

## ALLEGATO A

**PARERE IN MERITO ALLA VARIANTE PUNTUALE AL DOCUMENTO DI PIANO, AL PIANO DELLE REGOLE - AMBITO VIA ZINIGA NUOVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 21 DEL COMUNE DI VALBRONA (CO), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, DELLA L.R. N. 12/2005.**

**DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 9 DEL 23/04/2024**

### 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 19/12/2018 (BURL n. 11 del 13/03/2019 serie avvisi e concorsi) - all'interno della Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata dal Comune di Valbrona (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*".

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, mentre la verifica tecnica di coerenza con il PTR nel suo complesso è stata effettuata con riferimento alla compatibilità delle modifiche apportate al Documento di Piano (DdP) dalla Variante in oggetto.

Gli esiti del procedimento istruttorio regionale sono stati oggetto di incontro preliminare con i referenti dell'Amministrazione comunale tenutasi in videoconferenza il giorno 13/09/2024<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 Piano di Governo del Territorio del Comune di Valbrona è stato approvato con le Delibere di CC n. 28 del 31/10/2008 e n. 29 del 08/11/2008 pubblicata sul BURL (Serie avvisi e concorsi) n. 10 del 11/03/2009. Con DCC n. n. 15 del 28.05.2018 è stata invece prorogata la validità del Documento di Piano ai sensi della l.r. 31/2014, art. 5, c.5.

La procedura in oggetto è finalizzata ad approvare un nuovo Ambito di Trasformazione (n. 21 Via Ziniga) a destinazione produttiva e servizi compatibili, procedendo in variante sia al Documento di Piano che al Piano delle Regole. L'ambito di intervento ha una Superficie Territoriale complessiva pari a 3.702 mq suddivisa in due lotti. Il comparto di intervento principale prevede il riutilizzo di un sito interessato da un cantiere di edilizia residenziale incompleto e in stato di abbandono da destinare all'ampliamento di un compendio industriale limitrofo. Qui è previsto un lieve incremento volumetrico dell'esistente, necessario per la realizzazione di un collegamento al fabbricato principale. Il secondo comparto interessa invece una porzione minore in superficie, già occupata da un immobile artigianale esistente, di cui è sempre proposto un ampliamento. Il progetto prevede poi opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici) lungo via Ziniga.

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

Con riferimento alla procedura in esame, essendo finalizzata a risolvere una criticità puntuale del territorio comunale, promuovendo il recupero di un'area abbandonata, sita per altro in un contesto territoriale dalle significative valenze paesaggistiche – si veda il seguente parere della Struttura Paesaggio –, questa risulta in piena coerenza con gli obiettivi di conservazione del suolo inedito e valorizzazione del tessuto edilizio esistente (obiettivi tematici PTR nn. TM 2.1 - *Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano* e TM 2.13 - *Contenere il consumo di suolo*) oltre che con il quadro normativo regionale in materia di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 31/2014, l.r. 18/2019 e la stessa

---

<sup>1</sup> All'incontro era presente in rappresentanza del Comune di Valbrona il geom. Francesco Mauri (responsabile ufficio urbanistica del comune).

l.r. 12/2005). Per tali ragioni, rammentato 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, a seguito dell'istruttoria regionale e per quanto di competenza della U.O. Urbanistica e VAS, che le previsioni contenute nello strumento adottato risultano in coerenza con gli obiettivi assunti dal Piano Regionale.

Si coglie comunque l'occasione per rammentare al Comune quanto previsto dalle *“Modalità per la pianificazione comunale – Aggiornamento 2023 dei criteri attuativi della l.r. 12/2005”*, approvate con DGR n. XII/1504 del 04/12/2023 (BURL n. 50 S.O. del 13/12/2023), in merito alla metodologia di confronto fra PTR, il sistema degli obiettivi e misure in esso contenute e ogni strumento urbanistico promosso dalle amministrazioni comunali lombarde<sup>2</sup>.

***Considerazioni in merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale espresse dalla Struttura Paesaggio*** (nota prot. Z1.2024.00033650 del 17/09/2024).

In merito alla variante in oggetto, la valutazione sotto il profilo paesaggistico viene formulata in riferimento alla l.r. 12/2005 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.

Dal punto di vista paesaggistico si evidenzia che l'ambito oggetto di variante ricade in area sottoposta a tutela dal D.lgs. 42/2004 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d), in forza del D.M. 20 settembre 1974 *“Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Valbrona”* e dell'art. 142, comma 1, lettera c) del medesimo Codice in quanto compreso all'interno della fascia di 150 metri relativa al corso d'acqua Valle di Caprante.

L'area rientra all'interno dell'ambito di salvaguardia paesaggistica dei laghi insubrici *“Lago di Como e Lecco”* (art. 19, comma 4 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale) per il quale si perseguono obiettivi specifici per la pianificazione locale, tra cui la promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione di situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio. L'ambito è inserito inoltre all'interno degli elementi primari della Rete ecologica regionale.

Nel dettaglio la variante al PGT interessa sia il Documento di Piano che il Piano delle Regole e prevede la riconversione di un'area residenziale in stato di abbandono da diversi anni attraverso il cambio di destinazione d'uso da *“ambito residenziale”* ad *“ambito produttivo”*. Tale modifica viene introdotta dal Documento di Piano con l'individuazione di un nuovo ambito di trasformazione (n. 21 Via Ziniga) a destinazione produttiva, che comprende oltre all'area residenziale in stato di abbandono su descritta (ST. 2.032 mq), l'adiacente complesso industriale costituito da un fabbricato esistente (ST 1.670 mq) per il quale è previsto l'ampliamento.

La nuova scheda del documento di piano prevede quindi l'insediamento di funzioni produttive, uffici/terziario, servizi all'industria, residenza gestore/custode, su una superficie fondiaria di circa 1.880 mq. con altezza massima consentita di 10 m., un quantitativo di superficie permeabile pari a 470 mq. e la cessione al Comune di una superficie necessaria alla realizzazione di almeno 19 posti auto da installare lungo la via Ziniga.

L'ex complesso residenziale, convertito a produttivo, sarà interessato da interventi di riqualificazione edilizia con lieve incremento volumetrico, necessario al collegamento funzionale con il fabbricato produttivo esistente; nella scheda si precisa che, al fine di mitigare l'impatto visivo dell'intervento, sia la sagoma volumetrica, che le altezze, saranno mantenute pari all'esistente, in un'ottica di contenimento dei volumi edilizi. Verrà inoltre posta particolare cura alle aree verdi libere interne al comparto e installato un filare alberato lungo la strada comunale.

La lettura della documentazione trasmessa consente di rilevare che le modifiche introdotte dalla variante sono coerenti con gli indirizzi di tutela indicati dal Piano Paesaggistico Regionale, in particolare per quanto concerne la

---

<sup>2</sup> Si veda in particolare il punto *“1.2.1 Piano territoriale regionale e Piano paesaggistico regionale”* delle *“Modalità per la pianificazione”*

riqualificazione di ambiti contraddistinti da fenomeni di degrado e abbandono prevista dall'art. 19, comma 4 della Normativa.

Tuttavia, considerate le tutele sopra richiamate in cui ricade l'ambito soggetto a cambio destinazione d'uso, la promiscuità funzionale (residenziale e produttiva) che caratterizza l'area, al fine di consentire un inserimento paesaggistico dell'intervento coerente con il contesto di riferimento e limitare l'impatto ambientale-paesaggistico derivante dall'attività produttiva, si suggerisce di prevedere l'impianto di una quinta vegetale tra l'ambito produttivo e l'edificio esistente posto lungo il confine nord, costituendo una barriera vegetale antirumore e antinquinamento, implementando inoltre le connessioni ecologiche con il paesaggio naturale presente.

Si precisa che nella relazione di variante al Piano, i riferimenti derivanti dagli indirizzi di tutela sovraordinati se maggiormente contestualizzati alla scala locale in relazione all'ambito di intervento, possono risultare efficaci nell'orientamento dell'attività progettuale. Si sottolinea inoltre che ove sono riportate le verifiche urbanistiche ed ambientali (rif. pag. 17) interessanti il territorio comunale, non vengono indicati i riferimenti all'art. 19 commi 4,5 e 6 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale e la presenza di elementi di primo livello della Rete ecologica regionale.

A titolo collaborativo si fa presente, infine, che in occasione della prima variante generale dello strumento urbanistico comunale, dovranno essere aggiornati gli elaborati progettuali in riferimento alla l.r. 12/2005 e s.m.i., alla Normativa del PPR con riferimento all'art. 34 *"Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del P.G.T."* e alla D.g.r. 5 dicembre 2023, n. XII/1504 aggiornamento dei criteri attuativi *"Modalità per la pianificazione comunale"*.

***Considerazioni in merito alla componente geologica espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico*** (nota prot. Z1.2024.0033474 del 16/09/2024).

La presente Variante non apporta modifiche alla componente geologica del Piano di Governo del Territorio. Nella documentazione non è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n. 1 alla d.g.r. 26/04/2022, n. 6314), contenente l'asseverazione sulla congruità tra i contenuti della variante e i contenuti della componente geologica del PGT e della Pianificazione di Bacino sovraordinata (PAI e PGRA), da sottoscrivere sia dall'autore della componente geologica e/o degli studi di approfondimento che dall'estensore del progetto urbanistico o dal responsabile dell'ufficio comunale competente. Si chiede di produrre tale dichiarazione che dovrà anche essere riportata nella delibera di approvazione della variante.

Dall'esame dei documenti di variante si prende atto che l'ambito di trasformazione:

- ricade in classe di fattibilità geologica 3a *"aree acclivi potenzialmente predisposte al dissesto e/o in evoluzione morfodinamica"*, con consistenti limitazioni d'uso, per le quali la componente geologica vigente, parte integrante del PGT di Valbrona prevede, in fase di progettazione, indagini geognostiche puntuali per la quantificazione dei rischi connessi alle singole opere edificatorie in progetto. Poiché la verifica in merito a tale indagine è di competenza del Comune, si rinvia allo stesso per la sua valutazione;
- non ricade in aree rappresentate nella cartografia PAI e PGRA e non interferisce con reticoli idrici.

Infine, si coglie l'occasione per rilevare che la componente geologica vigente è stata redatta nel 2007-2008 e non più aggiornata. Si ricorda che la funzione della componente geologica è quella di prevenire i rischi geologici, idrogeologici e sismici nella pianificazione urbanistica, indirizzando e supportando le scelte urbanistiche verso aree non esposte a pericoli naturali e fornendo indicazioni sulle indagini da svolgere a supporto dei progetti edilizi al fine di renderli compatibili con i fattori di pericolosità presenti (idraulici, idrogeologici, geotecnici, sismici). È evidente che, per svolgere adeguatamente il suo ruolo, la componente geologica debba essere periodicamente aggiornata, tenendo conto dei nuovi dati e studi disponibili (cfr. Allegato 1 alla d.g.r. 2616/2011 aggiornato periodicamente, da ultimo con d.g.r. 6702/2022 e d.g.r. 3007 del 09/09/2024 di prossima pubblicazione sul B.U.R.L.) e degli eventi di dissesto verificatisi sul territorio dal 2007/2008 in poi. Si invita pertanto il Comune ad aggiornare la componente geologica alla prima occasione utile.

### **IN CONCLUSIONE.**

dal raffronto tra il quadro strategico assunto dal PGT a seguito dell'integrazione in esame e la programmazione regionale riferita all'obiettivo prioritario d'interesse regionale "***Ambito del lago di Como***", emerge tra il PTR e DdP variato una condizione di coerenza anche in considerazione delle indicazioni contenute nel presente parere.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/2005 il Consiglio Comunale in sede di approvazione dovrà provvedere ad assumere le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere.

Milano, 17/09/2024

Il Dirigente  
Stefano Buratti

Il funzionario  
Samuele Baganella