, sezione censuaria di Sant'Abbondio

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata come "VV – Edifici con ampie aree verdi pertinenziali" ed è compresa nel PL – ex AT8 – Località Marledo

PREMESSO CHE

- l'area di proprietà è interessata dal passaggio della nuova strada di collegamento a servizio del PL
- la suddetta strada taglia a metà il mappale in oggetto, rendendolo di conseguenza inedificabile

CONSIDERATO CHE la scrivente intende partecipare allo sviluppo ed aderire alla richiesta di approvazione del PL – ex AT8

CHIEDE la modifica della viabilità in progetto, in particolare della tratta che interessa il mappale in oggetto, prevedendo una sua traslazione verso Rezzonico, oltre il confine nord-est della proprietà.

La scrivente si rende disponibile alla cessione di una striscia di terreno di sua proprietà verso il lago per l'allargamento della mulattiera esistente.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento parziale. La pianificazione urbanistica prevede la realizzazione di un collegamento viario che coinvolge il lotto dell'osservante. Il tracciato sarà meglio definito nell'ambito della fase attuativa di presentazione del Piano di Lottizzazione e del progetto dell'opera pubblica.

Non è pertanto coerente con il livello pianificatorio del piano del governo del territorio intervenire con la modifica di una previsione del tracciato viario in progetto.

OSSERVAZIONE n° 14

CURTI EDOARDO

Osservazione del 3.01.2018 – prot. n° 32

Lo scrivente Curti Edoardo, in qualità di proprietario dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali: n° 12759/a/b, 4650/a, 10909, 14276, 4702, 10917, 12655 e 4074, sezione censuaria di San Siro; n° 614 e 1822, sezione censuaria di Rezzonico; n°10638, 18958 e 18964, sezione censuaria di San Siro; n° 3507, 9576, 17256, 3506, 17402, 17452, 9611, 9625, 18227 e 14245, sezione censuaria di San Siro, e n° 1275, 2473 e 1271, sezione censuaria di Sant'Abbondio

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che le aree di proprietà sono classificate in parte in "Ambiti pratici" e in parte in "Ambiti boscati"

CHIEDE che i terreni di proprietà vengano inseriti in zona habitat di completamento o comunque in area edificabile.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

In relazione all'osservazione formulata si precisa quanto di seguito indicato.

Per quanto attiene le proprietà di cui alla Sezione Censuaria di Sant'Abbondio vedi controdeduzione osservazione n° 11, per quanto inerisce le proprietà della Sezione Censuaria di Rezzonico e Sezione Censuaria di San Siro mappali n° 10638-18958-18964) vedi controdeduzione osservazione n° 12.

In relazione agli ambiti territoriali della sezione censuaria di San Siro (mappali n° n° 12759/a/b, 4650/a, 10909, 14276, 4702, 10917, 12655 e 4074) l'osservazione non può essere accolta in quanto trattasi di ambiti boscati individuati dal Piano di Indirizzo Forestale, mentre nel merito degli ambiti territoriali della sezione censuaria di San Siro (mappali n° 3507, 9576, 17256, 3506, 17402, 17452, 9611, 9625, 18227 e 14245) l'osservazione non può essere accolta poiché trattasi di aree agricole, le quali seppur urbanizzate, vista la presenza di via Gallio, sono isolate rispetto ai contesti urbanizzati.

OSSERVAZIONE n° 15

**DOTT. ARCH. REDAELLI ERMINIO tecnico incaricato dalla signora Lesch Maha Aledan
Osservazione del 4.01.2018 – prot. n° 65**

Lo scrivente dott. arch. Redaelli Erminio, in qualità di tecnico incaricato dalla signora Lesch Maha Aledan, proprietaria dei terreni / immobili situati in località Marena, contraddistinti catastalmente ai mappali n° 1455, 844, 843 e 3883, sezione censuaria di Rezzonico

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in parte in zona "R2 – Residenziale esistente e di completamento", in parte in "Ambiti prativi" e in parte in "Ambiti boscati"

PREMESSO CHE

- da una ricerca storica effettuata dallo scrivente, attraverso la consultazione dei registri immobiliari, il fabbricato di cui al mappale n° 843 risulta essere un ex "cannatoio della seta"
- il fabbricato al mappale n° 3883 ha il tetto totalmente crollato all'interno del primo piano, così come una porzione del muro sommitale, mentre il fabbricato-deposito al mappale n° 843 è in ottime condizioni statiche
- nel P.G.T. vigente il compendio immobiliare è esterno alla zona di interesse storico ed inserito in Habitat di completamento
- nella variante al P.G.T. il compendio immobiliare è indicato nella tavola 3 come edifici esistenti ed, in particolare, l'edificio al mappale n° 843 è inserito nel Tessuto Urbano Consolidato, mentre nella tavola 6 i due fabbricati sono inseriti nel tessuto urbanizzato, ma erroneamente identificati con campitura indicante rustici-baracche (un edificio è ad uso abitativo mentre l'altro era l'ex cannatoio della seta)
- Il fabbricato di cui al mappale n° 843 si trova ad una distanza media di 4,5 m dall'argine del corso d'acqua denominato Valle dei Mulini, iscritto nell'elenco dei corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore
- nella tavola 10 della variante al P.G.T. il corso d'acqua è indicato nella categoria "Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio" nella classe con pericolosità media e moderata (Em), mentre nella tavola 15 l'area adiacente al torrente è inserita in classe 3 ed indicata con la sigla 3 Em – Aree a pericolosità media o moderata di esondazione torrenti

CONSIDERATO CHE

- la proprietaria ha acquistato il compendio immobiliare per poter effettuare una ristrutturazione che le consentisse di ricavare la propria prima casa di abitazione, intendendo insediarsi definitivamente in località Marena
- gli indirizzi strategici riportati nel Documento di Piano della variante al P.G.T. pongono come obiettivo generale “riconoscere e valorizzare gli elementi costitutivi del paesaggio locale” e che il recupero del fabbricato permetterebbe quindi di dare piena attuazione al punto 1 della Scheda Paesaggio dello stesso documento “conservare, recuperare e valorizzare beni storici – architettonici appartenenti alla tradizione locale quali emergenze di una tutela paesistica diffusa che salvaguardi l’identità complessiva del territorio”
- il compendio immobiliare è raggiungibile esclusivamente con sentiero pedonale che attraversa il centro storico di Marena, con impossibilità sia presente che futura di transito carrabile
- è impossibile ristrutturare il fabbricato di cui al mappale n° 843 mantenendo la sua destinazione catastale attuale (deposito su tre piani) in quanto inutilizzabile non essendo raggiungibile da alcuna strada
- la trasformazione della destinazione d’uso da deposito a residenziale non porterebbe all’aumento del carico insediativo globale, in quanto la proprietà si impegnerebbe alla demolizione dell’attuale fabbricato residenziale al mappale n° 3883 con il recupero del volume abitativo da assegnare all’immobile oggetto di intervento
- la demolizione del fabbricato residenziale al mappale n° 3883, a fronte della riqualificazione di un fabbricato di qualità sia paesaggistica sia storica rientra nelle disposizioni per la riduzione del consumo di suolo degradato di cui alla L.R. 28 novembre 2014 n° 31 e s.m.i.
- la proprietà, se messa nelle condizioni di procedere, potrebbe attuare un “restauro e risanamento conservativo”, mantenendo inalterato il fabbricato sia per quanto riguarda l’aspetto esteriore che la suddivisione verticale con gli impalcati in legno
- da una lettura attenta del Regolamento Comunale di polizia idraulica, a parere dello scrivente, il corso d’acqua adiacente il fabbricato non presenta particolari problematiche
- da un attento esame della Relazione Tecnica dello studio idrogeologico-idraulico il torrente risulta verificato con esito positivo

CHIEDE

- la possibilità di recuperare il fabbricato originariamente adibito a “cannatoio della seta”, di cui al mappale n° 843
- di modificare l’errore grafico riportato nella tavola 6 indicando correttamente i fabbricati l’uno come civile abitazione (mappale 3883) e l’altro come deposito (mappale n° 843)

PRECISA CHE negli artt. 6 e 7 del Regolamento Comunale di Polizia Idraulica laddove si indica che la ristrutturazione non deve portare all’aumento del peso insediativo, tale modifica è di esclusiva competenza dell’Autorità Comunale.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Si reputa l’osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento parziale. Si provvede a rettificare la Tav. 6 indicando correttamente i fabbricati l’uno come civile abitazione (mappale 3883) e l’altro come deposito (mappale n° 843).

In relazione al recupero urbanistico del fabbricato contraddistinto catastalmente al mappale n° 843 adibito a “cannatoio della seta”, può avvenire nel rispetto dei vincoli derivanti dall’appartenenza dell’edificio alla fascia di vincolo idraulico ed idrogeologico, questi ultimi derivanti dal Regio Decreto e sovraordinati rispetto alle norme urbanistiche di Piano.

Il fabbricato contraddistinto catastalmente al mappale n° 3883 può essere recuperato ai fini residenziali, in attuazione dei disposti normativi previsti dalle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole per gli edifici residenziali in ambiti agricoli. In considerazione dei vincoli gravanti sulla proprietà viene introdotto un disposto normativo speciale che consente, nell’ambito di un intervento di ristrutturazione, di modificare la posizione del fabbricato, nell’ambito del lotto di proprietà

OSSERVAZIONE n° 16
CAVALLASCA GIORGIO
Osservazione del 5.01.2018 – prot. n° 72

Lo scrivente Cavallasca Giorgio, in qualità di proprietario dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 3588, 4052, 2165, 2720, 2722, 2757, 2981, 1918, 2322, 2167, 2333, 2091, 4008, 4005, 2087, 3078 e 132, sezione censuaria di Rezzonico.

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata come "VS – Ville storiche con parco", dove la porzione del compendio urbanizzato appartiene al tessuto urbano consolidato, mentre la restante porzione afferisce alla Rete ecologica provinciale

PREMESSO CHE

- l'epoca di costruzione degli immobili risale al 1960 ed il compendio di proprietà, con i relativi immobili, è ricompreso nella tipologia "VS – Ville storiche con parco" (art. 19.1 della N.T.A.)
- la proprietà si sviluppa lungo l'Antica Regina per un tratto di notevole lunghezza e necessita pertanto di avere piu' accessi.
- nella tavola 14a la campitura "AP – Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale esistenti", contrassegnante l'Antica Regina, è estesa impropriamente anche al piazzale d'ingresso alla villa principale
- il mappale n° 3078, posto a monte dell'Antica Regina, non risulta classificato in "Ambito privato", come gli adiacenti mappali n° 3077 e 3078, ma è compreso, per una sostanziale porzione, negli "Ambiti boscati" stabiliti dal P.I.F.

CHIEDE

1. di estendere il perimetro del tessuto urbano di completamento all'unità ambientale della proprietà, così come cartograficamente descritta nella tavola 14a e ribadita nella "scheda 1 – località Rezzonico – Villa San Nicolao" di cui all'allegato 3b
2. che l'area di proprietà sia ricompresa nella denominazione "VC – Ville contemporanee con giardino di valore ambientale"
3. di poter ricavare da essa un ulteriore accesso, nell'estrema parte occidentale, corredandolo di un'adeguata autorimessa interrata, tenendo debitamente conto del valore ambientale che riveste il parco, meritevole di rigorosa conservazione, e nel pieno rispetto delle caratteristiche geomorfologiche della Rete Ecologica Provinciale

4. essendo già stata ammessa la possibilità di demolire e ricostruire l'edificio rustico contraddistinto catastalmente al mappale n° 4052, di poterlo trasferire su diverso sedime, più a est, per meglio integrarlo con la struttura del parco.
5. che venga rettificata la campitura del piazzale d'ingresso alla villa e venga ricompreso nella denominazione "VC – Ville contemporanee con giardino di valore ambientale"
6. di rettificare la classificazione delle aree poste a nord dell'antica regina classificandole in ambiti privati, come quelle circostanti, anziché aree boscate.
7. la possibilità di un ampliamento una tantum dei rustici esistenti nei limiti del conseguimento dell'agibilità residenziale
8. di esplicitare la possibilità di recuperare i vani sottotetto esistenti tramite sopraelevazione limitata al raggiungimento dell'altezza geometrica di 2,40 m, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 12/2005

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Si riportano di seguito le motivazioni dell'accoglimento parziale in relazione ai singoli punti dell'osservazione formulata

- 1 – L'osservazione non può essere accolta poiché la delimitazione dell'area di proprietà appartenente al Tessuto Urbano consolidato e gli ambiti da conferire alla rete ecologica provinciale sono stati definiti nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica con la Provincia di Como, Ente territoriale sovraordinato in materia.
- 2- In considerazione dell'epoca di realizzazione viene classificata l'area con la denominazione "VC – Ville contemporanee con giardino di valore ambientale"
- 3- E' ammessa la realizzazione di un ulteriore accesso qualora concesso dall'Ente competente al rilascio, nella fattispecie la Provincia di Como; è altresì ammessa la realizzazione di autorimesse interrato secondo i disposti contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole
- 4- L'osservazione non può trovare accoglimento poiché trattasi di manufatto rustico appartenente alla rete ecologica provinciale e pertanto può essere ricostruito in ugual luogo e sedime.
- 5- Si provvede a rettificare la campitura del piazzale d'ingresso della villa ricomprendendolo nella denominazione "VC – Ville contemporanee con giardino di valore ambientale"
- 6- L'osservazione non può trovare accoglimento in quanto sono stati riportati negli elaborati di piano gli ambiti boscati così come forniti dalla Comunità Montana nell'ambito del Piano di Indirizzo forestale, su supporto informatico.
- 7- La norma tecnica di attuazione del Piano delle Regole, così come rettificata su esplicita osservazione già formulata, consente il recupero dei rustici esistenti con il relativo ampliamento.
- 8- Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso in deroga dai parametri urbanistici dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. ad esclusione del mantenimento della distanza per le pareti finestrate.

OSSERVAZIONE n° 17
CAVALLASCA GIORGIO
Osservazione del 5.01.2018 – prot. n° 73

Lo scrivente Cavallasca Giorgio, in qualità di proprietario dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 3588, 4052, 2165, 2720, 2722, 2757, 2981, 1918, 2322, 2167, 2333, 2091, 4008, 4005, 2087, 3078 e 132, sezione censuaria di Rezzonico

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017

PREMESSO CHE

- con la realizzazione della galleria tra Rezzonico e Crema, funzionale alla rettifica della S.S. 340, il tratto dell'Antica Regina è stato dismesso e riservato esclusivamente al traffico ciclopedonale
- questo nuovo assetto fruitivo implementa le peculiarità paesistico ambientali e panoramiche dell'intero panorama spondale, contrassegnato dalla sequenza delle ville con parco puntualmente segnalate nella variante del P.G.T.

CONSIDERATO CHE tale riconoscimento è coerente con quanto stabilito nell'art. 26 del Piano Territoriale Regionale vigente relativamente alla "tutela della viabilità storica e di interesse paesaggistico", laddove viene richiesto espressamente di evitare "la disordinata disseminazione lungo il percorso di manufatti eterogenei disposti casualmente rispetto al tracciato"

RITIENE CHE la norma speciale lettera E, parte integrante dell'art. 22.2 delle N.T.A., sia in contrasto con la tutela della leggibilità dell'Antica Regina

CHIEDE che la norma speciale lettera E venga soppressa nell'ottica della prevalenza dell'interesse generale

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione formulata non è meritevole di accoglimento, nella fase delle osservazioni, poiché coinvolge la proprietà di terzi, che non sarebbe nelle condizioni di poter replicare alla modifica del regime giuridico dei propri suoli. Si precisa altresì che la norma speciale consente la realizzazione di un manufatto interrato che pertanto non rileva alcun impatto rispetto all'ambiente a cui appartiene.

OSSERVAZIONE n° 18

RUGA ROBERTO

Osservazione del 5.01.2018 – prot. n° 78

Lo scrivente Ruga Roberto, in qualità di proprietario dei terreni situati in località Acquaseria, contraddistinti catastalmente ai mappali n° 5341 e 5345, sezione censuaria di Sant'Abbondio

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà ricade all'interno dei "Nuclei di Antica Formazione"

PREMESSO CHE il compendio immobiliare, secondo il P.R.G. approvato con D.G.R. n° 68545 del 18/05/1995, ricadeva prevalentemente in zona "C/2 di completamento estensive" e in minima parte in zona "A/1 Nuclei storici"

CONSIDERATO CHE lo scrivente è intenzionato a realizzare sui mappali in oggetto un edificio residenziale

RITENUTO CHE la perimetrazione del Nucleo di Antica Formazione di Acquaseria non risulta conforme a quanto stabilito nel documento "Modalità per la pianificazione comunale" di cui alla D.G.R. n° 8/1681 del 29/12/2005

CHIEDE CHE

- venga rivista e rettificata la perimetrazione del Nucleo di Antica Formazione di Acquaseria secondo quanto indicato nel documento "Modalità per la pianificazione comunale" sopra menzionato
- l'area esterna al nucleo storico, facente parte del compendio immobiliare, venga compresa nel tessuto urbano consolidato di recente formazione, con possibilità edificatorie tali da consentire la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale

ALLEGA la perimetrazione del nucleo di Acquaseria redatta sulla base cartografica catastale di primo impianto dell'anno 1858 – 1859 aggiornata nel 1891.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento.

Si provvede a stralciare parte dell'area del nucleo di antica formazione classificandola in ambito VV-Edifici con ampie aree verdi pertinenziali (0,8 mc/mq), in uniformità con gli ambiti territoriali circostanti.

Negli elaborati di dettaglio del centro storico "modalità di intervento" viene rettificata la destinazione d'uso dell'area antistante la villa appartenente al vecchio nucleo da destinazione " deposito" a area a giardino, pertinenza della villa appartenente al vecchio nucleo

OSSERVAZIONE n° 19
DE LORENZI NEREO
Osservazione del 5.01.2018 – prot. n° 79

Lo scrivente De Lorenzi Nereo, in qualità di proprietario del terreno situato in località Lucena, contraddistinto catastalmente al mappale n° 19711, sezione censuaria di San Siro

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata come "Terrazzamenti coltivati di valore storico – culturale e paesaggistico"

CONSIDERATO CHE l'area con sovrastante edificio non risulta essere rappresentato negli elaborati della variante al P.G.T. (tavola 14b ed altri elaborati)

CHIEDE che il terreno con sovrastante edificio venga inserito in cartografia, in quanto il fabbricato, risulta regolarmente accatastato ed è intenzione dello scrivente recuperarlo attraverso la sua ricostruzione.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento.

Viene inserito negli elaborati di piano l'edificio esistente ed accatastato ed esteso l'ambito del nucleo di antica formazione di Lucena

OSSERVAZIONE n° 20

GEOM. TORRI PAOLA tecnico incaricato dal signor Torri Giancarlo
Osservazione del 5.01.2018 – prot. n° 80

La scrivente Torri Paola, in qualità di tecnico incaricato dal signor Torri Giancarlo, proprietario del terreno situato in località Marena, contraddistinto catastalmente ai mappali n° 2791 e 857, sezione censuaria di Rezzonico

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà ricade all'interno dei "Centri storici e nuclei di antica formazione"

CONSIDERATO CHE si evidenzia un'incongruità nell'indicazione dell'area di accesso alla proprietà rispetto allo stato di fatto e alla mappa catastale

CHIEDE che sia rettificata e rappresentata come nella realtà.

PRECISA CHE manca una porzione della mulattiera indicata, così come correttamente evidenziato nella mappa catastale. Lo stesso per le altre mulattiere nelle vicinanze che hanno un inizio, ma non un collegamento con le altre.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento.

Si provvede a meglio rappresentare negli elaborati di dettaglio delle modalità di intervento del nucleo storico di Marena, la viabilità di accesso agli edifici.

OSSERVAZIONE n° 21

GEOM. TORRI PAOLA tecnico incaricato dal signor Bertolotti Giuseppe
Osservazione del 5.01.2018 – prot. n° 81

La scrivente Torri Paola, in qualità di tecnico incaricato dal signor Bertolotti Giuseppe, proprietario dei terreni situati in località Mastena, contraddistinti catastalmente ai mappali n° 18950, 19095 e 19094, sezione censuaria di San Siro

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà ricade in parte in zona "R2 – Residenziale esistente e di completamento" e in piccola parte in zona "AP – Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale esistenti" (parcheggio)

PREMESSO CHE a nord-ovest dell'area di proprietà insiste una rampa d'accesso parallela alla strada carrabile alla quale il proprietario accede con uno spazio di manovra già concordato tempo addietro con l'amministrazione comunale di San Siro

CHIEDE che sia verificata l'esatta collocazione dei parcheggi pubblici esistenti sulla proprietà ed eventualmente rettificati sulla relativa tavola.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento.

Si provvede a meglio rappresentare negli elaborati di piano gli spazi destinati a parcheggio posti lungo via Mastena

OSSERVAZIONE n° 22

GEOM. TORRI PAOLA tecnico incaricato dal signor Torri Giancarlo

Osservazione del 5.01.2018 – prot. n° 82

La scrivente Torri Paola, in qualità di tecnico incaricato dal signor Torri Giancarlo, proprietario dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n°476, 2285, 487, 2876 e n° 3215 e 1614, sezione censuaria di Sant'Abbondio

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di cui ai mappali n°476, 2285, 487 e 2876 ricade in parte in zona "R2 – Residenziale esistente e di completamento", in parte in fascia di rispetto cimiteriale e in parte è occupata dalla viabilità pubblica che conduce in località Pezzo, mentre l'area di cui ai mappali n° 3215 e 1614 ricade in "Ambito privato" ed è interessata parzialmente dalla fascia di rispetto cimiteriale, nonché dalla costruzione di una nuova strada che collegherà Pezzo a Mastena

PREMESSO CHE

- i mappali n° 476 e 2285 risultano classificati in zona "R2 – Residenziale esistente e di completamento" con indice edificatorio definito IF 1,00 mc/mq
- è intenzione del proprietario costruire sui suddetti mappali (n° 476 e 2285)

CHIEDE

1. che sia conferito ad una porzione del mappale n° 487, ricadente in fascia di rispetto cimiteriale, le medesime caratteristiche dei mappali attigui n° 476 e 2285. Qualora non sia concessa la possibilità di costruirvi la scrivente chiede che tale porzione di terreno possa fornirgli una quota di edificabilità da assegnare ai mappali esclusi dal vincolo cimiteriale.
2. un incontro per definire le intenzioni dell'amministrazione e del progettista circa l'attuazione della nuova viabilità di collegamento tra Pezzo zona cimitero e Mastena che interessa una porzione dei mappali n° 3215 e 1614.
3. che vengano indicate correttamente le mulattiere e i sentieri esistenti, come si desumono dalle mappe catastali, e che, inoltre, vengano identificati in modo chiaro anche i fabbricati esistenti nella zona dei mappali n° 3215 e 1614, in modo da consentire una miglior comprensione del luogo.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento parziale. Per quanto riguarda la richiesta formulata al punto 1) viene inserito in un disposto normativo speciale di cui alla lettera H, nel quale si precisa che le aree appartenenti alla fascia di rispetto cimiteriale (parte del mappale n°487 e n° 2076) computano ai fini volumetrici, con l'applicazione dell'indice dell'ambito territoriale adiacente, per la realizzazione dell'edificazione nell'area appartenente alla medesima proprietà, esterna alla fascia di rispetto cimiteriale.

In relazione al punto 2) il piano del governo del territorio non definisce il progetto esecutivo dell'opera pubblica e nella fattispecie della nuova viabilità di collegamento Pezzo - Mastena. In sede di progettazione esecutiva dell'opera pubblica l'amministrazione Comunale contatterà le singole proprietà interessate dalla realizzazione della nuova viabilità di progetto.

Il relazione al punto 3) il piano del governo del territorio viene redatto su base aereofotogrammetrica e riporta i principali percorsi e mulattiere, la pianificazione urbanistica e territoriale non è lo strumento ove è possibile rappresentare la sentieristica.

Può essere redatto uno studio a se stante di dettaglio, ove vengano indicate la sentieristica e le mulattiere, confrontando lo stato dei luoghi con le mappe catastali.

Si coglie l'occasione per rettificare la cartografia di base con l'eliminazione della rappresentazione di alcuni edifici campiti di colore viola posti a nord della viabilità di progetto Pezzo- Mastena ed indicare in cartografia due piccoli manufatti rappresentati nelle mappe catastali.

OSSERVAZIONE n° 23

GEOM. TORRI PAOLA legale rappresentante dell'Azienda Agricola / Agriturismo "ALDORA"
Osservazione del 5.01.2018 – prot. n° 83

La scrivente Torri Paola, in qualità di legale rappresentante dell'Azienda Agricola / Agriturismo "ALDORA", affittuaria del terreno contraddistinto al mappale n° 19486 e proprietaria del terreno / immobile di cui al mappale n° 7131, sezione censuaria di San Siro, entrambi situati in località Monti di Premia

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in parte "Ambiti boscati" e in parte in "Ambiti prativi", mentre il fabbricato che insiste sul mappale n° 19486 è contrassegnato quale "Edificio rurale montano"

PREMESSO CHE in corrispondenza dei mappali sopra menzionati viene svolta attività di Azienda Agricola e Agriturismo

CONSIDERATO CHE

- nel P.R.G. del Comune di San Siro (Santa Maria Rezzonico) l'area in oggetto ricadeva completamente in "Zona Agricola"
- nel P.G.T. vigente i mappali sopra indicati sono compresi negli "Ambiti di elevata naturalità: aree vegetative" e, per una piccola porzione, in "Zone agricole"

CHIEDE CHE

- i terreni contraddistinti ai mappali n° 19486 e 7131 siano ricondotti ad una funzione agricola per esigenze collegate allo svolgimento dell'attività dell'Azienda qui presente
- venga inserito in cartografia il fabbricato annesso all'attività e regolarmente accatastato attualmente non segnalato

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento parziale. Viene inserito in cartografia il manufatto regolarmente accatastato, mentre non può essere classificato l'intero ambito territoriale in zona agricola poiché la definizione degli ambiti boscati riportata negli elaborati di piano deriva dal Piano di Indirizzo Forestale P.I.F. della Comunità Montana, Ente sovraordinato e competente in materia.

OSSERVAZIONE n° 24

GEOM. TORRI PAOLA tecnico incaricato dagli eredi del signor Bruni Giacomo
Osservazione del 5.01.2018 – prot. n° 84

La scrivente Torri Paola, in qualità di tecnico incaricato dagli eredi del signor Bruni Giacomo, proprietari dei terreni situati in località Lucena, contraddistinti catastalmente ai mappali n° 16270, 12623 (porzione), 3931, sezione censuaria di San Siro.

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in parte in "Ambiti pratici" e in parte in zona "AP – Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale in progetto" (parcheggio)

PREMESSO CHE

- nel P.G.T. vigente i mappali sopra indicati sono compresi in "zone agricole"
- durante la presa visione della variante del P.G.T. nella fase di V.A.S. i mappali in questione erano stati riconfermati area agricola e pertanto non si era resa necessaria nessuna osservazione in merito
- i proprietari hanno intenzione di edificare, sui mappali indicati, box interrati per potervi ricoverare le proprie auto
- il terreno è l'unico tra quelli di proprietà ad essere adatto alla costruzione di box da adibire a ricovero per le auto
- la località di Lucena non risulta essere servita da alcuna strada carrabile e quindi raggiungibile solo a piedi e che i proprietari sono residenti proprio nelle ultime case dell'abitato

CONSIDERATO CHE

- in fase di adozione è stata inserita sui mappali in questione un'area destinata a parcheggio pubblico in progetto
- è impossibile che in un futuro prossimo venga realizzata una strada carrabile che soddisfi l'esigenza dei proprietari di raggiungere la propria residenza posta al limitare dell'abitato di Lucena

CHIEDE CHE

- venga presa in considerazione un'altra zona da adibire a parcheggio pubblico
- l'area in oggetto venga ricondotta in zona agricola

La scrivente e i proprietari rimangono a disposizione per un incontro con l'Amministrazione Comunale e con il tecnico redattore del P.G.T. per vagliare soluzioni alternative a quella proposta, dato che dalle tavole non è chiaro come accedere al fondo attualmente utilizzato a scopi agricoli.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento parziale. In considerazione della significativa esigenza di realizzazione di spazi da destinare a parcheggio per la sosta al servizio della frazione di Lucena non è possibile stralciare la previsione di destinazione di area per attrezzature di uso pubblico e generale.

Viene inserito un disposto normativo speciale di cui alla lettera "I", che prevede al momento della realizzazione del progetto dell'opera pubblica di poter realizzare, attraverso un permesso di costruire convenzionato dei box interrati, fatta salva la cessione delle aree al Comune per la realizzazione dei suddetti spazi da destinare a parcheggio pubblico.

OSSERVAZIONE n° 25 – fuori termine

GONI GIUSEPPE

Osservazione del 18.01.2018 – prot. n° 474

Lo scrivente Goni Giuseppe, in qualità di proprietario dei terreni situati in località Gallio, contraddistinti catastalmente ai mappali n° 3791 e 3792, sezione censuaria di San Siro

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in zona "R2 – Residenziale esistente e di completamento"

CHIEDE la possibilità di costruire sui mappali in oggetto dei box auto

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento parziale. L'area è classificata dalla variante urbanistica in ambito edificabile ed è pertanto ammesso dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole la realizzazione di posti auto e box auto.

In considerazione del fatto che una porzione dell'area è interessata dal vincolo del reticolo idrico minore e da specifico regolamento, sono fatti salvi i disposti normativi vigenti in materia, derivanti da Regio Decreto e pertanto sovraordinati ai disposti di natura urbanistico- edilizia.

OSSERVAZIONE n° 26 – fuori termine

SALA MARISA

Osservazione del 06.02.2018 – prot. n° 1026

La scrivente Sala Marisa, in qualità di proprietaria dei terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 4194- n° 297- n° 319- n° 313- n° 329, sezione censuaria di Rezzonico

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in zona agricola

CHIEDE che venga data la possibilità di ampliamento e trasformazione dell'edificio esistente ai fini residenziali.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento.

In adesione anche delle richieste formulate in altre osservazioni viene meglio precisato il disposto normativo del piano delle regole, prevedendo la possibilità di recupero ai fini residenziali dei manufatti agricoli, non più destinati allo svolgimento dell'attività agricola.

OSSERVAZIONE n° 27 – fuori termine
HANS JOACHIM SCHULKE
Osservazione del 22.02.2018 – prot. n° 1526

Lo scrivente Hans Joachim Schulke, in qualità di proprietario dell'immobile contraddistinto catastalmente al mappale n°5523 sub. 40, sezione censuaria di Sant'Abbondio

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è inserita nel Programma Integrato di Intervento "Il Moletto"

PREMESSO CHE

- l'immobile in oggetto è classificato in categoria "F/3 – unità in corso di costruzione" ed è pertanto privo di scheda catastale
- l'immobile è inserito nel Programma Integrato di Intervento denominato "Il Moletto", la cui convenzione è stata registrata il 21 marzo 2011 al n°237 serie 1T e successivamente modificata con atto registrato il giorno 3 giugno 2014 al n°5372 serie 1T

CONSIDERATO CHE

- Le Norme di Attuazione del Piano delle Regole non ammettono variazioni funzionali all'interno dei PII vigenti o con convenzione scaduta
- il PII assegna alla proprietà in oggetto la funzione terziaria commerciale di "ristorante"

CHIEDE che sia prevista all'interno della normativa la possibilità di cambio di destinazione d'uso, anche a fronte di una compensazione o realizzazione di opere di pubblico interesse, e di poter variare quindi la destinazione urbanistica dell'immobile da ristorante a residenza.

PRECISA CHE dal punto di vista urbanistico si tratta di una variazione che non incide sul dimensionamento degli standard, dato che il passaggio di funzione diminuisce il peso insediativo globale dell'intervento. Le dotazioni di servizi richiesti per l'esercizio di un ristorante sono, infatti, maggiori rispetto a quelle richieste per la funzione residenziale, quindi il dimensionamento originale del PII non subisce modifiche.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento.

Viene precisato il disposto normativo del piano delle regole ammettendo la possibilità di trasformazione della porzione con destinazione ristorante nella funzione residenziale, attraverso la modalità attuativa del permesso di costruire convenzionato e l'applicazione dei criteri perequativi previsti nelle normative tecniche di attuazione del Documento di Piano.

Si riporta di seguito il testo della norma modificata.

“Nel comparto Ex PII “Il Moletto” l'unità immobiliare contraddistinta catastalmente al mappale n° 5523 sub 40 per la quale è definita nell'ambito del programma integrato di intervento la funzione terziaria – commerciale di ristorazione, può essere trasformata nella funzione residenziale, attraverso la modalità attuativa del permesso di costruire convenzionato e con l'applicazione dei criteri perequativi previsti nelle normative tecniche di attuazione del Documento di Piano”

OSSERVAZIONE n° 28 – fuori termine
VINCENZO WALTER TORRI
Osservazione del 23.02.2018 – prot. n° 1567

Lo scrivente Vincenzo Walter Torri, in qualità di comproprietario con la coniuge Sig.ra Rava Patrizia, per la quota del 50%, dei terreni situati in località Mastena, contraddistinti catastalmente ai mappali n°18955 – n°14575 – n°18387 – n°17990 – n°18390 – n°18389 – n°18952, sezione censuaria di San Siro

VISTO gli elaborati della Variante generale del Piano del Governo del Territorio adottato con Deliberazione C.C. n° 40 del 24.10.2017, da cui si evince che l'area di proprietà è compresa nell'AT07a

CONSIDERATO CHE

- l'Area di Trasformazione AT07a nel PGT adottato non comprende il mappale n°18952, mentre nel PGT vigente è parte integrante
- il mappale n°10892 è compreso nell'AT07a, ma è intestato a terzi, benché sia posseduto fisicamente dalla famiglia Torri / Rava
- il mappale n°17990 non è compreso nell'AT07a, nonostante sia regolarmente intestato alla famiglia Torri / Rava

CHIEDE che il mappale n°18952 e n°17990 siano ricompresi nella perimetrazione dell'AT07a e che il mappale n°10892 venga stralciato dall'Area di Trasformazione. La ripermetrazione dovrà quindi comprendere tutti i terreni di proprietà dello scrivente di cui sopra per una superficie catastale totale di 1320 mq, anziché di 1340 mq come risulta attualmente.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

Si reputa l'osservazione formulata, a fronte delle motivazioni addotte, meritevole di accoglimento.

Si provvede a rettificare la rappresentazione grafica della proprietà relativa all'ambito di trasformazione AT07 a in fase di attuazione.