

RAPPORTO PRELIMINARE

RELATIVO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA PROCEDURA V.A.S., AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2001/42/CE, DEL D.LGS.152/2006 E DELLA L.R.12/2005 E S.M.I., DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LIMITATAMENTE ALLE AREE OGGETTO DELLA SENTENZA TAR LOMBARDIA DI MILANO (N. 1918/2021) SITE IN VIA STATALE PER LECCO IN PROSSIMITÀ DEL QUARTIERE NORD-EST DI LORA, INDIVIDUATE CATASTALMENTE NEL RICORSO AL NCT, FOGLIO 2, PARTICELLE 794-795-801-802-2622 ED AL NCEU, FOGLIO 8, PARTICELLE 7550-7551-2625



Giugno 2026



INDICE

INTRODUZIONE.....	3
Sentenza 1918/2021 del TAR	4
NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	5
Normativa europea	5
Normativa nazionale	6
Normativa regionale.....	8
Delibere	8
MODELLO PROCEDURALE	9
Modello metodologico procedurale.....	9
Applicazione dei criteri dell'Allegato II della Direttiva	12
Modello valutativo proposto.....	15
INQUADRAMENTO.....	16
PIANO TERRITORIALE REGIONALE	18
PTR vigente	18
INQUADRAMENTO TERRITORIALE E OBIETTIVI SPECIFICI PER IL SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI (COMUNE DI COMO) ALL'INTERNO DELLA PIANIFICAZIONE STRATEGICA REGIONALE	21
PTR V.A.S.....	38
PTCP	49
PTCP vigente.....	49
PTCP variante.....	54
PLIS Valle del Torrente Cosia	55
DETERMINAZIONE DEI FATTORI DI ATTENZIONE AMBIENTALE.....	58
CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	61
PGT VIGENTE	61
PROPOSTA.....	63
Descrizione della Variante al PGT.....	63

<

INTRODUZIONE

Al fine di valutare le conseguenze e gli effetti sul piano ambientale delle azioni proposte da piani e programmi (P/P) relativi alla pianificazione territoriale, la normativa europea ha introdotto il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), recepito poi a livello nazionale e regionale, quale processo decisionale-partecipativo, avviato dalla Pubblica Amministrazione contestualmente al procedimento di formazione del P/P, strutturato metodicamente per fasi e documenti.

Il Comune di Como, con D.G.C. n. 234/2022, ha dato avvio ad un procedimento di variante al Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art.13 della L.R.12/2005 e s.m.i., e contestuale avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi dell'art.4, limitatamente alle aree oggetto della sentenza TAR Lombardia di Milano n°1918/2021, relativa alle aree site in via Statale per Lecco in prossimità del quartiere Nord-Est di Lora, individuate catastalmente nel ricorso al NCT, Foglio 2, particelle 794-795-801-802-2622 ed al NCEU, Foglio 8, particelle 7550-7551-2625, di proprietà della società Duemme Costruzioni, al fine di "provvedere ad una corretta e coerente pianificazione dell'area di proprietà della società Duemme Costruzioni, nei limiti di interesse della parte ricorrente", come deciso dal Tribunale Amministrativo Regionale.

Il presente elaborato costituisce il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a V.A.S., documento previsto dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale" nell'ambito della valutazione ambientale strategica, volto a descrivere le caratteristiche del P/P e l'ambito di inserimento, al fine di:

- fornire le informazioni e i dati necessari per comprendere le ripercussioni delle scelte di piano sul territorio;
- valutare le ragionevoli alternative;
- indicare il grado di eventuali approfondimenti successivi.

La destinazione urbanistica dell'area è dettagliatamente descritta a pag. 68

Sentenza 1918/2021 del TAR

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda) nella sentenza 1918/2021, qualificata l'area di cui la ricorrente Duemme S.r.l. è proprietaria (circa 10.000 metri quadri con sovrastanti immobili in stato di degrado e abbandono), ha ripercorso le articolate procedure e i diversi atti con cui si è addivenuti al riconoscimento del PLIS Valle del Cosia, richiamando in particolare le osservazioni di Regione Lombardia, espresse nel corso del procedimento, in ordine alla tipologia di ambiti che possono o meno essere contemplati nelle aree dei PLIS.

Nel merito del ricorso, articolato nei diversi motivi esposti dal ricorrente, il Tribunale ha dapprima specificato che il compendio *non avrebbe affatto, se non per una limitatissima porzione, le caratteristiche di pregio ambientale e non sarebbe per nulla vocata all'attività agricola, trattandosi piuttosto di un ambito degradato posto in continuità con il tessuto urbano ed avente le caratteristiche del lotto intercluso*. A sostegno della suddetta valutazione ha richiamato le previsioni contenute nel *P.T.C.P. di Como*, che ha ricompreso l'ambito all'interno delle *aree urbanizzate esistenti*, e nel *Piano di indirizzo forestale*, che ha escluso la *natura boscata* del predetto compendio, ad eccezione di una parte molto ridotta dello stesso. Ulteriore elemento di censura da parte del Tribunale consiste nella mancata considerazione della presenza di un complesso immobiliare, valutato nella sentenza in stato di abbandono; difetto che *rende illegittima la scelta pianificatoria, in quanto fondata su presupposti di fatto travisati, non essendo stato considerato lo stato effettivo dei luoghi*. In relazione all'inserimento del compendio nella Rete Ecologica Provinciale, *pur essendo consentita dall'art. 11, commi 4, 5, 6 e 12, delle N.T.A. del P.T.C.P. una più puntuale precisazione della classificazione ed estensione della Rete ecologica da parte degli strumenti urbanistici comunali*, come riconosce anche il dispositivo della sentenza, essa non è stata per il Tribunale motivata *in maniera puntuale e adeguata*, in assenza di *una coerente istruttoria in ordine alla scelta di includere l'area di proprietà della ricorrente nella rete ecologica provinciale, giustificando il difforme orientamento rispetto al P.T.C.P., che ha ricompreso invece il compendio in ambito urbanizzato*. In conclusione, il Tribunale ha evidenziato la *complessiva fondatezza delle scrutinate doglianze*, determinando *l'accoglimento del primo e del secondo ricorso per motivi aggiunti, con il conseguente annullamento, nei limiti di interesse della parte ricorrente, degli atti impugnati con gli stessi ricorsi e con l'obbligo per il Comune di Como di provvedere ad una corretta e coerente pianificazione dell'area di proprietà della società Duemme Costruzioni*.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Normativa europea

La Valutazione Ambientale Strategica è stata introdotta dalla Direttiva 2001/42/CE, in vigore dal 21 luglio 2001, con l'obiettivo di *“garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che ... venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente”* (art 1).

Ai sensi dell'art. 3 “Ambito di applicazione”, la V.A.S. è da applicarsi con le seguenti modalità:

1. *I piani e i programmi di cui ai paragrafi 2, 3 e 4, che possono avere effetti significativi sull'ambiente, sono soggetti ad una valutazione ambientale ai sensi degli articoli da 4 a 9.*
2. *Fatto salvo il paragrafo 3, viene effettuata una valutazione ambientale per tutti i piani e i programmi,*
“a) che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE, o
b) per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della direttiva 92/43/CEE.
3. *Per i piani e i programmi di cui al paragrafo 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al paragrafo 2, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente.*
4. *Gli Stati membri determinano se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente.*
5. *Gli Stati membri determinano se i piani o i programmi di cui ai paragrafi 3 e 4 possono avere effetti significativi sull'ambiente attraverso l'esame caso per caso o specificando i tipi di piani e di programmi o combinando le due impostazioni. A tale scopo gli Stati membri tengono comunque conto dei pertinenti criteri di cui all'allegato II, al fine di garantire che i piani e i programmi con probabili effetti significativi sull'ambiente rientrino nell'ambito di applicazione della presente direttiva.*
6. *Nell'esame dei singoli casi e nella specificazione dei tipi di piani e di programmi di cui al paragrafo 5, devono essere consultate le autorità di cui all'articolo 6, paragrafo 3.*
7. *Gli Stati membri fanno in modo che le conclusioni adottate ai sensi del paragrafo 5, comprese le motivazioni della mancata richiesta di una valutazione ambientale ai sensi degli articoli da 4 a 9, siano messe a disposizione del pubblico.*
8. *I seguenti piani e programmi non rientrano nell'ambito di applicazione della presente direttiva:*
- piani e programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale e di protezione civile,

- piani e programmi finanziari o di bilancio.

9. La presente direttiva non si applica ai piani e ai programmi cofinanziati a titolo dei rispettivi periodi di programmazione in corso (11) per i regolamenti (CE) n. 1260/1999(12) e (CE) n. 1257/1999(13) del Consiglio”.

Normativa nazionale

A livello nazionale la Direttiva europea è stata recepita dal Testo Unico sull'ambiente, D. Lgs.152/2006 che, per gli aspetti più pertinenti al caso in esame, dispone quanto segue:

Art.6 Oggetto della disciplina

1. *La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.*

2. *Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:*

a) *che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV del presente decreto;*

b) *per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del d.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.*

3. *Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.*

3-bis. *L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.*

(...)

Art.12 Verifica di assoggettabilità

1. *Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico, un rapporto preliminare di assoggettabilità a V.A.S. comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.*

2. *L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a*

V.A.S. per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

3-bis. Qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il piano o programma al procedimento di V.A.S., specifica i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato I alla presente parte e, tenendo conto delle eventuali osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale pervenute ai sensi dei commi 2 e 3, specifica le eventuali raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente.

4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18.

5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente.

6. La verifica di assoggettabilità a V.A.S. ovvero la V.A.S. relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla V.A.S. di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Allegato I della Parte Seconda del D. Lgs.152/2006:

Criteria per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12.

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,

- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Normativa regionale

La Regione Lombardia ha introdotto la VAS dei Piani e Programmi con l'art.4 della L.R.12/2005 che, per quanto concerne la verifica di assoggettabilità, al comma 2-bis dispone che *le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a V.A.S., fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della V.A.S. di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).*

Delibere

Con la Deliberazione di Consiglio Regionale del 13 marzo 2007, n. VIII/351 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi", sono state definite le fasi metodologiche e procedurali inerenti la Valutazione Ambientale Strategica, successivamente riprese e meglio specificate nella Deliberazione di Giunta Regionale del 27 dicembre 2007, n. VIII/6420 modificata dalla Deliberazione di Giunta Regionale del 30 dicembre 2009, n. VIII/10971 ("Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli") e dalla Deliberazione di Giunta Regionale del 10 novembre 2010, n. 9/761 ("Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128 con modifica e integrazione della DGR 6420/2007 e della DGR 10971 del 2009").



MODELLO PROCEDURALE

Modello metodologico procedurale

La variante proposta apporta modifiche al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT, di cui rispettivamente agli artt. 9 e 10 della L.R.12/2005 e s.m.i., pertanto, ai sensi del comma 2-bis dell'art.4, è soggetta a verifica di assoggettabilità a V.A.S., il cui modello metodologico procedurale ed organizzativo è definito all'Allegato 1u della D.G.R. 3836/2012.

Schema generale – Verifica di assoggettabilità

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
Fase 1 Orientamento	P1. 1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1. 2 Definizione schema operativo della variante	A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta	

Di seguito le fasi del procedimento ed i relativi adempimenti.

Fasi del procedimento	Adempimenti
Avviso di avvio del procedimento	Deliberazione di avvio del procedimento di variante al PGT - D.G.C. n° 234/2022 del 12/08/2022, con individuazione dell'Autorità Procedente, dell'Autorità Competente e del termine di 60 gg dalla pubblicazione dell'avviso perché chiunque vi abbia interesse, anche per la tutela di interessi diffusi, possa presentare suggerimenti e proposte. Avviso pubblicato in data 27/10/2022 sul periodico La Provincia, sul sito istituzionale del Comune di Como (all'albo

	<p>pretorio <i>online</i> e in Amministrazione Trasparente) e in data 02/11/2022 sul portale SIVAS di Regione Lombardia: www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas</p> <p>Nel termine di 60 giorni non sono pervenuti suggerimenti e proposte.</p> <p>In data 05/06/2024 con P.G. 102932/2024 la Società Duemme Srl ha depositato, fuori termine, un Suggerimento ex art. 13 l.r. 12/2005.</p>
Individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione	<p>Con Determinazione dirigenziale n° 1832 del 04/08/2025 l'Autorità Procedente, d'intesa con l'Autorità Competente, ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale e gli Enti territorialmente interessati, definito le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, nonché le forme di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.</p>
Elaborazione di un Rapporto Preliminare	<p>L'Autorità Procedente predispose un Rapporto Preliminare di assoggettabilità a V.A.S. contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva 2001/42/CE.</p> <p>Nel documento è inoltre necessario dare conto della verifica delle eventuali interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).</p>
Messa a disposizione del Rapporto Preliminare di assoggettabilità a V.A.S.	<p>L'Autorità Procedente mette a disposizione per trenta giorni, presso i propri uffici, e pubblica sul sito <i>web</i> SIV.A.S. il Rapporto Preliminare della proposta di P/P e determinazione dei possibili effetti significativi. Dà notizia dell'avvenuta messa a disposizione e pubblicazione sul web e, in collaborazione con l'Autorità Competente, comunica la messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli Enti territorialmente interessati, al fine dell'espressione del parere, da inviare all'Autorità Competente ed all'Autorità Procedente entro trenta giorni dalla messa a disposizione.</p>
Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.	<p>L'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità Procedente, esaminato il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a</p>

	<p>V.A.S., valutate le eventuali osservazioni pervenute ed i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II della Direttiva, entro 45 giorni dalla messa a disposizione, si pronuncia sulla necessità di sottoporre la variante al procedimento di V.A.S.</p> <p>La pronuncia da parte dell'Autorità Competente è effettuata con atto formale reso pubblico: provvedimento di verifica (decreto di assoggettabilità/non assoggettabilità a V.A.S.).</p>
Informazione circa la decisione	<p>Messa a disposizione e pubblicazione del provvedimento di verifica sul portale SIVAS e pubblicazione sul sito istituzionale del Comune.</p> <p>L'adozione e/o approvazione della variante darà atto del provvedimento di verifica nonché del recepimento delle eventuali raccomandazioni in esso contenute.</p> <p>Il provvedimento di verifica diventa parte integrante della variante adottata e/o approvata.</p>

Applicazione dei criteri dell'Allegato II della Direttiva

Come sopra richiamato, il presente documento è predisposto secondo i contenuti di cui all'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE e deve contenere le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente generati dalle previsioni di piano.

Si elencano di seguito gli elementi ed i criteri di analisi individuati nell'Allegato II della Direttiva, nonché il riscontro degli impatti previsti e/o potenziali rispetto ai contenuti della variante proposta.

Criteri Allegato II (Direttiva 2001/42/CE)	Rapporto preliminare
Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
In quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.	<p>Trattasi di variante puntuale al PGT vigente, che costituisce riferimento per interventi di carattere edilizio.</p> <p>Il dimensionamento dell'intervento è limitato ad un incremento massimo del 10% una tantum del volume esistente.</p> <p>L'influenza che il progetto determinerà sull'ambiente è da ritenersi prevalentemente circoscritta alla porzione del territorio comunale immediatamente circostante e coincidente con l'ambito di intervento.</p>
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.	<p>La Variante comporta modifiche delle previsioni del PdR del vigente PGT limitatamente all'ambito di intervento, assegnando una classificazione d'ambito differente; inoltre, pur essendo ricompreso entro il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Valle del Torrente Cosia, riconosciuto con Deliberazione del Presidente della Provincia di Como n. 76 del 6 agosto 2019, non contiene previsioni che possano alterare l'impostazione di tale piano.</p>
La pertinenza del P/P per l'integrazione delle	I contenuti della variante non sono tali da



<p>considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.</p>	<p>poter impattare negativamente sull'ambito in relazione alle diverse matrici ambientali. Risulta comunque opportuno prevedere una integrazione continua tra le fasi di pianificazione e quelle di valutazione ambientale, con conseguenti possibili aggiustamenti ed affinamenti delle scelte, oltre ad un esame congiunto dei differenti aspetti di carattere ambientale, sociale ed economico.</p>
<p>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.</p>	<p>I possibili problemi ambientali connessi alla realizzazione del piano – pressione antropica, smaltimento acque reflue, emissioni atmosferiche, consumi energetici, smaltimento rifiuti, clima acustico, impatto paesaggistico... – per dimensioni ed influenza dello stesso, non sono di entità tale da compromettere in maniera significativa i fattori ambientali. Dovranno comunque essere attivati tutti gli accorgimenti volti a minimizzare e mitigare gli impatti sulle matrici ambientali interessate dall'opera, sia in fase di realizzazione sia in fase di esercizio.</p>
<p>La rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).</p>	<p>Il piano recepisce i principi generali contenuti nella Direttiva europea. Tuttavia, la dimensione limitata dell'area di interesse e le conseguenti ricadute sul territorio non vanno ad incidere in modo rilevante sull'attuazione della normativa comunitaria in materia ambientale. Si ritiene pertanto di escluderne la sua rilevanza a livello comunitario.</p>
<p>Caratteristiche degli effetti e delle aree che</p>	



possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;	Gli impatti attesi su uso/consumo di suolo, viabilità ed aumento locale delle emissioni atmosferiche saranno limitati e non significativamente rilevanti, considerate le ridotte dimensioni dell'intervento in progetto.
Carattere cumulativo degli effetti;	Considerata l'entità dell'intervento, si escludono impatti rilevanti derivanti dall'interazione di differenti effetti generati dalle scelte di piano, né una modifica significativa rispetto alla condizione in essere.
Natura transfrontaliera degli effetti;	La localizzazione dell'ambito oggetto di intervento porta ad escludere ripercussioni transfrontaliere.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	Sono esclusi rischi particolari.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	L'estensione spaziale degli impatti è limitata al lotto di intervento ed al suo immediato intorno.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: <ul data-bbox="151 1458 821 1697" style="list-style-type: none">• delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;• del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;• dell'utilizzo intensivo del suolo.	È stata presa in considerazione la presenza nell'area di particolari caratteristiche naturali o connessi al patrimonio paesaggistico-culturale. L'elemento di maggior attenzione è costituito dalla presenza di un parco locale di interesse sovracomunale e dagli elementi naturali che lo caratterizzano, tuttavia le previsioni del piano, per estensione ed entità, non andranno ad incidere negativamente sui valori ambientali esistenti. In ogni caso verranno attivati tutti gli accorgimenti volti a minimizzare gli impatti



	sulle matrici ambientali interessate dall'opera.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.	L'area non ricade in zona protette a livello nazionale, né comunitario o internazionale.

Modello valutativo proposto

L'ambito d'intervento risulta inserito nel Parco Locale d'Interesse Sovracomunale della Valle del Cosia, caratterizzato dalla presenza di elementi di naturalità e ruralità peculiari. Risulta pertanto necessario procedere alla determinazione dei fattori di natura ambientale specifici del contesto.

Il presente elaborato si prefigge di rilevare quali elementi di sensibilità possono essere coinvolti dallo scenario di sviluppo previsto dalla variante, nonché l'eventuale presenza di condizioni già oggi problematiche o critiche per l'ambito in cui si inserisce.

La determinazione degli elementi ambientali che necessitano una specifica attenzione è il risultato di un'analisi del contesto di potenziale influenza della proposta di variante, che analizza le caratteristiche dello stato attuale delle aree ed identifica gli elementi di specifica sensibilità ambientale, al fine di comprendere quali interferenze effettive è presumibile attendersi dall'attuazione della variante in oggetto.

L'integrazione tra il quadro informativo degli elementi di sensibilità/pressione attuale e quello correlato alle scelte proposte dalla variante, permette di determinare quali fattori ambientali richiedono specifici approfondimenti analitico - valutativi.

Tale identificazione viene attuata analizzando la relazione tra le azioni previste dalla variante e le diverse componenti del sistema ambientale di riferimento nel caso in oggetto.

L'analisi porta alla definizione di un quadro valutativo degli effetti potenzialmente attesi dalla variante, che consente di procedere ad una verifica finale del grado di rispondenza/integrazione dei riferimenti di sostenibilità ambientale, così come previsto dalla Direttiva 42/2001/CE.



INQUADRAMENTO

L'area oggetto di variante è localizzata nel quadrante sud-est del territorio comunale, in Via Statale per Lecco, ed è caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici su strada, oltre ad alcuni corpi collocati in posizione più interna, il cui impianto appare già presente nelle fotografie storiche degli anni 'quaranta, adibiti presumibilmente a destinazioni di carattere residenziale, e inseriti in un contesto verde, sino ad una certa data con un uso del terreno a fini agricoli e/o boschivi anche in adiacenza agli edifici stessi.



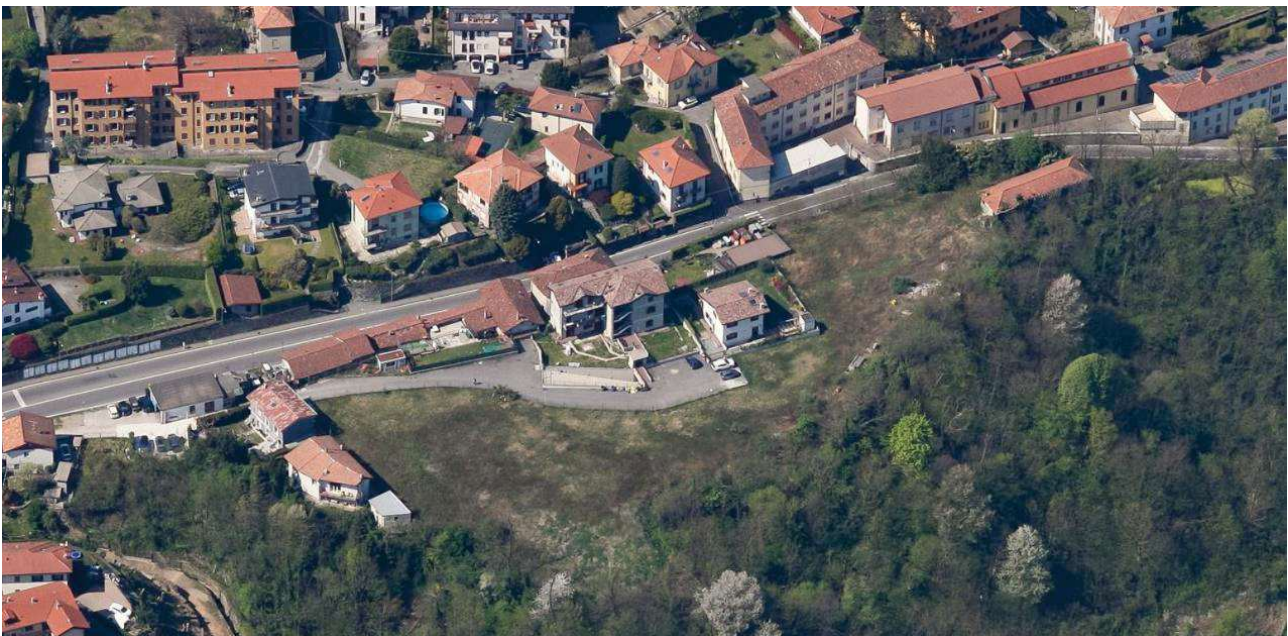
1945



1953



1978

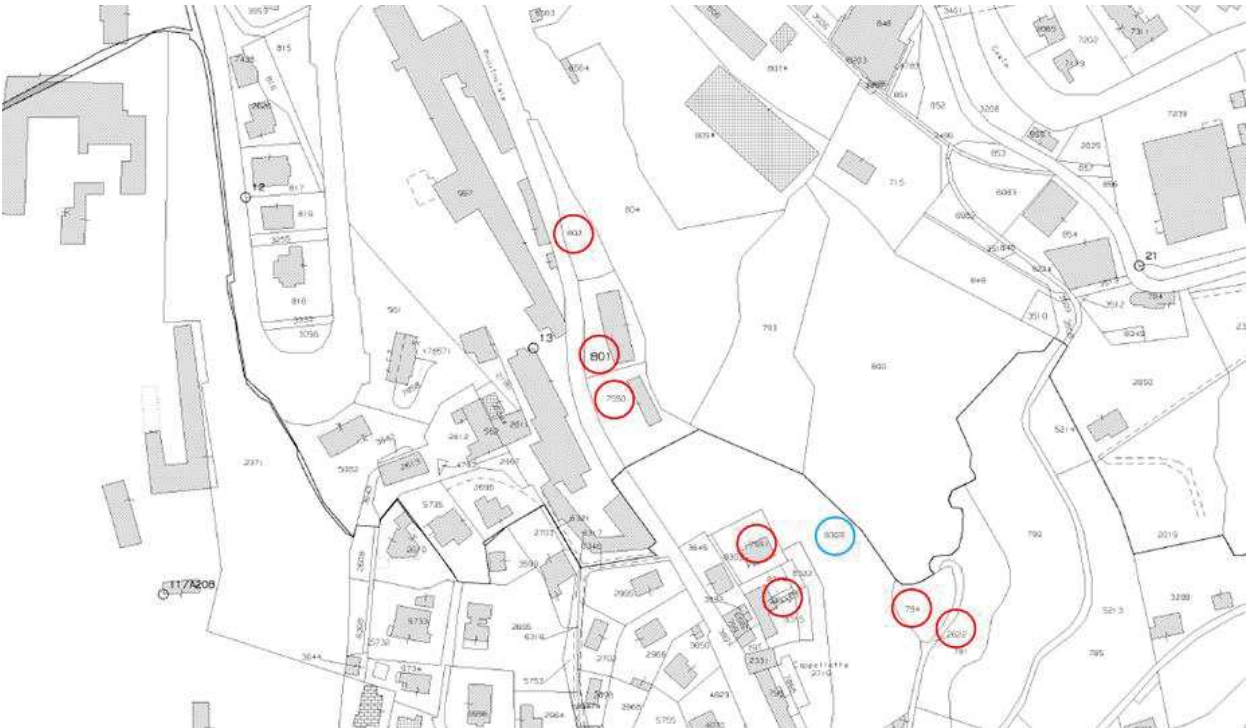


2020



2025

Il compendio risulta individuato catastalmente nel ricorso presentato da parte ricorrente al NCT, foglio 2, particelle 794-795-801-802-2622 ed al NCEU, foglio 8, particelle 7550-7551-2625.



○ La particella 795 risulta attualmente identificata al Catasto con il numero 8308

Individuazione in mappa catastale

Viene di seguito effettuata una analisi dei piani sovraordinati per il governo del territorio, al fine di individuare gli indirizzi da portare all'attenzione nel processo decisionale.

PIANO TERRITORIALE REGIONALE

PTR vigente

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali.

A seguito dell'approvazione del nuovo PTR, **approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 1157 del 18 novembre 2025, in vigore il 28 gennaio 2026**, con la pubblicazione dell'Avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28 gennaio 2026, il quadro degli obiettivi di pianificazione è stato aggiornato per rispondere alle attuali sfide di sostenibilità, transizione ecologica e resilienza territoriale.

Il Piano delinea una visione strategica di medio-lungo periodo per la Lombardia del futuro, articolata in **cinque pilastri**, a loro volta declinati in **obiettivi generali**, che vengono ricordati attraverso:

- le **Tavole di analisi e progetto**, che ne territorializzano temi e ragionamenti e, nel contempo, costituiscono riferimento per l'applicazione dei criteri;
- i **Progetti strategici di scala regionale** e le **Azioni di sistema** attuative del PTR stesso (si veda il capitolo "Dare attuazione");
- i **Criteri e indirizzi per la pianificazione**, quali strumenti a supporto della pianificazione e ausilio a Province, Città metropolitana, Enti Parco e Comuni e alle diverse Direzioni Generali regionali, per la predisposizione dei propri atti di pianificazione e programmazione;
- gli **Strumenti Operativi** che riprendono e allo stesso tempo rimandano ai piani di settore o ad altri strumenti dedicati (per esempio, al Programma della Mobilità e Trasporti, al Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico, al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, ai Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, al Regolamento Regionale per l'applicazione del principio di invarianza idraulica e idrologica, ecc.);
- La Valutazione **ambientale**, che contiene gli elaborati che hanno supportato e integrato il piano nell'ambito del processo di valutazione e partecipazione attiva finalizzato a promuoverne la

sostenibilità e a integrare le considerazioni di carattere ambientale, socio/economico e territoriale.

Il Piano approvato è composto da 4 elaborati testuali e da 2 serie di Tavole: 12 Tavole di analisi e 26 Tavole di progetto, tra cui 12 Tavole provinciali di sintesi dei “Caratteri e criteri per la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione”, oltre alla documentazione relativa al processo di VAS.

PARTE 1: I 5 PILASTRI CHE COSTITUISCONO LA DIMENSIONE STRATEGICA DEL PIANO

Pilastro 1: Coesione e connessioni:

- **Relazioni macro-regionali:** Rafforzare le sinergie con le regioni confinanti e la competitività del sistema lombardo nel contesto europeo.
- **Riduzione dei divari:** Superare le distanze economiche e sociali tra i poli urbani attrattivi (centro) e le aree interne o montane (periferia).
- **Policentrismo:** Potenziare le reti di trasporto, digitali e di servizio per valorizzare la rete delle città e dei territori senza accentrare le funzioni in un unico nodo.

Pilastro 2: Attrattività:

- **Valorizzazione delle risorse:** Promuovere il "capitale territoriale" (competenze, paesaggio, università, distretti produttivi) per attrarre investimenti, imprese e talenti.
- **Sviluppo economico:** Sostenere l'innovazione dei sistemi produttivi locali, del turismo e delle filiere d'eccellenza regionali.

Pilastro 3: Resilienza e governo integrato delle risorse:

- **Crisi climatica:** Adottare un approccio multidisciplinare per adattare il territorio agli effetti del cambiamento climatico.
- **Mitigazione dei rischi:** Tutelare il suolo dal rischio idrogeologico e sismico, applicando rigorosamente l'invarianza idraulica e la pianificazione di bacino.
- **Qualità ambientale:** Migliorare le matrici ambientali (aria, acqua, biodiversità) e contenere l'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

Pilastro 4: Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione:

- **Tutela delle aree agricole:** Limitare strettamente l'espansione urbana su nuove superfici naturali e agricole, in attuazione della Legge Regionale n. 31/2014.
- **Priorità al riuso:** Orientare gli investimenti edilizi sulla rigenerazione urbana e territoriale, privilegiando il recupero di aree dismesse, degradate o sottoutilizzate.

Pilastro 5: Cultura e paesaggio:

- **Integrazione con il PPR:** Allineare gli strumenti urbanistici locali agli obiettivi di tutela, valorizzazione e promozione del Piano Paesaggistico Regionale.
- **Identità dei luoghi:** Considerare il patrimonio storico, culturale e paesaggistico come elemento identitario fondante, tutelando sia i singoli beni sia i loro contesti territoriali.

PARTE 2: OBIETTIVI SPECIFICI E CRITERI DI INDIRIZZO D'USO DEL SUOLO

Il Documento di Piano del PTR vigente individua i seguenti macro-obiettivi tematici e territoriali, assunti come riferimento prioritario per le verifiche di coerenza e sostenibilità ambientale del presente rapporto:

Obiettivi Ambientali:

- **Qualità dell'aria:** migliorare la qualità dell'aria e ridurre le emissioni climalteranti e inquinanti in atmosfera.
- **Difesa del suolo:** garantire la tutela dal rischio idrogeologico e sismico.
- **Tutela della matrice suolo:** prevenire i fenomeni di erosione, deterioramento e contaminazione dei suoli.
- **Biodiversità:** tutelare e aumentare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate.
- **Ecosistemi:** conservare e valorizzare gli ecosistemi locali e il consolidamento della Rete Ecologica Regionale (RER).
- **Politiche integrate:** coordinare le politiche ambientali con quelle di sviluppo rurale e agricolo.
- **Inquinamento acustico:** prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento acustico.
- **Inquinamento elettromagnetico e luminoso:** prevenire e ridurre gli impatti da campi elettromagnetici e da sorgenti luminose artificiali.
- **Gas Radon:** prevenire e ridurre l'esposizione della popolazione al rischio da gas radon indoor.

Assetto Territoriale e Infrastrutturale:

- **Reti tecnologiche:** garantire l'accesso alle reti di telecomunicazione e digitali a tutto il territorio, con focus sulle aree meno accessibili.
- **Infrastrutture sostenibili:** promuoverne la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali e una progettazione a basso impatto paesaggistico e ambientale.
- **Riqualificazione urbana:** perseguire la rigenerazione urbana e la qualificazione dello sviluppo degli insediamenti.
- **Dotazione di servizi:** garantire un'equilibrata dotazione di servizi nel territorio per assicurarne la piena fruibilità da parte della popolazione.



- **Contenimento del consumo di suolo:** limitare l'uso di nuove superfici agro-naturali, in linea con i criteri regionali di riduzione del consumo di suolo e di rigenerazione territoriale.
- **Sostenibilità degli insediamenti:** garantire l'elevata qualità progettuale e la sostenibilità ambientale dei nuovi insediamenti e delle strutture sportive.

Assetto Economico e Produttivo:

- **Agricoltura di valore:** valorizzare le produzioni agricole locali ad elevato valore aggiunto.
- **Agricoltura sostenibile:** sostenere le pratiche agricole a minore impatto, riducendo l'impronta ambientale delle attività intensive.

Paesaggio e Patrimonio Culturale:

- **Identità territoriale:** valorizzare il patrimonio culturale e paesaggistico come elemento identitario del territorio lombardo, considerando non solo i singoli beni ma il loro contesto storico-territoriale.
- **Pianificazione integrata:** promuovere l'integrazione delle tutele paesistiche all'interno degli strumenti urbanistici comunali (PGT), assumendo la qualità del paesaggio come criterio di progetto.
- **Ripristino paesaggistico:** riqualificare e recuperare le aree degradate o compromesse, contrastando i processi di deterioramento del paesaggio.

Assetto Sociale:

- **Politiche abitative:** adeguare l'offerta di edilizia residenziale alle crescenti vulnerabilità e ai fabbisogni sociali della popolazione.
- **Edilizia sociale:** realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica nei Comuni a elevato fabbisogno, promuovendo la rivitalizzazione del tessuto sociale e urbano.
- **Innovazione e benessere:** promuovere interventi residenziali innovativi basati su criteri di qualità architettonica, sostenibilità e sicurezza relazionale.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E OBIETTIVI SPECIFICI PER IL SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI (COMUNE DI COMO) ALL'INTERNO DELLA PIANIFICAZIONE STRATEGICA REGIONALE

Il Documento di Piano del PTR vigente – Tavola 1 "Polarità e Poli di sviluppo regionale" – individua la Città di Como tra i Poli di sviluppo regionale, nella fascia prealpina e nel corridoio internazionale XXIV Genova-Rotterdam. Il territorio comunale afferisce al "Sistema territoriale dei laghi" (Parte 2 - Sistemi Territoriali).

Le scelte di pianificazione, salvaguardia e trasformazione urbana assunte dalla presente Variante Piano di Governo del Territorio (PGT) rispondono di conseguenza all'integrazione tra i **5 Pilastri**

strategici generali e gli **Obiettivi specifici di indirizzo d'uso del suolo** definiti a livello d'area vasta:

PARTE 1: I 5 PILASTRI STRATEGICI DEL PTR (APPLICATI ALL'AMBITO DI COMO):

1. Coesione, connessioni e accessibilità:

- **Ruolo di Polo:** Inquadramento di Como come Polo di sviluppo regionale nella fascia prealpina e all'interno del corridoio internazionale XXIV Genova-Rotterdam.
- **Accessibilità territoriale:** Integrazione e potenziamento del sistema di trasporto pubblico e della mobilità sostenibile (ferrovia, navigazione, reti ciclabili) per connettere il centro urbano con le aree interne, i comuni peri-lacuali e il confine transfrontaliero.
- **Riduzione dei divari:** Riduzione della polarizzazione socio-economica e infrastrutturale tra le aree centrali ad alta densità di servizi e le frazioni collinari o periferiche.

2. Attrattività:

- **Capitale territoriale:** Valorizzazione dell'identità territoriale e del brand locale non solo in chiave turistica, ma come magnete per investimenti, capitale umano, istituzioni culturali e funzioni urbane di livello superiore.
- **Sinergia transfrontaliera:** Consolidamento del ruolo di cerniera economica e culturale tra l'Italia e l'Europa centrale attraverso reti di servizi integrate con il Canton Ticino.

3. Resilienza e governo integrato delle risorse:

- **Gestione dei rischi:** Mitigazione delle criticità idrogeologiche e ambientali del bacino lacustre e dei versanti montani attraverso l'approccio multidisciplinare dei piani di settore.
- **Qualità ambientale:** Riduzione dell'inquinamento atmosferico e acustico derivante dalla congestione da traffico lungo le principali arterie di accesso alla città.

4. Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione:

- **Priorità al riuso:** Orientamento vincolante a concentrare lo sviluppo e la trasformazione edilizia all'interno del tessuto urbano consolidato.
- **Rigenerazione urbana:** Promozione del recupero e della riqualificazione di aree industriali dismesse, ex scali ferroviari e patrimoni edilizi sottoutilizzati o degradati.

5. Cultura e paesaggio:

- **Integrazione paesaggistica:** Allineamento totale degli strumenti urbanistici locali alle tutele del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) per preservare l'unicità dello scenario geografico e dei borghi storici.
- **Identità storica:** Valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e archeologico come elemento unificante della qualità progettuale territoriale

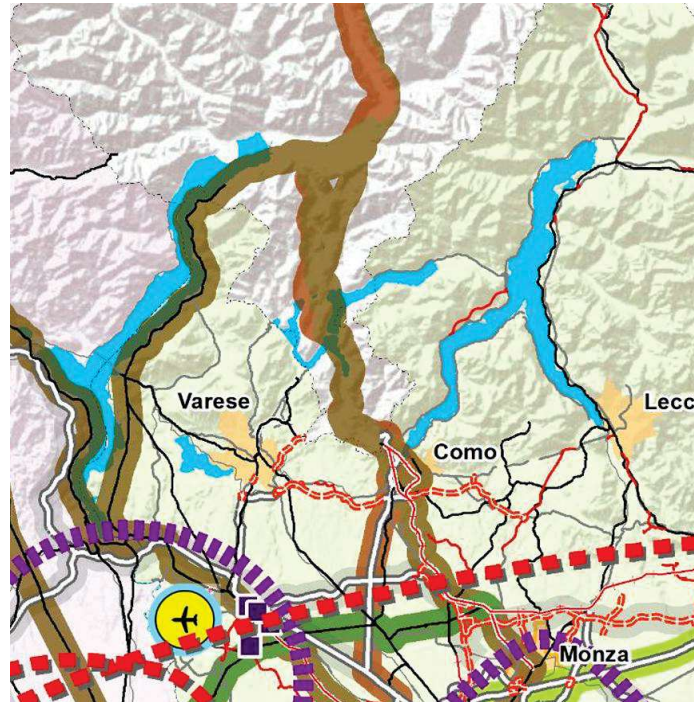
PARTE 2: Obiettivi Specifici e Criteri di Indirizzo d'Uso del Suolo (Sistema Territoriale dei Laghi):

Orientamenti di Sistema

- **Pianificazione locale:** Inserimento pieno e strutturato delle componenti del paesaggio lacuale all'interno degli strumenti urbanistici comunali (PGT).
- **Turismo ecocompatibile:** Tutela delle risorse naturali del sistema idrico attraverso una fruizione sostenibile e forme di ricettività a basso impatto.
- **Qualità costruttiva:** Promozione dell'eccellenza architettonica dei manufatti edilizi quale componente attiva della salvaguardia dell'ambiente circostante.

Criteri di Indirizzo per l'Uso del Suolo

- **Limitazione dell'espansione e contrasto allo sprawl:** Blocco della frammentazione e della dispersione urbana, condizionando le trasformazioni del territorio ai reali trend demografici e ai soli fabbisogni effettivi dimostrati.
- **Invarianza idraulica (Strumenti Operativi):** Obbligo di applicare il principio di invarianza idraulica e idrologica per contrastare l'impermeabilizzazione dei suoli e favorire la resilienza del bacino.
- **Tutela delle sponde e dei coni visivi:** Divieto di saldatura lineare del tessuto edificato lungo le rive lacustri, garantendo il mantenimento di varchi liberi e corridoi visivi verso l'acqua.
- **Morfologia urbana e dei versanti:** Conservazione della chiara riconoscibilità dei centri urbani peri-lacuali e corretta integrazione dei nuovi insediamenti disposti lungo i versanti collinari e montani tutelati.
- **Coordinamento di area vasta:** Promozione della progettazione e della pianificazione urbanistica degli interventi su scala sovracomunale.



CORRIDOI EUROPEI
(fonte: TEN-Tec Comunità Europea)

RETE CORE

- Corridoio Mediterraneo
- corridoio ferroviario
- corridoio viabilistico
- corridoio di navigazione interna

Corridoi Mare del Nord - Baltico - Mediterraneo

- corridoio ferroviario
- corridoio viabilistico

Corridoio Scandinavo-Mediterraneo

- corridoio ferroviario
- corridoio viabilistico

Baltico - Adriatico

- corridoio ferroviario
- corridoio viabilistico

RETE COMPRENSIVE

- corridoio viabilistico o ferroviario
- corridoio di navigazione

RETE FERROVIARIA

- Linea Alta velocità /Alta capacità (fonte: SIT Regionali)
- Linea ferroviaria esistente (fonte: SIT Regionali)
- Nuova linea Alta velocità /Alta capacità (fonte: SIT Regionali)
- Interventi sulla rete ferroviaria (fonte: SIT Regionali)

RETE VIABILITICA

- Rete autostradale (fonte: ISTAT -SIT Regionali)
- Viabilità principale (fonte: SIT Regionali)
- Autostrada programmata, in progetto o in corso di realizzazione (fonte: SIT Regionali)
- Strade principali programmate, in progetto o in corso di realizzazione (fonte: SIT Regionali)
- Tratto / Passi / Valichi

NODI STRATEGICI

AEROPORTI (ISTAT - CLASSIFICAZIONE ENAC)

- Aeroporto - gate intercontinentali
- Aeroporto nazionali di interesse strategico
- Aeroporto di interesse nazionale
- Altri aeroporti di interesse regionale

NODI DELLA LOGISTICA

- Nodo CORE-TEN-T
- Nodo COMPRENSIVE TEN-T

PORTI (fonte: ISTAT - Classificazione Aeroporti)

- Porto nodo CORE-TEN-T
- Porto nodo COMPRENSIVE TEN-T
- Altri porti di interesse nazionale

NODI DELLA LOGISTICA

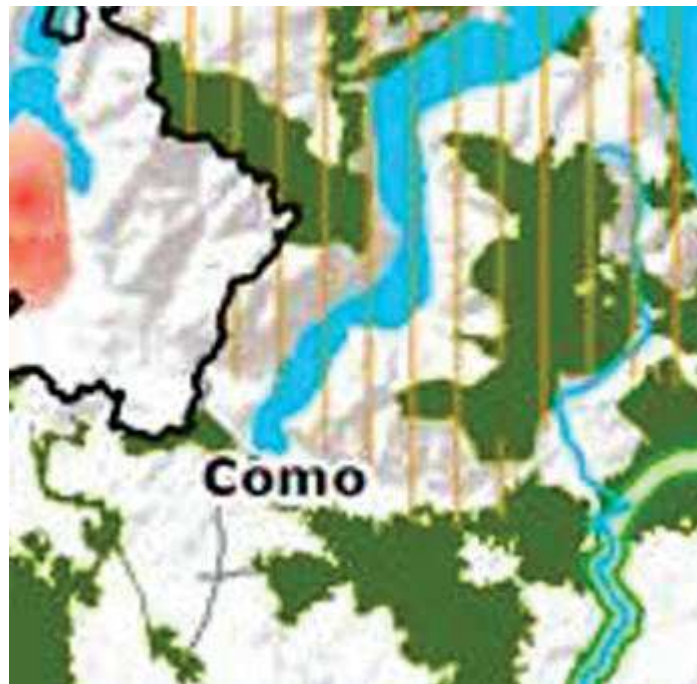
- ZLS - Zone di logistica semplificata (fonte: LEGGE 130/2018)
- Interporti / Terminali intermodali (fonte: SIT Regionali)

CENTRALITA' TERRITORIALI

- Polo metropolitano
- Polo regionale
- Nodi urbani TEN-T
- Systemi di polarità
- Systemi della logistica

0 10 20 30 40 50 Km

PTR - PT1a - Quadro europeo e transnazionale



CORE AREA

- Core area - SIC, ZSC, ZPS, Parchi nazionali e regionali, Riserve naturali e nuclei delle reti ecologiche regionali (fonte: SIT Regionali)
- Siti UNESCO (fonte: Ministero per i Beni e le Attività Culturali e SIT Regionali)

CORRIDOI ECOLOGICI

- Principali corridoi ecologici regionali (fonte: SIT Regionali)

PRINCIPALI CONNESSIONI ECOLOGICHE INTERREGIONALI E INTERNAZIONALI

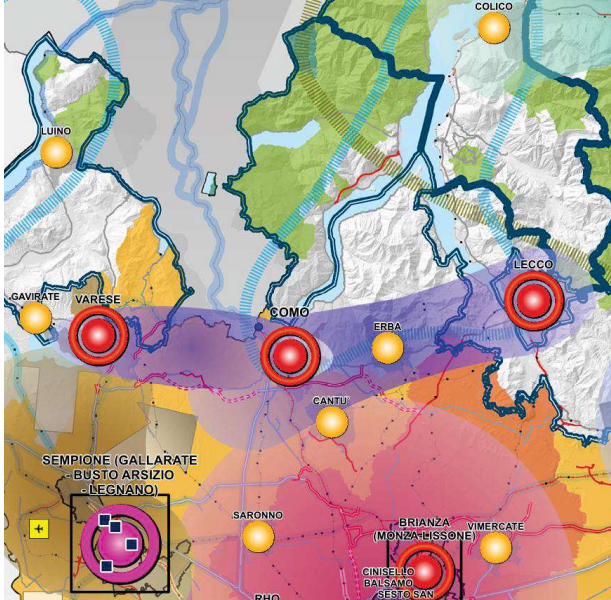
- Corridoio ecologico interregionale del fiume Po
- Conneessioni ecologiche interregionali
- Conneessioni ecologiche transfrontaliere

RIFERIMENTI TERRITORIALI

- Classificazione comuni montani dell'arco alpino e appenninico (fonte: ISTAT - classificazione comuni montani)
- Laghi (fonte: SIT Regionali)
- Principali fiumi (fonte: SIT Regionali)

0 10

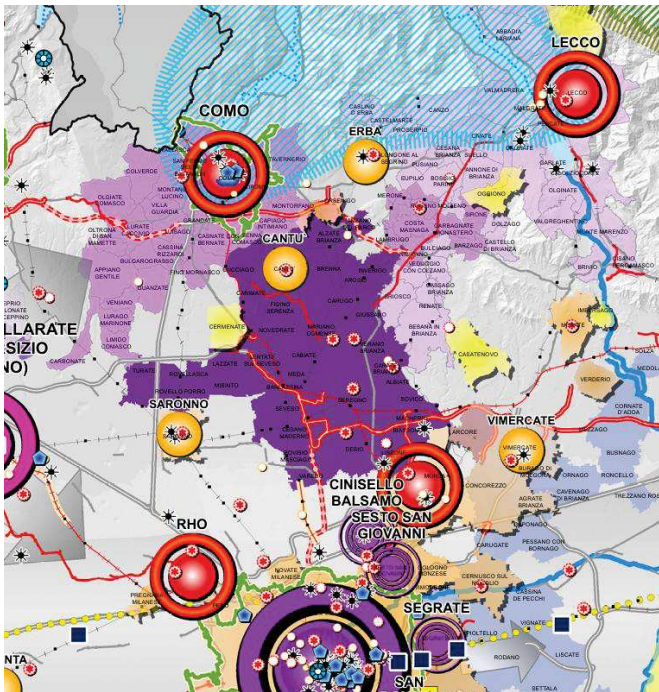
PTR - Tav PT1b - Quadro europeo e transnazionale



- LE POLARITA' DI LOMBARDIA**
- Milano motore d'Europa
 - Il Sebene e Majnena
 - La polarità della fascia presalpina Varese - Como - Lecco
 - Il triangolo Brescia - Mantova - Verona
 - Bergamo e la sua conurbazione
 - Il triangolo Lodi - Crema - Cremona
 - Lomellina - Novara
 - Sondrio e la Valtellina
- TERRITORI AD ALTA GRAVITAZIONE**
- Ato di Milano e cintura metropolitana (den. Pop. Inc. 3000 - 8000 abitanti)
 - Ato e fortissima gravitazione (den. Pop. Inc. 1500-3000 abitanti)
 - Ato a forte gravitazione (den. Pop. Inc. 800 - 1.500 abitanti)
- IL SISTEMA POLICENTRICO**
- Milano e i poli di cintura dell'area metropolitana milanese
 - Poli di livello europeo
 - Poli regionali e le loro polarità di cintura
 - Poli provinciali
 - Poli intercomunal (grafica sovrapposta)
 - Centralità della montagna
- TURISMO, IDENTITA' E FRUIZIONE**
- Il sistema ambientale, turistico e identitario dei grandi laghi
 - Il sistema ambientale, turistico e identitario della montagna

- TERRITORI FRAGILI E PERIFERICI**
- Anze interne individuate come da d.G.R. 5587 del 23/11/2021
 - Comune periferico (Classificazione SNAI - Strategia Nazionale Area Interne 2020)
 - Comune ultraperiferico (Classificazione SNAI - Strategia Nazionale Area Interne 2020)
- LE CENTRALITA' DELL'ACCESSIBILITA' REGIONALE**
- I corridoi europei**
- Corridoio europeo
 - Rete "Core"
 - Rete "Complementative"
- I nodi strategici**
- Nodi strategici di collegamento internazionale
 - Gate intercontinentali - nodo CORE TEN-T
 - Aeroporti nazionali - nodo CORE TEN-T
 - Aeroporti nazionali
 - Terminali intermodali
 - Dogana
- Reti esistenti ed elementi della programmazione generale**
- Reti esistenti**
- Linee AVIAC
 - Rete ferroviaria
 - Stazioni di Alta Velocità / Stazioni ferroviarie
 - Autostrada
 - Strade principali
- Programmazione in atto (PRMT - R.d.M. Art. 3)**
- Interventi sulla rete ferroviaria - progetto da aggiornare
 - Potenziamento/qualificazione del sistema autostradale e della grande mobilità ad opere connesse
 - Potenziamento/qualificazione della viabilità ordinaria
 - Progetto da aggiornare
- Le vie d'acqua**
- Porti
 - Canali navigabili Mantova - Adriatico

PTR – Tav PT4 - Gerarchia insediativa



- IL SISTEMA PRODUTTIVO**
- Meta-Distributi: ICT**
- Meta-Distributi: Biotecnologie alimentari
- Distributi**
- Apparecchiature elettriche, elettroniche e medicali
 - Confezioni, abbigliamento
 - Cuoi, calzature
 - Gomma e plastica
 - Legno
 - Mobili e arredi
 - Produzione e lavorazione metalli
 - Tessile
- RICERCA E UNIVERSITA'**
- Centro di ricerca della Commissione Europea - Joint Research Center di ISPIRA
 - Università e scuole di Alta Formazione Artistica e Musicale
- SANITA'**
- Ospedali
 - Casi di cura
 - Istituti di ricovero
 - Aziende ospedaliere
- TURISMO, IDENTITA' E FRUIZIONE**
- Il sistema ambientale, turistico e identitario dei grandi laghi
 - Il sistema ambientale, turistico e identitario della montagna
 - Città d'Arte
 - Località termali
 - Siti UNESCO
 - Musei

- IL SISTEMA POLICENTRICO**
- Milano e i poli di cintura dell'area metropolitana milanese
 - Poli di livello europeo
 - Poli regionali e le loro polarità di cintura
 - Poli provinciali
 - Poli intercomunal (grafica sovrapposta)
 - Le centralità della montagna
- LE CENTRALITA' DELL'ACCESSIBILITA' REGIONALE**
- I corridoi europei**
- Corridoio europeo
- I nodi strategici**
- Nodi strategici di collegamento internazionale
 - Gate intercontinentali - nodo CORE TEN-T
 - Aeroporti nazionali - nodo CORE TEN-T
 - Aeroporti nazionali
 - Terminali intermodali
 - Dogana
- Reti esistenti ed elementi della programmazione generale**
- Reti esistenti**
- Linee AVIAC
 - Rete ferroviaria
 - Stazioni di Alta Velocità / Stazioni ferroviarie
 - Autostrada
 - Strade principali
- Programmazione in atto (PRMT - R.d.M. Art. 3)**
- Interventi sulla rete ferroviaria - progetto da aggiornare
 - Potenziamento/qualificazione del sistema autostradale e della grande mobilità ad opere connesse
 - Potenziamento/qualificazione della viabilità ordinaria
 - Progetto da aggiornare
- Le vie d'acqua**
- Porti
 - Fiumi e canali navigabili
 - Linee di navigazione

PTR – Tav PT5 - Territori attrattività



RETE ECOLOGICA REGIONALE

- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER
- Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- Corridoi regionali primari a bassa e moderata antropizzazione
- Varco da deframmentare
- Varco da tenere e deframmentare
- Varco da tenere
- Gangli
- Varchi della Rete Ecologica - PTR

RIFERIMENTI TERRITORIALI

- Sistema idrico superficiale: fiumi e laghi principali
- Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale

Reti esistenti ed elementi della programmazione generale

- | | |
|---|--|
| <p>Reti esistenti</p> <ul style="list-style-type: none"> ●●●● Linea AV/AC Rete ferroviaria Stazioni di Alta Velocità / Stazioni ferroviarie Autostrade Strade principali | <p>Programmazione in atto (PRMT - R.d.M. All. 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> Interventi sulla rete ferroviaria - progetto da aggiornare Potenziamnto/riqualificazione del sistema autostradale e della grande viabilità ed opere connesse Potenziamnto/riqualificazione della viabilità ordinaria Progetto da aggiornare |
|---|--|

PTR – Tav PT6 - Rete Ecologica Regionale



Delimitazione delle fasce fluviali definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Fasce PAI A,B, Bpr,C

- Limite Fascia A
- Limite Fascia B
- Limite Fascia B di progetto
- Limite Fascia C

Delimitazione delle aree allagabili presente nelle mappe di pericolosità del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)

- Pericolosità RP scenario frequente (H)
- Pericolosità RP scenario poco frequente (M)
- Pericolosità RP scenario raro (L)

Aree a rischio idrogeologico molto elevato definito dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (Allegato 4.1 all'Elaborato 2 del PAI)

- Frane (Zona 1 - Zona 2)
- Esondazioni (Zona 1 - Zona 2 - Zona 1 - Zona B-Pr)
- Conoidi (Zona 1 - Zona 2)
- Valanghe (Zona 1 - Zona 2)

Rete Natura 2000

- Siti di importanza comunitaria (SIC) e Zone speciali di conservazione (ZSC)
- Zone di Protezione Speciale (ZPS)

Sistema delle aree protette

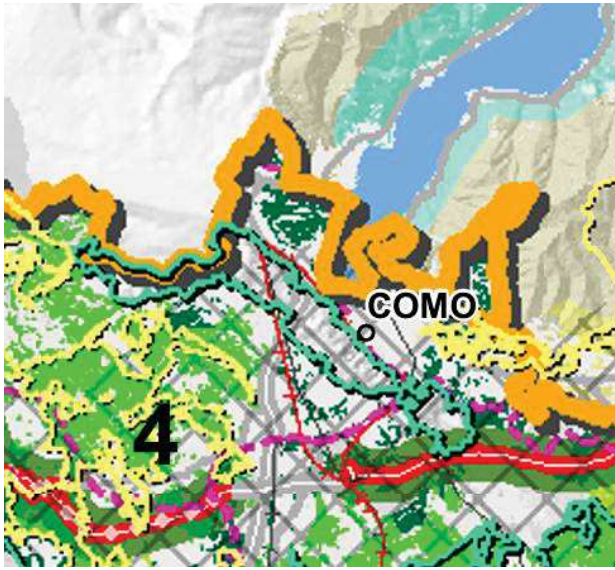
- Parchi Naturali
 - Parchi Regionali
 - Parchi Nazionali
 - Aree a convenzione Ramsar
- 1 Lago di Mazzola Plan di Spagna
2 Valli del Mincio
3 Paludi di Ostiglia
4 Torbiera di Inso
5 Palude di Brabbia
6 Isola Boscone
- 8 Siti riconosciuti dall'Unesco quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità

- 1 Insediamento industriale di Crespi d'Adda, 1995
- 2 Arte Rugiastre in Val Camonica, 1979
- 3 Sacri Monti di Lombardia, 2003
- 4 Santa Maria delle Grazie e Cenacolo, 1980
- 5 Città di Mantova e Sabbioneta, 2009
- 6 La Ferrovia Retica nei paesaggi di Albul e Bernina, 2008
- 7 Centri di potere e culto dell'Italia Longobarda, 2011
- 8 Monte San Giorgio, 2010
- 9 Mura di Bergamo, 2017
- 10 Palafitte dell'arco alpino, 2011

- Riserve della Biosfera - Man and the Biosphere (MAB)

- Ghiacciai
- Fiume Po
- Laghi

PTR – Tav PT7 - Zone di preservazione e salvaguardia ambientale



GLI SPAZI APERTI PER LA RICONCILIAZIONE ECOLOGICA DEI TERRITORI METROPOLITANI

Il sistema metropolitano pedemontano

Gli spazi liberi e la loro varietà

- Indice di Suolo Libero molto critico (< 40%)
- Indice di Suolo Libero critico (40% - 60%)
- Indice di Suolo Libero moderato (60% - 80%)
- Indice di Suolo Libero non critico (> 80%)
- I canali e i navigli di rilevanza paesaggistica regionale
- Gli ambiti paesaggistici dei grandi laghi

LE CONURBAZIONI DI FONDOVALLE E LE LORO AREE PERIURBANE

Corridoi ad alta antropizzazione

LA PROGETTAZIONE AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE

La mitigazione e la compensazione ambientale delle infrastrutture viarie

GLI AREE DI PROGRAMMAZIONE DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

Aree di rigenerazione del PTR Integrazione 1.r.31/14

LA PIANIFICAZIONE E LE GOVERNANCE LOCALI PER IL PROGETTO PAESISTICO/AMBIENTALE

I parchi regionali

Le governance locali - PLUS

LA MOBILITA' DOLCE DI SCALA TERRITORIALE

- Ciclovie turistiche nazionali (Sole, Garda, VenTo)
- Altre ciclovie nazionali (PGMC 2022)
- Percorsi ciclabili regionali (PRMC) in corso di aggiornamento

I RIFERIMENTI DEL TERRITORIO

- Le aree montane e prealpine, l'Oltrepò Pavese
- La collina
- I laghi
- I fiumi
- La pianura
- Superficie urbanizzata

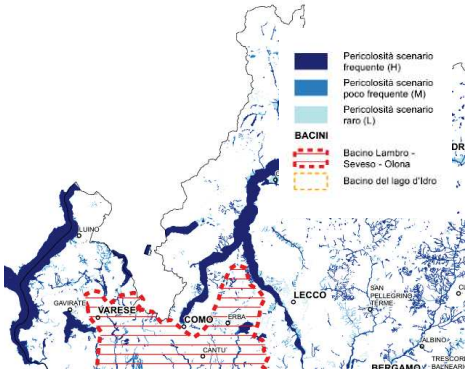
Reti esistenti ed elementi della programmazione generale

- | | |
|-----------------------|--|
| Reti esistenti | Programmazione in atto (PRMT - P.d.M. All. 3) |
| — Rete ferroviaria | — Interventi sulla rete ferroviaria |
| — Autostrade | — Interventi sulla rete ferroviaria - progetto da aggiornare |
| — Strade principali | — Potenziamento/qualificazione del sistema autostradale e della grande viabilità ed opere connesse |
| | — Potenziamento/qualificazione della viabilità ordinaria |
| | — Progetto da aggiornare |

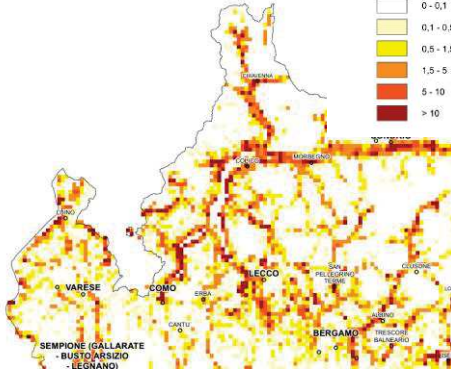
Indice del suolo libero
L'indice del suolo libero è calcolato come rapporto percentuale tra la superficie del suolo libero e la superficie territoriale
Si intende per **superficie del suolo libero** la differenza tra la superficie territoriale e la superficie urbanizzata (comprese le previsioni del PGT che ricadono sul tessuto consolidato)

PTR – Tav PT8 - Spazi aperti metropolitani

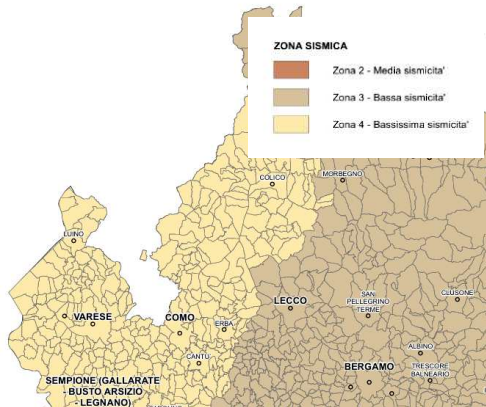
PGRA - AREE ALLAGABILI



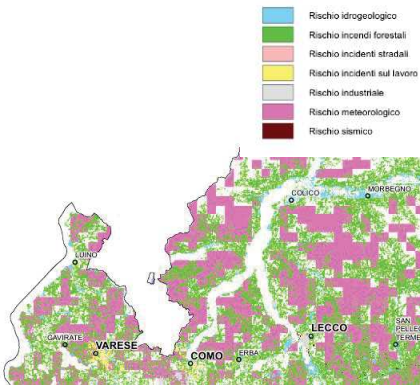
PRIM - RISCHIO IDROGEOLOGICO 1X1 KM



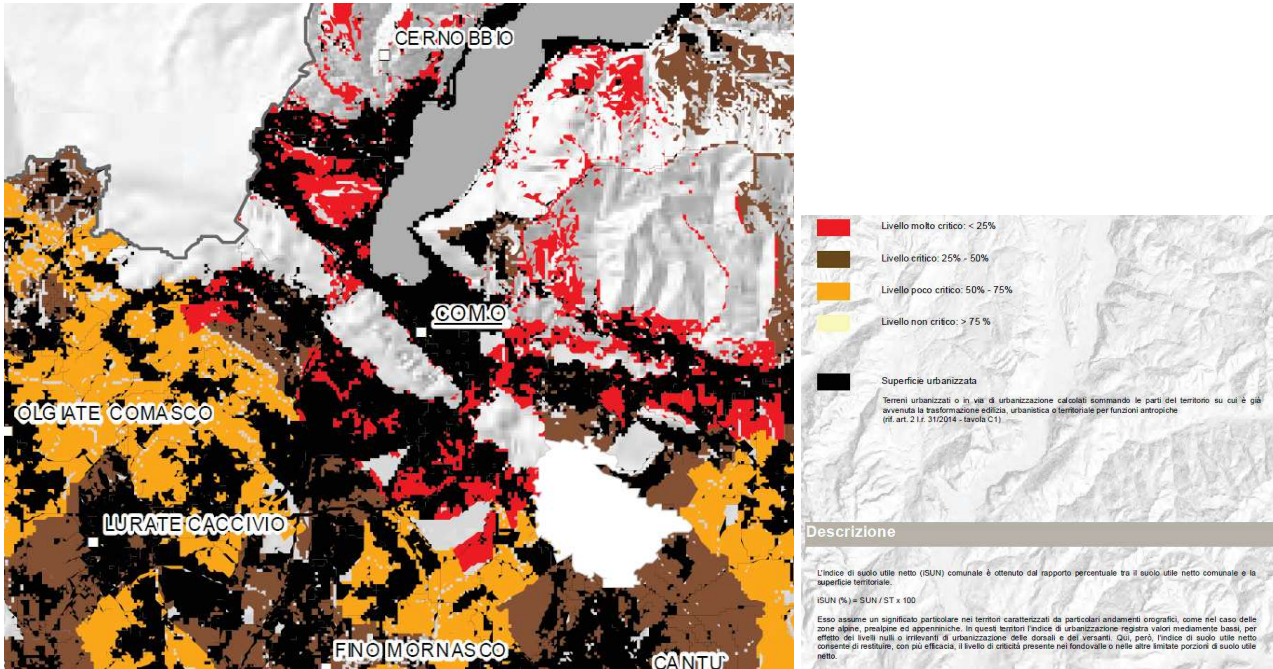
CLASSIFICAZIONE SISMICA DEI COMUNI LOMBARDI in base alla Delibera regionale 4244 del 15 aprile 2025



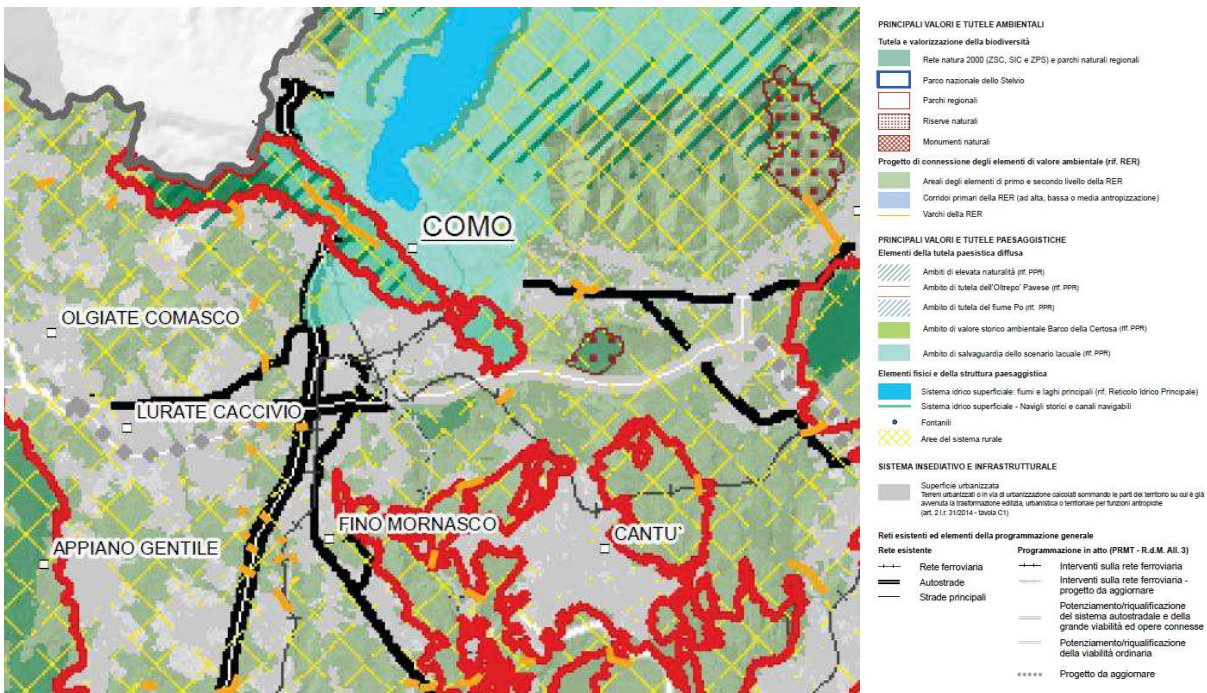
PRIM - RISCHIO DOMINANTE



PTR – Tav PT9 - Vulnerabilità e rischi



PTR – Tav PT10.1 - Consumo di suolo e rigenerazione - Suolo utile netto



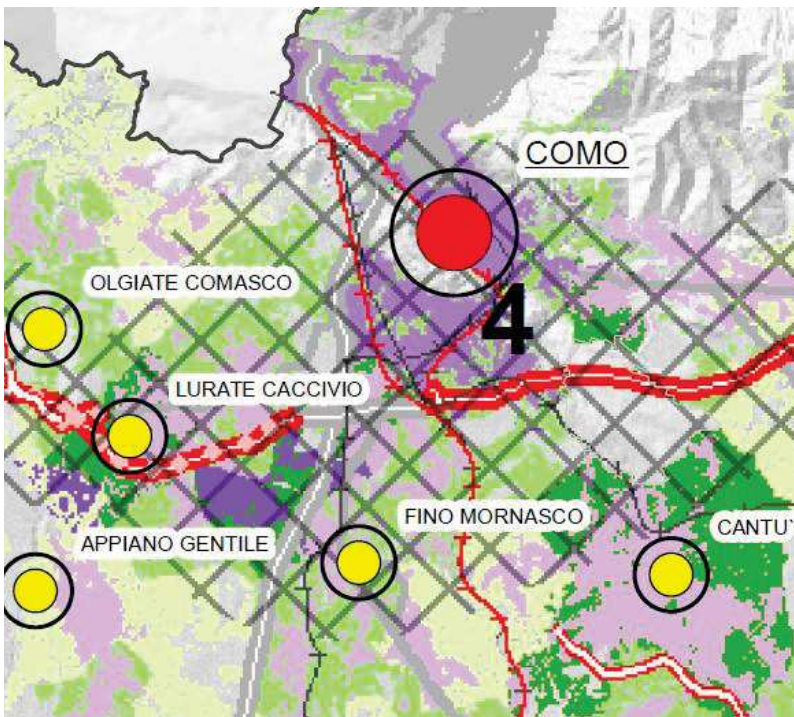
PTR – Tav PT10.2 - Consumo di suolo e rigenerazione - Valori paesistico-ambientali



Valori di qualità agricola dei suoli¹⁾ in base al Metland e agli elementi identitari del sistema rurale (rifer. al Valore agricolo del 2018)

- Valore agricolo alto
- Valore agricolo medio
- Valore agricolo basso
- Sistema idrico principale
- Suolo non agricolo (roccia, ghiacciai, aree sterili ecc...)
- Aree compromesse a causa della contaminazione dei suoli (siti contaminati e siti potenzialmente contaminati) (rifer. banca dati AGISCO)
- Superficie esterna al suolo utile netto
- Superficie urbanizzata
Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rifer. art. 2.1.1.3/2014 - tavola C1)

PTR – Tav PT10.3 - Consumo di suolo e rigenerazione - Qualità agricola del suolo utile netto



AREALI DI PROGRAMMAZIONE DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

- 1 - 21 (numero progressivo)
- Sono gli ambiti in cui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d'insieme delle aree della rigenerazione, affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e organizzazione territoriale.
- Capoluoghi provinciali - città di riferimento della pianificazione
- Polarità da PTCIP (abitanti > 10.000) centri minori di riferimento della pianificazione e programmazione territoriale

INCIDENZA DELLE AREE DA RECUPERARE SU SUPERFICIE URBANIZZATA¹⁾ (rifer. tavola C1)²⁾

L'incidenza è determinata dal rapporto tra superficie delle aree da recuperare e superficie urbanizzata. Le aree da recuperare comprendono le aree demersive, come risultano nell'OTF della Regione e le aree contaminate da bonificare, come risultano dalla banca dati AGISCO. La superficie urbanizzata è definita nella tavola C1.

- 0,01 - 2% Incidenza trascurabile - le aree da recuperare non condizionano la struttura urbana; la rigenerazione non costituisce una risorsa strategica
- 2,01 - 5% Incidenza bassa - le aree da recuperare non condizionano la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una risorsa
- 5,01 - 12% Incidenza alta - le aree da recuperare condizionano la struttura urbana; la rigenerazione è necessaria
- 12,01 - 42% Incidenza critica - la presenza di aree da recuperare condiziona negativamente la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una priorità

¹⁾ I comuni la cui superficie urbanizzata non è completa con una delle elaborazioni in legenda, risultano essere privi di aree da recuperare, ovvero di aree demersive e aree contaminate da bonificare, come risultano dalle banche dati regionali.

²⁾ Dati di incidenza e della superficie urbanizzata sono tratti alla base dell'elaborazione del PTCIP ai sensi della L. 31/2014 di cui DCR 411/2018.

INDICE DI URBANIZZAZIONE SU SUOLO UTILE NETTO (rifer. tavola PT10.1)

- > 20 - 35% Livello poco critico
- > 35 - 50% Livello mediamente critico
- > 50% Livello critico o molto critico

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Rete esistenti ed elementi della programmazione generale

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Rete ferroviaria Autostrade Strade principali | <ul style="list-style-type: none"> Interventi sulla rete ferroviaria Interventi sulla rete ferroviaria - progetto da approvare Potenziamnto/riqualificazione del sistema autostradale e della grande viabilità ed opere connesse Potenziamnto/riqualificazione della viabilità ordinaria |
|---|---|

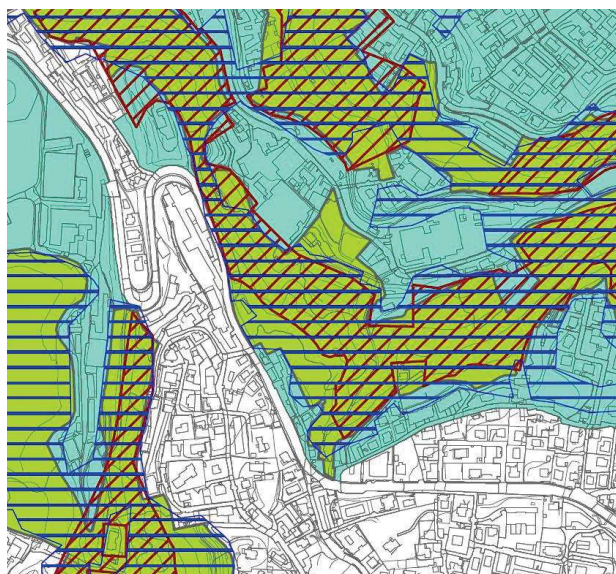
PTR – Tav PT10.4 - Consumo di suolo e rigenerazione - Strategie e sistemi della rigenerazione

La Giunta Regionale ha approvato il disegno definitivo della Rete Ecologica Regionale con deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009. Successivamente con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010 è stata pubblicata la versione cartacea e digitale degli elaborati.

Tale Rete è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

La RER ed i criteri per la sua implementazione, forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, nonché un'indicazione delle opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; inoltre essa costituisce un indirizzo per i P.T.C.P. provinciali ed i P.G.T. comunali e può fornire un quadro orientativo di carattere naturalistico ed ecosistemico.

La Rete Ecologica Regionale risulta individuata negli elaborati del PGT vigente del Comune di Como nella tavola "La Rete Ecologica" (v. estratto riportato); l'area in oggetto è interessata nello specifico dagli *Elementi di secondo livello*. Per le *Superfici urbanizzate*, la RER intende *favorire interventi di deframmentazione, mantenere i varchi di connessione attivi, migliorare i varchi in condizioni critiche, evitare la dispersione urbana*. In caso di *Infrastrutture lineari*, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, dispone l'individuazione di opere di *mitigazione e di inserimento ambientale*.



Legenda

-  Rete Ecologica Regionale
-  Parco Regionale della Spina Verde di Como
-  Rete Ecologica Provinciale - PTCP
-  Rete Ecologica Provinciale - PGT
-  Sistemi Ecologici Locali - PGT

Nota: sui perimetri delle reti ecologiche regionale (RER) e provinciale (PTCP) sono stati effettuati alcuni contenuti aggiustamenti e correzioni derivanti da una verifica di dettaglio, legata ad un passaggio di scala che consente di meglio puntualizzare le situazioni poste al margine e contestualmente di procedere ad alcune episodiche riduzioni dell'estensione in virtù dell'effettivo stato dei luoghi (avvalendosi anche del redigendo Piano di Indirizzo Forestale - PIF della Provincia di Como). Con riferimento in particolare alla RER, la verifica di dettaglio ha condotto a classificare le aree che non presentano connotazioni ecologico-naturalistiche entro gli ambiti con valenza paesaggistico-ambientale.

PGT - Documento di Piano - Tav. "La Rete Ecologica"

Il PTR, in applicazione dell'art. 19 della L.r. n. 12/2005 e s.m.i., ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Il PTR, già nella versione approvata nel 2010, ha in tal senso recepito, consolidato ed aggiornato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela. Il nuovo Piano Paesaggistico regionale (PPR) è divenuto così sezione specifica del PTR, costituendo la disciplina paesaggistica dello stesso e mantenendo, al contempo, una compiuta unitarietà ed identità.

Il titolo III della Normativa del PPR contiene disposizioni immediatamente operative.

Nello specifico, l'articolo 19 *Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi*, dispone obiettivi di salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e, per il Lago di Lecco e Como, la *valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungolago che sui versanti*.

L'art. 24 riconosce il *valore strategico della rete verde regionale, quale sistema integrato di boschi alberate e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione dei paesaggi di Lombardia. La rete verde regionale si relaziona in modo stretto con lo Schema direttore della rete ecologica regionale*.

Il PPR individua, inoltre, i *Principali fenomeni di degrado e compromissione del paesaggio e situazioni a rischio di degrado*. Nello schema seguente, afferente ai "processi di degrado paesaggistico", estratto della tavola H del PPR, si rileva che il degrado nel sistema metropolitano lombardo - fascia collinare e dell'alta pianura, in cui ricade il Comune di Como, è provocato dal processo di urbanizzazione e infrastrutturazione, nonché da criticità ambientali.



RISCHI DI DEGRADO PROVOCATO DA	AMBITO				
	CALAMITA'	PROCESSI DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE	TRASFORMAZIONE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA	ABBANDONO E DISMISSIONE	CRITICITA' AMBIENTALE
(Green)	X	X		X	
(Pink)		X			X
(Red diagonal)		X		X	X
(Yellow)		X	X	X	
(Yellow diagonal)	X	X	X	X	X

PTR - PPR - Schema e tabella interpretative del degrado

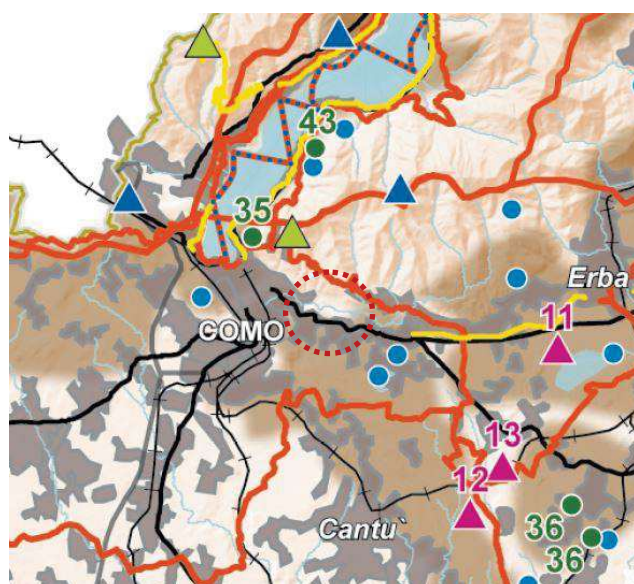
Gli elaborati grafici del PTR - PPR vigente classificano l'ambito oggetto di variante come di seguito indicato, mediante individuazione con tratteggio di colore rosso:



Legenda

- Ambiti geografici
 - Autostrade e tangenziali
 - Strade statali
 - Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
 - Confini provinciali
 - Confini regionali
 - Ambiti urbanizzati
 - Laghi
- UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO**
- Fascia alpina**
- Paesaggi delle valli e dei versanti
 - Paesaggi delle energie di rilievo
- Fascia prealpina**
- Paesaggi dei laghi insubrici
 - Paesaggi della montagna e delle dorsali
 - Paesaggi delle valli prealpine
- Fascia collinare**
- Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
 - Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina

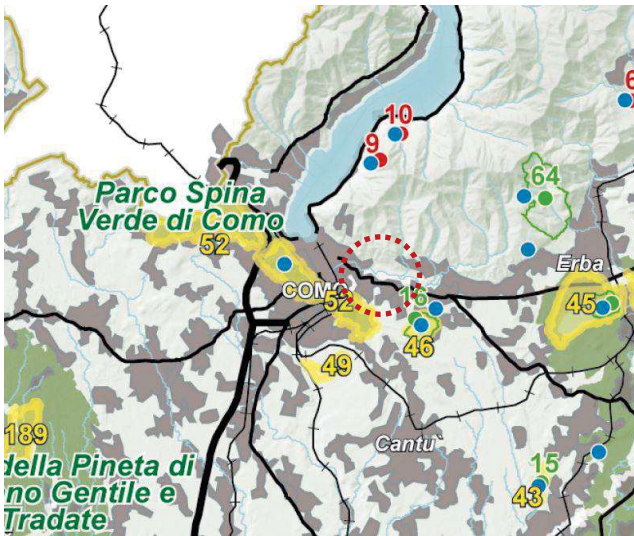
Tav. A - Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio: fascia prealpina - paesaggi della montagna e delle dorsali.



Legenda

- Confini provinciali
 - Confini regionali
 - Luoghi dell'identità regionale
 - Paesaggi agrari tradizionali
 - Geositi di rilevanza regionale
 - Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità
 - Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E]
 - Linee di navigazione
 - Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E]
 - Belvedere - [vedi anche Tav. E]
 - Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]
 - Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4]
 - Tracciati stradali di riferimento
 - Bacini idrografici interni
 - Ferrovie
 - Ambiti urbanizzati
 - Idrografia superficiale
 - Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE**
- Della montagna
 - Dell'Oltrepò
 - Della pianura

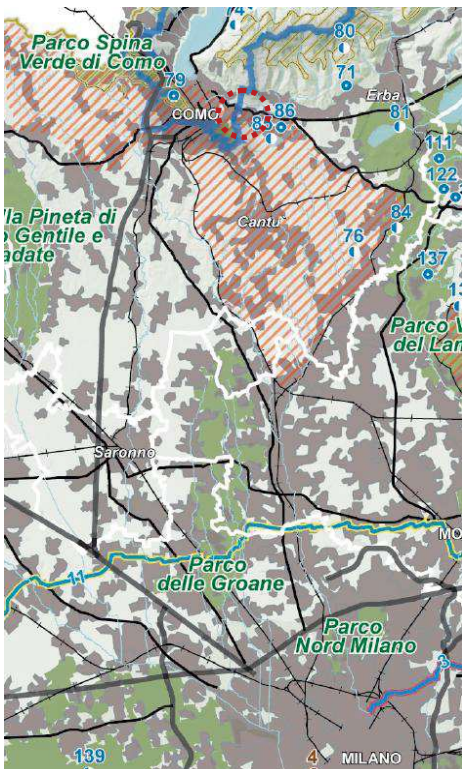
Tav. B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico.



Legenda

- Confini provinciali
 - Confini regionali
 - Bacini idrografici interni
 - Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
 - Idrografia superficiale
 - Ferrovie
 - Strade statali
 - Autostrade e tangenziali
 - Ambiti urbanizzati
 - Parco nazionale dello Stelvio
 - Monumenti naturali
 - Riserve naturali
 - Geositi di rilevanza regionale
 - SIC - Siti di importanza comunitaria
 - ZPS - Zone a protezione speciale
- PARCHI REGIONALI**
- Parchi regionali istituiti con ptcp vigente
 - Parchi regionali istituiti senza ptcp vigente

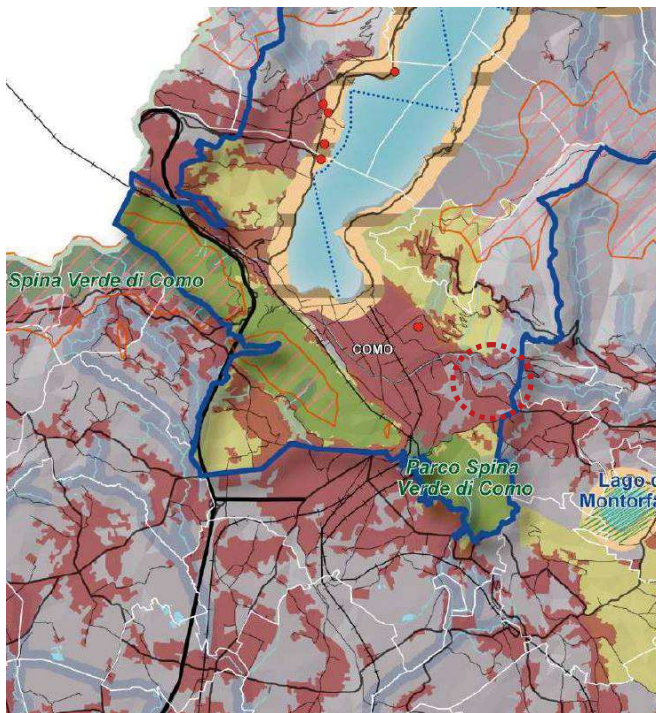
Tav. C - Istituzioni per la tutela della natura.



Legenda

- Confini provinciali
 - Confini regionali
 - Bacini idrografici interni
 - Idrografia superficiale
 - Ferrovie
 - Strade statali
 - Autostrade e tangenziali
 - Ambiti urbanizzati
 - Parco nazionale dello Stelvio
 - Parchi regionali istituiti
- AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO**
- Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]
 - Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18]
 - Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
 - Laghi insubrici Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b - D1c - D1d]
 - Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]
 - Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9]
 - Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]
 - Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
 - Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
 - Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
 - Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
 - Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
 - Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
 - Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
 - Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]

Tav. D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale.

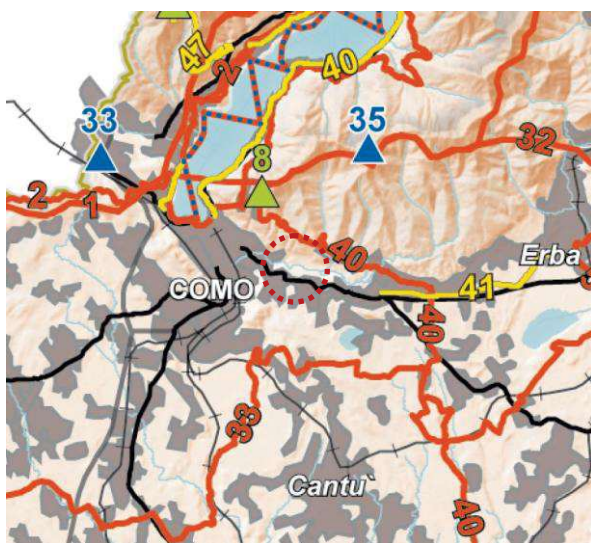


Legenda

- Confini comunali
- Confini provinciali
- Confini regionali
- Bacini idrografici interni
- Linee di navigazione
- Idrografia superficiale
- Ferrovie
- Strade locali
- Strade statali
- Autostrade e tangenziali
- Ambiti urbanizzati
- Parchi regionali istituiti
- Riserve naturali
- Bellezze individuali
- Bellezze d'insieme
- Zone umide
- Ambito di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua - [art. 142, D.lgs 42/04]
- Territori alpini - [art. 142, D.lgs 42/04]
- Territori contermini ai laghi tutelati - [art. 142, D.lgs 42/04]
- Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici [art. 19, commi 5 e 6]
- Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4]
- Ambiti di elevata naturalità

Tav. D1b - Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici: Lago di Como e Lecco.

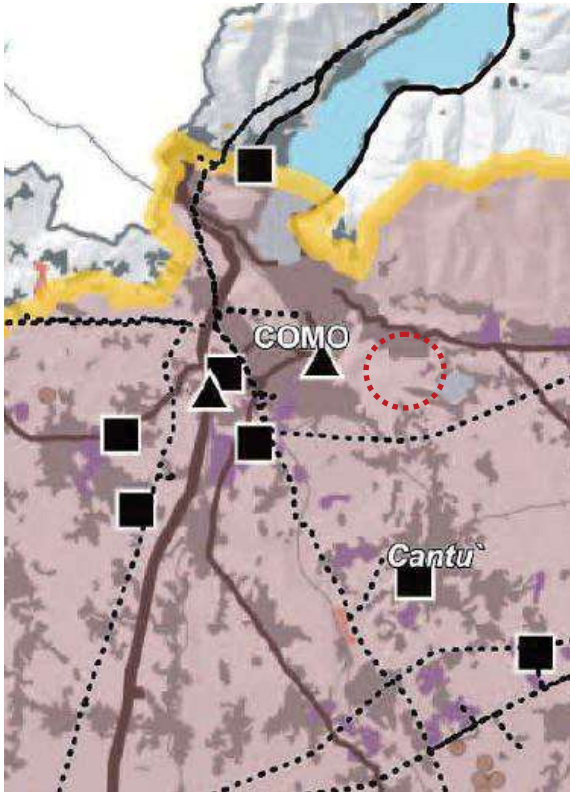
La tavola D1b del PTR vigente individua un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago, che ricomprende il compendio esaminato, e persegue per i territori contermini ai grandi laghi insubrici *l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi.*



Legenda

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Strade panoramiche - [art. 26, comma 9]
- Linee di navigazione
- Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, comma 10]
- Belvedere - [art. 27, comma 2]
- Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
- Tracciati stradali di riferimento
- Bacini idrografici interni
- Ferrovie
- Ambiti urbanizzati
- Idrografia superficiale
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

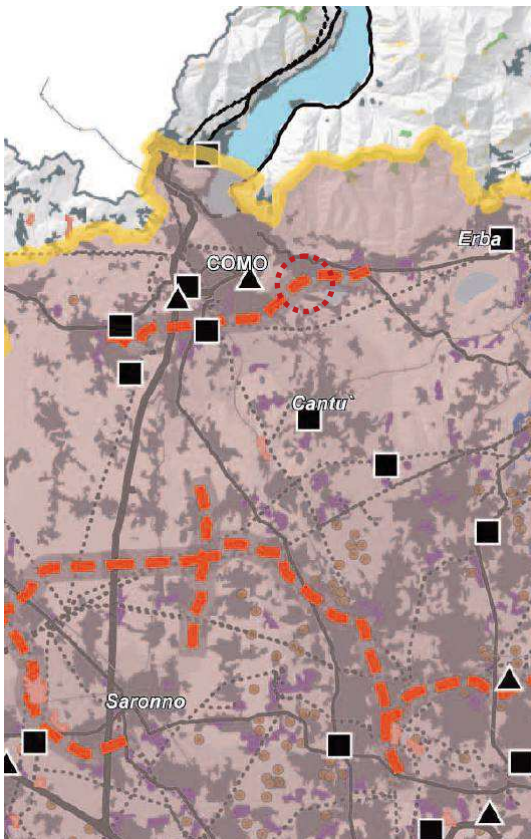
Tav. E - Viabilità di rilevanza paesaggistica.



Legenda

- Laghi e fiumi principali
 - Idrografia superficiale
 - Tessuto urbanizzato
 - Rete ferroviaria
 - Rete viaria di interesse regionale
1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI
 - Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2]
 2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI
 - Ambienti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
 - Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) - [par. 2.2]
 - Aeroporti - [par. 2.3]
 - Rete autostradale - [par. 2.3]
 - Elettrodotti - [par. 2.3]
 - Principali centri commerciali - [par. 2.4]
 - Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
 - Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]
 - Ambienti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]
 - Ambienti estrattivi in attività - [par. 2.7]
 - Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]
 3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA
 - Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4]
 4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DISMISSIONE
 - Cave abbandonate - [par. 4.1]
 - Aree agricole dismesse - [par. 4.6]
 5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI
 - Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]
 - Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]

Tav. F - Riquilificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

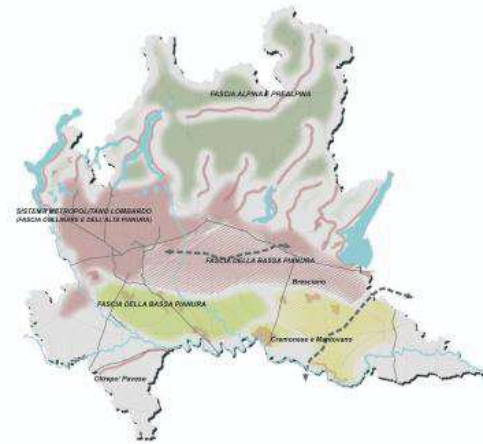


Legenda

- Laghi e fiumi principali
 - Idrografia superficiale
 - Tessuto urbanizzato
 - Rete ferroviaria
 - Rete viaria di interesse regionale
1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI
 - Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2]
 - Fango fuviale di deflusso della piena e di esondazione (fascia A e B) - [par. 1.4]
 - Fascia fuviale di inondazione per piena catastrofica (fascia C) - [par. 1.4]
 2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI
 - Ambienti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
 - Ambiente di possibile "distacazione" del "Sistema metropolitano lombardo" - [par. 2.1]
 - Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) - [par. 2.2]
 - Neo-urbanizzazione - [par. 2.1 - 2.2]
 - Aeroporti - [par. 2.3]
 - Rete autostradale - [par. 2.3]
 - Elettrodotti - [par. 2.3]
 - Linee ferroviarie alta velocità/alta capacità (esistenti e programmate) - [par. 2.3]
 - Interventi di grande visibilità programmati - [par. 2.3]
 - Principali centri commerciali - [par. 2.4]
 - Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
 - Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]
 - Distretti industriali - [par. 2.5]
 - Ambienti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]
 - Ambienti estrattivi in attività - [par. 2.7]
 - Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]
 3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA
 - Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4]
 4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DISMISSIONE
 - Cave abbandonate - [par. 4.1]
 - Pascoli sottoposti a rischio di abbandono - [par. 4.6]
 - Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono - [par. 4.6]
 - Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono - [par. 4.6]
 - Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono - [par. 4.6]
 5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI
 - Aree soggette a più elevato inquinamento atmosferico (zone critiche) - [par. 5.1]
 - Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]
 - Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]

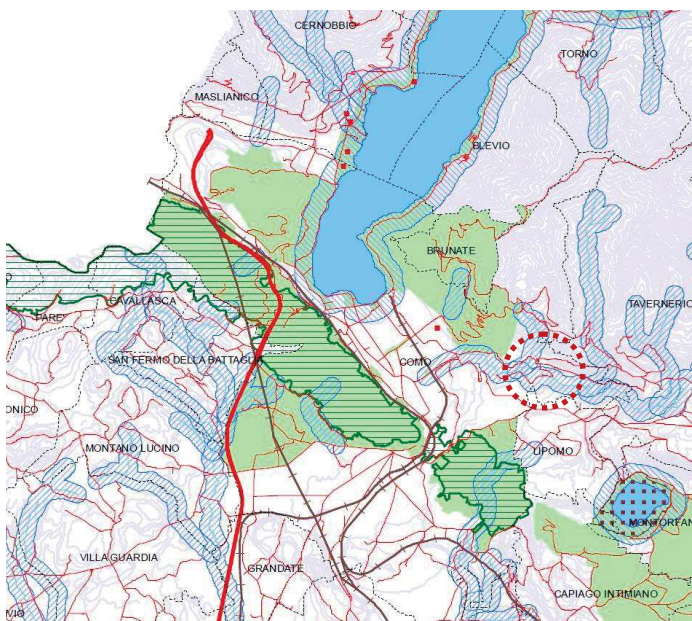
Tav. G – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale

SCHEMA E TABELLA INTERPRETATIVE DEL DEGRADO



AMBITO	TIPOLOGIA DI DEGRADO				
	DEGRADO PROLOCATALE	CALAMITÀ	PROCESSI DI DEGRADO E INDEBOLIMENTO DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO	DEGRADO PROLOCATALE	DEGRADO AMBIENTALE
ALPINA	X	X		X	
PREALPINA		X		X	X
BASSA PARONA		X	X	X	X
ALTA PARONA	X	X	X	X	X

Tav. H – Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti



Legenda

- Confini provinciali
- Confini comunali
- Curve di livello
- Ferrovie
- Autostrade
- Strade principali
- Rete viaria secondaria
- ▨ Aree alpine/appenniniche
- ▨ Ghiacciai
- ▨ Parchi
- ▨ Riserve
- ★ Zone umide
- Corsi d'acqua tutelati
- Aree idriche
- ▨ Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati
- Laghi
- ▨ Aree di rispetto dei laghi
- Bellezze d'insieme
- ★ Bellezze individue

Tav. Ic - Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 650 del 26/11/2024 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria n. 50 del 14/12/2024), in allegato al Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile (PRSS).

PTR V.A.S.

In applicazione della V.A.S. afferente al P.T.R. vigente, in osservanza del principio di sviluppo sostenibile, di cui al comma 4 - art.3-quater del D.Lgs.152/2006 e s.m.i., *La risoluzione delle questioni che involgono aspetti ambientali deve essere cercata e trovata nella prospettiva di garanzia dello sviluppo sostenibile, in modo da salvaguardare il corretto funzionamento e l'evoluzione degli ecosistemi naturali dalle modificazioni negative che possono essere prodotte dalle attività umane.* Tra gli obiettivi generali della Valutazione Ambientale Strategica sono stati pertanto considerati sia finalità di tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, sia obiettivi di mitigazione degli eventuali effetti negativi derivanti da azioni intraprese, per perseguire determinati fini di sviluppo, con l'intenzione di integrare obiettivi di carattere socioeconomico e di carattere ambientale. In quest'ottica si svolge l'analisi di coerenza, attività peculiare della V.A.S. volta a fare emergere sinergie e conflitti tra i diversi obiettivi, la cui articolazione, come esplicitato nel Rapporto Ambientale relativo alla V.A.S. del PTR 2010, può essere relativa al tempo, allo spazio e a tematiche specifiche.

Con approccio scientifico l'Analisi SWOT individua i punti di forza e di debolezza, le opportunità e le minacce per ciascuno dei sistemi territoriali individuati dal P.T.R., da cui discendono obiettivi, linee d'azione e relativi strumenti operativi.

Dall'analisi emerge che l'ambito in oggetto appartiene al sistema territoriale dei laghi, di rilevanza unica dal punto di vista ambientale, naturalistico e paesaggistico, da cui è possibile estrapolare i seguenti elementi di criticità e di potenzialità.

Punti di forza

Condizioni climatiche favorevoli data la capacità dei bacini lacuali di regolare il microclima locale

Elevata biodiversità faunistica: alta naturalità di alcuni contesti e alta variabilità di habitat presenti

Punti di debolezza

Mancanza di una strategia complessiva di governo delle trasformazioni territoriali e urbanistiche in un contesto caratterizzato da un mercato disordinato e da rilevanti fenomeni di urbanizzazione attorno ai laghi

Accessibilità insufficiente e problemi di congestione che provocano inquinamento ambientale e frenano la competitività dei territori

Opportunità

Posizione strategica di cerniera dei poli di Varese, Como, Lecco e Desenzano tra Sistema Montano e Pedemontano che offre possibilità per sviluppare servizi di rango elevato in un'ottica non locale

Versanti caratterizzati da paesaggi agrari o forestali ricchi di borghi, maggenghi, alpeggi, percorsi di connessione lago-crinali, aree boscate

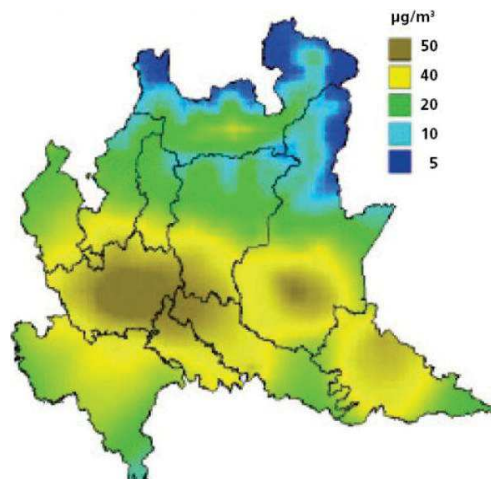
Minacce

Tendenza ad espandere l'abitato seguendo la ramificazione della rete stradale e contestualmente di fornire ad ogni residenza un proprio accesso veicolare che, alterando il carattere della consolidata sistemazione a ripiani e della preziosa concatenazione dei nuclei storici, è causa di bassa qualità dell'impianto urbanistico del sistema insediamenti-percorrenze

Bassa qualità dei nuovi interventi edilizi in rapporto al valore del contesto.

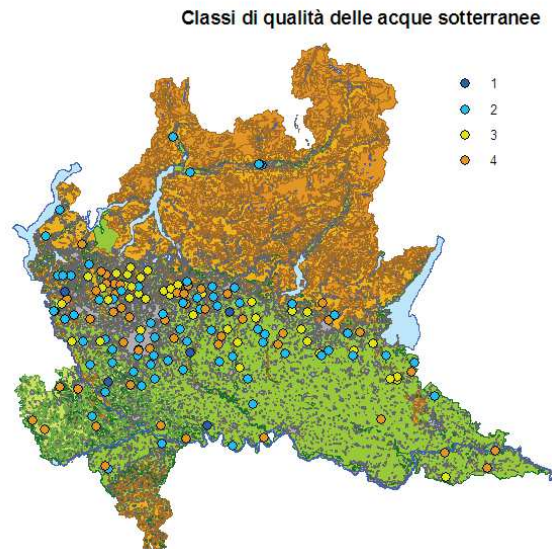
Si riportano schematicamente i principali fattori ambientali con i relativi indicatori di criticità.

Fattore aria. La qualità dell'aria, ai sensi del D.Lgs.155/2010 e s.m.i., è valutata con riferimento alla concentrazione di massa del particolato. Tale concentrazione è dovuta innanzitutto alle emissioni degli impianti di produzione di energia per il riscaldamento civile e al traffico veicolare, specificatamente a causa dei veicoli diesel e dei mezzi pesanti. La concentrazione di particolato dipende, oltre che dalle emissioni, dal perdurare di condizioni di forte stabilità atmosferica e dalla scarsa piovosità.



Concentrazione media annuale PM10 – 2006
Fonte ARPA Lombardia RSA 2007 – PTR V.A.S.

dei corpi idrici sotterranei, da esso emerge che nell'area pedemontana oggetto di studio vi è un elevato numero di falde classificate come "scadenti". Le condizioni del primo acquifero più superficiale sono di bassa qualità a causa delle attività industriali e agricole.



*Stato chimico della falda ai sensi del D.Lgs.152/99. Le classi corrispondono ad acque con caratteristiche idrochimiche da pregiate (Classe 1) a scadenti (Classe 4)
Fonte: Elaborazione da dati del PTUA della Regione Lombardia, 2003 – PTR V.A.S.*

Fattore suolo. Al suolo vengono riconosciute sia valenze naturalistiche, sia produttive in relazione alle attività che è in grado di supportare, tipicamente l'estrazione di materiali, l'utilizzo agricolo e industriale e l'edificazione.

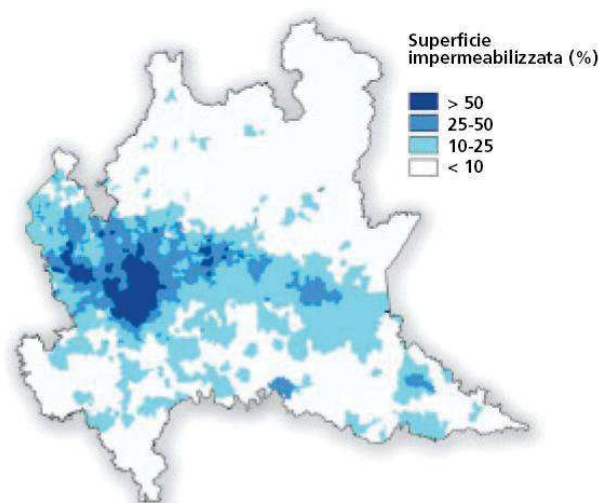
Nell'agricoltura le principali criticità sono rappresentate dall'uso di fertilizzanti chimici, fitofarmaci e spandimento di reflui zootecnici tali da determinare un accumulo di metalli pesanti e favorire il rilascio di composti dell'azoto e del fosforo, nonché dalla specializzazione colturale che comporta un abbattimento dei costi, ma rappresenta un pericolo per la biodiversità, così come l'aumento dell'urbanizzato che determina fenomeni di pressione ambientale e consumo di suolo difficilmente reversibile ed incidente sul sistema idrogeologico.

Dalle criticità dei principali fattori ambientali analizzati derivano le misure per la mitigazione e la compensazione degli effetti ambientali negativi.

Fattore aria. Al fine di limitare i fenomeni di inquinamento atmosferico Regione Lombardia adotta provvedimenti quali il fermo del traffico, il divieto di utilizzo di biomassa legnosa per il riscaldamento domestico, erogazione di fondi di finanziamento per il rinnovo del parco veicolare, finalizzato ad incentivare la sostituzione dei mezzi più inquinanti, nonché promozione del Trasporto Pubblico Locale.

Fattore acqua. In relazione alla tutela delle risorse idriche si rileva una carenza di un sistema completo di depurazione delle acque, pertanto, dovranno essere adeguati i sistemi depurativi, in particolar modo in caso di nuovi insediamenti. Tramite il Contratto di Fiume vengono favorite le azioni previste dal PTR a scala di bacino idrografico.

Fattore suolo. Gli indirizzi di Regione Lombardia, declinati anche alla scala locale, sono volti a ridurre i fenomeni di pressione ambientale tramite la salvaguardia dei paesaggi agrari e la riduzione del consumo di suolo, orientati alla deframmentazione delle aree naturali e alla de-impermeabilizzazione dei suoli, strategie che si traducono in salvaguardia della biodiversità, patrimonio a rischio prevalentemente a causa delle pressioni esercitate dalle attività antropiche, e prevenzione del rischio idrogeologico.



Superficie impermeabilizzata anno 2004
Fonte: ARPA Lombardia, RSA 2007 – PTR V.A.S.

Emerge da quanto sopra la necessità di conciliare la valorizzazione degli aspetti paesistici e naturalistici, elementi peculiari del sistema territoriale dei laghi e nello specifico dell'ambito in esame, con il supporto alle economie locali e alla salvaguardia delle popolazioni locali. A tutela della flora, della fauna e della biodiversità la Lombardia si è dotata di un ampio sistema di aree protette.

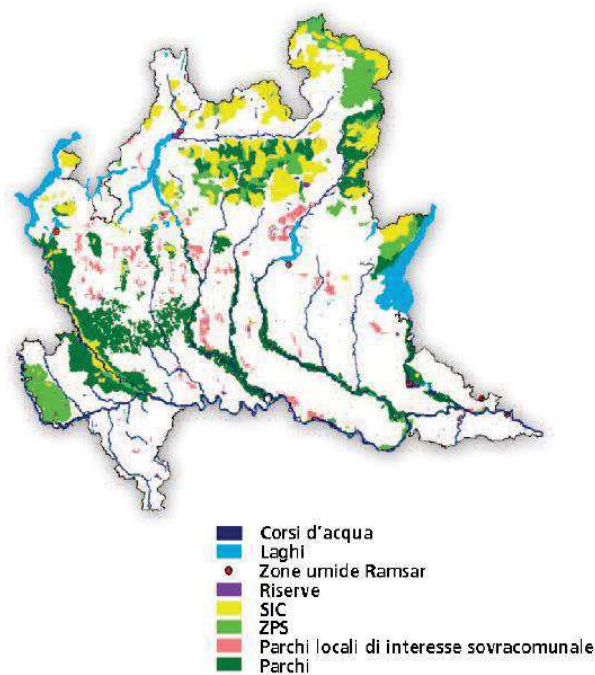
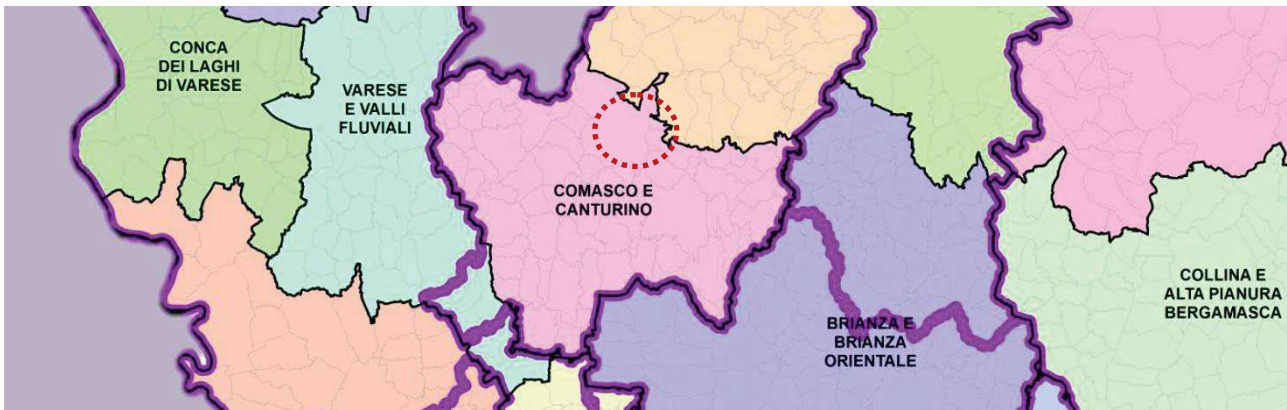


Figura n° Sistema delle aree protette
Fonte: ARPA Lombardia, RSA 2007 – PTR V.A.S.

PTR adeguato alla L.R. 31/2014

Con Delibera del Consiglio Regionale n. 411 del 19 dicembre 2018, che ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, pubblicata sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, è stata approvata e ha acquistato efficacia l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.R.31/2014 per la riduzione del consumo di suolo, l'obiettivo quantitativo è il consumo di suolo "zero" nel 2050. I P.G.T. e le relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo. L'integrazione del 2108/2019 ha provveduto ad articolare il territorio in ambiti con caratteri socio-economici, geografici, storici e culturali omogenei, finalizzati a consentire l'attuazione dei contenuti della L.R.31/2014.



Ambiti territoriali omogenei - Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R.31/2014

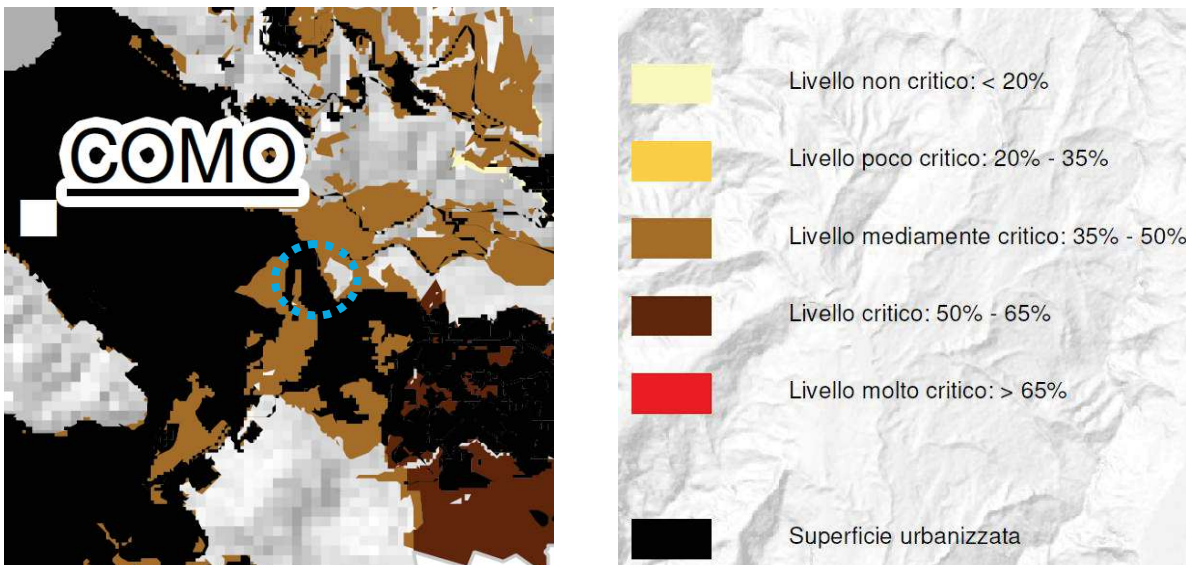
Ai fini del presente rapporto, si riassumono le ampie indagini contenute nel documento regionale. Risulta utile registrare che in relazione all'ambito COMASCO E CANTURINO, è posta l'attenzione sull'indice di urbanizzazione dell'ambito (38,5%), che è sensibilmente superiore all'indice provinciale (17,4%) e al collegato consumo di suolo che si registra soprattutto nella conurbazione di Como e lungo le sue radiali storiche.

L'analisi di Regione Lombardia registra significative potenzialità di recupero e rigenerazione urbana, rilevabili anche a scala Regionale, dando atto che i conflitti potenziali tra sistema insediativo e valori ambientali sono più alti e il livello di tutela ambientale delle aree libere della pianura è affidato ad alcuni PLIS e ai parchi regionali presenti lungo i confini esterni dell'A.t.o..

AMBITO TERRITORIALE	Superficie territoriale con dati PGT disponibili	Totale superficie urbanizzata (SU)	Totale superficie urbanizzabile (Surb)	Consumo di suolo rispetto alla superficie territoriale con dati PGT disponibili	Indice di urbanizzazione
	ha	ha	ha	%	%
COMASCO E CANTURINO	37.605	14.403	1.288	41,7	38,3
LARIO COMASCO	88.276	6.867	593	8,5	7,8
VARESE E VALLI FLUVIALI	2.140	364	34	18,6	17,0
TOTALE PROVINCIA	128.021	21.633	1.915	18,4	16,9

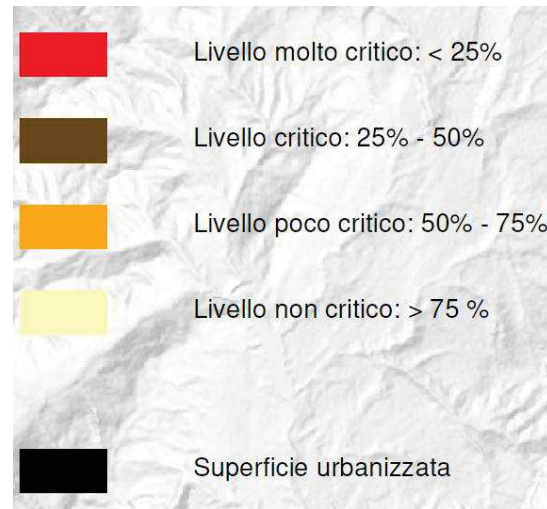
Estratto analisi Ato - Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R.31/2014

A fronte dei dati di analisi, in sintesi la soglia di riduzione del consumo di suolo, indicata nell'adeguamento del PTR, è in prima fase tra il 20 e il 25% per le funzioni residenziali e pari al 20% per le altre funzioni urbane (art. 3, comma 1 lett.o, L.R.31/2014). In ordine alle valutazioni del documento regionale è significativa l'analisi del suolo non urbanizzato esposto a possibili aspettative insediative (suolo utile netto). Nelle tavole di progetto dell'adeguamento sono rappresentati i livelli di criticità del suolo utile netto, restituiti attraverso l'indice di urbanizzazione, calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata (SU) comunale e la superficie territoriale. $iU (\%) = SU / ST \times 100$.



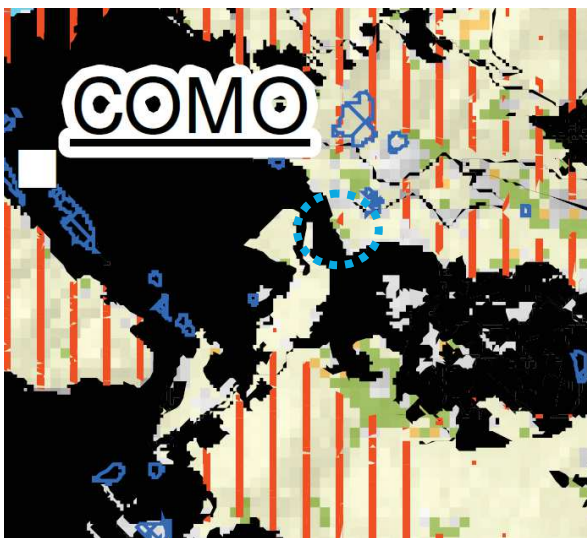
PTR – Tav PT10.1 - Consumo di suolo e rigenerazione - Suolo utile netto

L'analisi dell'indice di suolo utile netto (iSUN) comunale, è ottenuto dal rapporto percentuale tra il suolo utile netto comunale e la superficie territoriale. $iSUN (\%) = SUN / ST \times 100$. Sono evidenti il livello mediamente critico dell'indice di urbanizzazione e quello molto critico dell'indice di suolo utile netto, in ordine all'ambito oggetto di verifica preliminare.

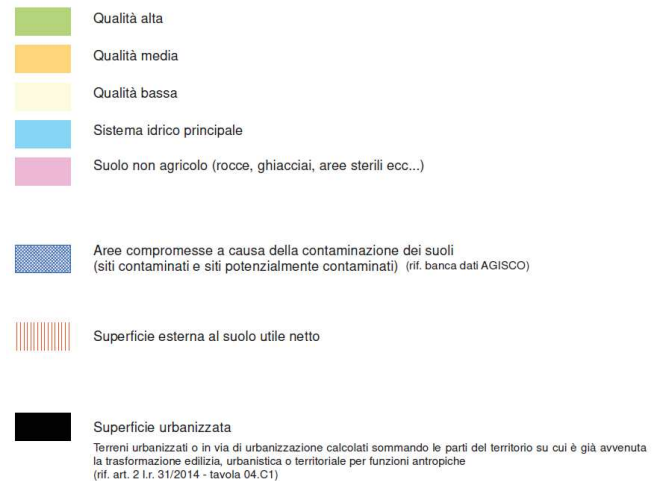


PTR – Tav PT10.1 - Consumo di suolo e rigenerazione - Suolo utile netto

L'estratto seguente rappresenta il valore agronomico dei suoli in relazione al suolo utile netto, evidenziando i possibili conflitti tra pressione insediativa, sistema rurale e qualità agronomica dei terreni.



Valori di qualità agricola dei suoli in base al Metland e agli elementi identitari del sistema rurale (rif. tavola 02.A3)



PTR – Tav PT10.3 - Consumo di suolo e rigenerazione - Qualità agricola del suolo utile netto

La rappresentazione dell'elaborato relativo alla *Qualità agricola del suolo utile netto*, inserito per estratto, non consente un'individuazione puntuale dell'ambito oggetto della valutazione preliminare, diversamente da quelle precedenti.

Come ricordato il tema del consumo di suolo è introdotto nella pianificazione regionale in seguito all'approvazione della L.R.31/2014¹. Il PTR integrato sulla base di detta normativa, prende atto che le dinamiche insediative dei territori, diversi tra loro, devono essere letti e indirizzati attraverso strumenti multipli e calibrati in riferimento alle specificità delle Province/CM e degli Ambiti territoriali omogenei. La soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo differenziata per la Provincia di Como è in prima fase, per la funzione residenziale, tra il 20% e il 25%. Per le altre funzioni urbane la soglia di riduzione di consumo di suolo è pari al 20%.

Le aree oggetto della variante non essendo ricomprese nella superficie urbanizzata e urbanizzabile, non concorrono al raggiungimento dell'obiettivo di riduzione tendenzialmente previsto da Regione Lombardia nella prima fase.

Con riferimento all'art. 2, comma 3 della L.R.31/2014, *gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il documento di piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali.*

Nei criteri di riduzione del consumo di suolo, l'integrazione del PTR precisa che *laddove i fabbisogni dimostrati dai Comuni non possano essere soddisfatti dalla rigenerazione urbana nell'arco di vigenza o di riferimento temporale del PGT, ne è comunque ammesso il soddisfacimento su superficie agricola o naturale* con determinate limitazioni.

Nella redazione degli strumenti urbanistici comunali, in particolare della Carta del consumo di suolo, il PTR adeguato prescrive che il territorio sia classificato in "superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie agricola o naturale", le tre voci devono coprire l'intero territorio comunale, a cui si sovrappongono le "aree della rigenerazione". La Carta del consumo di suolo costituisce parte integrante del PGT, viene aggiornata ad ogni variante degli atti costituenti il PGT che preveda consumo di suolo e deve contenere:

- *il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della L.R.31/2014 (2 dicembre 2014);*

¹ La definizione adottata è la seguente: *trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agrosilvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici di nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile.*

- *il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi della lett. c) comma 1 art. 2 L.R.31/2014 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della L.R.12/2005, necessario ai fini dell'applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 5 della L.R.12/2005;*
- *la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della L.R.31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale.*

Come specificato all'art. 3 comma 1 k) della L.R. 31/2014, la *Carta del consumo di suolo "costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti anche solo parzialmente, consumo di nuovo suono [suolo]"*.

L'art. 5 comma 4 della medesima legge prevede inoltre che *"fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005 (...) i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero."*

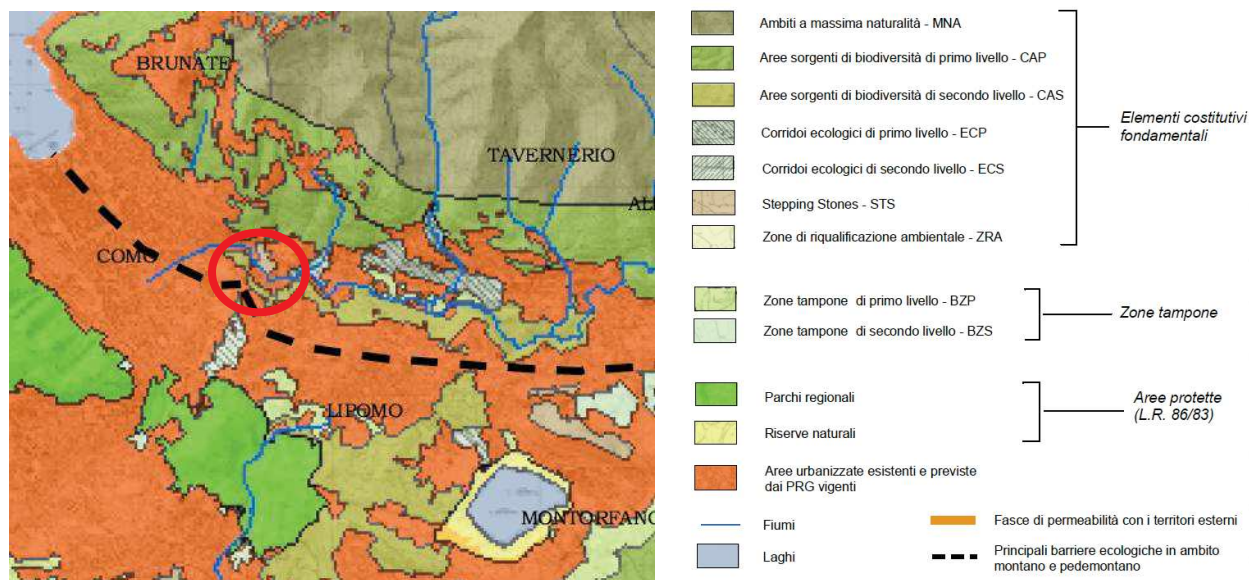
Come indicato dal punto 2 lettera b-bis del comma 2 dell'art. 19 della L.R.12/2005, il PTR integrato declina criteri, indirizzi e linee tecniche di contenimento del consumo di suolo alla scala d'ambito. Nello specifico per l'ambito che comprende il Comune di Como, *la riduzione del consumo di suolo deve essere finalizzata al consolidamento e alla tutela delle aree libere e le previsioni di trasformazione devono, prioritariamente, essere orientate alla rigenerazione.*

PTCP

Il PTCP della Provincia di Como è stato approvato dal Consiglio Provinciale il 2 agosto 2006, è divenuto efficace il 20 settembre 2006 a seguito della pubblicazione sul BURL. *Definisce gli obiettivi generali di pianificazione territoriale di livello provinciale attraverso l'indicazione delle principali infrastrutture di mobilità, delle funzioni di interesse sovracomunale, di assetto idrogeologico e difesa del suolo, delle aree protette e della rete ecologica, dei criteri di sostenibilità ambientale dei sistemi insediativi locali.*

PTCP vigente

In riferimento ai contenuti paesistici il PTCP vigente del 2006 individua la rete ecologica provinciale, quale strumento per l'analisi e la salvaguardia degli aspetti concernenti la biodiversità e predispone la carta del paesaggio, quale strumento di analisi degli aspetti inerenti il valore degli elementi di interesse paesaggistico. In relazione all'ambito in esame risulta opportuno evidenziare come sia previsto che la *classificazione ed estensione* della rete ecologica rappresentata nella cartografia del PTCP, *possa essere meglio precisata da parte di strumenti urbanistici comunali.* Tra gli elaborati del PTCP vigente, approvato nel 2006, è indicata la Tavola A4 *La Rete ecologica.*



PTCP 2006 - Tavola A4 La Rete ecologica

La scala di rappresentazione dell'elaborato in questione non consente la puntuale identificazione della classificazione afferente all'ambito in trattazione; tuttavia, è possibile verificare alla scala di maggior dettaglio sul geoportale provinciale la configurazione della rete ecologica. L'ambito in questione è individuato sul geoportale tra le aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG allora vigenti, quindi esterno alla Rete Ecologica Provinciale.



Geoportale Provincia di Como - marzo 2023 - aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG

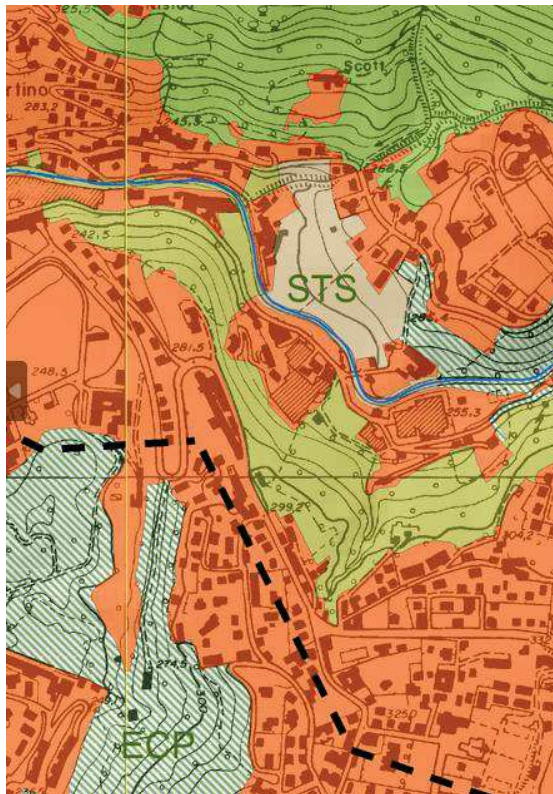
Il PGT vigente di Como, già in fase di adozione nel 2012, ha operato una ridefinizione in ampliamento di detta REP, inserendo parte del compendio di cui si tratta in ambito RE1 - Rete Ecologica Provinciale. La Provincia di Como nel parere di compatibilità ha preso atto della migliore precisazione del perimetro della Rete Ecologica da parte del Comune di Como e, nelle pubblicazioni sul geoportale, ha acquisito i contenuti del piano comunale, inserendo il compendio tra le *Aree sorgenti di biodiversità di 2° livello* della Rete ecologica.



Geoportale Provincia di Como - marzo 2023 - aree sorgenti di biodiversità di 2° livello

Detta acquisizione è rinvenibile sul geoportale provinciale e collocabile nelle facoltà di estensione della rete ecologica previste nella normativa del PTCP., quindi pubblicata in rete e ratificata con il parere di compatibilità espresso mediante provvedimento del Settore Programmazione e Territorio

Parchi e Comunicazione della Provincia di Como, n. 19367 di protocollo, n. 18 di registro del 15.05.2013. Come si evince dalla documentazione reperita, su tale ampliamento risultano anche successive rielaborazioni del 2015 con aggiornamento della tavola A4.



IL SISTEMA
PAESISTICO-AMBIENTALE

PROVINCIA DI COMO



LA RETE ECOLOGICA

A4

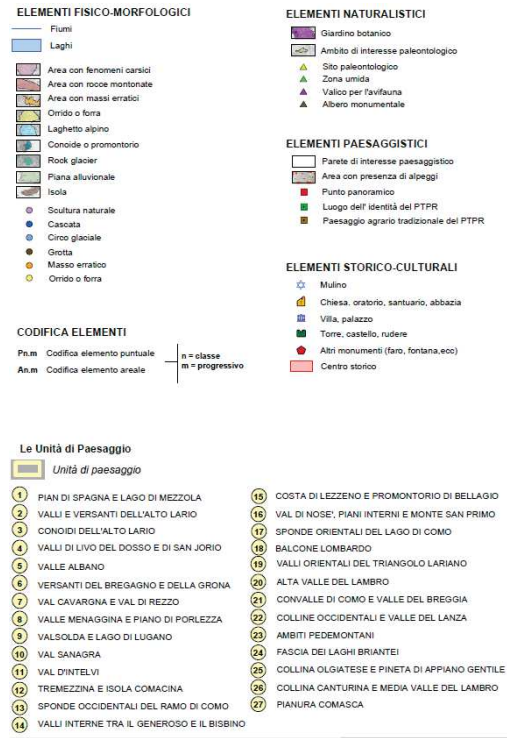
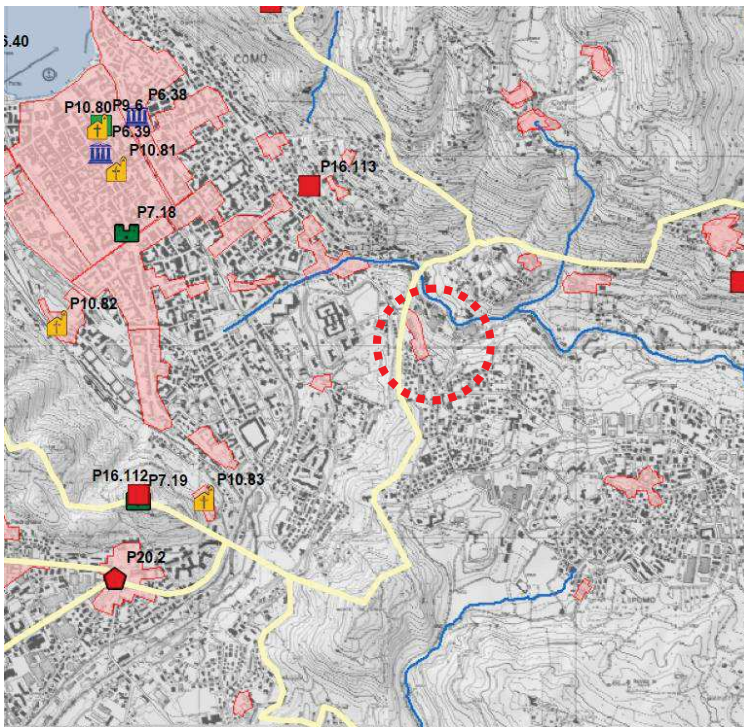
Data ultimo aggiornamento: mercoledì 25 febbraio 2015

LEGENDA

	Ambiti a massima naturalità - MNA	} <i>Elementi costitutivi fondamentali</i>
	Aree sorgenti di biodiversità di primo livello - CAP	
	Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello - CAS	
	Corridoi ecologici di primo livello - ECP	
	Corridoi ecologici di secondo livello - ECS	
	Stepping Stones - STS	
	Zone di riqualificazione ambientale - ZRA	
	Zone tampone di primo livello - BZP	} <i>Zone tampone</i>
	Zone tampone di secondo livello - BZS	
	Parchi regionali	} <i>Aree protette (L.R. 86/83)</i>
	Riserve naturali	
	Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti	
	Fiumi	
	Laghi	
	Fasce di permeabilità con i territori esterni	
	Principali barriere ecologiche in ambito montano e pedemontano	

L'inserimento del terreno in questione nella REP appare di rilievo in quanto, a differenza della RER che disincentiva ma non vieta esplicitamente la nuova costruzione in tale contesto, le prescrizioni della normativa provinciale all'articolo 11 ne escludono l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo.

La Carta del paesaggio del PTCP vigente del 2006 *dettaglia e meglio definisce le "unità tipologiche di paesaggio" (UTP) del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), individuando nei propri elaborati 27 ambiti omogenei per caratteristiche fisico-morfologiche, naturalistiche e culturali denominate "unità tipologiche di paesaggio del PTCP"*. Il territorio del Comune di Como appartiene perlopiù all'unità tipologica di paesaggio n. 21 *Convalle di Como e Valle della Breggia*, l'ambito in oggetto è però collocato nell'unità 23 *Ambiti pedemontani*, sul confine delle due unità.



PTCP 2006 - Tavola A2.c Il Paesaggio

L'articolo 38 delle NTA del PTCP del 2006 dispone le modalità per la valutazione di sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato. Obiettivo della sostenibilità è prescrivere il rispetto della superficie ammissibile delle espansioni, in base all'ambito territoriale e all'area urbanizzata.

Indice consumo di suolo = $\frac{\text{Area urbanizzata}}{\text{Superficie Comune}}$

Ambito territoriale	Classi indice del Consumo del Suolo (% di Area Urbanizzata rispetto Superficie Territoriale)				
	A	B	C	D	E
1 Alto Lario	0-2,5%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%
2 Alpi Lepontine	0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%
3 Lario Intelvese	0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%
4 Triangolo Lariano	0-10%	10-17,5%	17,5-25%	25-40%	40-100%
5 Como e area urbana	0-30%	30-35%	35-40%	40-45%	45-100%
6 Olgiatese	0-20%	20-25%	25-30%	30-40%	40-100%
7 Canturino e marianese	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%
8 Brughiera comasca	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%

Limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata					
	6,00%	2,70%	1,70%	1,30%	1,00%
	+ Incremento (criteri premiali: fino a 1%)				

Risulta utile precisare che per il Comune di Como viene riconosciuta dal PTCP del 2006 una quota aggiuntiva di espansione insediativa nella misura massima dell'1,5 % dell'area urbanizzata. Lo schema di calcolo per la superficie ammissibile delle espansioni è contenuto nella normativa del PTCP ed è il seguente.

3. La superficie ammissibile delle espansioni risulta quindi dalla formula:

$$S.A.E = A.U. \times (L.A.E. + I.Ad.)$$

Ambito territoriale	Classi di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)				
	A	B	C	D	E
1 Alto Lario	0-3%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%
2 Alpi Lepontine	0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%
3 Lario Intelvese	0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%
4 Triangolo Lariano	0-10%	10-17,5%	17,5-25%	25-40%	40-100%
5 Como e area urbana	0-30%	30-35%	35-40%	40-45%	45-100%
6 Olgiatese	0-20%	20-25%	25-30%	30-40%	40-100%
7 Canturino e marianese	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%
8 Brughiera comasca	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%

Limiti ammissibili di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.)					
	6,00%	2,70%	1,70%	1,30%	1,00%
	+ I.Ad. (previsto da criteri premiali: max 1,00% di A.U.)				

Superficie ammissibile delle espansioni: $S.A.E. = A.U. \times (L.A.E. + I.Ad.)$

Legenda

- A.U. = Area urbanizzata
- I.C.S. = Indice del consumo del suolo (rapporto % di A.U. rispetto alla S.T.)
- L.A.E. = Limite ammissibile di espansione della sup. urb. (incremento % di A.U.)
- S.T. = Superficie Territoriale del Comune
- I.Ad. = Incremento addizionale delle espansioni (previsto da criteri premiali: max 1,00% di A.U.)
- S.A.E. = Superficie ammissibile delle espansioni = A.U. x (L.A.E. + I.Ad.)

Il PGT vigente del Comune di Como ha sviluppato le verifiche secondo i criteri provinciali e ha determinato una *Superficie massima ammissibile* delle espansioni pari a 62.861,27 metri quadri, pari a circa 10 campi da calcio e maggiore dell'estensione del Sito d'Interesse Comunitario Palude d'Albate.

PTCP variante

Con Delibera della Giunta Provinciale n. 32 del 23 febbraio 2012, è stato dato avvio al procedimento di redazione della variante al PTCP e dell'adeguamento ai contenuti del PTR.

Nel 2011 è stato redatto un primo Rapporto di Monitoraggio sul raggiungimento degli obiettivi del PTCP, e nel 2017 (dopo oltre dieci anni dalla sua approvazione), su mandato dell'Amministrazione Provinciale, è stato elaborato dagli Uffici e approvato dal Consiglio Provinciale (con deliberazione n. 35 del 27 giugno 2017), un nuovo documento, denominato "2° Rapporto di Monitoraggio", finalizzato alla stesura delle "Linee Guida", propedeutiche alla redazione di una variante generale di aggiornamento e adeguamento del Piano medesimo;

Successivamente, in coerenza con gli esiti del 2° Rapporto di Monitoraggio, è stata data indicazione di sviluppare una serie di temi di rilievo, che prioritariamente necessitavano di un aggiornamento nell'ambito della variante al Piano Provinciale, e che sono stati individuati in un apposito documento dal titolo "Linee Guida-stralcio".

Con deliberazione del Presidente n. 148 del 28 ottobre 2021, sono state individuate le Autorità Procedente e Competente per la V.A.S. della variante al PTCP.


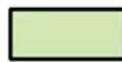



A partire dal 10 gennaio 2022 è stato messo a disposizione dei soggetti e degli Enti interessati il Documento di Scoping. In data 03/02/2022 ha avuto luogo la prima conferenza VAS.

PLIS Valle del Torrente Cosia

Con deliberazione n. 76 del 6 agosto 2019, poi trasmessa a Regione Lombardia il 7 agosto 2019, il Presidente della Provincia di Como ha deliberato ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 della L.R.86/1983 e s.m.i. e della D.G.R. n. 08/6148 del 12 dicembre 2007, il riconoscimento del PLIS *Valle del Torrente Cosia*, situato nei comuni di Como, Tavernerio e Albese con Cassano. Nel dispositivo del riconoscimento è individuato planimetricamente l'ambito del PLIS mediante il richiamo della tavola 6, oltre alla convenzione sottoscritta dai comuni suddetti e, sempre nel dispositivo, sono approvate le *Modalità di pianificazione e gestione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Valle del Torrente Cosia*.



LEGENDA

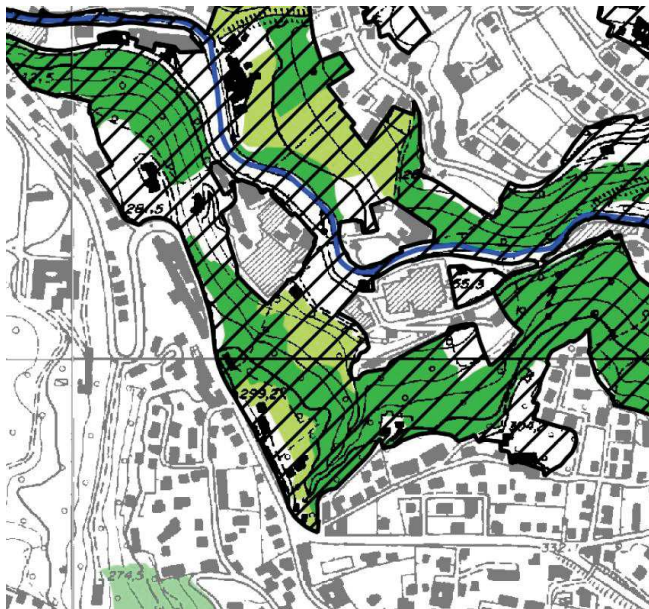
-  Torrente Cosia
-  Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Valle del Torrente Cosia
-  Confini comunali (Como, Tavernerio, Albese con Cassano)
-  Aree antropizzate^[1] interne al PLIS
-  Aree antropizzate^[1] in prossimità del PLIS

[1] Fonte: DUSAF Regione Lombardia




PLIS - Tavola 6 - DATI DIMENSIONALI - allegata alla deliberazione provinciale n. 76

Con deliberazione consiliare 49 del 20 maggio 2019, è stata approvata la rettifica del perimetro di parco riportato negli atti del PGT e, conseguentemente, la documentazione allegata all'istituzione dello stesso. In precedenza, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 20 marzo 2017 il Comune di Como, nell'ambito dell'istituzione del PLIS, ha approvato degli ulteriori elaborati, richiamati peraltro nelle premesse della deliberazione n. 76 provinciale e composti congiuntamente con gli altri Enti locali, attestando peraltro *che la documentazione predisposta è stata redatta in conformità all'azonamento/classificazione e alle Norme/disposizioni attuative di ciascuno degli strumenti urbanistici vigenti dei Comuni interessati da PLIS*. Il compendio in esame risulta in sostanza ricompreso nel PLIS e la *Disciplina delle destinazioni d'uso del suolo - Disposizioni regolamentari* allegata alla citata deliberazione comunale e trasmessa alla provincia precisa che *negli Ambiti agricoli sono consentiti gli interventi previsti ai sensi del titolo III artt. 59 e 60 della L.R.12/2005 e s.m.i. Considerate la valenza paesaggistico-ambientale e la morfologia del territorio, nonché la contenuta estensione delle aree utili alle attività zootecniche e/o agricole seminative, in*



questi ambiti tali attività potranno essere svolte limitando le connesse opere/infrastrutture alle sole strette esigenze dettate dalla conduzione del fondo.



LEGENDA

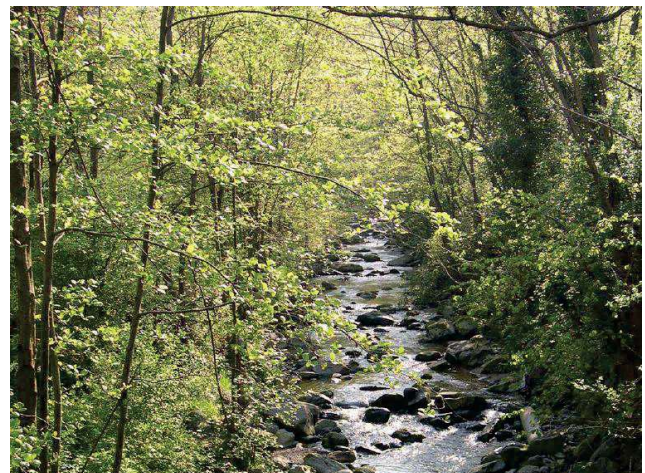
-  Torrente Cosia
-  Perimetro Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Valle del Torrente Cosia
-  Confini comunali (Como, Tavernerio, Albese con Cassano)

DESTINAZIONI D'USO: AMBITI AGRICOLI E BOSCHIVI

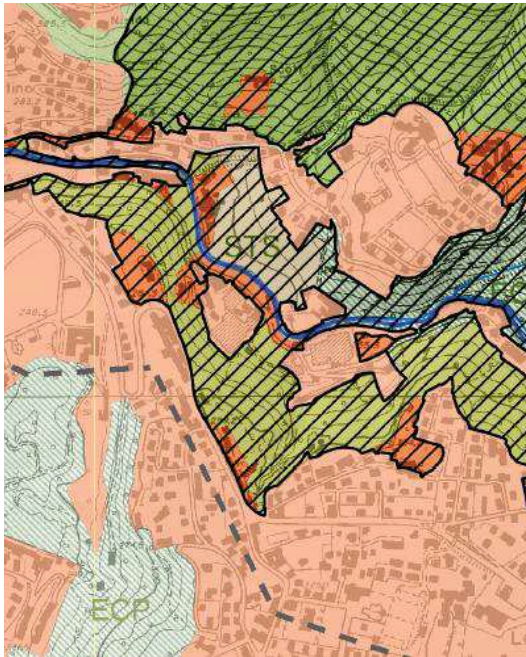
-  Aree agricole
 - COMO: Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di seminativi (ambiti SV9)
 - TAVERNERIO: Ambiti di tutela ambientale destinate all'attività agricola (ambiti F3)
 - ALBESE CON: Aree e comparti prativi e boscati a carattere ambientale, di interposizione tra territorio ed edificato
-  Aree boschive
 - COMO: Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di bosco e/o aree boscate (ambiti SV10)
 - TAVERNERIO: Parte del territorio comunale coperto da boschi o da coprire - boschi di progetto (ambiti F4)
 - ALBESE CON: Comparti boscati complementari all'attività agricola CASSANO

PLIS - Tavola 4 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO AMBITI AGRICOLI E BOSCHIVI

Per la sua collocazione e conformazione l'ambito del Parco risulta caratterizzato da una articolazione del sistema del verde, coerente con la pianificazione urbanistica sovraordinata, in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. La Valle si pone quale elemento di connessione e integrazione tra il sistema del verde urbano e le aree protette di interesse regionale (Parco Spina Verde di Como).



Risulta opportuno precisare che tra gli elaborati che compongono il PLIS, è presente anche la tavola 1, che riproduce il PLIS insieme alla REP di cui riporta la perimetrazione aggiornata con le modifiche introdotte dall'approvazione del PGT del Comune di Como.

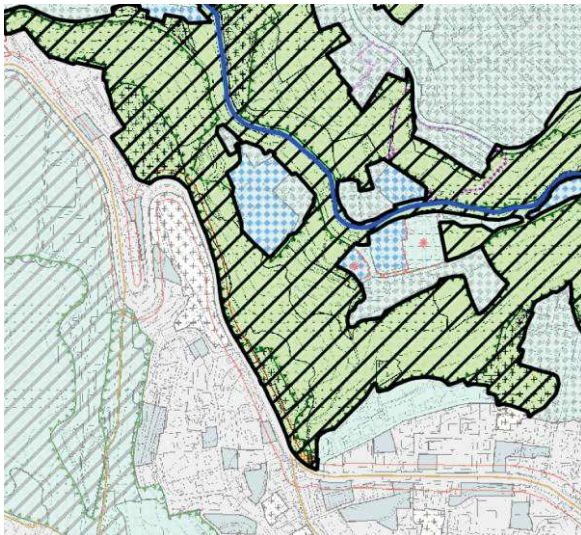


LEGENDA

- Torrente Cosia
 - ▨ Perimetro Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Valle del Torrente Cosia
 - ▭ Confini comunali (Como, Tavernerio, Albese con Cassano)
- RETE ECOLOGICA - PTCP**
- Ambiti a massima naturalità - MNA
 - Aree sorgenti di biodiversità di primo livello - CAP
 - Aree sorgenti di biodiversità di secondo livello - CAS
 - ▨ Corridoi ecologici di primo livello - ECP
 - ▨ Corridoi ecologici di secondo livello - ECS
 - Stepping Stones - STS
 - Zone di riqualificazione ambientale - ZRA
- } Elementi costitutivi fondamentali
- Zone tampone di primo livello - BZP
 - Zone tampone di secondo livello - BZS
- } Zone tampone
- Parchi regionali
 - Riserve naturali
- } Aree protette (L.R. 86/83)
- Aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti
 - Fiumi
 - Laghi
 - Fasce di permeabilità con i territori esteri
 - Principali barriere ecologiche in ambito montano e pedemontano

PLIS - Tavola 1 - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Nella sostanza, dal punto di vista della strumentazione urbanistica, fatte salve le modalità di gestione del PLIS Valle del Cosia, sono i relativi PGT che determinano il governo del territorio di competenza del Parco e, la tavola 2 del PLIS, opera la opportuna ricognizione.



LEGENDA

- Torrente Cosia
 - ▭ Perimetro Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Valle del Torrente Cosia
 - ▭ Confini comunali (Como, Tavernerio, Albese con Cassano)
- PREVISIONE DEL PLIS NEI PGT - PIANO DELLE REGOLE**
- PGT COMO**
 Approvazione: D.C.C. n. 74 del 20/12/2012 - BURL n. 03 del 16/01/2013
 Variante: D.C.C. n. 64 del 11/07/2016 - BURL n. 42 del 19/10/2016
- ▨ Parco locale di interesse sovracomunale - Valle del Cosia
- PGT TAVERNERIO**
 Approvazione: D.C.C. n. 17 del 19/06/2013 - BURL n. 42 del 16/10/2013
- ▨ Parco della Valle del Torrente del Cosia - Proposta PLIS
- PGT ALBESE CON CASSANO**
 Approvazione: D.C.C. n. 10 del 19/04/2013 - BURL n. 26 del 26/06/2013
- ▨ Proposta di adesione PLIS Valle Cosia

PLIS - Tavola 2 - PREVISIONI DEI PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO



DETERMINAZIONE DEI FATTORI DI ATTENZIONE AMBIENTALE

Valutazione di sintesi sulle componenti ambientali coinvolte dalla trasformazione urbanistica

Coerentemente con gli scopi della verifica di assoggettabilità a VAS, il presente documento ha lo scopo di valutare i potenziali impatti della proposta di variante in relazione alle componenti ambientali potenzialmente coinvolte ed alle misure di inserimento nel contesto.

L'ottemperanza alla sentenza TAR prevede una variante al Piano delle Regole con attribuzione di specifica zona CT2 all'ambito oggetto di sentenza TAR e nello specifico:

- rimozione completa della previsione relativa agli Ambiti SV9 ed SV10, relativi alla funzione agricola;
- rimozione completa della previsione relativa all'Ambito RE1 Rete Ecologica Provinciale, segnalando comunque il permanere della Rete Ecologica Regionale vigente, in quanto strumento sovraordinato, con le prescritte modalità d'attuazione;
- assegnazione a tutto il compendio della classificazione in Ambito CT2 Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale, regolato dall'art. 41 delle Disposizioni attuative del PGT;
- mantenimento dell'Ambito SV4 Parco locale di interesse sovracomunale Valle del Cosia, in quanto compatibile con tutte le destinazioni d'uso principali e complementari previste dal PGT, tranne le categorie I, A, AS (Industriale, Artigianale e Artigianale di Servizio) e C (Commerciale) aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq; in ordine agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in tali ambiti è fatto salvo quanto disciplinato dall'art. 41 per gli immobili che ricadono in ambiti CT2.

Nel merito della valutazione delle interferenze tra la proposta di intervento e lo scenario ambientale a livello locale, valutate a livello qualitativo, non si evidenziano rilevanti elementi di interferenza rispetto alle componenti ambientali potenzialmente coinvolte dalla sua attuazione e non si rilevano potenziali criticità nel progetto complessivo di trasformazione urbana.

Interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS)

Con la Direttiva Habitat 92/42/CEE è stata istituita la rete ecologica europea "Natura 2000", un complesso di siti caratterizzati dalla presenza di habitat e specie sia animali e vegetali di interesse comunitario, la cui funzione è quella di garantire la sopravvivenza a lungo termine della biodiversità sul continente europeo. L'insieme di tutti i siti definisce un sistema relazionato da un punto di vista

funzionale, al quale afferiscono le aree ad elevata naturalità identificate dai diversi paesi membri ed i territori ad esse contigui indispensabili per garantirne la connessione ecologica.

Il territorio comunale è interessato dalla presenza dei seguenti siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (SIC e ZPS, ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE): SIC Spina Verde e SIC Palude di Albate.

Tuttavia, considerati la non diretta connessione rispetto ad essi ed i contenuti della proposta di variante in oggetto, si escludono relazioni di tipo diretto o indiretto con siti protetti appartenenti alla Rete Natura 2000.

Consumo di suolo

La sentenza citata evidenzia in più punti l'illegittimità di attribuzione di destinazione agricola al compendio oggetto di variante. Viene infatti precisato che l'area *"non avrebbe affatto, se non per una limitatissima porzione, le caratteristiche di pregio ambientale e non sarebbe per nulla vocata all'attività agricola"*. Inoltre la classificazione impressa all'area dallo strumento urbanistico vigente *"risulta dissonante, oltre che con la pregressa destinazione del compendio (...) anche con il P.T.C.P. di Como, che ha classificato l'ambito nelle <Aree urbanizzate esistenti e previste nel PRG esistente>, e con il Piano di indirizzo forestale, che ha escluso la natura boscata del predetto compendio, se non per una parte molto ridotta dello stesso"*; e pure *"oltre a non trattarsi di un'area agricola, assumono rilevanza determinante la parziale edificazione della stessa e la ridottissima dimensione della sua parte boscata (circa un decimo del totale), che peraltro si trova ad un livello altimetrico sensibilmente inferiore rispetto alla restante parte del compendio"*.

A fronte di tutto ciò la Sentenza arriva ad affermare che *"non essendosi nemmeno al cospetto di un'area boscata, se non per una minima parte, risulta illegittimo per carenza di istruttoria e difetto di motivazione anche l'inserimento di una parte consistente dell'area della ricorrente in ambito SV10 – Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di bosco e/o aree boscate"*.

In conclusione, in linea con quanto specificato ripetutamente nella Sentenza, nonché in ottemperanza della stessa, l'ambito non presenta le caratteristiche per poter essere inserito nella "superficie agricola o naturale", secondo quanto definito dal PTR aggiornato ai sensi della L.R. 31/2014.

Inquadramento dell'ambito di potenziale influenza della variante

Come già espresso in dettaglio nel capitolo relativo all'applicazione dei criteri indicati nell'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE, cui si rimanda, la variante puntuale al P.G.T. vigente ha un raggio di influenza circoscritto alla porzione del territorio comunale immediatamente circostante all'area; inoltre, la proposta individua una classificazione urbanistica in grado di prevedere unicamente un incremento un tantum del 10% del volume esistente.



Urbanistica

I possibili problemi ambientali connessi alla realizzazione del piano – pressione antropica, smaltimento acque reflue, emissioni atmosferiche, consumi energetici, smaltimento rifiuti, clima acustico, impatto paesaggistico – per dimensioni ed influenza dello stesso, non sono di entità tale da compromettere in maniera significativa i fattori ambientali né da impattare negativamente sull’ambito in relazione alle diverse matrici ambientali.

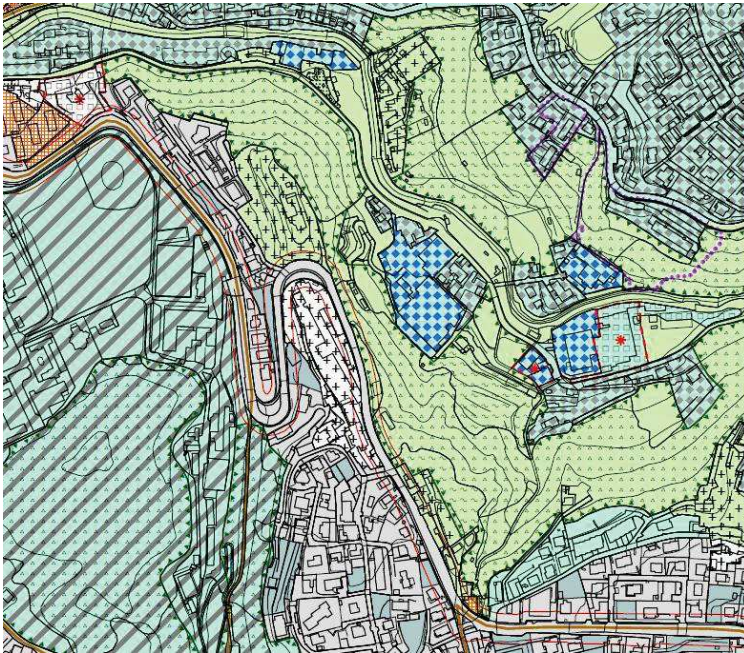
Risulta opportuno prevedere una integrazione continua tra le fasi di pianificazione e quelle di valutazione ambientale, con conseguenti possibili aggiustamenti ed affinamenti delle scelte, nonché la messa in atto di tutti gli accorgimenti volti a minimizzare e mitigare gli impatti ambientali interessate dall’opera, sia in fase di realizzazione sia in fase di esercizio.







CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

PGT VIGENTE

Il Piano delle Regole vigente classifica le aree secondo le seguenti destinazioni urbanistiche:

- CT2 - Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale;
- SV4 - Parco locale di interesse sovracomunale - Valle del Cosia;
- SV9 - Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di seminativi;
- SV10 - Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di bosco e/o aree boscate;
- RE1 - Rete Ecologica Provinciale, con interessamento di corridoi ecologici individuati nella Tav. 5 Carta della rete ecologica, dei suoi varchi e dei suoi nodi del Piano dei Servizi.

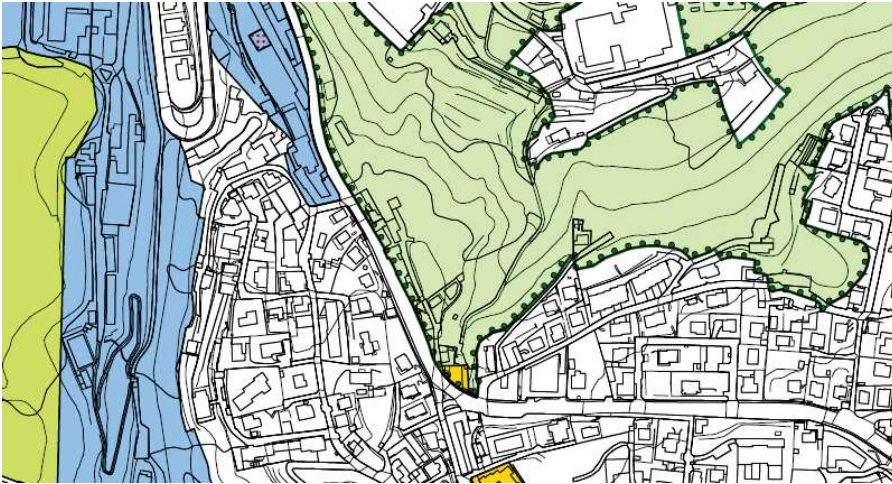


	SV4	Parco locale di interesse sovracomunale - Valle del Cosia (art. 32)
	SV9	Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di seminativi (art. 37) : a carattere strategico
	SV10	Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di bosco e/o aree boscate (art. 37) : a carattere strategico
	RE1	Rete Ecologica Provinciale (art. 38)
	CT2	Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale (art. 41)
		Fascia di rispetto viabilità principale (art. 58)

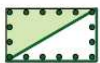
Estratto PdR - PGT - Tavola 15.4 - Carta della conformazione dei suoli insediati

Il Piano dei Servizi vigente classifica le aree secondo le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Servizi sovracomunali aggiuntivi Parco locale di interesse sovracomunale - Valle del Cosia - *tavola 1.4 Carta dei servizi esistenti e di progetto;*
- Ambiti della rete ecologica provinciale (RE1) - *tavola 5 Carta della rete ecologica, dei suoi varchi e dei suoi nodi.*














Servizi sovracomunali aggiuntivi



Parco locale di interesse sovracomunale - Valle del Cosia

Estratto PdS - PGT - Tavola 1.4 Carta dei servizi esistenti e di progetto



-  Ambiti della rete ecologica provinciale (RE1)
-  Ambiti della rete ecologica locale (parte degli ambiti SV1, SV5, SV6, SV7)
-  Aggregati residenziali e immobili artigianali e/o produttivi in ambito di valore paesaggistico-ambientale (Ambiti CV2 - SV1.2 - SV1.3)
-  Parco regionale della Spina Verde di Como (Ambiti SV2)
-  Collina di Cardina - Annessione al Parco Regionale della Spina Verde di Como (Ambito SV2.1)
-  Siti di interesse comunitario (Ambiti SV3)
-  Parco locale di interesse sovracomunale - Valle del Cosia (Ambito SV4)
-  Aree a verde privato complementare del costruito urbano da valorizzare (Ambiti SV8)
-  Varchi della rete ecologica
-  Nodi della rete ecologica
-  Corridoi della rete ecologica

Estratto PdS - PGT - Tavola 5 Carta della rete ecologica, dei suoi varchi e dei suoi nodi



PROPOSTA

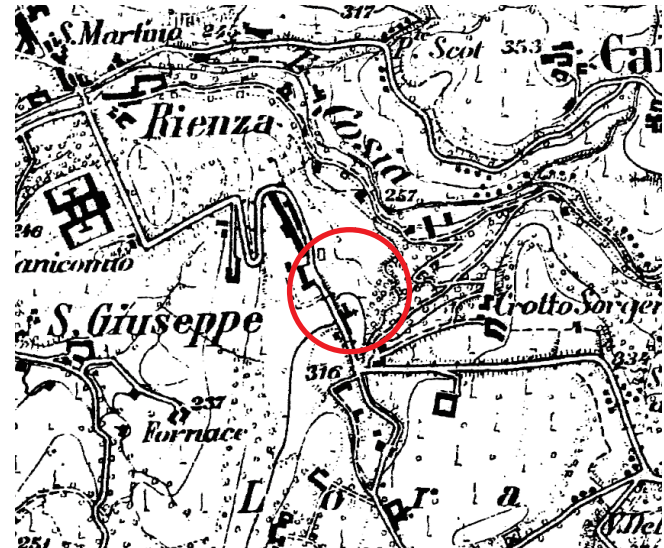
Descrizione della Variante al PGT

La variante allo strumento urbanistico è volta a ridefinire in maniera più consona ed appropriata la classificazione del compendio territoriale in trattazione, come richiesto dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia - Sezione Seconda, nella sentenza 1918/2021.

Il lotto risulta essere elemento di connessione tra il nucleo storico esistente e la zona verde adiacente.



1945

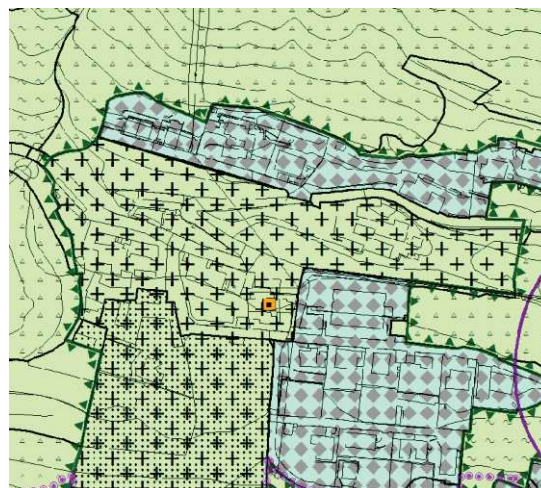
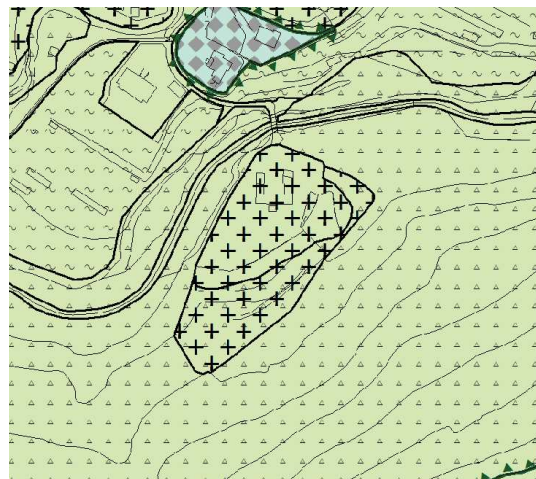
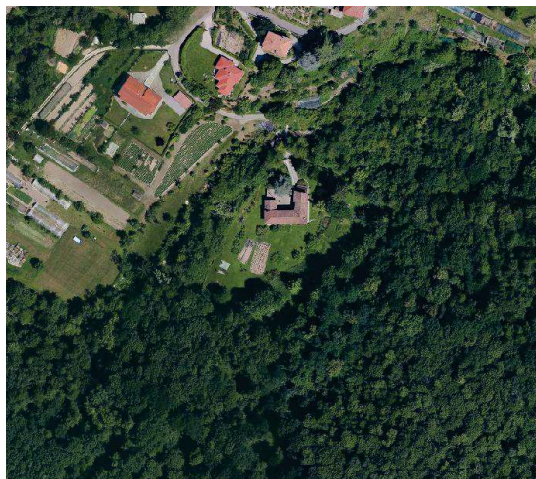
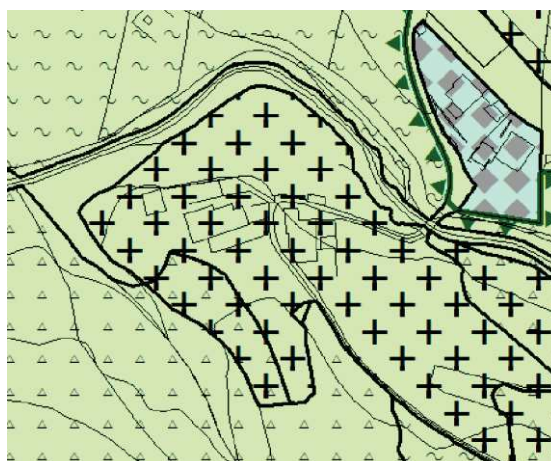


IGM 1888 - Prima levata

Anche dalla verifica della documentazione storica reperita, l'area di cui si tratta è una parte di territorio che si frappone tra la zona urbanizzata posta a sud-ovest e quella boscata ad est.

L'edificato presente sul lotto di proprietà della ricorrente, in parte recuperato con interventi realizzati nell'ultimo decennio circa, si connota per la presenza di caratteri storici e lo spazio adiacente, oggetto del presente rapporto, veniva storicamente utilizzato per attività di carattere agricolo connesse all'edificato.

Con riferimento a tale relazione tra lo spazio aperto e l'edificato storico adiacente, peraltro richiamata anche nella sentenza del TAR laddove si evidenzia la *continuità con il tessuto urbano esistente* dell'area oggetto di ricorso, si registra nel PGT vigente e, in particolare anche nel contesto delle aree interne al PLIS, la diffusa classificazione in Ambito CT2 di contesti territoriali analoghi a quello in esame (v. immagini e stralci PdR seguenti).



Con riferimento alla relazione illustrativa del Piano delle Regole, tale classificazione corrisponde ad *ambiti d'impianto storico, anche rurale, anteriore al 1888, caratterizzati dalla presenza di edifici aggregati con funzione per lo più residenziale e dove è ancora possibile leggere l'impianto storico tipologico.*

Urbanistica

L'area oggetto di variante presenta specifici caratteri orografici, morfologici e tipologici rispetto al quartiere residenziale di Lora, posto ad ovest della SS342 Briantea e alla porzione di abitato posto a sud del comparto in oggetto. Questi ultimi sono infatti caratterizzati da un tessuto edilizio risalente prevalentemente agli anni settanta/ottanta, con una distribuzione continua, prevalentemente di tipo lineare, di media densità.

La filosofia che soggiace alle scelte pianificatorie dello strumento urbanistico generale vigente, ha posto quale proprio assunto fondante il processo di tutela del territorio, da conseguire attraverso la limitazione del consumo di suolo ed uno sviluppo insediativo basato sostanzialmente su interventi di rigenerazione urbana e di recupero e riqualificazione delle aree dismesse, cui aggiungere limitati ampliamenti una tantum della volumetria esistente. Il Piano delle Regole vigente, strutturato sulla base delle scelte sopra richiamate, non ha previsto alcun ambito di nuova espansione, nell'ottica di preservare le aree non ancora trasformate e favorire interventi integrativi o sostitutivi del tessuto urbano consolidato esistente.

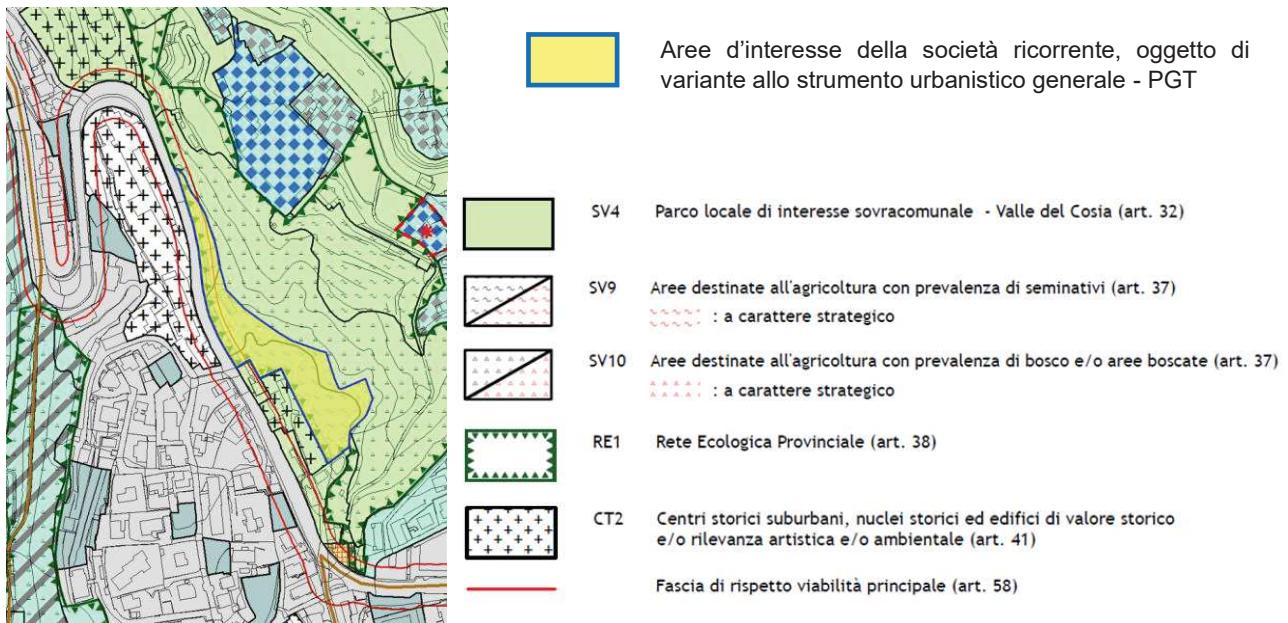
In linea con tale impostazione generale dello strumento urbanistico vigente e nell'ottica di una equilibrata ridefinizione degli assetti territoriali del compendio di cui si tratta, si propone di modificare la classificazione presente nello strumento urbanistico vigente come di seguito specificato:

previsione di una variante al Piano delle Regole con attribuzione di specifica zona CT2 all'ambito oggetto di sentenza TAR.

Nello specifico la variante prevede:

- la rimozione completa della previsione relativa agli Ambiti SV9 ed SV10, relativi alla funzione agricola;
- la rimozione completa della previsione relativa all'Ambito RE1 *Rete Ecologica Provinciale*, segnalando comunque il permanere della Rete Ecologica Regionale vigente, in quanto strumento sovraordinato, con le prescritte modalità d'attuazione;
- l'assegnazione a tutto il compendio della classificazione in Ambito CT2 *Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale*, regolato dall'art. 41 delle Disposizioni attuative del PGT;
- il mantenimento dell'Ambito SV4 *Parco locale di interesse sovracomunale Valle del Cosia*, in quanto compatibile con tutte le destinazioni d'uso principali e complementari previste dal PGT, tranne le categorie I, A, AS (Industriale, Artigianale e Artigianale di Servizio) e C (Commerciale) aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq; in ordine agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in tali ambiti è fatto salvo quanto disciplinato dall'art. 41 per gli immobili che ricadono in ambiti CT2.

Tali presupposti consentono di individuare un nuovo ambito con classificazione CT2, posto in continuità ed estensione rispetto all'ambito CT2 già esistente lungo la Statale Briantea, con un incremento della superficie pari a circa **7.930 m²** (*vedi area d'interesse evidenziata in giallo con bordo azzurro nell'immagine che segue*), su cui insiste già oggi un volume di circa 1.118 m³. Le Disposizioni Attuative vigenti consentono in tale nuova area CT2 un ampliamento del 10% una tantum del volume esistente pari a **111,8 m³**, risultando un volume complessivo di circa **1.229,8 m³**.



Estratto del Piano delle regole del PGT con individuazione delle aree d'interesse della ricorrente, oggetto di variante allo strumento urbanistico generale

Resta fermo quanto previsto in ordine alla gestione del territorio in relazione alla presenza della Rete Ecologica Regionale, che classifica le aree in oggetto tra gli elementi di secondo livello della RER.

IL DIRETTORE
Arch. Luca Noseda

Documento firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs.82/2005 e s.m.i.