



COMUNE DI PORLEZZA
PROVINCIA DI COMO

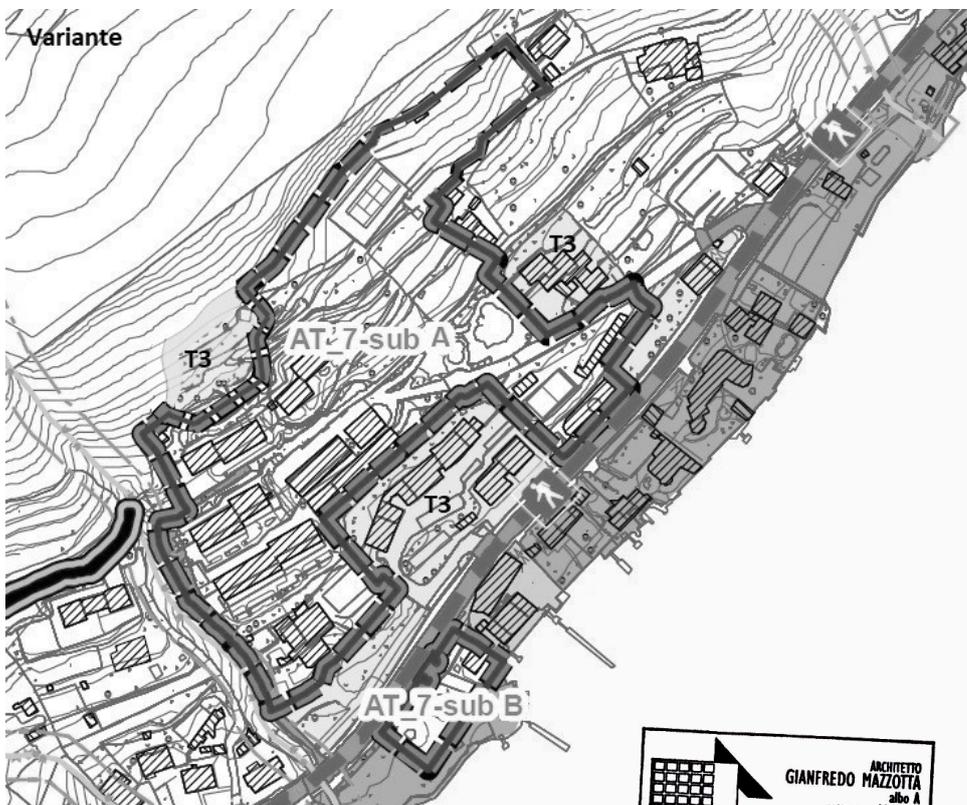
MAGGIO 2024

R.U.

VARIANTE PIANO ATTUATIVO AT7subA

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.
AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA ARIA RETREAT & SPA

RELAZIONE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI COMO E PTR DELLA REGIONE LOMBARDIA.



Variante

COMMITTENTE:

Società Immobiliare Peonia Srl

Via Ferrari Gaudenzio 3 - 20123 Milano

P. IVA: 00743140147.

*

PROFESSIONISTA URBANISTA:

ARCH. GIANFREDO MAZZOTTA

Via Carlo Porta 8 - 22036 Erba (Co)

Tel. Fax. 031/3338880

n. 1519 OAPPC COMO

studio@architettomazzotta.com

PROFESSIONISTI

AVV. LORENZO SPALLINO

GEOM. CARLO CRIPPA

ARCH. CARLO BACCHINI

*

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7

SITO IN VIA DEL CICLAMINO N.5

22018 CIMA DI PORLEZZA (CO)



Gianfredo Mazzotta


ARIA
RETREAT & SPA
LAGO DI ERMO E LUIGANO

SOMMARIO

1	VARIANTE AI SENSI LR 31/2014 ART 5, LA COMPATIBILITA' PTCP – PTR, IL PAESAGGIO	2
1.1	IL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT DI PORLEZZA E LAT7	3
2	L'OGGETTO DELLA VARIANTE AT7 E CONFRONTO CON IL PGT VIGENTE	4
2.1	SCHEDA PGT VIGENTE	6
2.2	AT7 SUB A SCHEDA CONFRONTO PGT-VARIANTE AT.....	7
3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA DI Variante AT7 Sub A	8
3.1	INCONGRUENZA TRA ELABORATI DI PGT	9
4	VINCOLI SOVRAORDINATI (PAESAGGIO, GEOLOGIA,)	10
5	STATO DI FATTO DELL'AREA DI VARIANTE AT7 SUB A	11
5.1	ARIA RETREAT & SPA	12
6	CATASTO AREA DI VARIANTE AT7 SUB A	13
7	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AREA DI VARIANTE AT7 SUB A	15
8	I PIANI SOVRAORDINATI (PTCP – PTR) E LA COMPATIBILITA' CON LA VARIANTE PGT	16
8.1	PTCP PROVINCIA DI COMO E RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	16
8.2	CONSUMO DI SUOLO – PGT /PTR E LR 31/2014	18
8.3	LA VERIFICA DELL'ART. 38 DELLE NORME DEL PTCP PER LA SOSTENIBILITÀ INSEDIATIVA	20
8.4	PTCP E VARIANTE AL PGT AT7 SUB A: OBIETTIVI STRATEGICI	21
8.5	VARIANTE GENERALE DEL PTCP E SUO ADEGUAMENTO AI CONTENUTI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE 22	
8.6	PTR PIANO TERRITORIALE REGIONALE, PPR E IL COMUNE DI PORLEZZA	23
8.7	OBIETTIVI DEL PTR E CONFRONTO VARIANTE AT7 SUB A	24
8.8	VERIFICA EVENTUALI INTERFERENZE SITI RETE NATURA 2000	26
9	IL PAESAGGIO E LA VARIANTE	28
10	VARIANTE PGT AT7 SUB A	30
10.1	NORMATIVA AGGIORNATA	30
10.2	TAVOLE AGGIORNATE E DESTINAZIONI D'USO	31
10.3	TABELLA SLP DI PROGETTO PER NTA VARIANTE PGT AT7 SUB COMPARTO A "ARIA"	32
10.4	PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO	33
11	CONCLUSIONI	34

1 VARIANTE AI SENSI LR 31/2014 ART 5, LA COMPATIBILITA' PTCP – PTR, IL PAESAGGIO

La presente relazione intende illustrare:

- i contenuti tecnico-urbanistici della specifica Variante AT7 Sub A (Ambito di Trasformazione - Piano Attuativo)
- i parametri di compatibilità della Variante AT7 Sub A con il PTCP della Provincia di Como
- i parametri di compatibilità della Variante AT7 Sub A con il PTR della Regione Lombardia.

La Variante all'Ambito di Trasformazione AT7 Sub A ha come presupposto fondamentale **l'applicazione dell'art. 5 comma 4 della LR 31/14 s.m.i.**, ove si prevede che "I COMUNI POSSONO APPROVARE, altresì, LE VARIANTI FINALIZZATE all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, **ALL'AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ ECONOMICHE GIÀ ESISTENTI** nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. **IL CONSUMO DI SUOLO GENERATO DALLE VARIANTI DI CUI AL PRECEDENTE PERIODO CONCORRE AL RISPETTO DELLA SOGLIA REGIONALE E PROVINCIALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**".

Quanto sopra esposto ha quindi come riferimento:

- **L'art. 5 comma 4 della L.R 31/2014 sul "consumo di suolo".** *I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.*
- **"Comunicato regionale 25 marzo 2015 N. 50" - Indirizzi applicativi della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 «Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato». genti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione». (...)** *L'individuazione di nuove aree di trasformazione è da considerare pertanto preclusa, fatte salve due eccezioni puntualmente indicate, ossia gli «ampliamenti di attività economiche già esistenti» e le varianti «finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale». In relazione alla prima delle due fattispecie, si precisa che presupposto per la variante in ampliamento, possibile anche a mezzo di procedura SUAP, è che l'attività economica sia in essere, non essendo sufficiente quindi la sola previsione in sede di documento di piano.*
- **CRITERI PTR REGIONE LOMBARDIA DA DGR 411 del 2018 – non soggette al rispetto del bilancio ecologico ai sensi dei presenti criteri e del comma 4 art. 5 della l.r. 31/14 le aree come gli ampliamenti di attività economiche già esistenti nonché varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005, c.d. SUAP in variante al PGT.**

Infatti La VARIANTE URBANISTICA AL AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 sub A ha come scopo **L'AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA RICETTIVA GIA ESISTENTE DENOMINATA "ARIA RETREAT & SPA, sita nella frazione di Cima del Comune di Porlezza, nella ZONA DI PROPRIETA ADIACENTE A ESSA ED A OGGI LIBERA ED INCOLTA. Quindi in forza comma 4 art. 5 della l.r. 31/14 e del Comunicato regionale 25 marzo 2015 - n. 50 relativo alla LR 31/2014 le VARIANTI FINALIZZATE ALL'AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ ECONOMICHE GIÀ ESISTENTI" con UN CONSUMO DI SUOLO AFFERENTE ALLA SOGLIA PROVINCIALE/REGIONALE E NON COMUNALE.**

La SLP utile per il nuovo insediamento e per il completamento dei Sub comparti A e B è di **2.447,81 mq** deriva da quella ad oggi residua dalla **"Convenzione per Piano Attuativo AT7 rep.138167_34790 del 04.12.2017"**.

A fronte di quanto sopra la Variante all'AT7 sub A verificherà sia la compatibilità con gli Obiettivi del PTR e ad esso si riferirà per la parte relativa alla "soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo", sia la compatibilità con il PTCP relativamente all'art. 38 delle NTA. Sul consumo di suolo, anche se in forza dell'Art. 5 tale nuova area non rientra tra la quota di livello comunale.

In merito alla definizione di “AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ ECONOMICHE GIÀ ESISTENTI”, si evidenzia che per attività economica si intende ai sensi della Direttiva 2006/123/CE.: *un'attività di produzione di beni o servizi che ha luogo quando risorse quali lavoro, impianti e materie prime concorrono all'ottenimento di beni o alla prestazione di servizi. Un'attività economica è caratterizzata dall'uso di fattori della produzione, da un processo di produzione e da uno o più prodotti ottenuti (merci o prestazioni di servizi). Vi rientrano pertanto le attività commerciali, di somministrazione, le attività svolte in forma artigianale o industriale, le attività agricole, le attività turistico ricettive, l'edilizia e i servizi di cui all'art.*

TEMATICA VINCOLO PAESAGGISTICO, presente nell'area AT7. Si evidenzia infine che all'interno della procedura di “Verifica di assoggettabilità alla VAS” viene richiesto il parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese per la “componente urbanistica e di valutazione ambientale VAS” ma con la MEDESIMA DOCUMENTAZIONE TECNICO-PAESAGGISTICA facente parte del PARERE PREVENTIVO DI CUI ALLA LEGGE 1150/1942, ALL'ART. 16, C. 3 (*).

(*) la legge 1150/1942 prevede la sottoposizione al parere preventivo del Soprintendente dei piani particolareggiati relativi ad aree soggette a vincolo monumentale e/o paesaggistico come precisato dall'Ufficio legislativo del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - (Mibac, parere UDCM LEGISLATIVO 18886 del 18/10/2011).

1.1 IL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT DI PORLEZZA E LAT7

2015- Il Comune di Porlezza è dotato di **Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con decreto Commissariale n. 1 del 19/06/2015** ed entrato in vigore in data 19/08/2015, a seguito della pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 34.

2017 - che con Delibera di Giunta Comunale n. 62/2017 del 7/11/2017 è stato approvato definitivamente detto Piano Attuativo denominato “Ambito AT7” successivamente convenzionato in data 4/12/2017 a rogito dr. Attilio Schiavetti notaio in Como;

2020 - Successivamente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 in data 23/07/2020 esecutiva, è stata definitivamente approvata Variante Puntuale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, entrata in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL n. 46 in data 11/11/2020, del relativo avviso di approvazione.

2020 - con deliberazione del **Consiglio Comunale n. 16 in data 23/07/2020 esecutiva è stata prorogata la validità del Documento di Piano.**

2023/2024 - che il Piano di Governo del Territorio vigente classifica la zona nel Documento di Piano come Ambito di Trasformazione AT-7;

2023 - la società Immobiliare Peonia Srl, con nota del 28/12/2023 prot. n. 10912, ha presentato istanza di attivazione delle procedure finalizzate all'approvazione della variante del Piano Attuativo in variante al PGT, ai sensi della L.R. 31/2014 art. 5 comma 4 ed art. 14 della L.R. 12/2005 per l'Ampliamento della Struttura Turistico Ricettiva esistente denominata “Aria Retreat & SPA”.

2024 - con la Delibera di Giunta n. 15 del 26-01-2024 ha dato definito l'ATTO DI INDIRIZZO PER L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-7.

2024 – con la Deliberazione della Giunta numero 26 in data 20-02-2024 è stato dato formale L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-7.

Da quanto sopra esposto deriva la validità/attualità del Documento di Piano del PGT vigente; che l'ambito di trasformazione AT7 è stato in parte attuato ma che conserva ancora una SLP residua derivante dalla “Convenzione per Piano Attuativo AT7 rep.138167_34790 del 04.12.2017”.

2 L'OGGETTO DELLA VARIANTE AT7 E CONFRONTO CON IL PGT VIGENTE

Come già anticipato al capitolo precedente la Variante all'Ambito di Trasformazione AT1bis prevede:

1. un aggiornamento del perimetro, al fine di consentire la localizzazione di un ampliamento della attività ricettiva già esistente "ARIA Retreat & SPA;
2. La presa d'atto oggettiva che l'area, di circa 1.847 mq , interessata dall'ampliamento dell'attuale struttura turistico-ricettiva denominata "ARIA" posta nel comparto AT7 e limitrofa all'insediamento esistente, risulta essere l'unica che permetta un'espansione compatibile con il contesto morfologico-paesaggistico e con un'accessibilità veicolare adeguata;
3. La Variante ricerca comunque un suo equilibrio verso un teorico BES (bilancio ecologico sostenibile) =0 "sottraendo" dall'AT7sub A un'area posta ad "Ovest" (di 1.847 mq), come compensazione della nuova area in ampliamento a "est" (sempre di 1.847mq) . Si precisa che la zona ad ovest non rientra di fatto nella "rete ecologica" ma rimane afferente al "tessuto urbano consolidato TUC" con una destinazione da Piano delle Regole "Art. 47 delle NTA del PGT: T3 Tessuto urbano a prevalenza di verde", ambito senza nuova volumetria.
4. Che la SLP utilizzata per l'ampliamento (di circa 1.500 mq di SL) deriva dalla SLP residua di 2.147,81 mq con destinazione TURISICO-RICETTIVA e in minima parte RESIDENZIALE di cui alla "Convenzione per Piano Attuativo AT7 rep.138167_34790 del 04.12.2017" e SLP residua dall'attuazione del Sub Comparto A, a cui aggiungere i 300 mq di SLP ancora disponibili con destinazione TURISICO-RICETTIVA per il Sub Comparto B non ancora attuato, quindi con un totale di SLP COMPLESSIVA DI 2.447,81 MQ. Tale SLP verrà utilizzata per intero, con una quota come ampliamento del perimetro dell'AT7, in quanto le aree interne al perimetro attuale "non sono idonee" per la nuova struttura e la restante quota di SLP rimarrà a disposizione per il completamento del comparto AT7 "esistente".
5. Che i servizi d'interesse pubblico e monetizzazioni previsti dalla convenzione del 2017 sono già stati assolti. Rimangono a carico degli attuatori i seguenti punti:
➤ gli oneri di urbanizzazione;
➤ il contributo di costruzione;
➤ il Fondo aree verdi ai sensi Art. 43 comma 2 bis della l.r. n.12/05
➤ quanto previsto dall'Art. 23 e 23.1 dalle presenti disposizioni normative NTA del PGT, con possibilità di monetizzazione:
➤ Contributo di cui ART. 43 comma 2 sexies della l.r. n.12/05;

Si veda anche schema grafico successivo e la scheda di sintesi e la Tavola 0.

Si evidenzia che per dei refusi di denominazione dei sub comparti AT7 tra NTA e TAVOLE del PGT la denominazione corretta per l'ambito oggetto di variante è "AT sub comparto A". Infatti nelle tavole di PGT il comparto è denominato "AT7 sub B" mentre la denominazione corretta è quella delle NTA (AT7 sub A).

Gli elaborati del PGT che dovranno essere aggiornati a seguito della presente Variante sono:

➤ Documento di Piano

Tav.6Ab_Tavola-Delle-Previsioni-Di-Piano / AT7-sub B

Tavola verifica consumo di suolo PTCP art. 38

➤ Piano delle Regole

Tav.1Ca_Tavola-Di-Progetto / AT7-sub B

Tav.1Cc_Tavola-Di-Progetto / AT7-sub B

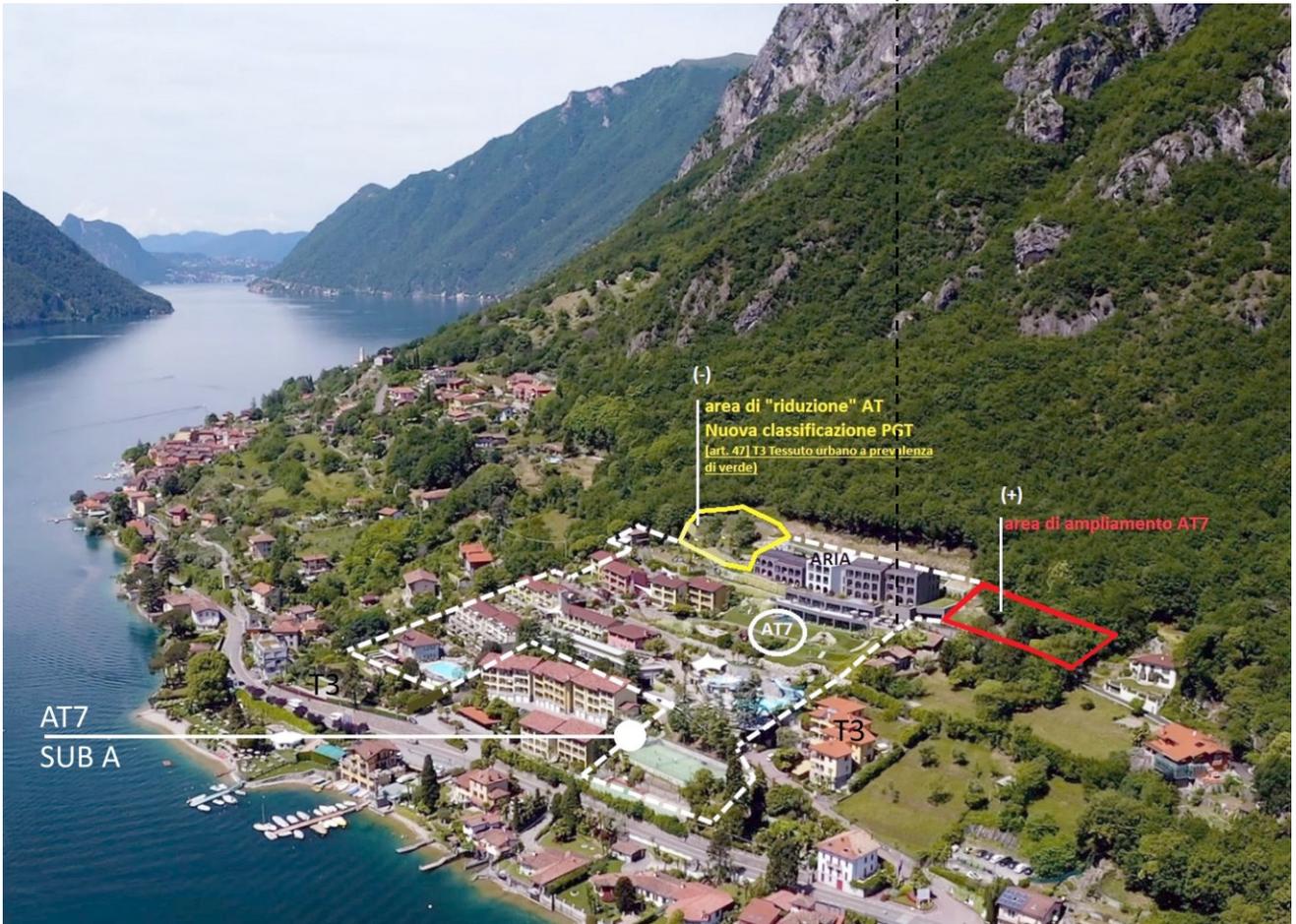
➤ Piano dei Servizi

Tav.1Bb_Tavola-Dei-Servizi-Urbanizzazioni / AT7-sub B

➤ Normativa

Disposizioni Normative _variante_Porlezza, art. 16 pag.37 - AT7-sub A

Schema di variante AT7 Sub comparto A



SUB COMPARTO A - SLP DI PROGETTO	2.147,81	mq con destinazione >>>	1.500,00	RICETTIVA Ampliamento struttura esistente ARIA- Variante 2024 (**)
			541,01	RICETTIVA Completamento Sub A
			106,80	RESIDENZIALE Completamento Sub A

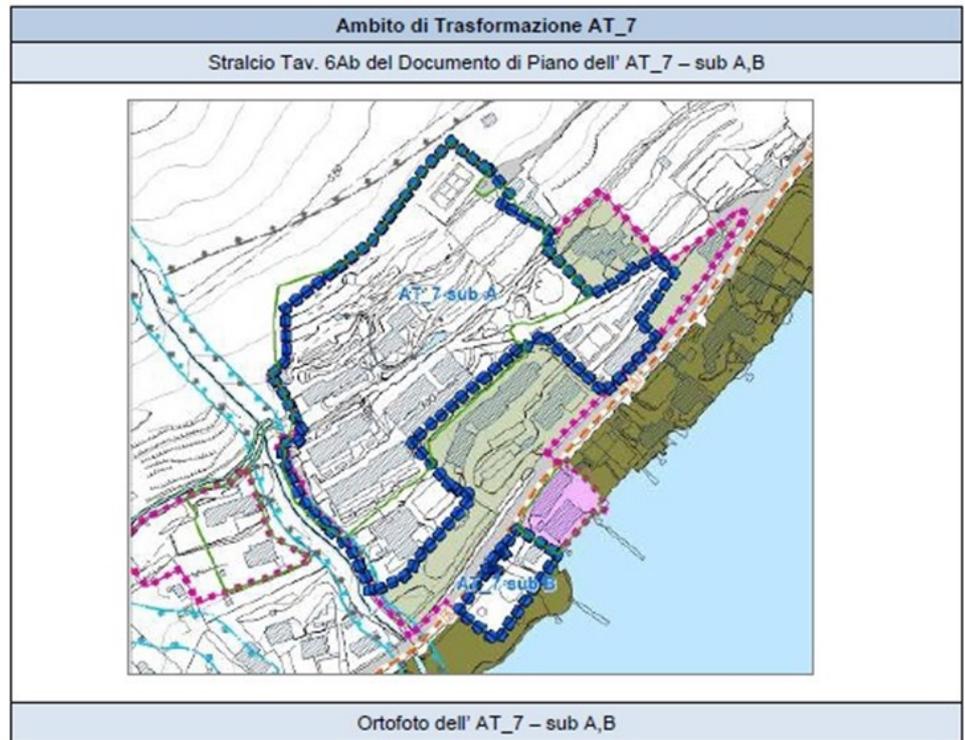
(Nota**= Slp finale da definirsi con il deposito del titolo edilizio)

2.1 SCHEDA PGT VIGENTE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NTA

Comune di PORLEZZA - Piano di Governo del Territorio
 RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE
 DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO luglio 2020



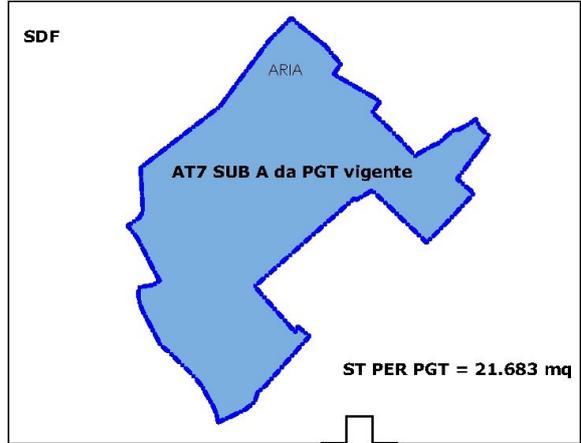
DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE	
<i>Localizzazione</i>	Cima e Tavordo
<i>Superficie territoriale</i>	Comparto AT_7 mq. 27.180 di cui: - Sub-comparto A mq. 21.683 - Sub-comparto B mq. 1.344 - Sub-comparto C mq. 1.814 - Sub-comparto D mq. 2.339
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2-3-3a
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	IV-V (Elevata-Molto Elevata)
OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
Favorire l'ampliamento di una struttura turistica d'eccellenza per il territorio e di richiamo internazionale con una forte ricaduta, a livello sovracomunale, in termini socio-economici ed occupazionali.	
PARAMETRI URBANISTICI	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Attività ricettive
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Attività del settore industriale ed artigianale - Attività artigianale di servizio - Attività del settore terziario - Attività del settore commerciale
<i>Parametri e indici urbanistici – edilizi</i>	Indice di fabbricabilità territoriale: mq. 6.100 di superficie lorda di pavimento di cui: - mq. 1.000 per ampliamento della struttura ricettiva esistente; - mq. 3.100 per attività ricettive; - mq. 2.000 per residenza. N° dei piani fuori terra ammessi: - 3 piani per i sub-comparti A, C - 1 piano per il sub-comparto B Il PA dovrà definire l'assegnazione dei volumi tra i sub-comparti A, B e C ed i parametri e indici urbanistici – edilizi, non riportanti nella presente scheda, verificando che la capacità edificatoria ed i parametri ed indici urbanistici – edilizi acquisiti dai singoli lotti non producano effetti distorsivi rispetto al sistema insediativo circostante esistente. La superficie massima consentita di slp destinata ad attività ricettiva, nel sub-comparto B, è di mq. 300.
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: In aggiunta alla cessione gratuita di aree a standard di interesse pubblico o generale, previsti dalle leggi e dal

ARCH. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'

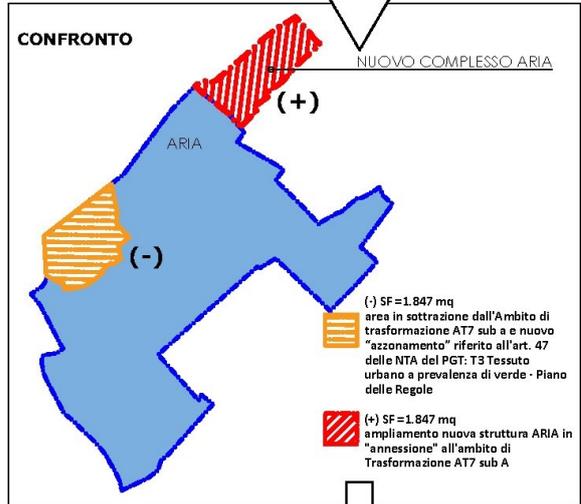
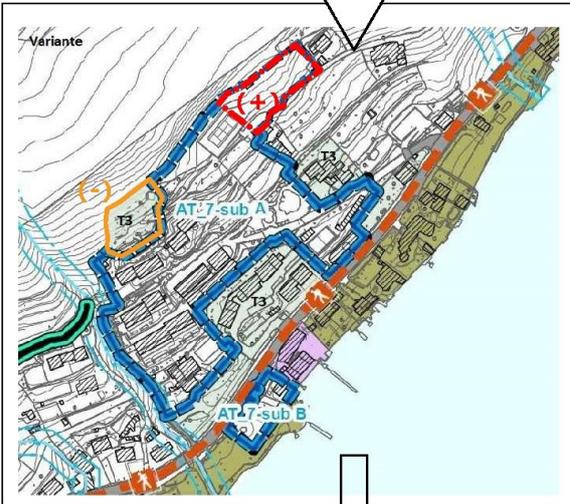
2.2 AT7 SUB A SCHEDA CONFRONTO PGT-VARIANTE AT

L'OGGETTO DELLA VARIANTE PGT PER L'AT7 SUB A - AMPLIAMENTO ARIA

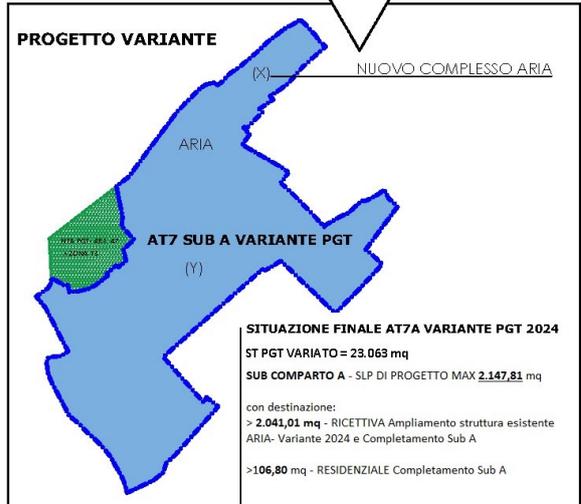
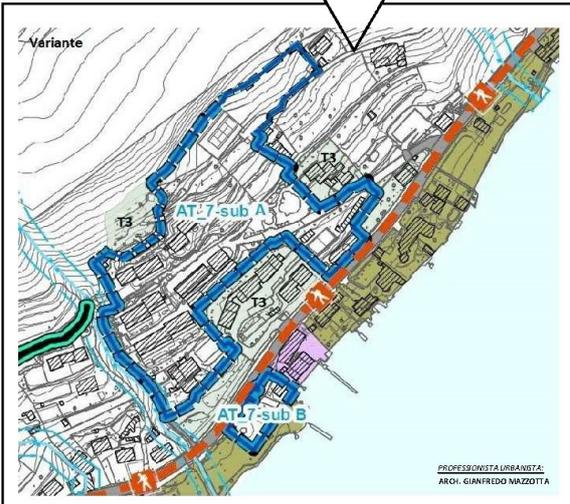
PGT VIGENTE AT7 SUB A



CONFRONTO



VARIANTE PGT AT7 SUB A



La Variante si struttura in forza comma 4 art. 5 della l.r. 31/14 e del Comunicato regionale 25 marzo 2015 - n. 50 relativo alla LR 31/2014 ("VARIANTI FINALIZZATE ... ALL'AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ ECONOMICHE GIÀ ESISTENTI" con **CON CONSUMO DI SUOLO AFFERENTE ALLA SOGLIA PROVINCIALE/REGIONALE E NON COMUNALE**), qui con un consumo di suolo riferito alla quota regionale e provinciale. Il progetto ricerca comunque un suo equilibrio simile a BES=0, "sottraendo" dall'AT7sub A un'area posta Ovest, come compensazione della nuova area in ampliamento a "Est". La zona in "sottrazione" dal comparto, assumerà un nuovo "azzonamento" quello riferito all'art. 47 delle NTA del PGT: T3 Tessuto urbano a prevalenza di verde - Piano delle Regole e non rientrerà comunque nella "rete ecologica provinciale".

MARZO 2024

3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA DI VARIANTE AT7 SUB A



L'ambito di trasformazione AT7 sub A, sito nella frazione di Cima di Porlezza, consente il completamento dell'insediamento denominato Parco San Marco e suddivide l'area in quattro sub compartimenti. L'AT7 si estende tra la strada ex SS 340 "Briantea", e le prime pendici "dolci" del Monte Pizzoni. Il comparto affierisce al Parco San Marco Beach Resort & Spa con un'affascinante affaccio sul Lago di Lugano in territorio italiano, ma non lontano dal confine svizzero.

L'area oggetto di Variante all'ambito di trasformazione AT7 Sub A si sviluppa a est del complesso esistente denominato ARIA, in un declivio terrazzato e in parte non alberato. L'accessibilità avviene da via dei Ciclamini da cui poi ci si innesta sulla Strada Statale SS 340 che porta sia a Porlezza sia verso Lugano (Svizzera).

Contesto edificato e infrastrutture:

Nelle immediate vicinanze dell'area oggetto della variante è presente il centro abitato di Cima. La frazione è posta a ovest del centro abitato di Porlezza, lungo la strada che costeggia il Ceresio verso San Mamete porta alla dogana di Gandria, al confine con la Svizzera.

Reti tecnologiche di servizi (reti elettriche, metanodotti, ecc.) afferenti all'area di variante:

Acquedotto Comunale / Rete Enel / Rete Telefonica/ Rete illuminazione pubblica / Fognature Comunali.

Sistema delle acque:

Torrente Valle della Musa – scorre ad ovest del complesso di porto san marco ma non interessa l'area di Variante PA AT7 Sub A - L'andamento delle acque è a carattere torrentizio.



3.1 INCONGRUENZA TRA ELABORATI DI PGT

Nel lavoro di variante si trova anche l'opportunità di sistemare dei refusi presenti negli elaborati di PGT (TAVOLE e NTA) relativi alla denominazione dei sotto comparti dell'AT7, importante per l'assegnazione delle volumetrie di progetto.

Da verifiche effettuate risulta corretta la denominazione presente nelle NTA del PGT e non nelle Tavole.

COMUNE DI PORLEZZA
PROVINCIA DI COMO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE I - 2018

Adozione	Deliberazione C.C. n°	del
Convalidazione	Deliberazione C.C. n°	del
Approvazione	Deliberazione C.C. n°	del
Publicazione		

TAVOLA

TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO AMBITI URBANI
6Ab

DATA: LUGLIO 2020
AGGIORNAMENTO: APPROVAZIONE
SCALA: 1:5.000

Tav.6Ab_Tavola-Delle-Previsioni-Di-Piano

Tav.18b_Tavola-Dei-Servizi-Urbanizzazioni_PS

DOCUMENTO DI PIANO

COMUNE DI PORLEZZA
PROVINCIA DI COMO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE

Adozione	Deliberazione C.C. n°	del
Approvazione	Deliberazione C.C. n°	del
Publicazione		

NTA

DISPOSIZIONI NORMATIVE: NTA

DATA: dicembre 2019
AGGIORNAMENTO: LUGLIO 2020
SCALA:

Ambito di Trasformazione AT_7
Stralzo Tav. 6Ab del Documento di Piano dell'AT_7 - sub AB

Stralzo Tav. 6Ab del Documento di Piano dell'AT_7 - sub C.D.

DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	Cima e Tavordo
Superficie territoriale	Comparto AT_7 mq. 27.180 di cui: - Sub-comparto A mq. 21.683 - Sub-comparto B mq. 1.344 - Sub-comparto C mq. 1.814 - Sub-comparto D mq. 2.339

ricettiva esistente:
 - mq. 3.100 per attività ricettive;
 - mq. 2.000 per residenza.

N° dei piani fuori terra ammessi:
 - 3 piani per i sub-comparti A, C
 - 1 piano per il sub-comparto B

Il PA dovrà definire l'assegnazione dei volumi tra i sub-comparti A, B e C ed i parametri e indici urbanistici - edilizi, non riportati nella presente scheda, verificando che la capacità edificatoria ed i parametri ed indici urbanistici - edilizi acquisiti dai singoli lotti non producano effetti distortivi rispetto al sistema insediativo circostante esistente.

La superficie massima consentita di sip destinata ad attività ricettiva, nel sub-comparto B, è di mq. 300.

A carico dei soggetti attuatori:
 In aggiunta alla cessione gratuita di aree a standard di

La numerazione delle NTA è GIUSTA mentre è SBAGLIATA quella delle TAVOLE

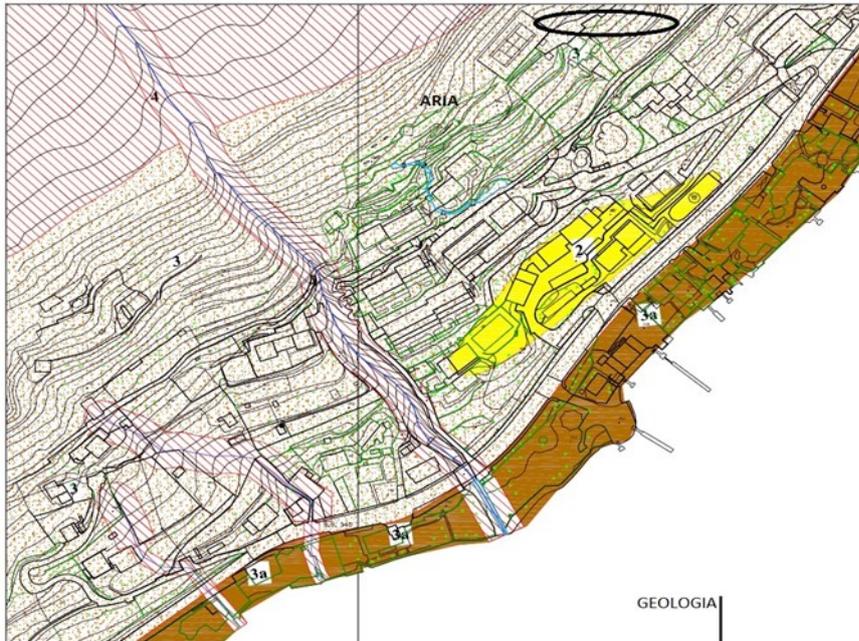
Quindi la denominazione corretta per l'ambito oggetto di variante è **AT sub comparto A**

4 VINCOLI SOVRAORDINATI (PAESAGGIO, GEOLOGIA,)

Vincolo paesaggistico Dlgs 42/2004 dei 300 metri dalle sponde dei laghi (qui lago di Lugano). La presenza di tale vincolo comporta che oltre al titolo edilizio previsto per la tipologia di intervento, venga richiesta preventivamente l'autorizzazione paesaggistica ai sensi degli art. 146 e 149 del Dlgs 42/2004.



□ zona di ampliamento AT7 - ARIA (vincolo dei 300m dalla fascia costiera dei laghi)
carta di fattibilità



Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano > Classe 3 di fattibilità con consistenti limitazioni

Nel Piano di Zonizzazione Acustica Comunale l'area AT1bis rientra in zona 4 - area d'intesa attività umana.

LEGENDA

- CLASSE 2 FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**
 Comprende aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni
 Comprende aree con inclinazioni inferiori a 20°. Modesti fenomeni di dissesto possono verificarsi nei terreni inclusi in questa classe
- CLASSE 3***
 Comprende le aree di conioide alluvionale parzialmente protette identificate con Art.9 comma 8 delle N.d.A. del PAI
- CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**
 Comprende aree che presentano consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Sono aree acclivi o predisposte al dissesto idrogeologico e morfodinamico
- CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**
 Comprende aree con gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione

5 STATO DI FATTO DELL'AREA DI VARIANTE AT7 SUB A

(si veda anche gli specifici capitoli del RAP)

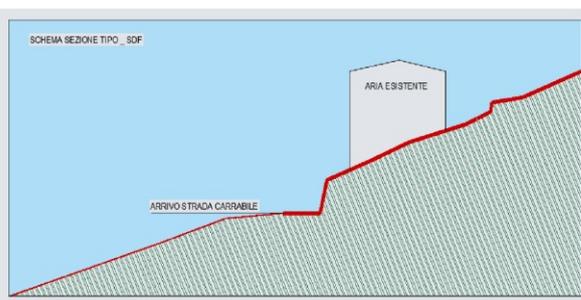
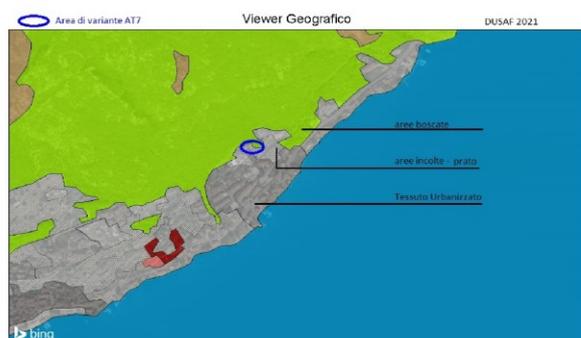
L'area nella quale è ubicato l'intervento si trova compresa tra il centro abitato di Porlezza e la frazione di Cima. Tale area è posta a ridosso della Strada Statale Regina nr.340, e fa parte del Complesso Turistico Alberghiero denominato Hotel Parco San Marco.

La zona di ampliamento si presenta posta sun declivio ove sono presenti terrazzamenti, macchie alberate, radure, zone a prato.

Come si evince dalla documentazione fotografica (vedi specifico capitolo) e dal rilievo l'area oggi è libera da costruzione e non rientra nel PIF (Piano d'indirizzo forestale) della Provincia di Como e tra le aree SIARL (Sistema Informativo Agricolo Regione Lombardia) e aree agricole strategiche di cui al PTCP e LR 12/2005.

Le alberature presenti non presentano particolare qualità vegetazionale e vetustà e sono collocate principalmente nella zona verso est.

Il PGT vigente nel Documento di Piano ha previsto la definizione di ambiti di trasformazione destinati alle attività turistico ricettive, ed in particolare l'ambito AT-7 in località Cima riguardante una realtà alberghiera di eccellenza.



5.1 ARIA RETREAT & SPA

Il resort si trova nella frazione Cima del Comune di Porlezza, all'interno del Parco San Marco, una struttura informale a quattro stelle nota per una vacanza per famiglie con accesso al lago di Lugano.

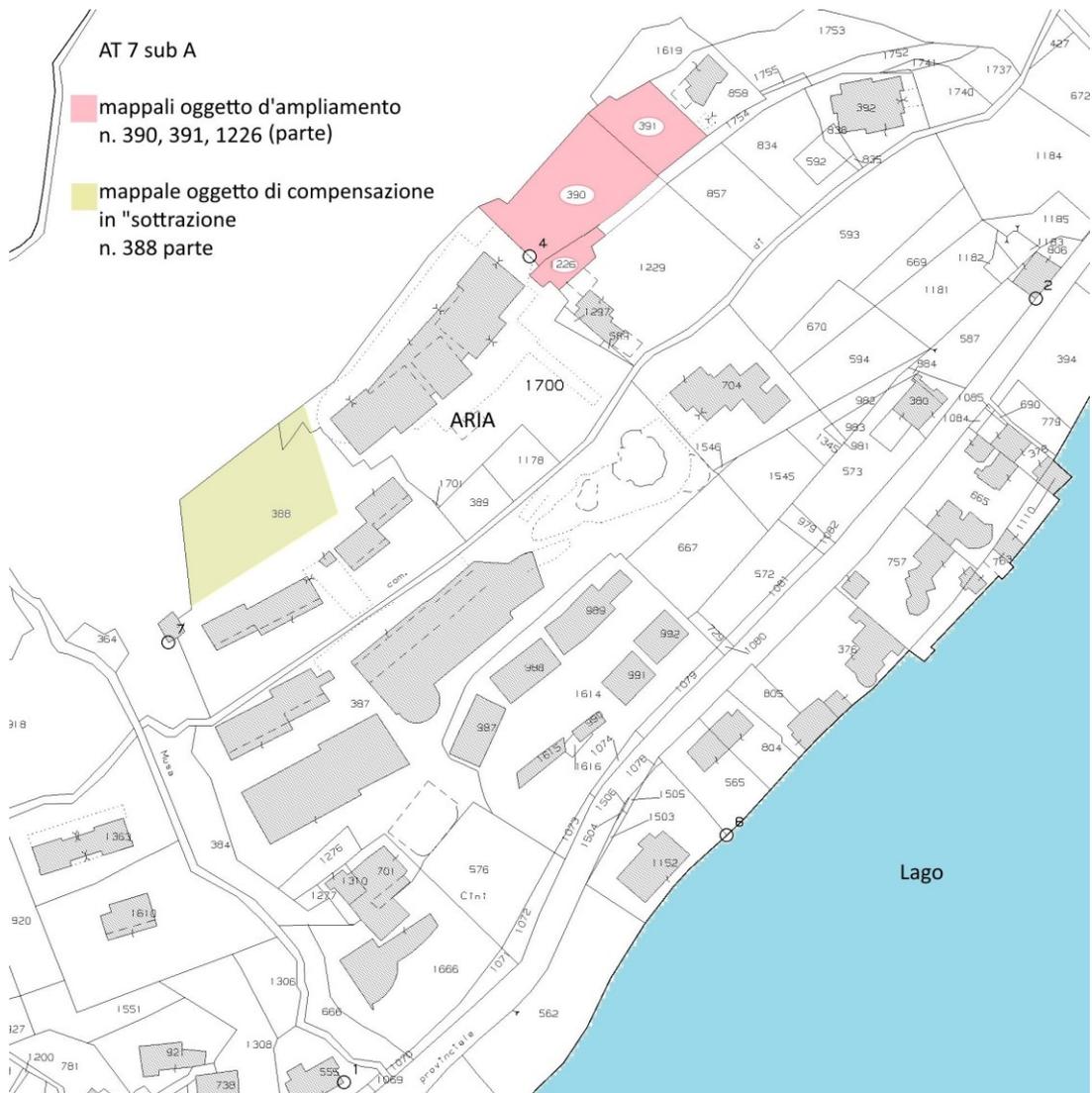
Per raggiungere la frazione di Cima e ARIA Spa l'unica arteria è la statale 340 che dal centro di Porlezza costeggia la sponda nord-est del ramo del Lago di Lugano.

Ispirato dalla bellezza delle montagne e del lago circostanti, ARIA Retreat & SPA è un hotel di sole suite con di numero suite di 15.

La struttura è dotata di esclusiva SPA CEò che è situata nella zona più panoramica del Retreat. Essa con i suoi 1500 mq, dispone di una piscina interna riscaldata e un'infinity pool esterna con acqua salina anch'essa riscaldata oltre ad un'area SPA con cabina fredda Snowflake, saune panoramiche e angoli per il relax.

L'edificio presenta un "disegno di facciata" caratterizzato da pieni/vuoti delle facciate, che riprendono gli stilemi delle costruzioni storiche, per definire una costruzione minimale. Le coperture sono previste a doppia falda, realizzate con elementi piani coibentanti metallici con integrati i pannelli fotovoltaici della medesima colorazione delle facciate, così da conferire ai vari corpi di fabbrica una pulizia elementare di disegno ed una sottolineatura dei volumi leggibili. La struttura è dotata di due piani parcheggi totalmente interrati





> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1
 > IMMOBILIARE PECINIA S.R.L. A SOCIO UNICO (CF 04433440133) sede in MILANO (MI) Ditta di Proprietà per 111 (deriva dall'atto 1)
 1. VOLTURA D'UFFICIO del 23/06/2014 - ISTRUT. INTEREST. PROT. 12592/14, Volura n. 14538/12014 - Pratica n. CO012853 in atti dal 03/10/2014



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/02/2024

Dati identificativi: Comune di **PORLEZZA (G889B) (CO)** Sezione **CIMA**
 Foglio **9** Particella **390**

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,92
 agrario Euro 0,64
 Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 3

Superficie: 1.240 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 10/08/1972 Pratica n. CO0281416 in atti dal 08/11/2005
 CONVENZIONE AGGIORNA (n. 5.1/1972)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/02/2024

Dati identificativi: Comune di **PORLEZZA (G889B) (CO)** Sezione **CIMA**
 Foglio **9** Particella **391**

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,18 Lire 2.280
 agrario Euro 0,59 Lire 1.140
 Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 2

Superficie: 570 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 09/11/1984

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/02/2024

Dati identificativi: Comune di **PORLEZZA (G889B) (CO)** Sezione **CIMA**
 Foglio **9** Particella **1226** (parte)

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,34
 agrario Euro 0,11
 Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe 3

Superficie: 220 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 10/08/1972 Pratica n. CO0281416 in atti dal 08/11/2005
 CONVENZIONE AGGIORNA (n. 5.1/1972)

Comune di **PORLEZZA (G889B) (CO)**
 Sezione **CIMA**

7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AREA DI VARIANTE AT7 SUB A



8 I PIANI SOVRAORDINATI (PTCP – PTR) E LA COMPATIBILITA' CON LA VARIANTE PGT

8.1 PTCP PROVINCIA DI COMO E RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

Il PTCP è stato approvato dal Consiglio Provinciale il 2 agosto 2006, efficace il 20 settembre 2006 a seguito della pubblicazione sul BURL della relativa deliberazione di approvazione. Non vi sono specifici indirizzi o azioni per la frazione di Coma di Porlezza nella Tavole delle Previsioni di Piano (tavole C1 e C2).

La Variante introduce una modifica la Rete Ecologica Provinciale così come definita ad oggi dal PGT vigente e recepita dal PTCP (vedasi estratto sotto riportato). Infatti à l'aggiornamento del perimetro dell'AT7 sub A comporta un consumo di suolo al di fuori del tessuto urbano consolidato (TUC), possibile ai sensi art. 5 LR31/2014.

L'area di Variante AT7 sub A (2) appartiene alle "Aree sorgenti di biodiversità di 1° livello", seppur in un contesto marginale e posta a ridosso di un ambito edificato inserito nel TUC (1).



Estratto sito Provincia di Como - aggiornamento rete ecologica P.T.C.P. a seguito di pubblicazione dei P.G.T

Proposta di aggiornamento della rete ecologica P.T.C.P. in recepimento della Variante AT7 sub A



Il Comune di Porlezza è stato individuato come “Centro-urbano polo attrattore di rilevanza sovracomunale”. Il Comune è anche “Polo Commerciale”.

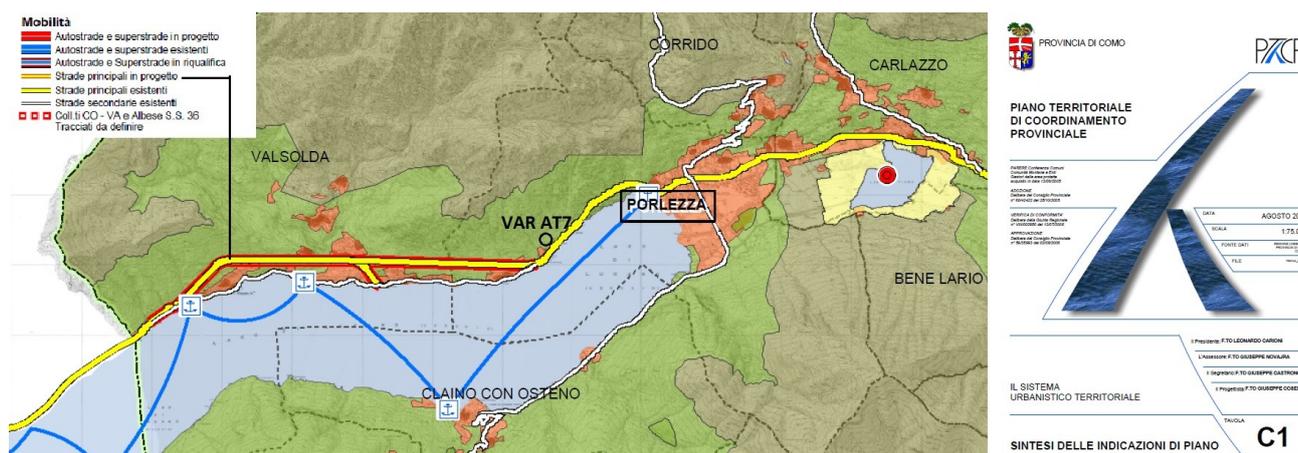
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como classifica il territorio comunale nell’Unità tipologica di paesaggio n. 8 – Val Menaggina e Piano di Porlezza.

Landmarks di livello provinciale

- Lago di Piano
- Castello di Carlazzo
- Versanti boscati del monte Galbiga

Principali elementi di criticità

- Alterazione delle linee storiche del paesaggio determinata dalla progressiva espansione degli insediamenti residenziali, turistici e produttivi e scapito delle aree agricole.
- Abbandono di percorsi e manufatti storici
- Locale interruzione dei corridoi ecologici
- Dissesto idrogeologico dei versanti



Una considerazione a parte merita la Statale 340 “Regina” unico collegamento della sponda occidentale del Lario, vera e propria “risorsa infrastrutturale” in grado di garantire un’opportunità di sviluppo economico e condizioni di mobilità delle persone e delle merci a servizio delle aree lacuali e montane (che rappresentano circa un terzo di tutto il territorio provinciale) ed un collegamento strategico di livello internazionale, a servizio del frontalierato e del turismo lacuale e montano, sulla direttrice verso l’Alto Lario e la Svizzera attraverso il valico di Oria–Valsolda. La risoluzione dei problemi della “Regina” richiede investimenti considerevoli, quantificati in oltre 500 milioni di Euro.

Il progetto previsto dal PTCB di “variante tra Cima di Porlezza e la dogana di Valdsolda non interessa e non interagisce con alla zona di variante AT7 sub A.

8.2 CONSUMO DI SUOLO – PGT /PTR E LR 31/2014

Come già riportato nel Rapporto Ambientale Preliminare RAP della presente Variante e in premessa di questa relazione, l'ambito di trasformazione AT7 Sub A individuato dal Documento di Piano **determina del consumo di suolo** ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP, in quanto risulta localizzato all'esterno della rete ecologica del PTCP. Tale nuovo consumo di suolo è pari ad una **Superficie Territoriale di 1.847 mq, che rientrerà nell'aggiornamento del perimetro dell'AT7 sub A**, con un effettivo consumo di ovvero "la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio". Tale "quota" rientrerà però nella soglia di possibile consumo di suolo afferente al "paniere" provinciale / regionale ai sensi dell'art. 5 comma 4 LR 31/2014.

In sintesi le varianti di cui all'art. 5 comma 4 LR 31/2014 devono essere coerenti con i criteri di qualità dell'Integrazione PTR (cap. 3) ma non si applica il BES (Bilancio ecologico del suolo) comunale. Il consumo di suolo prodotto rientra nel bilancio provinciale/regionale.

Va altresì evidenziato che la proposta di Variante risponde ai requisiti indicati dagli stessi Indirizzi applicativi della LR 31/2014¹:

- a) l'area interessata dall'ampliamento è limitrofa all'insediamento esistente. Essa è l'unica area morfologicamente disponibile per effettuare tale intervento;
- b) la proposta di ampliamento deriva dalla necessità di sviluppo dell'attività esistente turistico-ricettivo per far fronte alla crescente domanda del mercato. L'intervento, proprio in considerazione del consumo di suolo generato, è progettato con una specifica attenzione paesaggistica – ambientale, in continuità con la struttura già esistente di ARIA.
- c) la necessità di consumo del suolo deriva dalla non possibilità di ampliamento disponibile all'interno del territorio di Porlezza collegato all'ambito AT7 sub A e soprattutto dalla necessità di garantire la contiguità tra la struttura ARIA esistente e quella nuova.

La Variante, pur sostenuta dai disposti dell'art. 5 comma 4 LR 31/2014 sul consumo di suolo "extra comunale", **ricerca comunque un suo equilibrio verso un teorico BES (bilancio ecologico sostenibile) uguale a zero**. Infatti la variante "sottrae" dall'AT7sub A un'area posta "ovest" oggi dedicata al verde e al relax (senza costruzioni), come compensazione della nuova area in ampliamento a "est" (nuova struttura di ARIA). Si precisa che la zona ad ovest non rientra di fatto nella "rete ecologica" ma rimane afferente al "tessuto urbano consolidato TUC" anche se come ambito a verde e senza volumetria. Per tale ragione la Variante non si conforma con un BES = 0 ai sensi del PTR regionale.

La SLP per il SUB COMPARTO A sarà di **2.147,81 mq (*)** con destinazione:

- > 2.041,01 mq RICETTIVA Ampliamento struttura esistente ARIA- Variante 2024 e Completamento Sub A
- > 106,80 mq RESIDENZIALE Completamento Sub A.

() Tale SLP deriva da: SLP di progetto non ancora utilizzata derivate dall'art. 3.4 della "Convenzione per Piano Attuativo AT7 rep.138167_34790 del 04.12.2017" e dalla SLP residuale dall'attuazione del Sub Comparto A e dalla non ancora attuazione del Sub Comparto B.*

La presente Variante non determina l'adeguamento ai Criteri dell'Integrazione PTR (art. 5 comma 4 l.r. 31/2014) in quanto non vi è ancora l'adeguamento del PTCP della Provincia di Como al PTR e non vi è la

¹ D.G. Territorio, Urbanistica e difesa del suolo, Comunicato Regionale 25 marzo 2015 n. 50 – Indirizzi applicativi della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato.

8.3 LA VERIFICA DELL'ART. 38 DELLE NORME DEL PTCP PER LA SOSTENIBILITÀ INSEDIATIVA

Partendo da quanto evidenziato nel paragrafo precedente e alla premessa di cui all'art. 5 LT 31/2014, si è proceduto comunque alla verifica ai sensi dell'Art. 38 del PTCP, relativamente al consumo di suolo di "carattere provinciale".

Come indicato nel "Provvedimento di valutazione di compatibilità del PGT 2012 con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (provvedimento dirigenziale n. 49199 del 16.11.2012)", per il Comune di Porlezza la Superficie Ammissibile delle espansioni TOTALE (S.A.E.) è pari a **37.675 mq**

N. 20656 di protocollo
N. 05 di registro del 14 maggio 2015



PROVINCIA DI COMO

SETTORE PROGRAMMAZIONE E TERRITORIO
PARCHI E COMUNICAZIONE

OGGETTO: Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato dal Comune di Porlezza (CO) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 01 del 29 gennaio 2015.
Provvedimento di valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

COMUNE DI PORLEZZA
PROTOCOLLO ATTIVO N. 3164/2015 DEL 16-05-2015
COPIA DOCUMENTO

- La documentazione del PGT evidenzia i seguenti dati:
- Superficie territoriale del Comune (S.T.): 19.001.948 mq
 - Superficie urbanizzata (A.U.) di calcolo: 2.075.010 mq
 - Indice del Consumo del Suolo (I.C.S.): 10,92 %
(I.C.S. = A.U./S.T.)
 - Ambito di PTCP di appartenenza: n. 2 "Alpi Lepontine"
 - Classe di I.C.S.: E
 - Limite di espansione della superficie urbanizzata (L.A.E.): 1 %
 - Incremento aggiuntivo di espansione poli attrattori: 1,5 %
 - Incremento addizionale (I.Ad.): non calcolato
 - Superficie ammissibile delle espansioni (S.A.E.): 20.750 mq
[S.A.E. = A.U. x (L.A.E.)] *(al netto dell'incremento aggiuntivo per i "poli attrattori")*
 - Superficie ammissibile totale delle espansioni (S.A.E.): 51.875 mq
[S.A.E. = A.U. x (L.A.E. + 1,5%)] *(compreso l'incremento aggiuntivo per i "poli attrattori")*
 - Superficie delle aree di espansione del PGT: 20.743 mq < S.A.E.

COMUNE DI PORLEZZA
PROTOCOLLO ATTIVO N. 3164/2015 DEL 16-05-2015
COPIA DOCUMENTO

Oltre ai 20.750 mq (che corrispondono all'1% della AU) il Comune di Porlezza, in qualità di Centro urbano di rilevanza sovra comunale – polo attrattore, ha quantificato una quota aggiuntiva di espansione insediativa nella misura massima del 1,5% dell'area urbanizzata, pari a 31.125 mq. La suddetta quota è assegnata dal PTCP al fine di consentire l'inserimento fra le previsioni dei nuovi PGT delle funzioni di rilevanza sovra comunale, senza penalizzare in termini quantitativi, le altre previsioni di piano e sostenere il ruolo di centro urbano di rilevanza sovra comunale. I calcoli effettuati dal Comune nel Documento di Piano, distinguono le due quote specificando le previsioni di rilevanza sovra comunale che determinano consumo di suolo da sottrarre alla Q.A.E. Le funzioni di rilevanza sovra comunale che fanno consumo di suolo nella misura di 16.932 mq circa, indicate nel PGT sono:

- AT7a, AT7b, AT7c;
- Tessuto turistico Crotti;
- Standard sovra comunale (4.010 mq).



La misura complessiva delle aree di espansione del PGT risulta pari a **37.675 mq**.

Criteri e modalità utilizzati per i calcoli relativi al consumo di suolo non urbanizzato risultano coerenti con le disposizioni in merito del PTCP.

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

Ne deriva per la Variante AT7 sub A, che la S.A.E. **aggiornata** ai sensi art. 38 PTCP NTA è: **39.522 mq**, sempre minore, quindi conforme, rispetto alla quota massima prevista dal "PTCP" < **51.875 mq**

TABELLA DI CALCOLO ART. 38 PTCP				
limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP	SAE Superficie Ammissibile di Espansione	SAE Superficie Ammissibile di Espansione Centro urbano di rilevanza sovracomunale	TOTALI SAE VARIANTE PGT 2015	DELTA FINALE SAE SENZA C.U. SOVRA
VARIANTE PGT 2015 - Parere Compatibilità Provincia di Como da Art. 38 PTCP	20.750	31.125	51.875	7
VARIANTE PGT 2015 - Parere Compatibilità Provincia di Como - Dati Comune finali	20.743	16.932	37.675	DELTA FINALE SAE C.U. SOVRA ART- 38
	mq	mq	mq	14.193
limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP	TOTALE SAE DA PGT VIGENTE	INCREMENTO DATO DA VAR AT7 SUB A	TOTALE FINALE SAE AGG.	DELTA RISPETTO ALL'ART.38 PTCP
VARIANTE AT7 SUB A (variante parziale di comparto)	37.675	1.847	39.522	12.353
mar-24	mq	mq	mq	mq
Variante Conforme art. 38 PTCP in termini quantitativi, per areali e rapporto rete ecologica si fa riferimneto all'Art. 5 comma 4 LR 12/2005 per consumo di suolo di livello provinciale/regionale				

8.4 PTCP E VARIANTE AL PGT AT7 SUB A: OBIETTIVI STRATEGICI

La Provincia di Como attraverso il PTCP persegue i seguenti obiettivi strategici:

OBIETTIVI DEL PTCP PROVINCIA DI COMO	AZIONI VARIANTE AT7 SUB A
a) l'assetto idrogeologico e la difesa del suolo;	azione neutra di variante, in quanto non modifica il territorio in relazione a questa tematica.
b) la tutela dell'ambiente e la valorizzazione degli ecosistemi;	azione neutra di variante, in quanto non modifica il territorio in relazione a questa tematica.
c) la costituzione della rete ecologica provinciale per la conservazione delle biodiversità;	azione da mitigare in quanto la variante apporta un consumo di suolo alla rete ecologica. Per tale ragione la Variante "sottrae" dall'AT7sub A un'area posta "ovest", come compensazione della nuova area in ampliamento a "est". Questo di fatto permette di avere la medesima superficie territoriale del AT di prima della Variante. Pur consapevoli che la zona sottratta all'AT ad "ovest" non rientra di fatto nella "rete ecologica" ma rimane afferente al "tessuto urbano consolidato TUC" con una destinazione da Piano delle Regole " Art. 47 delle NTA del PGT: T3 Tessuto urbano, essa permarrà a prevalenza di verde", senza una nuova volumetria, contribuendo così di fatto alla sostenibilità del comparto in termini di apporto vegetazionale, spazio per la fauna e flora e area drenate
d) la sostenibilità dei sistemi insediativi mediante la riduzione del consumo di suolo;	
e) la definizione dei centri urbani aventi funzioni di rilevanza sovracomunale-polo attrattore;	il Comune di Porlezza è già polo attrattore e la variante non modifica tale situazione
f) l'assetto della rete infrastrutturale della mobilità;	azione neutra di variante, in quanto l'accessibilità avverrà da una viabilità locale e provinciale già esistente, con un apporto minimo di nuovi flussi.
g) il consolidamento del posizionamento strategico della Provincia di Como nel sistema economico globale;	azione positiva di variante, in quanto il nuovo ampliamento della struttura ARIA a 5 stelle contribuirà ad aumentare il valore turistico dell'area comasca – lago di Lugano.
h) l'introduzione della perequazione territoriale;	azione neutra di variante, in quanto non modifica il territorio in relazione a questa tematica.
i) la costruzione di un nuovo modello di "governance" urbana.	azione neutra di variante, in quanto non modifica il territorio in relazione a questa tematica.

8.5 VARIANTE GENERALE DEL PTCP E SUO ADEGUAMENTO AI CONTENUTI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

(Variante di aggiornamento e adeguamento del PTCP della Provincia di Como alla L.R. n. 31/2014 e s.m.i.)

Con la D.C.P. n. 19 del 11.5.2021, nella quale sono espressamente richiamate la L.R. 31/2014 e l'avvenuto adeguamento del PTR alla stessa, sono state approvate le Linee Guida, intese quale documento di riferimento e di indirizzo per la predisposizione della variante di aggiornamento e adeguamento del PTCP. Le Linee Guida definiscono le modalità di attuazione del PTCP e gli ambiti territoriali del Piano e considerano una serie di aspetti (sistema insediativo, attività economiche, rete ecologica e aree agricole, risorse ambientali, sistema paesaggistico, sistema infrastrutturale, rigenerazione e perequazione, varianti e revisioni del PTCP) per ognuno dei quali forniscono i compiti della Variante. Sintesi degli obiettivi delle "Linee Guida" (LG) della Variante PTCP, che possono interessare l'area di Variante AT7 Sub A:

- ATO: revisionare l'attuale articolazione degli ambiti territoriali omogenei del PTCP;
- SISTEMA INSEDIATIVO: individuare direttive di maggior dettaglio a livello di ambito territoriale provinciale o di singolo sistema insediativo, con approfondimento dei Criteri e degli ATO di cui all'Integrazione del PTR, al fine di tutelare le peculiarità paesaggistiche, mantenere adeguati livelli di biodiversità in funzione della qualità ecologico-ambientale, salvaguardare le principali aree agricole strategiche (funzione produttiva e di "cerniera e cuscinetto" fra insediamenti e aree di elevata sensibilità ambientale, preservazione del valore strutturale del paesaggio), garantire la sicurezza idrogeologica, adeguare le infrastrutture di mobilità delle persone e delle merci, valorizzare le polarità storiche e le emergenze architettoniche, evitare fenomeni di conurbazione dei sistemi urbani, con conseguenti compromissioni paesaggistico-ambientali, ridurre il consumo di suolo e promuovere la rigenerazione urbana e territoriale mediante il recupero di aree dismesse, degradate e tessuto consolidato invece dell'utilizzo di nuovo suolo;
- SISTEMA INSEDIATIVO: verificare la soglia di riduzione provinciale del consumo di suolo e la sua articolazione a livello sub-provinciale e calcolare gli indici di urbanizzazione territoriale, di consumo di suolo, di suolo utile netto;
- SISTEMA INSEDIATIVO: introdurre i Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici, anche al fine di orientare i Comuni nella riduzione del consumo di suolo prioritariamente verso le aree di maggior di valore e a misurare il bilancio ecologico del suolo sotto l'aspetto qualitativo;
- SISTEMA INSEDIATIVO: impostare le strategie e le politiche di rigenerazione urbana e territoriale, attivabili alla scala sovralocale;
- SISTEMA INSEDIATIVO: confermare i divieti alla apertura e rilocalizzazione degli insediamenti commerciali nelle aree maggiormente sensibili del territorio provinciale (aree protette, ambiti di massima naturalità, corridoi ecologici);
- RETE ECO: - modificare e aggiornare la REP in merito alla tematica della riduzione del consumo di suolo e al bilancio ecologico;
- AMBIENTE: sensibilizzare i Comuni all'applicazione delle norme sull'"Invarianza Idraulica" introdotta con il Regolamento Regionale 7/2017;
Con riferimento a quanto previsto dalle Linee Guida della Variante del PTCP, si riscontra la compatibilità delle azioni previste nella Proposta di Variante AT7 Sub A del Comune di PORLEZZA, con le dovute mitigazioni.

8.6 PTR PIANO TERRITORIALE REGIONALE, PPR E IL COMUNE DI PORLEZZA

L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato dal Consiglio regionale l'Aggiornamento 2021 dell'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31 del 2014, con d.c.r. n. 2064 del 24 novembre 2021 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 49 del 7 dicembre 2021), in allegato alla Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale (NADEFR 2021). Ecco le indicazioni concernenti il Comune di Porlezza (CO):

Regione Lombardia
luglio 2023

Strumenti Operativi

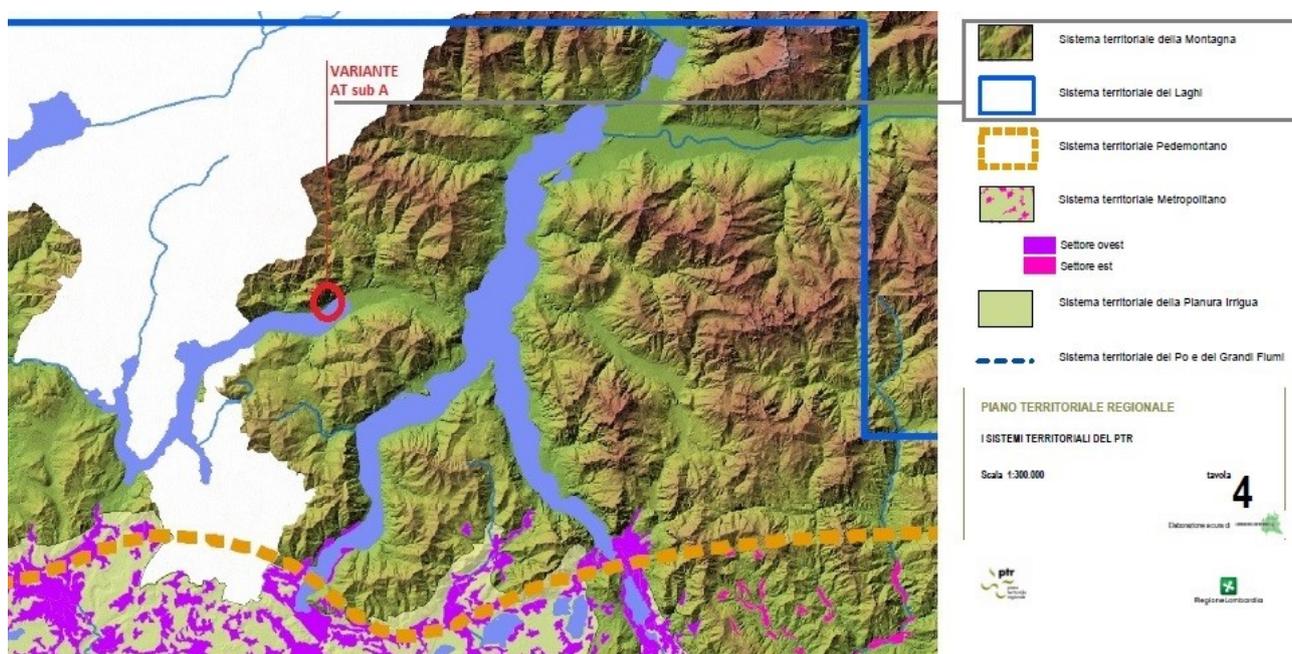
Elenco Comuni tenuti all'invio del PGT (o sua variante) in Regione (l.r.12/2005 art.13 comma 8)

Cod ISTAT	Comune	Prov	Zone preservazione e salvaguardia ambientale – Ambiti lacuali Laghi	Zone preservazione e salvaguardia ambientale - Siti Unesco	Poli di sviluppo regionale	Infrastrutture per la difesa del suolo
13185	PLESIO	CO	Ambito del Lago di Como			
13186	POGNANA LARIO	CO	Ambito del Lago di Como			
17145	POLPENAZZE DEL GARDA	BS		Palafitte dell'arco alpino 2011		
13189	PORLEZZA	CO	Ambito del Lago di Lugano			

Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

Sono tenuti alla trasmissione in Regione del PGT o sue varianti (l.r.12/2005, art.13 comma 8):

- i Comuni dell'ambito di specifica tutela paesaggistica dei Laghi Insubrici e di salvaguardia dei Laghi di Mantova (*Piano Paesaggistico art. 19*):
 - Ambito del Lago Maggiore
 - Ambito del Lago di Como
 - Ambito del Lago di Garda
 - Ambito del Lago d'Idro
 - Ambito del Lago d'Iseo
 - Ambito del Lago di Lugano



La Variante andrà quindi inviata anche in Regione per l'emissione del parere di competenza.

Il PTR, ai sensi della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), integrando ed aggiornando, in coerenza con quanto previsto dalla 'Convenzione Europea del paesaggio' e con il D. Lgs. 42/2004, il precedente Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato nel 2001.

Il comune di Porlezza è inserito nell'unità tipologica di paesaggio "PAESAGGI DEI LAGHI INSUBRICI Fascia di paesaggio "FASCIA PREALPINA" con una normativa di piano di cui Ambito di specifica tutela dei laghi insubrici - art. 19. "Lago di Lugano: - Salvaguardia degli ampi scenari naturali caratterizzati dall'alternanza boschi e prati che connotano fortemente le sponde e i versanti del lago percepibili dall'ambito;". L'ambito di variante per dimensione e qualità non rientra in questa casistica

8.7 OBIETTIVI DEL PTR E CONFRONTO VARIANTE AT7 SUB A

La relazione di accompagnamento al PTR individua i Sistemi Territoriali quali 'chiave territoriale di lettura' delle potenzialità e debolezze del territorio. Il comune di PORLEZZA è ricompreso nel "Sistema Territoriale della Montagna" e nel "Sistema Territoriale dei Laghi".

Di seguito riportiamo solo gli obiettivi riferiti alla tematica della variante.

RAPPORTO TRA GLI OBIETTIVI DEI SISTEMI TERRITORIALI DEL PTR CON LE AZIONI DEL PGT		
SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI		
OBIETTIVI	AZIONI PTR	AZIONI DELLA VARIANTE AT7
<i>-ST4.1 – Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio</i>	Definire un'attenta classificazione del paesaggio per classi di sensibilità, prevedendo scelte di pianificazione che valorizzano gli aspetti naturalistici ambientali del territorio comunale	Azione già prevista dal PGT Vigente. La variante metta a terra tale obiettivo attraverso un Progetto urbanistico che limita l'area di lavoro allo stretto necessario e con un progetto di alta qualità architettonica, in linea con la struttura esistente.
<i>-ST4.2 – Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio</i>	Prevedere un'azione di analisi territoriale che metta in evidenza gli elementi di interesse architettonico presenti sul territorio	Il progetto di piano attuativo per l'ampliamento della struttura ARIA ha definito una progettazione architettonica attenta al suo inserimento nel contesto e con la ripresa di stili paesistici e costruttivi tipici della zona delle coste del lago di Lugano e dei suoi borghi.
<i>-ST4.3 – Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica</i>	Incentivare la tutela degli aspetti naturalistici del territorio del comune di Porlezza ed in particolare tutelare e valorizzare la parte di territorio contermini al lago.	La Variante introduce una nuova costruzione in forma mirata nel tessuto urbano consolidato del "parco san marco" e nel rispetto degli ambiti verdi circostanti, senza "snaturare" il contesto in cui si colloca.
<i>-ST4.4 – Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria</i>	Incentivare la fruizione pedonale delle sponde lacuali.	Azione di variante neutra rispetto all'obiettivo di PTR.
<i>-ST4.5 – Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche</i>	Prevedere un sistema di urbanizzazioni diffuso che escluda forme di inquinamento delle risorse idriche	La Variante completa gli interventi relativi alle urbanizzazioni a carico dei nuovi insediamenti.
<i>-ST4.7 – Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e la qualità ambientale per residenti e turisti anche in una prospettiva nazionale ed internazionale</i>		La Variante ha un ruolo positivo in quanto il nuovo ampliamento della struttura ARIA a 5 stelle contribuirà ad aumentare il valore turistico dell'area comasca – lago di Lugano.

RAPPORTO TRA GLI OBIETTIVI DEI SISTEMI TERRITORIALI DEL PTR CON LE AZIONI DEL PGT		
SISTEMA TERRITORIALE DELLA MONTAGNA		
OBIETTIVI	AZIONI	INDICAZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE
<i>ST2.1 – Tutelare gli aspetti naturalistici ambientali propri dell'ambiente montano</i>	Valorizzazione delle potenzialità ambientali e delle caratteristiche paesaggistiche del Comune	La variante non determina condizioni negative per la tutela e la valorizzazione degli aspetti naturalistici oggi presente nel contesto della frazione di Cima.
<i>ST2.2 – Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali architettonici ed identitari del territorio</i>	Analizzare il territorio predisponendo una cartografia di lettura riguardante l'uso del suolo.	Nella di Variante non sono presenti elementi di interesse storico culturale o elementi architettonici identitari del paesaggio del lago. La Variante però nella sua progettazione architettonica riprende gli stili paesistici e costruttivi tipi della zona delle coste del lago di Lugano e dei suoi borghi.
	Verificare la presenza di elementi di interesse storico culturale presenti nel territorio antropico	
<i>ST2.3 – Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico ed alla gestione integrata dei rischi</i>	Definire la presenza del territorio boscato utilizzando le cartografie relative all'uso del suolo ad orientamento vegetazionale, utilizzando il sistema DUSAF4.	L'area di variante non presenta elementi vegetazionali riconducibili al PIF Piano d'indirizzo forestale della Comunità Montana.
<i>ST2.5 – Valorizzare i caratteri dei luoghi ai fini turistici in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità</i>	Valorizzare le risorse territoriali e paesaggistiche ai fini turistici	La Variante si conforma a questo indirizzo, in quanto l'ampliamento della struttura Turistica ARIA porterà una valorizzazione del territorio, un incremento di posti di lavoro, il tutto con un corretto inserimento paesaggistico.
	Identificare il sistema dei sentieri esistenti nel territorio e prevedere incentivi alla manutenzione	
	Valorizzare gli aspetti geomorfologici anche ai fini turistici	
<i>ST2.6 – Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo</i>	Definire gli interventi di potenziamento e razionalizzazione della viabilità comunale	Azione di variante neutra rispetto all'obiettivo di PTR.
<i>ST2.7 – Sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento</i>		Azione di variante neutra rispetto all'obiettivo di PTR.

8.8 VERIFICA EVENTUALI INTERFERENZE SITI RETE NATURA 2000

Con la “Direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche” (Direttiva Habitat) è stata istituita la rete ecologica europea denominata Rete Natura 2000. Rete formata da un complesso di siti caratterizzati dalla presenza di habitat naturali (elencati nell'allegato I) e specie, sia animali che vegetali (elencati nell'allegato II), di interesse comunitario, la cui funzione è quella di garantire la sopravvivenza a lungo termine delle biodiversità presenti.

Nel comune di PORLEZZA(CO) non sono presenti siti della rete Natura 2000, infatti il SIC IT2020001 Lago di Piano. Essa è una Riserva Naturale Regionale Zona Speciale di Conservazione con Ente gestore: Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio e Comuni interessati: Carlazzo e Bene Lario. Il comune di Porlezza è interessato solo come confine con il lago.

SIC IT2020001 Lago di Piano	
Regione biogeografica: Alpina	
Area (ha): 207	
Comuni: Bene Lario (CO), Carlazzo (CO)	
Ente gestore: Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio	
Vincoli di tutela e pianificazione esistente: <ul style="list-style-type: none"> - Riserva Naturale Regionale “Lago di Piano” - Piano di gestione Riserva Naturale (dgr 1 ottobre 1990, n. 5/639) - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e Rete Ecologica Provinciale 	
Vulnerabilità del Sito: <ul style="list-style-type: none"> - <i>Pressioni:</i> A02; E02.03; G01; G02.08; H01.08; K01.02 - <i>Minacce:</i> A01; A02; E01.02; G01; G02; H01.08; K01.02. 	

Habitat - Allegato I Dir. Habitat 92/43/CEE

Cod. Habitat	Descrizione
6510	Praterie magre da fieno a bassa altitudine (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)
9180*	Foreste di versanti, ghiaioni e valloni del Tilio-Acerion
91E0*	Foreste alluvionali di <i>Alnus glutinosa</i> e <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Habitat - Allegato I Dir. Habitat 92/43/CEE, segnalati dall'Ente Gestore e da inserire nel prossimo aggiornamento del Formulario Standard

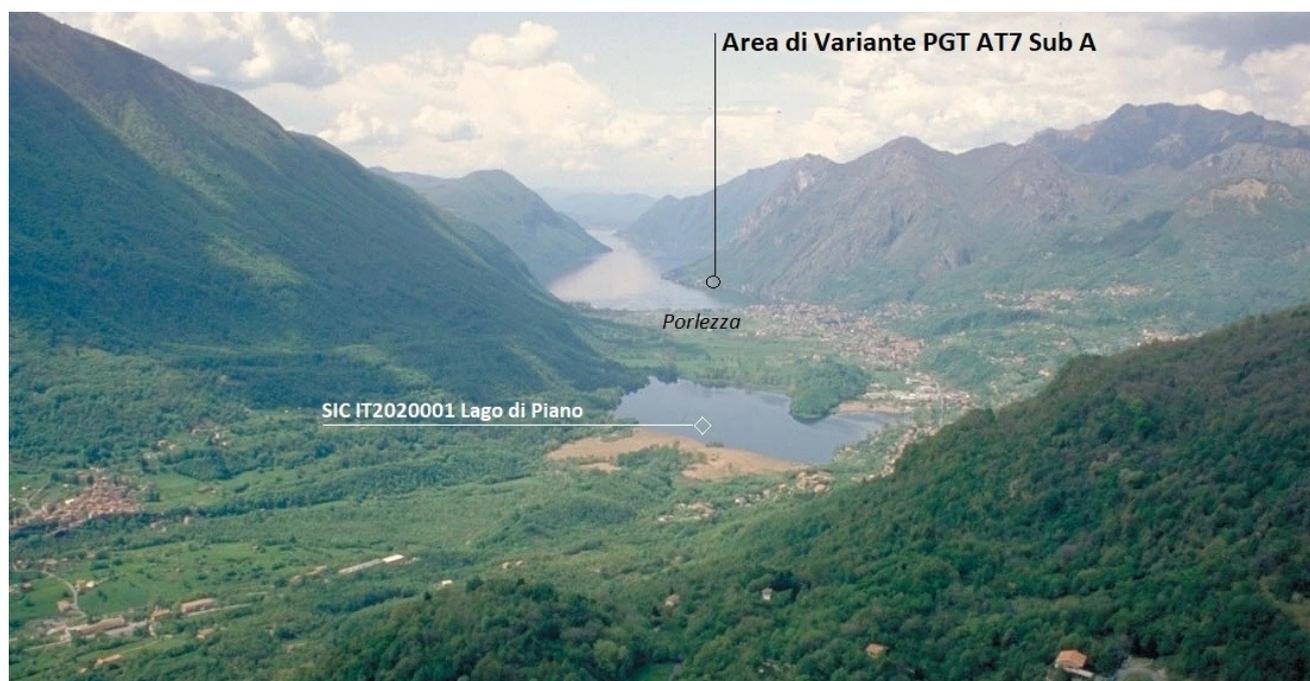
Cod. Habitat	Descrizione
3150	Laghi eutrofici naturali con vegetazione del Magnopotamion o Hydrocharition
6410	Praterie con <i>Molinia</i> su terreni calcarei, torbosi o argilloso-limosi (<i>Molinia caerulea</i>)



(fonte sito: <https://riservalagodipiano.wordpress.com/galleria-fotografica/>)

ANALISI SDF E VARIANTE

L'area di variante dista circa 4,00 / 6,50 Km dal SIC e con morfologia e altitudine/dislivello molto differenti. Inoltre la variante per la sua destinazione turistica non interferisce con l'habitat del SIC che di seguito descriviamo (si veda anche RAP). La Riserva, seppur di modeste dimensioni, è caratterizzata da un assetto biologico composito e caratterizzato da habitat diversi e molto ravvicinati, un vero e proprio puzzle naturalistico, composto da numerose tessere, ognuna delle quali rappresenta un particolare ambiente (lago, zone umide, prati, boschi, torrenti, siepi e altro). La fauna si caratterizza con oltre 130 specie di uccelli e numerosi mammiferi (tra cui cervi e caprioli) e di pregio naturalistico sono anche le popolazioni di pesci, rettili e anfibi. Il notevole fascino del Lago di Piano è accentuato dalla presenza al suo fianco del Monte Galbiga, che grazie alla sua esigua antropizzazione garantisce rifugio sicuro e ricambio continuo a tutte le specie vegetali e animali. Dal punto di vista vegetazionale, interessanti sono le essenze arboree e floristiche presenti all'interno della Riserva, con esemplari tipici e anche molto rari, in particolare nella zona umida della Riserva. Proprio nelle praterie igrofile le si assiste all'invasione spontanea da parte di Salix cinerea, che forma arbusteti intricati di ripa che qui raggiungono estensioni apprezzabili; il loro valore è elevato, trattandosi di uno degli ultimi lembi sopravvissuti in tutta la provincia di Como. Rilevante è anche la presenza di due habitat prioritari, l'ontaneta (H 91E0) e il bosco a frassini, tigli ed aceri (H 9180), tuttavia in uno stato di conservazione non ottimale.

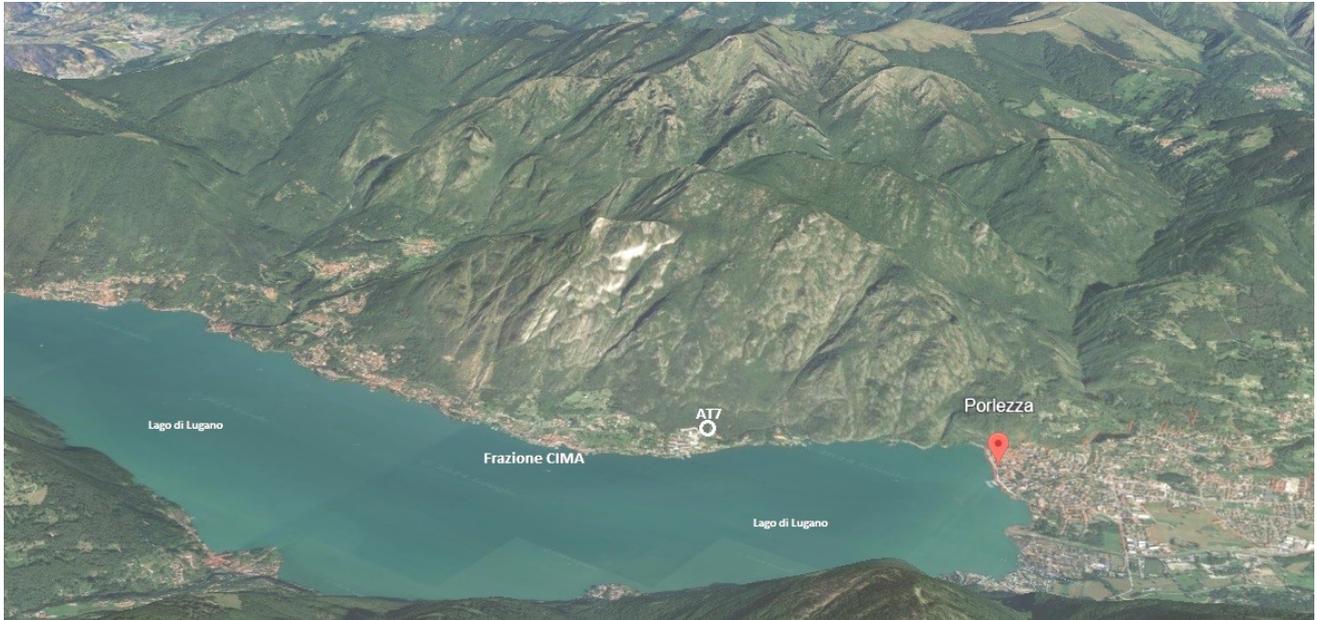


Con D.g.r. 5523 del 16/11/2021 "Aggiornamento delle disposizioni di cui alla d.g.r. 29 marzo 2021 - n. xi/4488 "Armonizzazione e semplificazione dei procedimenti relativi all'applicazione della valutazione di incidenza per il recepimento delle linee guida nazionali oggetto dell'intesa sancita il 28 novembre 2019 tra il governo, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano" sono state approvate le Linee Guida per la Valutazione di Incidenza.

Preso atto di quanto esaminato nel primo paragrafo, si è deciso di procedere con il I livello - Screening: la funzione dello screening di incidenza è quella di accertare se un Piano/Programma/Progetto/Intervento/Attività possa generare incidenze significative sul Sito Natura2000, sia isolatamente sia congiuntamente con altri P/P/P/I/A, valutando se tali effetti possano essere oggettivamente considerati irrilevanti in base agli obiettivi di conservazione sito-specifici. Nella fase di screening NON è prevista la redazione dello Studio di Incidenza. Per effettuare lo screening di un P/P/P/I/A, il proponente utilizza il "Modulo per lo screening di Incidenza per il proponente Allegato F alla dgr 4488/2021" e lo trasmette, debitamente compilato e corredato della documentazione utile all'istruttoria, alla "Provincia. La Variante non crea interferenze con la tutela della vegetazione e della fauna dei Siti rete natura 2000.

9 IL PAESAGGIO E LA VARIANTE

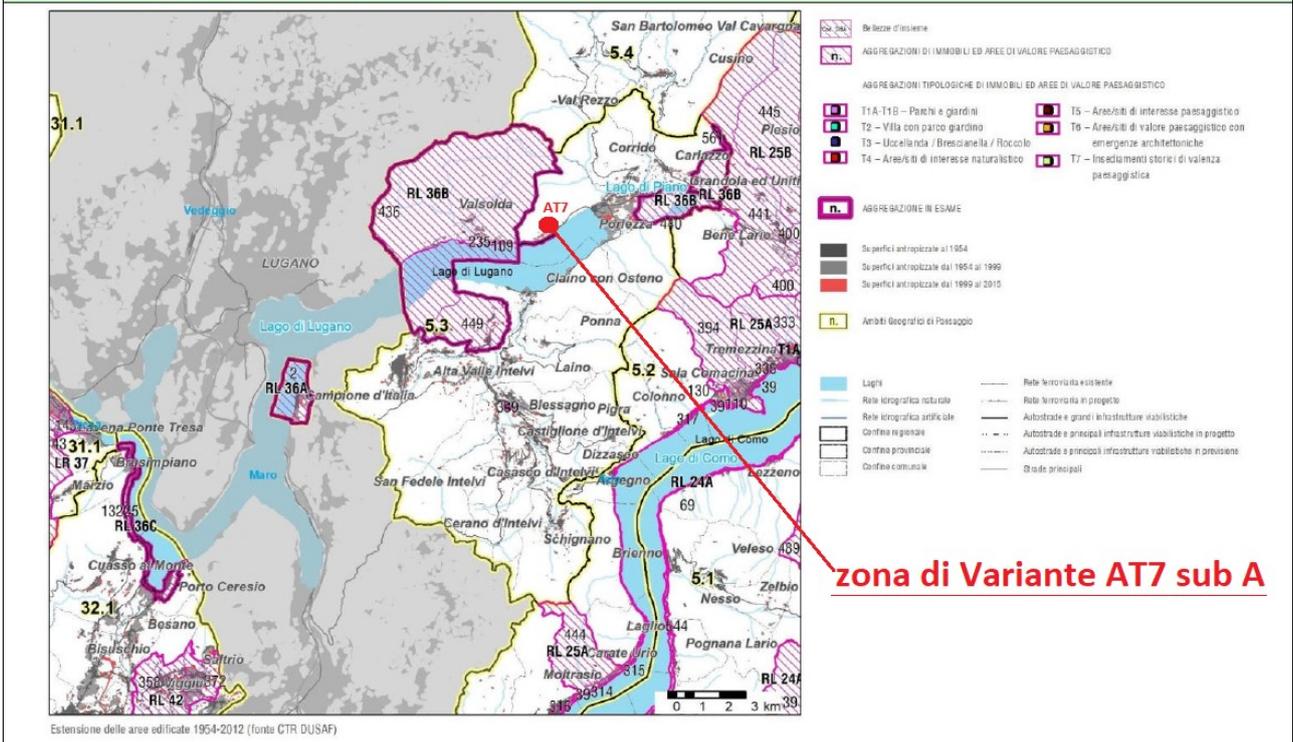
La fascia litoranea e lago del Ceresio da Cima a Porlezza ha una conformazione stretta tra il lago e le ripide pendici che vi precipitano. La “montagna” ha condizionato originariamente il sorgere di insediamenti lineari, tra la sponda e la Strada Regina SS 340. A ridosso dei nuclei originari e delle ville sono sorti diversi insediamenti recenti, generalmente a gradoni lungo la statale la strada comunale che conduce alla frazione di Cima, con un percorso caratterizzato a tratti da una sede stradale stretta e tortuosa.



La Giunta regionale ha dato avvio al procedimento di approvazione della variante finalizzata alla revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensivo di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), e alla relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con la d.g.r. n. 937 del 14 novembre 2013.

DM 20/06/61, PORLEZZA VALSOLDA CO SIBA 109 - SITAP 30240 -zona di Variante AT7 non compresa

3. CARATTERI E VALORI PAESAGGISTICI DELLA AGGREGAZIONE - PERMANENZE E LIVELLO DI CONSERVAZIONE: LOCALIZZAZIONE



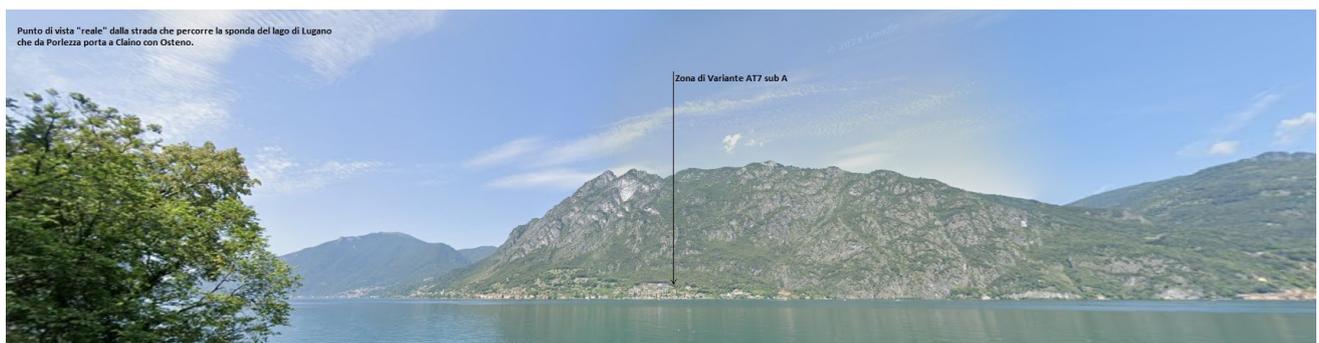
La Variante urbanistica, e il progetto di Piano Attuativo ad essa collegato, si inserisce in maniera puntuale, limitata come sviluppo planimetrico e attenta al contesto paesistico esistente.

Infatti non vengono alteranti i coni visuali verso il lago, non vengono trasformati spazi a bosco inseriti nel PIF, si riprendono i caratteri morfologici come quello dei terrazzamenti per definire i nuovi volumi progettuali.

La percezione in sito del progetto rende subito chiara la funzione di collegamento tra la struttura ARIA esistente e il suo ampliamento progettuale legato alla Variante urbanistica.

L'edificio residenziale posto a est della zona di progetto contribuisce, insieme al complesso di ARIA, a porre un limite fisico – percettivo al tessuto urbano esistente. Esso ci dice fin dove il paesaggio è percepito come “costruito”, oltre il quale vi è il paesaggio “naturale”.

Per l'osservatore che si pone lungo la strada SS 340 a ridosso del complesso Parco San Marco, il nuovo progetto sarà praticamente non percepibile. Mentre L'osservatore posto in barca sul lago o sulla sponda che da Porlezza porta a Claino con Osteno, distingue il progetto come un elemento integrato nel tessuto consolidato urbano del complesso San Marco – Aria.



10 VARIANTE PGT AT7 SUB A

10.1 NORMATIVA AGGIORNATA

in **ROSSO** le parti aggiunte e/o modificate dalla variante

<p>COMUNE DI PORLEZZA PROVINCIA DI COMO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PGT VARIANTE AT7 SUB A</p>			 <p>DP PR PS</p>
Adozione	Deliberazione C.C. n° del		
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del		
Publicazione		
Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale	
<p>VARIANTE DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT, AI SENSI DELLA L.R.31/2014 ART.5 COMMA 4 E ART.14 DELLA L.R. 12/2005 PER L'AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA ESISTENTE DENOMINATA "ARIA RETREAT & SPA", FRAZIONE CIMA</p>			<p>Marzo 2024</p> <p>N.T.A. Variate</p>
<p>AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 SUB A</p>			
<p>Titolo Elaborato</p> <p>DISPOSIZIONI NORMATIVE NTA</p> <p>Al sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 s.m.l.</p>			
<p>DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA VAR PGT AT7 ARIA n. 15 del 26.01.2024 AVVIO PROCEDIMENTO</p>			

Comune di PORLEZZA (CO) - PGT/ Piano di Governo del Territorio
 VARIANTE AT7 SUB COMPARTO A AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE - Marzo 2024

<p>Ambito di Trasformazione AT_7</p> <p>Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano dell' AT_7 - sub A, sub B, sub C</p>	
	
<p>Ortofoto dell' AT_7 - sub A, sub B, sub C</p>	
	

Comune di PORLEZZA (CO) - PGT/ Piano di Governo del Territorio
 VARIANTE AT7 SUB COMPARTO A AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE - Maggio 2024

<p>Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano dell' AT_7 - sub D</p>	
	
<p>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</p>	
Localizzazione	Cima e Lavoro Comparto AT_7 mq. 27.180 di cui:
Superficie territoriale	- Sub-comparto A mq. 21.683 - Sub-comparto B mq. 1.344 - Sub-comparto C mq. 1.814 - Sub-comparto D mq. 2.339
Classe di fertilità geologica	2-3-3a
Classe di sensibilità paesistica	IV-V (Elevata-Molto Elevata)
<p>OGGETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</p> <p>Favorire l'ampiamiento di una struttura turistica d'eccellenza per il territorio e di richiamo internazionale con una forte ricaduta, a livello sovracomunale, in termini socio-economici ed occupazionali.</p>	
<p>PARAMETRI URBANISTICI</p>	
Destinazione d'uso principale	Attività ricettive
Destinazioni d'uso escluse	- Attività del settore industriale ed artigianale - Attività artigianale di servizio - Attività del settore terziario - Attività del settore commerciale
Parametri e indici urbanistici - edilizi	<p>SUB COMPARTO A - SLP DI PROGETTO TOTALE MAX. 2.147,81 mq (*) con destinazione: > 2.041,01 mq - RICETTIVA per Ampliamento struttura esistente ARIA e Completamento Sub A > 106,80 mq - RESIDENZIALE Completamento Sub A</p> <p>SUB COMPARTO B - SLP DI PROGETTO TOTALE MAX. 308,08 mq (*) con destinazione: RICETTIVA</p> <p>In fase attuativa, l'eventuale SLP residua del sub-comparto B potrà essere ridistribuita nel sub-comparto A, con medesima destinazione.</p> <p>N° dei piani fuori terra ammessi: > 3 piani per i sub-comparti A, C > 1 piano per il sub-comparto B.</p> <p>SUB COMPARTO C > PARCHEGGIO (Nota) SLP di progetto non ancora utilizzata derivante dall'art. 3.4 della "Convenzione per Piano Attuativo AT7 rep.138167_34790 del 04.12.2017" SLP residuale dall'attuazione del Sub Comparto A e dalla non ancora attuazione del Sub Comparto B.</p>

Comune di PORLEZZA (CO) - PGT/ Piano di Governo del Territorio
 VARIANTE AT7 SUB COMPARTO A AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE - Marzo 2024

Standard ed opere di urbanizzazione	<p>Quanto già previsto dalla "Convenzione per Piano Attuativo AT7 rep.138167_34790 del 04.12.2017" a carico dei soggetti attuatori in termini di servizi" è già stato assolto.</p> <p>Il Sub-comparto D è già stato ceduto all'A.C.</p> <p>Rimangono a carico degli attuatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli oneri di urbanizzazione • il contributo di costruzione • il Fondo aree verdi ai sensi Art. 43 comma 2 bis della l.r. n.12/05 • quanto previsto dall'Art. 23 e 23.1 dalle presenti disposizioni normative NTA del PGT, con possibilità di monetizzazione • Contributo di cui ART. 43 comma 2 sexies della l.r. n.12/05
Strumenti di attuazione	Piano Attuativo
<p>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</p> <p>La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi, la tipologia delle finiture e delle crome quindi potrà strutturarsi nelle seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati ai civili e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o rasato pietra o pietre sintetizzate; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura. - Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie: <ul style="list-style-type: none"> a) Piana, con la possibilità di un manto a verde; b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi) o Lamiera grecata con colorazione compatibile con il sito di progetto; - E' ammessa, in alternativa, una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana; - Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità; - Le aree a verde di pertinenza dell'edificio devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone; - Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana. <p>In sede di elaborazione del Piano Attuativo andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la perceibilità di visuali significative del territorio; - La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento, da valutarsi in base al sito di riferimento; - Le presistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area; - Nei sub-comparti A, B e C prevedere azioni di mitigazione come indicato nell'art. 17 delle presenti Norme. 	
<p>NOTE</p> <p>E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco</p> <p>Il progetto di Piano Attuativo per singoli sub-comparti deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.</p> <p>Per gli interventi all'interno dell' AT_7 sub A, sub B e sub C deve essere previsto l'allacciamento degli scarichi degli insediamenti che verranno realizzati alla rete fognaria comunale.</p> <p>In tema di distanze si applica quanto previsto dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 art. 9 comma 3 "Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche".</p>	

10.2 TAVOLE AGGIORNATE E DESTINAZIONI D'USO

Documento di Piano

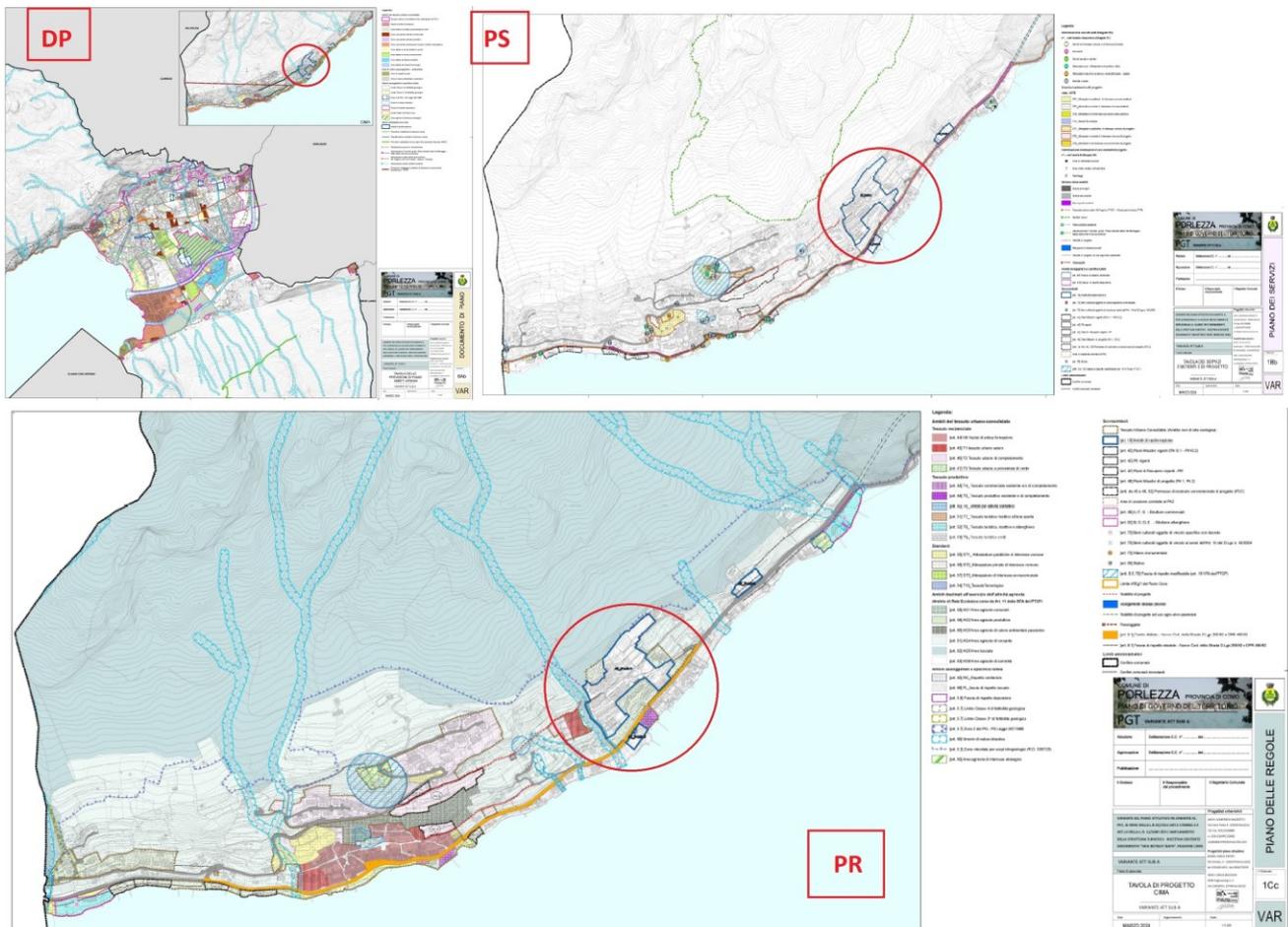
- Tav.6Ab_Tavola-Delle-Previsioni-Di-Piano / AT7-sub B

Piano delle Regole

- Tav.1Ca_Tavola-Di-Progetto / AT7-sub B
- Tav.1Cc_Tavola-Di-Progetto / AT7-sub B

Piano dei Servizi

- Tav.1Bb_Tavola-Dei-Servizi-Urbanizzazioni / AT7-sub B



SUB COMPARTO A AGGIORNATO > destinazione RICETTIVA (2.041,01) + RESIDENZIALE (106,80) = SLP 2.147,81 mq

SUB COMPARTO B > destinazione RICETTIVA = SLP 300 mq

SUB COMPARTO C > destinazione PARCHEGGIO (Nota*)

(Nota *) = POSTEGGIO A SERVIZIO DEL PERSONALE, RAMPA D'ACCESSO E NUOVO CORPO ACCESSORIO nell'Ambito di Trasformazione AT_7, mappali 827-599 fg. 6 Censuario di Cima - COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO denominato PARCO SAN MARCO. N. POSTI AUTO = 18 attuato Segnalazione Certificata Inizio Attività del 7.12.2021 prot. 10695.

10.3 TABELLA SLP DI PROGETTO PER NTA VARIANTE PGT AT7 SUB COMPARTO A "ARIA"

Come già in precedenza illustrato la SLP "utilizzata" per la Variante deriva da due fattori/atti:

1) SLP di progetto non ancora utilizzata derivate dall'art. 3.4 della "Convenzione per Piano Attuativo AT7 rep.138167_34790 del 04.12.2017"

2) SLP residuale dall'attuazione del Sub Comparto A e dalla non ancora attuazione del Sub Comparto B.

La tabella di seguito riportata specifica nel dettaglio le quantità riferite agli atti sopra citati.

TABELLA 2 > SLP DI PROGETTO PER NTA VARIANTE PGT AT7 SUB COMPARTO A "ARIA SPA" - 21 MAGGIO 2024					
1. SLP di progetto NON ANCORA UTILIZZATA derivante dall'art. 3.4 della Convenzione del 4/12/2017					2.100,05
di cui:					mq
1a. Destinazione per Attività ricettiva	2.033,23	mq	che a sua volta sono così suddivise:	1.500,00	Ampliamento struttura esistente ARIA / Sub A - Variante 2024
				533,23	Completamento Sub A
2a. Destinazione Residenziale	66,82	mq	Completamento Sub A		
2. SLP di progetto RESIDUALE dall'attuazione del Sub Comparto A e dalla non ancora attuazione del Sub Comparto B					347,76
di cui:					mq
1a. Destinazione per Attività ricettiva (*)	307,78	mq	che a sua volta sono così suddivise:	7,78	Completamento Sub A
				300,00	Attuazione Sub B
2a. Destinazione Residenziale (*)	39,98	mq	Completamento Sub A		
(nota* = oneri di urbanizzazione e costo di costruzione già assolti con la convenzione del 2017)					
Sintesi SLP di Progetto totale (1+2) disponibile per la Variante AT7 per Destinazioni e Sub Comparti					
Destinazione Attività Ricettiva	2.341,01	mq	così suddivisa >>>>	1.500,00	Ampliamento struttura esistente ARIA / Sub A - Variante 2024
				541,01	Completamento Sub A
				300,00	Attuazione Sub B
Destinazione Residenziale	106,80	mq	Completamento Sub A		
ToT SLP di Progetto per sub compartì A e B	2.447,81	mq			
Sintesi dati per NTA VARIANTE PGT AT7					
SUB COMPARTO A - SLP DI PROGETTO	2.147,81	mq	con destinazione >>>	1.500,00	RICETTIVA Ampliamento struttura esistente ARIA- Variante 2024 (**)
				541,01	RICETTIVA Completamento Sub A
				106,80	RESIDENZIALE Completamento Sub A
SUB COMPARTO B - SLP DI PROGETTO	300,00	mq	con destinazione >>>	RICETTIVA	(Nota**= Slp finale da definirsi con il deposito del titolo edilizio)
SUB COMPARTO A+B > SLP DI PROGETTO	2.447,81	mq			

In sintesi:

Sub Comparto A SLP (superficie lorda di pavimento) totale di mq 2.147,81, data dalla somma della SLP non ancora utilizzata e dalla SLP residua, del Sub Comparto A, derivante dall'art. 3.4 della Convenzione del 4/12/2017, di cui così composta:

- 2.041,01 mq con destinazione da PGT Vigente Turistico-Ricettiva;
- 106,80 mq con destinazione da PGT Vigente Residenziale

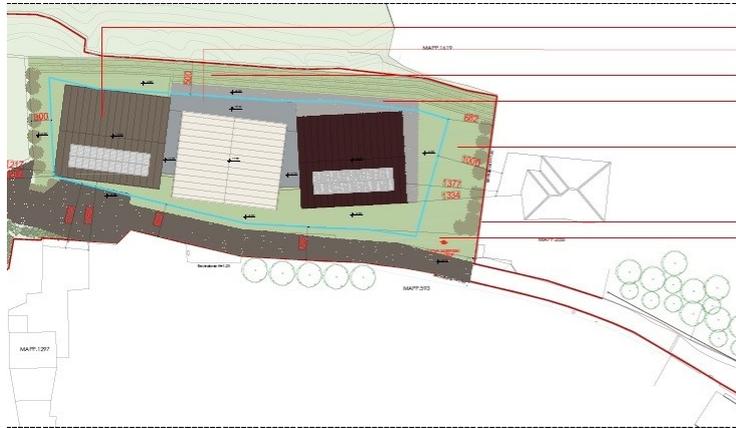
Sub Comparto B SLP = 300,00 mq con destinazione da PGT Vigente Turistico-Ricettiva;

La quota di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è calcolata con riferimento alla SLP di progetto massima di:

- 2.033,23 mq per l'ampliamento dell'AT7 Sub A e completamento Sub A con destinazione Turistico-ricettiva;
- 66,82 mq (200,46 mc) completamento Sub A con destinazione Residenziale;

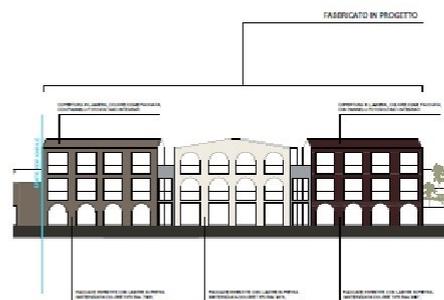
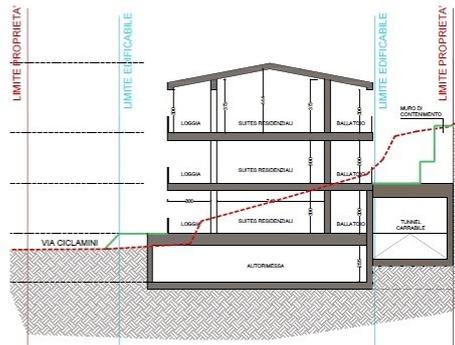
10.4 PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO

La sola struttura ampliata sarà composta 12 suite e spazi di servizio e avrà 22 posti auto interrati che soddisfano le necessità del complesso turistico

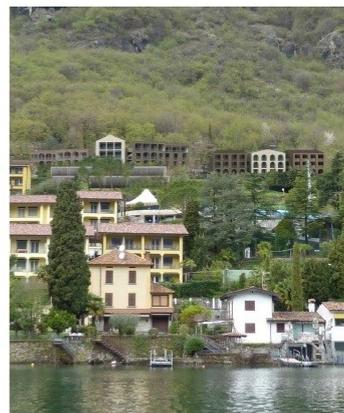


- COPERTURA IN LAMIERA CON PANNELLI FOTOVOLTAICI INTEGRATI
- TETTOIA METALLICA A PROTEZIONE BALLATOI
- TERRAZZAMENTI PIANUMATI CON ESSENZE ARBOREE SCELTE TRA QUELLE ESISTENTI NEL PARCO SAN MARCO
- PAVIMENTAZIONE IN CEMENTO TRATTATO
- AREA VERDE IN FUNZIONE DI FILTRO MODELLATA A TERRAZZAMENTI, COME STATO DI FATTO. PIANTUMATA CON ESSENZE ARBOREE SCELTE TRA QUELLE ESISTENTI NEL PARCO SAN MARCO
- RECINZIONE A CONFINI COME ESISTENTE
- INGRESSO TUNNEL CARRABILE INTERRATO

- LEGENDA**
- LIMITE PROPRIETA'
 - LIMITE EDIFICABILITA' DISTANZA 5 m DAL LIMITE DI PROPRIETA' DISTANZA 10 m DA FABBRICATI ESISTENTI
 - AREA VERDE IN FUNZIONE DI FILTRO ESISTENTE
 - AREA VERDE IN FUNZIONE DI FILTRO IN PROGETTO



NUOVO FABBRICATO OGGETTO DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO



11 CONCLUSIONI

In sintesi, visti i capitoli precedenti, quanto previsto dalla Variante al Piano attuativo – Ambito di Trasformazione AT7 Sub A, risulta COMPATIBILE sia con le indicazioni del PTR regionale, sia con i disposti del PTCP della Provincia di Como e gli altri piani di settore sovraordinati.

Infatti:

<ul style="list-style-type: none"> • La Variante al PGT, pur determinando del nuovo consumo di suolo comunale ai sensi dell'art. 38 delle norme del PTCP, si adegua alle possibilità definite dall'art. 5 comma LR 31/2014 per le "attività economiche già esistenti", quindi con un consumo di suolo in quota alla soglia provinciale e regionale.
<ul style="list-style-type: none"> • La Variante pertanto non contrasta con i criteri per della politica di riduzione del consumo di suolo definiti dall'Integrazione del PTR a d.c.r. n. 766 del 26 novembre 2019 e PTCP della Provincia di Como vigente.
<ul style="list-style-type: none"> • Tale consumo si Suolo risulta però circoscritto all'area adiacente alla attività turistica esistente e con una quantità limitata. La variante di fatto "produce un BES = 0"
<ul style="list-style-type: none"> • La Variante al PGT interessa altresì, ed inevitabilmente, ambiti della rete ecologica del PTCP ma definisce una simil compensazione ambientale (BES=0), sottraendo dal perimetro dell'AT7 un'area da destinare a "verde privato-senza volumetria", con forti caratteristiche ambientali e presenza di spazi verdi/alberati e corsi d'acqua.
<ul style="list-style-type: none"> • La Variante al PGT non interessa ambiti destinati all'attività agricola strategica.
<ul style="list-style-type: none"> • La Variante al PGT non interessa ambiti destinati a bosco, secondo il Piano d'Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana.
<ul style="list-style-type: none"> • La Variante introduce indicazioni normative per la mitigazione ambientale e soprattutto paesaggistica, anche se il progetto architettonico è simile all'esistente essendo un suo ampliamento.
<ul style="list-style-type: none"> • La Variante non introduce significativi impatti critici sulla viabilità esistente, sia sovracomunale sia locale.

///