

ALLEGATO A

PARERE IN MERITO ALLA ADOZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO RELATIVAMENTE ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DENOMINATO ATU2 DEL COMUNE DI SALTIRIO (VA), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, DELLA L.R. N. 12/2005.

DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 22 DEL 15/09/2023

RIFERIMENTI PROCEDURALI

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) - approvato con DCR n. 951 del 19/01/2010 e integrato ai sensi della l.r. 31/2014 con DCR n. 411 del 19/12/2018 (BURL n. 11 del 13/03/2019 serie avvisi e concorsi) - all'interno della Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata dal Comune di Saltrio (VA) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della l.r. 12/2005, all'accertamento dell'idoneità dello strumento adottato a concorrere al conseguimento degli obiettivi assunti nel Piano Regionale e in particolare alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale **"SITO UNESCO - Monte San Giorgio 2010"**.

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario di competenza regionale sopracitato, nell'attività di verifica - in capo alla Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi - sono state coinvolte la Struttura Paesaggio e la D.G. Cultura, mentre la verifica tecnica di coerenza con il PTR nel suo complesso è stata effettuata con riferimento alla compatibilità delle modifiche apportate al Documento di Piano (DdP), ed alla scheda di dettaglio dell'ATU2 in particolare.

Gli esiti del procedimento istruttorio regionale sono stati oggetto di incontro preliminare con i referenti dell'Amministrazione comunale ed i tecnici estensori del Piano tenutasi in videoconferenza il giorno 22/02/2024¹. È stato pertanto garantito il confronto con il Comune secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 5, della l.r. n. 12/2005.

PREMESSA

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Saltrio è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/10/2011, pubblicato sul BURL (SO) n. 4 del 25/01/2012.

Il Comune ha quindi approvato con DCC n. 46 del 12/12/2020 una successiva Variante Generale al PGT, sulla quale Regione Lombardia ha espresso il parere di compatibilità con il PTR, approvato con DGR n. XI/3223 del 09/06/2020.

Con riferimento a quest'ultima deliberazione comunale, ai fini dell'efficacia della stessa, si ricorda che l'art. 22, c. 1, lett. b) della l.r. 4/2023 ha modificato il c. 7 dell'art. 13 della l.r. 12/2005, introducendo il termine di 60 giorni dall'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico per l'avvio delle relative procedure di pubblicazione di cui al c.11 dello stesso articolo.

La procedura in oggetto è finalizzata ad apportare alla scheda di dettaglio dell'ATU2 una modifica alla distribuzione interna delle superfici fondiari, in accoglimento di indicazioni provinciali finalizzate all'attuazione delle indicazioni della Rete Ecologica Provinciale. Le modifiche adottate sono previste in Bilancio Ecologico del Suolo ai sensi del c. 4² dell'art. 5 della l.r. 31/2014

¹ All'incontro erano presenti in rappresentanza del Comune di Saltrio: Maurizio Zanuso (indaco), Salvatore Mazzone (responsabile ufficio urbanistica del comune), Stefano Frano, Silvia Ghirindelli e Alessia Garbi (referenti dello studio estensore della variante).

² A norma del c. 4 dell'art 5 della l.r. 31/2014 i comuni possono approvare varianti generali o parziali del Documento di Piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, sino all'adeguamento al PTR del PTCP della provincia di Varese (c. 3 dell'art 5 della l.r. 31/2014).

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COERENZA DEL PGT CON GLI ORIENTAMENTI DEL PTR

Preso atto delle modifiche limitate apportate, per i fini già illustrati, alla distribuzione interna dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica 2 (ATU2), le quali non incidono significativamente sul quadro strategico complessivo del Documento di Piano approvato con DCC n. 46 del 12/12/2020, e rammentato che in base all'art. 20 della l.r. 12/2005, *"il PTR costituisce quadro di riferimento per la verifica di compatibilità degli atti di governo del territorio"*, e che quindi ogni atto di pianificazione in Lombardia *"deve complessivamente fare propri e mirare al conseguimento degli obiettivi del PTR"*³, si riscontra che l'insieme delle azioni previste dallo strumento adottato non alterano il rapporto di coerenza con gli obiettivi assunti dal Piano Regionale.

Si coglie comunque l'occasione per richiamare il precedente parere regionale di compatibilità con il PTR per le parti pertinenti, in particolare per il richiamo al TM 4.1 e l'attenzione che deve essere posta in sede di definizione progettuale delle opere previste nel *"valorizzare, anche attraverso la conoscenza e il riconoscimento del valore, il patrimonio culturale e paesaggistico, in quanto identità del territorio lombardo, e ricchezza e valore prioritario in sé, ponendo attenzione non solo ai beni considerati isolatamente, ma anche al contesto storico e territoriale di riferimento"*⁴. Si rimanda al seguente parere della Struttura Paesaggio per più puntuali indicazioni di tutela e valorizzazione paesaggistica e architettonica dell'ambito oggetto di variante.

In tema di **consumo di suolo** si prende atto di quanto dichiarato negli elaborati adottati⁵ in merito al Bilancio Ecologico del Suolo (BES) negativo garantito dalla Variante adottata, e si rimanda eventuali valutazioni al parere provinciale di cui all'art. 5, c. 4 della l.r. 31/2014.

Considerazioni in merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale espresse dalla Struttura Paesaggio (nota prot. Z1.2024.0006915 del 01/03/2024).

La valutazione sotto il profilo paesaggistico della variante puntuale al PGT viene formulata in riferimento alla l.r. 12/2005 e s.m.i., alla D.g.r. 5 dicembre 2023, n. XII/1504 aggiornamento dei criteri attuativi *"Modalità per la pianificazione comunale"*, nonché al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) con particolare riferimento all'art. 23 *"Siti UNESCO"*.

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

Inquadramento paesaggistico

Il PPR vigente colloca il territorio di Saltrio nell'ambito geografico del paesaggio del Varesotto, all'interno della fascia di paesaggio collinare, nelle unità tipologiche dei paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche.

Il territorio comunale, ad eccezione di una porzione posta a nord, ricade in ambito assoggettato a tutela ai sensi dell'art. 136 comma 1, lett. d) del D.Lgs. 42/2004 in forza del D.M. 31.01.1970 che riconosce all'area il notevole interesse pubblico per via del *"caratteristico andamento ondulato del terreno, per i suoi dossi e prati digradanti nonché per la suggestiva macchia di vegetazione locale, oltre a formare un quadro naturale di particolare interesse panoramico visibile per chi transita dalle strade circostanti forma anche un susseguirsi di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si gode la visuale delle sottostanti valli e praterie e lo sfondo delle prealpi"*.

La parte nord del territorio comunale ricade parzialmente nell'ambito di elevata naturalità della montagna (art. 17 Normativa PPR).

Contenuti della variante

La variante al PGT del Comune di Saltrio non genera sostanziali variazioni alla struttura e agli obiettivi previsti dal PGT vigente per l'ambito ATU2 e riguarda la scheda dell'ambito di trasformazione ATU2 del Documento di Piano.

³ Rif. PTR, Documento di Piano, Capitolo 3.1 "Compatibilità degli atti di governo del territorio in Lombardia".

⁴ Rif. PTR, Documento di Piano, Capitolo 2.1 "Gli obiettivi tematici".

⁵ Rif. Elaborati relativi alle verifiche sul consumo di suolo PR5 e PR6 adottati, nei quali è dichiarato che il PGT approvato e variato con lo strumento adottato che ha portato a riclassificare ad ambiti agricoli o naturali di mq. 4.541.

L'obiettivo previsto è quello di orientare la trasformazione dell'area al recupero del patrimonio edilizio dismesso, relativo all'ex Cascina e all'ex Istituto Luraschi (colonia), due edifici di particolare valore storico, attraverso la realizzazione di funzioni abitative tradizionali e innovative (Senior Living, Co-Living, Student Housing) integrate da servizi di interesse pubblico e generale.

L'ATU 2 è suddiviso in due comparti, l'Ambito 2A (ST 77.387 mq) per il quale è prevista una SLP di 20.000 mq, e l'Ambito 2B (ST 46.218 mq) per il quale non sono previste nuove edificazioni ma s'intende realizzare un "Parco Territoriale".

Le modifiche apportate consistono nella ridefinizione delle superfici disponibili per la collocazione della SLP in progetto (20.000 mq), che vengono leggermente ridotte, e in una serie di integrazioni della scheda d'ambito in merito ai criteri di inserimento ambientale e paesaggistico, ai vincoli, alle distanze da mantenere e agli interventi di compensazione.

Considerazioni paesaggistiche

L'ambito di trasformazione ATU2 ricade in un'area di particolare pregio paesaggistico, sia per gli aspetti geomorfologici del territorio che per gli aspetti architettonici che contraddistinguono gli edifici esistenti.

Dalla documentazione relativa all'ambito di trasformazione ATU2, si rileva che nella scheda sono state recepite le prescrizioni di carattere paesaggistico contenute nell'Allegato A alla D.G.R. XI/3223 del 9/06/2020, finalizzate al corretto inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi in previsione. Sono state indicate le aree interessate dalle nuove volumetrie, sono stati previsti criteri di mitigazione paesaggistica e definiti vincoli di inedificabilità in relazione alle valenze paesaggistiche e ambientali dell'area.

Tuttavia, al fine di limitare ulteriormente l'impatto paesaggistico derivante dalla nuova volumetria insediabile nell'ambito 2A, si suggeriscono le seguenti **indicazioni paesaggistiche**:

- definire un progetto unitario dell'intervento architettonico dei corpi edilizi e degli spazi aperti, in relazione alla conformazione degli edifici esistenti (Cascina ed ex Colonia) e limitrofi, e al rapporto visivo con lo scenario collinare. Dovrà inoltre essere posta specifica attenzione alla conservazione e valorizzazione dei caratteri compositivi storici sia delle architetture quanto degli spazi aperti caratterizzanti l'area d'intervento, evitando l'inserimento di elementi dissonanti, in contrasto con le permanenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il patrimonio edilizio esistente;
- si suggerisce di inserire una specifica altezza massima delle nuove costruzioni all'interno della scheda d'ambito non superiore a quelle degli edifici esistenti presenti lungo la via Elvezia e la via Dosso.

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

Contributo della DG CULTURA – Struttura Patrimonio culturale, relativo all'ambito territoriale comunale interessato dal sito UNESCO

In merito al Sito Patrimonio dell'Umanità UNESCO "Monte San Giorgio", a titolo collaborativo, si chiede che in occasione della prima variante generale al Piano di Governo del Territorio tutti gli elaborati pertinenti vengano correttamente aggiornati con la rappresentazione del perimetro aggiornato del Sito⁶.

Considerazioni in merito alla componente geologica espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (comunicate con mail del 11/01/2023).

La presente Variante non apporta modifiche alla componente geologica del Piano di Governo del Territorio.

Nella documentazione non è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n. 1 alla d.g.r. 26/04/2022, n. 6314), contenente l'asseverazione sulla congruità tra i contenuti della variante e i contenuti della

⁶ Si veda Allegato 1

componente geologica del PGT e i contenuti della Pianificazione di Bacino sovraordinata (PAI e PGRA). Tale dichiarazione dovrà anche essere correttamente citata nella delibera di approvazione della variante.

Si ricorda che il Comune, essendo inserito in classe A (coeff. $P = 1$) di criticità idraulica (allegato C al Regolamento Regionale n.7/2017 sull'invarianza idraulica), è tenuto a redigere lo Studio di Gestione del Rischio Idraulico e a recepirlo nel proprio strumento urbanistico: si informa, a tal proposito, che l'art. 14 comma 2 della l.r. 20 maggio 2022 n. 9 ha dato facoltà di prorogare tale adempimento al 31/12/2025.

La previsione urbanistica ("Ambito di Trasformazione Urbanistica 2"), oggetto della presente variante al PGT non interferisce con le aree in dissesto contenute nella Pianificazione di Bacino sovraordinata (PAI); si rilevano alcune interferenze tra il perimetro dell'ATU2 con la classe 4 di fattibilità (definita in base alla presenza del reticolo idrico minore), ma le aree oggetto degli interventi edilizi non sono interessate dalle interferenze.

IN CONCLUSIONE.

dal raffronto tra il quadro strategico assunto dal PGT a seguito dell'integrazione in esame e la programmazione regionale riferita all'obiettivo prioritario d'interesse regionale "***SITO UNESCO - Monte San Giorgio 2010***", emerge tra il PTR e DdP variato una condizione di coerenza subordinata al recepimento delle indicazioni e dei richiami a adempimenti normativi contenuti nel presente parere.

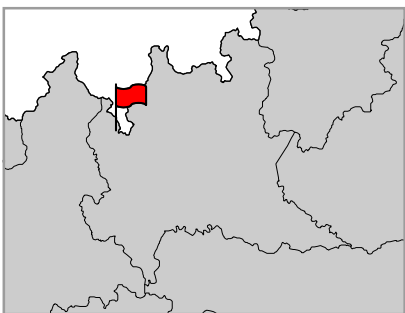
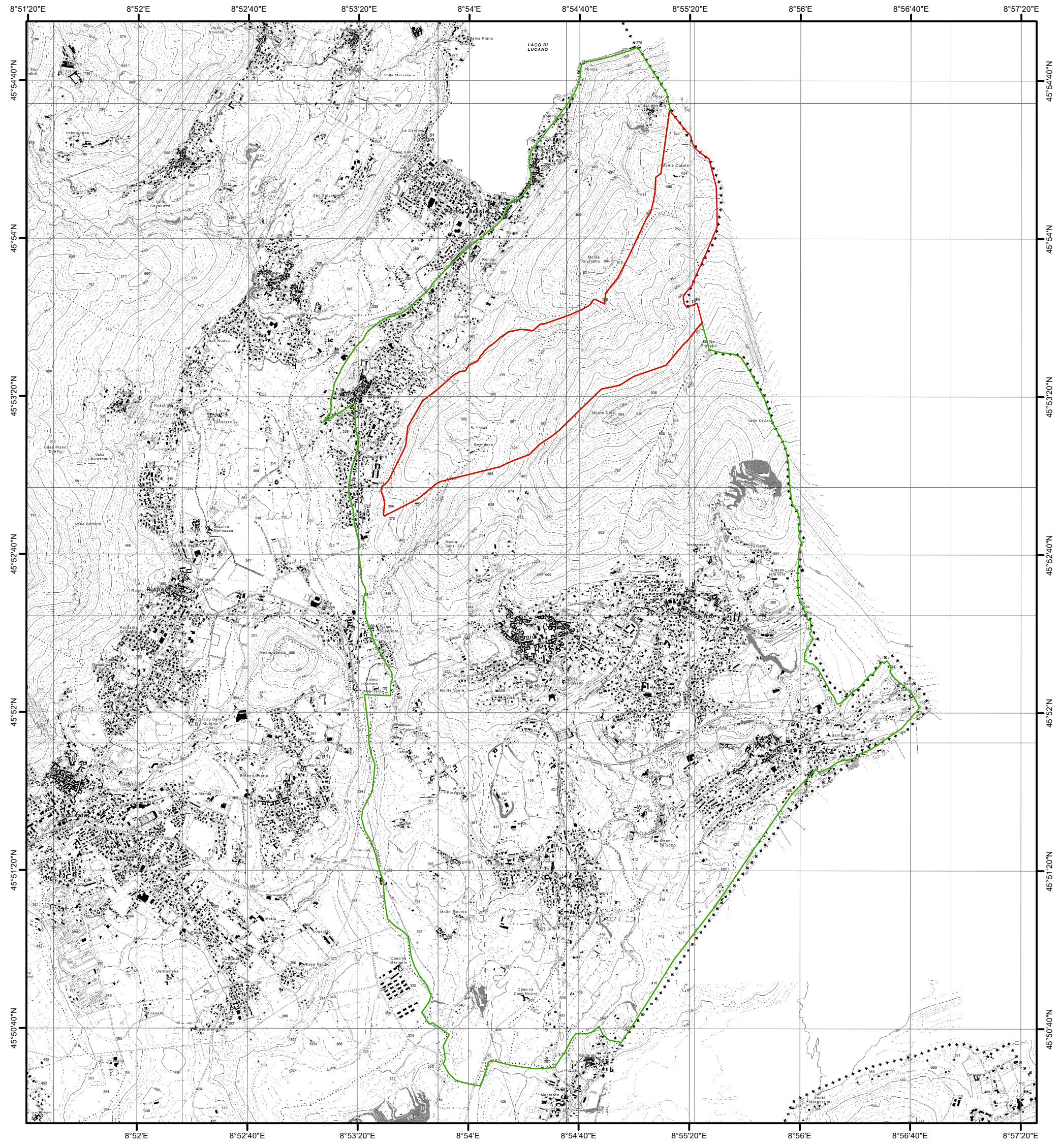
Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/2005 il Consiglio Comunale in sede di approvazione dovrà provvedere ad assumere le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere.

Milano, 06/03/2024



Il Dirigente
Stefano Buratti

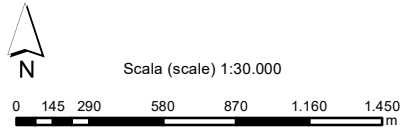
Il funzionario
Samuele Baganella

Allegato 1: Perimetrazione sito UNESCO di Monte San Giorgio



Legenda / Legend

-  Sito Patrimonio Mondiale
(240,50 ha)
World Heritage Property
(240,50 ha)
-  Buffer Zone
(1818,23 ha)
Buffer Zone
(1818,23 ha)



Scala (scale) 1:30.000

WGS 1984, UTM fuse 32N

Edizione 2023
Edition 2023

Note Tecniche
Database Geo-Topografico regionale -
Fonte Regione Lombardia

Technical notes
Regional Geo-Topographic Database -
Source Lombardy Region