

ALLEGATO A

PARERE IN MERITO AL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, IN ADEGUAMENTO ALLA LEGGE REGIONALE 31/2014, DEL COMUNE DI MARIANO COMENSE (CO), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, LR N. 12/05.

DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE n. 53 DEL 28/06/2023

Premessa

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

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario sopracitato, nell'attività di verifica - in capo alla Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi – U.O. Urbanistica e VAS è stata coinvolta la U.O Difesa Del Suolo e Gestione Attività Commissariali.

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

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

Alla riunione di valutazione degli esiti del procedimento regionale, effettuata il giorno 25 ottobre 2023, ha preso parte l'Amministrazione Comunale¹, ed è stato pertanto garantito il confronto con il Comune, secondo quanto previsto dall'art.13, comma 5, della LR 12/2005.

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

La variante in esame, adottata con dCC n. 53 del 28/06/2023, costituisce la revisione complessiva del vigente PGT, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 78, 79, 80, 81 del 10, 11, 12, 13 Dicembre 2012 e pubblicato sul BURL n. 13 del 27/03/2013 a cui hanno fatto seguito alcune varianti puntuali.

Su tale strumento urbanistico, e relative varianti al DdP, Regione Lombardia non ha espresso il parere di compatibilità in quanto all'epoca il comune non era interessato da obiettivi prioritari di interesse regionale.

¹ Hanno partecipato all'incontro: Giovanni Alberti (Sindaco), Antonio Barreca (Responsabile del Settore Urbanistica), Filippo Scanziani (Consigliere Comunale); Scinetti Domenico (Geologo Studio INGEO), Elena Sgroi (Tecnico incaricata)

L'obiettivo prioritario di riferimento che oggi comporta l'espressione della valutazione di compatibilità regionale è stato infatti inserito nel PTR con l'aggiornamento 2023².

Il DdP approvato contestualmente al PGT del 2013 non è stato prorogato ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014 e risulta pertanto scaduto.

Si segnala a tale proposito che in presenza del Documento di Piano scaduto e non prorogato è da considerare preclusa l'attuazione di ambiti di trasformazione in esso contenuti e disciplinati, come pure le varianti puntuali allo stesso, anche tramite l'attivazione di progetti SUAP che interessino aree dello stesso DdP.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto quindi di ridefinire le strategie del PGT nell'ambito della revisione complessiva in esame, adottando un nuovo Documento di Piano con l'intento di procedere all'adeguamento del PGT ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/2014 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"*, ovvero rendere il PGT adeguato all'integrazione del PTR alla LR 31/14 e ai relativi criteri attuativi, attraverso la riduzione delle previsioni comportanti consumo di suolo. Considerato che il PTCP di Como non è stato ancora adeguato alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo, l'adeguamento del PGT è stato effettuato con riferimento ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3 del citato art. 5 della L.R. 31/2014, fatte salve le valutazioni in capo alla Provincia.

Nello specifico, come si evince da *"Gli Indirizzi Strategici – Analisi e studi di settore – L'Analisi del Fabbisogno"*, la proposta di variante è stata strutturata sulla base di *Obiettivi Generali* i cui scenari per il nuovo PGT sono riassumibili in *Indirizzi Strategici* declinati in azioni.

Si evidenzia che, in termini di contenuti, gli elaborati tecnici restituiscono una piena rispondenza alle disposizioni di cui alla LR 12/2005, con particolare riferimento all'elaborato sopracitato che, sia riguardo al quadro ricognitivo e programmatico e al quadro conoscitivo, ma anche riguardo al quadro strategico, appare adeguato all'obiettivo di un rinnovo complessivo destinato ad essere qualificato *nuovo* Documento di Piano, con rinnovata valenza quinquennale. In particolare, si fa riferimento a quanto disciplinato dall'art. 8 della legge in relazione al quadro ricognitivo e programmatico e al quadro conoscitivo del territorio – art. 8, comma 1, lettera a) e b). Ulteriori approfondimenti vengono rimandati al paragrafo riguardante più specificatamente la coerenza con il PTR.

Il nuovo strumento urbanistico si confronta con le previsioni vigenti valutandone lo stato di attuazione, riconfermando nel DdP alcune delle previsioni di trasformazione su suolo libero già previste nello stesso DdP dal vigente PGT (PL1 e PL2 Produttivo e PdC1, PdC2, PdC3, PdC4 commerciale), mentre altre, costituite da lotti liberi interni al consolidato che il vigente PGT trattava come ambiti di trasformazione del DdP sono confluite nel PdR come ambiti di completamento, per dimensioni e caratterizzazione dei luoghi o perché in fase di attuazione. Inoltre, sempre per ambiti appartenenti al DdP sono stati individuati 10 ambiti di Rigenerazione Urbana *per promuovere processi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano territoriale* concretizzando nel PGT l'individuazione degli ambiti di rigenerazione già effettuata ai sensi dell'art. 8 bis della LR 12/2005, con delibera di consiglio comunale n. 48 del 21/12/2020.

Come riportato nella delibera di Adozione e dalla Relazione di Piano, uno degli obiettivi principali della variante è l'adeguamento dello strumento urbanistico comunale alla pianificazione di livello sovracomunale ed in particolare al PTR integrato ai sensi della LR 31/2014 e alla LR 18/19, orientando la pianificazione verso i temi della rigenerazione urbana; a tale proposito con riferimento all'approccio comunale rispetto alle misure introdotte con la LR 18/19 sulla rigenerazione urbana più "diffusa", si ricorda che, modificando la legge 12, la legge 18 ha stabilito alcune misure volte a favorire il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio

² Aggiornamento PTR 2023: approvato con dCR n. XII/42 del 20/06/2023 e pubblicato sul BURL S.O. n. 26 del 01/07/2023

esistente anche al di fuori degli specifici ambiti di rigenerazione, con misure immediatamente efficaci, mentre altre possono essere modulate dai comuni secondo modalità definite con apposite dGR; si vedano a tale proposito i criteri attuativi approvati con dGR 3508 (*Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT – art.11, comma 5, della LR 12/05*) e dGR 3509 (*Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione – art. 43 comma 2 quinquies della LR 12/05*) del 5 agosto 2020³.

Si invita a tale proposito a verificare, ed eventualmente a coerenzare con quanto appena ricordato in tema di “rigenerazione diffusa”, la disciplina che all’art. 4.2 “*Ampliamento una tantum*”, di cui alle “*Norme Tecniche di attuazione – Piano delle Regole – Piano dei Servizi – Parte Prima*”, ammette un bonus volumetrico *una tantum* per alcuni tessuti individuati, slegato da qualsivoglia criterio di qualità, risparmio energetico, o altro aspetto che possa rappresentare un elemento qualificante del bonus ammesso.

Per quanto attiene la compatibilità della variante in relazione al sistema degli obiettivi del PTR la variante in oggetto si compone di un nuovo quadro conoscitivo del Documento di Piano⁴ all’interno del quale è stato inserito uno specifico capitolo dedicato al confronto con la pianificazione regionale e all’analisi del PTR dalla quale risulta che lo stesso è stato considerato quale strumento che concorre alla definizione e all’aggiornamento del quadro conoscitivo-ricognitivo e strategico del Piano comunale, unitamente al Piano Paesistico regionale; nell’ambito del nuovo quadro conoscitivo il Comune si è infatti riconosciuto nei *Sistemi Territoriali Pedemontano e Metropolitano Settore Ovest* le cui specifiche sono state riassunte, in termini di obiettivi e indicazioni d’uso del suolo, nello stesso elaborato.

Sul punto si evidenzia tuttavia che appare difficoltoso, in quanto non puntualmente riportato, collegare il quadro strategico e i relativi obiettivi con le singole azioni di piano, ovvero con le singole previsioni/normative che rappresentano nel concreto la messa a terra dei citati obiettivi.

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

In tema di riduzione del consumo di suolo prendendo atto che il piano opera complessivamente una riduzione del consumo di suolo⁵ di circa 5.092 m², intercettando positivamente gli indicatori di allineamento PGT/PTR⁶, specifiche valutazioni sulla corretta applicazione dei criteri dell’integrazione del PTR per contenere il consumo di suolo, nello specifico riferite al raggiungimento delle soglie di riduzione necessario per poter attestare “l’adeguamento” del PGT, vengono rimandate al parere di compatibilità della Provincia di Como, competente in materia ai sensi dell’art. 5 comma 4 della LR 31/2014.

In tema di connettività ecologica ed ambientale si evidenzia che la variante in questione contempla un’integrazione del progetto di Rete Ecologica Comunale (REC), accompagnato da una normativa specifica (*Norme Tecniche di Attuazione Piano delle Regole e Piano dei Servizi Art. 25 – La Rete Ecologica Sovralocale, Art. 25.1 – Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea,...*), e da una Tavola di

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

⁴ DOCUMENTO DI PIANO “*Gli indirizzi Strategici – Analisi e Studi di Settore – L’analisi del Fabbisogno – Rif. Cap. 4 Il Quadro ricognitivo, La Pianificazione Sovraordinata. 4.1 Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) con il Piano Paesistico Regionale (P.P.R.) e il Progetto di Piano di valorizzazione del Paesaggio (P.V.P.)*”

⁵ Rif. Allegato 3.f Verifica del Consumo di suolo

⁶ Indicatori esplicitati al cap. 1.5.9 del DdP nell’aggiornamento 2023 del PTR

Progetto (Tav. 11* *Progetto di Piano – Il Documento di Piano:La rete ecologica sovralocale RER -REP, La rete ecologica comunale e urbana – REC*).

Si ricorda che il progetto di REC dovrà essere puntualmente declinato nelle tre sezioni di Piano (DdP, PdR, e PdS) in modo da cogliere la logica sottesa all'infrastruttura prioritaria del PTR e favorirne la realizzazione nell'ambito delle fasi attuative del Piano.

Obiettivo della REC è infatti quello di offrire un substrato polivalente alla tutela dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile del territorio strutturando anche gli elementi che concorrono alla funzionalità dell'ecosistema di area vasta: per completezza si ricorda pertanto che il Piano dovrebbe raffrontare il proprio progetto di REC con quello dei comuni limitrofi, con la finalità di creare una completa connessione ecologica in grado di costruire una Rete di livello sovracomunale.

Si evidenzia altresì che il Comune avrebbe potuto cogliere l'occasione per implementare tale rete anche all'interno di alcuni ambiti di trasformazione (vedi ad es. l'ambito commerciale associato ai PdC 1,2,3,4) in modo da estendere ulteriormente e completare uniformemente anche in senso est_ovest il progetto di connessione della REC.

Per completezza si rimanda, a titolo collaborativo, alla consultazione del volume *“Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale”* e del repertorio *“Buone pratiche per la rete ecologica regionale”* editi da ERSAF, ricordando con l'occasione che lo stesso valore della REC viene riconosciuto alla progettazione nel PGT della Rete Verde Comunale⁷ per contribuire alla costruzione della Rete Verde Regionale (vedi PTR rif, Cap. 1.5.6 *“Infrastrutture prioritarie per la Lombardia”* e la sezione *“Piano Paesaggistico”* all'art. 24 della normativa).

In merito alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale “Area di laminazione torrente Terrò Certesa e Roggia Vecchia” si riporta integralmente il parere espresso dalla U.O Difesa del Suolo e Gestione Attività Commissariali. (Nota Prot. Z1.2023.0043830 del 31/10/2023)

Il territorio comunale di Mariano Comense (CO) è interessato dalla previsione di un'area di laminazione delle piene del Torrente Terrò, inserita nel Piano Territoriale Regionale (PTR) come infrastruttura prioritaria per la difesa del suolo.

Tale previsione del PTR ha come progetto di riferimento quello contenuto nello “Studio idrogeologico, idraulico e ambientale dei Torrenti Terrò, Certesa e Roggia Vecchia (CO, MB), affluenti del Seveso, finalizzato alla definizione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico e di manutenzione fluviale”, trasmesso dal Comune di Mariano Comense a Regione con nota in Atti Regionali Prot. Z1.20180030040 del 9/10/2018.

Pur se, al momento, il PTR non associa a tale previsione un vincolo conformativo sul territorio, si chiede che negli atti di piano, per le aree interessate dalla previsione, sia prevista una destinazione d'uso coerente con la realizzazione dell'opera e una normativa specifica di uso del suolo al suo interno, che non preveda la possibilità di realizzare volumetrie, nonché l'inserimento della previsione nella tavola dei vincoli.

Si ricorda che, sulla base degli esiti del medesimo studio ed in particolare delle aree esposte al pericolo di allagamento in esso individuate, l'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po ha avviato una procedura di variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Fiume Po - PAI (in particolare all'Elaborato 2 – Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici) e alle mappe del Piano di Gestione del Rischio di

⁷ Rif. dGR 10962/09 che integra e modifica la dGR n. 8515/08, e documento RER – Rete Ecologica regionale

Alluvioni – PGRA (ambito RSCM) finalizzata ad aggiornare tali piani relativamente al bacino idrografico del Terrò-Certesa-Roggia Vecchia. La variante è stata adottata con i decreti del Segretario Generale dell'Autorità di bacino distrettuale n. 56/2023 del 17/07/2023 e n. 68/2023 del 09/08/2023. Tale variante, tuttora in itinere, ha definito delle misure di salvaguardia da applicarsi alle aree allagabili.

Lo strumento urbanistico in oggetto è supportato da una revisione completa della componente geologica, sui cui contenuti si evidenzia quanto segue:

- l'aggiornamento della componente geologica non considera le risultanze dello “Studio idrogeologico, idraulico e ambientale dei Torrenti Terrò, Certesa e Roggia Vecchia” così come contenute anche nella variante al PAI-PGRA in corso, ma riporta le perimetrazioni PAI e PGRA previgenti: si invita quindi a valutare l'opportunità di allineare la componente geologica del PGT alle aree allagabili contenute nel progetto di variante, sulle quali, come detto, vigono misure di salvaguardia;
- si ricorda che, come previsto nella dGR 6738/2017 (paragrafo 3.2.3), l'adeguamento al PGRA include la valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio sull'edificato esistente ricadente entro le aree allagabili per le piene frequenti e poco frequenti (aree R4 nelle mappe di rischio del PGRA). Tale valutazione potrà fondarsi sui dati prodotti nello Studio di cui sopra e avrà lo scopo di dare indicazioni per le trasformazioni edilizie previste nel PGT entro l'edificato esistente;
- le aree destinate alla realizzazione dell'infrastruttura prioritaria per la difesa del suolo, dovranno essere individuate e inserite in classe 4 di fattibilità geologica.

Nella documentazione non è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.1 alla dGR 6314/2022), contenente l'asseverazione sulla congruità delle previsioni, con le risultanze dello studio geologico e della pianificazione di bacino sovraordinata. Tale dichiarazione non risulta inoltre citata tra gli elaborati adottati nella delibera di adozione; si chiede pertanto che, in sede di approvazione definitiva anche tale dichiarazione sostitutiva venga correttamente inserita tra gli elaborati dello strumento urbanistico in questione.

Si rileva, che le previsioni urbanistiche impresse nel PGT non interferiscono con la previsione dell'area di laminazione sopracitata e con le aree allagabili individuate nella Variante al PAI attualmente in itinere.

Si ricorda, infine, 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 LR 20 maggio 2022 n. 9 ha dato facoltà di prorogare tale adempimento al 31/12/2025.

Considerazioni conclusive a seguito della verifica regionale

Per quanto attiene alla corrispondenza delle specifiche azioni promosse dallo strumento urbanistico in oggetto rispetto al quadro di riferimento generale costituito dal PTR, nonché dall'obiettivo prioritario che lo stesso PTR individua per il Comune di Mariano Comense, il presente parere richiama alcuni orientamenti, indicazioni e prescrizioni, evidenziando quegli aspetti da approfondire e da perfezionare per rendere lo stesso pienamente coerente con il Piano Regionale e la LR 12/2005.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7 della LR 12/2005 il Consiglio Comunale in sede di approvazione deve provvedere all'adeguamento del Documento di Piano adottato recependo le prescrizioni

afferenti all'obiettivo prioritario sopracitato e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel parere.

Milano, 07/11/2023

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

L'Istruttore Tecnico
Maria Rosa Manganella