

## ALLEGATO A

**PARERE IN MERITO ALLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI COLICO (LC), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, DELLA L.R. N. 12/2005.  
DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 57 del 25/10/2022.**

### RIFERIMENTI PROCEDURALI

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) - approvato con DCR n. 951 del 19/01/2010 e integrato ai sensi della l.r. 31/2014 con DCR n. 411 del 19/12/2018 (BURL n. 11 del 13/03/2019 serie avvisi e concorsi) - all'interno della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata dal Comune di Colico (LC) 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"*.

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario di competenza regionale sopracitato, nell'attività di verifica - in capo alla UO Urbanistica e Assetto del Territorio - è stata coinvolta la Struttura Paesaggio.

La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata con riferimento alla compatibilità del Documento di Piano (DdP) adottato. 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 al Piano nella sua interezza, ricomprendendo anche le modifiche apportate al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS), oltre che gli elaborati prodotti in sede di VAS; 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 a PdR, PdS e VAS, presenti nel testo del parere, sono da intendersi finalizzati ad una maggiore comprensione di tematiche che – poste in sede di DdP – trovano piena attuazione solo nella lettura trasversale del PGT, anche in considerazione degli elementi di dettaglio gestionale disciplinati all'esterno del DdP.

Gli esiti del procedimento istruttorio regionale sono stati oggetto di incontro preliminare con i referenti dell'Amministrazione comunale ed i tecnici estensori del Piano tenutasi in videoconferenza il giorno 8 marzo 2023<sup>1</sup>. 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 Comune di Colico è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di C.C. n. 33 del 11/07/2013, pubblicata sul BURL (Serie avvisi e concorsi) n. 6 del 05/02/20214.

Lo strumento adottato è finalizzato ad apportare al Piano sopra richiamato un aggiornamento del quadro strategico sulla base degli attuali programmi amministrativi e delle esigenze puntuali rilevate anche a seguito delle segnalazioni pervenute, e ad elaborare una soluzione alle difficoltà riscontrate nella fase attuativa, con particolare riferimento alle norme che disciplinano gli ambiti di trasformazione approvati nel 2013.

Operativamente tali presupposti, anche con l'obiettivo di adeguare il Piano alle prescrizioni di cui alla l.r. 31/2014 in materia di contenimento del consumo di suolo e ai contenuti della l.r. 18/2019 in materia di rigenerazione urbana e territoriale, hanno portato alla completa revisione del sistema degli ambiti di trasformazione e all'introduzione di 6 ambiti di rigenerazione in sostituzione di altrettanti AdT approvati nel 2013 su tessuto edilizio esistente. Per questi ultimi, in particolare, le proposte schede di dettaglio prevedono soluzioni di completa ristrutturazione urbanistica, da attuare secondo nuove destinazione d'uso (prevalentemente residenziali) e specifici parametri edilizi. Nel merito assume particolare rilevanza l'Ambito di Rigenerazione AR\_03,

---

<sup>1</sup> All'incontro erano presenti in rappresentanza del Comune di Colico: Davide Ierardi (vicesindaco e assessore all'urbanistica), geom. Bruno Mazzina (responsabile dell'ufficio urbanistica del comune), arch. Silvano Molinetti e arch. Cristina Gianera (referenti dello studio estensore della variante in esame), dott.ssa Elena Comi (coordinatrice del Rapporto Ambientale VAS) e dott.ri Cristian Adamoli e Gabriele Perego (estensori della componente geologica/sismica).

aggiornamento del precedente ATU10, sia per la sua collocazione baricentrica rispetto il tessuto di Colico, che per strategicità delle funzioni previste, finalizzate all'insediamento di rilevanti funzioni pubbliche e private.

Lo strumento adottato ha quindi completato la revisione degli AdT approvati nel 2013 e ricadenti su suolo libero sia riconducendone alcuni ad ambito agricolo (ATE04, ATE06 in piccola parte, ATE07 parte e ATE10) in adeguamento alla l.r. 31/2014, sia confermando le residue previsioni del DdP vigente, disponendone nuove schede di dettaglio, o trasferendole al Piano delle Regole (ATE05, ATE06 e parte ATE07).

La Variante ha anche introdotto due nuovi ambiti di trasformazione - uno a destinazione residenziale (AT\_04) e uno a destinazione produttiva (ATP\_01) - a riscontro delle esigenze di crescita che caratterizzano il territorio di Colico. Il nuovo AdT a destinazione produttiva, in particolare, è stato introdotto dall'Amministrazione Comunale ai sensi l'art. 2, c. 3 della l.r. 31/2014, in risposta a fabbisogni ritenuti non soddisfabili tramite il recupero di tessuti edilizi esistenti o mediante previsioni produttive ancora disponibili, e per tale ragione escluso, ai sensi dello stesso comma, dalle verifiche di riduzione del consumo di suolo. Oltre a quanto di seguito osservato, per specifiche valutazioni sul tema si rimanda al parere sul corretto recepimento dei criteri e indirizzi del PTR in materia di contenimento del consumo di suolo, di competenza della Provincia di Lecco ai sensi dell'art. 5, c. 5, della l.r. 31/2014.

La Variante ha interessato poi il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, proponendone un aggiornamento completo al fine di semplificarne e razionalizzarne le scelte progettuali, oltre che la ridefinizione operata in Bilancio Ecologico del Suolo di molte delle previsioni collocate lungo il margine urbano.

La Variante ha anche proposto la ridefinizione della Rete Ecologica con la quale è stato confermato quanto previsto dal Piano vigente, rafforzandone però le indicazioni con l'introduzione del futuro PLIS "dei Montecchi" nelle aree dei Montecchi, della penisola dell'Olgiasca e del Forte di Fuentes, quale parte integrante della rete ecologica comunale. La nuova REC ha poi completato le previsioni della pianificazione sovraordinata, individuando, in particolare, *i varchi a rischio di occlusione* siti in località La Cà e in prossimità del polo industriale compreso tra le vie Nazionale Nord e Al Confine.

Con la Variante si è provveduto anche a modificare la componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, di cui ne è stato proposto ampio aggiornamento in adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni e alla vigente classificazione sismica, operato mediante specifici approfondimenti e con la redazione delle Norme tecniche d'attuazione. È stato quindi adottato il Documento Semplificato del Rischio Idraulico ai sensi dell'art. 14 del r.r. n. 7/2017, ricadendo il comune di Colico in area a bassa criticità idraulica. Si rimanda al successivo parere della Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico per specifici approfondimenti.

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

Con riferimento alla procedura in esame, questa è stata sviluppata assumendo quale quadro programmatico sovralocale il **Piano Territoriale Regionale** e il PTCP della Provincia di Lecco, oltre che altri specifici strumenti di settore, con i quali sono state sviluppate analisi di coerenza presenti nel Rapporto Ambientale della VAS e nella Relazione Tecnica di Variante.

Nel merito del primo strumento, si ricorda che la DGR 8138/2008 stabilisce che i comuni facciano esplicito riferimento ai sistemi territoriali del Piano regionale e al relativo set di obiettivi, così da assumerli nella definizione delle proprie strategie e, soprattutto, azioni, documentandone la coerenza. Il Comune si è quindi riconosciuto nel **Sistema Territoriale della Montagna** e nel **Sistema Territoriale dei Laghi** e nella Relazione del DdP ha proposto il prescritto confronto con gli obiettivi proposti nel PTR.

Ricordato che la verifica di coerenza con gli obiettivi individuati dal PTR per il Sistema Territoriale in cui l'Ente si è riconosciuto, è strumento assai efficace per cogliere le trasformazioni territoriali, le politiche e le misure definite per implementare gli obiettivi comunali e, ovviamente, sovralocali, si invita l'Ente a completare detta l'analisi in sede di approvazione del Piano con più puntuali riferimenti alle azioni effettivamente proposte nella Variante generale adottata – da intendersi nell'insieme dei 3 atti costituenti il PGT - così da coglierne pienamente gli elementi di coerenza e, soprattutto, gli eventuali disallineamenti con il quadro strategico regionale e le relative motivazioni.

Nel merito dei contenuti proposti dal Piano è considerato che, in base all'art. 20 della l.r. 12/2005, "*il PTR costituisce quadro di riferimento per la verifica di compatibilità degli atti di governo del territorio*", e che quindi

ogni atto di pianificazione in Lombardia *“deve complessivamente fare propri e mirare al conseguimento degli obiettivi del PTR”*, si riscontra che l'insieme degli obiettivi e delle azioni previste dal PGT adottato, risultano coerenti con gli obiettivi che il Piano regionale ha assunto, con particolare riferimento a quelli relativi ai Sistemi Territoriali in cui l'Ente si è riconosciuto, salvo quanto più sotto precisato, i cui richiami, si auspica, siano assunti anche nell'aggiornamento dell'analisi di coerenza sopra menzionato.

A riguardo, pare prioritario sottolineare quanto il tema dell'**effettiva sostenibilità ambientale delle trasformazioni territoriali** abbia rilevanza nel Piano regionale e, in particolare, quanto la limitazione del consumo di suolo per nuovi usi insediativi risulti essere scelta strategica per il suo perseguimento<sup>2</sup>. È in attuazione di tali obiettivi infatti che il PTR ha previsto l'inserimento di misure volte a *“coerenzare le esigenze di trasformazione alle dinamiche di trasformazione”* e all'impiego solo di *“aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo”* nei paragrafi *“Uso del suolo”* degli obiettivi del Sistema Territoriale dei Laghi e della Montagna, oltre che invitare gli enti locali a porre particolare attenzione al governo della *“forma urbana”*, proposta in declinazioni differenti nei due Sistemi Territoriali (nel Sistema Territoriale della Montagna: *“limitare l'impermeabilizzazione del suolo”* e *“limitare l'espansione urbana di fondovalle, preservando le aree di connessione ecologica”* e nel Sistema Territoriale dei Laghi: *“evitare la dispersione urbana”*).

Il tutto in coerenza con la previsione normativa vigente, la quale assegna al Documento di Piano del PGT il compito di determinare *“gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale”* (lett. b del c. 2 dell'art. 8 della l.r. 12/2005) e che dispone che le *“previsioni di sviluppo devono assumere il carattere della sostenibilità, privilegiando le azioni di recupero del tessuto urbano consolidato e di rigenerazione, minimizzando o riducendo il consumo di suolo attraverso l'uso ottimale delle risorse territoriali a disposizione, in linea con la politica di riduzione del consumo di suolo delineata dalla l.r. 31/2014”* (paragrafo 2.3.1 dei *“Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”* del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014).

Invece, pur considerando la peculiarità del tessuto edilizio di Colico, si osserva che il Piano adottato conferma<sup>3</sup> un **modello di sviluppo urbano diffuso** in cui l'offerta abitativa proposta, per altro definita senza computare<sup>4</sup> gli alloggi in corso di costruzione (le unità immobiliari già accatastate come classe F sono 129), riguarda un orizzonte oltre le dinamiche demografiche in atto (dal 2010 al 2020 la popolazione residente è cresciuta di 390 abitanti) e oltre la stessa stima del fabbisogno indicato nella Relazione Tecnica di Variante (180/200 alloggi)<sup>5</sup>, prevedendo l'insediamento di 604 abitanti, computato al netto degli interventi in essere e prevalentemente collocato nel Piano delle Regole (circa 445 abitanti insediabili<sup>6</sup>).

Valuti quindi l'Amministrazione l'assunzione di misure volte a rafforzare la **sostenibilità complessiva delle proprie scelte** in coerenza con gli obiettivi regionali sopra richiamati, prioritariamente assumendone i relativi criteri (proposti nel PTR al paragrafo *“1.5.9 – Uso razionale e risparmio del suolo”* e già proposti dalla DGR n. 999 del 15 dicembre 2010):

- il riuso quale forma prioritaria di trasformazione del territorio;
- la corretta verifica delle dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione;
- l'attenzione al disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente e finalizzato a limitare consumo e frammentazione territoriale;
- l'attuazione di interventi di mitigazione e compensazione, in accompagnamento alle trasformazioni previste.

---

<sup>2</sup> Si veda in merito il paragrafo *“1.5.9 Uso razionale e risparmio del suolo – indirizzi e orientamenti per la pianificazione locale”* del Documento di Piano del PTR (pagg. 64 e succ.).

<sup>3</sup> Si veda il parere regionale espresso sul PGT vigente, approvato con DGR 264 del 13/06/2013, pag 5.

<sup>4</sup> Per il corretto computo dell'offerta abitativa, si rimanda alle indicazioni contenute nel paragrafo *“2.3.2. Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale”* dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014)

<sup>5</sup> Tale numero di nuovi alloggi è paragonabile a circa 410/455 nuovi abitanti, se assunto il numero di componenti il nucleo familiare medio disponibile negli studi demografici (censimento ISTAT 2011).

<sup>6</sup> Si veda l'Allegato RC *“Relazione Tecnica e Catalogo dei servizi esistenti”* del Piano dei Servizi adottato (pag. 19).

Quanto sopra con riferimento particolare alle previsioni di frangia (sia introdotte dal DdP che disciplinate dal PdR<sup>7</sup>), che maggiormente possono aumentare la pressione antropica sugli ambiti naturali residui e sugli ecosistemi locali. A riguardo si invita, come già nel precedente parere regionale<sup>8</sup>, l'Amministrazione a considerare l'opportunità di introdurre misure e strumenti che diano **priorità** (temporali o in forma di incentivazione) **agli interventi di densificazione del tessuto edilizio esistente e di recupero degli ambiti da rigenerare**, valutando per questi ultimi con particolare attenzione le destinazioni d'uso assegnate in funzione delle priorità – di nuovi spazi residenziali piuttosto che produttivi – riscontrate e anche ribadite in sede di incontro. Si auspica almeno che il Piano introduca **differenti misure di mitigazione o compensazione ambientale**, declinate in base agli impatti effettivamente generati dalle previsioni ricadenti all'esterno del TUC (ad es. AT\_4, ATP\_1, i lotti residenziali PCC 4, di via Casanova e simili o il lotto PCC 7 a destinazione turistica) in coerenza con i valori desunti dalla Rete Ecologica nei suoi differenti livelli di elaborazione.

Sempre a riguardo si ricorda poi che il Documento di Piano del PTR – sempre al paragrafo 1.5.9 - ha inserito proprio la *“coerenza fra le nuove trasformazioni ed i reali fabbisogni insediativi”* e la *“diminuzione di nuovi insediamenti in aree libere a vantaggio del recupero di aree già trasformate”* tra gli indicatori utilizzati per il monitoraggio della coerenza delle scelte pianificatore locali con le politiche regionali vigenti. L'adeguamento alla l.r. n. 31/2014 del PTR, approvato con D.C.R. n. XI/411 del 2018, ha poi integrato tale indicazione predisponendo specifici *set* di indicatori funzionali al monitoraggio sia delle scelte di piano che dell'offerta edilizia<sup>9</sup>, e dunque del fabbisogno abitativo e per altre funzioni (si veda Cap. 6.2 dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo).

Con la finalità di completare l'analisi di coerenza, secondo l'invito più sopra proposto, si richiamano qui di seguito alcune misure individuate dal PTR per declinare gli obiettivi dei Sistemi territoriali in cui il comune di Colico si è individuato, e che si auspica possano essere più efficacemente assunti in sede di approvazione del Piano adottato:

1. Con riferimento al **Sistema Territoriale della Montagna**, si richiamano in particolare:
  - L'obiettivo ST2.1 *“Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano”* da perseguire, in particolare armonizzando l'uso del territorio con le esigenze e con gli obiettivi di protezione dell'ambiente, con particolare riferimento all'uso parsimonioso delle risorse naturali, soprattutto in fondovalle dove lo spazio utile è in esaurimento;
  - l'obiettivo ST2.5 *“Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicare la qualità”* da perseguire, in particolare, armonizzando le attività turistiche e del tempo libero con le esigenze ecologiche e sociali, limitando e introducendo misure di compensazione per le attività che possono recare danno all'ambiente e al paesaggio;
2. Con riferimento al **Sistema Territoriale dei Laghi**, si richiamano in particolare:
  - L'obiettivo ST4.1 *“Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio”*, soprattutto prevedendo il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando sviluppi urbani lungo la viabilità;
  - l'obiettivo ST4.2 *“Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio”*, anche mediante iniziative presso gli operatori pubblici e privati per migliorare la qualità della progettazione architettonica e favorendo, anche mediante specifiche forme di incentivazione, la diffusione di buone pratiche progettuali attente alla conservazione dei caratteri identitari dei centri storici e dei nuclei di antica formazione;

---

<sup>7</sup> Con riferimento alle nuove previsioni del PdR, si vedano in particolare i lotti residenziali “PCC 4”, di via Casanova e assimilabili per collocazione e dimensione, il lotto residenziale di nuova previsione sito lungo via Nazionale Nord in prossimità del varco a rischio occlusione lì individuato dalla REC adottata o il lotto PCC 7 a destinazione turistica, ecc.

<sup>8</sup> Si veda il parere regionale espresso sul PGT 2013, approvato con DGR 264 del 13/06/2013, sempre pag 5.

<sup>9</sup> Indicatori interamente richiamati, per altro, nella sezione *“Monitoraggio”* del Rapporto Ambientale della VAS della Variante Generale al PGT del Comune di Colico.

- l'obiettivo ST4.3 *“Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica”*, anche costituendo corridoi ecologici dalla forte valenza naturalistica e della presenza di biodiversità, fra cui i SIC (Siti di Interesse Comunitario) esistenti.

Considerato poi che il Documento di Piano del PTR assegna alla pianificazione locale alcuni orientamenti e indirizzi di merito, da assumere e declinare in base alle caratteristiche specifiche dei territori pianificati, si segnalano, quali ulteriori riferimenti di coerenza con il Piano regionale, gli orientamenti, le misure e le azioni per la pianificazione locale proposti al punto 1.5.7 bis *“Pianificazione urbana e politiche per l'abitare sociale”* del Documento di Piano del PTR, quale utile azione a riscontro dei fabbisogni insediativi segnalati nel quadro conoscitivo adottato.

In tema di **consumo di suolo** si prende atto i quanto dichiarato nella Relazione del Documento di Piano in merito al raggiungimento delle prescritte soglie di riduzione della superficie urbanizzabile afferente al DdP e i conteggi del Bilancio Ecologico del Suolo<sup>10</sup>. Si rimandano comunque le valutazioni in merito al corretto recepimento dei relativi Criteri contenuti nel PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 al parere di compatibilità di competenza della Provincia di Lecco, previsto ai sensi dell'art. 5 comma 4 della stessa legge. Si coglie comunque l'occasione per richiamare l'attenzione sulla definizione di superficie urbanizzabile contenuta nei citati *“Criteri”* e sulle previsioni contenute nella scheda dell'ATU05 allegata al Documento di Piano 2013 del comune di Colico, ai fini del corretto computo delle riduzioni di superficie urbanizzabile.

Con riferimento invece alla previsione dell'ATP\_1, non computata nella soglia di riduzione del consumo di suolo ai sensi dell'art. 2, c.3 della l.r. 31/2014, pur rimandando le specifiche valutazioni al parere provinciale, si ritiene utile qui rammentare che tali previsioni, ai sensi dello stesso comma, posso essere non computate ai fini della riduzione di consumo del suolo *“esclusivamente nei casi in cui il documento di piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali”*. Il Ddp dovrà *“comunque garantire le misure compensative di riqualificazione urbana previste dal piano dei servizi”* e ogni caso, si sottolinea, non potrà *“disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo del suolo sino a che non siano state del tutto attuate le previsioni di espansione e trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge”*. Valuti l'Amministrazione, eventualmente in accordo con la Provincia, misure e compensazioni per meglio dare attuazione alla previsione qui descritta, che per altro, si segnala, avrebbe richiesto un coordinamento sovra comunale, come indicato nell'obiettivo *“Uso del suolo”* del Sistema Territoriale dei Laghi e della Montagna.

Con riferimento invece ai **contenuti specifici del Documento di Piano** adottato, si invita il Comune a prendere in considerazione le seguenti osservazioni, espresse con la volontà di massimizzare la coerenza dello strumento in esame con i contenuti dell'art. 8 della l.r. 12/2005 e degli altri atti di programmazione regionale.

Innanzitutto, si invita ad arricchire il quadro conoscitivo del DdP, secondo le indicazioni di cui alle *“Modalità per la pianificazione comunale”*, approvare con DGR 1681 del 29/12/2005 mediante approfondimenti analitici che restituiscano almeno le criticità ambientali e territoriali eventualmente presenti (es. aree dismesse, tessuti edilizi degradati/sottoutilizzati, ambiti naturali oggetto di eccessiva pressione antropica, ecc.) e le potenzialità del territorio in esame; il tutto da sviluppare per meglio motivare le scelte di piano, operando, se del caso, mediante l'eventuale conferma di analisi del DdP 2013 se ritenute ancora valide.

Si invita anche a completare le schede di dettaglio degli **Ambiti di Trasformazione** - e degli **Ambiti di Rigenerazione** - proposti dal DdP con impostazione generale del progetto dal punto di vista morfo-tipologico come previsto dal paragrafo 2.1.3 delle *“Modalità per la pianificazione comunale”* e secondo le indicazioni contenute nel successivo parere espresso dalla Struttura Paesaggio. La scheda può essere infatti uno strumento particolarmente efficiente per governare anche l'inserimento urbanistico delle opere, oltre che per rappresentare le eventuali *“invarianti”* ricadenti all'interno delle aree di intervento, sia che esse siano di natura pubblica -

---

<sup>10</sup> A titolo collaborativo si segnalano a riguardo incoerenze tra i dati in merito al Bilancio Ecologico del Suolo conseguito dalla Variante riportati nella Relazione di Variante (-19.816 mq) e quanto invece indicato dalle tav. PR6a e PR6b (dalla cui lettura si desume una riduzione della superficie agricola o naturale di 3.509 mq).

derivate dal Piano dei Servizi - che ambientale, con puntuale descrizione delle relative opere di mitigazione da prevedersi, ad esempio, in attuazione dei contenuti della Rete Ecologica (fasce boscate, aree verdi permeabili, zone di concentrazione fondiaria, ecc).

Con l'obiettivo poi di massimizzare l'efficienza delle trasformazioni territoriali previste, si richiamano i seguenti indirizzi proposti nella DGR 999 del 27/12/2010, finalizzati a perseguire l'efficienza delle trasformazioni territoriali:

- riservare all'interno delle trasformazioni e negli strumenti di programmazione negoziata una quota di volumetria da destinare ad *housing* sociale - in coerenza con il punto 1.5.7. bis del Documento di Piano del PTR, già richiamato;
- orientare negli interventi per nuove realizzazioni o riqualificazioni la sistemazione degli spazi aperti al fine di favorire la continuità delle aree verdi di pertinenza.

In particolare per gli Ambiti di Rigenerazione, si coglie comunque l'occasione per invitare l'Amministrazione Comunale a considerare tra le soluzioni urbanistiche ammissibili, là dove ritenute opportune, anche misure complementari o alternative alla completa ristrutturazione urbanistica, proponendo, ad esempio, linee di azione sul tema del riciclo urbano per il riutilizzo del patrimonio edilizio sottoutilizzato/inutilizzato<sup>11</sup>, integrandovi gli istituti di incentivazione proposti dal quadro normativo regionale per il recupero dei tessuti edilizi esistenti (DGR n. 3508 e 3509 del 2020) e i relativi obiettivi qualitativi. Il tutto proponendo per i settori urbani da coinvolgere nei processi rigenerativi, un disegno strategico "esteso" così da connettere le politiche e le azioni di rigenerazione urbana con le previsioni relative al sistema dei servizi esistenti (con particolare riferimento alla rete verde comunale) e al sistema paesistico/ambientale locale. A riguardo si sottolinea quanto sia importante sfruttare al meglio l'opportunità offerta dall'elaborazione del documento di piano per dettagliare una strategia unitaria di rigenerazione/riqualificazione del tessuto urbano consolidato, sia con riferimento alle previsioni di carattere privato, sia, e forse soprattutto, per le politiche di natura pubblica.

Sempre con riferimento ai contenuti minimi del documento di piano individuati dalla normativa vigente, si rammenta che a seguito delle modifiche apportate alla l.r. 12/2005 dalla l.r. 31/2014, questi dovrà prevedere **meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio**, così da disporre, lungo tutto il suo processo di attuazione, di opportune indicazioni per verificare l'efficacia delle politiche adottate dal Piano, oltre che utili strumenti per prevedere quella priorità di attuazione degli interventi auspicata nel precedente paragrafo. Si invita, quindi, l'Amministrazione ad assumere nel quadro normato il *set* di indicatori previsto dal Rapporto Ambientale della VAS, disciplinandone l'attività in coerenza con le finalità proposte.

Si segnala poi all'Amministrazione comunale che non è condivisibile la parte degli artt. 17 e 18 delle Norme di attuazione del DdP, in cui ammette senza procedura di variante allo stesso DdP modifiche ai perimetri degli ambiti di trasformazione e degli ambiti di rigenerazione, non avendo tale disposizione corrispettivo nella l.r. 12/2005 e avendo impatto sulla disciplina di suolo di competenza del piano delle regole e del Consiglio Comunale, nonché potenzialmente impattante sul Bilancio ecologico del consumo di suolo.

Con riferimento al piano delle regole, si invita l'Amministrazione Comunale a riconsiderare lo spostamento dal DdP 2013 al PdR di alcune previsioni ricadenti su aree inedificate - si veda ad esempio l'ATE05 e l'ATE06, di dimensioni e condizioni urbanistiche assimilabili al nuovo AT\_04 - in quanto scelta non pienamente coerente con il processo di pianificazione delineato dalla l.r. 12/2005 (art. 8 commi 1 e 2), il quale prevede, a fronte di dinamiche documentate nel documento di piano, prima la definizione di un quadro strategico e poi l'individuazione di ambiti di trasformazione coerenti con le necessità. Inoltre, tale scelta altera il processo sopra descritto anche dal punto di vista giuridico, assegnando diritti volumetrici là dove il precedente documento di piano rimandava gli effetti diretti sul regime giuridico all'approvazione dei relativi piani attuativi. Ciò con la non secondaria conseguenza di svuotare di senso il documento di piano, che invece deve essere lo strumento che disciplina con flessibilità le previsioni di ordine strategico, oltre che rendere più difficoltoso il perseguimento dei prossimi obiettivi di contenimento del consumo di suolo.

---

<sup>11</sup> Si veda il paragrafo 5.1 "Rigenerazione urbana e territoriale" dei Criteri per l'attuazione della politica di contenimento del consumo di suolo del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014.

Salvi gli obblighi di contenimento del consumo di suolo appena ricordati, si segnala anzi che alcune delle previsioni di espansione introdotte nel piano delle regole (si veda ad esempio i lotti residenziali PCC 4, di via Casanova e simili o il lotto PCC 7 a destinazione turistica) avrebbero avuto può corretta previsione nel DdP, avendo tutte dimensioni e condizioni urbanistiche, e quindi di rilevanza strategica, assimilabili all'AT\_4. Tale soluzione offrirebbe fra l'altro l'occasione per una più attenta valutazione dell'offerta insediativa proposta in base alle effettive necessità di sviluppo del territorio, ricordate anche dai referenti comunali in sede di incontro, assumendo le giuste priorità di sviluppo all'interno del quadro complessivo del Piano ma sempre nel rispetto delle indicazioni di cui alla l.r. 31/2014.

Sempre con riferimento al Piano delle Regole sono state riscontrate nelle **Norme di Attuazione** le seguenti incoerenze con il quadro normativo e programmatico regionale:

- l'art. 6.1.3 delle NdA ricomprende nelle attività del settore industriale e artigianale, senza distinguerla, anche l'attività di logistica, confliggendo con quanto indicato dall'art. 51 della l.r. n. 12/2005 che, al comma 1 ultimo periodo, prescrive invece l'obbligo di indicare puntualmente dove tali funzioni (se oltre i 5.000 mq di ST), nonché le destinazioni a industria insalubre e all'insediamento di grandi strutture di vendita, siano eventualmente ammesse. Si ricorda altresì che l'eventuale previsione di attività di logistiche dovrà essere esplicitamente riportata dal documento di piano ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e sexies della citata l.r. n. 12/2005;
- l'art. 10, comma 4, lett. a, punto 3 della l.r. n. 12/2005, prescrive che il PdR debba individuare puntualmente gli edifici non adibiti a uso agricolo presenti nelle aree destinate all'agricoltura, mentre le NdA del PGT, nelle norme che disciplinano tali aree, sono presenti solo prescrizioni generiche, anche volte a disciplinare eventuali cambi d'uso verso destinazioni d'uso non agricole, senza un riscontro grafico negli elaborati cartografici. Si sottolinea in merito all'Amministrazione l'utilità di coordinamento della disciplina in materia con quanto previsto dall'art. 40 ter, così come introdotto dalla l.r. 18/19;

In tema di integrazione dei contenuti della **Rete Ecologica Regionale** nelle scelte insediative proposte, salvo quanto osservato nel parere delle Struttura Paesaggio con riferimento agli aspetti naturalistico-paesaggistici, si osserva con favore che con l'elaborato DP4 "Tavola della Rete Ecologica" sono state recepite e quindi declinate a scala locale le reti ecologiche regionale e provinciale, integrandole con alcuni degli elementi previsti dal punto 5.4 del documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", approvato con la DGR n. 6447 del 16/01/2008.

Rammentando che la RER è assunta dal PTR fra le infrastrutture prioritarie e che una rete ecologica deve necessariamente assumere l'obiettivo di offrire un substrato polivalente alla tutela dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile del territorio anche, e forse soprattutto, alla scala vasta, mettendo a sistema elementi e previsioni alla scala locale, si ricorda che il territorio di Colico è interessato da Elementi di primo e secondo livello, oltre che dal Corridoio primario ad alta antropizzazione del Fiume Adda, e che le Schede n. 46-66 "Pian di Spagna e Lepontine Settentrionali" e n. 67 "Monte Legnone" dell'elaborato "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", vi prevedono l'assunzione di misure finalizzate a favorire negli ambiti urbanizzati interventi di deframmentazione, a mantenere i varchi di connessione attivi e a migliorare i varchi in condizioni critiche ed evitare la dispersione urbana.

Ed è in attuazione di queste finalità, visti anche gli obiettivi di fattivo contributo alla dimensione "progettuale" del piano assegnati dalla sopra citata DGR<sup>12</sup> alla Rete Ecologica Comunale, soprattutto con riferimento al fornire indicazioni per la localizzazione degli ambiti di trasformazione e per l'individuazione delle aree su cui realizzare eventuali compensazioni ambientali, che si invita il Comune ad assumere nel Piano e nella REC più concrete azioni finalizzate alla tutela delle residue capacità di connessione fra gli ecosistemi lungo i "*Varchi a rischio di occlusione*" individuati nell'Elaborato DP4, ulteriormente indeboliti dalle stesse scelte piano. Necessita infatti segnalare quanto i nuovi insediamenti previsti in località Lo Stallone (ATP\_1 e il nuovo lotto di completamento residenziale previsto lungo la Via Nazionale Nord) rischino di compromettere le residue capacità del varco di connettere le aree tutelate poste a Nord (Riserva Naturale Pian di Spagna – lago Mezzola) e a Sud (SIC Val

---

<sup>12</sup> Si veda il punto 5.2 del Documento Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali.

Lesina) di Colico, oltre che con il PLIS “dei Montecchi”. Per ulteriori più specifiche indicazioni progettuali si rinvia al parere della Struttura Paesaggio.

Con particolare riferimento alle previsioni citate e al fine di aumentarne la sostenibilità, si invita il Comune ad attuare gli obiettivi delle due schede RER richiamate con specifiche misure nelle norme d'ambito del PGT, auspicabilmente da coordinare con le indicazioni contenute nell'elaborato “PR8 – Qualità dei suoli” del Piano delle Regole e nei “Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali paesaggistici” definiti dal PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014<sup>13</sup>. Questi ultimi in particolare hanno lo scopo di promuovere presso gli enti locali un approccio qualitativo ai casi di consumo di suolo, finalizzato a evitare la perdita significativa di elementi di qualità del sistema rurale e ambientale, e garantire continuità e connessione del sistema ambientale, in particolare il collegamento tra zone umide, tre SIC, ZPS, ZSC e tra aree protette.

Si consiglia anche, per quanto possibile, di mettere a sistema la rete del verde urbano individuata dal **Piano dei Servizi**, previa attenta valutazione degli eventuali interventi di valorizzazione naturalistica necessari, con le aree verdi previste negli Ambiti disciplinati dal documento di piano, mediante soluzioni puntuali o diffuse. Sul tema si propongono qui di seguito alcune delle misure riportate nella DGR 999 del 2010, che si spera possano essere di aiuto nel completamento della rete verde comunale di Colico, a completamento delle previsioni riportate nella tavola PS1:

- 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;
- riqualificare i corsi d'acqua esistenti, inserendoli in un progetto di valorizzazione e salvaguardia;
- interconnettere aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema del verde anche in ambito urbano.

A riguardo si segnala l'opportunità che il Comune consideri nelle proprie scelte urbanistiche e, eventualmente, moduli gli incentivi di cui alle DGR 3908/2020 e 3909/2020, così da utilizzarli per l'implementazione degli interventi sopra indicati.

Il tutto nel quadro delle finalità stesse assegnate al piano dei servizi dall'art. 9 della l.r. 9/2005 e meglio declinate dalla DGR 8138 del 01/10/2008, che visti gli approfondimenti prodotti nel Piano adottato, pare utile qui richiamare, con particolare attenzione alla definizione *delle necessità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, quantificandone i costi e precisando le relative modalità di intervento si in riferimento alla realtà comunale consolidata, che alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.*

***Considerazioni in merito alla componente geologica espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico*** (comunicate con mail del 21/03/2023).

La Variante in oggetto è supportata da una revisione della componente geologica, finalizzata al recepimento delle aree allagabili del Piano di Gestione del Rischio Idraulico (P.G.R.A.). Il quadro del dissesto di cui all'elaborato n. 2 del P.A.I. non è stato modificato, ma si è proceduto, con adeguati approfondimenti, a declassare la fattibilità geologica di alcune aree ricadenti in area “Fq di frana quiescente”.

Nella documentazione è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.1 alla d.g.r. 6314/2022), nella quale, però, è stata omessa la compilazione di alcuni campi (ad esempio la congruità con le risultanze della componente geologica); si chiede pertanto di integrare tale dichiarazione. Il documento è stato correttamente citato nella delibera di adozione della variante.

Considerando che la variante in oggetto è in adeguamento ai disposti dell'art. 5 della l.r.31/2014, la componente geologica dovrà essere integrata come segue:

- con la verifica di dettaglio, della pericolosità e del rischio ai sensi della d.g.r. 6738/2017, all'interno dell'area inserita in classe di rischio R4 del PGRA: si tratta di aree interessate in parte dalle perimetrazioni di “Area a

---

<sup>13</sup> Si veda il paragrafo 3.2 dei “Criteri per l'attuazione della politica di contenimento del consumo di suolo” del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014.

rischio idrogeologico molto elevato” 134-LO-LC (Torrente Perlino) e in parte da aree interessate da esondazioni da lago;

- con il tracciamento alla scala di dettaglio delle aree allagabili a lago utilizzando i livelli indicati nella d.g.r. 6738/2017. A tale proposito si ricorda che in sede di percorso partecipativo sulla variante normativa al PAI che ha introdotto il Titolo V contenente norme di coordinamento tra PGRA e PAI, l'Autorità di Bacino del Lario e dei Laghi Minori aveva proposto un tracciamento alla scala locale delle aree allagabili da lago anche per il comune di Colico in data 4/8/2016, alla quale si rinvia.

L'ottemperanza alle precedenti prescrizioni sarà verificata, ai sensi dell'art 13 comma 11 lettera b della l.r. 12/2005, in sede di richiesta di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione della Variante.

Si prende infine atto che, con la redazione del Documento Semplificato del Rischio Idraulico, il Comune ha ottemperato a quanto richiesto dal Regolamento Regionale n. 7/2017 sull'invarianza idraulica.

***Considerazioni in merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale espresse dalla Struttura Paesaggio*** (nota prot. Z1.2023.00010675 del 23/03/2023).

La valutazione sotto il profilo paesaggistico del PGT viene formulata in riferimento alla l.r. 12/05 e s.m.i., alla D.g.r. 29 dicembre 2005, n.8/1681 “*Modalità per la pianificazione comunale*”, nonché al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) vigente con particolare riferimento all'art. 19 “*Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi*”.

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

Dall'analisi degli elaborati pervenuti si evince che la variante in esame è relativa al PGT approvato nel 2013, di cui al parere regionale espresso con DGR n. 264 del 13.06.2013.

### **Contenuti della variante generale**

I contenuti principali della Variante al PGT vigente, anche in considerazione di quanto introdotto dalla l.r. 31/2014 e dalla l.r. 18/2019, riprendono parte delle principali previsioni rimaste inattuata dalla data di approvazione del Piano, con l'intenzione di semplificarne le modalità di attuazione.

La variante riduce il numero degli ambiti di trasformazione, portandoli da ventidue ad undici, così suddivisi:

- sei ambiti riclassificati come ambiti di rigenerazione urbana;
- cinque ambiti di trasformazione, due dei quali di nuova identificazione e tre dei quali riconfermati dalle strategie del documento di piano approvato nel 2013 (BURL serie avvisi e concorsi n. 6 del 5.02.2014).

### **Inquadramento paesaggistico**

Dal punto di vista paesaggistico e ambientale il territorio di Colico presenta caratteristiche naturalistiche e storico-tradizionali rilevanti, anche in forza del D.M. del 15.04.1958 e del D.P.G.R. 15.12.1981, che riconoscono alla fascia costiera del lago grande valore paesistico derivante dal tipico paesaggio lacustre e dall'elevato grado di naturalità, tra cui spicca la zona dell'Abbazia di Piona tutelata espressamente con DM 21.05.1954.

La zona nord del territorio comunale è ricompresa inoltre nell'area a Convenzione Ramsar “Zona Umida” Lago di Mezzola-Pian di Spagna, istituita con D. C. R. n III/1913 del 06/02/1985 e D.M. 11/01/1980.

Il contesto territoriale si caratterizza per l'ampia zona pianeggiante compresa tra il nucleo storico a lago e il versante montuoso ad est, che ha determinato il proliferare di un'edificazione a bassa intensità, costituita per lo più da fabbricati a due/tre piani fuori terra.

Come sottolineato nel Piano Paesaggistico vigente (rif. PPR “I Paesaggi di Lombardia”), la tendenza all'espansione e alla dispersione insediativa lungo le principali ramificazioni della rete stradale, in particolare lungo le strade litoranee, ha portato alla conseguente frammentazione di aree ad alto valore naturalistico compromettendo lembi ben conservati di paesaggio agrario.

Le domande di trasformazione territoriale che insistono sul territorio, dettate dall'attrattività che il comune riveste (Colico è stato individuato nel PTR in revisione quale polo di sviluppo regionale), quando ammesse, devono rispettare la percezione dello specchio lacustre e dei circostanti scenari montuosi oltre a salvaguardare il contesto storico dell'ambito del lago costituito da borghi e loro architetture, porti, percorsi, chiese e ville. In tale ambito sono da evitare interventi fuori scala rispetto al contesto ambientale, così minuto e parcellizzato e devono

prevalere le coerenze dimensionali, materiche e cromatiche evitando l'introduzione di elementi dissonanti o impropri a salvaguardia dei caratteri compositivi storici delle architetture, come evidenziato dal comma 5 dell'art. 19 della disciplina del vigente PPR.

Al contempo il comma 10 dell'art. 19 introduce per i singoli laghi di Lecco e Como, indicazioni più specifiche da assumere quale ulteriore riferimento per la tutela e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche che li distinguono, con particolare riferimento alle attenzioni da porre alle sponde dei laghi che rappresentano *"...l'essenza e il fulcro del paesaggio insubrico"* nonché *"alla salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione paesaggistica percepibile dal lago e dal territorio, che segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità"*.

In riferimento al Piano Paesaggistico Regionale, parte del territorio comunale di Colico, dalla linea di quota di 1.000 mt, ricade nelle aree classificate come "ambiti di elevata naturalità" di cui all'art. 17 delle norme del PPR.

Il territorio comunale è attraversato dal tracciato d'interesse storico e culturale del Sentiero del Viandante.

### Considerazioni paesaggistiche

Dall'analisi della documentazione pervenuta la lettura del paesaggio comunale è avvenuta attraverso la "Relazione Tecnica di Variante" e gli elaborati cartografici DP 2 "Tavola dei vincoli" e DP 3 tavola della "Sensibilità paesistica ed elementi del paesaggio". I temi paesaggistici sono stati considerati in merito al sistema dei vincoli presenti sul territorio, agli ambiti ed elementi di prevalente valore naturale, storico, culturale, fruitivo, visivo, al sistema delle aree protette e all'ambito lacuale.

In linea generale, si considera positivamente l'attenzione per gli aspetti di rilievo naturalistico e ambientale che caratterizzano il territorio e, in particolare, si apprezza l'approfondimento del tema della rete ecologica comunale, rappresentata in una nuova tavola grafica, così come richiesto nel precedente parere della Struttura Paesaggio (DGR 264 del 13.06.2013).

**Nello specifico la rete ecologica comunale**, come definita nell'elaborato cartografico DP 4, mette in relazione gli elementi della Rete ecologica provinciale con le aree ecologiche di valenza locale (PLIS dei Montecchi). Nel comune di Colico costituiscono riferimenti prioritari per la REC le numerose aree boscate riconosciute dal PIF della provincia di Lecco e i corridoi fluviali costituiti dal Torrente Inganna e dal Torrente Perlino. Tali elementi, posti in relazione con i siti Rete natura 2000 (Lago di Mezzola e Pian di Spagna – Val Lesina – Parco regionale Orobic Valtellinesi) confinanti con il territorio comunale, rappresentano un legame fondamentale per la ricomposizione e la salvaguardia paesaggistica e per la tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, compromesso da fenomeni di sprawl urbano.

Gli stessi fattori, insieme a un disegno di mobilità sostenibile, quale componente prioritaria per la fruizione lenta del territorio, funzionale alla conoscenza e riconoscibilità del paesaggio, possono inoltre diventare spunti concreti per l'impostazione della rete verde comunale (art. 24 delle norme del PPR vigente) che può contribuire in modo sostanziale anche a contrastare il consumo di suolo. Il territorio dei laghi insubrici restituisce infatti paesaggi ad alta sensibilità percettiva dove risulta fondamentale la tutela delle sistemazioni tradizionali del territorio agricolo e della struttura insediativa storica.

In tale ottica, a titolo collaborativo, si richiama la proposta di revisione del PTR/PPR di cui alla DGR 7170 del 17.10.2022 (la cui vigenza, si segnala, decorrerà solo se si concluderà l'iter di approvazione in Consiglio regionale), che delimita gli "Ambiti dei servizi ecosistemici di rilievo paesaggistico e di elevata naturalità" dei laghi e propone un disegno della Rete Verde Regionale a carattere paesaggistico fruitivo a supporto della pianificazione locale, sviluppata a partire proprio dalle funzionalità ecosistemiche e selezionando le aree che forniscono molteplici servizi necessari al benessere umano e al miglioramento della qualità della vita.

Si rileva, tuttavia, che il suddetto approfondimento della rete ecologica comunale non trova corrispondenza nelle strategie attuative degli ambiti di trasformazione/rigenerazione che compongono il documento di piano, per tale motivo sarà necessario integrare le schede degli ambiti di trasformazione e rigenerazione, con dovute attenzioni alla preservazione e valorizzazione degli elementi della rete ecologica comunale.

Si prende atto delle strategie della variante che prevedono l'**eliminazione di alcuni ambiti di trasformazione** dal documento di piano, riducendo le previsioni di sviluppo insediativo su suolo libero. Nello specifico vengono ricondotte ad aree agricole le superfici degli ambiti ATE04 (St 5.642 mq) e ATE10 (St 5.588 mq).

Vengono inoltre ridotte le superfici destinate a trasformazione urbanistica degli ambiti ATE 06 e ATE 07 con la previsione di restituzione di parte degli ambiti a destinazione agricola.

Tuttavia, la variante introduce **due nuovi ambiti di trasformazione:**

- **AT4 (Via al Bacco)** ambito di completamento a destinazione residenziale (St 3.561 mq) in ambito non soggetto a tutela ex D.lgs.42/04 attualmente identificato nel vigente PGT quale Area di rilevanza locale per l'attività agricola;
- **ATP1 (Via Nazionale nord)** ambito a destinazione produttiva (St 22.950 mq) tutelato con D.P.G.R. 15.12.1981 quale area di notevole interesse pubblico e destinato nel vigente PGT quale Ambito Agricolo Strategico a prevalente valenza ambientale.

Entrambi gli ambiti insistono su aree prive di edificazione e, pur collocandosi in uno spazio interstiziale posto a ridosso dell'edificato esistente, interessano suoli caratterizzati da elevata qualità (rif. elaborato PR 8 "Carta del consumo di suolo"), comportando una progressiva erosione di suolo libero (oltre 25.000 mq.) in contrapposizione con gli obiettivi previsti dalla variante stessa.

Si fa inoltre presente che la lettura del Documento di Piano della variante non consente di comprendere la strategia paesaggistica per il disegno complessivo del territorio comunale né l'impatto paesaggistico derivante dai singoli ambiti di trasformazione e/o di rigenerazione. Si rileva infatti, la mancanza dell'impostazione generale del progetto dal punto di vista morfo-tipologico, e di criteri puntuali di intervento finalizzati al corretto inserimento ambientale e paesaggistico, da riportare nelle relative schede, come previsto dall'art. 8, comma 2 della l.r. 12/2005 e dal capitolo 2 par. 2.1.3 della d.g.r. 1681/2005.

Per quanto premesso, al fine di meglio articolare le trasformazioni previste sul territorio comunale, si formulano le seguenti **indicazioni prevalenti** e **prescrizioni**:

#### **Indicazioni prevalenti**

**Ambito di Trasformazione ATP 1 Via Nazionale nord:** l'ambito ricade in classe di sensibilità paesistica bassa, nonostante l'area sia sottoposta a vincolo di notevole interesse pubblico in forza del D.P.G.R. 15.12.1981 in quanto contraddistinta da rilevanti caratteristiche di valore paesistico per la presenza di elementi naturali di estremo rilievo.

È previsto il completamento dell'area industriale esistente mediante l'insediamento di attività industriale/artigianale e relativo parcheggio su una superficie territoriale di circa 23.000 mq, completamente libera da edificazione. L'area rientra nel PGT vigente tra gli ambiti agricoli di interesse strategico, ed è inserita tra gli elementi funzionali della Rete Ecologica Provinciale, di cui una parte destinata a "zone di completamento della rete ecologica" e una parte destinata a "zone tampone" (rif. elaborato DP4 "Rete ecologica").

A fronte di tali valori, la scheda d'ambito non prevede né le necessarie indicazioni riguardanti le misure di compensazione e mitigazione ambientale, né indicazioni in merito all'inserimento paesaggistico della nuova previsione.

Date tali premesse si forniscono le seguenti indicazioni progettuali:

- ai fini di preservare quanto più possibile il corridoio ecologico rappresentato nella tavola DP4 "Rete ecologica" si chiede di concentrare la nuova volumetria in prossimità degli impianti produttivi esistenti;
- prevedere l'inserimento di una quinta vegetale tra l'ambito produttivo e l'area naturale limitrofa, costituendo una barriera vegetale antirumore e antinquinamento, creando inoltre connessioni con il paesaggio naturale presente;
- prevedere, vista l'ampia superficie destinata a parcheggi, soluzioni progettuali atte a favorire l'applicazione di pavimentazioni drenanti o semi-drenanti, nonché adeguate dotazioni arboree ed equipaggiamenti vegetazionali, a vantaggio della qualità ambientale complessiva del contesto costruito, finalizzate a ridurre l'isola di calore, anche in relazione alla considerevole sottrazione di suolo permeabile conseguente alla trasformazione prevista;
- preservare l'area agricola di risulta, racchiusa tra la via Al Confine e la via Nazionale Nord, al fine di valorizzarne la funzione ecologica e dare attuazione al disegno della REC.

**Ambito di Rigenerazione AR 2 Via Perlino (ex ATU 02):** l'ambito ricade in parte in classe di sensibilità paesistica media e in parte in classe di sensibilità elevata, per via della stretta vicinanza con il torrente Perlino.

Viste le caratteristiche paesaggistiche, ai fini di una corretta riqualificazione ambientale dell'area, si ritiene opportuno prevedere un ridisegno complessivo dell'ambito, che collochi a debita distanza dal corso d'acqua (Torrente Perlino) l'edificato in previsione, e valorizzi la funzione ecologica del corridoio fluviale dando attuazione al disegno della REC (rif. elaborato DP4 "Rete ecologica").

**Ambito di Rigenerazione AR 4 Via la Fabbrica (ex ATU 03):** l'ambito a prevista destinazione residenziale ricade in classe di sensibilità paesistica media. Come per l'ambito AR 2, considerate le caratteristiche paesaggistiche, ai fini di una corretta riqualificazione ambientale dell'area, si ritiene opportuno:

- prevedere un ridisegno complessivo dell'ambito che salvaguardi le aree boscate esistenti;
- collocare a debita distanza dal corso d'acqua (Torrente Inganna) l'edificato in previsione;
- valorizzare la funzione ecologica del corridoio fluviale di secondo livello da riqualificare, dando attuazione al disegno della REC (rif. elaborato DP4 "Rete ecologica").

**Ambito di Trasformazione AT 2 Via Laghetto:** l'ambito ricade in classe di sensibilità paesistica molto elevata entro la fascia di 300 m. dal lago e all'interno del perimetro del PLIS dei Montecchi. È posto su area libera collocata sulla sponda del lago, interessata dal vincolo di notevole interesse pubblico in forza del D.M. del 15.04.1958 in quanto, oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, offre un susseguirsi di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo splendido scenario del lago di Como. Si sottolinea inoltre che l'area rientra tra gli elementi di criticità della Rete ecologica provinciale classificata quale "insediamenti interni agli ambiti REP" (rif. elaborato DP4 "Rete ecologica").

La previsione di insediare su una superficie territoriale di circa 10.000 mq la destinazione turistico/ricettiva e relativa dotazione di servizi pubblici secondo i criteri tipologici e morfologici descritti nella scheda dell'ambito, come citato in premessa, non consente una valutazione accurata dell'impatto paesaggistico dell'ambito di trasformazione.

Al riguardo risultano fondamentali gli indirizzi di specifica tutela previste per le aree contermini al lago, come individuati dal comma 5 dell'art. 19 della disciplina del PPR. Tra queste rientra la salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico insediativi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi ineditati.

Considerati i parametri urbanistici dell'ambito, che prevedono la trasformazione di circa il 3% della St con altezza massima di 4,5 m. (un piano fuori terra), si chiede di collocare il volume in previsione in prossimità dell'edificato esistente. Dovranno inoltre essere definite specifiche indicazioni in merito alle coerenze dimensionali, materiche e cromatiche, evitando l'introduzione di elementi dissonanti o impropri con il contesto di riferimento.

Nel disegno dell'ambito si chiede di prevedere significative e adeguate dotazioni arboree, favorendo, nel caso della superficie a parcheggio e della strada di accesso, l'applicazione di pavimentazioni drenanti o semi-drenanti.

### **Prescrizione**

**Ambito di Rigenerazione AR 3 Via Municipio (ex ATU 10.1 e ATU 10.2):** l'ambito ricade in classe di sensibilità paesistica media sebbene rientri nella fascia di 300 m. dal lago, posto in adiacenza al nucleo di antica formazione di Colico. Per tale ambito, attualmente occupato da servizi istituzionali, si prevede una riorganizzazione complessiva con l'insediamento su una superficie territoriale di circa 9.500 mq di un mix di funzioni, tra cui servizi comunali e sovracomunali, attività terziarie, assistenziali, ricreative e sportive di servizio alla persona, turistiche e commerciali.

Da un punto di vista morfologico e dimensionale, i parametri urbanistici di incremento del volume esistente e di altezza massima di 19,50 m. (sei piani fuori terra) configurano per l'area una previsione che può risultare "fuori scala" in relazione al contesto.

A fronte di tali premesse, in considerazione delle indicazioni previste dal comma 5 dell'art. 19 del Piano Paesaggistico Regionale, si chiede di rimodulare la concentrazione volumetrica insediabile avendo cura di prevedere un'altezza massima della nuova edificazione non superiore all'altezza dell'edificato esistente in coerenza con il contesto di riferimento in cui è collocato.

La strategia di rigenerazione urbanistica dovrà inoltre prevedere le indicazioni per la valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio locale.

Infine, a titolo collaborativo, si ricorda che nel territorio comunale sottoposto a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.) o ope legis (art. 142 del D.lgs 42/2004 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 42/2004 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. n. 11045/02. Si richiama altresì la d.g.r. n. 2727/11 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici".

In riferimento al precedente parere di cui alla DGR 264 del 13.06.2013, per quanto concerne gli aspetti legati all'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici, nelle NTA della presente variante non emergono specifiche indicazioni legate alla tipologia e all'installazione di impianti fotovoltaici. Al riguardo, a titolo meramente collaborativo, si rimanda alle **"Linee guida per l'integrazione del fotovoltaico in contesti di pregio storico e paesaggistico"**, pubblicate sul sito di Regione Lombardia nella sezione Paesaggio che forniscono primi suggerimenti e indicazioni progettuali, utili per garantire un corretto inserimento di tali impianti nel contesto paesaggistico.

#### **IN CONCLUSIONE.**

dal raffronto tra il quadro strategico assunto dal PGT in esame e la programmazione regionale riferita all'obiettivo prioritario d'interesse regionale *"Ambito del lago di Como"*, emerge tra il PTR e il DdP del PGT una condizione di coerenza subordinata al recepimento delle indicazioni e prescrizioni contenute nel presente parere.

In merito alla corrispondenza delle azioni e delle misure previste dal PGT rispetto al quadro di riferimento generale costituito dal PTR, sono stati qui richiamati alcuni importanti orientamenti e indirizzi, ed evidenziati gli aspetti da approfondire o da perfezionare per rendere il PGT maggiormente coerente con il Piano regionale, nonché con la normativa regionale di riferimento, con particolare riferimento all'adeguamento del PGT al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14 e agli adempimenti connessi.

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

Milano, 24/03/2023

Il Dirigente  
Stefano Buratti

Il funzionario  
Samuele Baganella