

## 6.5. Il ruolo della consultazione pubblica nella costruzione del Piano di governo del territorio

È già stato esaminato, nella Parte III del Documento di piano<sup>1</sup>, il coinvolgimento dei cittadini, operatori economici e organizzazioni locali del volontariato e della sussidiarietà nella costruzione del Piano di governo del territorio: ciò ha avuto luogo mediante l'apertura, da parte dell'Amministrazione comunale, dei termini per la presentazione di proposte/suggerimenti<sup>2</sup> in un primo momento il 29 marzo 2006<sup>3</sup> e quindi, con la loro riapertura il 24 giugno 2009<sup>4</sup>.

I contributi pervenuti sono stati dapprima localizzati in cartografia<sup>5</sup> (dopo essere stati collocati nelle banche dati informative comunali), poi classificati<sup>6</sup> e stimati nel corrispettivo portato quantitativo<sup>7</sup> rispetto alla simulazione dei volumi generabili<sup>8</sup> e alle pressioni insediative intravedibili, e infine valutati nella loro (eventuale) strategicità in un'ottica di sviluppo sostenibile<sup>9</sup>: la ricerca della sostenibilità dello sviluppo ha obbligato infatti a temperare le esigenze del processo insediativo con la fisionomia delle risorse fisiche e coi conseguenti fattori problematici che obbligano a limitare il consumo di nuovo suolo, tendendo così alle più opportune forme di ricomposizione degli antagonismi d'uso del suolo nell'ottica di una sostenibilità "moderata": in bilico, cioè, tra le esigenze delle società insediate, i (pochi, ormai) margini di consumo di risorse e le limitazioni ambientali che caratterizzano i siti.

Tali proposte sono state, pertanto, considerate alla luce dell'obiettivo primario del piano<sup>10</sup>, la riorganizzazione urbana, perseguibile attraverso:

- i)* la riqualificazione e il recupero delle aree dismesse;
- ii)* la ritramatura dei tessuti urbani più destrutturati;
- iii)* la riorganizzazione delle parti a maggior grado d'irrisolutezza dell'armatura urbana;
- iv)* il contenimento insediativo nei margini urbani esistenti, la rinuncia al consumo di suolo agricolo e la salvaguardia delle risorse fisico/ambientali e della rete ecologica provinciale.

<sup>1</sup> E nella corrispondente porzione di sintesi (cfr. cap. 3, Parte VIII, Vol. 2 del Documento di Piano).

<sup>2</sup> Ex lett. a), c. 1, art. 8 e c. 3, art. 13 della Lr. 12/2205 smi.

<sup>3</sup> Con delibera giunta n. 86 (divenuta esecutiva il 6 maggio 2006, decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione).

<sup>4</sup> Con delibera giunta n. 242 (immediatamente eseguibile ex art. 134, c. 4 del D.Lgs. 267/2000) approvando "la riapertura dei termini per la presentazione di suggerimenti e proposte ai sensi dell'art. 13, c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12".

<sup>5</sup> All'eccellente dettaglio della scala 1:2.000 (cfr. Tav. 1 del Documento di Piano, *Carta di localizzazione delle istanze pervenute nella consultazione pubblica*).

<sup>6</sup> La descrizione dei suggerimenti e proposte è stata affrontata predisponendo schede classificate attraverso una matrice multi – criterio di giudizi, da cui è stato possibile ottenere informazioni sull'ambito d'eventuale trasformazione, sui soggetti fisici e/o giuridici che hanno avanzato la richiesta, sugli specifici caratteri quali – quantitativi, riconducendole infine a categorie di possibile trasformazione; sono state così distinte le istanze finalizzate a: *i)* ottenere insediamenti residenziali; *ii)* ottenere insediamenti produttivi; *iii)* ottenere insediamenti commerciali; *iv)* avviare modalità concertative con l'Amministrazione comunale; *v)* offrire soluzioni per il Pgt. I primi tre tipi di istanze sono stati ulteriormente disaggregati nelle categorie *Completamento* ed *Espansione*, riconoscendo come "completamento" le istanze finalizzate a ottenere trasformazioni (capacità edificatoria e/o cambi di destinazione d'uso) in tessuti urbanistici consolidati, e come "espansione" quelle finalizzate a ottenere trasformazioni (capacità edificatoria e/o cambi di destinazione d'uso) laddove non esiste tessuto urbanistico consolidato oppure dove vengono richieste addizioni notevoli rispetto al tessuto esistente. Ne è derivato un complesso di 8 tipologie rappresentative di tutte le 381 istanze pervenute: nella prima fase (29 marzo 2006) 143, nella seconda (24 giugno 2009) 238 istanze, rispettivamente il 35,7% e il 64,3%, con un incremento di 95 unità nella seconda fase.

<sup>7</sup> Le valutazioni a livello comunale e di quartiere, focalizzate in particolare sul numero d'istanze e di superficie in gioco, hanno evidenziato come tra il primo e il secondo avvio del procedimento si sia assistito al generale incremento in entità e in aree delle istanze, concentrato in particolare in specifici quartieri (Sagnino e Tavernola su tutti). Per la trattazione esaustiva degli esiti derivanti dalla valutazione delle pressioni generabili sul territorio si rimanda al paragrafo 3.2, Parte VIII, Vol. 2 del Documento di Piano.

<sup>8</sup> Cfr. par. 3.1, Parte VIII, Vol. 2 del Documento di Piano.

<sup>9</sup> Prende qui avvio l'istruttoria condotta sulle proposte espressive d'interessi privatistici rispetto alle fasi dell'iter operativo di Piano, che ha preteso l'identificazione di un protocollo valutativo per la formazione del giudizio all'interno degli indirizzi politici, in funzione dello scostamento rispetto alle valutazioni generali che hanno animato l'impostazione di Piano.

<sup>10</sup> Cap. 6 Parte VIII del Documento di Piano.

### 6.5.1. *I temi di rilevanza strategica, concorrenti alla formazione del quadro preliminare di Piano*

Sono emersi dalla consultazione pubblica temi di rilievo particolare per la formazione del quadro strategico preliminare<sup>11</sup>, che hanno delineato fin dall'inizio del processo di Piano le principali questioni che il Piano di governo del territorio avrebbe dovuto affrontare, riconoscendo:

- i) la necessità d'aggiornare lo strumento alle mutate condizioni socio – economiche e alle rinnovate dimensioni normative – gestionali, riconoscendo al Piano di governo del territorio l'occasione per: **a)** esaltare i caratteri turistici e culturali della città; **b)** valorizzare le emergenze storico/ambientali e il quadro infrastrutturale, economico, insediativo; **c)** riqualificare le periferie e le aree produttive dismesse, con attenzione agli insediamenti d'economia terziaria e alle istituzioni universitarie; **d)** prevedere una nuova offerta insediativa fondata sui temi della cooperazione e della sussidiarietà; **e)** amplificare il ruolo sussidiario del Piano dei servizi; **g)** avviare forme di gestione flessibili e innovative per recuperare il patrimonio edilizio d'interesse storico, artistico e ambientale della convalle, superando l'eccessiva restrizione all'operatività con l'introduzione di criteri di classificazione degli immobili che esulassero dalle prescrizioni sui dettagli costruttivi o strutturali che, di fatto, hanno immobilizzato il centro storico<sup>12</sup>;
- ii) il bisogno d'intraprendere soluzioni strategiche di valorizzazione e riqualificazione di determinate porzioni del territorio comunale e delle funzioni insediate, ricercando una qualità urbana in grado di sviluppare le potenzialità urbane tanto della convalle come dei luoghi esterni, per un rilancio complessivo dell'immagine di Como e dei suoi servizi sfruttando le facoltà offerte dalla nuova legislazione in termini di dinamicità e flessibilità degli strumenti di programmazione territoriale;
- iii) l'opportunità di soddisfare il fabbisogno insediativo mediante l'opportuno utilizzo degli spazi di riserva corrispondenti alle aree inedificate o dismesse, perseguendo una valorizzazione urbana non limitata alla mera realizzazione di nuova residenza.

In effetti, l'insieme di suggerimenti pervenuti da “*chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi*”<sup>13</sup> non ha solo investito i molti nodi aperti (di cui sopra s'è dato un sunto) ma, sovente, ha indicato scenari perseguibili per rilanciare l'immagine e la stessa struttura di Como; e – proprio perché presentati da soggetti fuori dall'interesse privato sulla conformazione dei suoli, ed effettivamente interessati al miglioramento della città – da tali documenti sono derivati molti stimoli, riversati poi nella costruzione del Piano<sup>14</sup>.

In sintesi, emerge la necessità di redigere il Pgt come strumento di governance locale e sovralocale, rilanciando il ruolo strategico della città capoluogo come cerniera tra l'ampia area metropolitana milanese e la

<sup>11</sup> Dove assume un ruolo assai rilevante la lettura dei contributi di *carattere generale, tesi a offrire soluzioni per il Pgt*, derivanti dalle categorie d'impresa e organizzazioni locali del volontariato e della sussidiarietà del territorio comasco (ex c. 3, art. 13 della Lr. 12/2205 e smi).

<sup>12</sup> «Sono diversi anni, infatti, che le varie Associazioni, Collegi e Ordini professionali evidenziano la necessità di intervenire, integrando le attuali Nta, al fine di permettere un adeguato recupero degli edifici inseriti nelle zone A1 e più in generale la riqualificazione del patrimonio immobiliare della Città murata. Infatti per quanto riguarda la classificazione degli immobili, allo stato dell'arte secondo Prg non è dato capire quali siano i criteri sui quali essa si basa, fatto che impedisce una qualsiasi forma di seria controdeduzione [...] si ritiene che l'assenza dei criteri di classificazione, renda la stessa (con la relativa planimetria) apodittica, e quindi illegittima. Si ritiene pertanto che le “modalità di intervento” vengano riproposte come “modalità operative” di carattere orientativo e non vincolante e ridotte alle disposizioni essenziali, evitando inutili prescrizioni relative a dettagli costruttivi o strutturali, rivedendo la classificazione degli edifici per criteri di omogeneità. È dunque opportuno che i “criteri operativi” siano effettivamente tali e non vengano vanificati da “modalità di intervento” che, così come presentate, si caratterizzano per una puntuale se non maniacale precisione che di fatto “blocca” il centro storico, dove la planimetria di classificazione degli immobili in pratica definisce quasi l'80% del centro in categoria C2. Dalle norme dovrà quindi emergere con chiarezza la tipologia degli interventi non ammessi (pochi e motivati) mentre, per quelli ammessi, potranno essere proposte le modalità esecutive, specificando per ogni categoria di immobile a) quali sono le caratteristiche degli immobili di ciascuna categoria; b) quali sono le finalità che gli interventi debbono perseguire; c) quali sono le tipologie degli interventi ammissibili, specificando per ogni tipo di intervento le limitazioni rispetto alla latitudine prevista dalla definizione legislativa». Fonte: documento di “Analisi e proposte sulla bozza predisposta dagli Uffici comunali” (protocollato il 7 agosto 2008) inerente la “Nuova normativa delle zone “A” e modalità di intervento”, sottoscritto da Ance Como, Ordine degli architetti, pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di Como, Ordine degli ingegneri della provincia di Como, Collegio dei geometri e dei geometri laureati della provincia di Como, Collegio dei periti industriali e periti industriali laureati della provincia di Como.

<sup>13</sup> Ex art. 13, c. 2 della Lr. 12/2005.

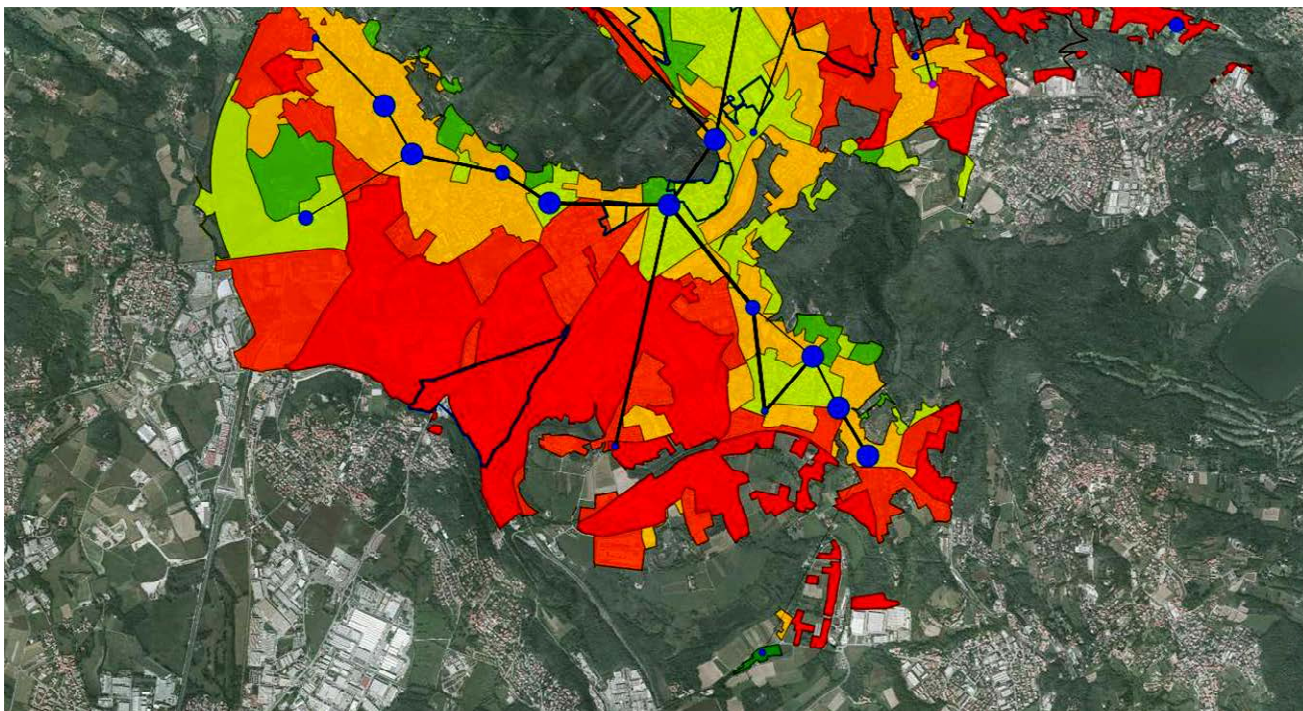
<sup>14</sup> Sunteggiati nel par. 3.2, Parte VIII del Documento di Piano.

Svizzera, in grado d'intessere più intensi rapporti coi comuni limitrofi, rispondendo anche con l'istituzione di un Osservatorio permanente per monitorare l'attuazione del Pgt e con norme chiare, semplici e d'univoca interpretazione; circa le opportunità di lavoro, accanto ai settori tradizionali legati alla manifattura industriale o artigianale è stato insistentemente dichiarato che la città di Como deve connotarsi maggiormente sul versante delle attività rare e di pregio anche mediante l'avvio di poli produttivi innovativi, utilizzando nuove tecnologie e promuovendo le attività caratterizzate dall'acquisizione di nuova conoscenza; infine, è stata sollecitata la considerazione della cultura come elemento fondante della città di Como e, al proposito, è stata proposta una sorta di "distretto culturale" dove diverse realtà potessero operare in rete e sinergicamente.

Il Pgt, pertanto, è stato ritenuto lo strumento d'attuazione della "Grande Como", per ampliare e rafforzare il ruolo strategico della città in un ambito esteso, capace di fornire certezze<sup>15</sup> e minimizzare le incertezze<sup>16</sup>, restituendo alla cittadinanza un territorio capace di richiamare a sé non solo turismo qualificato ma anche funzioni qualificate.

#### 6.5.2. *L'istruttoria delle proposte pervenute all'avvio e (ri)avvio del procedimento di formazione del Pgt: i criteri individuati*

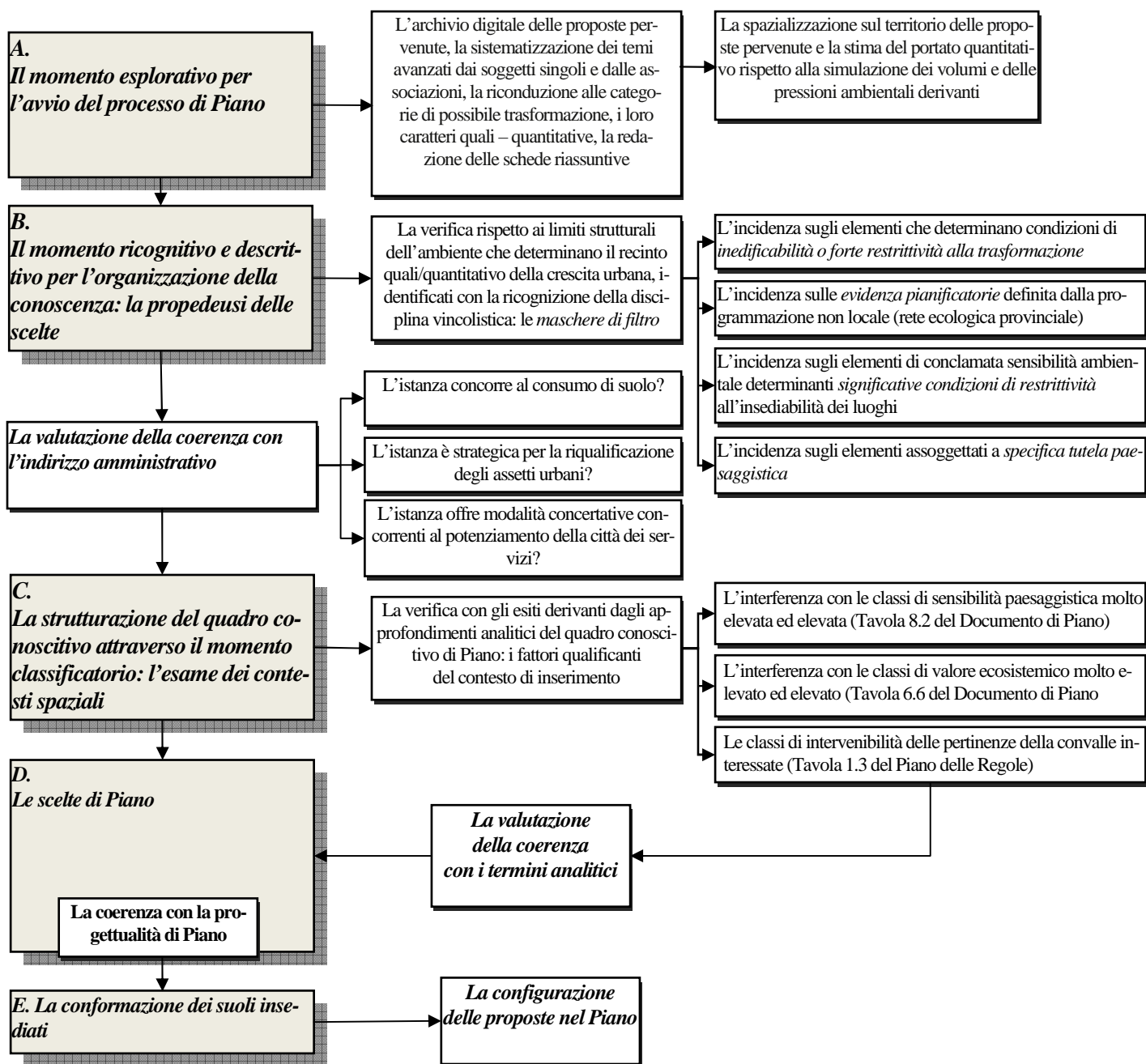
L'esame delle proposte, portatrici d'interessi specifici, ha preteso l'individuazione di un protocollo valutativo che – inquadrandole nell'indirizzo di Piano<sup>17</sup> – le sottoponesse a un giudizio di scostamento rispetto alle valutazioni generali che hanno animato la costruzione dello strumento.



<sup>15</sup> Un piano urbanistico, definendo limiti e modalità d'uso del suolo, svolge contemporaneamente due funzioni nell'arco di tempo della sua validità: (a) riconosce parte degli usi esistenti e, quindi, i diritti e i valori d'uso esistenti; (b) dispone le trasformazioni di parte degli usi esistenti in nuovi usi, e così facendo prospetta nuovi diritti e nuovi valori.

<sup>16</sup> Nella pianificazione l'incertezza è un problema legato alle scelte prospettiche in termini duali (sostiene l'istanza esaminata): se le scelte del piano sono dettagliate e rigide viene a mancare la flessibilità necessaria ad adeguare le norme ai possibili mutamenti del mercato; se le scelte sono generiche e flessibili non danno sufficienti garanzie agli investitori; nel primo caso, per gli investitori l'incertezza riguarda la capacità del progetto d'investimento di poter applicare completamente le norme senza indebolirsi sul mercato; nel secondo caso, per gli investitori l'incertezza riguarda la possibilità che le norme cambino o vengano diversamente interpretate mentre il progetto è in corso di realizzazione.

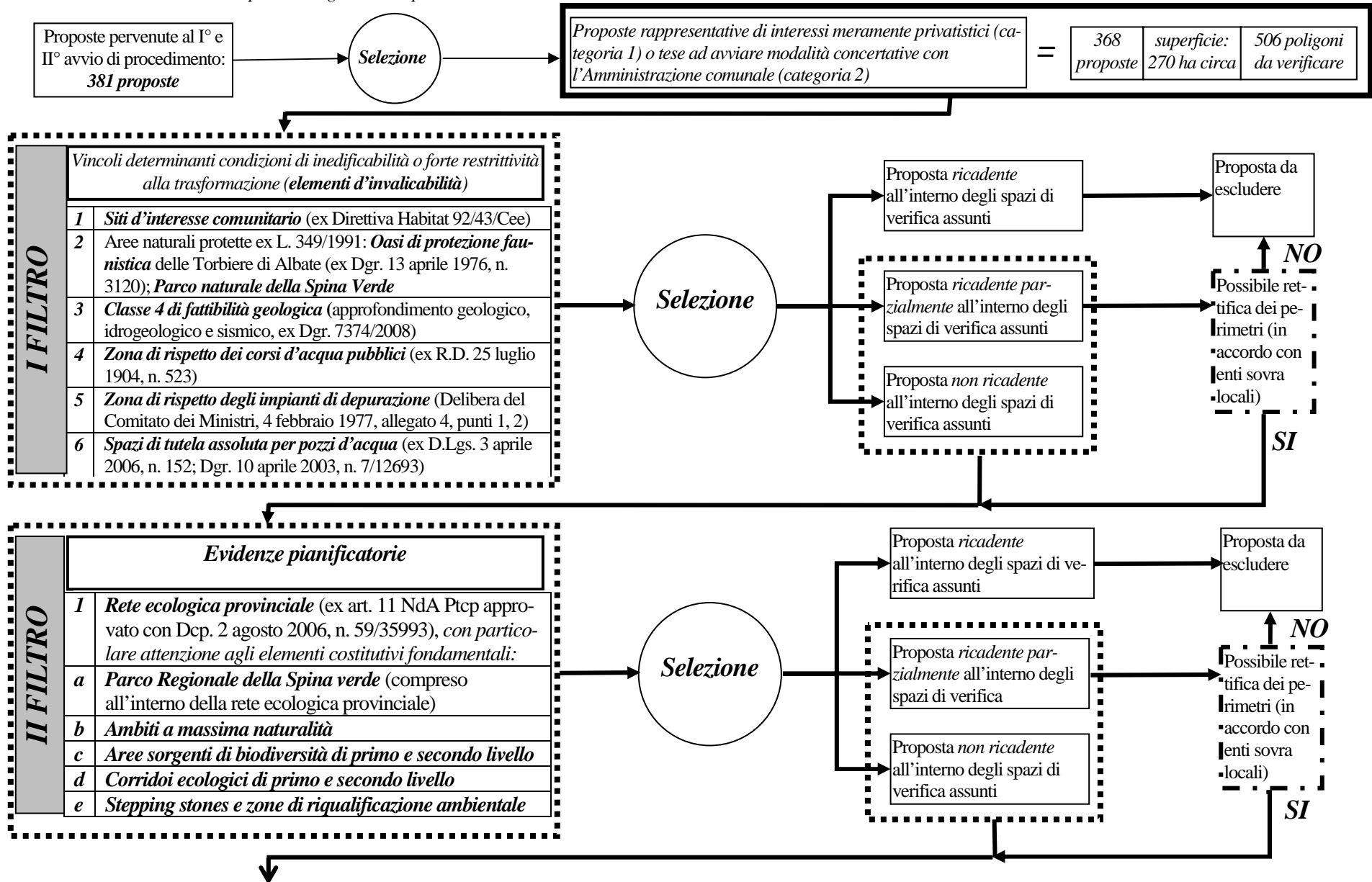
<sup>17</sup> Cfr. il cap.0 del Piano delle regole.

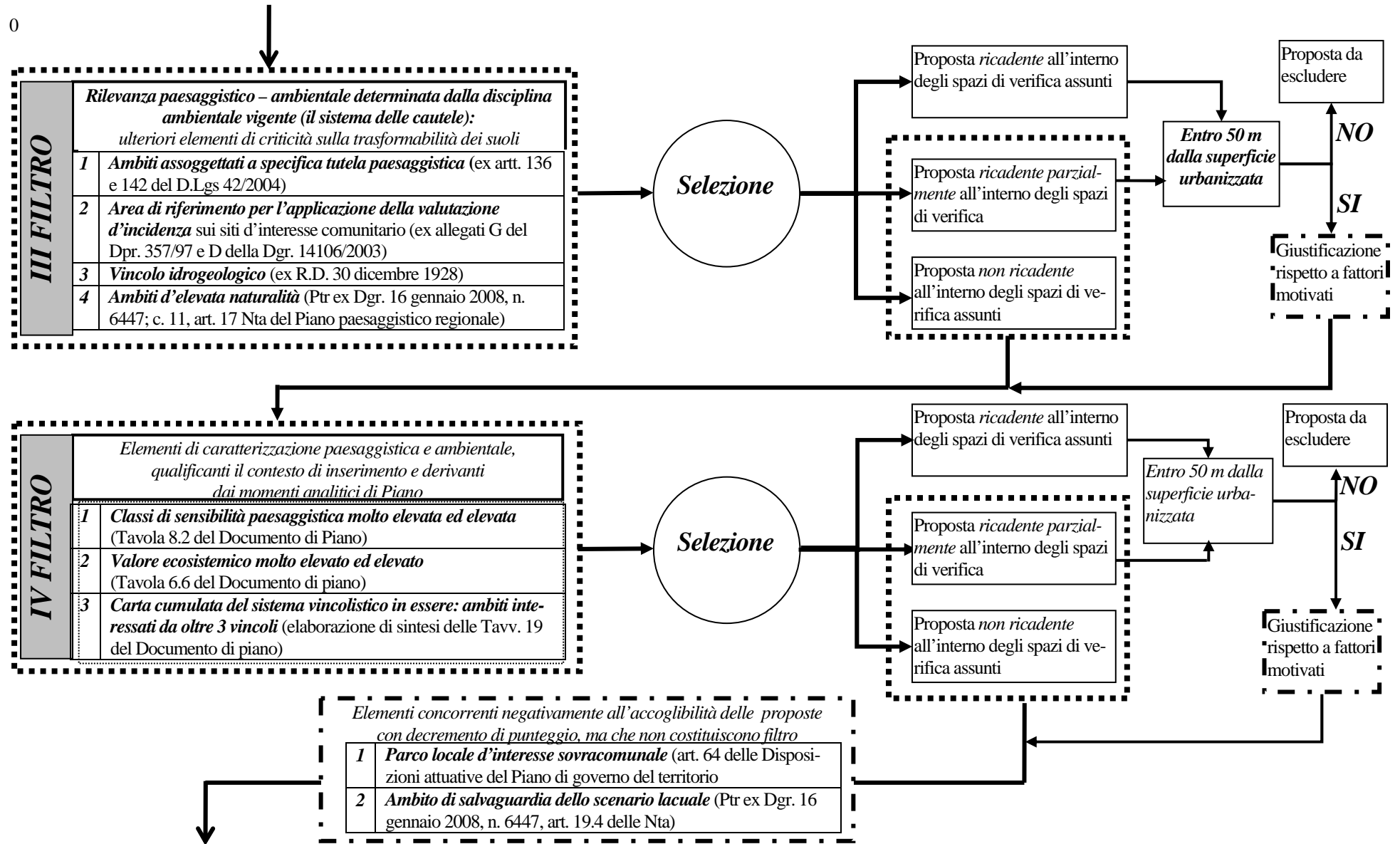


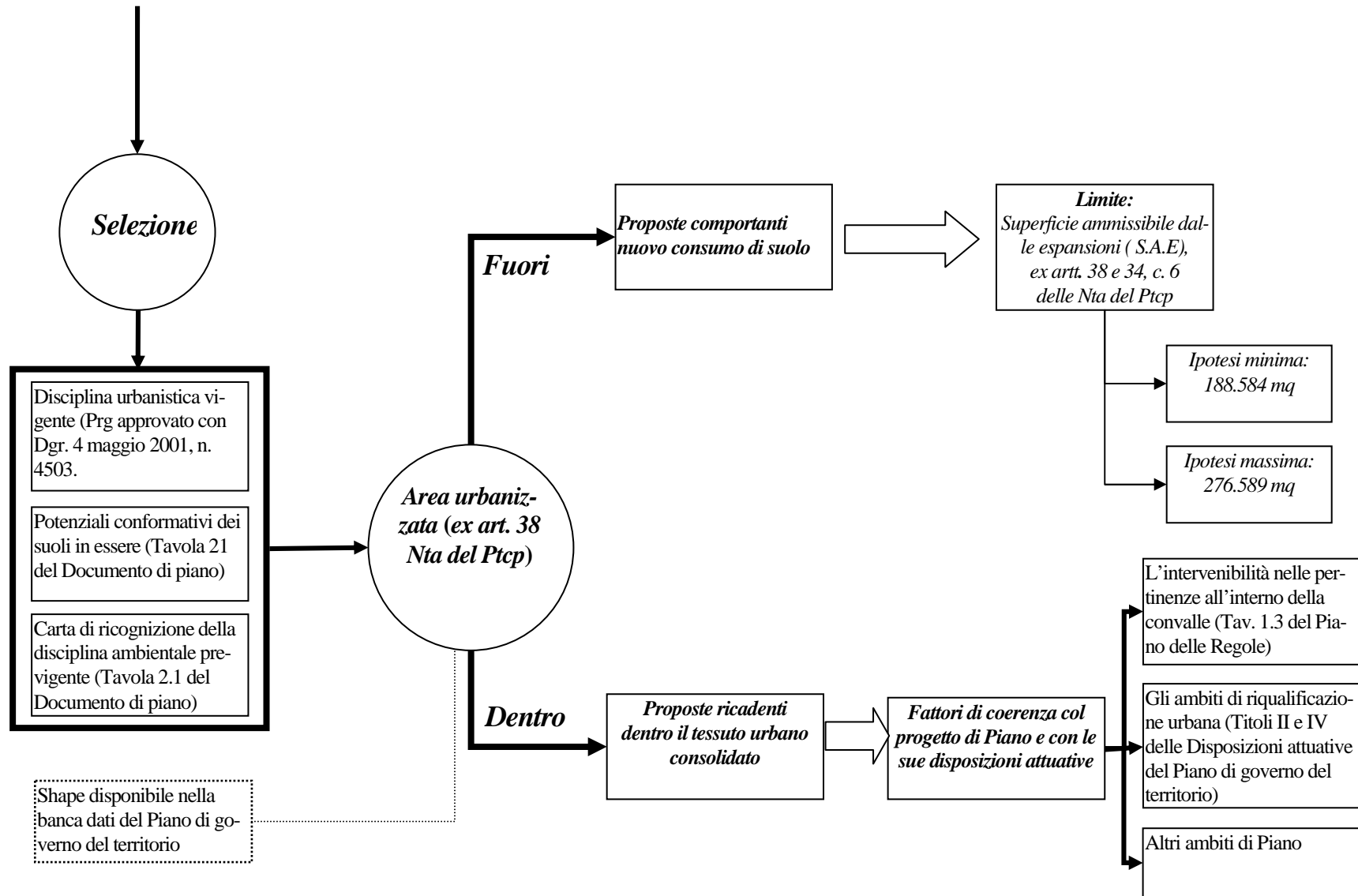
L'intera procedura è stata poi interamente riversata in ambiente Geographical Information Systems sulla base della sequenza d'interrogazioni derivanti dal protocollo applicativo<sup>18</sup> nella pagina successiva, riversandone gli esiti ottenuti in un'apposita sottoscheda della corrispondente scheda istruttoria d'ogni istanza ricevuta.

<sup>18</sup> Si sottolinea infine che l'istruttoria delle proposte pervenute agli avvisi del procedimento di Piano è stata effettuata utilizzando gli strati informativi presenti all'interno della banca dati comunale, aggiornata al 31 gennaio 2010.

I criteri d'esame dei contributi pervenuti agli avvisi del procedimento



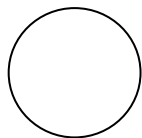




Legenda:



Decisione rinviata agli Amministratori



Momento derivante da *queries* ed elaborazioni in ambiente Gis dei dati territoriali, archiviati nel Sistema informativo territoriale comunale



Momento che necessita di un indirizzo amministrativo comune per l'identificazione univoca dei fattori di verifica

### 6.5.2.1. I criteri assunti

La valutazione, di conseguenza, è intanto principalmente tesa a verificare se la parte residuale delle proposte, ricadenti fuori dalle geometrie dei vincoli che ne precludono l'insediabilità (vale a dire *fuori da tutte le limitazioni di non edificabilità* introdotte dalla disciplina vigente<sup>19</sup> ed esplicitate nel Filtro di verifica II) presenti qualche margine d'intervenibilità in grado di rendere possibile, anche solo parzialmente, la considerazione della proposta avanzata rispetto:

- x) alle cautele esistenti, desumibili direttamente dalla scheda nel Filtro di verifica III, che ricorda la necessità d'ulteriori verifiche ma che, in sé, non preclude l'operatività negli spazi coinvolti dalla proposta;
- y) a specifici fattori che complessificano il modello ma che, essendo difficilmente gestibili mediante automatismo (vale a dire ambiti boscati, pendenze, distanze ammissibili dai confini, relazioni di continuità significative, etc.), non sono stati considerati nel modello valutativo.

Di conseguenza, non sono da ritenersi passibili di valutazione positiva tutte le proposte ricadenti negli spazi di verifica assunti dai Filtri I e II; al proposito, sono considerabili effettivamente *ricadenti* in tali spazi (e quindi non selezionabili per i successivi Filtri di verifica) le proposte in essi coinvolte per almeno l'85% della loro estensione, mentre vanno intese *non ricadenti* negli spazi di verifica assunti (e pertanto non incidenti negativamente sul giudizio finale) le proposte che li interessino per meno del 15% della loro superficie; inoltre:

- a) non sono da ritenersi suscettibili di valutazione positiva tutte le proposte la cui considerazione comporterebbe la modifica (in difetto) dei perimetri vigenti delle aree naturali protette ex L. 394/1991;
- b) non sono da ritenersi suscettibili di valutazione positiva tutte le proposte in cui l'estensione cumulata dei vincoli che precludono l'operatività coinvolga, nel complesso, almeno l'85% dello spazio interessato dalla proposta;
- c) al verificarsi d'una copertura di vincoli inferiore all'85% la proposta viene ammessa alla verifica, rispetto allo step successivo, *esclusivamente per la quota eccedente*, ritenendo dunque non modificabili i perimetri di cui sopra; nei casi in cui la proposta, fuori da tali elementi di verifica, risulti interessata da ulteriori elementi di criticità ambientale tali da pregiudicarne l'accogliibilità, non va valutata positivamente;
- d) poi, per rispettare la rete ecologica provinciale<sup>20</sup>, solo le proposte adiacenti al tessuto urbano consolidato e il cui perimetro, al contempo, insista per lo più sul bordo degli elementi costitutivi della rete possono venire considerate passibili di verifica rispetto allo step successivo, mentre non si ritengono accogliibili le porzioni ricadenti nella rete;

<sup>19</sup> Si sottolinea che: **A)** per lo strato informativo del Sic della Spina Verde, viene assunto il perimetro dello strato informativo messo a disposizione da Regione Lombardia anche se non collimante col perimetro del Parco regionale; si consideri oltretutto che lo strato informativo del Sito d'interesse comunitario della Spina Verde, disponibile nella banca dati regionale, non collima in corrispondenza di molti bordi con lo strato informativo del Parco regionale della Spina Verde, prodotto dagli Uffici tecnici alla scala di dettaglio; **B)** le zone di rispetto dei corsi d'acqua pubblici (ex R.D. 25 luglio 1904, n. 523) sono già state considerate rispetto alla facoltà di riduzione fino a 4 m delle fasce di rispetto di tipo B (Tavola dei vincoli geologici n. 15 del Documento di piano); **C)** viene altresì eliminata la fascia di rispetto del depuratore in località Bassone, in quanto derivante da un'ipotesi progettuale non più attuale.

<sup>20</sup> Assegnando un'accezione più restrittiva agli elementi costitutivi fondamentali della rete ecologica, ex art. 11 NdA del Ptcp.

- e) tutte le proposte per le quali si riconosca un margine d'insediabilità fuori dalle geometrie dei vincoli preclusivi, e che ricadano interamente o in parte in ambiti non urbanizzati o negli elementi di verifica assunti nel Filtro III (cautele)<sup>21</sup>, oppure se ne riscontri l'interferenza con almeno due degli elementi qualificanti del contesto d'inserimento, nel Filtro IV, possono considerarsi parzialmente valutabili.

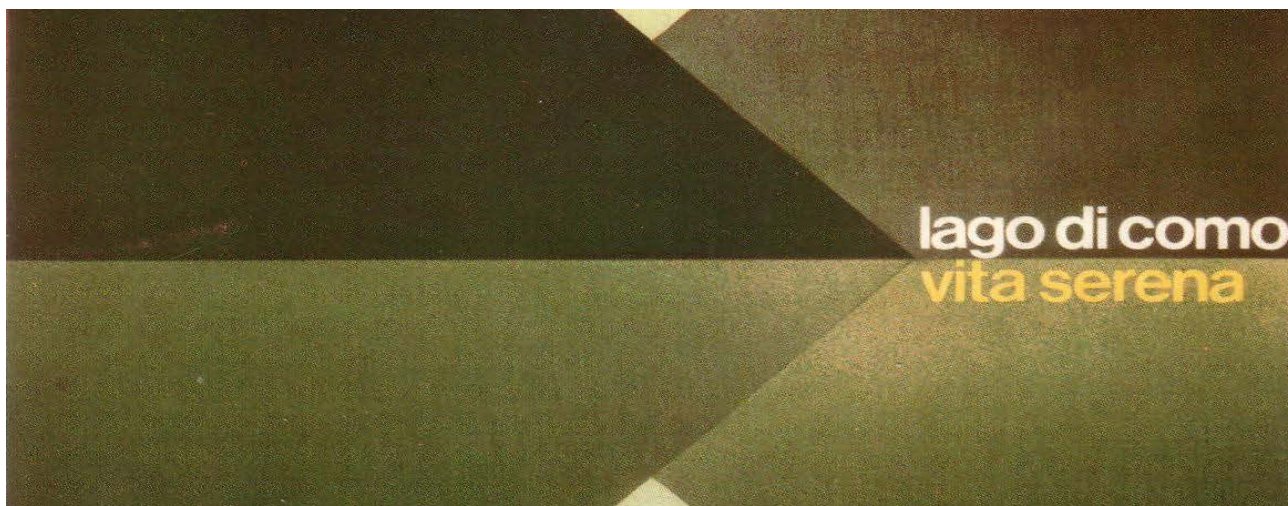
Le proiezioni così effettuate<sup>22</sup> hanno così condotto alla seguente classificazione, da intendersi meramente orientativa del giudizio<sup>23</sup>:

1.	Proposte <i>non suscettibili</i> di valutazione positiva	Proposte ricadenti in <i>ambiti ritenuti non operabili</i>
2.	Proposte <i>parzialmente suscettibili</i> di valutazione positiva	Proposte per le quali è possibile riscontrare <i>possibili margini d'operatività</i> fuori dalle geometrie di vincoli che ne precludono l'insediabilità
3.	Proposte <i>suscettibili</i> di valutazione positiva	Proposte ricadenti <i>dentro il tessuto urbano consolidato</i> , oppure in <i>contesti non insediati entro 50 m dal Tuc e connotati da sostanziale assenza di caratterizzazione paesaggistico – ambientale e di elementi restrittivi sulla trasformabilità dei suoli</i> , per le quali si riconosce un'opportunità di completamento o rinnovo dell'armatura urbana esistente.

Pare poi opportuno ammettere le proposte nei casi in cui interessino:

- ambiti di Parco locale d'interesse sovracomunale, per l'introduzione del nuovo istituto ex art. 64 delle Disposizioni attuative del Piano di governo del territorio;
- ambiti della *Città da riqualificare* e della *Città da progettare* (ex Titoli II e IV delle Disposizioni attuative del Piano di governo del territorio), valutandone la coerenza con la strategia di Piano assunta;
- la Città murata e i borghi storici, rimandando alla disciplina delle pertinenze della convalle ex art. 43, c. 1 delle Disposizioni attuative del Piano di governo del territorio<sup>24</sup>.

Infine, le fasce di rispetto non debbono determinare una discriminante sull'orientamento delle proposte pervenute, dal momento che la Lr. 12/2005 ammette in tali spazi l'istituto della compensazione urbanistica oppure l'identificazione di quote volumetriche trasferibili: perciò, le proposte ricadenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri e degli elettrodotti possono venire classificate come parzialmente suscettibili di valutazione positiva.



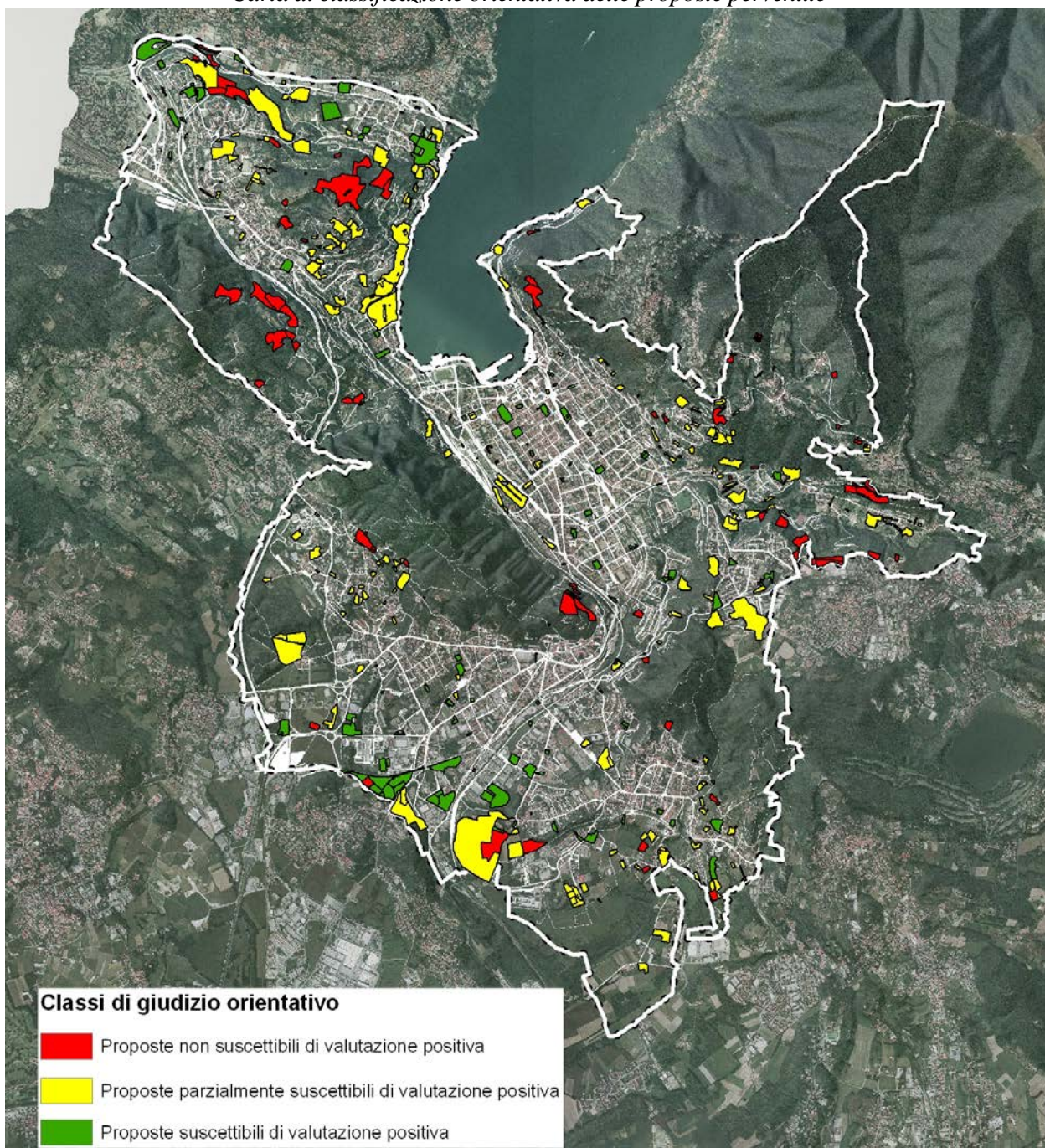
<sup>21</sup> Fattori di valutazione da applicarsi, dunque, solo per le proposte che passano al Filtro II per la rete ecologica provinciale.

<sup>22</sup> L'istruttoria delle proposte, pervenute agli avvisi del procedimento di Piano, ha avuto luogo attraverso l'utilizzo degli strati informativi presenti nella banca dati comunale, aggiornata al 31 gennaio 2010.

<sup>23</sup> Il giudizio orientativo può essere assoggettato a criterio peggiorativo in funzione dello stato dei luoghi e di ulteriori valutazioni non contenute nel modello valutativo per motivi tecnici, tra cui: *i*) la presenza di ambiti boscati; *ii*) l'ampiezza sufficiente e le distanze ammissibili dai confini; *iii*) le pendenze e l'acclività dei luoghi.

<sup>24</sup> Tali elementi vengono esplicitati nella parte conclusiva del protocollo operativo di verifica.

Carta di classificazione orientativa delle proposte pervenute



Rispetto alle proposte che superano i momenti di verifica, è opportuno disaggregare quelle ricadenti in spazi non insediati (e comportanti, quindi, nuovo consumo di suolo) rispetto a quelle ricadenti in ambiti urbani consolidati; a tal fine, in ottemperanza all'art. 38 del Ptcp della Provincia di Como<sup>25</sup>, è stata identificata la

<sup>25</sup> L'art. 38 della Nta del Ptcp definisce come area urbanizzata la somma delle superfici esistenti e di quelle previste con destinazione residenziale, extraresidenziale, per infrastrutture di mobilità e per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico comunale, escluse le superfici con i seguenti caratteri o destinazioni: *i*) parchi urbani o aree classificate a verde di tutela ambientale o similari (anche con destinazione turistico – ricreativa), pubbliche e private, con superficie territoriale non inferiore a 10.000 mq, con indice di copertura arborea minima del 10% dell'area e con superficie edificata non superiore al 20%; *ii*) fasce di rispetto A e B definite dal Pai; *iii*) fasce di rispetto dei canali di bonifica (Rd. 368/1904); *iv*) fasce di rispetto dei corsi d'acqua (Rd. 523/1904, Dgr. 7868/2002 e s.m.i.); *v*) fasce di rispetto dei punti di captazione delle acque (Dpr. 236/1988 e s.m.i.) per le parti effettivamente non urbanizzate; *vi*) rete autostradale e ferroviaria, strade statali e provinciali e corrispondenti fasce di rispetto; *vii*) fasce di rispetto cimiteriali per le parti effettivamente non urbanizzate; *viii*) superfici territoriali delle funzioni di rilevanza sovracomunale.

superficie considerabile urbanizzata attraverso *queries* agli strati informativi dello strumento generale previgente, alla *Carta di prima ricognizione dei potenziali conformativi dei suoli in essere* (Tav. 21 del Documento di piano) e alla *Carta di ricognizione della disciplina ambientale previgente* (Tav. 2.1 del Documento di piano), per cui:

- a) per le proposte ricadenti fuori dal perimetro della superficie urbanizzata, si richiama il limite delle quote aggiuntive d'espansione insediativa ammessa dall'applicazione dell'art. 34, c. 6 delle Nta del Ptcp, i quale ammette che, "ai centri urbani di rilevanza sovracomunale – poli attrattori, viene riconosciuta una quota aggiuntiva di espansione insediativa nella misura massima dell'1,5% dell'area urbanizzata rispetto a quanto previsto dai limiti di sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato di cui all'art. 38"; deriverà per Como una superficie ammissibile all'espansione pari a:  
 $1,50\% \text{ di } 12.572.254 \text{ mq [A.U.]} = 188.584 \text{ mq}$
- b) rispetto alle quote aggiuntive d'espansione insediativa, complessivamente ammesse dall'applicazione del vigente Ptcp comasco, è quindi possibile prefigurare tre possibili margini d'insediabilità entro cui va configurata la soluzione assunta dal Pgt, ossia:

	<i>Superficie</i>	<i>Capacità insediativa aggiuntiva</i>
<b><i>Ipotesi 1</i></b>		
Recepimento della sola quota prevista dall'art. 34, c. 6 delle Nta del Ptcp della Provincia di Como, per i "centri urbani di rilevanza sovracomunale e poli attrattori" nella misura massima dell'1,5% dell'area urbanizzata rispetto a quanto previsto dai limiti di sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato di cui all'art. 38	<i>1,50% di 12.572.254 mq [A.U.] = 188.584 mq</i>	<b>565.751 mc</b>
<b><i>Ipotesi 2</i></b>		
Utilizzo del solo L.A.E. = <i>Limite ammissibile d'espansione della superficie urbanizzata</i> (incremento % di A.U.) nella misura massima dell'1,7% dell'area urbanizzata rispetto a quanto previsto dai limiti di sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato di cui all'art. 38	<i>1,70% [L.A.E.] di 12.572.254 mq [A.U.] = 213.728 mq</i>	<b>641.184 mc</b>
<b><i>Ipotesi 3</i></b>		
Applicazione combinata dell'indice L.A.E. = <i>Limite ammissibile di espansione della superficie urbanizzata</i> (incremento% di A.U.) e dell'indice I.Ad. = <i>Incremento addizionale delle espansioni</i> (generato dai criteri premiali per una massimo dell'1% di A.U. per le future varianti)	<i>213.728 mq + 0,50% [I.Ad.] di 12.572.254 mq [A.U.] = 276.589 mq</i>	<b>829.767 mc</b>

- c) mentre, per le proposte ricadenti dentro l'armatura urbana consolidata, è opportuno effettuare la verifica delle qualità caratterizzanti del contesto d'inserimento rispetto ai fattori *i*) dell'intervenibilità nelle pertinenze della convalle; *ii*) del grado di sensibilità paesaggistica (Tavola 8.2 del Documento di piano); *iii*) del grado d'integrità insediativa cumulata (Tavola 5.3 del Documento di piano).

#### 6.5.2.2. *Gli esiti dell'istruttoria e la formazione del giudizio orientativo*

Rispetto alle 381 proposte pervenute al I° e II° avvio di procedimento (rispettivamente in numero di 143 e 238), sono stati assoggettati a verifica i contributi rappresentativi degli interessi meramente privatistici (Categoria 1) e quelli tesi ad avviare modalità concertative con l'Amministrazione comunale (Categoria 2), per: *i*) n. 368 proposte da verificare; *ii*) n. 506 poligoni, espressivi delle ricadute spaziali sul territorio, derivanti dalle proposte da verificare; *iii*) 270 ha circa di superficie interessata, pari a circa l'8% dell'intera estensione del territorio comunale (di 3.495 ha), facendo emergere in specifico che:

- x) circa gli *esiti della verifica rispetto al I Filtro*, la verifica con gli elementi che generano l'inedificabilità dei suoli ha fatto constatare che circa il 10% delle proposte (per totali 360 mila mq) non può essere suscettibile di valutazione positiva, in quanto ricade del tutto in *ambiti di operatività preclusa o fortemente limitata*, così disciplinati dalle norme vigenti;
- y) circa gli *esiti della verifica rispetto al II Filtro*, i rimanenti 458 poligoni dei contributi pervenuti, estesi su 2 milioni e 300 mila mq circa, sono stati esaminati rispetto alla rete ecologica provinciale evidenziando come quasi il 40% degli spazi interessati dalle istanze v'interferisca, almeno intersecandone il bordo con ben 143 poligoni che incidono per oltre il 15% della loro estensione e con una superficie totale, ricadente in ambiti di rete ecologica, per 1 milione di mq, il che obbliga a evidenziare i seguenti aspetti di rilievo:
- i) il 70% circa di tale quota (700 mila mq) è rappresentato da lotti posti sui bordi o, per lo più, lungo i perimetri dell'evidenza pianificatoria provinciale e, pertanto, poiché suscettibili di rettifica, viene rinviata al successivo momento di verifica;
  - ii) si consideri, tuttavia, che quasi il 70% delle aree incidenti sui bordi della rete ecologica provinciale (pari a 500 mila mq circa) interessa ambiti definiti dal Ptcp come "*elementi costitutivi della rete ecologica provinciale*" (spazi di massima naturalità, Parco regionale della Spina Verde, aree sorgenti di biodiversità di primo e secondo livello, stepping stones) e, come tali, passibili d'un ulteriore decremento sul punteggio complessivo ottenibile al termine del processo istruttorio;
  - iii) ragion per cui le proposte che intercettano i bordi, ma che non interferiscono con gli elementi costitutivi individuati dal Ptcp, raggiungono solo un'estensione di 200 mila mq rispetto ai 700 mila mq che invece interferiscono;
  - iv) nel complesso, quindi, sono 416 le proposte che non vengono arrestate al secondo momento di verifica con la programmazione provinciale, estese su poco meno di 2 milioni di mq; circa un quarto d'esse, tuttavia, interferisce con gli elementi costitutivi della rete ecologica;
  - v) la quota di proposte pervenute, da ritenersi non operabile, è pari a poco più di 300 mila mq mentre quella che, invece, presenta margini di operatività (intera o parziale) fuori dalla rete ecologica provinciale è pari a 389 ambiti spaziali, per un'estensione complessiva d'1 milione e 300 mila mq;
- z) circa gli *esiti della verifica rispetto al III Filtro*, poiché i primi due momenti di verifica possono determinare l'esclusione del solo 8% del totale delle proposte pervenute, la verifica coi fattori di rilevanza paesaggistica determinata dalla disciplina vigente appare un momento discriminante di notevole rilievo per orientare il giudizio di suscettibilità insediativa; infatti, quasi il 60% delle proposte esterne o collocate ai bordi della rete ecologica ricade del tutto dentro spazi di sensibilità ambientale acclarata dalla disciplina vigente (e comportante restrizioni sulla trasformabilità dei suoli), o ne intercetta buona parte del bordo facendo riscontare, in specifico:
- i) 215 proposte completamente ricadenti all'interno degli ambiti di verifica assunti;
  - ii) 25 proposte che ne intercettano i bordi;
  - iii) per una superficie complessiva ricadente nel III Filtro d'oltre 1 milione e 300 mila mq circa, significando che le proposte che interessano, anche solo parzialmente, la rete ecologica provinciale ricadono, nella più parte dei casi, dentro spazi di cautela paesaggistico – ambientale disciplinati *ex lege*.

Per finire, le proposte ricadenti completamente fuori dagli elementi invalicabili della rete ecologica provinciale e dai fattori di cautela paesaggistico – ambientale, identificati dalla disciplina ambientale sovralocale e interessati dai vincoli assunti nei tre precedenti momenti valutativi, ammontano a soli 145 poligoni, per una superficie complessiva di 640 mila mq circa.



### Prospetti quantitativi di sintesi

		Quantità				
<b>Esiti dell'esame del I Filtro</b>  <b>I vincoli determinanti condizioni d'inedificabilità o forte restrittività alla trasformazione</b>	Proposte <i>ricadenti</i> all'interno degli spazi di verifica assunti (A)	n.	47	N. di proposte (poligoni) incidenti sul I Filtro <i>n. (A) + n. (B)</i>	n. 89	10%
		Sup.	275 mila mq			
	Proposte <i>ricadenti parzialmente</i> all'interno degli spazi di verifica assunti (B)	n.	42	Superficie totale <i>non ricadente</i> all'interno del I Filtro <i>Sup. (B.2) + Sup. (C)</i>	2.335.000 mq	90%
		Sup. (all'interno) (B.1)	85 mila mq			
		Sup. (all'esterno) (B.2)	95 mila mq			
	Proposte <i>non ricadenti</i> all'interno degli spazi di verifica assunti (C)	n.	416	Totale delle proposte al II Filtro	n. 458	90%
		Sup.	2.240.000 mq			

Totale delle proposte al II Filtro	n. 458	90%
------------------------------------	--------	-----



↓

		Quantità	
<b>Esiti dell'esame del II Filtro</b>  <i>Le evidenze pianificatorie</i>	Proposte <i>ricadenti</i> all'interno degli spazi di verifica assunti (A)	n.	71
		Sup.	530 mila mq <sup>27</sup>
	Proposte <i>ricadenti parzialmente</i> all'interno degli spazi di verifica assunti (B)	n.	72
		Sup. (all'interno) (B.1)	470 mila mq
		Sup. (all'esterno) (B.2)	240 mila mq
	Proposte <i>non ricadenti</i> all'interno degli spazi di verifica assunti (C)	n.	317
		Sup.	1.060.000 mq

	Quantità	% sul totale del Filtro A
Numero di proposte (poligoni) incidenti sul II Filtro n. (A) + n. (B)	n. 143 <sup>26</sup>	30%
Superficie totale <i>ricadente</i> all'interno del II Filtro Sup. (A) + Sup. (B.1)	1.035.000 mq <sup>28</sup>	37%

Superficie totale <i>non ricadente</i> all'interno del II Filtro Sup. (B.2) + Sup. (C)	1.300.000 mq	63%
--	--------------	-----

↓

Totale delle proposte al III Filtro <sup>29</sup>	n. 416 2.000.000 mq	80%
---	------------------------	-----

↓

		Quantità	
<b>Esiti dell'esame del III Filtro</b>  <i>Il sistema delle cautele paesaggistico – ambientali definite dalla disciplina ambientale vigente</i>	Proposte <i>ricadenti</i> all'interno degli spazi di verifica assunti (A.)	n.	215
		Sup.	1.081.542 mq
	Proposte <i>ricadenti parzialmente</i> all'interno degli spazi di verifica assunti (B)	n.	25
		Sup. (all'interno) (B.1)	217.532 mq
		Sup. (all'esterno) (B.2)	60 mila mq
	Proposte <i>non ricadenti</i> all'interno degli spazi di verifica assunti (C)	n.	145
		Sup.	640 mila mq

	Quantità	% sul totale del Filtro B
Numero di proposte (poligoni) incidenti sul III Filtro n. (A) + n. (B)	n. 240	58%
Superficie totale <i>ricadente</i> all'interno del III Filtro Sup. (A) + Sup. (B.1)	1.300.000 mq	65%

Superficie totale <i>non ricadente</i> all'interno del III Filtro Sup. (B.2) + Sup. (C)	700 mila mq	45%
---	-------------	-----

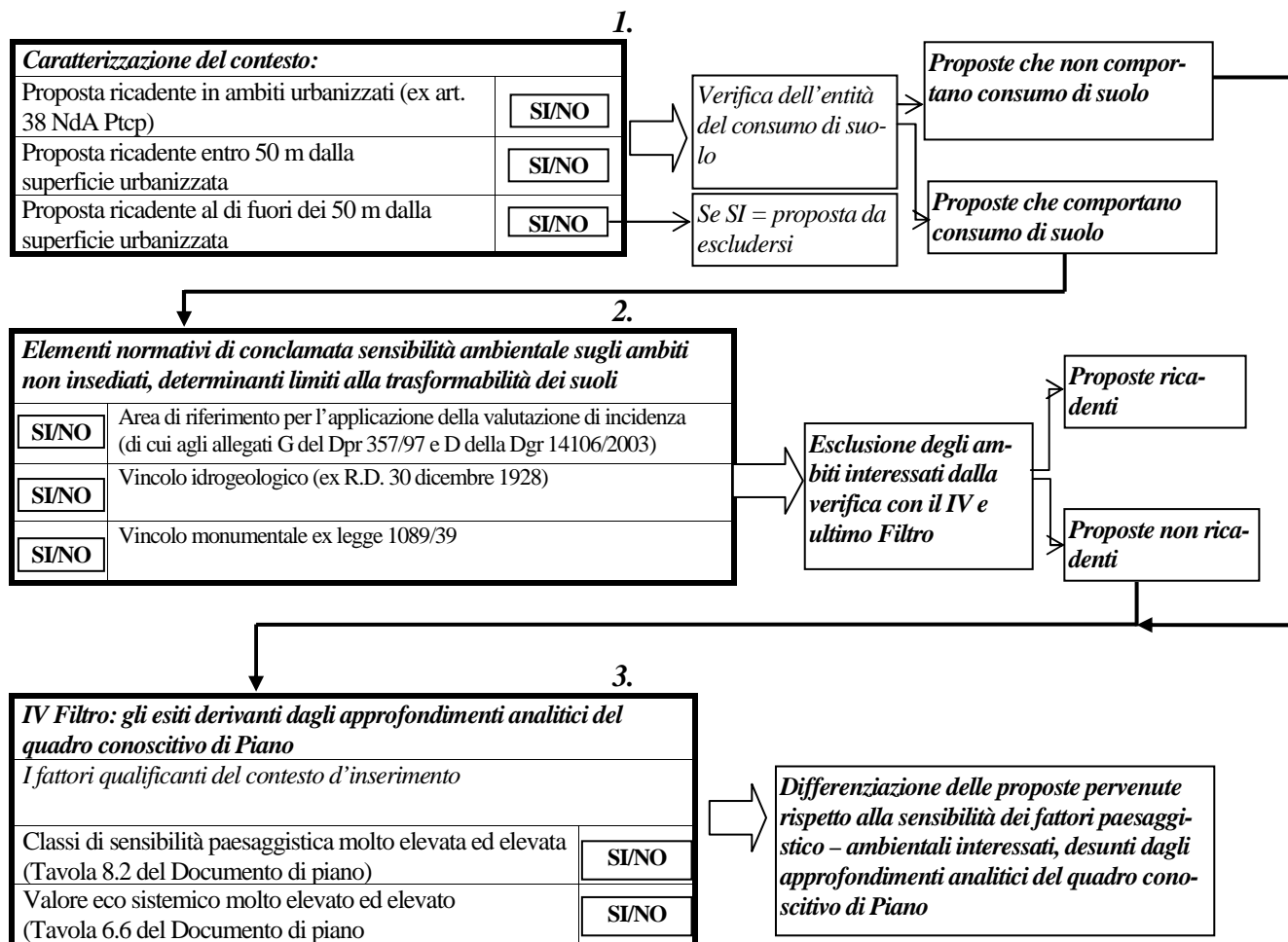
<sup>26</sup> Rispetto a tale quota, circa il 20% delle proposte presenta il perimetro prevalentemente sul confine della rete ecologica regionale, e pertanto può essere passibile di rettifica.

<sup>27</sup> Il 42% di tale quota, per un'estensione di 230 mila mq, è determinato da proposte che presentano il perimetro prevalentemente sul confine della rete ecologica regionale, e pertanto può essere ritenuto passibile di rettifica.

<sup>28</sup> il 70% circa di tale quota è rappresentato da ambiti posti sui bordi o prevalentemente lungo i perimetri della rete ecologica provinciale; si consideri tuttavia che quasi il 70% delle aree incidenti sui bordi della rete ecologica provinciale interessa ambiti definiti dal Ptcp come "elementi costitutivi della rete ecologica provinciale".

<sup>29</sup> Quota comprensiva delle proposte ricadenti all'interno della rete ecologica provinciale ma che presentano, al contempo, il perimetro prevalentemente sul confine della maschera di filtro, pari al 6% delle proposte soggette a verifica nel III Filtro.

Siamo ora alla verifica col contesto d'inserimento; viene qui esaminata la superficie urbanizzata ex art. 38 del Ptcp, i fattori qualificanti del contesto paesaggistico e ambientale, gli elementi normativi della sensibilità ambientale e, rispetto agli esiti ottenuti nel terzo momento di verifica col quadro delle cautele paesaggistico – ambientali introdotte dalla disciplina ambientale vigente, è possibile ulteriormente affinare l'istruttoria delle proposte pervenute considerando, in ordine, i seguenti termini di valutazione:



Rispetto a tale procedura, le proposte ricadenti in ambiti non insediati che comportino consumo di suolo sono state valutate prima rispetto all'interferenza coi fattori normativi di sensibilità ambientale, onde escludere dall'ultimo momento di verifica quelle ricadenti in ambiti a elevata criticità ambientale; poi, le proposte ricadenti in contesti già insediati, o in ambiti non urbanizzati non assoggettati a condizioni di forte restrizione alla trasformabilità dei suoli, sono state considerate rispetto ai fattori qualificanti del contesto d'inserimento, emersi dal quadro conoscitivo di Piano.



<i>Esiti dell'esame del III Filtro: le cautele paesaggistico – ambientali definite dalla disciplina vigente</i>			<i>Fattori caratterizzanti del contesto d'inserimento</i>																
			<b>1. Presenza di urbanizzato (ex art. 38 Ptcp)</b>				<b>2. Elementi normativi di sensibilità ambientale sugli ambiti non insediati, che determinano limiti alla trasformabilità dei suoli</b>				<b>3. Esiti derivanti dagli approfondimenti analitici del quadro conoscitivo di Piano (IV Filtro)</b>								
Proposte (poligoni) <b>incidenti</b> sul terzo filtro. (A) + (B)	N.	240	Proposta ricadente in ambiti urbanizzati (ex art. 38 Nda Ptcp)	N.	118	50%					Proposte ricadenti negli ambiti di verifica assunti	N.	72	60%					
				Sup.	350.000 mq	25 %						Sup.	210.000 mq						
			Proposta ricadente entro 50 m dalla superficie urbanizzata	N.	110	46%					Proposta ricadente all'interno degli ambiti di verifica assunti	N.	82	75%	Proposte non ricadenti negli ambiti di verifica assunti	N.	46	40%	
	Sup.	1.360.000 mq		Sup.	660.000 mq	50%						Sup.	465 mila mq			Sup.	140.000 mq		
				Proposta non ricadente all'interno degli ambiti di verifica assunti	N.	40					35%	Proposte ricadenti negli ambiti di verifica assunti	N.	23	58%	Proposte ricadenti negli ambiti di verifica assunti	Sup.	145.000 mq	75%
					Sup.	195 mila mq							Sup.	17			50 .000 mq	35%	
		Proposta ricadente fuori dei 50 m dalla superficie urbanizzata	N.	12	4%														
			Sup.	350.000 mq	25 %														
Proposte (poligoni) <b>non ricadenti</b> all'interno degli spazi di verifica assunti. (C)	N.	145	Proposta ricadente in ambiti urbanizzati (ex art. 38 Nda Ptcp)	N.	109	75%					Proposte ricadenti negli ambiti di verifica assunti	N.	29	25%					
				Sup.	448.000 mq							Sup.	95.000 mq	20%					
	Sup.	640.000 mq	Proposta ricadente entro 50 m dalla superficie urbanizzata	N.	36	35%					Proposte non ricadenti negli ambiti di verifica assunti	N.	80	75%					
				Sup.	192.000 mq							Sup.	353.000 mq	80%					
											Proposte ricadenti negli ambiti di verifica assunti	N.	13	35%					
											Proposte non ricadenti negli ambiti di verifica assunti	Sup.	67.000 mq						
												N.	23	65%					
												Sup.	125.000 mq						

Proposte ricadenti negli ambiti di verifica assunti	N.	29	25%
	Sup.	95.000 mq	20%
Proposte non ricadenti negli ambiti di verifica assunti	N.	80	75%
	Sup.	353.000 mq	80%
Proposte ricadenti negli ambiti di verifica assunti	N.	13	35%
	Sup.	67.000 mq	
Proposte non ricadenti negli ambiti di verifica assunti	N.	23	65%
	Sup.	125.000 mq	

Ne consegue, rispetto alle 240 proposte incidenti sugli ambiti di rilevanza paesaggistica, che:

- i) circa il 50% (118 proposte) ricade in ambiti urbanizzati ex art. 38 del Ptcp e, pertanto, può venire valutato rispetto ai fattori qualificanti del contesto d'inserimento (*quarto step di verifica*) come la corrispondente classe di sensibilità paesaggistica (si consideri al proposito che circa il 40% delle proposte ricadenti in contesti già urbanizzati e, tuttavia, interessati da fattori di rilevanza paesaggistica qualificanti ed espressivi di particolari cautele circa l'inserimento paesaggistico<sup>30</sup>, presentano sensibilità da elevata a molto elevata);
- ii) la rimanente quota, pari a 122 poligoni di proposte, ricade fuori dal contesto edificato;
- iii) di tal quota, 12 poligoni interessano per la quasi totalità della superficie spazi verdi non insediati distanti oltre 50 metri dall'armatura urbana.

Poiché l'entità complessiva del consumo di suolo generato dalle proposte, ricadenti fuori dalla superficie considerabile urbanizzata ex art. 38 del Ptcp, oltrepassa di gran lunga il limite provinciale (sono oltre 950 mila mq rispetto ai *non più di 276.589 mq ammessi*), per introdurre criteri di maggior restrittività va sottolineato che:

- x) ben 350 mila mq ricadono oltre i termini del completamento urbano, a distanza dall'armatura insediata maggiore di 50 metri,
- y) e più del 70% delle proposte localizzate in spazi verdi entro 50 metri dall'edificato esistente è altresì assoggettato ad almeno un vincolo paesaggistico – ambientale, tra cui: *i*) vincolo idrogeologico; *ii*) area di verifica per la valutazione d'incidenza dei Sic; *iii*) vincolo monumentale, con le corrispondenti fasce di rispetto,
- z) per cui le proposte localizzate in ambiti non urbanizzati e, in parte, ricadenti nella rete ecologica provinciale ma non dentro le categorie di vincoli di cui sopra e solo in ambiti originariamente ex L. 1497/39 (bellezze di insieme), che non comportano significative restrizioni alla trasformabilità dei suoli, ammontano a *soli 40 elementi poligonali* e rappresentano solo l'8% delle proposte pervenute, generando un consumo di 195.496 mq, sotto quindi il limite provinciale di 276.589 mq nella massima ipotesi assumibile di consumo di suolo.

Circa la *verifica rispetto al IV Filtro*, gli esiti conseguenti si configurano come segue:

- I.** riguardo alle proposte localizzate entro i 50 m dall'armatura urbana, che incidano nei confronti di acclerate cautele paesaggistico – ambientali introdotte dalla disciplina vigente (Filtro III) ma non del tutto ricadenti in elementi del sistema vincolistico tali da incidere sulla trasformabilità dei suoli, è possibile avanzare le seguenti considerazioni:
  - i) oltre il 50% di tali proposte interessano contesti a sensibilità paesaggistica molto elevata o elevata;
  - ii) 13 di queste ultime proposte interessano anche contesti a elevato e molto elevato valore ecosistemico;
  - iii) di conseguenza, le proposte localizzate in contesti senza significativa qualifica paesaggistico – ambientale<sup>31</sup> si restringono a 17 elementi poligonali, per una superficie inferiore ai 50 mila mq (meno del 20% del limite di consumo di suolo prescritto dalla Provincia);
- II.** s'è già detto prima che sono state riscontrate 118 proposte ricadenti in contesti già urbanizzati e, tuttavia, interessati da rilevanza paesaggistica qualificante del contesto di inserimento, ed espressivi di particolari cautele per l'inserimento paesaggistico<sup>32</sup>; rispetto a tale entità:
  - i) 49 proposte, pari al 40% circa, interessa contesti caratterizzati da sensibilità paesaggistica da elevata a molto elevata;
  - ii) 23 proposte, pari al 20% circa, interessa contesti caratterizzati da un valore ecosistemico da elevato a molto elevato;
  - iii) il 25% delle proposte, infine, presentano ambedue i caratteri<sup>33</sup>, rappresentando quelle del macrogruppo che s'inseriscono in contesti di maggior rilevanza;

<sup>30</sup> In specifico, presenza del vincolo originariamente ex L. 1497/1939 (bellezze d'insieme) e/o in ambito di salvaguardia dello scenario lacuale individuato dal Ptr, ex Dgr 16 gennaio 2008, n. 6447, art. 19.4 delle Nta.

<sup>31</sup> A seguito degli approfondimenti effettuati nel quadro conoscitivo di Piano.

<sup>32</sup> Vincolo originariamente ex L. 1497/1939 (bellezze d'insieme) e ambito di salvaguardia dello scenario lacuale individuato dal Ptr, ex Dgr 16 gennaio 2008, n. 6447, art. 19.4 delle Nta.

- III.** le proposte ricadenti completamente fuori dagli spazi interessati dai vincoli assunti nei tre precedenti momenti valutativi ammontano a 145 poligoni, per una superficie complessiva di 640 mila mq circa, e va detto che: *x*) più del 70% (pari a 109 proposte) ricade in ambiti urbanizzati; *y*) mentre la rimanente quota (pari a 39 proposte) si colloca in adiacenza all'armatura urbana consolidata, rappresentando dei possibili completamenti del tessuto urbano consolidato che, nel caso d'un completo accoglimento, genererebbero un consumo di suolo di 192 mila mq circa, quantità che s'allinea col limite ammissibile di espansione urbanizzativa<sup>34</sup>; si riscontra tuttavia che quasi il 35% d'esse (in numero di 13) presenta una sensibilità paesaggistica da elevata a molto elevata oppure un valore ecosistemico da elevato a molto elevato; quindi, nella formazione del giudizio di suscettività delle proposte non risultanti soggette a disciplina ambientale predeterminata, risulta determinante il discrimine della sensibilità paesaggistica e del valore ecosistemico del contesto d'inserimento, cosicché l'entità del consumo di suolo verrebbe ridotta di oltre 70 mila mq, rientrando quindi ampiamente nei margini dell'ipotesi minima di consumo di suolo ammesso;
- IV.** infine, circa il 10% delle proposte ricadenti in ambiti urbanizzati consolidati (30 richieste) interessa gli ambiti della città murata e dei borghi storici (*CTI*) e, di tale quota, circa la metà ricade in classi da limitata a estremamente limitata intervenibilità.

All'interno delle ultime due macro – classi individuate (classi 3 e 4), è possibile definire le seguenti sotto – categorie di proposte:

<i>Proposte che non determinano consumo di suolo:</i>	<i>Quantità</i>
In ambiti urbanizzati ex Ptcp, non interessati da alcun elemento di qualifica paesaggistica (esterne a tutti i quattro Filtri di verifica)	<i>n. 80</i> <i>95 mila mq</i>
In ambiti urbanizzati ex Ptcp, non ricadenti in ambiti a disciplina ambientale predeterminata per disciplina vigente, interessati comunque da elementi di qualificazione paesaggistica desunti dagli approfondimenti analitici del quadro conoscitivo di Piano (esterne al Filtro III, ma ricadenti in elementi del IV Filtro)	<i>n. 29</i> <i>353 mila mq</i>
In ambiti urbanizzati ex Ptcp, non interessati da elementi di qualificazione paesaggistica, ma interni ad ambiti predeterminati dalla disciplina vigente (bellezze d'insieme e salvaguardia dello scenario lacuale), esterni al Filtro II ma ricadenti in elementi del Filtro III	<i>n. 46</i> <i>140 mila mq</i>
In ambiti urbanizzati ex Ptcp, interessati da elementi di qualificazione paesaggistica e interni ad ambiti predeterminati dalla disciplina vigente (bellezze d'insieme e salvaguardia dello scenario lacuale)	<i>n. 72</i> <i>210 mila mq</i>

<i>Proposte che determinano consumo di suolo:</i>	<i>Quantità</i>	<i>Entità del consumo di suolo (cumulata)</i>	
Proposte entro 50 m dall'armatura urbana consolidata, non ricadenti in alcun elemento di restrittività alla trasformabilità dei suoli e non interessate da alcun fattore di qualificazione paesaggistica (esterne a tutti e quattro i Filtri di verifica)	<i>n. 23</i>	<i>125 mila mq.</i>	<i>Inferiore al limite minimo</i>
	<i>125 mila mq.</i>		
Proposte entro 50 m dall'armatura urbana consolidata, non ricadenti in ambiti a disciplina ambientale predeterminata ma inserite in contesti qualificati paesaggisticamente e ambientalmente (esterne al Filtro III, ma ricadenti in elementi del IV)	<i>n. 13</i>	<i>192 mila mq.</i>	<i>Superiore al limite minimo</i>
	<i>67 mila mq</i>		
Proposte entro 50 m dall'armatura urbana consolidata, ricadenti in ambiti a disciplina ambientale predeterminata ma non interessate da valori elevati e molto elevati della sensibilità paesaggistica e/o del valore ecosistemico (per cui insistono esclusivamente le cautele delle "bellezze di insieme" ex art. 136 D.Lgs. 42/2004 e/o l'ambito di tutela dello scenario lacuale ex art. 19.4 NdA del Ptr)	<i>n. 17</i>	<i>242 mila mq.</i>	<i>Inferiore al limite massimo</i>
	<i>50 mila mq</i>		
Proposte entro 50 m dall'armatura urbana consolidata, ricadenti in ambiti a disciplina ambientale predeterminata e interessate da valori elevati e molto elevati della sensibilità paesaggistica e/o del valore ecosistemico.	<i>n. 23</i>	<i>387 mila mq.</i>	<i>Superiore al limite massimo</i>
	<i>145 mila mq</i>		

<sup>33</sup> Ossia sensibilità paesaggistica da elevata a molto elevata e valore ecosistemico da elevato a molto elevato,

<sup>34</sup> Nella misura massima dell'1,7% dell'area urbanizzata rispetto ai limiti di sostenibilità insediativa, in considerazione del consumo di suolo non urbanizzato ex art. 38 del Ptcp.

## 6.5.2.3. Le schede di valutazione predisposte



<b>Avvio:</b> <b>II avvio del procedimento</b>	<b>Identificativo proposta:</b> <b>N. protocollo comunale:</b> <b>Data protocollo comunale:</b> <b>Denominazione del proponente:</b>	<b>n/N</b>
---	---	------------

Note:

<b>I° FILTRO: gli elementi di invalicabilità</b>	<b>II° FILTRO: le evidenze pianificatorie</b>
<b>Vincoli determinanti condizioni di in edificabilità o forte restrittività alla trasformazione</b>	<b>La verifica con gli elementi costitutivi della rete ecologica provinciale</b>
Proposta ricadente all'interno degli spazi di verifica assunti <input type="checkbox"/>	Proposta ricadente all'interno degli spazi di verifica assunti <input type="checkbox"/>
Proposta ricadente parzialmente all'interno degli spazi di verifica assunti <input type="checkbox"/>	Proposta ricadente parzialmente all'interno degli spazi di verifica assunti <input type="checkbox"/>
Proposta non ricadente all'interno degli spazi di verifica assunti <input checked="" type="checkbox"/>	Proposta non ricadente all'interno degli spazi di verifica assunti <input checked="" type="checkbox"/>
Interferenza con <b>gli elementi costitutivi fondamentali della rete ecologica</b> <input type="checkbox"/>	

<b>III° FILTRO: il sistema delle cautele paesistico-ambientali definite dalla disciplina ambientale vigente</b>	<b>IV° FILTRO: gli esiti derivanti dagli approfondimenti analitici del quadro conoscitivo di Piano</b>
<b>Ulteriori elementi di criticità sulla trasformabilità dei suoli determinati dalla disciplina ambientale vigente</b>	<b>I fattori qualificanti il contesto di inserimento</b>
Proposta ricadente all'interno degli spazi di verifica assunti <input type="checkbox"/>	Classi di sensibilità paesaggistica molto elevata ed elevata (Tavola 8.2 del Documento di Piano) <input type="checkbox"/>
Proposta ricadente parzialmente all'interno degli spazi di verifica assunti <input type="checkbox"/>	Valore eco sistemico molto elevato ed elevato (Tavola 6.6 del Documento di Piano) <input checked="" type="checkbox"/>
Proposta non ricadente all'interno degli spazi di verifica assunti <input checked="" type="checkbox"/>	Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (Ptr ex Dgr 16/01/2008, n. 6447, art. 19.4 Nta) <input type="checkbox"/>

<b>Caratterizzazione del contesto:</b>	<b>Coerenza con le previsioni della progettualità di Piano (1):</b>
Proposta ricadente in ambiti urbanizzati (ex art. 38 Nda Ptcp) <input checked="" type="checkbox"/>	Proposta ricadente all'interno del perimetro di Parco Locale di Interesse Sovralocale (SV4) <input type="checkbox"/>
Proposta ricadente entro 50 m dalla superficie urbanizzata <input type="checkbox"/>	Proposta ricadente all'interno della città da riqualificare e/o da progettare <input type="checkbox"/>
Proposta ricadente al di fuori dei 50 m dalla superficie urbanizzata <input type="checkbox"/>	Proposta ricadente all'intero della città murata e dei borghi storici <input type="checkbox"/>

<b>Elementi normativi di sensibilità ambientale sugli ambiti non insediati</b> (presenza di almeno uno degli elementi di cui sotto per oltre il 40%)	
<input type="checkbox"/>	Area di riferimento per l'applicazione della valutazione di incidenza (di cui agli allegati G del Dpr 357/97 e D della Dgr 14106/2003)
<input type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico (ex R.D. 30 dicembre 1928)
<input type="checkbox"/>	Vincolo monumentale ex legge 1089/39

Classe di intervenibilità delle pertinenze della convalle:

Desunzione delle classi omogenee di proposta per consimilarità degli esiti di valutazione: Classe 3

**Orientamento assunto**

**La proposta rientra nella classe di giudizio 3, pertanto può ritenersi suscettibile di valutazione positiva.**

**Elementi della disciplina ambientale definiti dalla normativa vigente<sup>3</sup> <sup>26</sup>**

1. **Vincolo 1**
2. **Vincolo 2**
3. **Vincolo 3**
4. **Vincolo 4**
5. **Vincolo 5**
6. **Vincolo 6**
7. **Vincolo 7**
8. **Vincolo 8**
9. **Vincolo 9**
10. **Vincolo 10**
11. **Vincolo 11**

**Orientamento assunto**

La proposta rientra nella classe di giudizio **[CLASSE\_1]**, per cui ...

**1) Pare tuttavia opportuno demandare l'accogliabilità dell'istanza:**

- se Plis: alla disciplina attuativa del Parco Locale di Interesse Sovracomunale, a seguito della sua istituzionalizzazione (art. 64 delle Disposizioni attuative del Piano di Governo del territorio)
- se CR/CP: alla coerenza con la strategia di Piano (Titolo II e Titolo IV delle Disposizioni attuative del Piano di Governo del territorio)
- se ambito CT: alla disciplina delle pertinenze della convalle, ai sensi dell'art. 43 comma 1 delle Disposizioni attuative del Piano di Governo del territorio

Rispetto ai 23 fattori della disciplina ambientale vigente, considerati nell'istruttoria delle proposte espressive di interessi privatistici, il numero massimo di sovrapposizioni presenti all'interno del perimetro d'una stessa proposta è pari a 11 elementi<sup>35</sup>.

<sup>35</sup> In specifico sono stati considerati: *i*) Parco regionale della Spina Verde (ex Lr. 10/1993 e Dgr. 20 luglio 2005, n. 8/374); *ii*) Parco naturale della Spina Verde di Como (ex Lr. 2 maggio 2006, n. 10); *iii*) Siti d'interesse comunitario (ex Direttiva Habitat 92/43/Cee); *iv*) Oasi di protezione faunistica delle Torbiere di Albate (ex Dgr. 13 aprile 1976, n. 3120); *v*) area di riferimento per l'applicazione della valutazione d'incidenza (ex allegati G del Dpr. 357/97 e D della Dgr. 14106/2003); *vi*) classe 4 di fattibilità geologica (studio 2010); *vii*) vincolo idrogeologico (ex R.D. 30 dicembre 1928); *viii*) zona di rispetto degli impianti di depurazione (ex Dcm. per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977; *ix*) zona di tutela assoluta delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (ex Dgr. 10 aprile 2003, n. 7/12693); *x*) fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici (ex R.D. 25 luglio 1904, n. 523); *xi*) ambiti d'elevata naturalità (Ptr ex Dgr. 16 gennaio 2008, n. 6447, art. 17 Nta); *xii*) Rete ecologica (ex Ptcp approvato con Dcp. 2 agosto 2006, n. 59/35993); *xiii*) ambiti tutelati ex lege (art. 142, c. 1, lett. c) D.Lgs. 42/2004): fascia 150 m fiumi e torrenti; *xiv*) ambiti tutelati ex lege (art. 142, c. 1, lett. b) D.Lgs. 42/2004): territori contermini ai laghi; *xv*) ambiti tutelati ex lege (art. 142, c. 1, lett. g) D.Lgs. 42/2004): foreste e boschi; *xvi*) ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (Ptr ex Dgr. 16 gennaio 2008, n. 6447, art. 19.4 delle Nta); *xvii*) immobili e aree di notevole interesse pubblico (ex art. 136 D.Lgs 42/2004); *xviii*) beni ambientali e storico – artistico – monumentali tutelati ex D.Lgs. 42/2004; *xix*) zona di rispetto cimiteriale (R.D. 24 luglio 1934, n. 1265); *xx*) distanze di rispetto dagli elettrodotti (ex L. 22 febbraio 2001, n. 36; Dpcm. 8 luglio 2003); *xxi*) zona di rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (Dgr. 10 aprile 2003, n. 7/12693); *xxii*) fascia di rispetto dei beni storico – artistico – monumentali tutelati dall'originaria L. 1089/1939; *xxiii*) beni storico – artistico – monumentali tutelati dall'originaria L. 1089/1939.