



COMUNE DI PORLEZZA

PROVINCIA DI COMO

MAGGIO 2024

RAP

VARIANTE PIANO ATTUATIVO AT7sub A

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

RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE – RAP

DGR N.761 DEL 10.11.2010 – DGR N.3836 DEL 25.7.2012




ARIA
RETREAT & SPA



Gianfredo Mazzotta

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)

*

A SUPPORTO DELLA

AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE.....	3
2	NOTA PAESAGGISTICA	3
3	PREMESSA: LA VARIANTE E LR 31/2014 - LR 12/2005	4
3.1	I PUNTI STRATEGICI DELLA VARIANTE AT7 SUB A	5
4	L'OGGETTO DELLA VARIANTE AT7 E IL SUO PERCORSO VAS	6
4.1	ARIA RETREAT & SPA – LA STRUTTURA ESISTENTE	10
5	DATI COMUNALI E AMBITO D'INFLUENZA DELLA VARIANTE	11
6	LA ZONA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 E SDF FOTOGRAFICO	12
6.1	MAPPE STORICHE ZONA DI VARIANTE AT7	15
7	LA SITUAZIONE DEI PGT DEL COMUNE DI PORLEZZA	16
8	LA SCELTA DEL PERCORSO DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS	16
9	LA PROCEDURA DI VARIANTE PGT AT7 SUB A ED "ESCLUSIONE VAS	17
10	LA PRATICA PAESAGGISTICA PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE IN VARIANTE	18
11	RIFERIMENTI LEGISLATIVI VAS ED ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS	19
12	SCOPO DEL DOCUMENTO RAP	20
13	AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI "ASSOGGETABILTA' VAS"	21
14	CONFRONTO PGT VIGENTE CON VARIANTE AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 SUB A	22
14.1	L'AGGIORNAMENTO DELLA NORMATIVA DI PGT –VARIANTE AT7 SUB A	24
14.2	SCHEMA PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO	25
14.2.1	MATERIALI DI PROGETTO	26
14.2.2	PARCHEGGI DI PROGETTO	26
15	INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA DI VARIANTE AT7 Sub A.....	27
16	SITUAZIONE PGT VIGENTE E AT7	28
16.1	INCONGRUENZA TRA I DIVERSI ELABORATI DI PGT	29
17	VINCOLI SOVRAORDINATI – PAESAGGIO/GEOLOGICO.....	30
18	DUSAF / SIARL AREA DI VARIANTE AT7	31
18.1	CATASTO AREA DI VARIANTE	33
19	SINTESI DEI PIANI SOVRAORDINATI (PTCP – PTR)	34
19.1	PTCP PROVINCIA DI COMO, AZIONI DI PIANO	34
19.2	VARIANTE DI AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI COMO ALLA L.R. N. 31/2014	35
19.3	PTCP LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE	36
19.4	CONSUMO DI SUOLO – PGT / PTCP/PTR E LR 31/2014 E VALORE DELLA VARIANTE	37
19.5	PTR PIANO TERRITORIALE REGIONALE	38
19.6	PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)	40

19.7	ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE - RER.....	41
19.8	PIF DELLA COMUNITA MONTANA.....	42
20	LA SCHEDA AT7 DELLA VAS DEL PGT VIGENTE	43
21	DATI AMBIENTALI DI SINTESI DEL COMUNE E DELL'AREA DI VARIANTE.....	45
21.1	STATISTICHE POPOLAZIONE E TURISMO	45
21.2	DATI STATISTICI TURISMO	46
21.3	GEOMORFOLOGIA.....	47
21.4	CLASSIFICAZIONE SISMICA	48
21.5	ACQUE SUPERFICIALI.....	49
21.6	SISTEMA DELLA DEPURAZIONE	49
21.7	QUALITÀ DELLE ACQUE SUPERFICIALI	50
21.8	ENERGIA	51
21.9	ARIA.....	52
21.10	SOTTOSUOLO E VALORE AGRICOLO DEL SUOLO.....	53
21.11	SISTEMA DEI SOTTOSERVIZI	55
21.12	RUMORE.....	56
21.13	VINCOLO "PAESAGGISTICO"	56
21.14	INVARIANZA IDRAULICA.....	57
21.15	RADON	58
21.16	VERIFICA EVENTUALI INTERFERENZE SITI RETE NATURA 2000 - VINCA.....	59
21.17	MOBILITA' E PARCHEGGI.....	62
21.18	PAESAGGIO.....	64
22	SINTESI ANALISI SWOT AZIONI VARIANTE AT7 SUB A	66
23	CRITERI DI VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA VARIANTE PGT - ALLEGATI I E II DELLA DIRETTIVA 2001/42/CE ...	67
24	GLI EFFETTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI – MITIGAZIONI DELLA VARIANTE	68
24.1	MITIGAZIONI PROPOSTE E MONITORAGGIO	70
25	CONCLUSIONI	71

1 INTRODUZIONE

Punto di partenza del percorso di lavoro per la verifica di assoggettabilità alla VAS è la **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE Numero 15 in data 26-01-2024** avente come Oggetto: 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, ai sensi AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 4 DELLA LR 31/2014 e 5 comma 4 e art.14 della L.R.12/2005per l'Ampliamento della Struttura Turistico Ricettiva esistente denominata "Aria Retreat &SPA".

2 NOTA PAESAGGISTICA

Si evidenzia che all'interno della procedura di "Verifica di assoggettabilità alla VAS" vi è anche la componente paesaggistica collegata al "**PIANO ATTUATIVO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE**", come strumento operativo. Quindi **VIENE RICHIESTO IL PARERE PREVENTIVO** di cui alla legge 1150/1942, all'art. 16, c.3 (*Mibac, parere UDCM LEGISLATIVO 18886 del 18/10/2011*) alla **SOPRINTENDENZA Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese anche per tale situazione ma con la MEDESIMA DOCUMENTAZIONE TECNICO-PAESAGGISTICA** facente parte della **VARIANTE URBANISTICA, integrata con le valutazioni sul paesaggio.**

3 PREMESSA: LA VARIANTE E LR 31/2014 - LR 12/2005

La **VARIANTE PGT per l'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 sub comparto A** oggetto del presente RAP, aggiorna lo sviluppo del perimetro per un ampliamento della attuale struttura alberghiera (ARIA), ma mantenendo inalterata la superficie totale, e revisiona la normativa in merito ai parametri edilizio-urbanistici.

La **VARIANTE URBANISTICA all'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 7 sub A PER L'AMPLIAMENTO DI ARIA SPA SI ATTUA AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 4 DELLA LR 31/2014** relativamente alle attività economiche esistenti, quindi con modifica del perimetro AT7 nella zona est in ampliamento e un "bilanciamento" di un'area in "sottrazione" nella zona ovest, che assumerà un nuovo "azzonamento" del PGT ai sensi dell'art. 47 delle NTA del PGT: T3 Tessuto urbano a prevalenza di verde.

Di fatto La **VARIANTE PGT per l'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT17 NON PRODUCE CONSUMO DI SUOLO COMUNALE**. La zona ad ovest sottratta all'AT7 non rientra comunque nella "rete ecologica" ma rimane nel "tessuto consolidato" anche se come ambito a verde e senza volumetria.

Infatti la disciplina transitoria definita dall'art. 5 della LR 31/14 s.m.i. al comma 4 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"**. Questo confermato dai seguenti documenti:

>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.

>ANCI LOMBARDIA – NOTA DI LETTURA LR 16/2017 del 14.6.2017 - Le previsioni relative all'ampliamento delle attività economiche esistenti possono essere approvate con varianti presentate attraverso lo strumento dello "Sportello unico per le attività produttive" (SUAP). Il riferimento alla soglia regionale e provinciale, per quanto attiene alle percentuali di consumo di suolo generato dalle relative varianti, (...), non possano e non debbano essere attribuite al calcolo della soglia di consumo di suolo comunale, (...). In altri termini si ritiene che queste varianti non debbano concorrere al bilancio ecologico comunale, ma debbano essere ricomprese tra quelle che definiscono il "paniere" della Regione Lombardia, delle Province e della Città metropolitana nelle modalità che dovranno essere indicate dal P.T.R. modificato ai sensi della L.R. 31/2014.

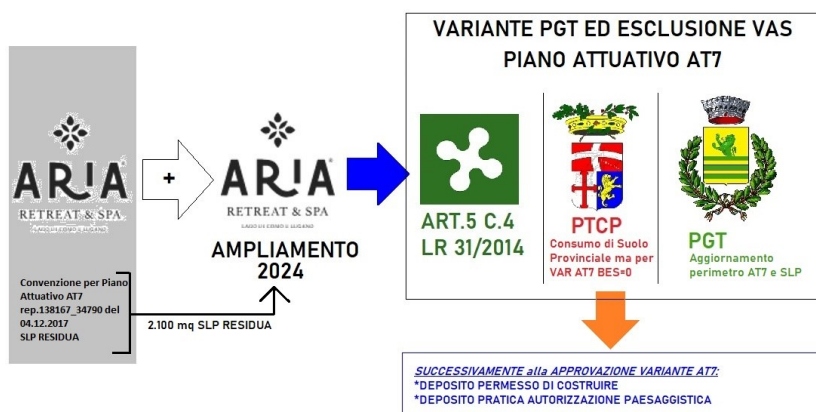
La Variante pertanto non contrasta con i criteri per della politica di riduzione del consumo di suolo definiti dall'Integrazione del PTR approvato dal Consiglio regionale l'Aggiornamento 2021 dell'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31 del 2014, con d.c.r. n. 2064 del 24 novembre 2021 (pubblicato 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). **QUINDI IL CONSUMO DI SUOLO DI CUI ALLA PRESENTE VARIANTE AT7 SUB A È DI "COMPETENZA" PROVINCIALE/REGIONALE E NON INFLUISCE SU QUELLO COMUNALE.**

La Delibera di Consiglio Comunale N° 8 del 30/06/2020 ha prorogato la scadenza del Documento di Piano vigente. 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.

La Variante AT7 si configura come di tipo parziale e NON PREVEDE L'ADEGUAMENTO DEL PGT AL PTR (PIANO TERRITORIALE REGIONALE) INTEGRATO ALLA L.R.31/2014.

3.1 I PUNTI STRATEGICI DELLA VARIANTE AT7 SUB A

- a) Essendo la struttura turistico ricettiva **esistente**, 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**”). La variante ricerca comunque un suo equilibrio verso un teorico BES (bilancio ecologico sostenibile) = 0 “sottraendo” dall’AT7sub a un’area posta ovest, come compensazione della nuova area in ampliamento a “est”. 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.
- b) **che per attività economica si intende:** 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. Direttiva 2006/123/CE.
- c) La presa d’atto oggettiva che **l’area interessata dall’ampliamento, di 1.847 mq**, limitrofa all’insediamento esistente all’attuale struttura turistico-ricettiva denominata “ARIA” posta nel comparto AT7, **risulta essere l’unica che permetta un’espansione compatibile** con il contesto morfologico-paesaggistico e con un’accessibilità veicolare adeguata;
- d) 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 residuale 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”.
- e) **Che l’ampliamento dell’AT7 è compensato a “ovest” con una zona in “sottrazione” dal comparto**, che assumerà un come “azzonamento” quello riferito all’art. 47 delle NTA del PGT: T3 Tessuto urbano a prevalenza di verde – Piano delle Regole.
- f) **che tale allargamento del perimetro dell’AT7 non concorre, comunque, al bilancio ecologico sostenibile comunale (BES=0) ai sensi del PTR ma al consumo di suolo provinciale e regionale.**
- g) **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”.**



4 L'OGGETTO DELLA VARIANTE AT7 E IL SUO PERCORSO VAS

L'attivazione di una **VARIANTE DI AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7** al PGT di Porlezza (che interessi anche il Documento di Piano ma con consumo di suolo zero "compensato") è **collegata alla necessità di un AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO TURISTICO-RICETTIVO ESISTENTE denominato "ARIA Retreat & SPA"**, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/2014 e art. 14 LR 12/2005, quindi con modifica del perimetro AT7 nella zona est (**in ampliamento di 1.847 mq**) ma senza consumo di suolo "comunale" ma eventualmente di tipo "provinciale" ma in pratica con una procedura simile al BES = 0 (Bilancio ecologico sostenibile) in quanto l'area di "nuova espansione" a est sarà riequilibrata sottraendo un'area di pari superficie a "ovest". **Si ipotizza una SLP di progetto di circa 1.500 mq, ovviamente da verificarsi in fase di deposito del titolo edilizio.**

Infatti l'Immobiliare PEONIA, proprietaria dei terreni oggetto di Variante, ha proposto di escludere dal **perimetro dell'AT7 la zona a ovest del comparto (Superficie Territoriale = 1.847 mq)** per trovare un **equilibrio urbanistico**, di pertinenza della struttura esistente, con un nuovo azzonamento di PGT "senza volumetria" ma che consenta di attrezzare nel verde l'area. Si propone come "azzonamento" per tale area quello riferito all'art. 47 delle NTA del PGT: **T3 Tessuto urbano a prevalenza di verde.**

In forza di quanto sopra la Superficie territoriale (ST) totale di comparto AT7 non cambia con la variante.

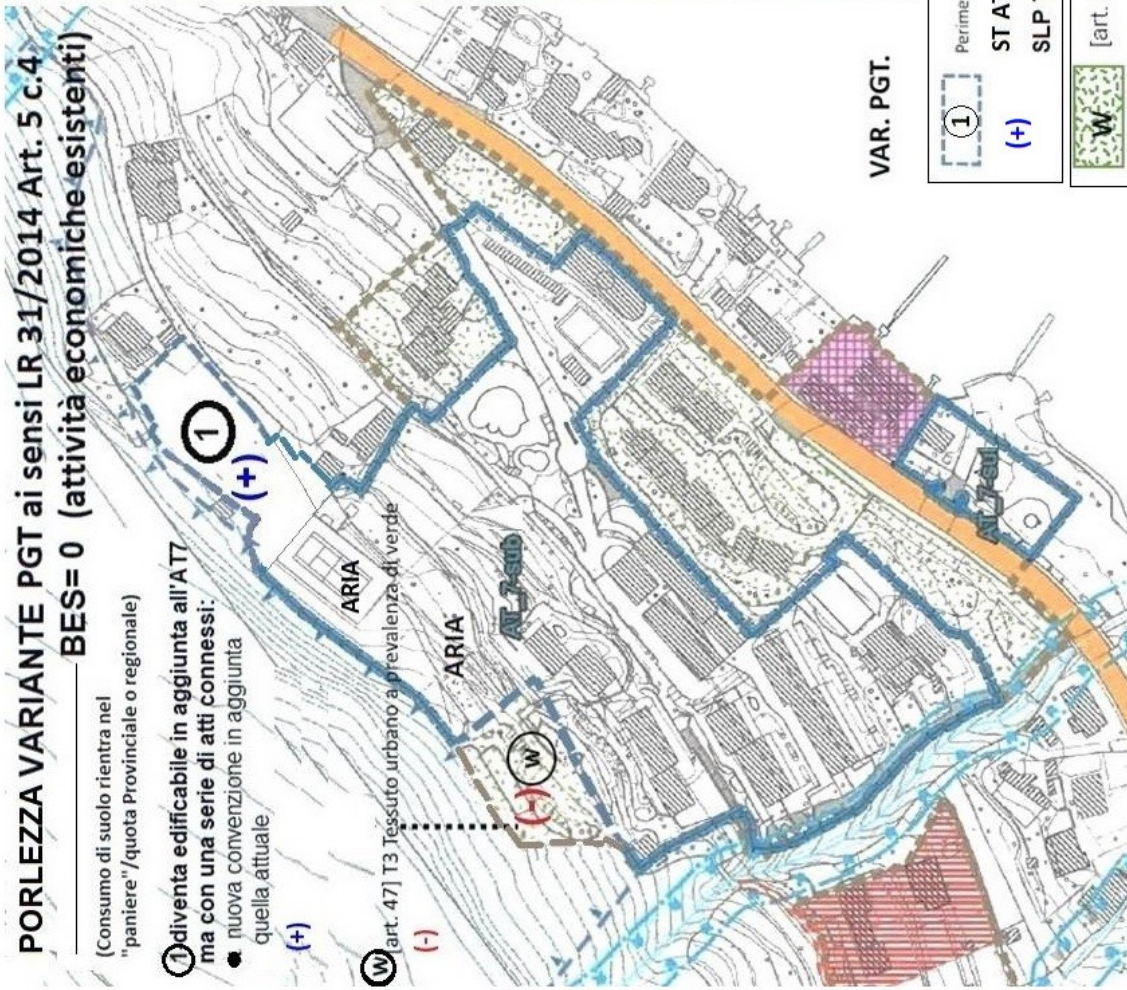
La SLP utile per il nuovo insediamento e completamento dell'AT7 sub comparto A sarà di 2.147,81 mq, deriva da quella ad oggi residua dalla "**Convenzione per AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 rep.138167_34790 del 04.12.2017**". Di questa SLP la quota di 2.041,01 mq ha destinazione RICETTIVA per Ampliamento struttura esistente ARIA- Variante 2024 e Completamento Sub A e 106,80 con destinazione RESIDENZIALE. Altri 300 mq di SLP saranno a disposizione, come da NTA Vigenti, per l'AT7 comparto sub B.



(+)

Variante di Piano Attuativo AT7 al PGT di Porlezza per l'ampliamento di ARIA ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/2014 e art. 14 LR 12/2005, quindi con modifica del perimetro AT7 nella zona est (in ampliamento di 1.810 mq) ma senza consumo di suolo "comunale" ma "provinciale"

Tale percorso di Variante PGT prevede una procedura di "Esclusione" VAS" in forza di quanto previsto D.d.s. 14 dicembre 2010- n. 13071 "Approvazione della Circolare «L'applicazione della valutazione ambientale di piani e programmi -VAS nel contesto comunale» Le varianti al Documento di Piano sono di norma assoggettate a VAS, tranne quelle per le quali sussiste la contemporanea presenza di specifici requisiti. Si veda lo specifico capitolo in questo RAP. Segue schema grafico di Variante >>>



PORLEZZA VARIANTE PGT ai sensi LR 31/2014 Art. 5 c.4
BES= 0 (attività economiche esistenti)

- Consumo di suolo rientra nel "paniere"/quota Provinciale o regionale)
- 1) diventa edificabile in aggiunta all'AT7 ma con una serie di atti connessi:
 - nuova convenzione in aggiunta quella attuale

W [art. 47] T3 Tessuto urbano a prevalenza di verde (-)

VAR. PGT.

1	Perimetro AT_7 "ampliato"
(+)	ST AT7 AMPLIATO = 1.847 mq
W	SLP TOT = 2.147,81 mq (ampliamento+completamento)
(-)	[art. 47] T3 Tessuto urbano a prevalenza di verde
	RIDUZIONE ST = - 1.847 mq

Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31

Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato

Art. 5

(Norma transitoria)

4. (...) 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. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. (15)

Bollettino Ufficiale

- 57 -



Serie Ordinaria n. 14 - Mercoledì 01 aprile 2015

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»

Di seguito si forniscono chiarimenti interpretativi e applicativi relativamente ad alcune disposizioni della l.r. n. 31/2014, con particolare attenzione ai profili più urgenti della disciplina della fase transitoria, dettata all'art. 5.

(...)

Entro i limiti sopra precisati, le varianti possibili sono «unicamente» quelle «che non comportino nuovo consumo di suolo» e che rispondano alle finalità indicate dal legislatore, ossia la «riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, 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. Trattandosi di una norma speciale, che reca una deroga, la opportuna interpretazione richiede che l'area interessata dall'ampliamento sia limitrofa all'insediamento esistente, che risulti adeguatamente dimostrata la necessità dell'ampliamento, nonché motivata la necessità di consumo del suolo. Quanto alla seconda eccezione, gli accordi di programma «a valenza regionale» sono da intendersi sia quelli promossi direttamente dalla Regione sia quelli promossi da altri enti e aderiti dalla Regione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14 marzo 2003, n. 2.

Si precisa che la locuzione usata dal legislatore regionale al comma 4 («unicamente varianti del PGT») deve essere «letta» alla luce della proroga della validità dei documenti di piano, proroga disposta al comma 5 e la cui portata è stata sopra illustrata.

LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005, N. 12

Legge per il governo del territorio(1)

(BURL n. 11, 1° suppl. ord. del 16 Marzo 2005)

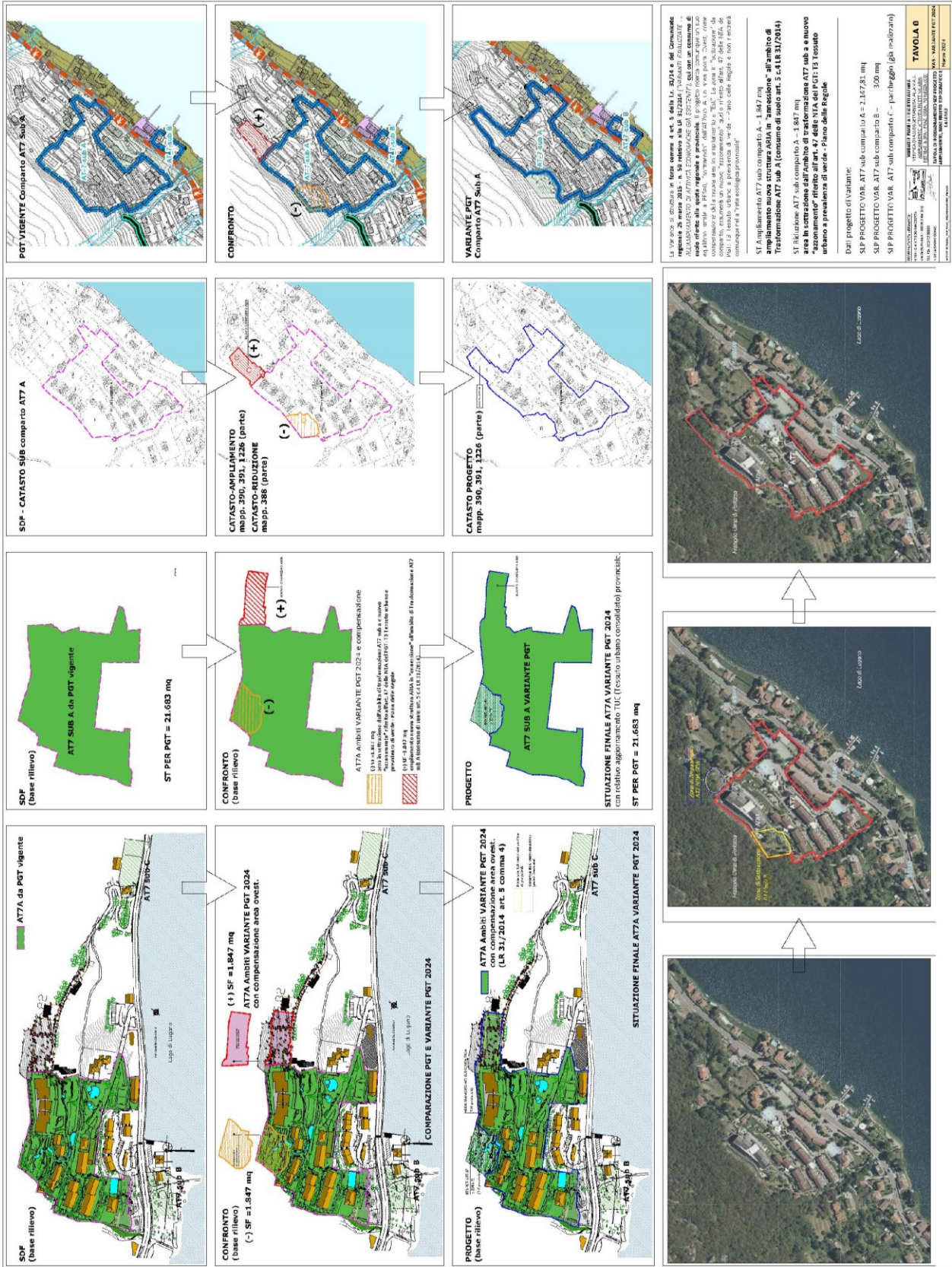
urn:nir:regione.lombardia:legge:2005-03-11:12

Art. 14.

Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi.

- I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti. (84)
- bis. All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del d.l.r. 380/2001, non applicabile nel caso di interventi su lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale. (85)
- La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio. (85)
- Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.
- Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate. (87)

Si veda anche la tavola allegata alla presente relazione: AT7 sub A_tavola 0 >SDF+Progetto VAR ARIA



4.1 ARIA RETREAT & SPA – LA STRUTTURA ESISTENTE

Il resort si trova nella frazione Cima del Comune di Porlezza, all'interno del Parco San Marco, una struttura a quattro stelle adatta per una vacanza per famiglie con accesso diretto 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 CEO' 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

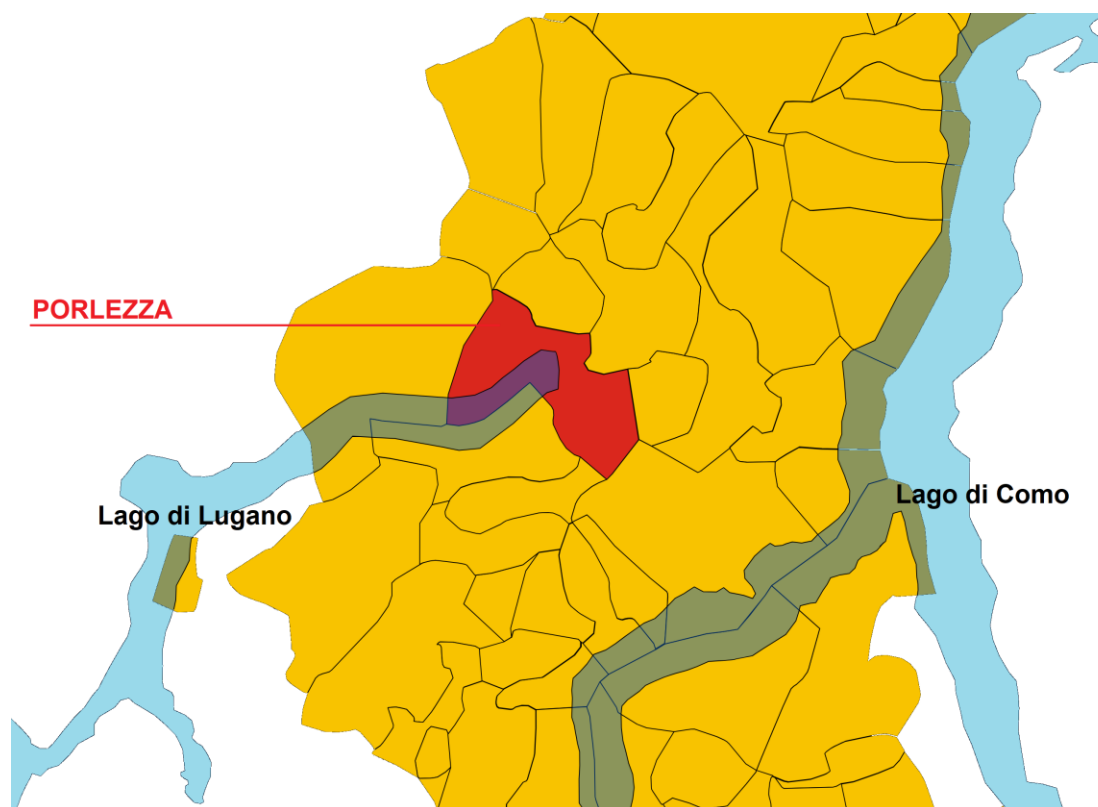


Dal punto di vista urbanistico l'ambito di trasformazione AT7 previsto dal PGT Vigente consente il completamento dell'insediamento denominato Parco San Marco e suddivide l'area in quattro sub comparti. Le superfici complessive coinvolte nell'ambito di trasformazione ammontano a mq 27.180, e gli interventi hanno l'obiettivo di favorire il completamento di una struttura turistica di eccellenza per il territorio e di richiamo internazionale, con una forte ricaduta anche sovracomunale in termini socio-economici e occupazionale. La destinazione d'uso principale è di tipo ricettivo.

5 DATI COMUNALI E AMBITO D'INFLUENZA DELLA VARIANTE

COMUNE DI PORLEZZA (CO)

- PROVINCIA DI COMO
- ALTITUDINE 275 m s.l.m. - minima: 269 - massima: 1.698
- ABITANTI 4.879 (Popolazione residente al 1° Gennaio 2024 dato ISTAT)
- SUPERFICIE COMUNALE 18,64 KMQ
- DENSITA' 258,60 ab./ km²
- FRAZIONI: Oltre al centro principale, compongono il Comune di Porlezza le frazioni di Tavordo, Begna, Agria e Cima; quest'ultimo, pittoresco borgo si trova lungo la sponda settentrionale del Ceresio, lungo la statale che conduce al limitrofo comune di Valsolda.
- COMUNI CONFINANTI: Il territorio di Porlezza confina a nord ovest e con il comune di Valsolda, a nord est con il comune di Corrido, ad est con Carlazzo e Bene Lario, a Sud con i comuni di Lenno, Ossuccio, Ponna e Claino con Osteno.
- SVIZZERA: La frazione Cima dista 6 Chilometri dal confine svizzero, non vi sono influenze territoriali di tipo transfrontaliero.



Il comune è costituito dall'unione di diverse frazioni, quella di Cima è piccolo nucleo isolato che affaccia sul lago alle pendici del Bronzone, in direzione di Valsolda, Tavordo e Agria collocate nella parte più elevata della piana, Begna situata in posizione elevata all'imbocco della val Rezzo. Il centro storico è racchiuso tra la parte litoranea e le prime pendici del monte Bronzone, circondato una prima fascia di espansione non recente. Il territorio urbanizzato di recente, si è sviluppato in prevalenza nella parte pianeggiante lungo gli assi stradali principali occupando buona parte dell'originario tessuto agricolo.

La varietà dell'offerta turistica e le ulteriori potenzialità di sviluppo e di riqualificazione del settore, fanno del turismo l'attività economica trainante di maggior potenziale legata all'economia del territorio. Circa il sistema agricolo il censimento generale dell'agricoltura dell'anno 2010 rileva la presenza di 43 aziende agricole sul territorio comunale. Importante la fascia boscata che cinge tutta la zona nord del comune.

6 LA ZONA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 E SDF FOTOGRAFICO

Stato di fatto generale – ortofoto geoportale Regione Lombardia



Dettaglio zona d'ampliamento ARIA SPA, oggi in parte a prato e in parte con una ridotta macchia boscata.

Zona est – ampliamento struttura ARIA

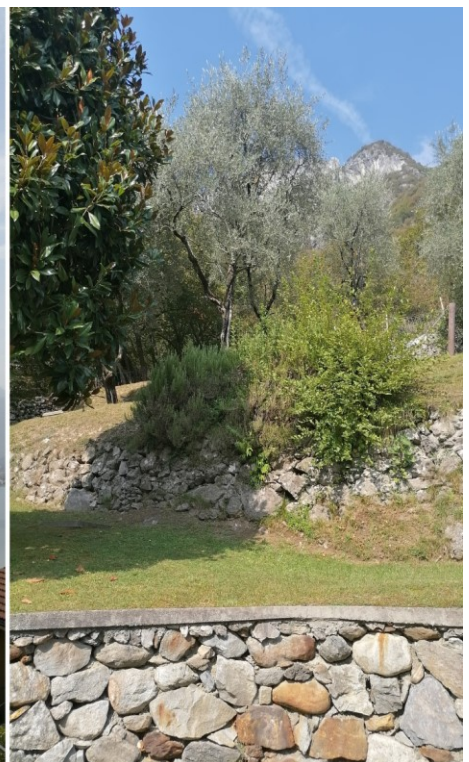




Quadro generale

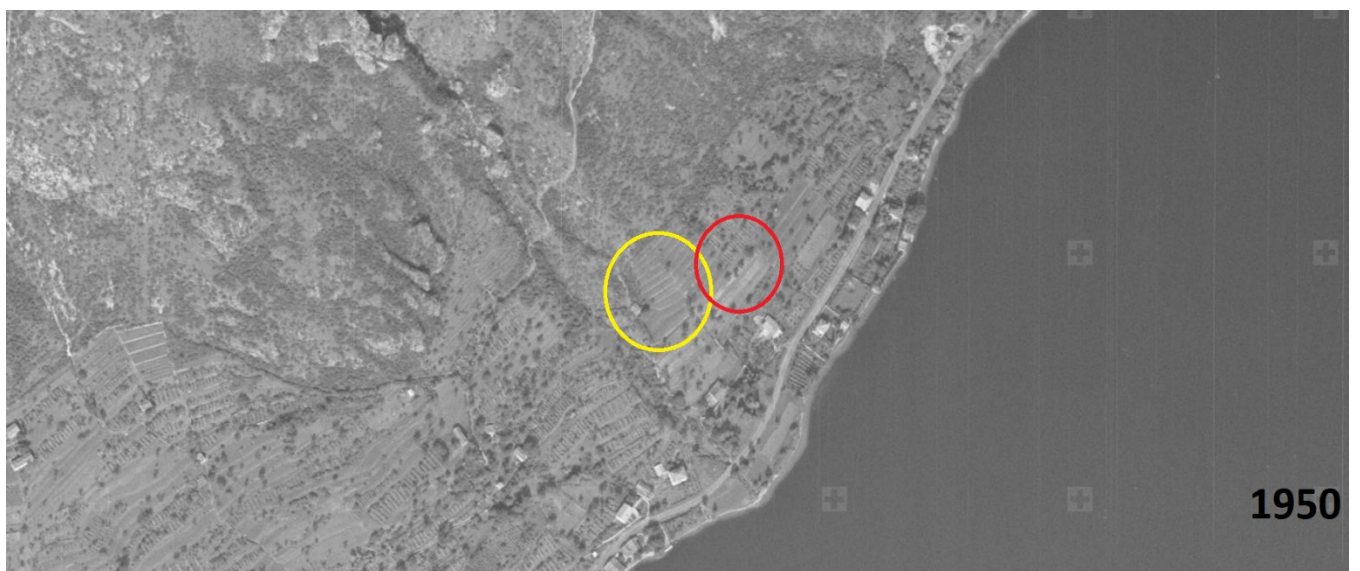


zona ovest



6.1 MAPPE STORICHE ZONA DI VARIANTE AT7

Si evidenzia come le zone oggetto di "variante" sono sempre state storicamente dei **terrazzamenti** e **non aree boscate**.



7 LA SITUAZIONE DEI PGT DEL COMUNE DI PORLEZZA

PRIMO PGT > Approvato con Decreto commissariale n.1 del 19.6.2015, il quale è divenuto efficace dalla pubblicazione sul BURL del 19.8.2015 nr. 34

PGT VIGENTE ≥ Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.16 del 23/07/2020 il quale è divenuto efficace dalla pubblicazione sul BURL del 11.11.2020

PROROGA DP > Il Documento di Piano risulta ancora valido. La Delibera di Consiglio Comunale N° 8 del 30/06/2020 ha prorogato la scadenza del Documento di Piano vigente.

8 LA SCELTA DEL PERCORSO DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

Con riferimento alla **DGR 25 luglio 2012 n. 3836**, si ritiene di sottoporre la Variante dell'Ambito di trasformazione AT7 Sub A del PGT di PORLEZZA (CO) a **verifica di assoggettabilità a VAS in quanto:**

A-Non costituisce quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche (VIA).

La Variante non introduce attività per le quali è necessaria l'attivazione della procedura di VIA e relativa autorizzazione. Infatti il progetto non appartenenti alle classi elencate nell'allegato I e II ed è inserita in una zona urbana non isolata.

B-Non produce effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE.

La Variante non introduce attività o destinazioni che possono produrre effetti negativi sui siti di Rete Natura 2000, che non sono comunque presenti SIC nel Comune e quelli posti in aree limitrofe sono molto distanti (oltre 3km) dalla zona di variante.

C-Determina l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

La Variante comporta una modifica circoscritta e quantitativamente limitata senza una forte e sostanziale alterazione delle previsioni del PGT vigente. L'area di variante infatti ha una dimensione contenuta di 1.847 mq rispetto ad un totale 24.841 mq di area totale dell'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

D-Il coinvolgimento del Documento di Piano.

Il Documento di Piano è coinvolto ai sensi del dell'art. 5 comma 4 della R 31/2014 (aggiornamento del perimetro e normativa). Non vi è nessun nuovo consumo di suolo, in quanto l'area di ampliamento a est è bilanciata con la sottrazione di un'area ad ovest dell'Ambito di Trasformazione AT7, che sarà ricondotta ad una classificazione di PGT senza volumetria/SLP.

Altro riferimento importante è la DGR n.761 del 10.11.2010 e D.d.s. 14 dicembre 2010- n. 13071 > Approvazione della Circolare «L'applicazione della valutazione ambientale di piani e programmi VAS nel contesto comunale» punto 2. AMBITO DI APPLICAZIONE VAS/VERIFICA - Il Documento di piano del PGT è sempre soggetto a Valutazione ambientale -VAS (comma 2. articolo 4, l.r. 12/2005). Nel caso in cui sia vigente il PGT: b) le varianti e i piani attuativi in variante al Documento di Piano sono di norma soggetti a VAS allorché ricadono nei punti a) e b) della direttiva 2001 /42/CE così come previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i.; **MA LA STESSA CIRCOLARE INDIVIDUA I CASI IN CUI IL DOCUMENTO DI PIANO PUO' ESSERE SOTTOPOSTO A "ESCLUSIONE DI VAS":** *Verifica di assoggettabilità (medesimo punto 2) Sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatti salvi i casi esclusi dall'ambito di applicazione della VAS che vengono trattati al punto successivo, le varianti per le quali sussiste la contemporanea presenza dei seguenti requisiti: a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva*

85/337 / CEE e successive modifiche così come specificati negli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/06 e s.m. i. (ovvero i progetti da sottoporre a verifica di VIA o VIA); b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (SIC e ZPS); c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o com-portano modifiche minori.

In sintesi i contenuti e le azioni della Variante all'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 SUB A non modificano sostanzialmente il contesto territoriale e le valutazioni ambientali definite dalla VAS per le azioni relative al PGT Vigente.

9 LA PROCEDURA DI VARIANTE PGT AT7 SUB A ED "ESCLUSIONE VAS"

- 1°. Presentazione istanza da parte del privato della richiesta di attivazione VARIANTE AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 con conseguente procedimento di Verifica assoggettabilità (Esclusione) Vas. (
- 2°. Delibera di Giunta Comunale di presa d'atto dell'Istanza di Variante AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 Sub A ed Esclusione VAS.
- 3°. Delibera di Giunta Comunale di Avvio del procedimento di "Esclusione Vas" e Avviso pubblico di Avvio della Procedura di Esclusione VAS con nomina delle autorità competente e procedente (pubblicazione albo pretorio).
- 4°. Redazione RAP Rapporto Ambientale Preliminare per "Esclusione Vas" e studi di settore (geologico).
- 5°. Redazione documenti di variante PGT (urbanistica) e documenti paesaggistici ed architettonici (progetto di ampliamento di ARIA SPA).
- 6°. Deposito da parte dei Consulenti della Proprietà presso l'Ufficio tecnico Comunale del RAP e dei DOCUMENTI VARIANTE AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 SUB A con ANCHE IL MATERIALE PER IL PARERE "PAESAGGISTICO" DELLA SOPRINTENDENZA.
- 7°. Avviso di deposito/messa a disposizione del RAP E VARIANTE AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 SUB A e convocazione CONFERENZA DI VALUTAZIONE (30 giorni di tempo per parere enti e invito a mezzo PEC Enti sovraordinati e avviso cittadini/pubblico su sito web comunale e albo pretorio), contestualmente deposito/pubblicazione sul sito web comunale ai sensi LR 12/2005 art. 13 comma 3 per "Parere delle parti sociali ed economiche". Ipotesi di conferenza asincrona.
- 8°. CONFERENZA DI VERIFICA PER ESCLUSIONE VAS e relativo verbale con pareri Enti (Regione, Provincia, Soprintendenza Paesaggio,) ed eventuali osservazioni dei cittadini di carattere ambientale.
- 9°. Provvedimento di Verifica per confermare o meno l'Esclusione VAS (pubblicazione SIVAS).
- 10°. CONSIGLIO COMUNALE PER ADOZIONE-VARIANTE AL AT7 Sub A segue poi la procedura di approvazione del PGT.
- 11°. Periodo di osservazione alla VARIANTE AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 SUB A
- 12°. CONSIGLIO COMUNALE PER APPROVAZIONE VARIANTE AL PGT AT7 SUB A. *La deliberazione di approvazione acquista efficacia con la pubblicazione sul BURL, con caricamento sul portale PGTWEB.*

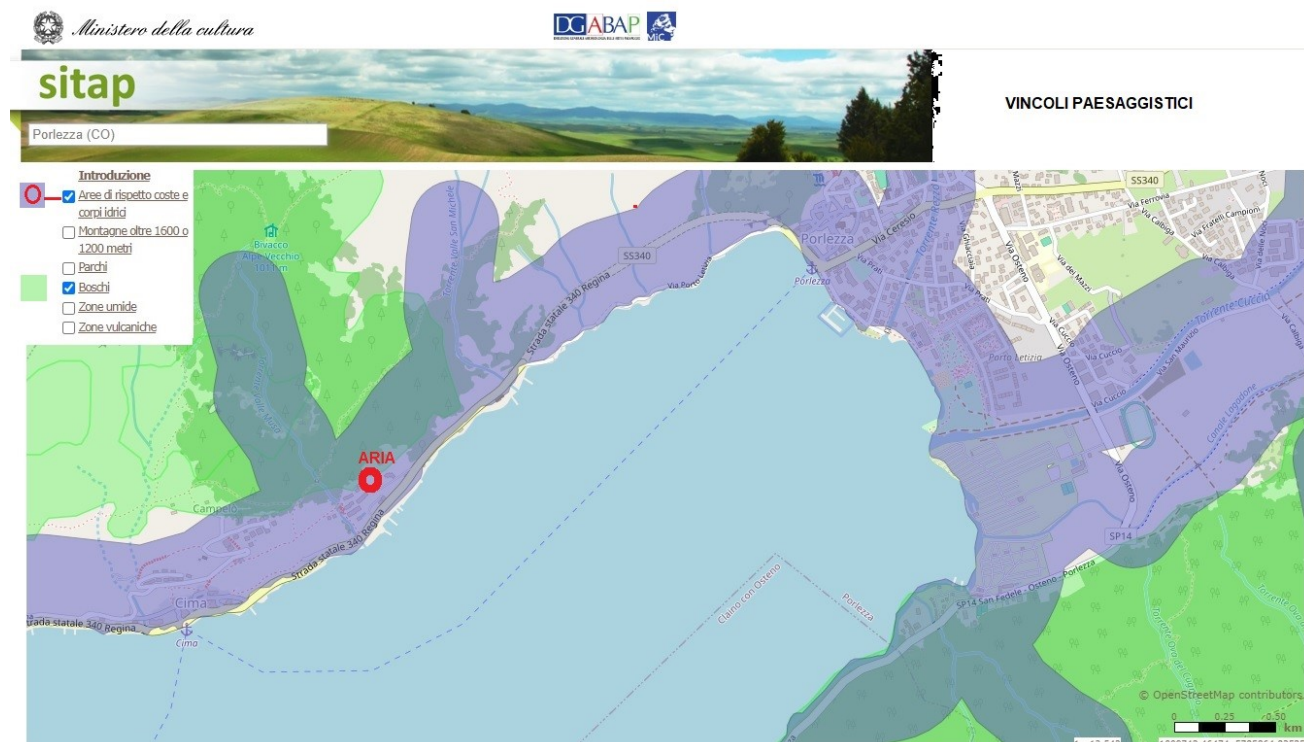
10 LA PRATICA PAESAGGISTICA PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE IN VARIANTE

L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE IN VARIANTE AT7 Sub A è interessato dal vincolo di paesaggio "Galasso" dei 300 metri dalle sponde del Lago di Lugano.

La legge 1150/1942, all'art. 16, c. 3, prevede la sottoposizione al parere preventivo del Soprintendente dei piani particolareggiati relativi ad aree soggette a vincolo monumentale e/o paesaggistico e tale disposizione - 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). Si tratta di una sorta di "anticipazione parziale del giudizio di compatibilità paesaggistica reso in un momento anteriore rispetto all'autorizzazione del singolo intervento", della quale costituisce un antecedente logico e cronologico in quanto "autorizzazione paesaggistica resa con riferimento al piano" (così Cons. Stato, VI, 1491/2010).

Quindi all'interno della procedura di "Verifica di assoggettabilità alla VAS" viene richiesto il parere della Soprintendenza per la "componente urbanistica e di valutazione ambientale" ma con la MEDESIMA DOCUMENTAZIONE TECNICO-PAESAGGISTICA facente parte della procedura in corso di VAS e Variante Urbanistica. Infatti i contenuti della PRATICA "PAESAGGISTICA" dell'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 Sub A sono organizzati secondo i dettami della DGR della Lombardia 2727/2011, e dunque rendendo conto "...dello stato di fatto dei luoghi, in particolare del contesto paesaggistico di intervento (naturale, agricolo tradizionale, agricolo industrializzato, ...) e della morfologia dell'ambito ..., nonché delle caratteristiche progettuali dell'intervento".

Alla relazione si accompagna una "opportuna documentazione" iconografica, costituita dalle tavole progettuali a firma dall'arch. Carlo Bacchini che illustra che restituisce "l'effetto paesaggistico" conseguente la realizzazione dell'intervento di ampliamento della struttura ARIA.



11 RIFERIMENTI LEGISLATIVI VAS ED ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stata introdotta dalla Direttiva Comunitaria 2001/42/CE con l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto

__Schema generale - Verifica di assoggettabilità__

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

dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi con potenziali effetti significativi sull'ambiente. La Direttiva Europea è stata recepita nella parte seconda dal Decreto Legislativo n. 152 del 3 aprile 2006, entrato in vigore il 31 luglio 2007, e dal Decreto Legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008. La Regione Lombardia ha introdotto nel proprio ordinamento legislativo lo strumento della Valutazione Ambientale con l'articolo 4 della Legge Regionale per il Governo del Territorio n. 12 del 11 marzo 2005. Successivamente sono stati emanati i seguenti atti:

- D.C.R. n. 0351 del 13 marzo 2007. Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi”,
- D.G.R. n. 6420 del 27 dicembre 2007 "Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi" che individua e precisa le fasi metodologiche e procedurali per la valutazione ambientale e strategica di piani e di programmi;
- D.G.R. n. 7110 del 18 aprile 2008 avente per oggetto “Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS - Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell’articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12”;
- D.G.R. n. 8950 del 11 febbraio 2009 “Modalità per la valutazione ambientale dei piani comprensoriali di tutela del territorio rurale e di riordino irriguo (art. 4, l.r. n. 12/2005; dcr n. 351/2007)”.
- D.G.R. n. 8/10971 del 30 dicembre 2009 “Determinazione della procedura per la VAS”.
- D.G.R. n. 9/761 del 10 novembre 2010 “Testo coordinato”
- Circolare applicazione VAS nel contesto Comunale del Novembre 2010. Direzione VAS Regione Lombardia.
- D.G.R. 25 luglio 2012 - n. 3836 “Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. 12/2005; d.c.r.n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano dei servizi e piano delle regole”
- Legge regionale 13 marzo 2012 n° 4 “Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistica – edilizia”.
- Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato” (B.U.R.L. n. 49 dell'1 dicembre 2014).
- La DGR 25 luglio 2012 - n. 3836 “Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. 12/2005; d.c.r.n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u – fissa il percorso di lavoro per la verifica di assoggettabilità in caso di Varianti al Piano delle Regole e al Piano dei servizi:

12 SCOPO DEL DOCUMENTO RAP

Il presente “Rapporto preliminare (RAP)”, redatto ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale 25 luglio 2012 - n. 3836, ha lo scopo di fornire all’autorità che deve esprimere il provvedimento di verifica, le informazioni necessarie alla decisione per la VARIANTE all’AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 Sub A necessita di valutazione ambientale o meno. Tali informazioni riguardano le caratteristiche i contenuti urbanistici e territoriali della Variante stessa, le caratteristiche delle aree potenzialmente coinvolte.

La procedura di verifica di assoggettabilità è necessaria, quindi, per accertare se ricorrano i presupposti per la redazione di una Valutazione Ambientale Strategica. Viene, pertanto, predisposto il presente documento, sulla base dei criteri fissati negli Allegati I e II della Direttiva 2001/42/CE e ripresi negli Allegati I e II, Parte seconda del Codice dell’Ambiente (tenendo conto del D.Lgs. n.4/2008, correttivo del D.Lgs. 152/2006), per valutare:

a) Le caratteristiche del piano tenendo in particolare conto i seguenti elementi:

- In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l’ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative attraverso la ripartizione delle risorse.
- In quale misura il piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- La pertinenza del piano per l’integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- I problemi ambientali pertinenti al piano;

b) Le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo in particolare conto i seguenti elementi;

- Probabilità, durata, frequenza degli effetti Carattere cumulativo degli effetti Natura transfrontaliera degli effetti;
- Rischi per la salute umana e per gli ambienti Entità ed estensione nello spazio degli effetti Impatti su aree o paesaggi riconosciuti a livello nazionale, comunitario o internazionale;
- Valore e vulnerabilità dell’area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale.

13 AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI "ASSOGGETTABILTA' VAS"

Deliberazione della Giunta numero 26 in data 20-02-2024

Autorità Competente per la VAS, il Comune rappresentato dal Geom. Falchi Matteo in qualità di Responsabile dell'Area LL.PP. e Paesaggio, in quanto ricopre all'interno dell'ente compiti di tutela e valorizzazione ambientale;

Autorità Procedente, il Comune rappresentato dal Dott. Lanfranconi Walter in qualità di Responsabile del SUAP supportato dal dott. Arch. La Camera Massimiliano dando conseguentemente mandato allo stesso di predisporre tutti gli atti inerenti e conseguenti così come previsto dagli indirizzi di cui alla D.G.R. n. 9/761 del 10.11.2010;

- di individuare i seguenti **Enti e soggetti competenti in materia ambientale o interessati territorialmente**, da invitare alla conferenza di valutazione, salvo successive integrazioni:

- Regione Lombardia – Direzione Generale del Territorio e Protezione Civile;
- Provincia di Como – Servizio Pianificazione e Tutela del Territorio;
- Provincia di Como – Settore Strade e viabilità;
 - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza Brianza, Pavia, Sondrio, Varese;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia – Milano;
 - Comuni Limitrofi di: Valsolda, Val Rezzo, Corrido, Carlazzo, Bene Lario, Tremezzina, Ponna, Claino con Osteno;
- A.R.P.A. Lombardia dipartimento di Como;
- A.T.S. Insubria - Territorio del Medio Lario;
- Autorità di Bacino Lacuale Ceresio, Piano e Ghirla;
- Ente gestore SIC IT20200001 – Lago di Piano: Comunità Montana "Valli del Lario e del Ceresio"
- Ente Gestore ZPS IT2020303 – Valsolda: ERSAF Lombardia / Direzione della RN Valsolda a Canzo
- Autorità Competente in materia Di Zps E Sic - Provincia Di Como;
- Ufficio d'Ambito di Como
- Autorità di bacino del Fiume Po – Parma;
- A.N.A.S.;

Di individuare i settori del pubblico interessati all'iter decisionale per la V.A.S. del P.G.T. (di seguito "pubblico"), con i quali attivare momenti di informazione e confronto:

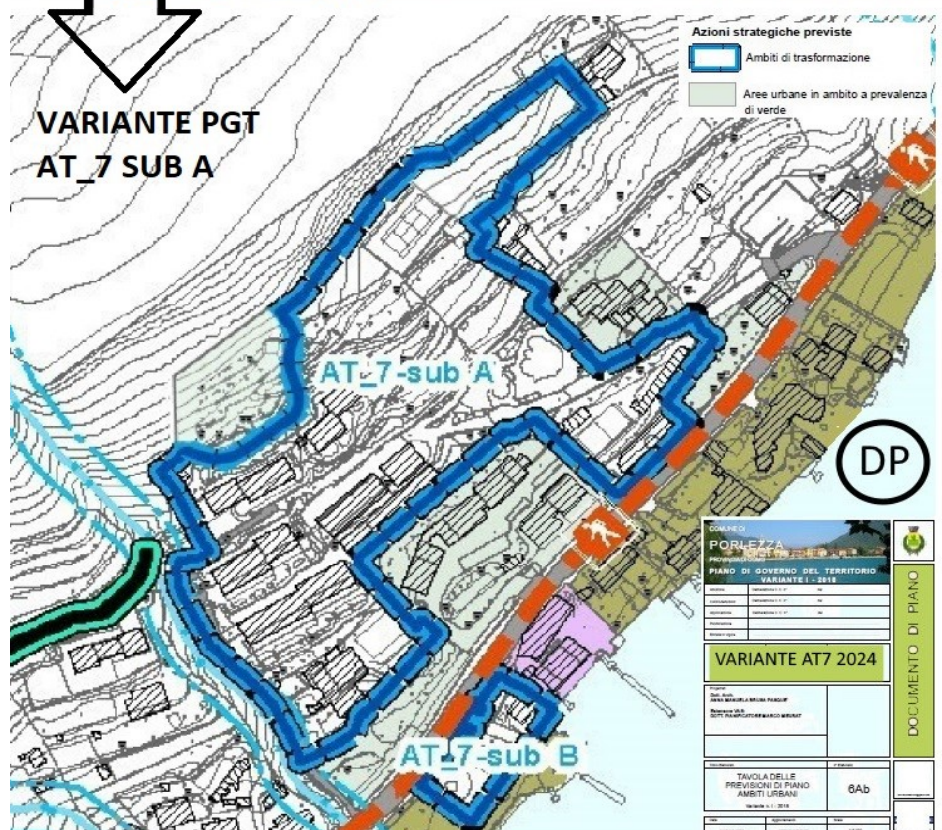
- i cittadini di Porlezza;
- le organizzazioni ambientaliste, le associazioni culturali, sociali, sportive, professionali, socio- assistenziali, di promozione e sviluppo territoriale, le organizzazioni economico-professionali, rappresentative del mondo dell'industria, del commercio, dell'artigianato e dell'agricoltura;
- la commissione paesaggio comunale;
- gli Enti morali e religiosi, le autorità scolastiche, i comitati civici e di quartiere, le associazioni di residenti;
- le Associazioni di categoria e rappresentanti sindacali;
- la Camera di Commercio di Como;
- L'unione Industriali Como
- l'ANCE di Como
- la Confederazione nazionale dell'artigianato -sede di Menaggio
- la Confartigianato -Como
- l'Associazione albergatori lago di Como
- l'A.p.a (associazione provinciale artigiani)
- l'Unione provinciale commercio, turismo, servizi di Como
- gli Ordini professionali (Architetti, Ingegneri, Geometri, Periti industriali, forestali, geologici);
- tutti i portatori di interessi diffusi sul territorio che possono contribuire a consolidare il confronto aperto sul percorso di definizione del processo di valutazione ambientale;
- altre realtà interessate al processo di V.A.S. quali gestori reti e impianti di depurazione;

Di dare atto che il soggetto attuatore dell'Ambito di Trasformazione ricettivo "AT7 sub comparto a" in variante al vigente P.G.T., la Società Immobiliare Peonia Srl, depositerà successivamente alla presente deliberazione tutto il materiale tecnico utile per consentire lo svolgimento delle procedure urbanistiche di approvazione della Variante P.G.T. e del processo di assoggettabilità alla V.A.S.

14 CONFRONTO PGT VIGENTE CON VARIANTE AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 SUB A

Come anticipato al capitolo 1 al fine di poter procedere alla localizzazione dell'ampliamento dell'attività turistico-ricettiva esistente ARIA RETREAT & SPA è necessario attivare una variante urbanistica al vigente P.G.T., ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, art. 5 Comma 4 L.R. 31/2014 e comunicato regionale 25 marzo 2015 - n. 5). Di seguito riportiamo estratti cartografici di TIPO URBANISTICO per evidenziare gli **aggiornamenti** che si effettueranno ed estratti del progetto ARCHITETTONICO di AMBITO DI TRASFORMAZIONE.

Documento di Piano



Piano delle Regole



Legenda:

Ambiti del tessuto urbano consolidato

Tessuto residenziale

[art. 47] T3 Tessuto urbano a prevalenza di verde

Sovrasimboli

[art. 16] Ambiti di trasformazione

Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

(Ambito di Rete Ecologica come da Art. 11 delle NTA del PTCP)

[art. 61] AG4 Aree agricole di versante

[art. 62] AG5 Aree boscate

[art. 63] AG6 Aree agricole di sommità

Tessuto Urbano Consolidato (Ambito non di rete ecologica)

[art. 8.2] Zona vincolata per scopi idrogeologici (R.D. 3267/23)

PGT VIGENTE 2020



Legenda:

Ambiti del tessuto urbano consolidato

Tessuto residenziale

[art. 47] T3 Tessuto urbano a prevalenza di verde

Sovrasimboli

[art. 16] Ambiti di trasformazione

Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

(Ambito di Rete Ecologica come da Art. 11 delle NTA del PTCP)

[art. 61] AG4 Aree agricole di versante

[art. 62] AG5 Aree boscate

[art. 63] AG6 Aree agricole di sommità

Tessuto Urbano Consolidato (Ambito non di rete ecologica)

[art. 8.2] Zona vincolata per scopi idrogeologici (R.D. 3267/23)

VARIANTE PGT AT7 2024

DATI DI PROGETTO URBANISTICO VARIANTE PGT IN SINTESI:

SUB COMPARTO A - SLP DI PROGETTO TOTALE MAX 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

SUB COMPARTO B - SLP DI PROGETTO TOTALE MAX. 300,00 mq (*) con destinazione: RICETTIVA

TOTALE SLP = 2.147,81 + 300 = 2.447,81 mq

In fase attuativa, l'eventuale SLP residua del sub-comparto B potrà essere ridistribuita nel sub-comparto A, con la medesima destinazione.

(Nota*) SLP di progetto non ancora utilizzata derivate 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

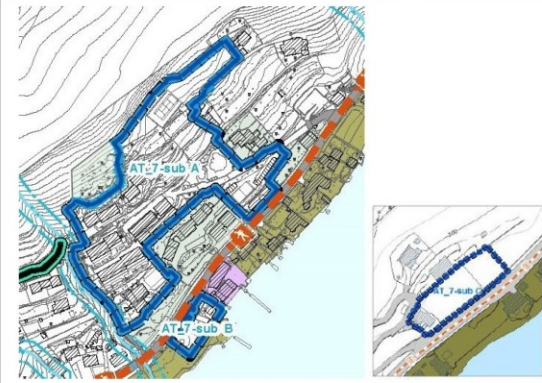
attuazione del Sub Comparto B.

14.1 L'AGGIORNAMENTO DELLA NORMATIVA DI PGT –VARIANTE AT7 SUB A


<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>Progettisti ARCH. GIANFREDO MAZZOTTA Via Carlo Porta 8 - 22036 Erba (Co) Tel. Fax. 031/3388880 n. 1519 OAPPC COMO studio@architettomazzotta.com</p>
<p>AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 SUB A</p>		
<p>Titolo Elaborato</p>		<p>ARCH. CARLO BACCHINI R4M Engineering S.r.l. via Calatafimi, 10 Milano 20122</p>
<p>DISPOSIZIONI NORMATIVE NTA Ai 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

Ambito di Trasformazione AT_7
 Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano dell' AT_7 – sub A, sub B, sub C




Ortofoto dell' AT_7 – sub A, sub B, sub C



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

Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano dell' AT_7 – sub D

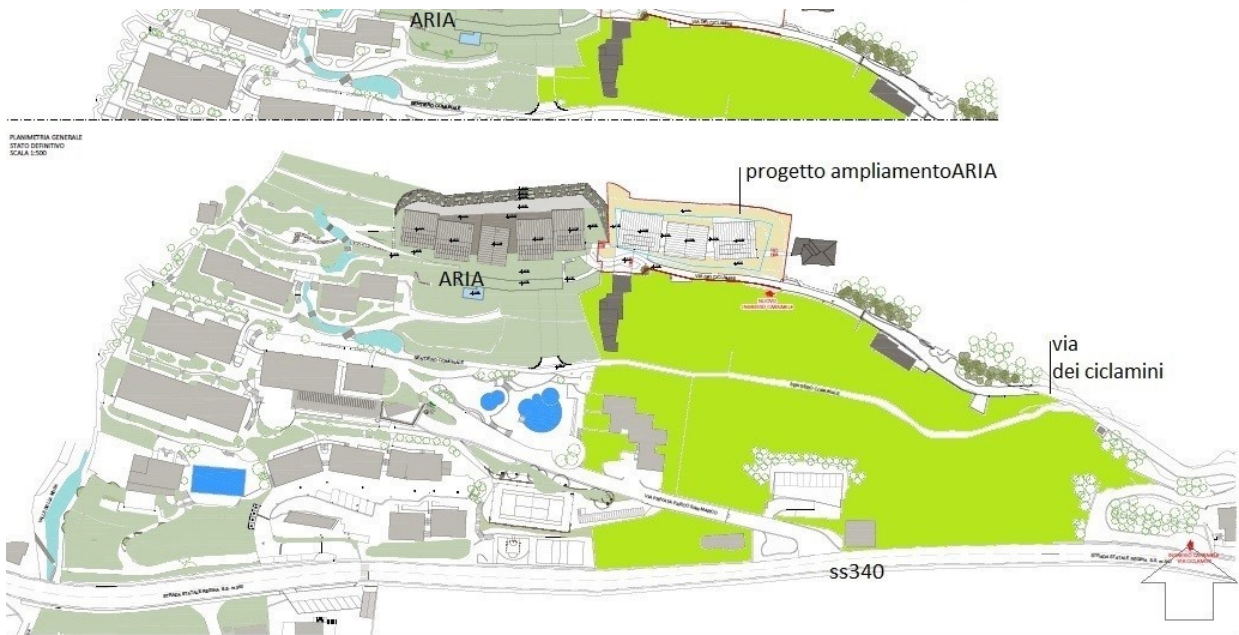
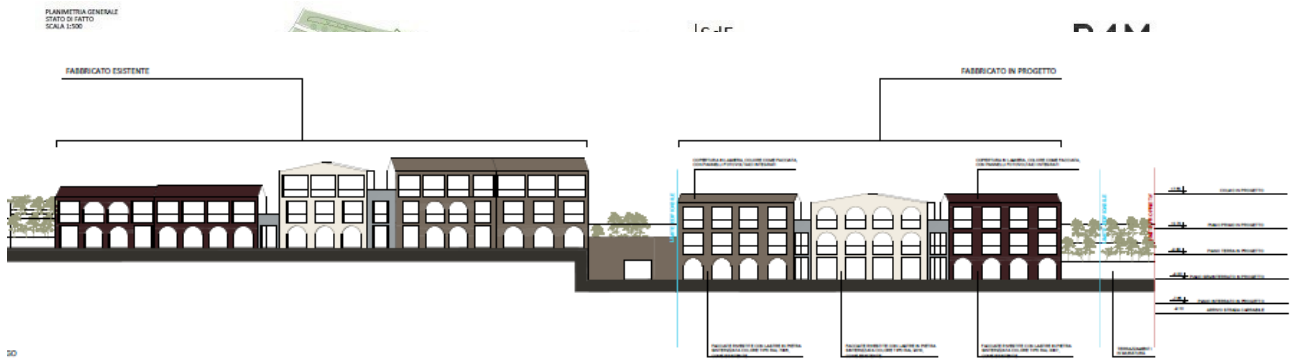


DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE	
Localizzazione	Cima e Tavordo
Superficie territoriale	Comparto AT_7 mq. 27.160 di cui: - Sub-compartment A mq. 21.683 - Sub-compartment B mq. 1.344 - Sub-compartment C mq. 1.814 - Sub-compartment D mq. 2.339
Classe di fattibilità geologica	2-3-3a
Classe di sensibilità paesistica	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	
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	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
	SUB COMPARTO B - SLP DI PROGETTO TOTALE MAX. 300,00 mq (*) con destinazione: RICETTIVA
	In fase attuativa, l'eventuale SLP residua del sub-comparto B potrà essere ridistribuita nel sub-comparto A, con medesima destinazione.
	N° dei piani fuori terra ammessi: > 3 piani per i sub-comparti A, C > 1 piano per il sub-comparto B.
	SUB COMPARTO C > PARCHEGGIO (Nda) SLP di progetto non ancora utilizzata derivata dall'art. 3.4 della "Convenzione per Piano Attuativo AT7 rep.138167_34790 del 04.12.2017" SLP residua dall'attuazione del Sub Comparto A e dalla non ancora attuazione del Sub Comparto B.

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
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO	
<p>La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi, la tipologia delle finiture e delle promie quindi potrà strutturarsi nelle seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e finteggiate 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 raso pietra o pietre sinterizzate; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura. - Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie: <ol 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 impediscono la perettività 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 preesistenze 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>	

14.2 SCHEMA PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



NUOVO FABBRICATO DISSETTO DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO



PRIMA - VISTA DA DRONE



I volumi/sagome sono stati progettati con diverse altezze e fronti principali, in aderenza e/o contigui, quasi a definire uno sviluppo costruttivo eseguito per fasi successive lungo un percorso preesistente visto come continuità naturale dell'attuale strada di accesso all'area.

Per le tipologie architettoniche si sono adottate le medesime linee guida di progetto utilizzate per l'intervento già realizzato e finalizzate alla definizione di nuovi elementi architettonici in grado di richiamare le architetture storiche (ville di pregio costituite da volumi aggregati) pur evidenziando una nuova contemporanea lettura degli stilemi presenti in tali preesistenze.

L'ingresso alla struttura avverrà con un tunnel sotterraneo nascosto alla vista e senza impatti.

La struttura ospiterà n. 12 nuove suite.

14.2.1 MATERIALI DI PROGETTO

- FACCIATE RIVESTITE CON LASTRE IN PIETRA SINTERIZZATA COLORE TIPO RAL 7006, COME ESISTENTE
- FACCIATE RIVESTITE CON LASTRE IN PIETRA SINTERIZZATA COLORE TIPO RAL 9010, COME ESISTENTE
- FACCIATE RIVESTITE CON LASTRE IN PIETRA SINTERIZZATA COLORE TIPO RAL 3007, COME ESISTENTE
- COPERTURA IN LAMIERA, COLORE COME FACCIATA, CON PANNELLI FOTOVOLTAICI INTEGRATI
- TERRAZZAMENTI IN MURATURA RIVESTITI DI PIETRA E VERDE
- TERRAZZAMENTI PIANTUMATI CON ESSENZE ARBOREE SCELTE TRA QUELLE ESISTENTI NEL PARCO SAN MARCO
- 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

14.2.2 PARCHEGGI DI PROGETTO

La struttura è dotata di un piano di parcheggi totalmente interrati, per un numero di posto auto di 22 unità.

15 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 comparti.

L'AT7 si estende tra la strada ex SS 340 "Briantea", e le prime pendici "dolci" del Monte Pizzoni. Il comparto afferisce al Parco San Marco Beach Resort & Spa con uno 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 per la sua quasi totalità non alberato. (8si vedano anche foto).

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.



16 SITUAZIONE PGT VIGENTE E AT7

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.

16.1 INCONGRUENZA TRA I DIVERSI 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 compartimenti 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.

DOCUMENTO DI PIANO

TAVOLA

TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO AMBITI URBANI

6Ab

LUGLIO 2020 APPROVAZIONE 1:5.000

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

NTA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_7

Stralzo Tav. 6Ab del Documento di Piano dell'AT_7 - sub A,B

Ortolato dell'AT_7 - sub A,B

DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE

Localizzazione	Cima e Tavardo
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° di 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 - edifici, non riportati nella presente scheda, verificando che la capacità edificatoria ed i parametri ed indici urbanistici - edifici acquisiti dai singoli lotti non producano effetti distortivi rispetto al sistema insediativo circostante esistente.
	B La superficie massima consentita di slp 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

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

17 VINCOLI SOVRAORDINATI – PAESAGGIO/GEOLOGICO

Vincolo paesaggistico Dlgs 42/2004 dei 300 metri dalle sponde dei laghi (qui lago di Lugano Seveso).



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

Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano > Classe 3a



LEGENDA

- | | |
|--|--|
| <p>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</p> | <p>CLASSE 3 *
Comprende le aree di conoide alluvionale parzialmente protette identificate con Art.9 comma 8 delle N.d.A. del PAI</p> |
| <p>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</p> | <p>CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
Comprende aree con gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione</p> |
| <p>CLASSE 3 A
Comprende tutte le aree adiacenti al Lago di Ceresio interessate da oscillazioni stagionali della superficie lacuale senza fenomeni di esondazione e localmente con caratteristiche geotecniche dei terreni scadenti</p> | |

18 DUSAF / SIARL AREA DI VARIANTE AT7



L'area di Variante. per l'ampliamento in continuità con la struttura ARIA esistente, si colloca in un terreno libero da costruzioni, terrazzato, con alternanza di zone a prato ed elementi alberati, posto a ridosso verso sud ad un tessuto urbanizzato di residenziale turistico, con accesso da via dei ciclamini. Mentre a nord si trova una area boscata che risale le pendici dei monti posti alle spalle del lago di Lugano.

La vegetazione presente è di tipo autoctono e spontanea (arbusti, rovi, robinie, ecc.), senza particolari esemplari di pregio, come essenza e dimensione. Nel contesto edificato più ampio ove si colloca l'AT7 sub A spiccano costruzioni con diversa tipologia edilizia e vetusta.

Dai dati del DUSAF della Regione Lombardia l'area libera risulta anche ad uso prato permanente.







SIARL



L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico



-  Zona vincolata per scopi idrogeologici_R.D.3267/23
-  Territori contermini ai laghi tutelati_D.Lgs 42/04 art.142b
-  Ambito di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua_D.Lgs 42/04 art.142c
-  Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici art.19 delle Normative del Piano Paesaggistico Regionale

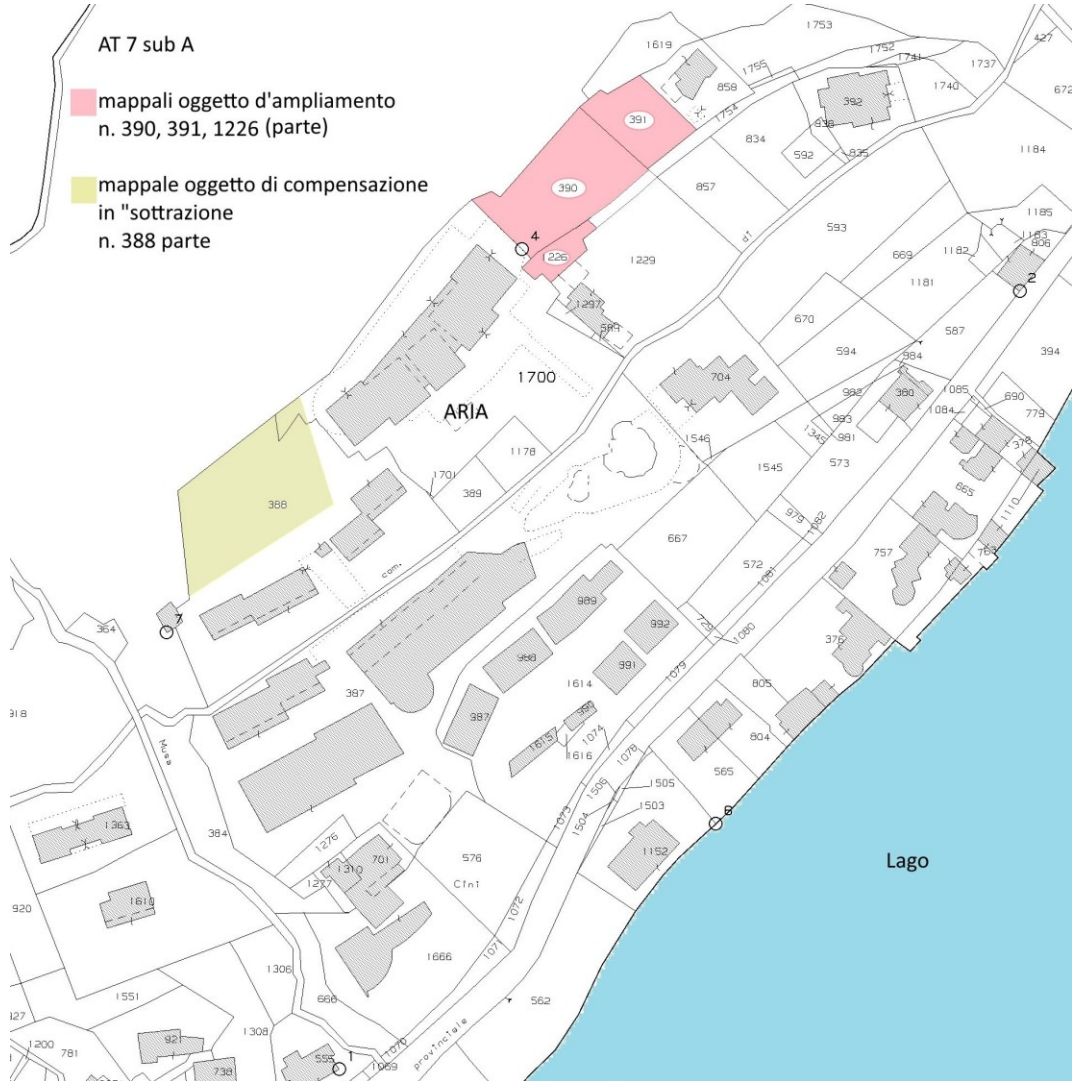
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE I - 2018**

TAVOLA DEI VINCOLI TAVOLA GENERALE

 area di variante

Variante n. I - 2018

18.1 CATASTO AREA DI VARIANTE



AT 7 sub A

mappali oggetto d'ampliamento
n. 390, 391, 1226 (parte)

mappale oggetto di compensazione
in "sottrazione"
n. 388 parte

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1
 > 1. IMMOBILIARE PEGOMA S.R.L. A SOCIO UNICO (CF: 0403944133) sede in MILANO (MI) Domicilio: Proprietà per l'1 (deriva dall'art.1)
 1. NOTUBIA CLAUDIO del 26/02/2014 - ISTRET. INTER. PROT. 15202/14 Valore n. 4.538.120/14 - Pratica n. CO0115025 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**

19 SINTESI DEI PIANI SOVRAORDINATI (PTCP – PTR)

19.1 PTCP PROVINCIA DI COMO, AZIONI DI PIANO

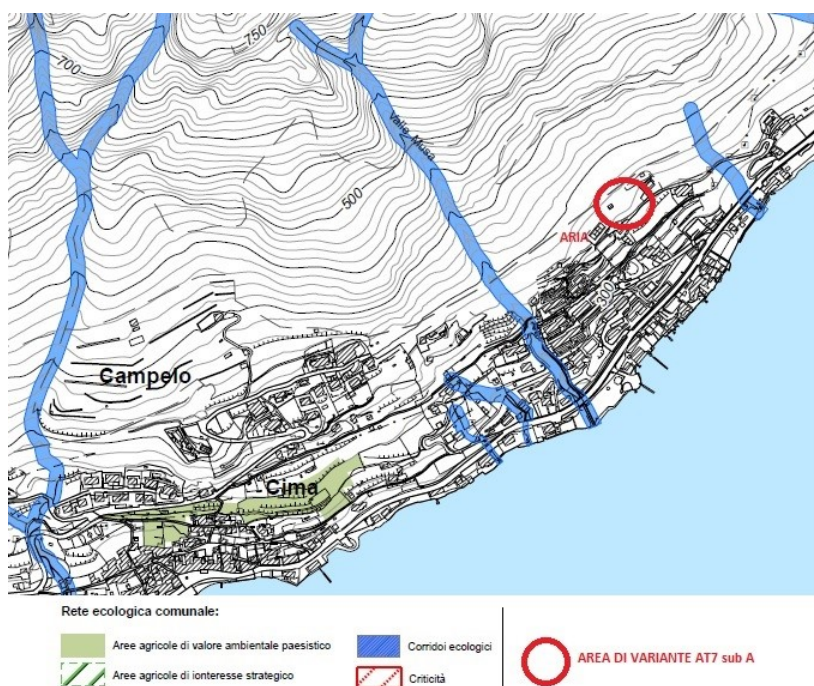
PTCP approvato con Delibera n° 59/35993 del Consiglio Provinciale in data 2 agosto 2006.

Le Previsioni di Piano (tavola C1 del PTCP) non determinano nessuna ricaduta per la Variante del AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 sub A e allo stesso modo la Variante non muta o condiziona le indicazioni del PTCP.. Le azioni della Variante PGT sono tutte interne al tessuto urbanizzato della Rete Ecologica Provinciale.

Unità tipologica di paesaggio n. 8 – Val Menaggina e Piano di Porlezza: *Tale comprensorio può essere morfologicamente suddiviso in tre settori: ad est la stretta valle sovrastante Menaggio, solcata dal tratto terminale del torrente Sanagra, al centro la verde piana agricola percorsa dal torrente Civagno e dalcanale Binadone e ad ovest il Piano di Porlezza, impostato su depositi alluvionali e attraversato dal tratto conclusivo del Cuccio. Il Fondovalle è circoscritto a sud dai versanti settentrionali, boscati e dirupati, del Monte Crocione (1641 m) e del Monte Galbiga (1698 m) , incisi da brevi solchi vallivi. L'intera unità tipologica di paesaggio appare ricca di forme legata all'azione di modellamento glaciale, quali Montecchi " a dorso di balena" orientati nel senso della valle e rocce montonate. I centri abitati e gli insediamenti sparsi sono posti prevalentemente a mezza costa sul versante esposto a sud, mentre il versante opposto ne è privo, fatta eccezione per Grona e Bene Lario, ubicati sui terrazzi geologici con esposizione particolarmente favorevole. Come tutte le aree pianeggianti poste in prossimità di centri abitati di una certa consistenza, il contesto territoriale in esame, ed in particolare il Piano di Porlezza, è oggi interessato da una progressiva e non controllata espansione dell'edificato, senza forma e qualità, che vi trova ami spazi liberi facilmente accessibili e privi di condizionamenti orografici. Tutto ciò comporta l'insorgere di problematiche sia in riferimento alla qualità paesaggistica dei luoghi sia alla funzionalità della rete ecologica.*

Il comune di Porlezza è stato individuato nell'ambito del P.T.C.P. come centro urbano di rilevanza sovracomunale - polo attrattore. Ambito Territoriale Omogeneo Centri urbani di rilevanza sovracomunale = 2. Alpi Lepontine Menaggio, **Porlezza**.

Ambiti destinati all'attività agricola. La Variante al PGT non interessa ambiti destinati all'attività agricola sia di livello locale sia di livello provinciale a i sensi del PTCP per ai sensi dell'art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione.



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Comune di Porlezza

Prodotto dal Comune

APPROVATO

Progettista: Studioquattro
Comitato ad Acta: Studioquattro
Segretario Comunale: [Nome]

2012 Comune CO
2012 Comune CO
2012 Comune CO
2012 Comune CO

2012 Comune CO
2012 Comune CO
2012 Comune CO
2012 Comune CO

- DOCUMENTO DI PIANO -

Rete Ecologica Comunale

- Tavola g040001 -

Intervento:	437/OR	Scala:	1:10.000	Settore:	5Aa
Nome File:		Data:		Area di lavoro:	
Autore:		Disegnato:		Redatto:	
Verificato:		Approvato:		Approvato:	

19.2 VARIANTE DI AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI COMO ALLA L.R. N. 31/2014



Provincia di Como

VARIANTE AL PIANO
TERRITORIALE DI
COORDINAMENTO
PROVINCIALE



VARIANTE DI AGGIORNAMENTO E DI
ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014

RAPPORTO PRELIMINARE - DOCUMENTO DI SCOPING

PROCEDURA DI VAS INTEGRATA CON LA VALUTAZIONE DI
INCIDENZA

Dicembre 2021

PTCP

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 nella versione completa predisposta dagli Uffici (dicembre 2020), intese quale documento di riferimento e di indirizzo per la predisposizione della variante di aggiornamento e adeguamento del PTCP.

La Variante PTCP è in corso di redazione ed è aperta la fase di VAS, con le relative conferenze di valutazione.

Le Linee Guida (LG) 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 la descrizione della situazione attuale ed esplicitano con precise indicazioni i compiti della Variante di PTCP.

Evidenziamo:

>il capitolo 4.2 Centri urbani di rilevanza sovracomunale - poli attrattori.

>Art. 8 NTA del PTCP - Gli obiettivi specifici definiti dal PTCP in relazione ai centri urbani di rilevanza sovra comunale sono:

L'individuazione di aree strategiche per la localizzazione di funzioni di rilevanza sovracomunale, come definite nella tabella (elenco indicativo) delle Categorie funzionali di rilevanza sovra comunale, di cui all'art. 8 delle norme del PTCP. (3) centri congressi e strutture ricettive annesse.

Il capitolo 5.5 Il sistema turistico-ricettivo – punto “Indicazioni per la variante al PTCP”:

1- promozione/realizzazione di specifici progetti di eccellenza con forte finalità turistica come la realizzazione di un sistema di approdi a rotazione per la navigazione da diporto alla scala di bacino del Lario e del Ceresio;

La variante risulta compatibile con gli indirizzi di cui sopra. Si veda per maggiori dettagli la Relazione di Compatibilità RU allegata alla presente Variante.

19.3 PTCP LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

La Variante, inevitabilmente, introduce una modifica la Rete Ecologica Provinciale così come definita ad oggi dal PGT vigente e recepita dal PTCP (vedasi estratto sotto riportato). Infatti pur normativamente senza un nuovo consumo di suolo a livello comunale, nella realtà l'aggiornamento del perimetro dell'AT7 sub A comporta un consumo di suolo al di fuori del tessuto urbano consolidato (TUC).

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



(Estratto sito Provincia di Como - aggiornamento rete ecologica P.T.C.P. a seguito di pubblicazione dei P.G.T) NTA PTCP - Art. 38. (...) 7. Gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali dei Comuni il cui territorio ricade nelle Comunità Montane possono prevedere, in assenza di zone tampone, l'individuazione delle aree di espansione insediativa anche nell'ambito degli elementi costitutivi fondamentali della rete ecologica fermo restando i limiti di sostenibilità insediativa in relazione al consumo di suolo non urbanizzato previsti dal presente articolo.

Proposta di aggiornamento della rete ecologica P.T.C.P. in recepimento della Variante AT7 sub A (zona 1 strutture esistenti da PGT e zona 2 area di ampliamento)



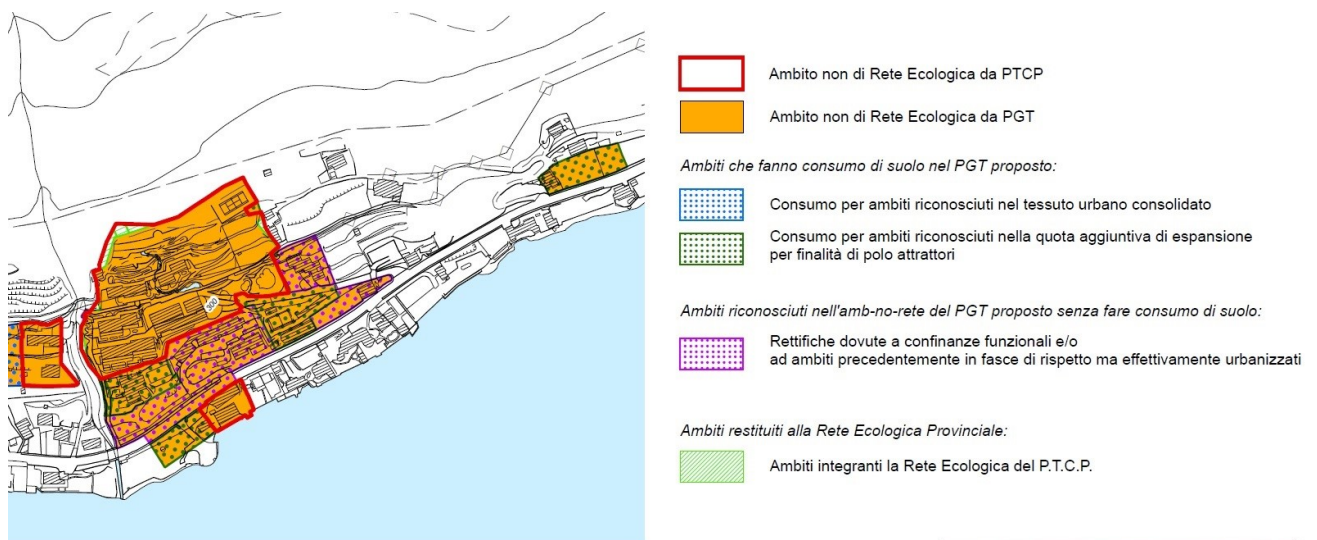
19.4 CONSUMO DI SUOLO – PGT / PTCP/PTR E LR 31/2014 E VALORE DELLA VARIANTE

Come già riportato in premessa, l’ambito di trasformazione AT7 sub A individuato dal Documento di Piano determina del nuovo consumo di suolo ai sensi dell’art. 38 delle norme del PTCP, in quanto risulta localizzato all’interno della rete ecologica del PTCP, ma tale consumo di suolo ai sensi dell’art. 5 della LR 31/2014 è **contabilizzato a livello provinciale e regionale e non comunale**. Questa Variante risulta quindi conforme ai disposti della LR 31/2014 e al PTCP Provinciale. **Per quanto riguarda il PTR Regionale, allo stesso modo del PTCP, la proposta di Variante AT7 Sub A non determina nessun nuovo consumo di suolo, in quanto le previsioni operano senza consumo di nuovo suolo** comunale, “formale” ai sensi dell’art. 5 comma 4, ma afferente alla soglia provinciale/regionale.

La presente Variante dell’AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 Sub A 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 al PTR e non vi è la revisione generale del Documento di piano del PGT.

Si veda per maggiori dettagli la Relazione di Compatibilità RU allegata alla presente Variante

ESTRATTO TAVOLA VARIANTE PGT anno 2020 con dati confermati dal PGT 2015 (Documento di Piano)



Verifica di compatibilità urbanistica secondo l'art. 38 delle N.T.A. del P.T.C.P.		
S.T. (mq)	SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMUNE (area confine comunale S1T)	Mq. 19.001.948
A.U. (mq)	AREA URBANIZZATA da PRG e PTCP (ambito non di rete)	Mq. 2.278.881
Aree scomputabili per calcolo ICS	Strada Statale (SS340) e Strade Provinciali (SP11 e SP14) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	Mq. 39.544 Mq. 164.327
	Totale aree scomputabili	Mq. 203.871
A.U. (mq)	AREA URBANIZZATA	Mq. 2.075.010
I.C.S.	INDICE DEL CONSUMO DEL SUOLO (rapporto % di A.U. rispetto S.T.)	% 10,92%
Classe I.C.S.	PORLEZZA APPARTIENE ALL'AMBITO N. 2 Alpi Lepontine ora comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio	E
L.A.E. (%)	LIMITE % AMMISSIBILE DI ESPANSIONE (% di A.U.)	% 1,00%
L.A.E. (mq)	SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (A.U. x L.A.E.%)	Mq. 20.750
Q.A.E. (%)	QUOTA % AGGIUNTIVA DI ESPANSIONE (POLI ATTRATTORI - art. 34 delle NTA - max 1,5%)	% 1,50%
Q.A.E. (mq)	SUPERFICIE AGGIUNTIVA DELLE ESPANSIONI (POLI ATTRATTORI - art. 34 delle NTA - A.U. x 1,5%)	Mq. 31.125
	SUPERFICIE AMMISSIBILE TOTALE DELLE ESPANSIONI (S.A.E. = L.A.E. mq + Q.A.E. mq)	Mq. 51.875

AMBITI	CONSUMI DI SUOLO mq.
Consumo PGT da detrarre dalla superficie di espansione ammissibile = mq. 20.750	
Ambiti AT_1	6.031
Ambiti AT_2	3.273
Ambiti AT_3a	--
Ambiti AT_3b	--
Ambiti AT_3c	1.629
Ambiti AT_4	--
Ambiti AT_5	--
Zona produttiva	2.023(2.529x80%)
Ambiti riconosciuti nel tessuto urbano	7.787
Rettifiche dovute a riconoscimento di confinanze funzionali	14.128
totale	20.743
Consumo PGT da detrarre dalla superficie aggiuntiva per polo attrattore = mq. 31.125	
Ambito AT_6	--
Ambito AT_7a	4.751
Ambito AT_7b	1.344
Ambito AT_7c	1.814
Ambito AT_7d	--
Tessuto turistico CROTTI	5.013
Standard sovracomunale	4.010
totale	16.932
Totale generale	37.675

Regione Lombardia
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Comune di Porlezza
Prodotto da Coma

STUDIOQUATTRO

Verifica consumo di suolo (ICS)
Proposta di modifica alla Rete Ecologica

Progetto: 43704 scala: 1:5.000/1:10.000 (sigilli)

Aut. Prov.	Class.	Tip. di Piano	Stato	Atto	Atto	Doc.
Comune	Var-7	PTCP/NTA	Mod.	12	12	1

anno 2020 - AllegatoCartografico_VerificaICS-RettificaReteEcolog - PGT

VARIANTE PGT AT7 SUB A

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), la superficie ammissibile delle espansioni TOTALE (S.A.E.) è pari a **37.675 mq** a cui andare a sommare **1.847 mq** di variante per un **totale di = 39.552 mq** inferiore ai **51.875 mq** totale ammissibili dal calcolo per l’Art. 38 NTA PTCP

19.5 PTR PIANO TERRITORIALE REGIONALE

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			

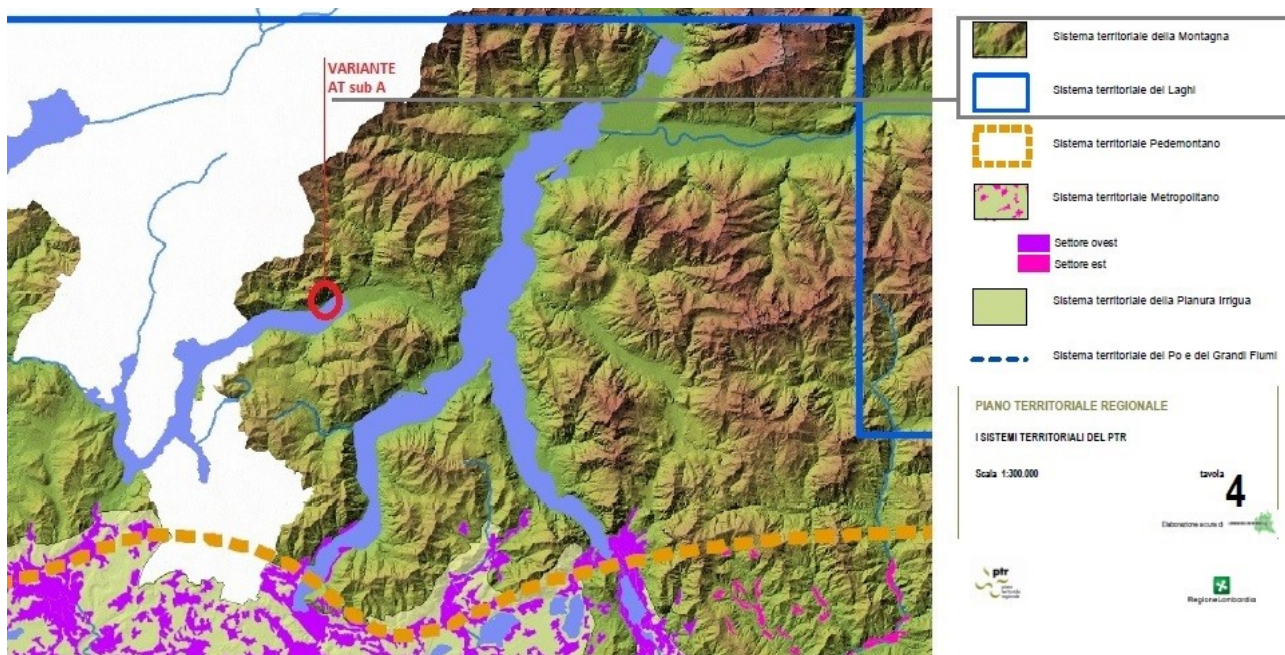
Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

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.



estratto tavola del Documento di Piano del PTR

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 (turismo ma anche qualità architettonica).

In relazione al 'Sistema della Montagna':

- ST2.2 Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio (ob PTR 14, 19).
- ST2.5 Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità (ob. PTR 10).
- Uso del suolo > Contenere la dispersione urbana: coerenziare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo.

In relazione al 'Sistema della dei Laghi':

- ST4.1 Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio (ob.13, 20, 21).
- ST4.2 Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del Paesaggio (ob. 5, 20, 21).
- ST4.7 Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale (ob. 2, 10, 11, 13, 19).
-

La variante risulta compatibile con gli indirizzi di cui sopra. Si veda per maggiori dettagli la Relazione di Compatibilità RU allegata alla presente Variante.

19.6 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

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.

La Giunta regionale ha approvato la proposta di Revisione generale del PTR comprensivo del PPR (d.g.r. n. 7170 del 17 ottobre 2022).

Il comune di Porlezza è inserito nell'unità tipologica di paesaggio "PAESAGGI DEI LAGHI INSUBRICI Fascia di paesaggio "FASCIA PREALPINA".



Indirizzi di tutela: O La tutela va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici. Difesa, quindi, della naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti, delle condizioni idrologiche che sono alla base della vita biologica del lago (dal colore delle acque alla fauna ittica, ecc.) delle emergenze geomorfologiche. Vanno tutelate e valorizzate, in quanto elementi fondamentali di connotazione, le testimonianze del paesaggio antropico: borghi, porti, percorsi, chiese, ville. In particolare una tutela specifica e interventi di risanamento vanno previsti per il sistema delle ville e dei parchi storici. La disciplina di tutela e valorizzazione dei laghi e dei paesaggi che li connotano è dettata dall'art. 19 della Normativa del PPR.

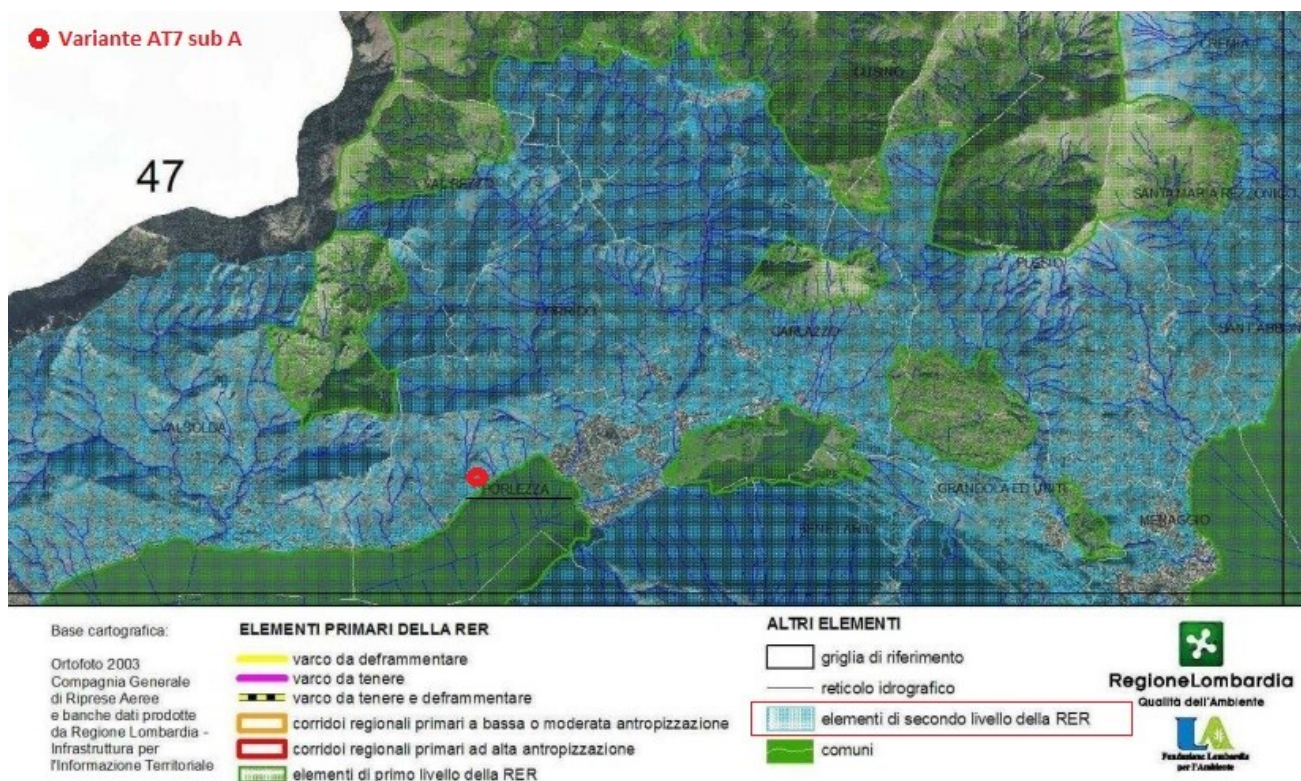
Ambito di specifica tutela dei laghi insubrici - art. 19-c5 - Lugano (Lago di)

Con riferimento agli obiettivi definiti per i 'Sistemi territoriali' e agli 'Indirizzi' di tutela sopra riportati, va rilevato che quanto previsto dal PTR e PPR trova corrispondenza con le azioni previste nella Variante AT7.

19.7 ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE - RER

Con la deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, la Giunta ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale (RER), aggiungendo l'area alpina e prealpina. Successivamente con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010 è stata pubblicata la versione cartacea e digitale degli elaborati.

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



CODICE SETTORE: 47 NOME SETTORE: LEPONTINE MERIDIONALI E LAGO DI PIANO

DESCRIZIONE GENERALE: Il settore 47 comprende la Riserva Naturale Regionale del Lago di Piano, il settore meridionale delle Lepontine Comasche (si segnala in particolare il PLIS della Val Sanagra; le cime più alte sono Monte Tabor 2079 m, Pizzo di Gino 2245, Monte Garzirola 2116) e il settore nord-orientale del Lago di Lugano. Comprende anche una superficie limitata del Lago di Como. Il principale elemento di frammentazione è costituito dall'urbanizzato (soprattutto lungo le sponde del Lago di Lugano e nei fondovalle) e dalle infrastrutture lineari (S.P. 340, cavi aerei).

ELEMENTI DI TUTELA

SIC - Siti di Importanza Comunitaria: IT2020001 Lago di Piano;

ZPS – Zone di Protezione Speciale: IT2020303 Valsolda;

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

Elementi di primo livello - compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 71 Lago di Como; 67 Lepontine Comasche; 73 Lago di Lugano; 66 Piano di Porlezza;

Altri elementi di primo livello: SIC e Foresta Demaniale della Valsolda.;

Elementi di secondo livello - esterne alle Aree prioritarie

Con riferimento a quanto previsto dalla RER, si riscontra la compatibilità delle azioni previste nella Variante AT7 Sub A oggetto del presente RAP.

19.8 PIF DELLA COMUNITA MONTANA

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (P.I.F.) DELLA COMUNITA' MONTANA VALLI DEL LARIO E DEL CERESIO (Con D.G.R. 23 ottobre 2023 - n. XII/1183- Approvato con D.G.R. 23 ottobre 2023 - n. XII/1183 il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio - stralcio Alpi Lepontine, ai sensi dell'art. 47, c. 4, della L.R. n. 31/2008.



Gli strumenti urbanistici comunali recepiscono i contenuti dei piani di indirizzo e dei piani di assestamento forestale. La delimitazione delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco stabilite nei piani di indirizzo forestale sono immediatamente esecutive e costituiscono variante agli strumenti urbanistici. (art. 48, comma 3 - l.r. 31/08)

NOTA BENE: L'area della Variante AT7 sub A non è interessata in alcun modo dal vincolo PIF per la trasformazione delle aree boscate.

20 LA SCHEDA AT7 DELLA VAS DEL PGT VIGENTE

PGT - COMUNE DI PORLEZZA

Valutazione ambientale strategica

PGT - COMUNE DI PORLEZZA

Valutazione ambientale strategica

COMPARTO AT-7

L'ambito di trasformazione consente il completamento dell'insediamento denominato Parco San Marco e suddivide l'area in quattro sub comparti. Le superfici complessive coinvolte nell'ambito di trasformazione ammontano a mq 27.180, e gli interventi hanno l'obiettivo di favorire il completamento di una struttura turistica di eccellenza per il territorio e di richiamo internazionale, con una forte ricaduta anche sovracomunale in termini socio-economici e occupazionale. La destinazione d'uso principale è di tipo ricettivo e l'indice di fabbricabilità territoriale consente la realizzazione di 6.100 mq di slp, di cui 1.000 mq destinati all'ampliamento della struttura esistente, 3.100 mq per attività ricettiva, 2.000 mq per residenza.

L'area è collocata nella frazione Cima, presenta in particolare nel sub comparto A una forte pendenza verso lago, e nei sub comparti B e C un rapporto diretto con il paesaggio delle acque superficiali. La classe di fattibilità geologica è 2-3-3a e la classe di sensibilità paesistica è IV-V elevata e molto elevata.

Sono a carico dei soggetti attuatori in aggiunta alla cessione delle aree a standard ordinarie la cessione di aree per ulteriori 6.000 mq, alternativamente monetizzabili e l'esecuzione di interventi di interesse pubblico per un importo pari al costo della monetizzazione oltre che la cessione gratuita dell'area di Tavordo del comparto D.

La normativa introdotta nella scheda dell'ambito di trasformazione fornisce delle indicazioni puntuali in merito agli aspetti tipologici e architettonici dell'intervento con precisazioni relative alle modalità di esecuzione dei paramenti esterni, delle tipologie delle coperture e delle modalità di esecuzione degli spazi esterni e delle aree a verde; deve inoltre essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta di acqua piovana.

In sede di elaborazione del piano attuativo deve essere valutata l'entità dell'impatto visuale derivante dall'impatto delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza che impediscano la perceibilità di visuale significative del territorio.

Contestualmente all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione deve essere prevista la realizzazione di un nuovo serbatoio d'accumulo in località Riva, con capacità utile non inferiore a 150 mc.

Ambito di trasformazione AT_7-sub A,B



Stralcio Tav.6.4b



Ortofoto

STUDIOQUATTRO - Rapporto ambientale - Rev.1

- APPROVATO -

Pag. 73 di 79

STUDIOQUATTRO - Rapporto ambientale - Rev.1

- APPROVATO -

Pag. 74 di 79

PGT - COMUNE DI PORLEZZA

Valutazione ambientale strategica

PGT - COMUNE DI PORLEZZA

Valutazione ambientale strategica

CAPITOLO 9. – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il Documento di Piano non contiene elementi tali da indurre significativi impatti rilevabili sul territorio, ma l'analisi della situazione del comune di Porlezza ha consentito di individuare alcuni aspetti sui quali un'attenta politica di gestione potrebbe intervenire anche recependosi negli atti di pianificazione per migliorare comunque la situazione ambientale complessiva.

In particolare:

- E' necessario preservare e conservare i corridoi ecologici, soprattutto lungo i corsi d'acqua e nelle zone di cerniera tra la rete ecologica e i corsi d'acqua.
- Dovranno essere privilegiati gli assetti urbanistici e le tipologie costruttive che limitano il consumo di suolo e la frammentazione del territorio.
- Dovrà essere verificata puntualmente, anche attraverso le azioni di monitoraggio, la situazione relativa alla depurazione ed in particolare in fase di attuazione del Piano e degli ambiti di trasformazione deve essere verificato che l'insieme degli insediamenti non superi la potenzialità dell'impianto pari ma 9.500 A.E.

Nelle norme di attuazione del piano delle regole è opportuno prendere in considerazione i seguenti elementi.

- Qualità dell'aria e contenimento dei consumi energetici. Pur trovandosi il comune in una situazione già favorevole dal punto di vista energetico sarà opportuno individuare possibili criteri regolamentari mirati allo sviluppo dell'edilizia bioecologica ed a basso consumo energetico.
- Edilizia storica e monumentale: norme e criteri relativi all'utilizzo di materiali, finiture e colori della tradizione locale nel recupero edilizio; indirizzi per il contenimento dei consumi energetici nell'edilizia storica; valorizzazione dell'edilizia rurale.
- Miglioramento del servizio di raccolta differenziata e di smaltimento dei rifiuti urbani al fine di allinearsi con gli obiettivi stabiliti a livello nazionale e regionale.

STUDIOQUATTRO - Rapporto ambientale - Rev.1

- APPROVATO -

Pag. 78 di 79

STUDIOQUATTRO - Rapporto ambientale - Rev.1

- APPROVATO -

Pag. 83 di 79

CAPITOLO 8. – ANALISI E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

8.1 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Le previsioni relative ai nuovi ambiti di trasformazione riguardano interventi prevalentemente localizzati in ambiti già urbanizzati e già oggetto di previsioni di sviluppo del precedente strumento urbanistico.

Il PGT del Comune di Porlezza ha impostato le previsioni di sviluppo facendo riferimento alle necessità di tutela e valorizzazione delle caratteristiche paesaggistiche peculiari del territorio, riducendo il consumo di suolo e ricercando azioni di tutela e riqualificazione del paesaggio.

Il quadro ricognitivo predisposto evidenzia le caratteristiche paesaggistiche di pregio ed analizza la conoscenza dei luoghi attraverso le "Carte del paesaggio" e definisce la sensibilità paesaggistica dei luoghi con specifica cartografia.

La Relazione tecnica riporta nello specifico capitolo del quadro conoscitivo una lettura del sistema infrastrutturale e storico-insediativo e mette in relazione la lettura territoriale con le tavole descrittive del Documento di Piano.

In particolare le Carte del Paesaggio riassumono elementi conoscitivi relativi alle componenti naturali ed antropiche, valutando le relazioni storiche-culturali, visive, percettive e simboliche. La carta contiene la definizione della sensibilità paesaggistica dei luoghi.

Le scelte relative all'individuazione degli ambiti di trasformazione ha tenuto conto delle problematiche paesaggistiche ed ambientali rilevate nel quadro conoscitivo, proponendo soluzioni che non incidono in maniera rilevante nel territorio.

Gli elementi di analisi effettuati in merito alle scelte riportati nelle descrizioni che seguono, consentono una valutazione sostanzialmente positiva delle scelte di piano, in considerazione della modesta dimensione degli ambiti in proporzione al complesso del territorio urbanizzato..

ANALISI E VALUTAZIONI AMBIENTALI

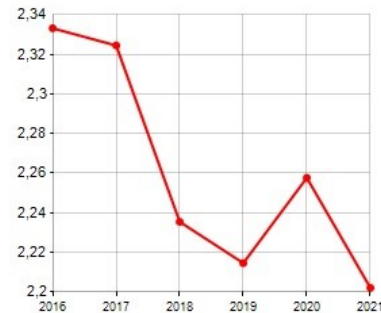
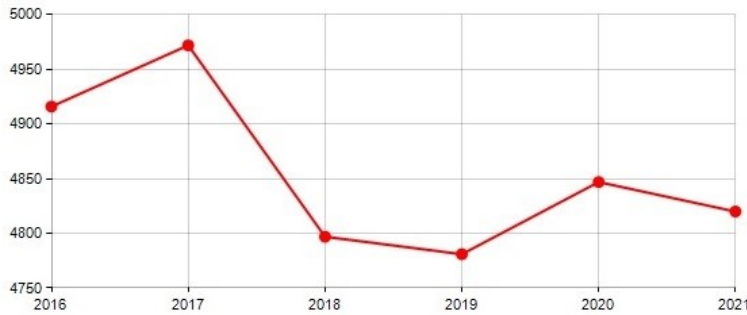
21 DATI AMBIENTALI DI SINTESI DEL COMUNE E DELL'AREA DI VARIANTE

21.1 STATISTICHE POPOLAZIONE E TURISMO

Popolazione residente al 1/12/2023 – **4.888** abitanti (demo istat). Ovviamente la variante non determina nuovi abitanti, essendo una struttura turistica. Si prevedono 12/15 suite

COMUNE DI PORLEZZA (CO)

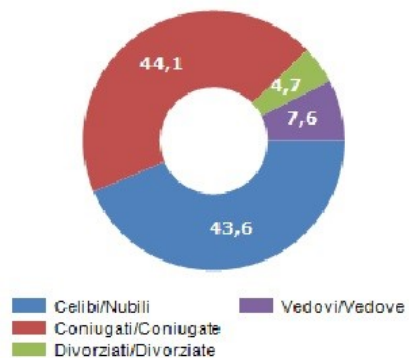
TREND POPOLAZIONE - ABITANTI



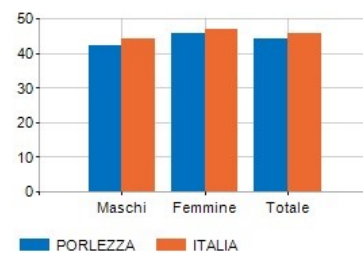
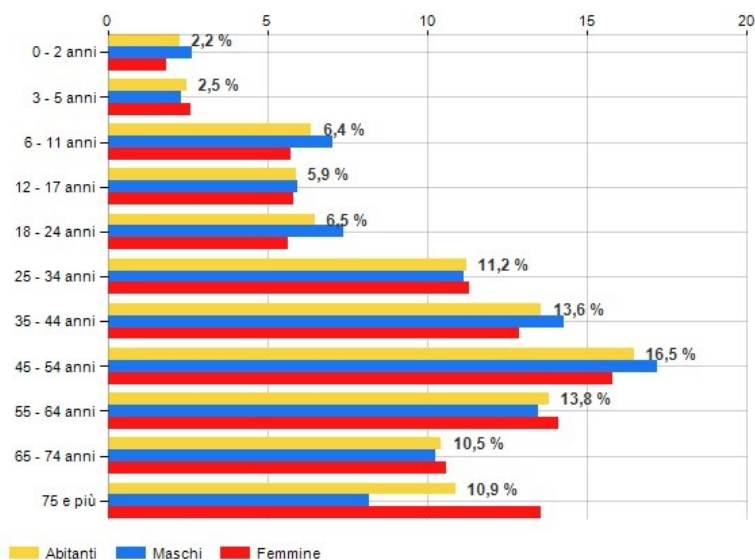
TREND POPOLAZIONE		
Anno	Popolazione (N.)	Variazione % su anno prec.
2016	4.916	-
2017	4.972	+1,14
2018	4.797	-3,52
2019	4.781	-0,33
2020	4.847	+1,38
2021	4.820	-0,56

Variazione % Media Annuale (2016/2021): **-0,39**

Variazione % Media Annuale (2018/2021): **+0,16**



Popolazione residente al 1° gennaio 2023 = 4.888 ab



(anno 2021)

21.2 DATI STATISTICI TURISMO

Fonte: Autorità di bacino dei laghi Ceresio, Piano e Ghirla.

Bilancio 2023 lago Ceresio – Lugano > l'anno appena terminato rispetto al 2022 in termini di presenze sul versante comasco presenta una crescita dell'83% (+138% gli arrivi). Mentre sulla sponda varesina le presenze sono aumentate del 56% (+23% gli arrivi).

Porlezza = arrivi 29'200 con permanenza totale di 161 mila giornate, con una permanenza media di 5,5 notti.

Sintesi elenco strutture alberghiere – Polis Lombardia

PROVINCIA	COMUNE	DENOMINAZIONE_STRUTTURA	CATEGORIA	CLASSIFICAZIONE	INDIRIZZO
CO	PORLEZZA	PARCO SAN MARCO LIFESTYLE BEACH RESORT	Alberghiere	Residenze turistico alberghiere 4 stelle	località Cini 31/a
CO	PORLEZZA	RESIDENCE PORTO LETIZIA	Alberghiere	Residenze turistico alberghiere 4 stelle	Via Prati, 50
CO	PORLEZZA	RESIDENCE ANTICO CROTTO	Alberghiere	Residenze turistico alberghiere 4 stelle	VIA PER OSTENO, 3
CO	PORLEZZA	RISORGIMENTO	Alberghiere	Alberghi 3 stelle	VIA VANETTI 16
CO	PORLEZZA	HOTEL EUROPA	Alberghiere	Alberghi 3 stelle	LUNGOLAGO MATTEOTTI 19
CO	PORLEZZA	B&B PEONIA DI DE BARI MASSIMO	Complementari	Bed & Breakfast	VIA GHACCIAIA, 5
CO	PORLEZZA	B & B LA MARINELLA di Cereghini Claudia	Complementari	Bed & Breakfast	Via Osteno, 29 dama
CO	PORLEZZA	B & B LA CASETTA VERDE	Complementari	Bed & Breakfast	via Calbiga 1
CO	PORLEZZA	AGRITURISMO LA CASETTA VERDE di Bassi Chiara	Complementari	Alloggi Agrituristici	Tavordo - via Calbiga snc

Fonte dati.istat.it

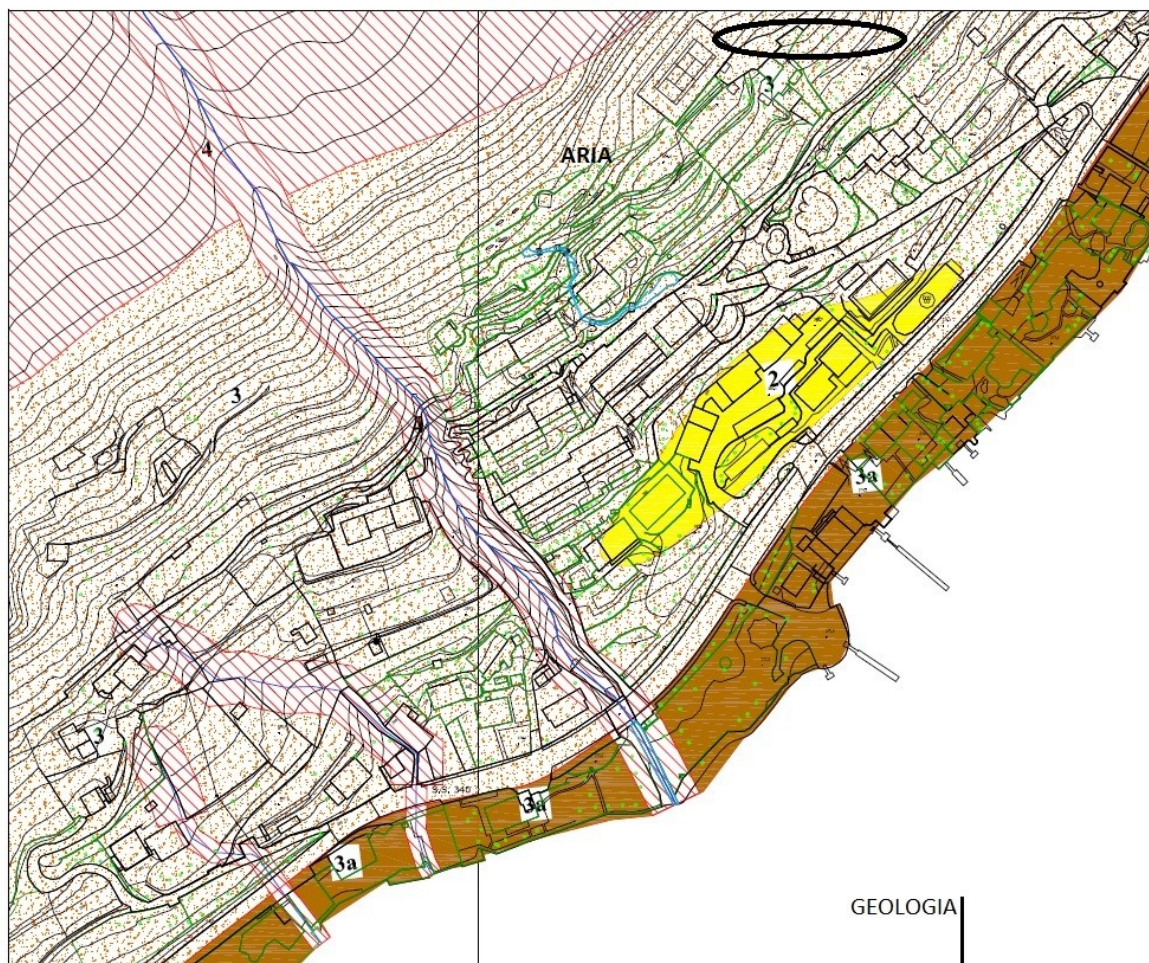
Territorio	Porlezza							
Correzione	dati grezzi							
Classe dimensionale per	totale							
Ateco 2007	alberghi e strutture simili, alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni, aree							
Seleziona periodo	2021				2022			
Indicatori	numero di esercizi	posti letto	camere	bagni	numero di esercizi	posti letto	camere	bagni
Tipologia di esercizio								
totale esercizi ricettivi	14	4936	344	345	14	5070	344	345

Territorio	Como			
Correzione	dati grezzi			
Ateco 2007	alberghi e strutture simili, alloggi per vacanze e altre			
Paese di residenza dei clienti	Mondo			
Seleziona periodo	2021		2022	
Indicatori	arrivi	presenze	arrivi	presenze
Tipologia di esercizio				
totale esercizi ricettivi	810.155	3.111.160	1.304.939	3.204.364
esercizi alberghieri	568.001	1.981.856	942.904	2.038.949
alberghi di 5 stelle, 5 stelle lusso e 4 stelle	304.539	643.626	528.617	1.082.579
alberghi di 3 stelle e residenze turistico alberghiere	225.089	1.248.761	352.491	805.125
alberghi di 2 stelle e alberghi di 1 stella	38.373	89.469	61.796	151.245
esercizi extra-alberghieri	242.154	1.129.304	362.035	1.165.415
campeggi e villaggi turistici	93.807	717.123	104.050	477.737
alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	96.332	291.475	172.310	497.553
agriturismi	17.025	44.957	28.127	71.257
bed and breakfast	22.091	46.843	34.913	73.279
altri esercizi ricettivi	12.899	28.906	22.635	45.589

21.3 GEOMORFOLOGIA

Piano Geologico area di Variante (in rosso) > classe 3 di fattibilità con consistenti limitazioni

carta di fattibilità

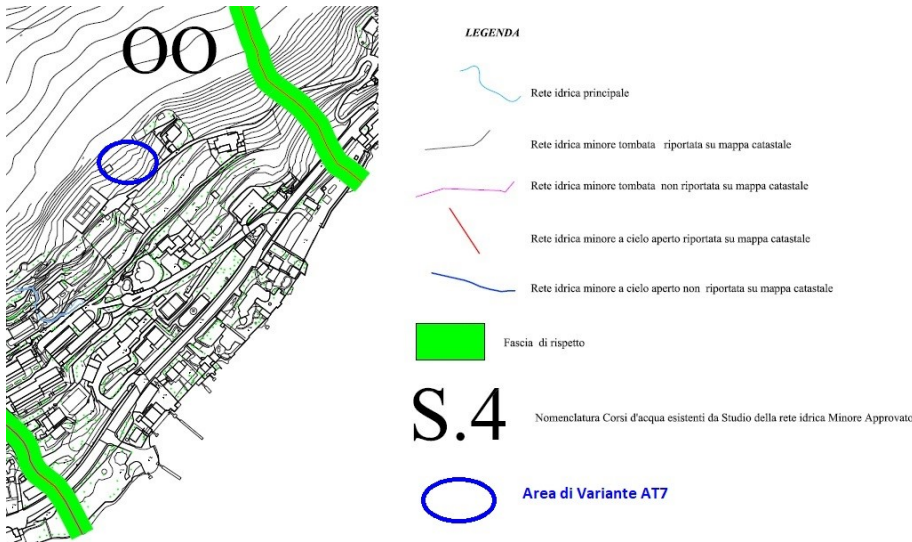


LEGENDA

- | | |
|--|---|
| <p>2</p> <p>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</p> | <p>3*</p> <p>CLASSE 3 *
 Comprende le aree di conoide alluvionale parzialmente protette identificate con Art.9 comma 8 delle N.d.A. del PAI</p> |
| <p>3</p> <p>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</p> | <p>4</p> <p>CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI
 Comprende aree con gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione</p> |
| <p>3a</p> <p>CLASSE 3 A
 Comprende tutte le aree adiacenti al Lago di Ceresio interessate da oscillazioni stagionali della superficie lacuale senza fenomeni di esondazione e localmente con caratteristiche geotecniche dei terreni scadenti</p> | |

21.5 ACQUE SUPERFICIALI

Nella zona di Variante AT7 non sono presenti corsi d'acqua e quelli presenti nella frazione di Cima, mappati nel reticolo minore con il Torrente Musa, sono distanti dall'area di lavoro e le loro fasce di rispetto non interferiscono con l'ambito di trasformazione.



GEOPLANET
Geologia Applicata, Geotecnica, Idrogeologia, Geologia Ambientale, Pianificazione Territoriale
Via Edison 10/11 - 23873 Osnago (LC)
Pia. Catastrale N° 2.851/1 - Cont. Ric. ed. Area 04/00/002 - tel. 0382-199995
E - Mail: geoplanet@geoplanet.it - info@geoplanet.it

COMUNE DI PORLEZZA
PROVINCIA DI COMO
DEFINIZIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE DI COMPETENZA DEL COMUNE ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003, della d.g.r. n. 4287 del 25 ottobre 2012 e D.G.R. N.X/4229 DEL 23 ottobre 2015

INTEGRAZIONE

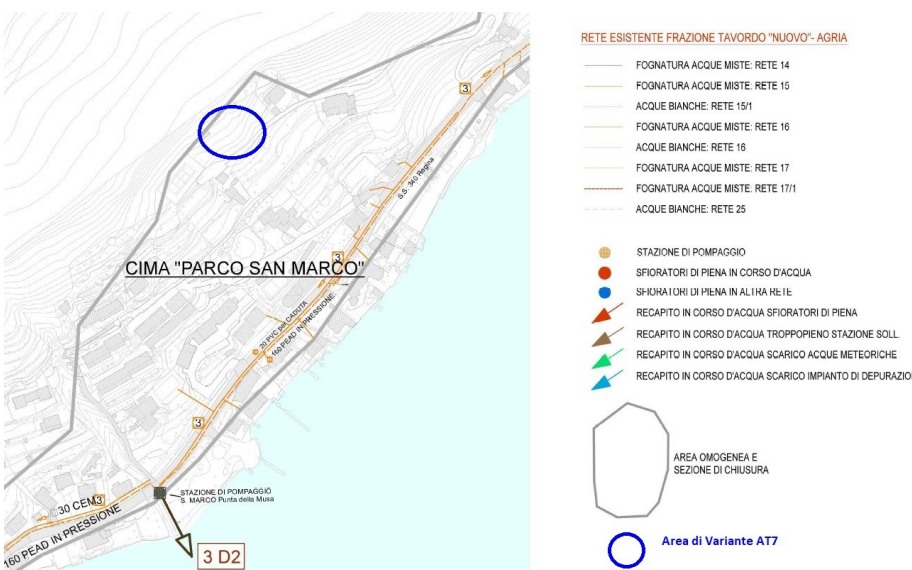
CARTA DELLE FASCE DI RISPETTO

MAGGIO 2017	SCALA: 1:2.000	TAVOLA 3B
-------------	----------------	-----------

21.6 SISTEMA DELLA DEPURAZIONE

Il Comune di Porlezza (CO) è dotato di un sistema di raccolta delle acque reflue esteso all'intero territorio urbanizzato che copre la quasi totalità dell'abitato.

La fognatura comunale è di tipo misto e confluisce nel depuratore le cui caratteristiche tecniche dimensionale consentono la depurazione per un numero di abitanti equivalenti pari a 9.500 unità (2.300 mq/di-giorno) in tempo secco. La Provincia di Como con provvedimento dirigenziale protocollo n. 38334 al n.139/151 di registro, in data 30/08/2012 ha emesso la autorizzazione allo scarico nel torrente Cuccio delle acque reflue urbane provenienti dall'impianto di depurazione sito in Porlezza in località San Maurizio. Sulla base delle informazioni fornite dall'ufficio tecnico è emerso che quasi tutti gli edifici presenti sul territorio comunale sono collegati alla rete fognaria comunale.



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

Autore: Deliberazione C. C. n° del del
Approvazione: Deliberazione C. C. n° del del
Pubblicazione: Deliberazione C. C. n° del del
Entrata in vigore:

Il Sindaco: Il Responsabile del Procedimento: Il Segretario Comunale:

Prodotto:
Dott. Arch. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'

PUGSS

RETE FOGNARIA Settore ovest PUGSS.01b

Variante n. I - 2018

Data:	Aggiornamento:	Scala:
LUGLIO 2020	APPROVAZIONE	1:2.000

PIANO DEI SERVIZI

21.7 QUALITÀ DELLE ACQUE SUPERFICIALI

L'area è collocata nella frazione Cima, presenta in particolare nel sub comparto A una forte pendenza verso lago, e nei sub comparti B e C un rapporto diretto con il paesaggio ma non presenta delle acque superficiali. L'area di variante non si rapporta direttamente con il lago di Lugano. La classe di fattibilità geologica è 2-3-3a e la classe di sensibilità paesistica è IV-V elevata e molto elevata.

STATO DELLE ACQUE SUPERFICIALI - FONTE: STATO DELLE ACQUE DELLA PROVINCIA DI COMO – ANNUARIO 2012, ARPA LOMBARDIA

Stato dei corsi d'acqua nel bacino del Lago di Lugano (Ceresio) nel triennio 2009-2011.

Corso d'acqua	Località	STATO ECOLOGICO		STATO CHIMICO	
		Classe	Elemento che determina la classificazione	Classe	Elemento che determina la classificazione
Rio Val d'Osteno	Claino con Osteno	SUFFICIENTE	macroinvertebrati - LIMeco - AMPA - glifosate	BUONO	-
Civagno	Bene Lario	ND	-	ND	-
Cuccio	Porlezza	SUFFICIENTE	macroinvertebrati	BUONO	-
Solda	Valsolda foce	BUONO	macroinvertebrati	BUONO	-

Stato dei corsi d'acqua nel bacino del Lago di Lugano nel 2012.

Corso d'acqua	Località	Elementi di qualità biologica				Elementi generali chimico-fisici a sostegno	STATO CHIMICO
		macroinv.	diatomee	macrofite	pesci	LIMeco	
		Classe					
Rio Val d'Osteno	Claino con Osteno foce	-	-	-	-	SUFFICIENTE	BUONO
Solda	Valsolda foce	-	-	-	-	ELEVATO	BUONO
Civagno	Bene Lario	-	-	-	-	ELEVATO	BUONO
Cuccio	Porlezza foce	-	-	-	-	ELEVATO	BUONO
	S. Bartolomeo Val Cavargna - Ponte Dovia	ELEVATO	BUONO	-	-	ELEVATO	BUONO
Rezzo	Porlezza foce	-	-	-	-	BUONO	BUONO

Ufficio d'Ambito di - Stato delle acque superficiali della provincia di Como. Anno Como / 2012

21.8 ENERGIA

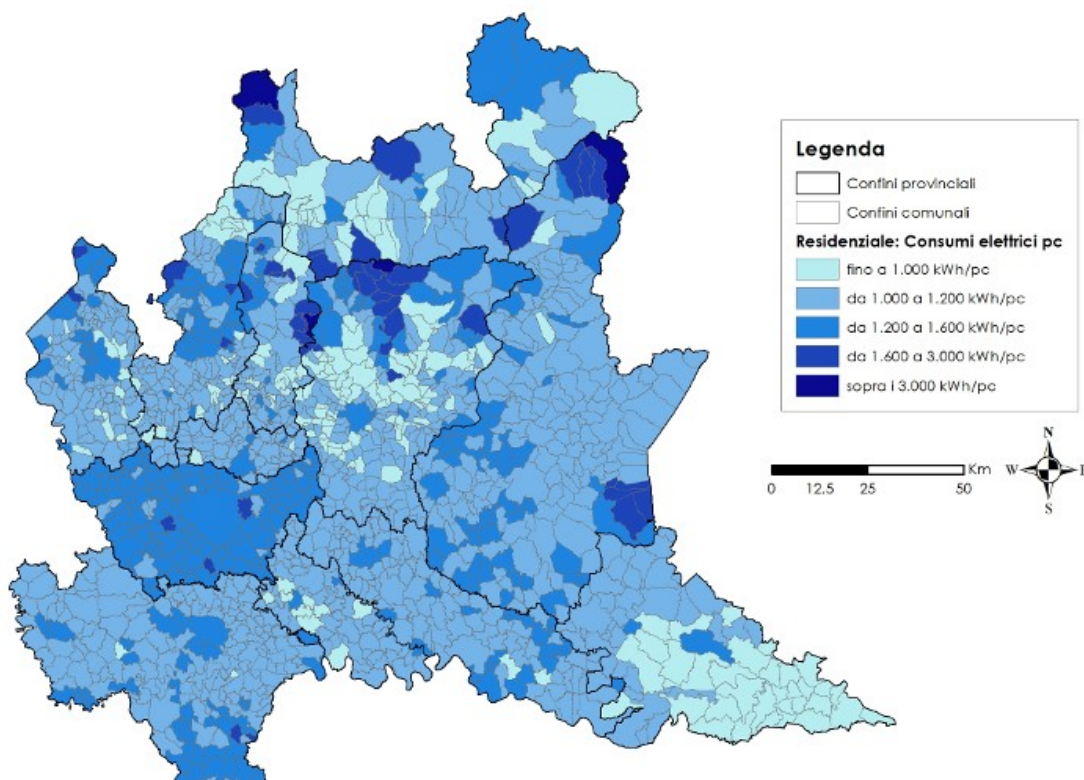
FONTE> (ARIA, SIRENA20 - Sistema Informativo Regionale Energia e Ambiente)

Energia e territorio

Leggere il territorio secondo i propri consumi energetici è un metodo importante e utile per comprendere le dinamiche in atto ed evidenziare le differenti potenzialità locali. Ogni cittadino lombardo consuma mediamente 2,45 tonnellate equivalenti di petrolio all'anno, ma tale consumo si articola in diverse aree sub-regionali che presentano caratteristiche specifiche (per esempio, i medesimi consumi energetici). Inoltre analisi più approfondite necessitano di un grado di spaccettamento maggiore per quanto riguarda gli usi finali.

Ad esempio la suddivisione dei consumi per settori d'uso finali permette di individuare trend e situazioni relative ai consumi nel residenziale o nell'industria che sono particolari per ciascuna area della Lombardia.

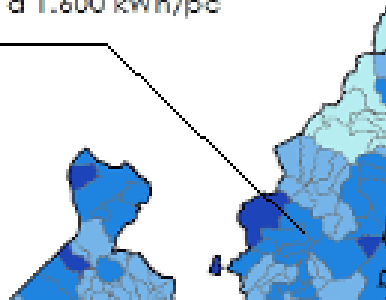
Per quanto attiene i consumi elettrici ogni lombardo in casa propria consuma circa 1.160 kWh all'anno (pari a 0,1 tep procapite). A livello territoriale la situazione è diversa rispetto ai consumi termici. La maggior parte dei comuni lombardi ha un consumo prossimo alla media. Picchi di consumi elettrici si registrano in alcune aree montane e potrebbero essere dovuto anche a sistemi di climatizzazione invernale elettrica. La quasi totalità dei consumi nella zona milanese presenta consumi superiori alla media.



Porlezza

■ da 1.200 a 1.600 kWh/pc

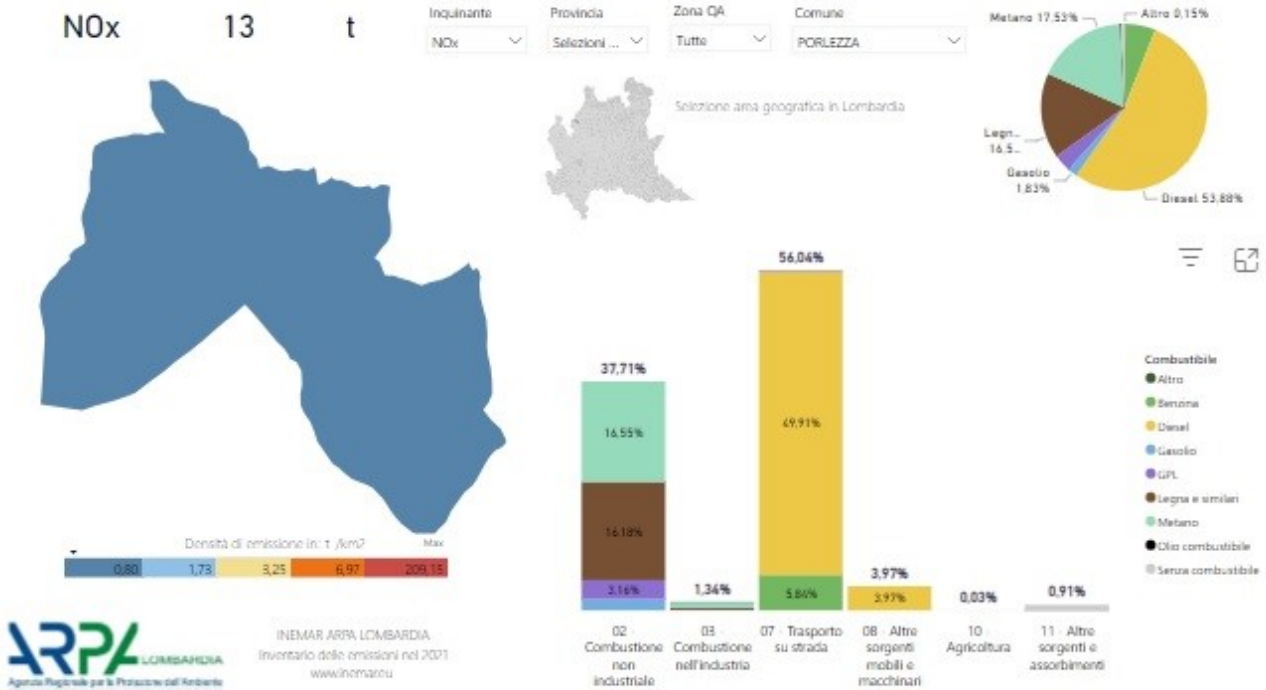
Consumi elettrici pro capite nel settore residenziale



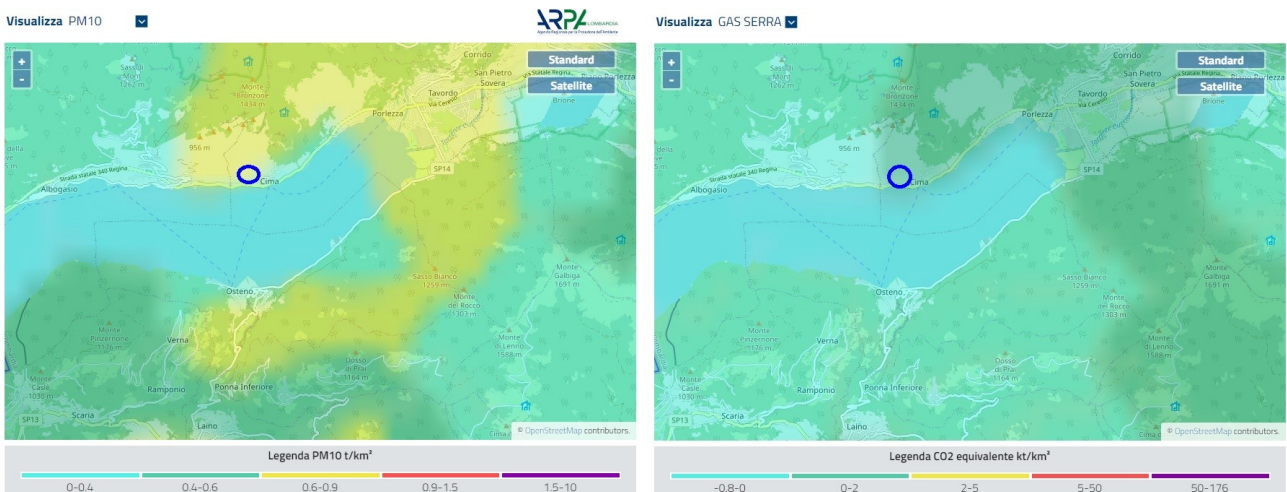
21.9 ARIA

Il progetto in esame determinerà ovviamente un incremento dei flussi veicolari esistenti e già attualmente transitanti sulla viabilità della zona in esame: Vito però il limitato numero di suite (15/20 stanze) l'aumento delle emissioni in atmosfera sarà limitato, tenendo anche in debito conto che i mezzi utilizzati dai clienti sono e saranno anche di tipo elettrico. Per quanto riguarda la nuova struttura saranno utilizzate tecnologie di ultima generazione per controllare le emissioni in atmosfera.

In generale comunque ecco i dati relativi a tutto il comune di Porlezza sulla qualità dell'aria ed emissioni:



Inventario delle emissioni



21.10 SOTTOSUOLO E VALORE AGRICOLO DEL SUOLO

Come già riferito nei capitoli precedenti lo studio geologico comunale pone l'area in esame in classe di fattibilità 3 e dove risulta essere non presente alcun rischio idraulico e geologico tecnico. Si veda anche la Relazione Geologica allegata al Progetto architettonico (GEOPLANET).

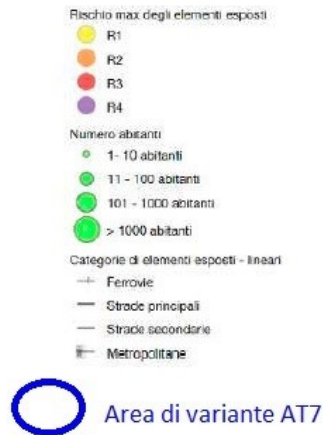
L'area infatti non rientra all'interno della conoide del T. Musa, dove la Direttiva Alluvioni vigente definisce la conoide come scenario idraulico raro ma di possibile riattivazione.

GEOPLANET

CARTA DEL RISCHIO



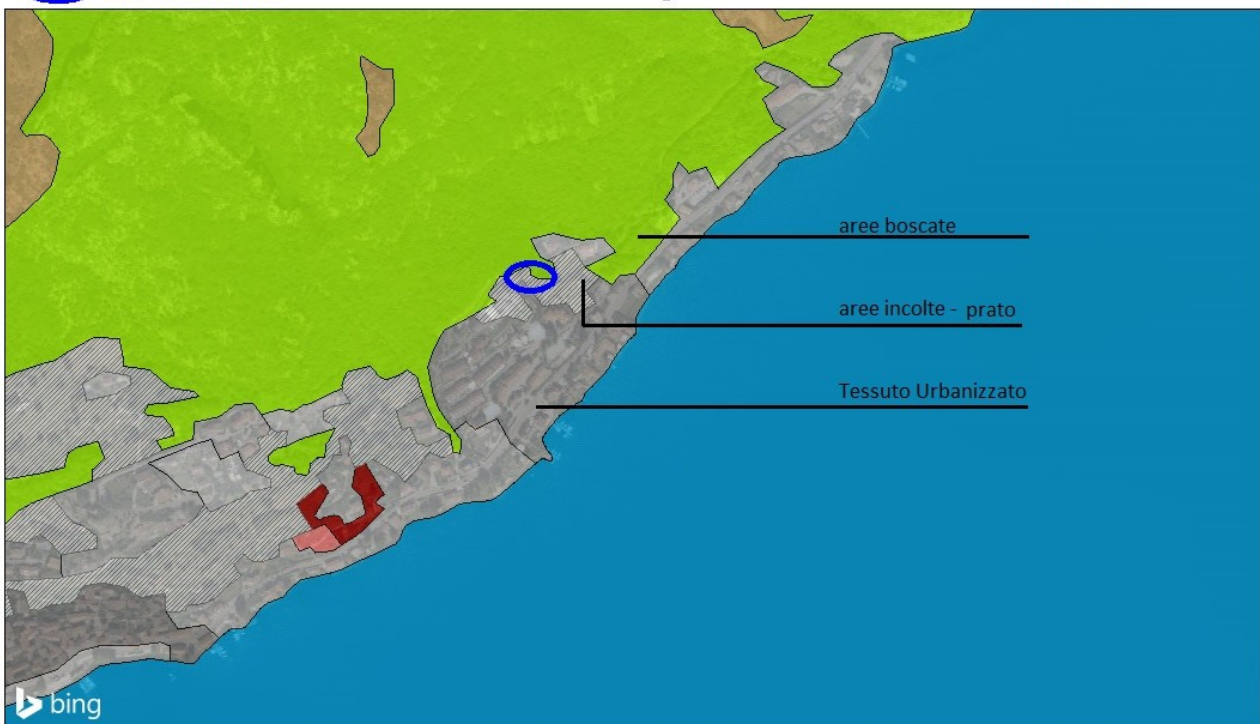
FIG.9 Estratto Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2022



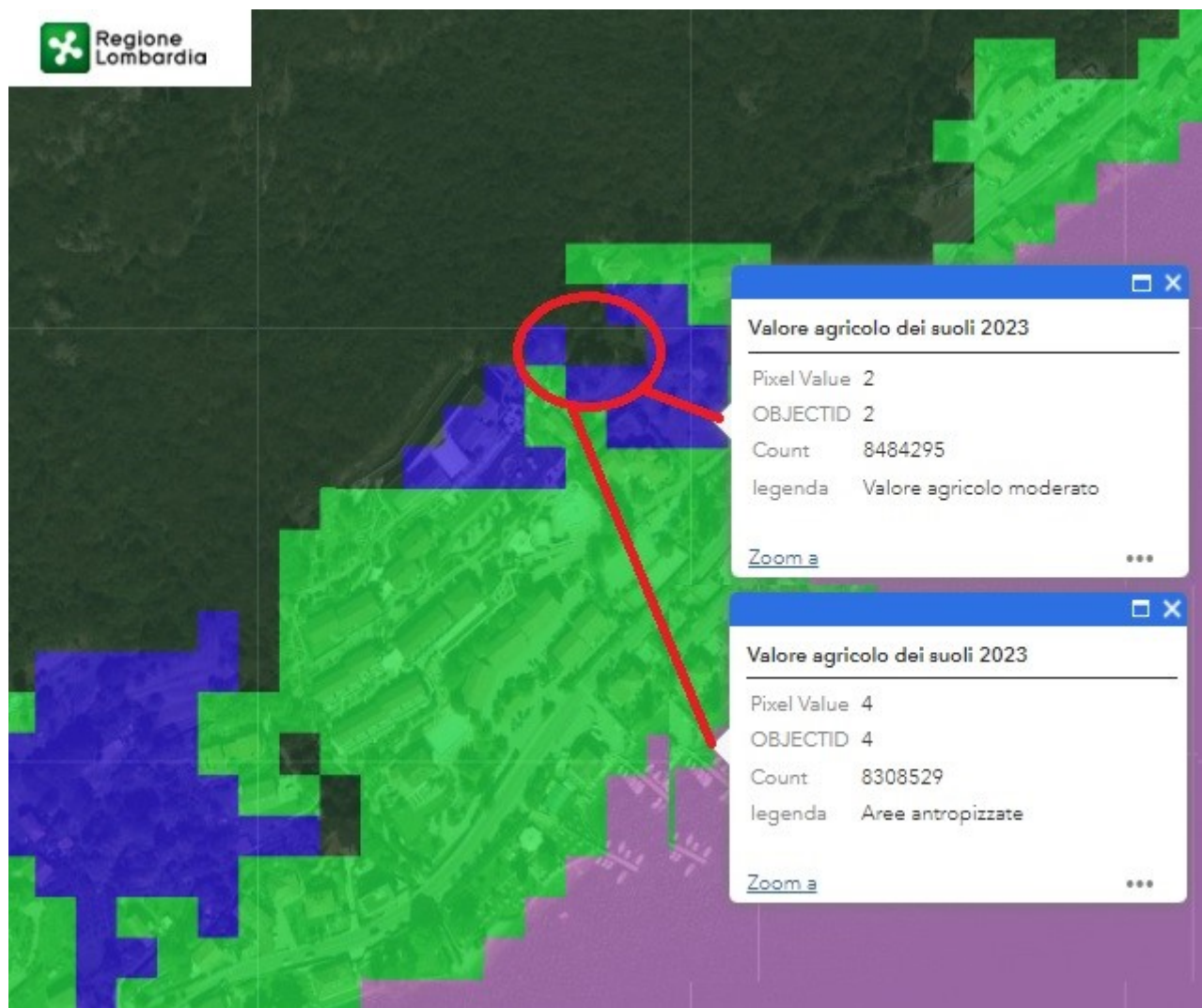
○ Area di variante AT7

Viewer Geografico

DUSAF 2021

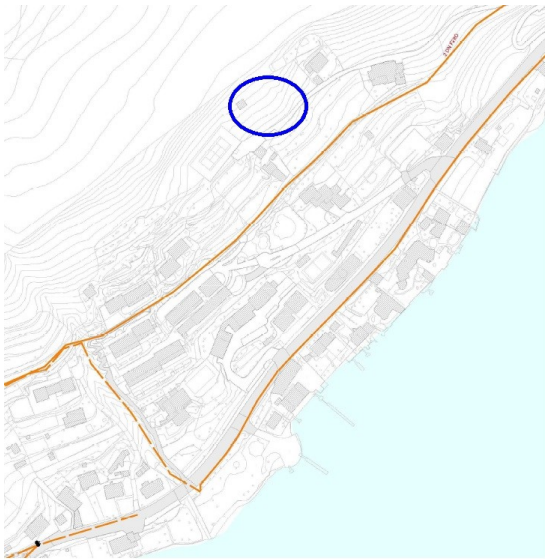


Zona AT7 sub A Variante > Valore agricolo moderato e Aree antropizzate

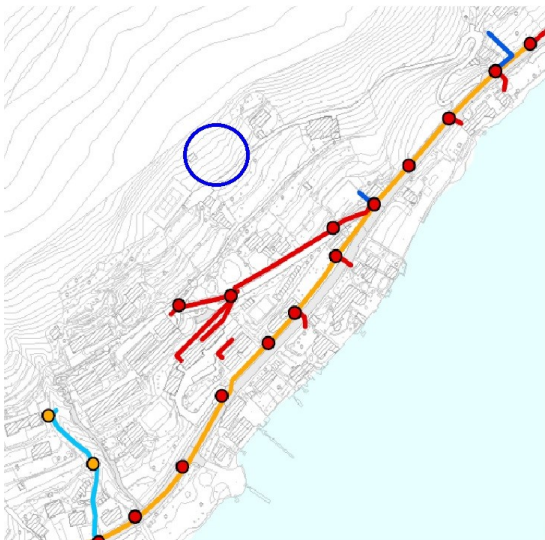


21.11 SISTEMA DEI SOTTOSERVIZI

L'area oggetto della Variante AT7 sub A, come già visto prima, è servita da: (estratti cartografici PUGSS) Acquedotto Comunale / Rete Enel / Rete Telecom / Fognature Comunali.



- TUBO RETE PORLEZZA
- TUBO RETE TAVORDO VECCHIO
- TUBO TAVORDO NUOVO
- TUBO BEGNA E PALO
- TUBO CIMA
- TUBI DI POMPAGGIO/DISTRIBUZIONE
- TUBO COSTA DELLE BAITE
- SARACINESCHE



- Legenda:**
- Confini comunali circostanti
 - Confine comunale
 - Pozzetti non relazionati
 - Pozzetti relazionati
 - Cavi in trincea non relazionati
 - Cavi in trincea relazionati
 - Infrastrutture non relazionate
 - Infrastrutture relazionate

COMUNE DI PORLEZZA PROVINCIA DI COMO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE I - 2018		
Adozione	Deliberazione C. C. n° del	del
Controllo/revisione	Deliberazione C. C. n° del	del
Approvazione	Deliberazione C. C. n° del	del
Publicazione		
Entrata in vigore		
Il Sindaco		Il Segretario Comunale
Il Responsabile del Progettamento		
Progettato: Dott. Arch. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'		
PUGSS		
Titolo Elaborato	n° Elaborato	
RETE IDRICA Settore ovest		PUGSS.01b
Variante n. I - 2018		
Data	Aggiornamento	Scala
LUGLIO 2020	APPROVAZIONE	1:2.000
Studio Maria Piazzoli Architetto e Urbanista Via S. Maria Maddalena, 10 - 22060 Porlezza (CO) - Tel. 031/8741111 - Fax 031/8741112		

COMUNE DI PORLEZZA PROVINCIA DI COMO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE I - 2018		
Adozione	Deliberazione C. C. n° del	del
Controllo/revisione	Deliberazione C. C. n° del	del
Approvazione	Deliberazione C. C. n° del	del
Publicazione		
Entrata in vigore		
Il Sindaco		Il Segretario Comunale
Il Responsabile del Progettamento		
Progettato: Dott. Arch. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'		
PUGSS		
Titolo Elaborato	n° Elaborato	
RETE TELEFONIA		PUGSS.04
Variante n. I - 2018		
Data	Aggiornamento	Scala
LUGLIO 2020	APPROVAZIONE	1:4.000
Studio Maria Piazzoli Architetto e Urbanista Via S. Maria Maddalena, 10 - 22060 Porlezza (CO) - Tel. 031/8741111 - Fax 031/8741112		

Il servizio di acquedotto serve capillarmente tutte le zone abitate del territorio comunale.

La situazione attuale dell'acquedotto presenta particolari criticità, soprattutto nella frazione di Cima e di Begna. Per tale ragione è stato realizzato un serbatoio di accumulo di 180 mc. Da parte di ARIA all'interno delle previsioni previste dalla convenzione urbanistica sottoscritta con il comune per l'attuazione dell'AT7 sub A.

21.14 INVARIANZA IDRAULICA

Il progetto relativo all'invarianza idraulica sarà sviluppato in sede di richiesta di permesso di costruire, ma in questa sede possiamo già anticipare le basi analitiche su cui il progetto si baserà e anticipare una possibile soluzione in riferimento a quanto già sviluppato per la struttura esistente di ARIA. Il tutto basandoci sulla relazione sviluppata nel 2019 dal geologo Dott. Geol. MAGGI Alessandro e l'aggiornamento 2024.

Il comune di Porlezza appartiene ad un'area considerata a bassa criticità idraulica (classe C) così come indicato nell'allegato C del Regolamento Regionale, ma essendo l'intervento di nuova costruzione collocato in Ambito di Trasformazione è assoggettato ai limiti per la classe A.

Allegato C - Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del regolamento

Comuni ricadenti nelle aree ad alta (A), media (B) e bassa (C) criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del regolamento:

Comune	Provincia	Criticità idraulica
PONTIDA	BG	A
PONTIROLO NUOVO	BG	B
PONTOGLIO	BS	B
PORLEZZA	CO	C
PORTALBERA	PV	B
PORTO CERESIO	VA	C

Tabella 1. Criticità idraulica del comune di Porlezza.

A prescindere dalla classe di intervento, che nel caso specifico risulta essere a *Impermeabilizzazione potenziale media* (sup. impermeabile tra 1000 e 10000 mq), per l'ambito di trasformazione rientra nella classe di criticità idraulica A, il R.R. (art. 9) prevede l'applicazione del metodo delle sole piogge, così come indicato nella TAB. 1 dell'art.9.

Tabella 1

CLASSE DI INTERVENTO	SUPERFICIE INTERESSATA DALL'INTERVENTO	COEFFICIENTE DEFLUSSO MEDIO PONDERALE	MODALITÀ DI CALCOLO	
			AMBITI TERRITORIALI (articolo 7)	
			Aree A, B	Aree C
0	Impermeabilizzazione potenziale qualsiasi	≤ 0,01 ha (≤ 100 mq)	qualsiasi	Requisiti minimi articolo 12 comma 1
1	Impermeabilizzazione potenziale bassa	da > 0,01 a ≤ 0,1 ha (≤ 1.000 mq)	≤ 0,4	Requisiti minimi articolo 12 comma 2
2	Impermeabilizzazione potenziale media	da > 0,01 a ≤ 0,1 ha (≤ 1.000 mq)	> 0,4	Metodo delle sole piogge (vedi articolo 11, comma 2, lettera d)
		da > 0,1 a ≤ 1 ha (da > 1.000 a ≤ 10.000 mq)	qualsiasi	
3	Impermeabilizzazione potenziale alta	da > 1 a ≤ 10 ha (da > 10.000 a ≤ 100.000 mq)	≤ 0,4	Procedura dettagliata (vedi articolo 11, comma 2, lettera d)
		da > 10 ha (> 100.000 mq)	> 0,4	

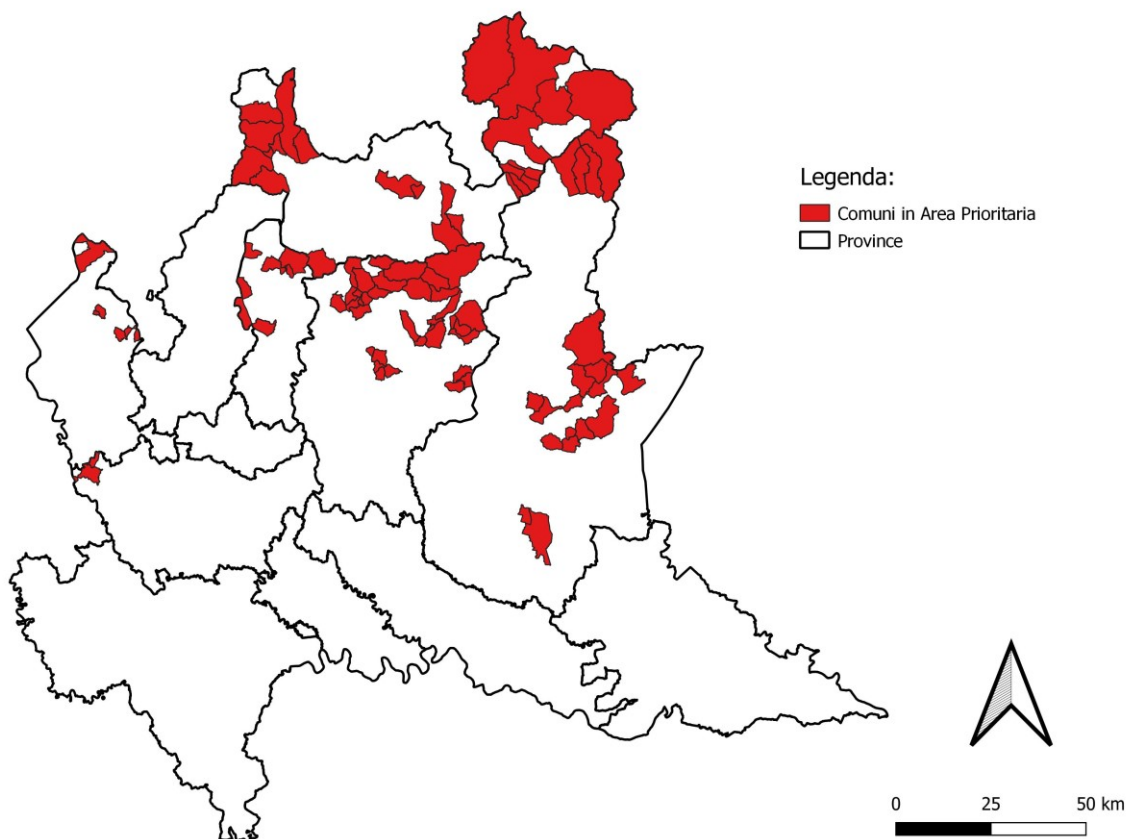
Tabella 2. Requisiti richiesti per l'invarianza idraulica.

Per consentire l'invarianza idraulica dei terreni in oggetto è necessario quindi inserire nella rete di collettamento delle acque meteoriche un vaso o **vasca di laminazione**, con la funzione di accumulare provvisoriamente un volume idrico calcolato con metodo delle sole piogge previsto dal Regolamento Regionale.

21.15 RADON

Fonte: <https://www.arpalombardia.it/>

AREE PRIORITARIE RISCHIO RADON



La Regione Lombardia ha pubblicato in data 28 Giugno 2023 sul BURL SO nr. 26 la prima identificazione delle aree prioritarie ex Decreto 101. L'elenco dei comuni in area prioritaria è stato pubblicato sulla GU della Repubblica Italiana n.211 del 9 settembre 2023 (pagina 12).

Nel rispetto di quanto richiesto dal D.Lgs. 101/2020 si è provveduto ad una prima identificazione dei comuni in cui le concentrazioni di radon indoor sono mediamente più elevate, secondo i criteri stabiliti dal decreto stesso (sono identificati in area prioritaria i comuni in cui la stima della percentuale di edifici che supera il livello di 300 Bq/m³ è superiore al 15%, dove la percentuale degli edifici è determinata con indagini o misure di radon effettuate o riferite o normalizzate al piano terra).

Il risultato è illustrato nella mappa nella quale sono presentati i primi comuni Lombardi classificati in area prioritaria ex D. Lgs. 101/2020 s.m.i. PORLEZZA non rientra nei comuni classificati in area prioritaria

Poiché non esiste un valore soglia al di sotto del quale il rischio è nullo, ci si aspetta in realtà che il numero di casi di tumore al polmone attribuibile al radon sarà maggiore nelle aree più densamente abitate che sono ubicate nella fascia di pianura, anche se in queste zone le concentrazioni di radon indoor sono mediamente più basse.

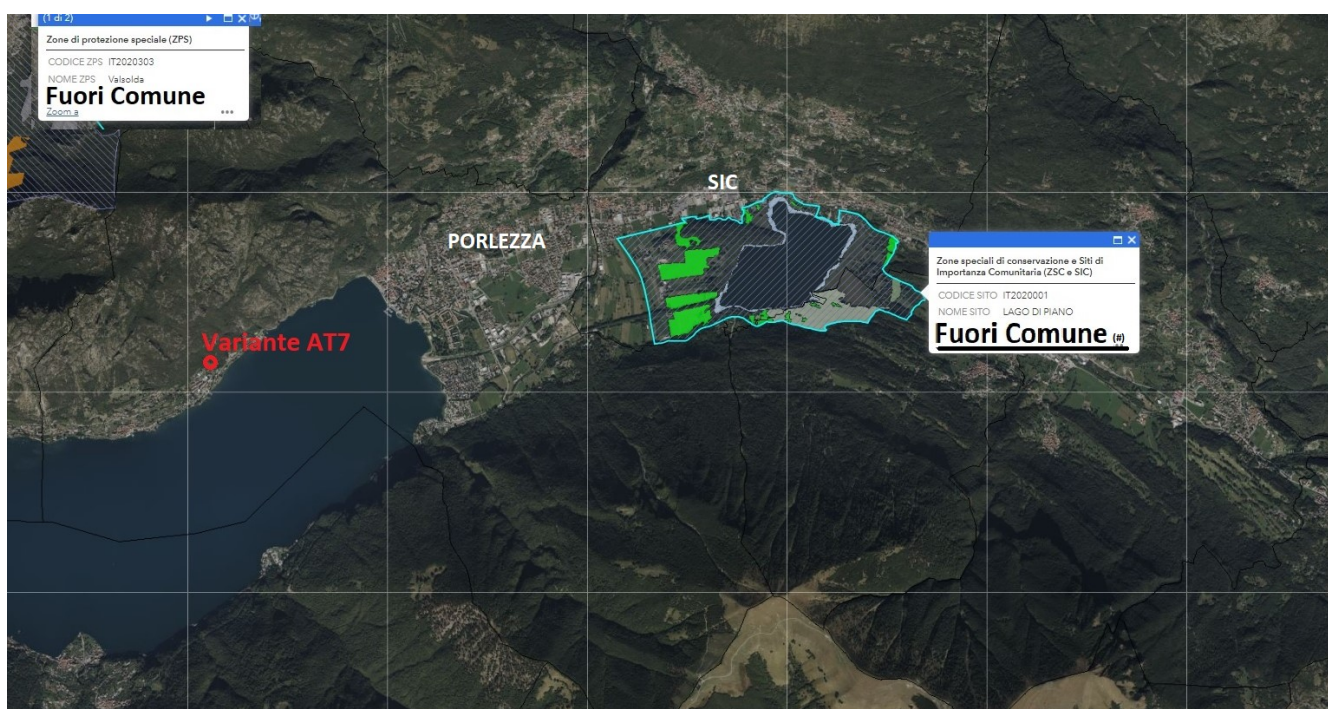
Indicazioni generali contro il RADON negli edifici: Per impedire l'entrata del radon nell'edificio, la superficie della costruzione a contatto con il terreno deve essere isolata. Pertanto è necessaria una platea di fondazione continua e le pareti a contatto con il terreno devono essere realizzate in calcestruzzo della classe di esposizione XC2. (fonte: <https://www.bag.admin.ch>).

21.16 VERIFICA EVENTUALI INTERFERENZE SITI RETE NATURA 2000 - VINCA

Sul territorio del Comune di Porlezza non ricade il sito di interesse comunitario CO IT2020001 LAGO DI PIANO, anche se l'area relativa al SIC è presente soltanto marginalmente sul confine con il Comune di Carlazzo, in fregio al lago di Piano collocato nella parte Est del Comune.

Il SIC coincide in gran parte con l'ambito della Riserva Naturale Lago di Piano ed è quasi totalmente collocato nel territorio del Comune di Carlazzo, non vi sono di fatto habitat naturali presenti sul territorio di Porlezza. L'area del SIC è collocata lungo la parte terminale della Val Menaggio che collega il Lario con il Ceresio; morfologicamente l'area è caratterizzata dal rilievo collinare della penisola di Brioni ed è collocata in un fondo valle dove è presente una forte integrazione tra gli ambiti naturali e le aree antropizzate. Le caratteristiche peculiari del SIC sono riportate nella figura sottostante.

Si tenga conto della distanza fisica con queste aree rispetto all'area di progetto (4,00 / 6,50 KM) e la natura della variante di tipo puntuale e con una funzione turistica non impattante sugli habitat del SIC, che determinato di fatto una non interazione tra le due realtà

**Zone speciali di conservazione e Siti di Importanza Comunitaria (ZSC e SIC)**

CODICE SITO IT2020001

NOME SITO LAGO DI PIANO

*

Habitat Natura 2000

CODICE HABITAT 6510

DESCRIZIONE HABITAT Praterie magre da fieno a bassa altitudine (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)

*

Habitat Natura 2000

CODICE HABITAT 3150

DESCRIZIONE HABITAT Laghi eutrofici naturali con vegetazione del Magnopotamion o Hydrocharition

*

Habitat Natura 2000

CODICE HABITAT 9180*

DESCRIZIONE HABITAT Foreste di versanti, ghiaioni e valloni del Tilio-Acerion

(#) solo confine comunale senza aree habitat

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:
- 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:
>Pressioni: A02; E02.03; G01; G02.08; H01.08; K01.02
> Minacce: A01; A02; E01.02; G01; G02; H01.08; K01.02.
potenziali impatti in cui si potrebbe incorrere la pianificazione attuativa:
<i>A. perdita di superficie di habitat e di habitat di specie;</i>
<i>B. frammentazione di habitat o di habitat di specie;</i>
<i>C. perdita di specie di interesse conservazionistico;</i>
<i>D. perturbazione alle specie della flora e della fauna;</i>
<i>E. diminuzione delle densità di popolazione;</i>
<i>F. alterazione della qualità delle acque, dell'aria e dei suoli;</i>
<i>G. interferenze con le relazioni ecosistemiche principali che determinano la struttura e la funzionalità dei siti.</i>



STUDIO DI INCIDENZA DEL PGT VIGENTE – OTTOBRE 2014

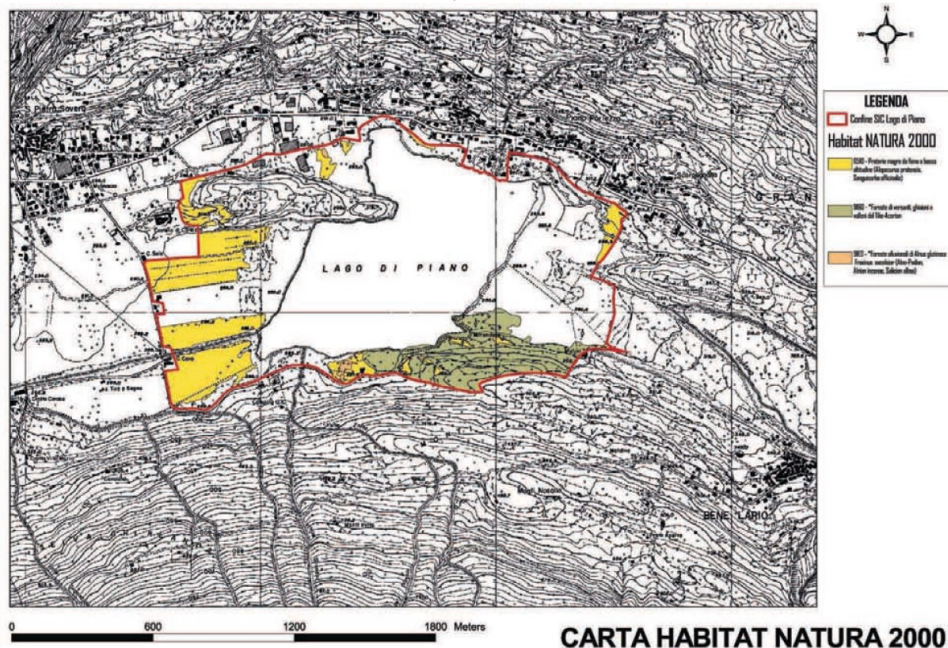
“L’ambito di trasformazione AT_7-subA e AT_7-subB si colloca all’interno di un’area recettiva turistica consolidata localizzata ad una distanza cospicua dal SIC e dallo ZPS (almeno 4-6.5 km in linea d’aria). Non sono pertanto individuabili rapporti con gli aspetti critici A-F sopra riportati.

“ (...) non vengono intaccati in modo significativo i diversi elementi della Rete Ecologica in quanto non costituiscono di fatto un elemento di discontinuità territoriale e quindi di ulteriore frammentazione.”

“ (...) Per quanto riguarda gli interventi per i quali è stata individuata un’interferenza significativa di media intensità, ovvero gli ambiti AT_1, AT_2, AT_3-subC, AT_6, AT_7-subA/B/C, occorrerà individuare delle forme di mitigazione che siano rivolte ad un miglioramento della connessione ecologica locale.”

“soluzioni progettuali che limitino l’impatto visivo e l’utilizzo di materiali trasparenti e riflettenti, realizzazione di una fascia di vegetazione, di ampiezza variabile, ricostituzione di elementi tradizionali del paesaggio, (...)”

Soluzioni previste dal progetto di piano attuativo oggetto del presente RAP.



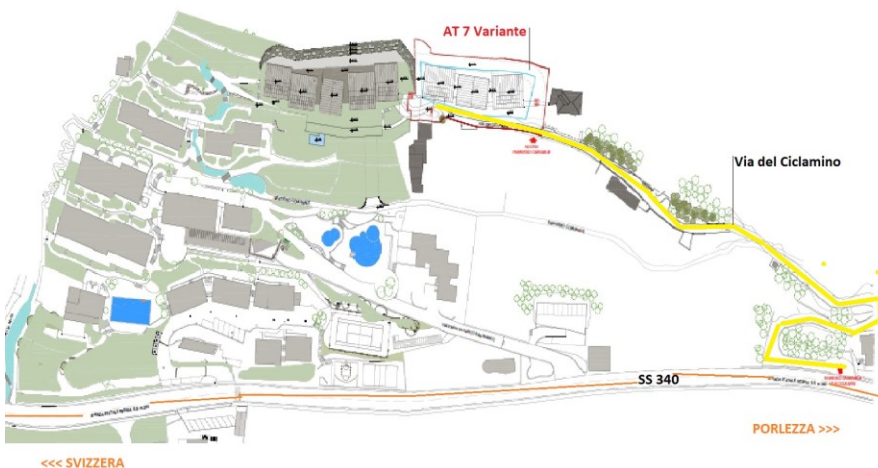
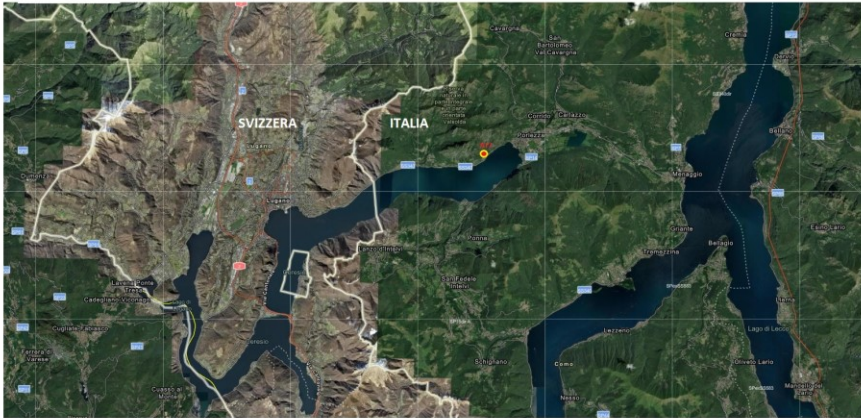
SCREENING PER VARIANTE PGT AT7 SUB A 2024

Vista 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.

La procedura di Valutazione di Incidenza è lo strumento individuato dalla Direttiva Habitat per conciliare le esigenze di sviluppo locale e garantire il raggiungimento degli obiettivi di conservazione della Rete Natura 2000. Il **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. Si utilizza quindi il **“Modulo per lo screening di Incidenza per il proponente Allegato F alla dgr 4488/2021”**. Questo è il nostro caso.

La Variante non crea interferenze con la tutela della vegetazione e della fauna dei Siti rete natura 2000.

21.17 MOBILITA' E PARCHEGGI



Mobilità Veicolare. L'accesso avviene in forma obbligata dalla strada SS 340 che collega Porlezza alla Svizzera e a Menaggio. Via del Ciclamino serve in modo esclusivo la zona di progetto insieme al tessuto urbano residenziale esistente. La strada è a fondo cieco. Via del ciclamino è di proprietà Imm. Peonia.

SS 340 dir

Il tracciato della Strada Statale 340ha origine nel capoluogo, costeggia la riva occidentale del lago, con percorso a volte stretto e tortuoso, sino a Menaggio. A Menaggio la strada abbandona il lago di Como, la cui sponda orientale continua a essere percorsa da una diramazione, la SS 340 dir. La SS 340 sale, invece, a est del ramo orientale del Ceresio, raggiungendo Porlezza. Da Porlezza inizia a costeggiare la sponda del ramo nord orientale del Lago di Lugano, con un percorso caratterizzato da sede stradale più stretta e una lunga galleria. Oltre la località Oria (frazione del comune di Valsolda) è situata la dogana e poco più avanti il confine di stato con il Canton Ticino (Svizzera).

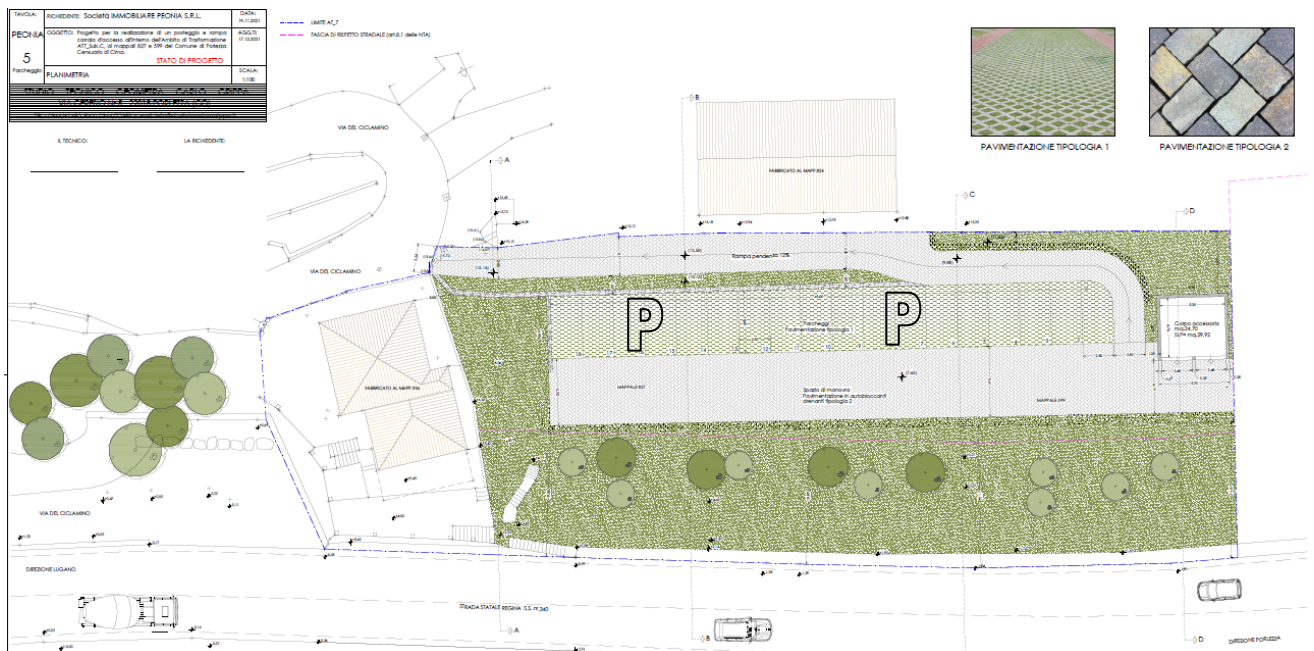
Trasporto pubblico. Servizio presente con la linea di autobus extraurbana: C_12 Menaggio - Porlezza – Lugano fornita da ASF, mentre le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Lugano o Como.

La struttura avrà 22 posti auto interrati che soddisfano le necessità delle 12 suite e spazi di servizio e ristorante. Altri posti sono previsti in via del Ciclamino (AT7C).

Infatti in via del ciclamino è stato realizzato un 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

(Segnalazione Certificata Inizio Attività del 7.12.2021 prot. 10695)



21.18 PAESAGGIO

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.



Regione Lombardia – gennaio 2010 / PPR - Indirizzi di tutela

2.3 PAESAGGI DEI LAGHI INSUBRICI

INDIRIZZI DI TUTELA

La tutela va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici. Difesa, quindi, della naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti, delle condizioni idrologiche che sono alla base della vita biologica del lago (dal colore delle acque alla fauna ittica, ecc.) delle emergenze geomorfologiche. Vanno tutelate e valorizzate, in quanto elementi fondamentali di connotazione, le testimonianze del paesaggio antropico:

borghi, porti, percorsi, chiese, ville. In particolare una tutela specifica e interventi di risanamento vanno previsti per il sistema delle ville e dei parchi storici.

La disciplina di tutela e valorizzazione dei laghi e dei paesaggi che li connotano è dettata dall'art. 19 della Normativa del PPR.

Le nuove eventuali aggiunte edilizie devono rispettare le caratteristiche dell'impianto urbanistico del sistema insediamenti-percorrenze.

Dal punto di vista paesaggistico l'area di ampliamento, posta in una radura terrazzata, è circondata da zone alberate che ne delimitano in modo chiaro paesaggisticamente la sua conformazione, ma determinano anche una cortina naturale di mitigazione.

Nella zona a sud lungo via dei ciclamini sono comunque già presenti alberature di alto fusto sulla proprietà confinante che fungono da elementi filtro e cuscinetto visivo.

Come già detto l'area di progetto, incastonata nella parte libera della montagna, per dimensione e struttura del progetto edificato, è non visibile dall'osservatore posto lungo la SS 340 o edificato limitrofo. Mentre per l'osservatore posto nel lago o sulla sua sponda verso Claino, essa si struttura in continuità con il paesaggio già edificato mimetizzandosi con esso. Il progetto prevede di porre i nuovi edifici in una quota minore di quella dell'edificio esistente, ricreando così l'effetto terrazzamento, tipico dell'area.



22 SINTESI ANALISI SWOT AZIONI VARIANTE AT7 SUB A

La proposta dal punto di vista ambientale è sintetizzabile secondo la seguente analisi SWOT.

PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
Coerenza con programmi e piani di livello generale (PTR, PTCP, GEOLOGICO, RUMORE)	Nessuno
utilizzo di aree verdi oggi incolte e già afferenti alla proprietà e alla struttura esistente.	Nuovo consumo di suolo se pur ridotto, in parte compensato con un'area verde ad ovest "stralciata" dall'AT7 che rimarrà a prato terrazzato ma non inserita nella rete ecologica.
Abbattimento degli impatti ambientali visto l'utilizzo di materie e tecnologie di nuova generazione.	Impatti derivanti da una nuova costruzione, da mitigare con una progettazione architettonica e paesaggistica mirata al contesto in cui si colloca il nuovo edificio.
Semplicità del progetto urbanistico in rapporto al tessuto edificato esistente e al paesaggio naturale circostante. Importanti mitigazioni ambientali.	Minimi impatti sui comparti confinanti in quanto non si modificano sostanzialmente i rapporti "visivi" e dati ambientali già esistenti.
Coerenza con il paesaggio esistente e le sue strutture morfologiche. Infatti Il progetto prevede di porre i nuovi edifici in una quota minore di quella dell'edificio esistente, ricreando così l'effetto terrazzamento, strutture storiche rappresentative delle aree libere delle pendici che si affacciano sul lago di Lugano.	Impatto ridotto per l'osservatore posto sua dal lago sia in prossimità dell'edificio. Mitigazione visiva con alberature di contorno.
Nessun impatto con le componenti naturali circostanti.	Monitoraggio in fase di cantiere e durante l'operatività della struttura, per rumore e polveri. Eventuali azioni di mitigazione temporanea e se del caso strutturale.
Supporto alla crescita economica del Comune (nuovi posti di lavoro) e del sistema turistico del lago di Lugano.	Nessuno

23 CRITERI DI VALUTAZIONE AMBIENTALE DELLA VARIANTE PGT - ALLEGATI I E II DELLA DIRETTIVA 2001/42/CE

1. In quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative.

Le integrazioni apportate con la Variante AT7 sub A modificano in misura minima il quadro prefigurato dallo strumento urbanistico generale vigente. Esse risultano in linea e coerenti gli obiettivi e le strategie di fondo fissate dallo stesso PGT Vigente (anche in forza della sopraggiunta normativa Regionale in tema di consumo di suolo – LR 31/2014), che rimane comunque elemento di riferimento e di indirizzo per piani e programmi attuativi con esso compatibili.

2. In quale misura il piano influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.

Le modifiche introdotte con la Variante PGT AT7 Sub A non si ripercuotono in forma significativa su altri piani e programmi sovracomunali, né interferiscono con quelli dei Comuni contermini. Infatti si introducono puntuali adeguamenti alla classificazione di PGT per il solo AT7 sub A.

3. La pertinenza del piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Come si può evincere dai contenuti del presente documento relativo alle aree oggetto di Variante, le modifiche introdotte, per la loro tipologia, dimensione ed ubicazione e contenuti, non contrastano con i principi dello sviluppo sostenibile. La Variante è oggettivamente in linea con quanto già asseverato nella procedura di VAS relativo al PGT Vigente per l'ambito AT7.

4. Problemi ambientali pertinenti al piano.

Non risultano oggettivamente nuovi importanti problemi di carattere ambientale derivanti dalle modifiche proposte dalla Variante, visto anche quanto già accaduto per la struttura ARIA già realizzata. Un'attenzione andrà posta in sede di realizzazione e gestione del nuovo spazio, in modo da far coesistere in modo equilibrato le esigenze di mercato con quelle di una buona qualità ambientale del contesto edificato. Per fare ciò si dovranno attivare azioni di monitoraggio.

5. La rilevanza del piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

Non si rilevano interazioni rilevanti tra la normativa comunitaria nel settore ambiente e la Variante al PGT. Inoltre non vi è l'interazione diretta o ricadute secondarie con i siti della rete natura 2000 (SIC-ZPS).

24 GLI EFFETTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI – MITIGAZIONI DELLA VARIANTE

Analisi di sintesi degli elementi di criticità.

<ul style="list-style-type: none"> Biodiversità
<p>Le modifiche non influiranno sulla biodiversità in quanto si interviene su aree ubicate all'interno di una zona ricettiva esistente ed in ambiti già antropizzati (TUC) o su aree con previsioni di sviluppo (AT7 sub A) già previste e valutate/monitorate dalla VAS del PGT Vigente con esito positivo. La previsione di AT7 sub A si colloca in un'area con una classificazione "tessuto antropizzato" e "valore agronomico moderato", come certificato dai dati SIARL e DUSAF della Regione Lombardia.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Popolazione e salute umana
<p>Vista la tipologia degli interventi dalla Variante, non sembrano emergere ad oggi particolare criticità per la popolazione e la salute umana.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Flora e fauna
<p>Le azioni previste dalla Variante AT7 Sub A intervengono di fatto su aree ubicate a ridosso di un tessuto edificato (zone già previste e valutate/monitorate dalla VAS del PGT Vigente). Per tali ragioni le ricadute sulla flora e sulla fauna locale, sono minime viste l'ubicazione dei comparti (zone con spazi liberi ma inglobate nel tessuto consolidato, con una viabilità esistente di connettività) e il basso valore naturale – vegetazionale – agricolo delle aree coinvolte.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Suolo
<p>Vi è di fatto nuovo consumo di suolo al di fuori del Tessuto urbano Consolidato (TUC). Non sono coinvolte aree agricole nello stato di fatto ma zone incolte con macchia boscata. Questo perché la nuova struttura deve essere continua e contigua con il fabbricato ricettivo già esistente di ARIA. L'area coinvolta è limitata (circa 1.847 mq).</p>
<ul style="list-style-type: none"> Acqua
<p>Non si rilevano criticità nei confronti delle acque in generale e sul sistema dei corsi d'acqua. La variante rispetta le disposizioni della Legge Regionale 4/2016 (invarianza idraulica).</p>
<ul style="list-style-type: none"> Risorse idriche
<p>Per quanto riguarda approvvigionamento idrico si farà riferimento a quanto già previsto per la struttura ricettiva esistente.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Aria
<p>La nuova zona comporta ovviamente un aumento, seppur molto limitato, delle emissioni in atmosfera correlate dal riscaldamento, dal traffico leggero e pesante indotto dalla nuova attività e pertanto devono essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente volte in particolare a promuovere l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi. In particolare, per i processi di combustione dovrà essere impiegato, ove tecnicamente possibile, il gas metano, evitando combustibili più inquinanti. Pertanto nella progettazione degli edifici si devono valutare idonee soluzioni in grado di limitare il più possibile la dispersione di calore.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Paesaggio
<p>Le trasformazioni del paesaggio previste dalla Variante PGT per il nuovo spazio ricettivo ovviamente trasformano la situazione odierna dell'area libera, con l'inserimento di nuovi edifici che trovano delle attenzioni in termini di impatti visivi e di colorazione. Inoltre il progetto sistemi di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (quali il solare fotovoltaico). La Variante però non determina nessuna modifica</p>

dei coni visuali verso il Lago di Lugano oggi consolidati, riferiti a tutto il tessuto edificato consolidato, in quanto gli edifici sono posti in maniera defilata alle spalle delle costruzioni esistenti. Rispetto all'osservatore posto lungo le rive o all'interno del Lago di Lugano, la struttura è percepita in continuità con quella esistente. Le indicazioni fornite al progetto (si veda capitolo finale) abbinano una serie di attenzioni già in parte presenti nel progetto, con altre mirate al corretto inserimento paesaggistico di tipo "qualitativo" più che "quantitativo" e ad una minimizzazione degli impatti in fase di cantiere

- **Patrimonio culturale**

Non si prefigurano specifici impatti sugli aspetti culturali del patrimonio esistente.

- **Rumore**

La nuova struttura è progettata con sistemi acustici moderni che di fatto annullano l'impatto. Comunque sarà predisposta in fase di rilascio del permesso di costruire una valutazione previsionale di impatto acustico, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione.

- **Natura transfrontaliera degli effetti**

Gli effetti dell'attuazione della Variante Parziale non hanno estensione transfrontaliera, in quanto tutti interni al territorio comunale.

24.1 MITIGAZIONI PROPOSTE E MONITORAGGIO

La Variante all'AT7 Sub A dovrà governare il processo di trasformazione previsto attraverso il monitoraggio degli effetti ambientali prodotti da tali azioni e mitigando gli eventuali impatti.

Gli impatti producibili dovranno essere controllati e ridotti attraverso il **RECEPIMENTO DELLE MITIGAZIONI DI SEGUITE PROPOSTE:**

- | | |
|----|---|
| a) | Presa d'atto che il Piano Attuativo prevede delle zone alberate e/o singoli esemplari collocati strategicamente, con funzione di schermature verdi e zone filtro, soprattutto al confine est e ove possibile verso l'affaccio verso lago, impiegando specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone. In questa zona sono comunque già presenti alberature di alto fusto sulla proprietà confinante che fungono da elementi filtro/mitigazione visiva. |
| b) | Presa d'atto che il Piano Attuativo prevede materiali di finitura e cromatismi degli edifici simili alla struttura ARIA esistente, in modo da ridurre la percezione volumetrica degli stessi. |
| c) | Presa d'atto che il Piano Attuativo prevede di utilizzare fonti energetiche rinnovabili per gli impianti tecnologici, con una colorazione non riflettente e compatibile con il contesto. |
| d) | Presa d'atto che il Piano Attuativo prevede di recuperare le acque meteoriche, raccolte dai piazzali e dai tetti, che non devono essere disperse nel terreno. (invarianza idraulica) |
| e) | Prevedere appositi spazi dedicati e mascherati per la raccolta dei rifiuti. |
| f) | Utilizzare soluzioni per il recapito delle acque meteoriche nel sottosuolo mediante trincee drenanti e manufatti disperdenti – vasche di laminazione (invarianza idraulica). |
| g) | Per contenere possibili impatti (odori e/o polveri) durante le fasi di cantiere, derivanti dalla movimentazione dei mezzi meccanici e dalle operazioni di scavo si dovrà applicare quanto indicato nel Titolo II del Regolamento Locale di Igiene (art.2.5.31) come: |
| | <ul style="list-style-type: none"> ● utilizzare mezzi telonati per il trasporto del materiale, per la non dispersione di polveri; ● spegnere il motore durante le operazioni di carico/scarico dell'automezzo; ● coprire il materiale polverulento con teli traspiranti o comunque mantenerlo umido in modo da minimizzare la dispersione di polveri; ● utilizzare mezzi di cantiere che rispondano ai limiti di emissione previsti dalle normative vigenti, ● impiegare barriere mobili, nelle aree di cantiere in prossimità di recettori sensibili, atte a ridurre la dispersione di polveri; |

Il monitoraggio dell'applicazione delle misure contenute nel presente RAP è demandato all'Ufficio Tecnico Comunale.

25 CONCLUSIONI

Come è noto il Rapporto preliminare non rappresenta il momento conclusivo della procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS.

In particolare non è questa la sede per fare la “valutazione finale” del Piano che, viceversa, si forma:

- ❖ con il contributo dei Soggetti competenti in materia ambientale e degli Enti territorialmente interessati nonché del Pubblico interessato,
- ❖ dopo la Conferenza di verifica,
- ❖ con la decisiva sintesi a cura dell’Autorità competente d’intesa con la Procedente.

La Variante per l’Ambito di Trasformazione AT7 Sub A per l’ampliamento della struttura ricettiva ARIA già esistente in linea con le scelte del PGT Vigente e ai sensi dell’art. 5 della LR 31/2014, ha minime implicazioni sul contesto edificato e naturale della frazione Cima e crea delle situazioni di perturbazione ambientale che possiamo definire ‘ordinarie’.

Ovvero che non destano elevata preoccupazione per quanto riguarda la loro componente ambientale e sociale, vista la morfologia del sito (area in parte pianeggiante, parte terrazzata, parte in declivio), visto il contesto residenziale-turistico già esistente in cui si colloca l’AT e con l’attuale uso incolto.

Pur essendo l’unica zona possibile per l’ampliamento della struttura ricettiva esistente, già nel suo stato di fatto e “memoria storica” (area dei terrazzamenti priva di alberature), essa si presta per un naturale, ma mirato, utilizzo antropico.

La Variante non determina una modifica di ambiti naturalistici ad alta qualità “ambientale” o zone boscate vincolate dal Piano d’indirizzo forestale (PIF).

L’area di Variante non interessa zone agricole strategiche.

L’analisi dei fattori ambientali collegati alle trasformazioni conseguenti alla Variante, definiscono un bilancio neutro di fatto tra criticità e potenzialità derivati dalla scelta di piano (si veda analisi SWOT).

La trasformazione del paesaggio avviene in forma ponderata/ specifica / rispettosa del luogo, secondo una composizione architettonica della nuova struttura che richiama l’esistente, con un linguaggio semplice e oramai riconosciuto nel paesaggio consolidato delle rive del lago. Questo in abbinamento l’uso di materiali idonei al contesto, simili alla struttura di ARIA già costruita.

La Variante non impatta sui siti SIC della Rete natura 2000

La Variante no ha carattere transfrontaliero.

Valutando quindi quanto emerso dal lavoro di analisi compiuto dal presente documento, si può affermare che in senso generale le scelte della Variante per l’AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7 Sub A risultano complessivamente compatibili con i caratteri territoriali, alla componente ambientale e a quella sociale – economica del Comune di Porlezza (CO) – frazione Cima.

Si suggerisce quindi all’autorità competente che detta Variante AT7 Sub A possa NON ESSERE ASSOGGETTATA ALLA PROCEDURA DI VAS.

///