

## ALLEGATO A

### **PARERE IN MERITO AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT DEL COMUNE DI BLEVIO (CO), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, LR 12/05. DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 28 DEL 17/11/2021**

#### **Premessa**

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale regionale della Lombardia (PTR) - approvato con dCR 951 del 19/01/10 e integrato ai sensi della LR 31/14 con dCR n. 411 del 19/12/18 (BURL N. 11 DEL 13/03/19 serie avvisi e concorsi – all'interno della variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di BLEVIO (CO) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della LR 12/05, all'accertamento dell'idoneità della variante a concorrere al conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano Regionale e in particolare alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale "Ambito del Lago di Como" per la quale, come indicato dalla tabella degli Strumenti Operativi "Elenco comuni tenuti all'invio del PGT (o sua Variante) in regione" (LR 12/2005 art. 13 comma 8)" è richiesto l'invio degli atti per la valutazione di compatibilità regionale.

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario sopracitato, nell'attività di verifica – in capo alla Direzione Generale Territorio e Protezione Civile – 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), tuttavia – nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi della variante nella sua interezza. Ciò anche in considerazione del fatto che anche il Piano delle Regole (PdR) e il Piano dei Servizi (PdS), e il Rapporto Ambientale della VAS sono i documenti che definiscono le azioni e le norme per la realizzazione di strategie prefigurate nel Documento di Piano.

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

Alla riunione di valutazione degli esiti del procedimento regionale, effettuata in videoconferenza il giorno 10 marzo dicembre 2022, ha preso parte l'Amministrazione Comunale<sup>1</sup>, ed è stato pertanto garantito il confronto con il Comune, secondo quanto previsto dall'art.13, comma 5, della LR 12/2005.

#### **Considerazioni sulle logiche di Piano, contenuti della variante e compatibilità con gli obiettivi del Piano Territoriale regionale**

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Blevio è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 17/05/14, pubblicato sul BURL n. 11 del 11/03/15; il PGT è stato poi modificato puntualmente con una variante al PdR n.37 del 29/12/2016 e pubblicata sul BURL n.18 del 03/05/2017

Ai sensi dell'art. 13, comma 8, della LR 12/05 gli atti relativi all'adozione del PGT vigente sono stati assoggettati a verifica di compatibilità con i contenuti e gli obiettivi del PTR, espressa con dGR X/1778 del 08/05/2014.

La variante in esame, adottata con dCC n. 28 del 17/11/21, costituisce proposta di modifica alle previsioni del vigente PGT.

---

<sup>1</sup> Hanno partecipato all'incontro: Blevio Alberto Trabucchi (Sindaco), Daniela Pinoli (Responsabile del Servizio Edilizia, Urbanistica, SUAP dell'ufficio tecnico dell'Unione dei comuni lombarda Lario e Monti), Nicola Peverelli (Studio Venelli Kramer Architetti), Paolo Dal Negro (Geologo), Stefano Frati (Geologo)

Nell'ambito dell'iter della variante in questione, è stata effettuata la procedura di "verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" che in considerazione dei contenuti della proposta urbanistica, ha avuto come esito la dichiarazione di non assoggettabilità alla VAS espressa con decreto n. 2020 del 27/09/2021. A tale proposito si ricorda che la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS per le varianti al Documento di Piano è ammessa solo nei casi in cui si siano verificati tutte le condizioni indicate nella dGR n.9/761 "Determinazioni della procedura di valutazione ambientale di Piani e Programmi VAS" e in particolare nell'Allegato 1 "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di Piani e Programmi (VAS) – Documento di Piano – PGT". Inoltre, detto procedimento doveva essere espletato ai sensi dell'art. 12 del Digs 152/06.

Come si evince dalla documentazione il Piano Attuativo in variante, in località Colombaio, individuato nel Documento di Piano del PGT vigente, prevede la realizzazione di un nuovo comparto turistico-residenziale e agisce attraverso la ripermetrazione dell'ambito, nello specifico la proposta di variante interessa una superficie territoriale di 9.594 m<sup>2</sup>, di cui 6.410 m<sup>2</sup> costituiscono aree urbanizzate/urbanizzabili (ATR3 960 m<sup>2</sup>, TUC a prevalente destinazione residenziale, TUC di antica formazione, ville storiche e relativi compendi di pregio, 5.450 m<sup>2</sup> sistema complessivo dei servizi) e 3.184 m<sup>2</sup> in ambito di valore ambientale, paesaggistico ed ecologico (Rete Ecologica Provinciale) che non verranno trasformate.

**Per quanto attiene la compatibilità della variante in relazione al sistema degli obiettivi del PTR**, trattandosi di una variante puntuale che non comporta modifiche sostanziali alle strategie e agli obiettivi del Documento di Piano del PGT, non si evidenziano, per quanto di competenza della UO Urbanistica e assetto del territorio, elementi di criticità rispetto agli indirizzi generali espressi nel PTR.

Vista comunque l'entità del progetto esecutivo si ricordano a titolo collaborativo alcuni Obiettivi del PTR che riguardano i Sistemi Territoriali (*Sistema Territoriale della Montagna e Sistema Territoriale dei Laghi*) entro i quali il territorio del Comune di Blevio può essere riconosciuto e che devono essere tenuti in considerazione per una declinazione a livello locale degli obiettivi regionali in fase di pianificazione. Riguardo al Sistema Territoriale della Montagna l'obiettivo ST2.3<sup>2</sup>, prevede di "garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi" attraverso le seguenti azioni:

- *operare una difesa attiva del suolo, che privilegi la prevenzione dei rischi attraverso una attenta pianificazione territoriale, il recupero della funzionalità idrogeologica del territorio, lo sviluppo dei sistemi di monitoraggio e di gestione integrata di tutti i rischi presenti (idrogeologico, valanghe, incendi, ...);*
- *predisporre programmi di intervento mirati per la sistemazione dei dissesti e la mitigazione del rischio dei centri abitati e delle principali infrastrutture.*

Riguardo al Sistema Territoriale dei Laghi<sup>3</sup> l'obiettivo ST4.1 prevede di "Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio" attraverso le seguenti azioni:

- *creare strumenti per una sistematica salvaguardia della complessa articolazione del paesaggio dei laghi lombardi, secondo un sistema economico produttivo che pone in stretta relazione lo specchio d'acqua, i centri storici rivieraschi, i nuclei e i percorsi di mezza costa, i pascoli e i boschi dei monti;*
- *mantenere la riconoscibilità dei centri storici di lungolago e dei nuclei di antica formazione di mezza costa, evitando le saldature;*

Inoltre, l'obiettivo ST4.2, prevede di "promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio" attraverso le seguenti azioni:

---

<sup>2</sup> Rif. PTR, DdP, Cap. 2.2.2 Sistema Territoriale della Montagna

<sup>3</sup> Rif. PTR, DdP, Cap.2.2.4 Sistema Territoriale dei Laghi

- *promuovere iniziative presso gli operatori pubblici e privati per migliorare la qualità della progettazione architettonica, attenta al corretto inserimento degli interventi edilizi e infrastrutturali nel contesto (incluse le attrezzature turistiche);*
- *promuovere una progettazione e un inserimento dei progetti infrastrutturali in relazione alla rilevante percepibilità delle trasformazioni nel quadro panoramico dei versanti verso lago;*
- *favorire interventi per conservare e valorizzare gli elementi caratterizzanti il sistema, quali: le ville storiche con relativi giardini e darsene, le coltivazioni tipiche (oliveti, limonaie, vigneti a terrazzo ...) e i segni caratteristici emergenti del territorio;*
- *Favorire, 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*

In considerazione poi delle possibili interferenze con gli aspetti paesaggistici che connotano il territorio comunale, e costituiscono obiettivo prioritario del PTR, si rimanda alle considerazioni più avanti espresse, per competenza, nel parere della Struttura Paesaggio.

**In tema di consumo di suolo**, la variante ne prevede una riduzione<sup>4</sup>, intercettando positivamente gli indicatori di allineamento PGT/PTR<sup>5</sup> e i criteri della LR 31/2014. Per specifiche valutazioni sul Bilancio Ecologico e il corretto recepimento dei criteri dell'integrazione del PTR per contenere il consumo di suolo, si rimanda al parere di compatibilità della Provincia, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/14.

A tale proposito si ricorda che lo strumento urbanistico comunale (PGT vigente) dovrà essere oggetto di un successivo (e complessivo) adeguamento al PTR integrato ai sensi della LR 31/2014, al pari del rinnovo del documento di piano previsto per i comuni sopra i 2000 abitanti (art. 8, comma 4 della LR 12/05) con le modalità e la tempistica stabilite dalla LR 12/05 Art. 10 bis, comma 9 bis.

Si ricorda inoltre che in occasione del sopracitato adeguamento, i comuni sono tenuti a conformare il PGT anche in relazione agli adempimenti connessi a differenti ambiti tematici (invarianza idraulica, assetto idrogeologico, zonazione sismica e regolamento edilizio tipo). Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto già comunicato con lettera Prot. Z1.2021.0039658 del 04/10/2021 "*Indicazioni per la redazione e approvazione degli atti costituenti il PGT successivi all'integrazione del PTR*".

In merito agli aspetti formali, considerato che la documentazione della variante comprende solo gli stralci delle tavole e delle schede degli elaborati del PGT interessati, si segnala a titolo collaborativo all'Amministrazione comunale l'opportunità di aggiornare in fase di approvazione, o comunque prima della pubblicazione, tutti gli elaborati di PGT interessati dalle modifiche della variante.

***In relazione alla componente geologica si riportano le osservazioni espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (mail del 16/03/2022).***

La presente variante è supportata da una relazione geologica specifica sull'ambito di previsione.

Tale relazione prevede il declassamento di fattibilità geologica (da classe 4 a classe 3) di un settore di versante caratterizzato da parziale caduta massi; il declassamento proposto è conseguenza della rimozione di gran parte del settore di versante citato, tramite sbancamento, previsto nella stessa realizzazione del Piano Attuativo, e della predisposizione di opere di mitigazione (reti paramassi in aderenza e parziale disaggancio) sulle porzioni residue.

<sup>4</sup> Rif. Elaborati preliminari 01, Relazione Urbanistica e paesaggistica, Cap. 0.1.4 *Linee programmatiche, Tav.3.1 Progetto dimostrazione riduzione consumo di suolo*

<sup>5</sup> Indicatori esplicitati al cap. 1.5.9 del DdP del PTR

A tal proposito si chiede di meglio precisare, in relazione, che sia la quasi totale rimozione dell'attuale parete in classe 4, sia la predisposizione delle opere di mitigazione sono previste in funzione dei nuovi fronti di scavo.

Il Piano Attuativo in oggetto prevede anche l'occupazione di un'area inserita in perimetrazione P.A.I. di esondazione torrentizia "Ee", relativa al Torrente Colombaro (facente parte del reticolo idrico minore), al fine di predisporre l'accesso carrabile al nuovo comparto; tale possibilità è ammissibile (come ricordato in relazione) a seguito della dichiarazione di opera pubblica o di interesse pubblico di tale strada (nella relazione vengono indicate tutti gli interventi di pulizia, bonifica e parziale arginatura dell'alveo, propedeutici alla realizzazione di questo innesto carrabile).

Si chiede anche di prevedere e definire le modalità di verifica periodica dell'efficacia sia delle opere di mitigazione della caduta massi (alla base della modifica di fattibilità geologica) sia la situazione della pulizia nell'alveo del Torrente Colombaro, al fine di mantenere le condizioni di agibilità dell'accesso carrabile.

Nella documentazione è presente, correttamente redatta, la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.6 alla dGR 6738/2017), contenente l'asseverazione sulla congruità delle previsioni urbanistiche con le risultanze dello studio geologico e della pianificazione di bacino sovraordinata. Tale dichiarazione non è, tuttavia, citata tra gli elaborati nella delibera di adozione della Variante; si chiede pertanto che, in sede di approvazione definitiva, anche tale dichiarazione sostitutiva venga correttamente inserita tra gli elaborati della Variante.

Si ricorda che, contestualmente all'adeguamento del P.G.T. ai disposti dell'art. 5 della LR 31/2014, dovranno essere redatti il documento semplificato del rischio idraulico ai sensi del Regolamento Regionale n.7/2017 e la valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio nelle aree a rischio R4 e R3 relative agli ambiti Reticolo Secondario Collinare e Montano (RSCM) e Costiero Lacuale (ACL) del P.G.R.A.

***In merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale "Ambito del Lago di Como" si riporta integralmente il parere espresso dalla Struttura Paesaggio.***

(Nota Prot. n. Z1.2022.0009756 del 16/03/2022)

La valutazione sotto il profilo paesaggistico della Variante puntuale al PGT vigente viene formulata in riferimento alla LR 12/05 e s.m.i., alla dGR 29 dicembre 2005, n.8/1681 "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.

### **Quadro delle tutele paesaggistiche**

Oggetto principale della presente variante è il Comparto ATR 3 Colombaio che occupa un'area parzialmente edificata in località Colombaio, situata nella zona nord del territorio comunale di Blevio, ricadente in ambito assoggettato a tutela ai sensi del D.Lgs.42/2004,art.142:

- comma 1, lett.b) in quanto ricompresa nella fascia dei 300 m dal lago;
- comma 1, lett.g) per la presenza di aree boscate nella zona più a monte del comparto e lungo la SP 583.

L'ambito, che si colloca a mezza costa del versante montuoso del lago che da Como giunge a Bellagio, è a ridosso della strada panoramica SP 583 "Lariana" ed è attraversato in zona mediana dall'itinerario escursionistico storico della Strada Regia, entrambe individuate dal PPR come tracciati guida paesaggistici normati dall'art. 26 delle NTA del PPR.

E' inoltre compresa nella attuale variante la trasformazione di un altro ambito, posto a valle della SP 583, per la realizzazione di un parcheggio pubblico/privato interrato che ricade in ambito tutelato ai sensi del D.lgs.42/04 con DM 15.04.1958 in quanto tutta la fascia costiera del lago in comune di Blevio " *ha notevole interesse pubblico perché 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, dei paesi della sponda opposta, dei colli, delle Prealpi e delle Alpi*".

### **Contenuti della Variante**

Oggetto principale della presente variante è l'estensione dell'ambito ATR3 che nel PGT vigente (tavola DP-10) è individuato come "Ambito di Trasformazione a destinazione residenziale" e soggetto a pianificazione attuativa con ST pari a 960 mq con volumetria pari a 700mc. Adiacente ad esso permane l'ATR2 previsto nel PGT vigente, di 7375 mq di ST con volume previsto di 5600 mc a destinazione residenziale.

La variante proposta si contraddistingue per:

- una nuova e più ampia perimetrazione, con l'annessione al vigente ATR3 dei territori contermini a sud, tra la Sp583 e la Strada Regina fino al corso d'acqua minore Colombaio, attualmente aree verdi allo stato di fatto e identificate nel PGT vigente come "Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione - Ville storiche e relativi contesti di pregio storico, architettonico ed ambientale", per i quali l'art. 41 delle norme di piano ammette interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, con la possibilità di ampliamento una tantum pari al 5% del volume esistente fino ad un massimo di 100 mc subordinata a titolo abilitativo convenzionato. L'estensione include altresì il nucleo di edifici esistenti della Frazione "Colombaio" posto a monte della Strada Regia, compreso parte in "Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale" di cui all'art. 40, con Indice di edificabilità fondiaria pari a 1,00 mc/mq, e parte nel citato art. 41;
- l'inserimento della destinazione turistico-ricettiva oltre a quella residenziale già prevista per l'ATR3 vigente;
- un aumento della volumetria dagli attuali 700 mc attualmente previsti dal PGT vigente e insistenti su una superficie territoriale di 960 mq a complessivi 8.550 mc, comprendendo le aree sopra citate, con un indice che nell'insieme si attesta a 1,50 mc/mq (come definito nella relazione di variante);
- una variante al piano dei servizi in frazione Girola, che comporta la demolizione di edifici esistenti nel tessuto urbano di antica formazione per la realizzazione di un parcheggio pluripiano interrato e la formazione di una nuova piazza.

### **Considerazioni paesaggistiche generali**

La frazione "Colombaio", collocato all'estremità nord-est del territorio comunale, fa parte di uno storico sistema insediativo "lineare", presente lungo la SP583 "Lariana" che si snoda lungo il ripido versante del lago che da Como raggiunge Bellagio.

L'ambito è ricompreso nell'unità tipologica di paesaggio dei laghi insubrici e della montagna della fascia prealpina per la quale il PPR riserva l'attenzione più scrupolosa, per l'importanza che esso riveste nel formare l'immagine più peculiare della Lombardia.

Il contesto paesaggistico è caratterizzato da alti valori di naturalità, dalla presenza di piccoli nuclei e da ville isolate, delimitato nella parte sud dell'area, in prossimità della SP583, dalla presenza dell'alto muro di contenimento e del parcheggio pluripiano presente a monte della SP583, che si pongono in adiacenza al comparto oggetto di variante.

Dall'esame degli elaborati di variante si osserva che il nuovo ambito denominato "ATR Colombaio", conferma nella parte nord dell'ambito le aree di valore paesaggistico e ambientale ed ecologico già esistenti nel PGT vigente, caratterizzate dalla presenza del corso d'acqua Colombaio e dalle zone boscate a monte, che vengono conservate nello stato attuale, prive di previsioni insediative.

L'ambito di trasformazione è peraltro attraversato in direzione nord dalla antica strada Regia quale percorso pedonale di valenza paesistica.

La variante in esame prevede in particolare la demolizione degli edifici esistenti costituenti il nucleo della frazione "Colombaio" e, contestualmente la realizzazione di nuovi volumi distribuiti sia a valle che a monte della strada Regia, comportando la perdita di quella che il PPR vigente definisce come la "specificità insubrica", ossia **l'armonico rapporto dei nuclei**, delle ville e della vegetazione con la fascia a lago.

A tale proposito si richiama quanto già espresso con dGR. n. 1778 del 08/05/2014 laddove si rilevava come gli ambiti di trasformazione ATR2 e ATR3, di cui rispettivamente mc 5.600 e mc. 700 posizionati in adiacenza del tessuto urbano consolidato ed inseriti in una zona con classe di sensibilità 5 (molto alta), essendo contigui l'uno all'altro, dovessero essere ricompresi in un disegno complessivo finalizzato a valutare l'impatto paesaggistico cumulativo delle previste edificazioni. Nello specifico la suddetta DGR, in considerazione della notevole acclività dei versanti, quale connotazione del paesaggio lariano e dell'elevata sensibilità paesaggistica del contesto, aveva espressamente richiesto, per i previsti ATR 2 e ATR 3, la diminuzione della volumetria al fine di limitare l'impatto delle trasformazioni e salvaguardare i terrazzamenti ed impianti arborei di pregio esistenti.

Gli indirizzi di tutela del PPR vigente, sottolineano infatti la necessità di una tutela assai rigida di tutto ciò che compone la specificità insubrica, in quanto è forte *"la comune tendenza ad espandere i nuclei seguendo le sinuose ramificazioni delle strade che dal vecchio nucleo risalgono i versanti secondo una disposizione a schiera di lotti edificabili. Tale criterio comporta un enorme consumo di suolo, su lembi di ben conservato paesaggio agrario, e si rivela l'esatto opposto della consolidata sistemazione edilizia a ripiani sovrapposti e degradanti verso lago. Anche la preziosa concatenazione dei nuclei temporanei di mezza costa va conservata nella sua integrità con l'adozione di criteri riabilitativi congrui con la tradizione."*

La presente variante sembra invece annullare il valore paesaggistico riconosciuto anche dal PGT vigente alla maggior parte del nuovo comparto edificabile, identificato appunto come *"Ville storiche e relativi contesti di pregio storico, architettonico ed ambientale"* nella tavola DP10, introducendo una destinazione "residenziale e turistico-ricettiva" che prevede un incremento sostanziale della superficie territoriale edificabile e del relativo indice di densità fondiaria, senza tuttavia inserirsi in maniera armonica rispetto alle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi.

A tal proposito si osserva che lo stesso art. 19 comma 4 del PPR vigente, che riguarda l'ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, sottolinea la necessità di salvaguardare gli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, la specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, nonché l'attenzione alle forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico.

Nello specifico, dall'esame degli elaborati del Piano Attuativo e delle fotosimulazioni si rileva che i nuovi edifici costituiscono un notevole **impatto visivo** a causa dell'eccessiva estensione del fronte costruito, non solo in senso longitudinale, ma anche da valle a monte, che non risulta coerente con la geomorfologia del territorio, con il contesto paesaggistico di riferimento e con gli indirizzi di tutela del PPR sopra esposti.

Il planivolumetrico e le sezioni di progetto dimostrano infatti un forte compattamento della volumetria, in particolare nella zona al disotto della strada Regia, che visivamente rende il fronte di nuova edificazione un corpo unico di eccessiva dimensione, che sembra peraltro saldarsi al fronte emergente del parcheggio esistente. Inoltre la prevista volumetria dell'ATR 2 adiacente all'ambito di trasformazione in esame andrebbe ad incidere maggiormente sulla trasformazione complessiva del versante riportando un'ulteriore carico insediativo.

I nuovi edifici, pur essendo disposti su vari livelli a terrazze digradanti, di fatto stravolgono la minuta organizzazione a terrazzamenti, optando per la soluzione di percorsi ipogei a collegamento delle varie unità immobiliari, in particolare nella zona a sud della strada Regia.

Il PPR vigente (art.19 delle NTA) indica invece la necessità di salvaguardare e valorizzare la particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, quale carattere distintivo di ampie parti del paesaggio lariano, percepibile sia dal lago che dal territorio circostante.

L'insieme degli edifici previsti nel planivolumetrico ed il complesso progetto di accessi sotterranei alle unità immobiliari, comprensivo di un parcheggio pluripiano completamente interrato (descritto nella relazione urbanistica e paesaggistica - Elaborato 01) presuppongono **un notevole sbancamento** del versante esistente come risulta nella sezione di progetto (tav.3.7).

In un contesto così delicato, anche dal punto di vista geomorfologico, si esprimono forti criticità sotto il profilo paesaggistico, per il nuovo assetto del territorio che si viene a configurare a seguito di un così considerevole sbancamento del versante.

### **Considerazioni conclusive**

In relazione a quanto sopra esposto, visto il rilevante ampliamento dell'ambito di trasformazione ATR 3 con una concentrazione volumetrica di 8.550 mc complessivi, e considerato l'alto valore paesaggistico del territorio in esame, si esprime la non compatibilità della proposta progettuale relativa all'ATR 3 al Piano Paesaggistico Regionale anche in coerenza con il precedente parere di questa Struttura (dGR 1778 del 08/05/2014), che prescriveva la necessità di ridurre la volumetria prevista per gli ATR2 (5.600 mc) e ATR3 (700 mc).

Si invita pertanto l'Amministrazione Comunale a valutare una rivisitazione complessiva della proposta progettuale, nel rispetto delle indicazioni sopra riportate, finalizzata ad un migliore inserimento dei volumi ricadenti sia sull'ATR 2 che sull'ATR 3 in quanto contigui, in modo da valutare l'immagine risultante dall'effetto cumulativo delle trasformazioni edificatorie previste in entrambi gli ambiti.

L'eventuale variante dovrà prevedere una sostanziale riduzione della volumetria che consenta un armonico inserimento dei volumi previsti nei suddetti ambiti, al fine di limitare in maniera significativa l'impatto visivo degli stessi e la saldatura dei fronti orizzontali, nonché di salvaguardare il rapporto tra edificato e vegetazione del versante.

Dovrà inoltre essere posta maggiore attenzione agli aspetti di sostenibilità dell'intervento anche rispetto al tema della maggiore preservazione del suolo libero nello stato di fatto e della mobilità dolce.

Ulteriore attenzione dovrà essere posta alla preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, nonché delle visuali sensibili.

Per quanto riguarda invece la realizzazione della nuova piazza e del parcheggio interrato in località Gerola, a valle della SP583, si osserva che gli edifici previsti in demolizione sono abbandonati e la zona di intervento rientra nel perimetro dell'ambito tutelato con DM 15.04.1958 per lo scenario panoramico del Lago di Como.

La nuova piazza prevista a livello della SP583 permette una più ampia visuale in un punto dove la viabilità risulta poco sicura per la ristrettezza della carreggiata. Dal punto di vista paesaggistico non ci sono rilievi da formulare in quanto dall'esame della documentazione la nuova sistemazione non sembra contrastare con i principi del decreto di tutela ed inoltre viene incrementata la visibilità verso il lago.

### **Considerazioni conclusive a seguito della verifica regionale**

Per quanto sopra espresso si precisa che il presente parere non costituisce valutazione di compatibilità dell'intero PGT, ma è finalizzato esclusivamente all'oggetto della variante. Le considerazioni e prescrizioni espresse nel parere rappresentano quindi la condizione per il raggiungimento della compatibilità della variante stessa al Piano regionale, con particolare riferimento all'obiettivo prioritario di interesse regionale del PTR richiamato in premessa.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della LR 12/05 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, a pena di inefficacia degli atti assunti, deve provvedere all'adeguamento del documento di piano adottato in relazione agli elementi di incompatibilità rilevati, nonché ad assumere le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel parere.

Milano, 17/03/2022

Il Dirigente  
*Stefano Buratti*

Il Funzionario  
*Maria Rosa Manganella*