

ALLEGATO A

PARERE IN MERITO ALLA “VARIANTE GENERALE” DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO” DEL COMUNE DI MALGRATE (LC), AI SENSI DELL’ART. 13, COMMA 8, LR n. 12/2005. DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE n. 12 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 D.c.r. n.951 del 19/01/10 e integrato ai sensi della l.r. n.31/14 con D.c.r. n.411 del 19/12/18¹, all’interno del PGT del Comune di Malgrate e, in ottemperanza all’art.20, comma 2, della l.r. n.12/05, all’accertamento dell’idoneità dello stesso a concorrere al conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano regionale, in particolare per ciò che riguarda le previsioni costituenti l’obiettivo prioritario di interesse regionale e sovraregionale **Ambito del Lago di Como** (PTR *cap.3.2 del Documento di piano*) che comporta l’obbligo dell’invio in Regione del Piano comunale per la verifica di compatibilità². In considerazione di tale obiettivo prioritario nell’espressione del parere regionale, in capo alla D.G. Territorio e Sistemi verdi - U.O. Urbanistica e VAS, si è espressa la competente Struttura Paesaggio della medesima D.G. Territorio e Sistemi verdi.

La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata, come previsto dall’art. 13, commi 5 e 8 della l.r. n.12/05, con riferimento alla compatibilità del Documento di piano (DdP) del PGT, tuttavia, nel quadro dell’unicità del processo di pianificazione e in considerazione dell’interazione reciproca tra le diverse sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere alcune considerazioni anche al Piano delle regole (PdR), al Piano dei servizi (PdS) e al Rapporto ambientale VAS. Gli esiti del procedimento istruttorio regionale sono stati anticipati all’Amministrazione Comunale nella videoconferenza tenutasi il 10/9/24 ed è stato pertanto garantito il confronto con il Comune secondo quanto previsto dall’art. 13, c. 5, della l.r. n.12/05.

IMPOSTAZIONE CONTENUTI E OBIETTIVI PGT

Il Comune di Malgrate è dotato di PGT approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 14/3/2014, oggetto di verifica ai sensi dell’art. 13, comma 8, l.r. n.12/05 (approvata con D.g.r. n.1347 del 13/2/2014). Con DCC n.50 del 30/10/2018 è stata approvata una variante al Piano dei servizi e al Piano delle regole. La procedura in oggetto è finalizzata ad approvare un nuovo Documento di piano promosso in adeguamento al PTCP di Lecco ai sensi della l.r. n. 31/2014, finalità desumibile dagli elaborati adottati oltre che dal *Documento programmatico* relativo allo strumento in oggetto che richiama esplicitamente *l’adeguamento del PTR alla l.r. n. 31/14*³.

¹ PTR: ultimo aggiornamento approvato con D.c.r. n. XII/42 del 20/6/23 pubblicata sul BURL SO n.26 del 1/7/23. La D.c.r. n. 411 del 19/12/18 è stata pubblicata sul BURL n. 11 Serie Avvisi e concorsi del 13/3/19.

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

³ vedi: *Relazione del Documento di piano* e delibera comunale n.138 del 1/8/23 “Approvazione “Documento programmatico” per la variante generale del P.G.T. vigente” (...considerata la volontà dell’Amministrazione Comunale di procedere alla

Parte integrante dello strumento adottato, qualificato come “Variante generale”, risultano il documento semplificato del rischio idraulico comunale, lo studio geologico, idrogeologico e sismico, con carta PAI-PGRA che, per inciso, costituiscono adempimenti connessi all’adeguamento del PGT alla l.r. n.31/2014 e riguardo ai quali si rimanda, per le specifiche valutazioni, al parere della competente *Struttura Assetto Idrogeologico, Reticoli e Demanio Idrico*. Nel merito degli adempimenti connessi a tale adeguamento del PGT alla l.r. n.31/2014, si dà atto, inoltre, dell’*Appendice 2* delle norme tecniche di attuazione del Piano delle regole che riguarda la “*DGR 24.10.2018 n. XI/695 - Allegato B: definizioni tecniche uniformi (DTU)*”. Per quanto sopra, al fine di massimizzare la chiarezza e la trasparenza degli atti in materia di pianificazione, si invita l’Amministrazione Comunale a esplicitare in modo univoco gli obiettivi dello strumento adottato in materia di adeguamento alla l.r. n.31/2014 oltre che nei documenti allegati alla delibera di adozione anche nella delibera di approvazione (a titolo di esempio richiamando l’adeguamento al PTCP di Lecco ai sensi dell’art.5, comma 3, l.r. n.31/2014).

Il **Documento di piano** è stato predisposto in base ai contenuti dell’art. 8, della l.r. n.12/05 e risulta corredato dalla tavola “*Contesto territoriale e reti verdi*”, comprensiva della Rete Ecologica Regionale, e dalla tavola “*Vincoli e pianificazione sovracomunale*”. Il Piano è altresì corredato dalla *Carta del consumo di suolo* del Piano delle regole. Non risulta invece essere stata redatta la *Tavola delle previsioni di piano* ma si dà atto, allo stesso tempo, che a seguito delle diverse modifiche normative, la stessa può considerarsi in parte superata, fermo restando le modalità di consegna in forma digitale dei principali elementi di sintesi degli atti del PGT (come esplicitato nella **D.g.r. n.1504 del 4/12/23** di aggiornamento dei criteri attuativi “*Modalità per la pianificazione comunale*” ex *D.g.r. n.1681/05*)⁴. Si invita comunque a valutare l’integrazione della tavola “*Contesto territoriale e reti verdi*” con la *visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano* (come la previsione degli ambiti di rigenerazione urbana ARU).

Anche con riferimento ai criteri attuativi sopracitati, rispetto al generale aggiornamento degli aspetti conoscitivi, ricognitivi, programmatori, si evidenzia in particolare:

- che i dieci obiettivi strategici dichiarati dal PGT trovano corrispondenza nelle azioni del Piano e comprendono tematiche legate alla riduzione del consumo di suolo, alla rigenerazione urbana, alla rete ecologica, alla residenza sociale (gli obiettivi del PGT previgente sono confermati *per il loro contenuto di carattere più generale volto alla tutela dell’ambiente e del paesaggio* e riformulati in funzione di una verifica della “*fattibilità*” delle azioni di Piano);
- che sono aggiornati gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo in termini di abitanti teorici insediabili secondo le previsioni di Piano (negli ambiti di rigenerazione urbana l’incremento di popolazione insediabile potrà variare tra 100 e 258 ab. circa). Rispetto a

redazione di una variante generale al P.G.T. vigente, ravvisato il necessario recepimento di una serie di disposizioni sovraordinate entrate in vigore successivamente all’approvazione di tale strumento urbanistico anche relativamente all’intervenuto adeguamento del Piano Territoriale Regionale alla L.R. 31/2014 s.m.i.)

⁴ D.g.r. 4 dicembre 2023 - n. XII/1504 “*Aggiornamento dei criteri attuativi “Modalità per la pianificazione comunale” (art. 7 della l.r. 12/2005 “Legge per il governo del territorio”)*” pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 50 del 13/12/23. Vedi Capitolo 5 - *La consegna digitale del PGT (lett. a) c.11 art 13 LR 12/05*.

una popolazione residente pari a circa ai 4.300 abitanti *si tratta di valori compatibili con l'ipotesi di crescita della popolazione fino al valore massimo nel corso del quinquennio 2025-2030 di 4.500 residenti (+ 200 unità).*

Il Piano contiene la proposta di modifica del perimetro del Parco Regionale del Monte Barro per correggere *il tracciato desunto dal geoportale della Regione Lombardia nei tratti che si sovrappongono al tessuto urbano edificato e ad alcune sedi stradali*⁵.

Le **previsioni di trasformazione del Documento** di piano riguardano aree da riqualificare/dismesse individuate quali **ambiti di rigenerazione** ai sensi *dell'art. 8, comma 2e-quinquies, l.r. n.12/05*, già identificate nel PGT del 2014 come ambiti di trasformazione *ATU*, rimasti inattuati, e che il Piano ripropone con modifiche nei quattro ambiti di rigenerazione denominati **ARU A-B-C-D**. Rispetto agli *ex ATU*, le modifiche attengono, in particolare, agli obiettivi proposti per gli ambiti di rigenerazione e al ridimensionamento del perimetro eliminando le aree già di proprietà comunale (gli ambiti *ARU A* e *ARU B* sono compresi nell'*ex ATU3*; *ARU C* è una parte dell'*ex ATU2* e *ARU D* riprende l'*ex ATU1*)⁶. Fa eccezione l'*ex ATU4* le cui previsioni di trasformazione sono eliminate con restituzione delle aree a suolo libero (trattandosi di un'area di pertinenza di una villa la disciplina è ricondotta al Piano delle regole).

In linea con la l.r.n.12/05 gli ambiti *ARU* sono identificati nel Documento di piano nelle "*Schede di orientamento e promozione degli Ambiti di rigenerazione urbana*", parte costitutiva dei "*Criteri tecnici di Attuazione*" (elaborato *DP.04*). Per gli ambiti sono determinate modalità di attuazione, indici, parametri e per le destinazioni d'uso, consentite ed escluse, è assunta la disciplina del Piano delle regole delle *Aree B1-B2* del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale (*PdR art. 14.1.1 Destinazioni d'uso*). Gli incentivi previsti negli ambiti richiamano l'applicazione della l.r. n.12/05 riguardo alla riduzione del contributo di costruzione ("*da prevedere nella convenzione del Piano Attuativo o del permesso di costruire convenzionato*") oltre alla riduzione della dotazione di superfici da destinare a servizi pubblici (del 30% per gli *ARU A* e *B*; del 50% per gli *ARU C* e *D*). Considerato che la disciplina del PGT (*DdP art.7.2*) esclude dall'applicazione delle riduzioni di cui sopra le "*medie strutture di vendita*", si invita a verificare la coerenza con le destinazioni previste negli *ARU* che non sembrano contemplare dette *MSV* (cfr. *PdR art. 14.1.1 Destinazioni d'uso*). Negli *ARU* si applica la perequazione, è prevista una quota di residenza sociale e per alcuni ambiti sono dettate specifiche indicazioni in relazione alla rete ecologica comunale. Nel merito del rapporto tra previsioni di trasformazione e rete ecologica si rimanda alle indicazioni espresse più avanti nel parere, anche riguardo agli aspetti paesaggistici. Considerato che gli obiettivi pubblici specifici negli ambiti di rigenerazione "*saranno definiti in sede di adozione e approvazione dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati*" (*DdP art.9.1*), preso atto di quanto affermato riguardo alla dotazione di servizi nella *Relazione del Piano dei servizi* (cfr. *Cap.2*), si richiamano le disposizioni dell'art. 9, della l.r. n.12/05 riguardo alla valutazione economica di sostenibilità dei costi dei servizi di nuova previsione.

⁵ Relazione del Documento di piano §12.2 Parco Regionale del Monte Barro

⁶ Relazione del Documento di piano § 18 Carta del consumo di suolo

In **tema di rigenerazione**, oltre a quanto già evidenziato, nella normativa del PGT non sembra di riscontrare specifico riferimento alla legge l.r. n.18 del 26/11/19,⁷ riguardo a misure incentivanti il recupero del patrimonio edilizio. Il PGT, invece, definisce per gli edifici esistenti una disciplina propria per “*ampliamenti e sopralzi una tantum*” “*finalizzata a ridurre le sperequazioni che possono riscontrarsi in base all'indice IF dello stato di fatto*” (Piano delle regole art. 14.4 Norme particolari per gli edifici esistenti nelle aree B2, B3 e B4)⁸, senza legarli a specifici obiettivi di qualità.

Tale disciplina (a cui si rimanda per completezza del testo all'elaborato del PGT) consente un “incremento della SL esistente pari al 10%” e, si rileva, non contempla le medesime finalità previste dall'**art.11, comma 5, della l.r.n.12/05**, che consentono per interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT fino al 20 per cento. Si fa presente, pertanto, che in base alla disciplina della legge regionale n.12/05, gli incrementi volumetrici definiti *una tantum* dal PGT possono essere cumulati con quelli maturati in applicazione dell'art.11, c.5, raggiungendo, nel caso specifico, un possibile aumento volumetrico pari al 30 per cento dell'esistente. Si ricorda a titolo collaborativo che, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica e/o nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana, il Comune, con deliberazione di consiglio, ha sempre la possibilità di escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del suddetto c.5, art. 11 (ai sensi dei commi 5 ter e 5 quater del medesimo art. 11).

Valuti quindi l'Amministrazione se è necessario un diverso coordinamento tra le disposizioni autonomamente disposte dal PGT con quelle derivanti dalla disciplina regionale sopra ricordata.

CONFRONTO CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Riconoscimento nel Sistema Territoriale di riferimento e confronto con i relativi obiettivi

Si rileva che il Piano regionale risulta considerato quale strumento sovraordinato che concorre alla definizione del quadro conoscitivo-ricognitivo del Piano. Nella *Relazione* del Documento di piano (*cap.11*) viene, in particolare, evidenziato come l'insieme delle disposizioni sovralocali definisce i margini della pianificazione comunale entro il tessuto urbano consolidato e che “*La materia del PTR che può avere rapporti quantomeno indiretti con il PGT di Malgrate si articola in due fondamentali problematiche: Consumo di suolo - Rete Ecologica Regionale (REC)*”⁹,

⁷ Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18 “*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali*”

⁸ si tratta di aree del TUC rispettivamente, B1 a prevalente destinazione residenziale, B2 zona produttiva prevalentemente localizzata nel confinante territorio comunale di Valmadrera, classificata dal PTCP tra le aree produttive di interesse sovracomunale, B3 con insediamenti alberghieri in diretto rapporto con il lungo-lago.

⁹ “...il quadro complessivo delle disposizioni sovralocali, sia del livello regionale che di quello provinciale, non influenza attualmente né potrà in futuro influenzare significativamente la pianificazione di scala locale. Questo principalmente per effetto da un lato dell'evoluzione già intervenuta della disciplina regionale relativa al consumo di suolo, alla quale consegue l'adeguamento del PTCP della provincia di Lecco del 2022, e dall'altro della successione delle misure di salvaguardia del territorio ineditato, apposte fin dagli anni Ottanta tramite l'istituzione del Parco Regionale del Monte Barro (L.R. 16 marzo 1991, n. 7) e la successiva approvazione del relativo PTC. Per Malgrate l'insieme di tali atti di analisi e pianificazione sovralocale (PTR e PTCP con le relative Reti Ecologiche, Rete Natura 2000, Piano Territoriale di Coordinamento del Monte Barro; Piano stralcio dell'Autorità di Bacino, Piano di indirizzo forestale della provincia e del Monte Barro) equivale a fissare il confine del campo lasciato alla pianificazione comunale, pressoché coincidente con il limite del tessuto urbano consolidato già fissato dal PGT vigente escludendo ogni ulteriore consumo di suolo”.

tematiche sviluppate nel PGT nell'ambito dell'adeguamento al PTCP ai sensi della l.r.n.31/14 e attraverso la definizione della rete ecologica comunale, con le indicazioni espresse nel seguito del parere.

In termini di rapporto tra obiettivi del PTR e PGT si rileva che nel *Rapporto Ambientale* della VAS sono stati considerati gli obiettivi e gli indirizzi del PTR con riferimento:

- al **PTR vigente** approvato nel 2010 e aggiornato nel 2023, con riconoscimento del Comune nel **Sistema Territoriale Metropolitano** e nel **Sistema Territoriale dei Laghi**¹⁰, ed elencazione dei relativi obiettivi, oltre a una selezione di Obiettivi Tematici;
- all'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31/2014 (D.c.r. n.411 del 19/12/18), rispetto al quale sono stati desunti i *criteri insediativi* (elencati nove obiettivi);
- alla proposta di Revisione generale del PTR (D.g.r. n. 7170 del 17/10/22), con riferimento agli Indirizzi del *Sistema territoriale Pedemontano*.

Nell'ambito dell'analisi di coerenza della VAS (cap.9) la correlazione tra tutti gli obiettivi/indirizzi del PTR presi a riferimento e gli obiettivi/azioni PGT è restituita in forma di "giudizio qualitativo" volta a dimostrare l'allineamento del PGT al PTR e, si rileva, sufficiente a indicare in che misura il Piano comunale attua la strategia regionale. Tuttavia, nel Documento di piano la relazione del PGT con il PTR vigente è resa solo rispetto agli Obiettivi Tematici così come sono stati selezionati nella VAS in funzione alla valutazione del PGT (vedi tabella "*Obiettivi generali del PTR Sistema Territoriale: ATO del Lecchese*") e non rispetto agli obiettivi dei Sistemi territoriali Metropolitano e del Laghi presi a riferimento, come indicato dal PTR nel Documento di piano al par. 3.1 "*Compatibilità degli atti di governo del territorio in Lombardia*"¹¹.

Considerato che la VAS è lo strumento funzionale a dimostrare la sostenibilità degli obiettivi, si invita, pertanto, a completare la *Relazione del Documento di piano* con gli obiettivi dei Sistemi territoriali presi a riferimento e il confronto tra le linee di azione che sono state considerate per giungere alla configurazione degli obiettivi del PGT, mettendo in luce le misure promosse dal Piano comunale (con rimandi diretti ai tre atti del PGT) per il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo per la Lombardia. Inoltre, nel quadro di riferimento del PTR, si ritiene opportuno richiamare espressamente nella *Relazione* l'obiettivo prioritario di interesse regionale *zona di preservazione e salvaguardia ambientale* "Ambito del Lago di Como" che interessa territorialmente il Comune.

In relazione alla **Rete Ecologica Regionale** (RER), identificata dal PTR quale infrastruttura strategica per il conseguimento degli obiettivi di piano,¹² si considera che il PGT individua elementi propri della **rete ecologica comunale** (REC) riconoscendo la rete sovraordinata, e si

¹⁰ rif. PTR - Documento di piano "Sei sistemi territoriali per una geometria variabile" par. 2.2.1 e par. 2.2.4

¹¹ il PTR indica che i Comuni, nella predisposizione del Documento di Piano, facciano riferimento ai Sistemi Territoriali ai fini della definizione delle proprie strategie ed azioni e affinché la valenza programmatica del PTR acquisti operatività, è necessario che la traduzione delle strategie in politiche a livello regionale venga accompagnata da una declinazione a livello locale delle medesime. L'assunzione degli obiettivi di PTR all'interno delle politiche e strategie del PGT deve essere esplicita e puntualmente riconoscibile con rimandi diretti.

¹² rif. PTR - Documento di Piano § 1.5.6 "Infrastrutture prioritarie per la Lombardia" Rete Ecologica Regionale (ob. PTR 7,10, 14,17,19)

ritiene che l'individuazione delle tutele e delle azioni applicabili alla rete ecologica operata nello strumento comunale permetta di soddisfare le esigenze di tutela della biodiversità.

Considerato che la rete ecologica sovraordinata è costituita sostanzialmente dal Lago di Como, dai Parchi Regionali del Monte Barro e dell'Adda Nord e dal Fiume Adda (la RER è riportata nel DdP nella tav. DA.01 "Contesto territoriale e reti verdi" e in *Relazione*) per quanto riguarda le aree del territorio comunale interessate dai due parchi (in modo esteso riguardo al Parco del Monte Barro e marginalmente per il Parco dell'Adda Nord) il PGT dà atto che gli obiettivi della RER sono direttamente perseguiti dai relativi Piani Territoriali di Coordinamento, mentre, nelle "zone tamponate" della REP individuate lungo il perimetro esterno del Parco del Monte Barro, il PGT individua le "aree non soggette a trasformazione urbanistica" alle quali è riconosciuto "un particolare valore potenziale ecologico e paesaggistico-ambientale anche agli effetti della progettazione e realizzazione della Rete Ecologica Comunale" (Piano delle regole, art. 16 Aree NST).

La aree proprie della rete ecologica comunale individuate dal PGT riguardano un sistema di spazi di verde, sia pubblico che privato, costitutivi "un corridoio a bassa intensità di edificazione parallelo alla sponda del lago in corrispondenza della prima terrazza collinare" (la zona è caratterizzata dall'insediamento di ville e condomini isolati con una presenza qualificante di giardini privati, che il Piano comunale tutela con un contenuto rapporto di copertura e un basso limite di densità fondiaria).¹³

Queste aree verdi della REC sono identificate nel PGT:

- nella tav. SP.01 "Carta del Piano dei servizi" come "REC" con rimando all'art. 3.4 del PdS (*Disciplina specifica delle aree strategiche per la Rete Ecologica Comunale (REC)*) e che a sua volta richiama l'art.12.3 del PdR (*Verde pubblico e privato - Rete Ecologica Comunale*);
- nella tav. RP.01 "Carta della disciplina delle Aree" del Piano delle regole come "aree ricomprese nella rete ecologica comunale"¹⁴ (sono soprattutto le "Aree B1-Città caratterizzata dalla presenza qualificante dei giardini privati" con specifica disciplina di indici e parametri prescritti all'art.14).

Nel PGT, inoltre, il rapporto tra le previsioni di Piano e la rete ecologica è restituito nelle schede degli ARU, attraverso indicazioni riguardo alla localizzazione all'interno degli ambiti della fascia da destinare a verde (ARU A), delle attenzioni da porre in fase attuativa con riguardo alle aree verdi circostanti (ARU C), o della salvaguardia delle alberature interne al comparto (ARU D), ciò in linea con la **D.g.r. n.999 del 15/12/2010** (§ 4.5) che, riguardo alle trasformazioni nell'abitato, indica di *orientare negli interventi per nuove realizzazioni o riqualificazioni la sistemazione degli spazi aperti al fine di favorire la continuità delle aree verdi di pertinenza*.¹⁵ Sarà pertanto utile indicare nella tavola della REC, come detto più avanti nel

¹³ rif. DdP *Relazione* - 13.3 Rete Ecologica Comunale

¹⁴ rif. PdR art.12.3.1 *Disciplina specifica delle aree strategiche per la Rete Ecologica Comunale - Le aree identificate nella tavv. RP.01 (Carta della disciplina delle Aree) e SP.01 (Carta del Piano dei Servizi) ricoprono un ruolo strategico in riferimento all'obiettivo della realizzazione della Rete Ecologica Comunale. Gli interventi attuativi dovranno pertanto risultare coerenti con tale obiettivo con riferimento al progetto delle aree di pertinenza non occupate dagli edifici, sia private che pubbliche.*

¹⁵ Strumento Operativo n.41 del PTR "Approvazione degli indirizzi e orientamenti per la pianificazione locale in riferimento a EXPO 2015 nell'ottica della sostenibilità". Il § 4.5 "Realizzazione della Rete Ecologica Regionale, della Rete verde regionale e tutela della biodiversità" è in parte confluito nella D.g.r. n.1504/23 "Aggiornamento dei criteri attuativi "Modalità per la pianificazione comunale" già citata nel presente parere.

parere, oltre alle aree non soggette a trasformazione urbanistica (PdR art. 16) anche gli ambiti ARU in quanto sono tutte aree che attraverso le relative tutele concorrono alla formazione della rete ecologica comunale.

Si coglie l'occasione per ricordare che la suddetta delibera regionale n. 999/2010, fornisce indirizzi e orientamenti utili per la pianificazione comunale riguardo alla realizzazione della rete ecologica, e si ricorda anche il testo di ERSAF "*Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale*" consultabile sul sito istituzionale di Regione Lombardia".¹⁶

Per quanto sopra, considerato che la "traduzione sul territorio della RER avviene mediante i progetti di Rete Ecologica Provinciale e Locali e del sistema dei Parchi", il riconoscimento fatto nel PGT del quadro sovraordinato della rete ecologica, integrato con elementi di più specifica pertinenza ed interesse per la realtà territoriale, consente di allineare il Piano comunale alle indicazioni regionali in applicazione del principio di maggior dettaglio.

In forza di ciò, al fine di restituire nel Piano comunale un disegno che espliciti la dimensione progettuale della rete ecologica, evidenziando gli elementi connessi a tutela della biodiversità, si suggerisce di mettere a sistema quanto già sviluppato nel PGT, valutando:

- la restituzione in una tavola a supporto del Piano delle regole o del Piano dei servizi del progetto della rete ecologica comunale, comprensiva dell'insieme degli elementi che concorrono alla formazione della rete (anche della RER e della REP) secondo le indicazioni della **DGR n.10962 del 30/12/09** che, al §.5.4 "*Gli elaborati tecnici per la REC*", specifica infatti che il Documento di piano definisce lo schema direttore della rete ecologica mentre la "Carta della Rete Ecologica Comunale" è redatta a supporto del Piano delle Regole o del Piano dei Servizi.

Riguardo alle aree comprese nel Parco Regionale del Monte Barro, si osserva, in ultimo, che nelle *norme tecniche di attuazione* del PGT (in particolare nelle NTA del Piano delle regole) non si evince una disciplina/articolo che rimandi a tali aree identificate nella tavola del PdR "*Carta di disciplina delle aree*" come "proposta di ridefinizione del perimetro del Parco", nella tavola del Documento di piano DA.01 come "*aree protette - Parco Monte Barro*" e "*seminativi prati e boschi*" e nella tavola DA.02 come "*Parco regionale del Monte Barro*".

Nel merito della verifica sulla rispondenza del PGT agli obiettivi del PTR, si considera che il Piano regionale nel descrivere il *Sistema Territoriale dei Laghi*, rileva come gli stessi laghi sono un elemento proprio della rete ecologica regionale e, per quanto sopra esposto riguardo allo sviluppo di un corridoio ecologico di tutela del verde, si rileva l'allineamento del PGT con l'ob. *ST4.3* nella misura di "*Costituire corridoi ecologici in considerazione della forte valenza naturalistica*". Riguardo all'obiettivo relativo all'**uso del suolo** comune a tutti i sistemi territoriali, si considera che le previsioni del PGT concernenti sostanzialmente interventi di

¹⁶ <https://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/325e1e9a-0cf2-4189-8f36-da30ccdb4295/Tecniche+e+Metodi+per+la+realizzazione+della+Rete+Ecologica+Regionale.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-325e1e9a-0cf2-4189-8f36-da30ccdb4295-IAHbXAG>

riqualificazione senza nuovo consumo di suolo per usi abitativi sono linea con il concetto di sostenibilità definito dal Piano territoriale regionale.

In riferimento ai disposti della l.r. n.31/2014 e ai contenuti dell'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31/2014, si prende atto di quanto evidenziato nel PGT (*“per quanto riguarda l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo proposto dal PTCP: per Malgrate, nel PGT vigente alla fine del 2014, non si prevede consumo di suolo libero e conseguentemente, in relazione con gli obiettivi proposti dal PTCP, non è possibile determinarne una riduzione; i due addendi per il bilancio del consumo di suolo sono entrambi nulli: il BES è pertanto uguale a zero”*) e si rimanda al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Lecco ai sensi dell'art. 5, comma 4 della l.r. n.31/14, per le specifiche valutazioni sul calcolo della soglia comunale di riduzione e il corretto recepimento dei criteri dell'Integrazione PTR/31.

PARERE ESPRESSO DALLA STRUTTURA PAESAGGIO IN MERITO ALL'OBIETTIVO PRIORITARIO DEL PTR “AMBITO DEL LAGO DI COMO” (nota prot. Z1.2024.0033677 del 17/09/2024)

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. 5 dicembre 2023, n. XII/1504 aggiornamento dei criteri attuativi *“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.

Dalla lettura degli elaborati pervenuti si evince che la variante generale adottata con DCC n. 12 del 23.04.2024 è relativa al PGT approvato nel marzo 2014, di cui al parere regionale espresso con DGR n. X/1347 del 7.02.2014.

Inquadramento paesaggistico

L'unicità della zona rivierasca sita nel territorio di Malgrate è stata descritta puntualmente nel D.M. del 4.06.1956 che gli ha attribuito *“notevole interesse pubblico perché con i suoi prati, giardini, boschi e colline, con le villette adagiate sulla morbida elevazione morenica ove è situata [...] con i bellissimi cipressi che ombreggiano la riva e il piccolo porto, costituisce un quadro naturale di incomparabile bellezza panoramica ed offre altresì dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può ammirare lo sfondo dei monti circostanti fra cui spicca il Resegone”*.

Inoltre, la compresenza e la reciprocità tra le differenti connotazioni ambientali e il sistema di insediamenti di interesse storico-culturale che occupano l'ambito costiero del lungolago costituiscono una specificità del paesaggio lombardo. Il susseguirsi di luoghi accessibili al pubblico dove poter godere di visuali sul lago, sui nuclei abitati della sponda opposta, sulle colline, le Prealpi e le Alpi rendono tale territorio meritevole di tutela con specifico D.M. del 15.04.1958 ai sensi dell'art. 136 comma 1 del D.lgs. 42/2004.

Una porzione di territorio posta in prossimità del confine con il Comune di Valmadrera è lambita dal passaggio del fiume Ritorto, mentre a valle del versante nord-orientale del Monte Barro, si innesta il fiume Adda; entrambi i corsi d'acqua e le relative sponde per una fascia di 150 m. ciascuna sono sottoposti a tutela paesaggistica (D.lgs. 42/2004 art. 142, c. 1 lett. c).

Il Piano Paesaggistico Regionale vigente colloca il Comune di Malgrate all'interno dell'unità tipologica di paesaggio della fascia prealpina - paesaggi della montagna e delle dorsali, dove il contesto territoriale si caratterizza per il contrasto tra il pedemonte intensamente urbanizzato, il lago e la fascia prealpina, con il Monte Barro a costituire la componente del paesaggio naturale di maggior rilievo, racchiuso all'interno del perimetro dell'omonimo Parco istituito con L.R. n. 28/2002 e tutelato per legge ai sensi del comma 1 lettera f) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004. Il parco del Monte Barro ospita inoltre la ZPS - IT2030301 e la ZSC - IT2030003.

Il territorio comunale è inoltre interessato dalla *"visuale sensibile n. 41 - veduta di Lecco da Malgrate"* per cui risulta opportuno preservarne il valore e le potenzialità panoramiche tramite il controllo attento delle trasformazioni al contorno (rif. art. 27 comma 3 Normativa PPR).

Il Quadro di Riferimento Paesaggistico (Q.R.P.) del PPR, all'interno dell'elaborato *"I paesaggi della Lombardia: ambiti e caratteri tipologici"* sottolinea come i territori della fascia prealpina siano stati "aggrediti" da un'intensa attività edilizia, spesso avvenuta in maniera repentina senza un disegno urbanistico coerente con il paesaggio circostante. Tale logica insediativa ha interessato anche il territorio di Malgrate, con la presenza di insediamenti produttivi posti all'interno della fascia di 300 m. dal lago, interclusi nel tessuto residenziale che oggi, nella variante di Piano, costituiscono luoghi di opportunità di rigenerazione e riqualificazione urbana. È inoltre evidente come le forti pressioni insediative abbiano dato origine a una netta saldatura tra il Comune di Malgrate e i confinanti Comuni attraversati dalla SP 583 litoranea.

L'intero territorio di Malgrate rientra nell'ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, dove gli interventi di trasformazione perseguono gli obiettivi indicati dalla normativa del PPR (rif. art. 19 comma 4). Per le porzioni dei *"territori contermini ai laghi, [...] come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale [...]"* (rif. comma 5 dell'art. 19 della normativa del PPR), il Piano Paesaggistico Regionale individua forme di tutela e valorizzazione volte a garantire la coerenza e l'organicità degli interventi riguardanti sponde ed aree contermini, con l'obiettivo di salvaguardare la riconoscibilità del lungolago attraverso indicazioni a cui il PGT deve porre specifica attenzione. In particolare, 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 con il contesto esistente. Al riguardo, il comma 6 dell'art. 19 individua una serie di interventi da escludere nei territori contermini ai laghi quali: *"nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita"*.

Nel Comune di Malgrate, inoltre, la litoranea SP 583 "Lariana" è riconosciuta dal PPR vigente come viabilità storica, ove sono sorti gran parte dei nuclei urbani mentre, il tracciato di interesse escursionistico "Balcone Lombardo" costituisce la viabilità d'interesse paesaggistico

individuata dal Piano Paesaggistico regionale vigente (art. 26) in relazione alle visuali panoramiche verso scenari di pregio del territorio regionale.

Contenuti della variante generale

Il territorio di Malgrate, fatta eccezione per i versanti del Monte Barro, risulta pressoché interamente urbanizzato, in continuità con il Comune di Valmadrera a nord e a ovest e con il Comune di Galbiate lungo il fiume Adda.

Le strategie di piano definite con la variante in esame modificano le previsioni degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, senza stravolgere l'assetto urbanistico del PGT vigente. Le principali innovazioni introdotte con la variante consistono nella ridefinizione degli attuali ambiti di trasformazione (ATU) come ambiti di rigenerazione urbana (ARU) ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. "e-*quinquies*" della LR 12/2005, con un sostanziale ridimensionamento degli ATU2 e ATU3: il primo rinominato ARU C e ricondotto al solo lotto a valle di via Sant'Antonio e della ex SS 36, il secondo stralciato dall'area del Parco Stabilini e suddiviso negli ARU A e ARU B.

L'ATU 1 è stato ridefinito parzialmente nel perimetro e nominato ARU D, mentre l'ATU 4, che prevedeva la realizzazione di un parcheggio interrato nei pressi dell'ingresso al centro storico da via Agudio, è stato stralciato e ricondotto a giardino di pertinenza delle ville circostanti.

Rispetto ai contenuti relativi alle schede degli ambiti di trasformazione urbana del PGT vigente, attraverso i quali è possibile comprendere in linea generale l'orientamento delle trasformazioni previste, le schede relative agli ambiti di rigenerazione urbana (ARU) operano una sostanziale semplificazione dei contenuti, prevedendo la possibilità di insediare un mix di funzioni, fatta eccezione per la destinazione produttiva non compatibile e la logistica.

Il Piano delle Regole ridefinisce l'articolazione delle zone urbanizzate assegnando il ruolo di rete ecologica alle aree poste sul primo versante di affaccio al lago e sulle prime pendici collinari del Monte Barro, caratterizzate dalla prevalenza di edifici residenziali con presenza qualificante di giardini, ed estende il perimetro del Nucleo di Antica Formazione all'intero lungolago, fino a comprendere l'ARU D, posto a confine con il territorio di Galbiate.

Si evidenzia infine che la variante definisce una nuova tavola dei vincoli "DA.02 - Vincoli e pianificazione sovracomunale", in sostituzione della "PR2 - Individuazione dei vincoli" del PGT vigente, con differente rappresentazione di alcuni di essi, tra i quali la fascia di tutela di 300 m dal lago (rappresentata in modo parziale, "con le esclusioni desumibili dallo stato di fatto e dalla pianificazione urbanistica comunale vigente nel 1985" - cfr. DP.03 par. 14.1) e la fascia di profondità di 200 m relativa alla zona rivierasca tutelata secondo il D.M. 04.06.1956. La nuova tavola non riporta i territori ricoperti da boschi, le zone a rischio archeologico, le aree protette del Monte Barro della rete natura 2000 (ZPS IT2030301 e ZSC IT2030003).

Considerazioni paesaggistiche

Gli elementi paesaggistici presenti nel territorio comunale interessano trasversalmente diversi aspetti trattati dal Piano, al riguardo si richiamano i contenuti dell'aggiornamento dei criteri attuativi della l.r. 12/2005 "*Modalità per la pianificazione locale*", i quali offrono un riferimento metodologico per la revisione dello strumento urbanistico, in particolare per quanto concerne le indicazioni presenti nell'allegato A "*Contenuti paesaggistici del PGT*".

A fronte di quanto premesso, al fine di ottemperare alla coerenza tra quanto previsto nell'adozione del Piano in esame e gli obiettivi ed indirizzi di tutela paesaggistica del PPR, si richiamano integralmente i contenuti dell'art. 34 della Normativa del Piano Paesaggistico, nel quale sono identificati puntualmente i compiti da espletare per la componente paesaggistica nel PGT.

Si riscontra che nella variante adottata la "Carta Condivisa del Paesaggio" è ridotta ad un'immagine presente nella relazione del Documento di Piano (cap. 14 - La tutela del paesaggio e dei beni architettonici e culturali) mentre dovrebbe essere costituita da testi, cartografie, analisi ecc. utili alla rappresentazione della struttura del paesaggio locale.

La "Carta Condivisa del Paesaggio" e la "Carta di sensibilità paesaggistica" costituiscono infatti il quadro di riferimento per l'interpretazione e la pianificazione del paesaggio, nonché la base su cui definire le scelte di trasformazione.

Gli approfondimenti paesaggistici sopra richiamati dovrebbero inoltre confrontarsi con il progetto di Rete ecologica regionale, presente nel Comune di Malgrate, in primo luogo, con elementi di primo livello e con l'individuazione del corridoio riconosciuto ad alta antropizzazione, sulla base dei quali declinare il disegno di rete ecologica a scala comunale utile alla preservazione della naturalità e alla conservazione del quadro ecologico della montagna prealpina.

A tale proposito nel territorio di Malgrate, caratterizzato da una decisa frammentazione ecologica, la REC, individuata negli elaborati cartografici "RP.01 - Carta della disciplina delle aree" e "SP.01 - Carta del Piano dei Servizi", include gli spazi aperti destinati a usi pubblici e privati posti nella fascia territoriale più prossima al lago, i quali costituiscono un potenziale valore ecologico e possono svolgere il ruolo di "nodi ecologici urbani". Un ampliamento delle maglie di potenzialità ecologica potrebbe essere rintracciato negli ambiti di rigenerazione urbana, i quali potrebbero essere inclusi all'interno del disegno di Rete ecologica comunale attraverso un'attenta ed equilibrata valutazione delle nuove trasformazioni urbanistico-territoriali.

Si ricorda inoltre che la Rete ecologica regionale è considerata quadro conoscitivo prioritario nell'ambito della valutazione delle scelte di trasformazione ed è strettamente connessa alla Rete Verde Regionale intesa come infrastruttura fruitiva e di ricomposizione paesaggistica (art. 24 Normativa PPR), da declinare alla scala comunale attraverso uno specifico disegno di rete verde.

Tuttavia, dall'analisi della variante in esame, si rileva la mancanza di elaborati specifici rappresentativi della Rete Verde Comunale.

Infine, si riscontra come le scelte intraprese dalla variante siano orientate allo sviluppo di strategie volte alla rigenerazione di porzioni di territorio collocate in aree di particolare pregio paesaggistico, in coerenza con l'art. 28 della Normativa del PPR che considera rilevante il tema della riqualificazione delle situazioni di degrado e il contenimento dei fenomeni di compromissione paesaggistica.

Ambiti di rigenerazione urbana (ARU)

Complessivamente i 4 ambiti di rigenerazione urbana (ARU A – ARU B – ARU C – ARU D) insistono su una superficie territoriale di circa 35.000 mq e le previsioni assegnate dalle schede del documento di piano consentono un mix funzionale escludendo il “produttivo non compatibile” e la logistica.

Si evidenzia che la rigenerazione di tali superfici rappresenta un’occasione determinante non solo per la riqualificazione urbana di parte della città, ma anche per la valorizzazione paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio comunale, da ricercare sia attraverso la qualità dei singoli progetti architettonici sia attraverso la costruzione di un progetto di paesaggio integrato, che consideri un contesto più ampio rispetto al confine di ogni singolo ambito di rigenerazione urbana.

Tale approccio costituisce peraltro l’opportunità di attuare interventi per la costruzione della Rete ecologica e della Rete verde comunale, favorendo la fruibilità e l’interazione tra quei luoghi (es. specchio lacuale e Monte Barro) che rappresentano l’eccellenza di un territorio caratterizzato da una marcata densità edilizia.

Requisito indispensabile per tale logica sistemica consiste nella definizione preventiva delle strategie paesaggistiche a scala locale, degli indici e delle caratterizzazioni tipologiche e funzionali che possono essere incluse nelle schede degli ARU, senza demandare l’intero processo progettuale in sede di Piano Attuativo. Si sottolinea inoltre che risultano carenti e in alcuni casi assenti le indicazioni atte a garantire l’incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche come previsto dall’art. 8 comma 2 lettera e-quinquies) della LR 12/05.

Nello specifico, l’ARU B e gran parte dell’ARU A, ricadono nell’“Ambito di specifica tutela dei laghi insubrici” di cui all’art. 19 comma 5 della normativa del PPR. Si inseriscono in un contesto caratterizzato dalla compresenza di valori storico-culturali e naturalistici, prossimo alla chiesa di San Leonardo, al cimitero di Malgrate, all’ingresso al centro storico da via Agudio, nonché ai giardini pubblici e al parco Rio Torto, che necessita di particolare attenzione progettuale per evitare di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardare il rapporto visivo con i caratteri compositivi storico-architettonici dell’intorno.

L’ambito ARU C ricade all’interno del perimetro dell’area di notevole interesse pubblico di cui al D.M. 04.06.1956 e nell’“Ambito di specifica tutela dei laghi insubrici” di cui all’art. 19 comma 5 della normativa del PPR. Risulta essere un sito di particolare visibilità sia lungo la ex SS 36 (riconosciuta come percorso di interesse paesistico-panoramico dal PTCP della Provincia di Lecco) che dal Monte Barro, oltre ad essere visibile anche dal lago, essendo sulla parte culminante del versante caratterizzato da prevalenza di residenze in ampi spazi a verde (Aree B1).

Si osserva che la scheda dell’ambito prevede l’applicazione di un indice di edificabilità territoriale pari a 0,35-0,40 mq/mq o, in alternativa, l’utilizzo della SL esistente che, unita alla possibilità di demandare in fase attuativa la definizione dell’altezza degli edifici, potrebbe determinare una trasformazione edilizia potenzialmente critica dal punto di vista paesaggistico.

L'ambito ARU D ricade all'interno del perimetro dell'area di notevole interesse pubblico di cui al D.M. 04.06.1956. È situato in stretta adiacenza al Parco regionale del Monte Barro, con il versante coperto da boschi vincolati ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004, e al Parco regionale dell'Adda Nord. Risulta essere un luogo di particolare visibilità lungo la SP 583 (riconosciuta come percorso di interesse paesistico-panoramico dal PTCP della Provincia di Lecco) e rappresenta la quinta scenica di ingresso da Lecco percorrendo il ponte Vecchio "Azzone Visconti". Costituisce inoltre un tassello del tessuto urbanizzato che ostacola la continuità ecologica tra gli elementi di primo livello della RER a monte (versante boscato del Monte Barro) e gli elementi di secondo livello a valle (fiume Adda).

Indicazioni Paesaggistiche

A seguito delle considerazioni paesaggistiche sopra espresse e ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, al fine di una maggiore coerenza tra la variante generale e le disposizioni e gli obiettivi del PPR, si forniscono le seguenti **indicazioni paesaggistiche**:

- In merito alla componente paesaggistica si ritiene necessario implementare i contenuti conoscitivi della "*Carta condivisa del paesaggio*", con gli orientamenti del "*Quadro di Riferimento Paesaggistico*" (Q.R.P.) di cui all'art. 11 della normativa del PPR. Al riguardo, si ritiene opportuno produrre un elaborato cartografico relativo alla "Carta della Sensibilità Paesaggistica" che sia accompagnato da una descrizione aggiornata delle scelte intraprese nella definizione delle classi. Tali indicazioni, oltre a costituire validi riferimenti per l'orientamento della pianificazione urbanistica locale, contribuiscono a rendere il PGT coerente ed integrato rispetto al Piano Paesaggistico Regionale (rif. art. 34 normativa PPR).

Risulta fondamentale che la definizione delle classi di sensibilità paesaggistica sia oggettiva e coerente con lo stato dei luoghi; si suggerisce a tal proposito di definire la medesima classe per gli ambiti che presentano caratteristiche del tessuto urbano e/o componenti paesaggistiche omogenee, ad esempio assegnando sensibilità 4 all'intero ambito ARU A. Si invita altresì a valutare l'opportunità di assegnare sensibilità molto alta alle aree di maggior pregio prospicienti il lungolago.

- L'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana rappresenta per il Comune un'occasione fondamentale per reinterpretare i valori paesaggistici preesistenti ed implementare la matrice ambientale di comparti urbani particolarmente saturi.

Al riguardo, si suggerisce di considerare il progetto di REC, quale occasione per predefinire una progettualità orientata a garantire connessioni ecologiche tra il Monte Barro, il tessuto residenziale consolidato caratterizzato dalla presenza dei giardini privati (Aree B1), il parco del Rio Torto e la zona boscata della Rocca di Valmadrera anche attraverso gli ARU C, B, A e tra il Monte Barro e il fiume Adda attraverso l'ARU D. Si invita quindi a valutare un'attenta composizione dello schema insediativo delle trasformazioni urbanistiche, con specifica attenzione alla valorizzazione della dimensione pedonale e ciclopedonale, alle relazioni tra il paesaggio urbano e le aree verdi circostanti, alla valorizzazione degli elementi architettonici di maggior pregio e al potenziamento/realizzazione della rete verde comunale. Per ogni scheda d'ambito, anche a fronte di un riequilibrio tra spazi aperti e spazi urbanizzati, è opportuno definire

specifiche disposizioni per il mantenimento di aree libere destinate ad accogliere consistenti dotazioni vegetazionali. Inoltre, trattandosi di ambiti densamente edificati e, in particolare gli ARU C e D, con bassi livelli di permeabilità, è auspicabile che gli interventi di rigenerazione promuovano soluzioni di de-pavimentazione e l'utilizzo di tecniche e materiali semipermeabili per migliorare la qualità ambientale.

- Rispetto alla Rete Verde (rif. comma 7 art. 24 normativa PPR) si ritiene opportuno realizzare un elaborato cartografico dove mettere in relazione gli elementi individuati nel disegno di Rete Ecologica con il sistema del verde comunale (parchi urbani – verde di quartiere – filari alberati e siepi ecce cc), i principali luoghi di interesse storico-culturale, i punti panoramici e i percorsi turistico-escursionistici, al fine di favorire un processo di ricomposizione paesaggistica, promuovere la fruizione del paesaggio ed incrementare la vivibilità del tessuto urbano.
- Si invita ad implementare l'elaborato "DA.02 - Vincoli e pianificazione sovracomunale" rappresentando le tutele non riportate o riportate in modo parziale, come in precedenza descritto, secondo i dettami della normativa in materia, in particolare per l'individuazione delle aree di notevole interesse pubblico e delle aree tutelate per legge di cui agli artt. 136-142 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio". In riferimento al D.M. del 4.06.1956 risulta necessario rappresentare il vincolo secondo quanto descritto dal testo della Gazzetta Ufficiale che individua la *"zona rivierasca [...] compresa in una fascia della profondità di metri duecento (200) a partire dal ponte Azzone Visconti fino al confine del comune di Malgrate"*. Si chiede altresì la rappresentazione della tutela dei 300 m. dal lago, come definito dalla lett. b) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.
Si fa inoltre presente che la validità della "proposta di ridefinizione del perimetro del Parco del Monte Barro", ivi rappresentata, è subordinata all'espletamento della procedura di cui all'art. 18 comma 5ter della L.R. n. 86 del 30.11.1983.

Considerate le specificità dei singoli ambiti di rigenerazione, si ritiene utile integrare le "Schede di orientamento e promozione degli Ambiti di rigenerazione urbana" con le indicazioni di seguito riportate:

- risulta opportuno inserire in una specifica sezione delle schede degli ARU la descrizione delle tutele e degli elementi di valorizzazione paesaggistica presenti o in diretto rapporto con l'ambito;
- per gli **ARU A** e **ARU B**, la definizione dei limiti di altezza degli edifici di nuova costruzione dovrebbe essere sottoposta ad accurata valutazione delle relazioni con i manufatti esistenti in ingresso al centro storico. Particolare attenzione dovrà inoltre essere posta all'inserimento visivo dei nuovi volumi ed ai caratteri morfologici, materici e cromatici in rapporto con il contesto costruito e i suoi spazi aperti.

Al fine di valorizzare il sistema di fruizione pubblica dei percorsi nel nucleo antico di accesso al lago e di collegamento ai campi sportivi e al parco Rio Torto, la progettazione degli ARU A e B, dovrebbe correlarsi con lo studio di *"riqualificazione dei giardini pubblici di via Stabilini e via S. Leonardo e ipotesi di collegamento dei giardini"*

di via Gaggio al centro sportivo Rio Torto”, oltre che con gli elementi storici di via Scatti, via Agudio e della salita Sant’Antonio;

- in riferimento all'**ARU C**, al fine di conseguire un coerente inserimento degli interventi nell'adiacente contesto (area B1), si richiama la necessità di evitare l'introduzione di manufatti dissonanti, fuori scala e/o impropri che compromettano le coerenze dimensionali, tipologiche e le tessiture relazionali rispetto all'edificato esistente. Si ritiene quindi opportuno, a fronte della particolare sensibilità paesaggistica dei luoghi, valutare il contenimento dell'altezza massima realizzabile (indicativamente non superiore a quella dell'edificio esistente più alto all'interno dell'ambito), ponendo particolare attenzione al rapporto visuale da e verso il lago;
- per l'**ARU D**, allo scopo di preservare la caratteristica cortina storica esistente (Malgrate-Galbiate) di affaccio sul fiume Adda tra il lago di Garlate e il lago di Lecco, si ritiene opportuno introdurre nella scheda d'ambito indicazioni volte a mantenere un'altezza massima realizzabile indicativamente non superiore a 2/3 piani fuori terra e a destinare una porzione dell'ambito alla creazione di una connessione ecologica tra il Monte Barro e il fiume Adda. Tale potenziamento della Rete Ecologica Comunale e della Rete Verde Comunale rappresenta anche un'opportunità di valorizzazione del sistema turistico-escursionistico, realizzando in tal senso una migliore progettazione degli spazi lungo il confine sud-orientale che interessano il sentiero che risale il versante del Monte Barro verso il belvedere, collegandosi con il sentiero “Balcone Lombardo” individuato nella Carta condivisa del paesaggio;
- in riferimento agli **ARU C e ARU D**, in sede di Piano Attuativo, si richiama il parere preventivo ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42, in quanto aree sottoposte alle disposizioni della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 - art. 136, DM 04.06.1956.

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

CONTRIBUTO ESPRESSO DALLA STRUTTURA ASSETTO IDROGEOLOGICO, RETICOLI E DEMANIO IDRICO (nota prot. n. Z1.2024.0033119 del 11/09/2024)

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

La variante generale al PGT del Comune di Malgrate include un aggiornamento, datato aprile 2024, della componente geologica previgente, risalente all'anno 2012. Tale aggiornamento è relativo all'intera componente geologica (fase di analisi, sintesi e proposta). Contiene l'adeguamento al PGRA con recepimento delle aree allagabili da Lago e la valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio nonché l'aggiornamento dell'analisi della pericolosità sismica locale, resosi necessario a seguito della modifica della classificazione sismica del territorio comunale (da zona 4 a zona 3), avvenuta con la d.g.r. 2129/2014.

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

Relazione geologica

La relazione geologica non contiene il previsto paragrafo relativo alla ricerca storica, all'interno del quale vanno riportate le informazioni in merito agli eventuali eventi di dissesto che hanno interessato il territorio dopo il precedente aggiornamento. Si chiede quindi di integrare la relazione con la descrizione degli eventi di dissesto che hanno interessato il territorio comunale nel periodo intercorso dal 2012 in poi e di rivedere, se del caso, la cartografia del dissesto, come già richiesto al Comune con nota Z1.2023.0032007 del 28/07/2023, indirizzata ai Comuni interessati dagli eventi meteorologici intensi verificatisi nei giorni 27-30 ottobre 2018.

Non si rinvencono riferimenti alla d.g.r. 15 dicembre 2022 - n. XI/7564 "Integrazione dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio relativa al tema degli sprofondamenti (Sinkhole)" e relativi adempimenti. Si chiede di verificare la presenza sul territorio di Malgrate di aree a potenziale presenza/evoluzione di cavità sotterranee, di valutare la necessità sia di una loro rappresentazione nella cartografia di analisi e sintesi sia di un adeguamento della normativa geologica.

Carta degli elementi geologico-tecnici (Tavola 3)

Si chiede di verificare la presenza di eventuali indagini presenti negli archivi comunali ulteriori, rispetto a quelle rappresentate nell'elaborati, anche ai fini dell'aggiornamento della Banca Dati Geologica di sottosuolo regionale.

Carta di sintesi (Tavola 6)

In questo elaborato non sono state rappresentate le aree con "Caratteristiche geotecniche scadenti", presenti nella suddetta Carta degli elementi geologico-tecnici (Tavola 3), attribuite in parte alla classe di fattibilità geologica 2 e in parte alla classe fattibilità geologica 3a nella relativa Carta (Tavola 7). Si chiede di rappresentare tali aree nella carta di sintesi.

Carta PAI-PGRA (Tavola 8)

Dalla descrizione della carta PAI-PGRA contenuta nella Relazione geologica, nonché dall'esame della tavola, non è chiaro se il Comune abbia o meno proceduto al tracciamento alla scala locale delle aree allagabili da Lago, utilizzando le quote di riferimento riportate nella d.g.r. 6738/2017 e il Data Base Topografico. Si chiede di specificarlo. In caso affermativo deve essere compilato l'Allegato 2 alla d.g.r. 6314/2022 descrivendo la modifica al PGRA.

La rappresentazione dei dissesti contenuta nel PGT del Comune di Malgrate presenta disomogeneità e discontinuità rispetto al limitrofo Comune di Valmadrera relativamente alle aree a pericolosità idraulica relative al Rio Torto, non individuate in Malgrate. Si chiede di dar continuità alle delimitazioni vigenti in Comune di Valmadrera classificando come Ee (art. 9 PAI) l'area corrispondente all'alveo attivo del corso, anche nel tratto ricadente in Malgrate, in ogni caso già soggetta ai vincoli definiti dal RD 523/1904, come indicati nella relativa Carta dei vincoli (Tavola 5).

Norme geologiche

Il paragrafo relativo alla "Componente sismica" sembra non tener conto dello svolgimento dell'approfondimento sismico di 2° livello svolto nell'ambito del presente aggiornamento della componente geologica e rimanda tale studio alla fase attuativa degli interventi. Si chiede di riformularlo tenendo conto degli approfondimenti svolti.

Al paragrafo "Vincoli" vengono riportate le limitazioni dell'art. 9 delle N.d.A. per le aree Fq e per le aree Em. Si chiede di riportare l'indicazione anche al comma 12 valido per tutte le aree classificate ai sensi dell'art. 9 succitato. Si rileva che tali norme sono di difficile applicazione in assenza dell'individuazione nella carta di fattibilità di tali aree attraverso l'uso di specifica sottoclasse.

Asseverazione

La documentazione include la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà compilata secondo lo schema di cui all'allegato 1 alla d.g.r. 26/04/2022, n. 6314, sottoscritta sia dall'estensore della componente geologica sia dall'estensore del progetto urbanistico ma priva, nella sezione C, delle spunte e della tabella di raffronto tra le previsioni della variante, la carta di fattibilità geologica del PGT e la cartografia PAI e PGRA. Si chiede pertanto di integrarla. Si chiede inoltre di compilare l'allegato 2 alla d.g.r. 6314/2022 descrivendo tutte le modifiche proposte alle mappe PAI-PGRA, sulla base delle prescrizioni formulate nel presente parere. Al riguardo si precisa che tale aggiornamento deve essere approvato dall'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po, secondo la procedura definita all'art. 18 delle Norme di Attuazione del PAI, come aggiornato con la variante adottata dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'AdBPo n. 6 del 20.12.2021 e declinato nella d.g.r. 6314/2022.

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

Si prende atto che la Deliberazione di C.C. n. 12/2024 di adozione della presente variante approva la relazione del Documento Semplificato del Rischio Idraulico, previsto per il Comune di Malgrate, ricadente nelle aree a bassa (C) criticità idraulica, e i relativi elaborati grafici: Tav. 1 "Carta delle aree soggette a rischio idraulico" e Tav. 2 "Identificazione degli ambiti di regolamentazione e/o esclusione per le misure di invarianza idraulica".

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che il Comune di Malgrate, una volta recepite le prescrizioni formulate nel presente parere, nella componente geologica del PGT avrà operato

in coerenza con i seguenti obiettivi tematici del PTR (citati per altro correttamente nella Relazione descrittiva del Documento di Piano): Mitigare il rischio di esondazione (Obiettivo TM 1.3 – ob. PTR 8, 14, 17) e Difendere il suolo e tutelarlo dal rischio idrogeologico e sismico (Obiettivo TM 1.7 - ob. PTR 1, 8, 15), in quanto sviluppa la prevenzione attraverso la pianificazione urbanistica, secondo la l.r. 12/2005, attua alla scala locale il Piano di assetto idrogeologico (PAI) e il Piano di gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), individuando e delimitando le aree in dissesto idraulico e idrogeologico presenti sul proprio territorio e attribuisce a tali aree una normativa d'uso che tiene conto del pericolo esistente.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Per quanto attiene alla corrispondenza delle specifiche azioni promosse dal Documento di piano del PGT rispetto al quadro di riferimento generale costituito dal PTR si rileva, con particolare riferimento all'obiettivo prioritario citato in premessa una generale coerenza, tenuto in conto, tuttavia, delle indicazioni espresse nel presente parere; relativamente alla componente geologica si richiamano altresì le indicazioni e le prescrizioni riferite agli adempimenti connessi all'adeguamento del PGT al PTR integrato ai sensi della l.r. n.31/2014. Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/2005 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, deve provvedere all'adeguamento del Documento di piano adottato recependo le prescrizioni espresse nel parere e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere.

Milano, 18 settembre 2024

Il Dirigente
Arch. Stefano Buratti

Il funzionario
Arch. Rossella Radice