

ALLEGATO A

PARERE IN MERITO ALLA PRIMA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.), AGGIORNAMENTO COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL TERRITORIO COMUNALE DI DONGO E REGOLAMENTO EDILIZIO, AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, DELLA L.R. N. 12/2005.

DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 5 DEL 21/03/2024

RIFERIMENTI PROCEDURALI

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) - approvato con DCR n. 951 del 19/01/2010 e integrato ai sensi della l.r. 31/2014 con DCR n. 411 del 19/12/2018¹ (BURL n. 11 del 13/03/2019 serie avvisi e concorsi) - all'interno del Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato dal Comune di Dongo (CO) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della l.r. 12/2005, all'accertamento dell'idoneità dello strumento adottato a concorrere al conseguimento degli obiettivi assunti nel Piano Regionale e, in particolare, alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale **"Ambito del Lago di Como"** (PTR cap.3.2 del Documento di piano) che comporta l'obbligo dell'invio in Regione del Piano comunale per la verifica di compatibilità².

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario di competenza regionale sopracitato, nell'attività di verifica - in capo alla Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi - è stata coinvolta la Struttura Paesaggio della medesima D.G. Territorio e Sistemi verdi.

La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata, come previsto dall'art.13, comma 5 della L.R. 12/05, con riferimento alla compatibilità del Documento di Piano (DdP). Tuttavia, nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi allo strumento nella sua interezza, ricomprendendo anche le modifiche apportate al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS), i quali concorro, per quanto di competenza, a tradurre le strategie contenute nel Documento di Piano in azioni e norme attuative.

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

Gli esiti del procedimento istruttorio regionale sono stati oggetto di incontro preliminare con i referenti dell'Amministrazione comunale ed i tecnici estensori del Piano tenutosi in videoconferenza il giorno 03/07/2024³. È stato pertanto garantito il confronto con il Comune secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005.

PREMESSA

Il PGT vigente del Comune di Dongo è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 27/10/2014, pubblicata sul BURL - serie Avvisi e Concorsi - n. 6 del 04/02/2015, ed è stato oggetto di una sola variante puntuale riguardante l'ambito di trasformazione AT21, a destinazione commerciale, per il quale è stato approvato il relativo Piano Attuativo in variante al PGT vigente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 30/11/2018, pubblicata sul BURL – Serie avvisi e Concorsi - n. 6 del 06/02/2019.

La validità del Documento di Piano è stata prorogata con D.C.C. n. 27 del 29/07/2019, ai sensi dell'art. 5 comma 5, della L.R. n. 31/2014.

La procedura in oggetto è proposta in Bilancio Ecologico del Suolo (BES) ai sensi del c. 4⁴ dell'art. 5 della L.R. 31/2014, non avendo ancora la Provincia di Como provveduto a adeguare il proprio PTCP ai sensi della L.R. 31/2014.

¹ PTR: ultimo aggiornamento approvato con D.c.r. n. XII/42 del 20/6/23 pubblicata sul BURL SO n.26 del 1/7/23.

² cfr. Strumenti Operativi del PTR - *Tabella "Elenco Comuni tenuti all'invio del PGT (o sua variante) in Regione (l.r. 12/2005 art. 13 comma 8)*

³ All'incontro erano presenti in rappresentanza del Comune di Dongo: Ing. Denis Dell'Era (referente ufficio tecnico del comune), Urbanista Marco Mazza (estensore dello strumento in esame), i geologi Daniele Alpago e Paolo Dal Negro (referenti per la componente geologica del PGT).

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

Il Documento di Piano elabora uno scenario strategico composto da obiettivi che propongono, in sintesi, la riduzione del consumo di suolo, la tutela del suolo dai danni provocati dal dissesto idrogeologico, la rigenerazione urbana dell'edificato esistente e la sostenibilità urbanistica e ambientale delle trasformazioni.

Si riscontra una sostanziale conferma degli assetti pianificatori esistenti, in quanto vengono riconfermati i 17 ambiti soggetti a trasformazione urbanistica previsti nel PGT vigente; tuttavia, si rilevano alcune modifiche puntuali sotto sintetizzate:

- Rispetto agli Ambiti di Trasformazione già previsti, viene fatta una distinzione tra Ambiti di Trasformazione (AT) e Ambiti di Rigenerazione urbana (AR), a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 18/2019. In particolare, gli ambiti AT04, AT17, AT18 e AT19 diventano rispettivamente AR01, AR02, AR03 e AR04;
- Vengono inseriti due nuovi ambiti di Trasformazione, l'AT22 e l'AT23, con destinazione rispettivamente artigianale e residenziale;
- Viene previsto un nuovo Ambito di Rigenerazione, l'AR05, a destinazione artigianale, industriale e residenziale (nel limite massimo del 10% della SL consentita), attualmente occupato da fabbricati industriali appartenenti all'ex complesso Falck in fase di dismissione;
- Vengono previste delle modifiche di perimetrazione su Ambiti di Trasformazione già esistenti.

Rispetto al PGT vigente si rileva un aumento della SF di mq. 2.588 derivante dalla previsione dei due nuovi ambiti AT22 e AT23, compensato con una restituzione a superficie agricola o naturale di altre aree, nel rispetto dei criteri di riduzione del consumo di suolo definiti dalla L.R. 31/2014. Si registra quindi un saldo che restituisce circa 3.175 mq di superficie urbanizzabile alla destinazione agricola o naturale, garantendo un BES positivo.

Prendendo atto di quanto dichiarato negli elaborati adottati in merito al rispetto del BES non superiore a zero, per le puntuali valutazioni e più in generale per la corretta applicazione dei criteri dell'integrazione del PTR sul contenimento del consumo di suolo, si rimanda al parere di compatibilità della Provincia di Como, competente ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/2014.

Con riferimento ai contenuti della Delibera in oggetto e col fine di massimizzare la chiarezza e la trasparenza degli atti in materia di pianificazione, si invita l'Amministrazione Comunale a esplicitare in modo univoco, oltre che negli allegati tecnici, anche nella delibera di approvazione del PGT che lo strumento urbanistico in questione viene approvato con il criterio del Bilancio Ecologico del consumo di suolo ai sensi dell'art. 5 comma 4 (primo periodo) della L.R. 31/2014 e che si rimanda a successive varianti, o alla prossima scadenza del DdP, l'adeguamento al PTR integrato ai sensi della L.R. 31/14 (o al PTCP eventualmente nel frattempo adeguato), secondo le modalità e le tempistiche indicate dall'art. 5 della medesima legge.

Contestualmente all'adozione della variante generale in oggetto sono poi stati adottati l'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, per l'adeguamento alle previsioni del PGRA del bacino del fiume Po', di cui alla D.G.R. 19 giugno 2017 - n. X/6738 e per il recepimento del Documento Semplificato di Rischio Idraulico di cui al Regolamento Regionale n.7/2017 e s.m.i.. È stato altresì adottato l'adeguamento del regolamento edilizio comunale alle indicazioni della DGR n. 695 del 24 ottobre 2018.

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

In relazione al quadro programmatico sovra locale, il Piano di Governo del Territorio del Comune di Dongo assume a riferimento il **Piano Territoriale Regionale** e il PTCP della Provincia di Como, con i quali è stata sviluppata un'analisi di coerenza negli elaborati del Documento di Piano.

In particolare, il tema della coerenza tra PGT e PTR è oggetto di una sezione dettagliata del Piano⁵, finalizzata ad esplicitare il processo di adeguamento del piano comunale al PTR, attraverso il riconoscimento del Comune di Dongo nel **Sistema Territoriale dei Laghi** e la rispondenza alla scala locale degli obiettivi regionali, mediante una modalità che associa, ad ogni obiettivo territoriale regionale, gli elaborati del Documento di Piano che espletano il trattamento specifico di quei contenuti, riportando il riferimento alla specifica sezione della *Relazione* (allegato DP.7 al DdP) o agli elaborati cartografici.

Nello specifico, come si evince dalla *Relazione*, gli obiettivi generali vengono declinati mediante tre strategie di piano principali (1. *Valorizzare la rete ecologica comunale e il paesaggio locale*, 2. *Rigenerare il tessuto urbanizzato esistente e contrastare il consumo di suolo*, 3. *Potenziare l'economia legata al turismo lacustre, ai servizi e allo*

⁵ Allegato del DdP – QC. 6.1 Verifica di coerenza con il PTR.

sport) declinate, a loro volta, in azioni specifiche. Utile ai fini della comprensione delle macro-strategie di piano è la tavola *DP.1 Strategie di Piano*, in cui accanto ad un quadro conoscitivo del territorio comunale declinato nei tre sistemi individuati (insediativo, dei servizi e agricolo – ambientale), viene riportata la mappatura sul territorio delle azioni strategiche.

Questa metodologia ha permesso di restituire gli elementi di coerenza tra gli obiettivi del Sistema Territoriale assunto a riferimento e le azioni di Piano adottate e di cogliere direttamente gli elementi di continuità tra i due strumenti pianificatori.

Pertanto, si riscontra, a seguito dell'istruttoria regionale e per quanto di competenza della U.O. Urbanistica e VAS, che l'insieme delle azioni previste dallo strumento adottato risultano in coerenza con gli obiettivi assunti dal Piano Regionale, con particolare riferimento a quelli relativi al Sistema Territoriale in cui l'Ente si è riconosciuto.

Si riscontra, tuttavia, una maggiore chiarezza in riferimento alle modalità attuative delle azioni volte alla valorizzazione della rete ecologica, mentre risulta di più difficile comprensione la concretizzazione delle azioni riguardanti il sistema residenziale, ovvero la valorizzazione dei nuclei montani. Negli elaborati cartografici, infatti, non è stato possibile individuare alcuni elementi puntuali menzionati nella relazione del Documento di Piano. Ci si riferisce, ad esempio, al censimento dell'edilizia residenziale vuota ubicata nei vecchi nuclei, oppure all'individuazione puntuale di tutte le vecchie cascine con relative aree di pertinenza per attività agro-silvo-pastorali con possibilità di riconversione della destinazione d'uso in attività ricettive extralberghiere.

Rispetto agli **obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT**, si evidenzia un certo disallineamento tra il dimensionamento del piano e l'andamento demografico in essere, in quanto a fronte di un trend insediativo negativo del decennio 2011/2021, che ha visto un calo della popolazione da 3489 a 3244 abitanti, il potenziale riferito ai nuovi abitanti proposto dal PGT, è pari a 92 nuovi abitanti teorici insediabili al 2028.

Questo ha portato ad adottare un piano in sostanziale conferma delle superfici da consumare o consumate e all'individuazione di due nuovi ambiti di trasformazione, nonostante dei 17 ambiti soggetti a trasformazione urbanistica previsti nel PGT vigente, ad oggi risultino attuati soltanto gli ex AT01 e AT21 e per l'AT17 è in corso la bonifica ambientale dell'area.

A tal proposito, si invita il Comune, in sede di elaborazione di ulteriori varianti o di adeguamento dello strumento comunale ai sensi della L.R. 31/2014, a valutare la possibilità di ricalibrare le trasformazioni territoriali, al fine di *“coerenzare 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”*⁶ e di dare, quindi, piena attuazione all'obiettivo di riduzione del consumo di suolo proprio del Sistema Territoriale di riferimento, non ponendosi invece in contrasto con esso, come più avanti ribadito anche nel parere espresso dalla Struttura Paesaggio.

Richiamando poi l'importanza di alcune indicazioni regionali in relazione al **monitoraggio delle trasformazioni**, si rammenta che, a seguito delle modifiche apportate alla L.R. 12/05 dalla 31/14, il Documento di Piano è chiamato anche a definire *“meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione”*, sottolineando l'importanza dell'attività di monitoraggio che dovrebbe accompagnare tutto il processo di attuazione del Piano, anche al fine di poter valutare l'aderenza delle previsioni alle finalità del PGT. Un adeguato Piano di Monitoraggio, accompagnato da un parametro atto a rappresentare il grado di attuazione delle previsioni di Piano, rappresenta infatti lo strumento indispensabile per individuare le idonee azioni locali utili a dare attuazione agli obiettivi definiti dal PTR riguardanti l'uso del suolo in collegamento con i principi ispiratori della L.R. 12/05.

Con riferimento alla **rigenerazione urbana più “diffusa”**, ed in particolare a quelle azioni che favorirebbero la rigenerazione del sistema insediativo e del tessuto urbanizzato esistente, non è chiaro quale sia l'approccio comunale rispetto alle misure introdotte con la L.R. 18/19. Si ricorda infatti che, modificando la legge 12, la legge 18 ha stabilito alcune misure volte a favorire il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente (anche al di fuori degli specifici ambiti di rigenerazione) immediatamente efficaci, mentre altre possono essere modulate dai comuni secondo modalità definite con apposite dGR; si vedano a tal proposito i criteri attuativi approvati con dGR 3508 (*Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT* –

⁶ DdP del PTR - obiettivo *“Uso del suolo”* del Sistema Territoriale dei Laghi.

art. 11, comma 5, della LR 12/05) e dGR 3509 (Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione – art. 43 comma 2 quinquies della LR 12/05) del 5 agosto 2020⁷.

Di contro, le premialità relative all'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT, con riferimento all'art. 11 della L.R. 12/05, e alla riduzione del contributo di costruzione, trovano diretta applicazione all'interno degli ambiti di trasformazione e rigenerazione urbana, come si evince nell'allegato DP. 5 "Indirizzi normativi ambiti soggetti a trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana" e nelle relative schede. Si evidenzia, tuttavia, che il riferimento all'art. 11 della L.R. 12/2005, appare improprio, soprattutto in riferimento agli ambiti di trasformazione non ancora edificati, in quanto le premialità previste dall'art. 11 si applicano esclusivamente al patrimonio edilizio esistente.

Inoltre, si ricorda che, secondo quanto previsto dall'art. 8, comma 2 e-quinquies), sarebbe opportuno all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale prevedere *"specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente"*.

Con riferimento alla **Rete Ecologica**, si rileva che il tema è stato ampiamente argomentato nel PGT ed esplicitato in termini di progetto alla scala locale. Il PGT, infatti, ha delineato per il territorio uno schema complessivo di qualificazione del verde, definendo un disegno di rete ecologica locale in connessione con il tracciato della rete ecologica regionale e provinciale e con elementi propri che concorrono alla realizzazione della RER alla scala comunale, come già evidenziato nel precedente parere regionale⁸.

Fondamentale per la realizzazione della rete ecologica risulta essere l'applicazione dello strumento della **compensazione ecologica preventiva**, consistente nel pagamento di una somma finalizzata alla realizzazione della rete ecologica comunale, in particolare attraverso la formazione di aree verdi, filari alberati, percorsi ciclopeditoni, fasce boscate, sistemazioni dei terrazzamenti esistenti, mantenimento di aree a prato permanente proporzionate alla quantità di suolo utilizzato nella trasformazione urbanistica. Gli interventi di compensazione vengono previsti, in via preferenziale, sulle aree a ciò destinate ed indicate negli elaborati grafici del documento di piano come "Ambiti di Valore Paesaggistico, ambientale ed Ecologico", riconosciute come componenti della REC.

Si rileva, inoltre, che all'interno degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione viene data un'indicazione di massima delle **opere di mitigazione** da prevedersi (fasce alberate, cortine arboree e arbustive, ecc...) per ridurre l'impatto sulle aree circostanti appartenenti alla rete ecologica e, in particolare, per tutti gli ambiti di rigenerazione limitrofi al corso del **Fiume Albano**, sono state previste delle fasce di mitigazione per limitare l'impatto delle trasformazioni sul torrente. Si prende atto favorevolmente della previsione, all'interno degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione, di zone che costituiranno **elementi fondamentali della REC**, mediante la cessione al Comune delle aree o la realizzazione diretta da parte del privato.

Si rileva, tuttavia, che la realizzazione puntuale delle opere di mitigazione ambientale viene sempre rimandata ad uno studio di dettaglio da effettuarsi in sede di Masterplan. In particolare, nel caso degli ambiti AT06 e AT07, la realizzazione del corridoio ecologico di connessione con gli elementi di 2° livello della RER, è demandato alla predisposizione di un Piano Attuativo.

Si coglie, pertanto, l'occasione per richiamare alcuni aspetti specifici prettamente ecologici, volti alla protezione e all'incremento della biodiversità, di cui bisogna tener conto nella messa a punto della rete ecologica a scala locale.

A tal proposito la DGR IX/999 del 15/12/2010, con le misure proposte al paragrafo "4.5 Realizzazione della Rete Ecologica Regionale, della Rete verde regionale e tutela della biodiversità", può fornire un utile riferimento per il completamento della REC e per il coordinamento degli interventi di trasformazione incidenti su aree libere. Si vedano in particolare soluzioni volte a:

- progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, controllo dell'illuminazione notturna, realizzazione di recinzioni costituite da specie arbustive possibilmente edule);

⁷ Pubblicate sul BURL S.O. n. 34 del 17 agosto 2020.

⁸ Allegato A, parte integrante della DGR n. X/2169 del 18/07/2014.

- prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
- incentivare nelle nuove trasformazioni la presenza di quote significative di vegetazione, adottando soluzioni quali per esempio: tetti verdi, dotazione arborea/arbustiva in rapporto alle volumetrie insediate, recinzioni verdi o semipermeabili, superfici permeabili in profondità;
- interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;
- individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra il territorio rurale e edificato, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato.

A titolo collaborativo, si richiamano, infine, alcuni suggerimenti contenuti della Scheda n. 67– *Monte Legnone* del Documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*, in cui ricade il Comune di Dongo, e le misure previste per le aree soggette a forte pressione antropica, in cui si suggerisce, per le superfici urbanizzate, di favorire gli interventi di deframmentazione della rete ecologica esistente e di evitare la dispersione urbana, già fortemente caratterizzante il territorio comunale di Dongo.

Sarà quindi utile tenere conto degli indirizzi sopra riportati in vista delle seguenti operazioni:

- Progettazione puntuale della rete ecologica comunale prevista sia all'interno che all'esterno degli ambiti di trasformazione e rigenerazione;
- Realizzazione degli interventi negli "Ambiti di Valore Paesaggistico, ambientale ed Ecologico", definiti quali "aree di atterraggio" della compensazione ecologica preventiva;
- Realizzazione delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali di progetto;
- Redazione di piani Attuativi e di Masterplan finalizzati all'attuazione degli ambiti di trasformazione e rigenerazione;
- Realizzazione dei corridoi ecologici di progetto, in cui si dovrà tener conto del sistema di connessione lago – montagna.

Si segnalano, infine, delle incongruenze negli elaborati grafici. In particolare, all'interno del documento "*DP.6 Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana*", gli ambiti di rigenerazione AR01 e AR03, in planimetria sono stati classificati come "Singolo edificio dismesso", mentre nelle relative tabelle sono state individuate come "Area della rigenerazione" e, in particolare, come "Area dismessa residenziale". Si chiede, pertanto, di rendere coerenti le informazioni prima dell'approvazione definitiva del PGT.

Inoltre, si segnala che nella tavola *PR.3 Rete ecologica comunale* del Piano delle Regole manca l'individuazione dei seguenti elementi, presenti invece in legenda:

- Le aree di completamento della rete ecologica comunale;
- La direttrice di connessione (corridoi ecologici);
- Gli ambiti a massima naturalità (REP).

Anche in questo caso, si chiede di verificare l'elaborato prima dell'approvazione definitiva del PGT.

PARERE ESPRESSO DALLA STRUTTURA PAESAGGIO IN MERITO ALL'OBIETTIVO PRIORITARIO DEL PTR "AMBITO DEL LAGO DI COMO" (nota prot. n. Z1.2024.0028088 del 12/07/2024)

La valutazione sotto il profilo paesaggistico della variante generale al PGT di Dongo viene formulata in riferimento alla L.R. 12/05 e s.m.i., alla D.g.r. 5 dicembre 2023, n. XII/1504 aggiornamento dei criteri attuativi "Modalità per la pianificazione comunale", nonché al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) con particolare riferimento all'art.19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi".

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

Inquadramento paesaggistico

Il Piano Paesaggistico Regionale vigente colloca il Comune di Dongo all'interno di due differenti fasce di paesaggio, la porzione occidentale del territorio rientra nella fascia alpina, nell'unità tipologica dei paesaggi della naturalità

dell'alta montagna e delle valli e dei versanti, mentre la porzione orientale, rientra nella fascia prealpina nell'unità tipologica dei paesaggi dei laghi insubrici.

Il territorio comunale di Dongo sorge sulla sponda occidentale del lago di Como, nell'Alto Lario, ed è costituito da una fascia a lago, lungo la quale si sono sviluppati i principali nuclei storici, da una fascia di mezzacosta per lo più occupata da boschi di latifoglie e da una parte di territorio montano, nei quali si distinguono i nuclei storici di Tegano e Costa.

La fascia costiera del lago di Como, al di sotto della SS 340 Regina (viabilità di fruizione panoramica ai sensi art. 26 Normativa PPR), è sottoposta a tutela paesaggistica in forza del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.136, comma 1, lett. d), con DM 16.08.1955 che individua in tale fascia *“punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo splendido scenario del lago di Como, dei paesi della sponda opposta, dei colli delle Prealpi e delle Alpi”*.

L'intero territorio, fatta eccezione per la zona industriale e portuale, è stato riconosciuto di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004, con DPGR 4.03.1980, in virtù delle *“bellezze naturali che si godono dalle strade e dai punti di vista accessibili al pubblico, mentre l'abitato del capoluogo, ed i nuclei sparsi di vecchie case, costituiscono un insieme di valori espressi dalla natura e dovuti all'intervento dell'uomo, armoniosamente fusi insieme e costituenti complessi di cose immobili aventi valore estetico e tradizionale”*.

Il territorio è inoltre interessato da tutele paesaggistiche ed ambientali ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera b) per la fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia del lago di Como; lettera c) per la fascia di rispetto di 150 metri relativa ai torrenti Albano e Valle di Barbignano e Val Stazzona; lettera g) per i territori coperti da foreste e da boschi, presenti perlopiù nel territorio comunale di mezza costa.

Il Comune di Dongo rientra nell'*Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale dei laghi insubrici* che ai sensi dell'art.19, comma 4 della Normativa del PPR, *“costituiscono [...] una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovregionale”*. Lungo il confine sud-occidentale il territorio comunale al di sopra dei 1000 mt. s.l.m. ricade negli *Ambiti di Elevata naturalità* di cui all'art.17 della Normativa del PPR, nei quali *“la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata”*.

Sono inoltre presenti tracciati guida paesaggistici (art. 26 della normativa del PPR) di interesse escursionistico quali il “Sentiero Italia” e la “Via dei Monti Lariani”, e di interesse storico-culturale quali l’“Antica strada Regina”, e il “Sentiero del Giubileo” e le linee dei servizi di navigazione dei Laghi Lombardi.

Contenuti della variante

La variante generale al PGT è finalizzata ad orientare lo sviluppo locale verso politiche di rigenerazione del tessuto urbanizzato esistente, a potenziare l'economia legata al turismo lacustre, a promuovere la valorizzazione della rete ecologica e del paesaggio.

Il documento di piano adottato, a partire da una puntuale ricognizione degli ambiti di trasformazione del vigente PGT, conferma n. 11 ambiti di trasformazione, introduce 2 nuovi ambiti (AT22 e AT23) e individua n. 5 ambiti di rigenerazione urbana, quattro dei quali derivanti dalla riconferma degli AT04, AT17, AT18 e AT19 rinominati rispettivamente AR01, AR02, AR03 e AR04, ai quali si aggiunge l'ambito di rigenerazione urbana AR05 riguardante l'area nord dell'ex complesso industriale Falck. Complessivamente con la variante generale al piano si registra un incremento della superficie fondiaria degli Ambiti di trasformazione pari a circa 2.500 mq, derivante dalla previsione di due nuovi ambiti. Rispetto a tale incremento quantitativo, nella Relazione del piano si prefigura la restituzione di aree da destinare all'attuazione del progetto di Rete ecologica prevedendo, per tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, specifiche misure di compensazione ecologica finalizzate a compensare il consumo di suolo naturale derivante dall'attuazione degli interventi.

Le misure di compensazione su richiamate sono inoltre affiancate da meccanismi di incentivazione paesistica che perseguono la riqualificazione dello spazio urbano attraverso il rafforzamento di piantumazioni di elementi arborei ornamentali, la realizzazione di aree verdi ove è prevista la realizzazione di percorsi pubblici, il trasferimento dei diritti edificatori in aree urbanizzate degradate.

La variante persegue, inoltre, la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e lo sviluppo di connessioni tra ambito lacuale e montano, dove, la rete di percorsi recentemente riqualificati mediante finanziamenti della

“Strategia Nazionale per le Aree Interne” offre un’opportunità in termini di potenziamento della fruizione ai fini turistici degli insediamenti storici di Tegano e Costa (rif. Relazione DP.7).

Considerazioni paesaggistiche

In continuità con il PGT vigente, gli aspetti paesaggistici trattati dalla variante in esame concorrono alle strategie di sviluppo della pianificazione del territorio comunale. Al riguardo si evidenzia la reciprocità posta tra la rete ecologica comunale e la valorizzazione del paesaggio locale, inteso quale contesto in cui il progetto di Rete ecologica si inserisce e nel quale possono essere sviluppate opportunità di fruizione culturale e ricreativa del territorio locale.

Tale approccio riprende, in parte, il concetto di Rete verde di cui all’art. 24 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale, che riconosce il valore strategico delle valenze ecologiche e naturali del territorio e la promozione della fruizione dei paesaggi di Lombardia. Si sottolinea che l’individuazione all’interno dei documenti della variante al piano (tav. DP.2.2) degli ambiti boschivi, agricoli, delle aree a verde di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, insieme a filari alberati, tracciati guida paesaggistici, percorsi pedonali/ciclabili e corsi d’acqua naturali costituiscono un valido riferimento, oltre che per la Rete ecologica comunale, anche per la costruzione di un progetto di Rete verde a scala locale con finalità di fruizione e ricomposizione paesaggistica.

Si prende atto che la presente variante, ha sviluppato ed approfondito le necessarie coerenze paesaggistiche con il PPR vigente, provvedendo ad adeguare i contenuti del piano anche alle prescrizioni e indicazioni formulate nel parere regionale del 18/07/2014 (D.G.R. X/2169) al vigente PGT.

Il corpo normativo del Piano delle regole (rif. titolo VII Disciplina del paesaggio) riporta gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all’art. 136 e le aree tutelate per legge di cui all’art. 142 del D.Lgs. 42/2004, nonché gli elementi identificativi del territorio individuati dal PPR vigente. Al riguardo, si segnala la mancata corrispondenza tra quanto richiamato nel corpo normativo e le tavole di riferimento (PR.3-PR.4) che risultano prive dei contenuti descritti.

Gli obiettivi urbanistico-territoriali, esplicitati nella Relazione DP.7 del Documento di piano, sono finalizzati alla riduzione del consumo di suolo, alla mitigazione dei danni derivanti da processi di dissesto idrogeologico, alla rigenerazione urbana nonché a garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni. Tuttavia, si rileva che le scelte urbanistiche del Documento di piano, volte alla riconferma dei numerosi ambiti di trasformazione derivanti dalla pianificazione vigente, seppur lievemente rimodellati, a cui si aggiungono due nuove aree di trasformazione (AT22-AT23), oltre a generare un aumento complessivo di superficie fondiaria (circa 2.580 mq), incidono su diverse porzioni di suolo libero ineditato.

Lo strumento in esame individua i criteri di intervento degli ambiti soggetti a trasformazione e rigenerazione urbana (elaborato DP.6) che indirizzano le modalità operative ed attuative delle trasformazioni urbanistiche. Tali criteri forniscono un inquadramento cartografico dell’area in relazione al contesto di riferimento, le destinazioni e i relativi parametri urbanistici, individuano le attenzioni da perseguire relativamente al sistema dei vincoli, alla componente paesaggistica, alle valenze ecologiche ed ambientali e alle eventuali prescrizioni particolari da considerare in fase realizzativa.

Sono inoltre riconfermati i disposti del Piano delle regole in merito alla “compensazione ecologica preventiva”, che stabiliscono che ogni intervento di nuova costruzione previsto negli ambiti di trasformazione dovrà essere subordinato al pagamento di una somma a titolo di compensazione ecologica che verrà utilizzata per realizzare interventi volti ad attuare la Rete ecologica comunale e a valorizzare il paesaggio.

In linea generale, la variante in esame non presenta elementi in contrasto con gli obiettivi di tutela del PPR vigente, tuttavia, a seguito delle considerazioni paesaggistiche sopra espresse, al fine di garantire una maggiore coerenza tra quanto previsto dallo strumento e la tutela della componente paesistica-ambientale, si forniscono le seguenti **indicazioni paesaggistiche**.

- Ambiti di trasformazione: considerato che dal 2014 ad oggi, rispetto alle previsioni del PGT vigente, sono stati attuati solo tre ambiti di trasformazione su un totale di 17, l’attuale riconferma di tali ambiti a cui si aggiunge l’individuazione di 2 nuovi AT, prefigura un quantitativo di volume residenziale e ricettivo significativo per le caratteristiche paesaggistiche di Dongo. Previsioni di trasformazione in contrasto con l’obiettivo di riduzione di consumo di suolo assunto dalla variante stessa, peraltro non giustificate dalle analisi riferite all’andamento

decescente della popolazione residente (rif. cap. 4 Relazione DP.7). Al riguardo, si suggerisce di indirizzare le trasformazioni secondo scenari prioritari di sviluppo volti a preservare quanto più possibile le aree di maggior pregio paesistico-ambientale favorendo, laddove presenti, interventi di rilievo volti ad incrementare l'offerta di benefici in termini di disegno urbano unitario e di qualificazione territoriale.

- Ambito di trasformazione AT 22: l'ambito ricade all'interno della fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia del lago di Como, nel perimetro del DM 16.08.1955, in classe di sensibilità paesistica molto alta, in un contesto ampiamente libero da edificazione.

Considerato che sull'area è in corso di realizzazione un fabbricato di circa 980 mq di superficie coperta, vista la delicata posizione in cui si inserisce, dovrà essere posta particolare attenzione alle mitigazioni ambientali, al fine di rendere quanto più armonico l'inserimento paesaggistico con il contesto. Si richiama l'opportunità di ricorrere a simulazioni progettuali che valutino la percezione delle edificazioni verificando, in particolare, il rapporto tra volumetrie e paesaggio lacuale, preservando gli scorci di visuale da e verso il lago.

- Ambito di trasformazione AT 15: si prende atto delle indicazioni definite nei criteri di intervento per la realizzazione dell'ambito collocato sulle sponde del lago, in posizione estremamente delicata dal punto di vista paesaggistico (DM 16.08.1955 – art. 19 commi 5 e 6 Normativa PPR). Tuttavia, si ribadiscono le indicazioni espresse con parere regionale (D.G.R. X/2169 del 18.07.2014) in merito all'opportunità di valorizzazione del lungo lago e di rilancio della vocazione turistica di Dongo, prevedendo specifiche attenzioni progettuali tese sia a migliorare la qualità architettonica dell'intervento, sia a promuovere la fruizione dello spazio pubblico prospiciente il lungo lago, nel rispetto della salvaguardia delle sponde lacuali in coerenza con quanto previsto dalle norme del PPR, comma 5 art.19.

- Ambiti di rigenerazione AR02 – AR04 – AR05: considerato che gli ambiti ricadono all'interno della fascia di rispetto dei 150 m. relativa al torrente Albano (D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera c) si suggerisce di orientare le trasformazioni alla valorizzazione del corso d'acqua quale elemento lineare di connessione ecologica e fruitiva, promuovendo in tal senso interventi volti a rafforzare i valori ecologici ed ambientali, ed al contempo a favorire la connessione da e verso lago. Inoltre, per quanto riguarda l'ambito di rigenerazione AR04, posto a stretto contatto con lo specchio lacuale, si segnalano le medesime attenzioni ed opportunità espresse per l'ambito AT15, dove il sistema di relazioni tra il paesaggio lacuale e la rigenerazione dell'area, attualmente degradata, può costituire un'occasione di valorizzazione turistica del territorio comunale.

- Rete Verde: visti i contenuti del quadro conoscitivo della variante che evidenziano la connessione tra Rete ecologica e valorizzazione del paesaggio locale (tav. DP.2.2), si invita l'Amministrazione Comunale a rafforzare ulteriormente le sinergie tra valenze ecologiche e paesaggistiche, integrando la documentazione di Piano attraverso la rappresentazione della Rete verde comunale, intesa come infrastruttura di ricomposizione e salvaguardia paesaggistica di carattere fruitivo finalizzata, tra l'altro, alla tutela degli ambienti naturali e al contenimento di processi di dispersione urbana.

- Si ricorda che nelle aree di trasformazione contermini al lago (D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera b) la normativa del Piano Paesaggistico Regionale (art. 19 comma 6) esclude *“la realizzazione di nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita”*.

- Si segnala inoltre che negli elaborati richiamati nel titolo VII “Disciplina del Paesaggio” del corpo normativo del Piano delle regole non si trova riscontro del sistema di tutele paesaggistiche derivanti dal D.M. 16.08.1955, dal D.P.G.R. 4.03.1980 e dagli artt. 19 e 17 della Normativa del PPR.

Si ricorda, infine, che per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs 42/04 e s.m.i.) o ope legis (art. 142 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.), qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.lgs 42/04 e s.m.i. Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia. Per gli ambiti non sottoposti a tutela paesaggistica, ai sensi degli articoli da 35 a 39 della normativa del PPR, i progetti che insistono sullo stato esteriore dei luoghi e degli edifici devono essere sottoposti ad esame di impatto paesistico, ai sensi della D.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002.

CONTRIBUTO ESPRESSO DALLA STRUTTURA ASSETTO IDROGEOLOGICO, RETICOLI E DEMANIO IDRICO

(nota prot. n. Z1.2024.0027135 del 03/07/2024)

Verifica relativa alla completezza della componente geologica, idrogeologica, idraulica e sismica del PGT ai fini della prevenzione dei rischi nella pianificazione territoriale (artt. 8 comma 1 lettera b, 10 comma 1 lettera d, 13 comma 11 lettera b e 57 della l.r. 12/2005 e relativi criteri attuativi)

La variante generale al PGT del Comune di Dongo include un aggiornamento parziale, datato ottobre 2020, della componente geologica previgente, risalente all'anno 2014, ai fini del recepimento delle perimetrazioni e norme del PGRA e ai fini di un adeguamento normativo.

In merito alla documentazione costituente la componente geologica si specifica quanto segue:

Asseverazione – Allegato 1 alla d.g.r. 6314/2022

Nell'asseverazione si dichiara che, nell'ambito dell'aggiornamento della componente geologica, si propone aggiornamenti locali alle aree in dissesto idraulico e idrogeologico contenute nell'Elaborato 2 del PAI e/o nelle mappe del PGRA vigenti, così come descritti in dettaglio nel modulo di cui all'Allegato 2. Nello specifico ci si riferisce al tracciamento delle aree costiere lacuali (ACL) allagabili per la piena con tempo di ritorno 100 anni (P2/M), alla scala dello strumento urbanistico locale facendo riferimento al relativo valore di quota per la piena di riferimento utilizzato nelle mappe di pericolosità del PGRA (riportato nell'Allegato 4 della DGR 6738/2017), utilizzando la base topografica del PGT. Per le piene con TR 15 anni e per l'evento massimo sono state mantenute le perimetrazioni definite nel PGRA, fatta salva la verifica di congruenza con la isoipsa ricavata da rilievo GPS riferita al TR 100. Al riguardo si precisa che tale aggiornamento deve essere approvato dall'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po, secondo la procedura definita all'art. 18 delle Norme di Attuazione del PAI e nella d.g.r. 6314/2022. Pertanto, la documentazione relativa alla componente geologica, aggiornata secondo le prescrizioni formulate nel presente parere, dovrà essere trasmessa a Regione entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni di cui all'art. 13, comma 4 della l.r. 12/2005, attraverso la piattaforma Multiplan – Applicativo Studi geologici idraulici, completa della scheda sintetica compilata secondo il modello riportato nell'Allegato 3 alla d.g.r. 6314/2022. Ciò al fine di consentire la prosecuzione dell'iter di approvazione delle modifiche al PAI e PGRA da parte dell'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po.

Relazione Geologica

Il documento non contiene il previsto paragrafo relativo alla ricerca storica, all'interno del quale vanno riportate le informazioni in merito agli eventi di dissesto che hanno interessato il territorio dopo il precedente aggiornamento della componente geologica. Nello specifico, ci si riferisce ai dissesti a seguito degli eventi meteorologici intensi del 3 luglio - 8 agosto 2021, segnalati al Comune di Dongo con nostra nota Z1.2022.0058041 del 29/11/2022, nonché agli allagamenti segnalati a questo Ente da parte dello IACP per gli edifici di via Fianessa n. 52, a seguito degli eventi meteorologici di luglio e settembre 2023. Si invita, pertanto, ad integrare il testo della relazione e a svolgere le relative valutazioni in merito alla necessità o meno di aggiornare la delimitazione e classificazione delle aree in dissesto.

In questo documento si dichiara, altresì, che *“Tutti gli elaborati dello studio geologico, articolati e suddivisi nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole come sopra descritto, dovranno essere citati, unitamente alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui all'allegato 6 ai criteri di riferimento, nelle delibere di adozione ed approvazione del PGT e delle sue varianti.”* Al riguardo si ravvisa che nella Deliberazione di adozione citata in oggetto, non vengono citati gli elaborati della precedente componente geologica che, anche se non modificati, vanno elencati e confermati nel dispositivo della deliberazione stessa.

Norme Geologiche

All'art. 20, in merito alle norme per le aree esondabili ACL per la piena rara (P1/L) si rinvia alle norme della fascia C del PAI, che, a loro volta, rinviano alla pianificazione comunale. Si invita pertanto a definire la normativa da applicare a tali aree.

Nel testo e nella Nota 1, ai fini dell'applicazione delle norme si fa riferimento per la definizione degli interventi edilizi all'art. 27 della L.R. 12/2005. Si invita a sostituire detto riferimento normativo con il riferimento all'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Cartografia

La “Carta PAI-PGRA”, (allegato T11), dovrà essere aggiornata, in coerenza con gli esiti delle valutazioni degli eventi evidenziati nella Relazione Geologica (anni 2021 e 2023), includendo le eventuali nuove aree interessate da tali eventi, tra le aree a pericolosità geologica e idrogeologica, come previsto dalla L.R. 12/2005 (art. 10, comma 1 lettera d).

Verifica relativa alla completezza del recepimento degli esiti del Documento semplificato del rischio idraulico nel PGT (art. 9, c. 8 bis e art. 58 bis, c. 3, lett. b) della l.r. 12/2005 e r.r. 7/2017)

Si prende atto del recepimento nel PGT del Documento Semplificato del Rischio Idraulico, previsto per il Comune di Dongo, ricadente nelle aree a bassa (C) criticità idraulica.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che il Comune di Dongo, una volta recepite le prescrizioni formulate nel presente parere, nella componente geologica del PGT avrà operato in coerenza con i seguenti obiettivi tematici del PTR: Mitigare il rischio di esondazione (Obiettivo TM 1.3 – ob. PTR 8, 14, 17) e Difendere il suolo e tutelarlo dal rischio idrogeologico e sismico (Obiettivo TM 1.7 – ob. PTR 1, 8, 15), in quanto sviluppa la prevenzione attraverso la pianificazione urbanistica, secondo la l.r. 12/2005, attua alla scala locale il Piano di assetto idrogeologico (PAI) e il Piano di gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), individuando e delimitando le aree in dissesto idraulico e idrogeologico presenti sul proprio territorio e attribuisce a tali aree una normativa d'uso che tiene conto del pericolo esistente.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Per quanto attiene alla corrispondenza delle specifiche azioni promosse dal Documento di piano del PGT rispetto al quadro di riferimento generale costituito dal PTR si rileva, con particolare riferimento all'obiettivo prioritario citato in premessa, una generale coerenza, tenuto conto tuttavia delle prescrizioni espresse relativamente alla componente geologica.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/2005 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, deve provvedere all'adeguamento del Documento di piano adottato recependo le prescrizioni espresse nel parere e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere.

Milano, 12/07/2024

Il Direttore Generale
Roberto Laffi

Il funzionario
Sabrina Adelfio