

ALLEGATO A

PARERE IN MERITO AL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) IN ADEGUAMENTO ALLA LR 31/14, DEL COMUNE DI CREMIA (CO), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, LR N. 12/05.

Premessa

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) - approvato con dCR n. 951 del 19/01/10 e integrato ai sensi della LR 31/14 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 del Comune di Crema (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 "*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 Sistemi Verdi – U.O. Urbanistica e VAS 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), 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 e alla VAS, presenti nel testo del parere, sono da intendersi finalizzati ad una maggiore comprensione di tematiche che – poste in sede di DdP – trovano piena attuazione solo nella lettura trasversale del PGT, anche in considerazione degli elementi di dettaglio gestionale disciplinati all'esterno del DdP.

Alla riunione di valutazione degli esiti del procedimento regionale, effettuata il giorno 14 febbraio 2024, ha preso parte l'Amministrazione Comunale¹, 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 coerenza rispetto agli obiettivi del Piano Territoriale Regionale

Lo strumento in esame, adottato con dCC n. 20 del 07/11/2023, costituisce la revisione complessiva del vigente PGT approvato con dCC n. 32 del 13/12/2018, pubblicato sul BURL n. 8 del 19/02/2020. In precedenza, il PGT era stato approvato con dCC n. 3 del 28/01/2013 e pubblicato sul BURL n. 24 del 12/06/2013.

¹ Hanno partecipato all'incontro: Diego Manzi (Sindaco), Anna Ragni (Responsabile Ufficio Tecnico), Valli Emiliano (Autorità competente per la VAS), Marilena Sgroi (Progettista del Piano)

Ai sensi dell'art. 13, comma 8 della LR 12/2005 gli atti relativi all'adozione dei PGT poi approvati nel 2013 e nel 2018 sono stati assoggettati a verifica di compatibilità con i contenuti e gli obiettivi del PTR, espresse rispettivamente con dGR IX/4548 del 19/12/2012 e dGR X/4995 del 30/03/2016.

Con la revisione complessiva in esame, l'Amministrazione Comunale ha ridefinito le strategie del PGT predisponendo un nuovo Documento di Piano con l'intento di procedere all'adeguamento del PGT ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/2014 "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*" e ai relativi criteri attuativi, attraverso la riduzione delle previsioni comportanti consumo di suolo.

Considerato che il PTCP di Como non è stato ancora adeguato alla disciplina di cui sopra, il PGT ha ottemperato riferendosi direttamente ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3 del citato art. 5 della LR 31/2014, fatte salve le valutazioni in capo alla Provincia.

Come si evince dalla *Relazione di Piano* in termini di contenuti, gli elaborati tecnici restituiscono una rispondenza alle disposizioni della LR 12/2005, con particolare riferimento all'elaborato sopracitato che, sia riguardo al quadro ricognitivo e programmatico e al quadro conoscitivo, ma anche riguardo al quadro strategico, appare adeguato all'obiettivo di rinnovo complessivo del documento di piano, destinato quindi ad essere qualificato *nuovo* documento di Piano, con rinnovata valenza quinquennale. In particolare, la documentazione risulta conforme a quanto disciplinato dall'art. 8 della legge in relazione al quadro ricognitivo e programmatico e al quadro conoscitivo del territorio – art. 8, comma 1, lettera a) e b).

Partendo da una analisi delle previsioni vigenti e del loro stato di attuazione, il nuovo strumento urbanistico prevede lo stralcio di alcuni ambiti di trasformazione, riconfermando unicamente gli ambiti AT1 – *Località Colceno*, AT7 – *Mamino Basso* e AT9 – *ampliamento campo sportivo* (nel PdS).

Il PdR, invece, assume un ruolo determinante nelle dinamiche di crescita comunali avendo inserito in questa parte del PGT buona parte delle potenzialità edificatorie. Nel PdR sono stati infatti previsti 8 nuovi lotti di completamento del tessuto urbano consolidato (da attuare per mezzo di Permesso di Costruire convenzionato) e interventi di recupero, finalizzati a rispondere al fabbisogno abitativo endogeno e alla domanda del settore turistico ricettivo.

Nel DdP sono stati altresì individuati degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, confermando nello strumento urbanistico l'individuazione già effettuata ai sensi dell'art. 8 bis della LR 12/2005. Si prende atto che tali ambiti corrispondono ai vari nuclei di antica formazione (NAF) caratterizzanti il territorio. Il progetto di rigenerazione dei vari NAF viene definito attraverso un Piano Particolareggiato per ogni singolo nucleo storico comprensivo del relativo apparato normativo, ponendo le condizioni per incentivare il recupero attraverso semplificazioni procedurali e incentivi economici.

Si dà quindi atto che il Piano, in via generale, sembra aver colto alcune opportunità proposte sia dal PTR che dalle leggi regionali 12/2005, 31/2014 e 18/2019, in particolare per quanto attiene la riduzione degli ambiti di trasformazione che comportano consumo di suolo e il recupero dei nuclei storici (attraverso interventi di rigenerazione) anche al fine del potenziamento dell'offerta turistica (cfr. *Sistema Territoriale Montagna - obiettivo ST2.5 "Valorizzare i caratteri del territorio ai fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità"*). Si osserva tuttavia che l'introduzione all'interno del PdR di numerosi nuovi ambiti (definiti discutibilmente come di completamento/espansione del tessuto consolidato) appare in concreto un ulteriore sfrangiamento dell'urbanizzato, già piuttosto evidente nello stato di fatto dei luoghi, comportando ulteriore frammentazione del territorio rurale e della struttura del verde ad alto valore paesaggistico, non risultando pertanto del tutto coerente con gli obiettivi del PTR (vedi PTR, Obiettivo Tematico 2.13 *Contenere il*

consumo di suolo²), e limitando sensibilmente l'effetto di riduzione di consumo di suolo libero che il Piano avrebbe potuto raggiungere. Si osserva infatti a tale proposito che il bilancio ecologico del suolo (BES) è esattamente pari a zero. Tali previsioni, altresì, non sembrano inquadrare nell'ambito di una precisa e definita strategia comunale, ma sembrano piuttosto rispondere a singole esigenze; il peso relativo delle stesse poi, se rapportato con la dimensione comunale, avrebbe anche potuto far propendere ad un loro inquadramento nell'ambito di competenza del DdP.

Riguardo invece agli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale, prendendo atto che è stato riconfermato quando individuato con dCC n. 2 del 27/04/2021 predisposta ai sensi dell'art. 8 bis della LR 12/2005, si evidenzia che la stesura del nuovo strumento urbanistico doveva essere l'occasione per dare piena attuazione alle disposizioni regionali secondo quanto disposto all'art. 8, comma 2, lettera e) quinquies della medesima legge 12, ovvero provvedendo ad indicare *"...specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente"*, e quindi superando le limitazioni dell'art. 8 bis che, in considerazione delle modalità speditive di individuazione degli ambiti, non poteva avere effetto di variante urbanistica anche con riferimento a maggiori e più efficaci meccanismi incentivanti.

Si suggerisce quindi, al fine di ottenere una più efficace e mirata strategia rigenerativa, un censimento puntuale delle situazioni meritevoli di attenzione, evidenziandone le specifiche criticità e le più opportune modalità di intervento/incentivazione.

Anche con riferimento alle azioni di rigenerazione urbana "diffusa", non è chiaro quale sia l'approccio comunale rispetto alle misure introdotte con la LR 18/19. Si ricorda infatti che, modificando la legge 12, la legge 18 ha stabilito alcune misure volte a favorire il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente (anche al di fuori degli specifici ambiti di rigenerazione) immediatamente efficaci, mentre altre possono essere modulate dai comuni secondo modalità definite con apposite dGR (si vedano a tale proposito i criteri attuativi approvati con dGR 3508 – *Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT – art. 11, comma 5, della LR 12/05* e dGR 3509 – *Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione – art. 43 comma 2 quinquies della LR 12/05, del 5 agosto 2020*³).

In tema di consumo di suolo le specifiche valutazioni sulla corretta applicazione dei criteri dell'integrazione del PTR per contenere il consumo di suolo, nello specifico riferite al raggiungimento delle soglie di riduzione necessario per poter attestare "l'adeguamento" del PGT, vengono rimandate al parere di compatibilità della Provincia di Como, competente in materia ai sensi della art. 5 comma 4 della LR 31/2014.

Per quanto attiene la compatibilità della variante in relazione al sistema degli obiettivi del PTR come già detto il Documento di Piano è stato predisposto secondo quanto previsto dall'art. 8 della LR 12/2005 e nella *Relazione (Il Piano Territoriale Regionale con il Piano Paesistico Regionale e il progetto di piano di valorizzazione del Paesaggio)* sono state considerate le indicazioni degli atti di pianificazione sovracomunale, tra cui si rileva l'esplicito riferimento al PTR e ai Sistemi Territoriali di appartenenza (*Sistema Territoriale dei Laghi e Sistema Territoriale della Montagna*). Si riscontra pertanto che il PTR risulta essere stato considerato

² Le linee di azione riferite a questo obiettivo sono dettagliate nell'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 (Elaborato "Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo" – Allegato: "Criteri per orientare la riduzione del consumo di suolo per Ato"), al quale si rimanda.

³ Pubblicate sul BURL S.O. n.34 del 17 agosto 2020

quale strumentazione che concorre alla definizione del quadro conoscitivo-ricognitivo del PGT. In particolare, l'analisi SWOT è stata assunta come elemento di riferimento per la messa a punto del progetto di PGT.

Dalle risultanze della verifica di compatibilità, si può affermare che – in linea generale – le strategie del PGT risultano coerenti con gli obiettivi determinati dal PTR per i Sistemi Territoriali sopra citati; si evidenzia tuttavia che appare difficoltoso, in quanto non puntualmente riportato, collegare il quadro strategico e i relativi obiettivi con le singole azioni di piano, ovvero con le singole previsioni/normative che rappresentano nel concreto la messa a terra dei citati obiettivi.

Si rammenta infatti che gli atti del Piano del Governo del Territorio, e quindi soprattutto il nuovo PGT (cfr. PTR – Documento di Piano, cap. 3.1 *“Compatibilità degli atti del governo del territorio in Lombardia”*) oltre che fare propri e mirare al conseguimento degli obiettivi del PTR, come è stato fatto, devono proporre azioni che siano calibrate sulle finalità specifiche del singolo strumento evidenziandone le corrispondenti ricadute concrete nel DdP, PdR e PdS, nonché articolare sistemi di monitoraggio che evidenzino l'efficacia del perseguimento degli obiettivi dello stesso.

In relazione al PTR per quanto riguarda il riferimento agli aggiornamenti annuali⁴ riportato nella suddetta Relazione del Documento di Piano, si ricorda che l'ultimo disponibile è quello predisposto nel 2023, approvato con dCR n. 42 del 20/06/2023, pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 26 del 01/07/2023.

Infine, **in tema di connettività ecologica ed ambientale** si evidenzia che il nuovo Documento di Piano recepisce le RER e la REP nella *Tav. 2.2. Compatibilità con gli Strumenti Sovraordinati*, ma non viene adeguatamente evidenziata la Rete Ecologica Comunale (REC), intesa come declinazione a maggior dettaglio della rete regionale (RER) e provinciale (REP), la quale costituisce infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale da utilizzarsi sia come quadro conoscitivo sia come elemento programmatico prioritario nella valutazione delle scelte di trasformazione degli spazi liberi (da declinare anche nella normativa di Piano in applicazione del principio di maggior dettaglio⁵).

Premesso che il Comune è interessato dalla presenza di elementi di I e di II livello della RER, il PTR richiama alcuni principi da applicarsi negli “elementi primari della RER” tra cui quello di evitare accuratamente trasformazioni che possono compromettere condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità ecosistemica. Per gli ambiti che interferiscono con “elementi di secondo livello” le indicazioni per l'attuazione della RER sono indirizzate a favorire il mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica.

Pertanto, fatti salvi alcuni apprezzamenti sul tema riportati nel contributo della Struttura Paesaggio più avanti riportato nel parere, si invita l'amministrazione a valutare un'implementazione del progetto di REC tenendo conto di quanto sopra evidenziato ricordando, con l'occasione, che l'individuazione degli ambiti appartenenti alla stessa deve essere estesa a tutto il territorio con una particolare attenzione all'ambito urbano, operando anche attraverso la tutela e il miglioramento della funzionalità ecologica dei corridoi di connessione e una più precisa individuazione degli elementi a scala locale già presenti. L'implementazione della REC sarà quindi l'occasione per riconoscere gli habitat di valore da sottoporre a regime di tutela, unitamente alla ricognizione di quegli elementi che fungono invece da detrattori, individuando specifiche azioni di potenziamento ecologico per il rafforzamento della rete, anche definendone il grado di priorità di realizzazione, una stima massima dei costi, nonché gli strumenti finanziari a supporto della REC. Il progetto di REC, da declinare nelle tre sezioni di Piano (DdP, PdR, e PdS), ha anche lo scopo di cogliere a livello locale la logica sottesa all'infrastruttura prioritaria del PTR, ovvero un progetto tendente non solo a riconoscere e valorizzare le parti già esistenti (Torrente Val Quaradella o Calseno e il corso d'acqua della Valle Vezzede, ai quali viene riconosciuta la

⁴ Rif. *Gli indirizzi strategici – analisi e studi di settore – l'analisi del fabbisogno* Cap. 4.1

⁵ Rif PTR – Documento di Piano § 1.5.6 “Infrastrutture prioritarie per la Lombardia” – Rete Ecologica Regionale (ob. PTR 7, 10, 14, 17, 19), § 1.5.1 “Sistema rurale-paesistico-ambientale”..

funzione di connessione idrogeologica-fluviale), ma anche – e soprattutto – da costruire a livello locale con la preservazione di spazi ineditati di connessione e la messa a sistema di nuove aree a valenza ecologica. Obiettivo ulteriore della REC è quello di offrire un substrato polivalente alla tutela dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile del territorio strutturando anche gli elementi che concorrono alla funzionalità dell'ecosistema di area vasta; per completezza si ricorda pertanto che il piano dovrebbe raffrontarsi con i comuni limitrofi con la finalità di creare una completa connessione ecologica in grado di costituire una Rete di livello sovracomunale.

A titolo collaborativo si rimanda alla consultazione del volume *“Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale”* e del repertorio *“Buone pratiche per la rete ecologica regionale”* editi da ERSAF, ricordando con l'occasione che lo stesso valore della REC viene riconosciuto alla progettazione nel PGT della Rete Verde Comunale⁶ per contribuire alla costruzione della Rete Verde Regionale riconosciuta anch'essa dal PTR infrastruttura strategica per il conseguimento degli obiettivi del Piano Regionale (vedi PTR rif. Cap. 1.5.6 *“Infrastrutture prioritarie per la Lombardia”* e la sezione *“Piano Paesaggistico”* all'art. 24 della normativa).

In relazione alla componente geologica si riportano le osservazioni espresse dalla Struttura Pianificazione dell'assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (mail del 16/02/2024)

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 LR 12/2005 e relativi criteri attuativi)

La Variante in oggetto è supportata da una revisione della componente geologica vigente, risalente all'anno 2010, finalizzata all'adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.), sulla quale si evidenzia quanto segue:

- si prende atto che il testo della Relazione geologica è stato integrato con la descrizione degli eventi di dissesto che hanno interessato il territorio comunale successivamente al 2010. Non vengono tuttavia proposte modifiche sostanziali al quadro del dissesto PAI vigente e alle mappe PGRA. Si invita, a tale proposito a consultare i dati di riferimento obbligatorio per l'aggiornamento della componente geologica del PGT riportati nell'Allegato 1 alla dGR 2616/2011 aggiornato con la dGR 6314/2022, quali la Carta di Localizzazione probabile delle valanghe e l'Inventario dei fenomeni franosi nonché gli ambiti in dissesto individuati nelle componenti geologiche dei comuni confinanti che si estendono sino al confine comunale con Crema, interrompendosi sul medesimo;
- vengono segnalate delle incongruenze tra la delimitazione delle aree in dissesto presente nella carta PAI della componente geologica del PGT del comune di Crema vigente e quella contenuta nel Geoportale della Lombardia (presenza di uno shift), trasferito periodicamente da Regione all'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po. Si rende pertanto necessaria una correzione che gli uffici regionali trasmetteranno all'Autorità di Bacino alla prima occasione utile;
- non sembra che le aree allagabili a lago siano state ritracciate sulla base topografica di dettaglio del PGT, utilizzando i livelli forniti dalla dGR 6738/2017 per il lago di Como; nulla viene detto in proposito in relazione e si chiede quindi di precisarlo;
- sono state delimitate le aree a rischio R4 e R3 del PGRA, attinenti agli ambiti RSCM e ACL ed è stata condotta la valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio semplificata: si osserva, tuttavia, che oltre alla predisposizione di schede descrittive delle aree ci si è limitati alla sola verifica di congruenza della

⁶ Rif. dGR 10962/09, che integra e modifica la dGR n. 8515/08, e documenti RER – rete ecologica regionale.

fattibilità geologica e della relativa norma, senza dare opportune indicazioni per gli interventi sull'edificio esistente.

Si prende atto che è stato prodotto il Documento Semplificato del Rischio Idraulico, alla cui redazione il Comune era tenuto ai sensi del R.R. n.7/2017 sull'invarianza idraulica

Nella documentazione è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.1 alla dGR 6314/2022) e tale documento risulta correttamente citato tra gli elaborati della Variante nella delibera di adozione.

Le previsioni urbanistiche oggetto della presente variante al PGT non interferiscono o sono comunque coerenti con le aree in dissesto e/o allagabili contenute nella Pianificazione di Bacino sovraordinata (PAI e PGRA).

In merito alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale "Ambito del Lago di Como" si riporta integralmente il parere espresso dalla Struttura Paesaggio. (Nota Prot. n. Z1.2024.0005902 del 22/02/2024)

La valutazione sotto il profilo paesaggistico del nuovo Documento di Piano del PGT di Crema viene formulata in riferimento alla LR 12/05 e s.m.i., alla dGR 5 dicembre 2023, n. XII/1504 aggiornamento dei criteri attuativi *"Modalità per la pianificazione comunale"*, nonché al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) con particolare riferimento all'art.19 *"Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi"*.

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

Inquadramento paesaggistico

Il Piano Paesaggistico Regionale vigente colloca il Comune di Crema all'interno di due differenti fasce di paesaggio, la porzione occidentale del territorio rientra nella fascia alpina, nelle unità tipologiche dei paesaggi della naturalità dell'alta montagna e delle valli e dei versanti, mentre la porzione orientale, rientra nella fascia prealpina nelle unità tipologiche dei paesaggi dei laghi insubrici.

Il territorio comunale di Crema sorge sulla sponda occidentale del lago di Como, nell'Alto Lario, si estende dalla riva del lago lungo le pendici del Monte Bregagno fino alla cima del monte stesso (2107 mt). È costituito da una fascia a lago, una fascia di mezzacosta e da una parte di territorio montano. I Centri storici e nuclei di antica formazione sono localizzati per lo più nella fascia di mezzacosta (14 frazioni che corrispondono ai nuclei storici) dei quali il nucleo di S. Vito con la chiesa di architettura romanica collocato nella fascia a lago è caratterizzato da importanti visuali paesaggistiche verso il lago di Como.

Il territorio è caratterizzato da una molteplice varietà di paesaggi le cui peculiarità e potenzialità sono riconosciute e sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.136, comma 1, lettere c) e d), con DM del 11.09.1973 che vincola l'intero territorio comunale riconoscendo il notevole interesse pubblico *"perché l'abitato del capoluogo e i gruppi sparsi di vecchie case costituiscono un insieme di valori espressivi naturali [...] particolarmente fusi insieme a costituire complessi di cose immobili aventi valore estetico e tradizionale [...] fra l'espressione della natura e quella del lavoro umano"*. La fascia costiera del lago di Como, al di sotto della SS Regina (importante asse viabilistico di collegamento tra Como e i valichi alpini e individuata nel PPR come viabilità di fruizione panoramica - rif. art. 26 Normativa PPR), riveste notevole interesse pubblico e pertanto sottoposta a tutela in forza del DM del 16.08.1955 perché *"oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre dei 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.”

Il territorio è inoltre interessato da un complesso sistema di tutele paesaggistico-ambientali ai sensi del D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera b) per la fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia del lago di Como; lettera c) per la fascia di rispetto di 150 metri relativa al torrente Val Quaradella o Calseno e al corso d'acqua Valle Vezzedè; lettera g) per i territori coperti da foreste e da boschi, presenti in ampie porzioni nel territorio comunale; lettera d) per i terreni alpini e appenninici che interessano la parte di territorio comunale al di sopra dei 1.600 mt. s.l.m.

Il Comune di Crema rientra nell'“*Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale dei laghi insubrici*” che ai sensi dell'art.19, comma 4 della Normativa del PPR, “*costituiscono individualmente e nel loro insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovraregionale*”. La porzione occidentale del territorio comunale al di sopra dei 1000 mt. s.l.m. ricade negli “*Ambiti di Elevata naturalità*” di cui all'art.17 della Normativa del PPR, nei quali “*la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata*”.

Contenuti della variante

Il nuovo Documento di Piano si configura quale adeguamento degli atti di piano alla legge regionale n. 31/2014 in materia di riduzione del consumo di suolo.

In particolare, il Piano adottato prevede una serie di obiettivi generali riguardanti la valorizzazione delle risorse naturali, il mantenimento delle realtà agricole locali, la tutela idrogeologica, la valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio, la razionalizzazione della rete viabilistica esistente, la rigenerazione urbana, per i quali sono stati definiti specifici indirizzi strategici.

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione il piano esegue una puntuale ricognizione degli ambiti previsti dal PGT vigente, individua quelli attuati o in fase di attuazione, definisce le strategie per gli ambiti riconfermati e, in stretta relazione con l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo, restituisce diverse porzioni di territorio alla destinazione agricola. Gli esiti di tale ricognizione evidenziano che, rispetto ai 15 ambiti di trasformazione previsti dal Piano vigente, solamente due sono stati attuati (AT2 e AT8), e due sono in corso di attuazione (AT6 e ARE1).

Sono stati altresì riconfermati due ambiti di trasformazione (AT1 “Località Colceno Alto” e AT 7 “Marnino basso”), entrambi funzionali all'adeguamento della viabilità comunale.

Nel complesso, in termini prettamente quantitativi, il nuovo Documento di Piano prevede la riduzione su suolo libero di circa 22.000 mq. rispetto al PGT vigente (approvato con dCC n. 3 del 28.01.2013).

Tuttavia, il Piano delle Regole individua 8 ambiti denominati di “**completamento ed espansione**” sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato (art. 40 NTA) per una previsione volumetrica complessiva di oltre 5.000 mc.

Considerazioni paesaggistiche

Dall'analisi della documentazione pervenuta, per quanto riguarda gli aspetti di natura paesaggistica, si prende atto che il Piano in esame, così come richiesto nei pareri regionali sul vigente PGT, formulati con dGR X/4548 del 19/12/2012 e con dGR X/4995 del 30/03/2016 ha sviluppato ed approfondito gli aspetti paesaggistici individuati dal PPR relativamente a:

- indicazione del sistema dei vincoli (ai sensi del D. Lgs. 42/2004);
- individuazione degli ambiti di elevata naturalità di cui all'art. 17 delle norme del PPR, dell'ambito di

salvaguardia lacuale ai sensi dell'art.19 del PPR, indicazione dei tracciati guida paesaggistici e strade panoramiche di cui all'art. 26 delle norme del PPR;

- definizione della Rete Ecologica Regionale e Provinciale.

In particolare, gli elaborati n. 2.1 *"Sintesi delle previsioni pianificatorie sovraordinate"*, n. 4 *"Vincoli"* e n. 7 *"I valori paesistici ed ambientali"* rappresentano l'insieme dei vincoli e tutele paesaggistiche del territorio comunale, riportando gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 e le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, nonché gli elementi identificativi del territorio individuati dal Piano Paesaggistico Regionale vigente.

Al riguardo, si segnala la mancata rappresentazione sulle tavole sopra richiamate delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. d) per i terreni alpini e appenninici che interessano la parte di territorio comunale al di sopra dei 1.600 mt. s.l.m.

Si prende atto che il PGT, a partire dal disegno di rete ecologica regionale e provinciale, individua un insieme di elementi con funzione di connettività ecologica propedeutici alla costruzione della REC, tra cui le aree verdi di valenza paesaggistica poste sul lungo lago, gli ambiti di mezza costa (aree prative a sfalcio, aree boscate, terrazzamenti coltivati), gli ambiti montani, nonché i due principali corsi d'acqua, Torrente Val Quaradella o Calseno e il corso d'acqua della Valle Vezzede, ai quali viene riconosciuta la funzione di connessione idrogeologica-fluviale.

Il nuovo Documento di Piano ha definito, inoltre, un progetto di rete verde alla scala locale, sviluppando sia aspetti ambientali che di percezione paesaggistica, considerando tra gli elementi costitutivi i viali alberati e le alberature di pregio esistenti, le aree verdi (quali orti, parchi e giardini) di protezione del centro storico, identificando altresì coni di visuale paesaggistica che si connettono con gli elementi funzionali alla costruzione della REC.

Si richiama la necessità di interpretare la rete verde come infrastruttura finalizzata alla *"ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali"* e alla *"promozione di una migliore fruizione dei paesaggi"*, così come definito all'art. 24 della Normativa del PPR vigente. In tale ottica, si propone di includere tra gli elementi costitutivi della rete verde comunale anche le connessioni della sentieristica locale esistente e in progetto e i tracciati di interesse storico-culturale e paesaggistico.

La definizione degli obiettivi del Piano tiene conto delle indicazioni emerse nel processo di VAS, che ha evidenziato alcuni elementi di particolare rilevanza paesaggistica. Tra questi viene riconosciuta la presenza diffusa di terrazzamenti, considerati elementi identitari del territorio e identificati negli elaborati del Piano come *"Terrazzamenti coltivati di valore storico- culturale e paesaggistico"* e come *"Terrazzamenti da ripristinare e destinare al reimpianto delle colture storiche"*. Tale aspetto risultata coerente con le indicazioni di tutela e valorizzazione del PPR che art.19, comma 10 della normativa prevede la *"Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, che costituisce un carattere distintivo di ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, e segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità"*.

Tutto ciò premesso, in merito agli ambiti di trasformazione del nuovo Documento di Piano, si rileva il mancato recepimento delle indicazioni di carattere paesaggistico contenute nel parere espresso con dGR X/4548 del 19/12/2012 relativo al PGT vigente finalizzate a garantire il corretto inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi in previsione. Tali indicazioni sono state peraltro riconfermate anche nel parere espresso con dGR X/4995 del 30/03/2016, relativo alla I^a variante al PGT.

Alla luce di quanto sopra, con riferimento agli interventi previsti prospicienti il lago negli ambiti di trasformazione AT1 e AT7, si richiamano le **indicazioni paesaggistiche** contenute nelle dGR sopra citate, nello specifico:

- Ambito AT1 "Località Colceno Alto": considerata *"la criticità dovuta alla posizione scoscesa con ripida scarpata rocciosa e non in continuità con l'edificato"*, si sottolinea che *"le urbanizzazioni in adiacenza al confine comunale andrebbero disincentivate per evitare conurbazioni continue tra comuni"*. Al riguardo, si suggerisce di rafforzare le prescrizioni paesaggistiche previste nella scheda d'ambito, individuando idonee azioni di mitigazione ambientale volte a preservare le aree boscate limitrofe, a valorizzare l'Antica strada Regina di levante, nonché a salvaguardare le visuali paesaggistiche aperte verso il lago. Dovranno, inoltre, essere valutate attentamente le altezze previste affinché non superino quelle degli edifici limitrofi.
- Ambito AT7 "Marnino basso": al fine di mitigare l'impatto delle trasformazioni previste, si chiede *"di concentrare la volumetria nei pressi dell'edificato esistente, prevedendo altezze non superiori a quelle degli edifici circostanti"*. Le prescrizioni paesaggistiche contenute nella scheda d'ambito dovranno essere implementate con le dovute attenzioni legate alla delicata collocazione dell'ambito posto in prossimità della strada panoramica Regina, che divide la parte a lago da quella di mezzacosta e montana. Si chiede, infine, di introdurre specifiche indicazioni in merito al rapporto dell'ambito di trasformazione sia con l'Antica Strada Regina di ponente (Tracciato n.15), sia con la strada panoramica n. 38 "SS 304 DIR Regina – da Menaggio a Ponte del Passo", in coerenza con i contenuti dell'art. 26, comma 9 del PPR, al fine di tutelarne la riconoscibilità e di valorizzarne il carattere di panoramicità.

Per quanto riguarda la strategia definita dal nuovo Documento di Piano in merito alla *"Rigenerazione territoriale il recupero del Centro Storico"* si fa presente che, ai sensi dell' art. 19 comma 10 Normativa del PPR, tali interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico, *"devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali"*.

In merito agli ambiti denominati di **"completamento e di espansione"** (assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato) individuati dal Piano delle Regole, si rileva che le trasformazioni previste insistono in gran parte su suolo libero e in aree di frangia urbana, nel contesto lacuale già compromesso da processi di urbanizzazione diffusa.

In particolare, si segnala che gli ambiti individuati con la sigla PdC 1b, PdC 2, PdC 3, PdC 4, PdC 5, PdC 6, localizzati in prossimità dei nuclei storici o lungo i tracciati di collegamento della costa del lago o all'interno della fascia lacuale dei 300 m, interessano una superficie di suolo libero di oltre 5.000 mq. Inoltre, tali ambiti, che rientrano in classe di sensibilità paesistica "elevata" o "molto elevata", comportano la frammentazione di aree dal potenziale valore naturale, ecologico e paesistico e compromettono la lettura dei margini urbani.

Per quanto sopra descritto, in coerenza con gli obiettivi del PPR, rispetto ad un corretto inserimento delle trasformazioni nel contesto paesistico e ambientale, le *"Schede normative ambiti di completamento ed espansione"* (art. 40 NTA del Piano delle Regole) dovranno essere integrate con specifiche **prescrizioni** finalizzate a preservare le coerenze materiche, cromatiche e dimensionali in linea con l'edificato esistente, salvaguardando la leggibilità dei nuclei urbani esistenti nonché le visuali da e verso il lago.

Si ricorda che, *"i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi [...] sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico"* di cui alla parte IV della normativa di Piano Paesaggistico Regionale (rif. art. 35). In tale ottica, al fine di meglio integrare le nuove costruzioni con il contesto paesaggistico territoriale di riferimento, gli interventi edilizi dovranno essere adeguatamente valutati dalla competente Commissione per il Paesaggio in relazione ai contenuti del

Piano paesaggistico e alle indicazioni espresse con il presente parere.

Considerazioni conclusive a seguito della verifica regionale

Le considerazioni espresse nel parere sono indirizzate a perfezionare i contenuti del Piano comunale per un più adeguato conseguimento degli obiettivi prioritari di interesse regionale e delle previsioni del PTR, anche di carattere orientativo, nonché per un puntuale rispetto della normativa di settore richiamata. Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della LR n. 12/2005 il Consiglio Comunale in sede di approvazione deve provvedere all'adeguamento del Documento di Piano adottato recependo le prescrizioni e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel parere.

Milano, 27/02/2024

Il Dirigente di U.O. Urbanistica e VAS
Stefano Buratti

L'Istruttore Tecnico
Maria Rosa Manganella