

## **ALLEGATO A**

### **PARERE IN MERITO ALLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI FAGGETO LARIO (CO) AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, LR N. 12/2005.**

#### **DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 23 DEL 18/10/2023**

##### **Premessa**

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

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario sopracitato, nell'attività di verifica – in capo alla Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi – 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, presenti nel testo del parere, sono da intendersi finalizzati ad una maggiore comprensione di tematiche che – poste in sede di DdP – trovano piena attuazione solo nella lettura trasversale del PGT, anche in considerazione degli elementi di dettaglio gestionale disciplinati all'esterno del DdP.

Alla riunione di valutazione degli esiti del procedimento regionale, effettuata in videoconferenza il giorno 6 febbraio 2024 ha preso parte l'Amministrazione Comunale<sup>1</sup>, ed è stato pertanto garantito il confronto con il Comune, secondo quanto previsto dall'art.13, comma 5, della LR 12/2005.

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

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Faggeto Lario è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 9/02/2015, pubblicato sul BURL n. 25 del 17/06/2015, è stato poi modificato puntualmente con una variante approvata con dCC n 18 del 21/06/2017.

Ai sensi dell'art. 13, comma 8, della LR 12/2005 gli atti relativi all'adozione del 2014 (poi approvati nel febbraio 2015, come sopra ricordato) sono stati assoggettati a verifica di compatibilità con i contenuti e gli obiettivi del PTR, espressa con dGR X/2952 del 19/12/2014.

---

<sup>1</sup> Hanno partecipato all'incontro: Angela Molinari (Sindaco), Giovanni Franchi (Progettista della Variante)

La proposta di variante è finalizzata ad apportare un aggiornamento agli Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP per renderne più efficace la gestione.

Dalla documentazione si rileva che le variazioni riguardano:

- ✓ la modifica/rettifica degli ambiti di trasformazione ATR 1 e 3, senza modifica sostanziale dei parametri urbanistici, e lo stralcio dell'ATR 2;
- ✓ la modifica del Piano dei Servizi con lo stralcio del parcheggio in loc. "Palanzo", che diviene ambito urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, e la restituzione di parte dell'ambito VS "Molina" ad ambito di *"valore ambientale paesaggistico ed ecologico"*;
- ✓ la correzione di errori materiali e modifiche e integrazioni di alcuni articoli del PdR, tra cui la modifica dell'art. 52 – *Ambito di valore ambientale paesaggistico ed ecologico* per meglio disciplinare il recupero degli edifici non più adibiti ad attività agricola;
- ✓ l'integrazione di alcune modifiche alla normativa in seguito all'aggiornamento dello Studio Geologico (2019).

Considerato però che alcune delle modifiche citate nella delibera di adozione non trovano adeguato riscontro negli elaborati, si invita l'amministrazione a completare/integrare gli elaborati prodotti al fine di ottenere una chiara e completa coerenza tra quanto riportato nella (prossima) delibera di approvazione della variante e gli elaborati stessi (si veda a puro titolo di esempio il richiamo, fatto appunto nella delibera di adozione, alla tavola della rete ecologica comunale, della quale però si fatica a capire come e perché è stata modificata).

Nell'ambito dell'iter della variante in questione, è stata effettuata la procedura di *"verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)"* che in considerazione dei contenuti della proposta urbanistica, ha avuto come esito la dichiarazione di non assoggettabilità alla VAS espressa con decreto n. 3574 del 03/10/2023. Si ricorda a titolo collaborativo che la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS per le varianti al Documento di Piano è ammessa solo nei casi in cui si siano verificati tutte le condizioni indicate nella dGR n.9/761 *"Determinazioni della procedura di valutazione ambientale di Piani e Programmi VAS"* e in particolare nell'Allegato 1 *"Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di Piani e Programmi (VAS) – Documento di Piano – PGT"*. Si ricorda inoltre che detto procedimento deve essere espletato ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/06.

**Per quanto attiene la compatibilità della variante in relazione al sistema degli obiettivi del PTR**, ancorché la documentazione non contenga aggiornamenti circa il confronto tra PGT e PTR, trattandosi di una variante che non comporta modifiche sostanziali alle strategie e agli obiettivi del Documento di Piano del PGT già oggetto di valutazione con la dGR X/2952 del 19/12/2014 sopra richiamata, non si evidenziano, per quanto di competenza dell'Unità Organizzativa Urbanistica e VAS, particolari elementi di criticità rispetto agli indirizzi generali espressi dal Piano Territoriale Regionale.

**In tema di consumo di suolo**, si evidenzia che la riduzione ottenuta con la variante in oggetto intercetta positivamente gli orientamenti del PTR<sup>2</sup> sul tema. Per le puntuali valutazioni e più in generale sulla corretta applicazione dei criteri dell'integrazione del PTR per contenere il consumo di suolo, si rimanda al parere di compatibilità della Provincia di Como, competente ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/2014.

A tale proposito si ricorda che lo strumento urbanistico Comunale dovrà essere oggetto di un successivo (e complessivo) adeguamento alla disciplina sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 31/2014, come disposto dalla LR 12/05 art. 10 bis, comma 9 bis.

---

<sup>2</sup> Indicatori esplicitati al cap. 1.5.9 del DdP del PTR

In occasione del sopracitato adeguamento i Comuni sono tenuti a conformare il PGT anche in relazione agli adempimenti connessi a differenti ambiti tematici: assetto idrogeologico, zonazione sismica, invarianza idraulica e regolamento edilizio tipo (vedi comunicazione regionale prot. Z1.2021.0039658 del 04/10/2021). Con specifico riferimento al tema dell'invarianza idraulica si richiama la modifica introdotta dall'art. 14 della LR 9/2022 agli art. 13, 14 e 58 bis della LR 12/2005 e conseguente adeguamento del r.r. 7/2017 (vedi nota integrativa prot. Z1.2022.00305448 del 08/06/2022).

***In relazione alla componente geologica si riportano le osservazioni espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (mail del 08/02/2024).***

La presente Variante non apporta modifiche alla componente geologica del Piano di Governo del Territorio.

Nella documentazione non è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n. 1 alla dGR 26/04/2022, n. 6314), contenente l'asseverazione sulla congruità tra i contenuti della variante e i contenuti della componente geologica del PGT e i contenuti della Pianificazione di Bacino sovraordinata (PAI e PGRA). Tale dichiarazione dovrà anche essere correttamente citata nella delibera di approvazione della variante.

Si ricorda che, in sede di adeguamento del PGT ai disposti dell'art. 5 della LR 31/2014, il Comune è tenuto all'aggiornamento della componente geologica con adeguamento al PGRA, effettuando anche la verifica di dettaglio della pericolosità e del rischio sulle aree inserite in categoria di rischio R4, che per il Comune di Faggeto Lario sono riferite all'Ambito Costiero Lacuale – ACL1. Si informa, infine, che l'art. 14 comma 2 della LR 20 maggio 2022 n. 9 ha dato invece facoltà di prorogare al 31 dicembre 2025 l'adeguamento al R.R. n.7/2017, che per il Comune di Faggeto Lario prevede la redazione del Documento Semplificato del Rischio Idraulico.

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

(Nota Prot. n. Z1.2024.0004802 del 13/02/2024)

La valutazione sotto il profilo paesaggistico della seconda variante al PGT viene formulata in riferimento alla LR 12/2005 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 PPR vigente colloca il territorio di Faggeto Lario nell'ambito geografico del paesaggio del Lario Comasco, all'interno della fascia di paesaggio prealpina, nelle unità tipologiche dei paesaggi dei laghi insubrici e dei paesaggi della montagna e delle dorsali. Il territorio comunale ricade parzialmente nell'ambito di elevata naturalità della montagna (art. 17 Normativa PPR) e nell'ambito di specifica salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19 Normativa PPR).

La fascia del territorio comunale che prospetta sul lago, compresa tra questo e le strade statali e provinciali nel tratto tra Blevio e Bellagio, ricade inoltre in ambito assoggettato a tutela ai sensi dell'art. 136 comma 1, lett. d) del D.Lgs. 42/2004 in forza del D.M. 15.04.1958 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera del lago di Como, sita nell'ambito dei comuni di Blevio, Torno, Faggeto Lario, Pagnona, Nesso, Lezzeno,

*Bellagio, Oliveto Lario, Valbrona, Valmadrera, Malgrate, Lecco, Abbadia Lariana, Mandello Lario, Lierna, Varenna, Perledo, Bellano, Dervio, Dorio, Colico e Sorico”.*

### **Contenuti della variante**

La seconda variante al PGT del Comune di Faggeto Lario interviene puntualmente sugli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, prevedendo modifiche e ripermetrazioni per alcuni di essi.

Ulteriori aspetti affrontati dalla variante riguardano la correzione di errori materiali, modifiche ed integrazioni nelle norme di attuazione del Piano delle Regole, l'integrazione delle variazioni derivanti dall'aggiornamento del Piano Geologico, la modifica di aree per "servizi d'interesse generale comunale" in località Palanzo e Molina e la risoluzione di porzioni particolarmente strette della viabilità agro-silvo-pastorale.

Nel complesso, la variante adottata non genera sostanziali modifiche alla struttura generale e agli obiettivi del PGT vigente; le variazioni rilevate in merito agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano vengono descritte di seguito:

- ATR 1 “Via all’Approdo – località Palanzo”: è interessato dalla modifica riguardante le modalità di attuazione della strada interna all’ambito per la quale il PGT vigente prevede la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato; tale condizione viene rimossa con la variante adottata;
- ATR 2 “Strada Provinciale 43 – località Molina”: viene ridotta la superficie complessiva dell’ambito in ragione del completo stralcio dell’area a prevalente destinazione residenziale (restituita al sistema agricolo ambientale) e dell’ampliamento dell’area destinata a servizi di interesse generale (parcheggi);
- ATR 3 “Strada ex SS 583 Lariana”: a seguito della verifica delle particelle catastali interessate dall’ambito, viene rimodulato il perimetro e di conseguenza ridotta la Superficie Territoriale.

In termini prettamente quantitativi, la seconda variante al PGT restituisce alla destinazione agricola - naturale una superficie di oltre 4.500 mq, individuati nel Piano vigente come ambiti di trasformazione o aree destinate a servizi.

### **Considerazioni paesaggistiche**

Dalla lettura della documentazione in esame, relativamente agli Ambiti di Trasformazione oggetto della seconda variante al PGT, si rileva il mancato recepimento in merito alle indicazioni di carattere paesaggistico contenute nel parere espresso con dGR X/2952 del 19/12/2014 relativo al PGT vigente (approvato con dCC n. 2 del 9.02.2015), finalizzate al corretto inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi in previsione.

Visto che gli ambiti ATR1 e ATR3 sono collocati all’interno di aree caratterizzate da una sensibilità paesaggistica “molto elevata”, si ribadisce la necessità di integrare le schede d’ambito con *“l’impostazione generale del progetto dal punto di vista morfo-tipologico, al fine di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico”*. Al riguardo, si rimanda alle disposizioni previste all’art. 8, comma 2 lettera e) della LR 12/2005 e s.m.i. e all’aggiornamento dei criteri attuativi della LR 12/2005 per il governo del territorio, approvato con dGR 1504/2023 (BURL n. 50 SO del 13.12.2023) di aggiornamento delle “Modalità per la pianificazione comunale”.

Inoltre, per quanto concerne lo specifico ambito di trasformazione ATR 3, considerata la stretta vicinanza con lo specchio lacuale, non si rileva l’auspicata riduzione della volumetria insediabile o l’adozione di specifiche indicazioni integrative della scheda d’ambito volte alla limitazione dell’impatto visivo, come indicato nel parere sopra richiamato.

Per quanto sopra espresso, dato atto che i contenuti del parere di cui all’Allegato A della dGR X/2952 del 19/12/2014 restano comunque validi ai fini dell’adeguamento degli elaborati di Piano, alla luce di quanto sinora considerato e, valutata la proposta di variante al PGT vigente, solo in parte coerente con gli obiettivi di tutela e

valorizzazione del Piano Paesaggistico Regionale, al fine di meglio articolare le trasformazioni previste sul territorio comunale, si formulano le seguenti **prescrizioni e indicazioni paesaggistiche**:

**Prescrizione:**

- integrare le schede degli ambiti di trasformazione con schemi generali di progetto, sia dal punto di vista planimetrico che morfo-tipologico, atti a definire accortezze progettuali mirate al corretto inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi. Le schede potranno contenere indicazioni volte a salvaguardare le connotazioni paesaggistiche specifiche dei contesti di riferimento, garantendo l'unità formale delle realizzazioni interne ai singoli ambiti.

**Indicazioni paesaggistiche:**

- relativamente alla nuova area a parcheggio ATS4, si chiede di adottare specifiche accortezze progettuali volte alla limitazione dell'impatto visivo nel contesto, alla riduzione dell'isola di calore ed al contenimento delle superfici impermeabili;
- relativamente all'ambito ATR3, si richiama quanto espresso nel succitato parere per il quale *“al fine di limitare l'impatto visivo e contenere gli sbancamenti di terreno in un ambito di particolare pregio paesaggistico, caratterizzato dalla vicinanza del lago e da visuali sensibili, si chiede di valutare la riduzione della volumetria”*, considerato inoltre che l'ambito, lungo il confine verso lago è tangente alla SS 583 Lariana, classificata come strada panoramica dal PPR vigente (rif. art. 26 Normativa del PPR).

Si ricorda infine 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 Normativa PPR). 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 Paesaggio in relazione ai contenuti del Piano paesaggistico e alle indicazioni espresse con il presente parere.

**Considerazioni conclusive a seguito della verifica regionale**

Per quanto sopra espresso si precisa che il presente parere non costituisce valutazione di compatibilità dell'intero PGT, ma è finalizzato esclusivamente all'oggetto della variante. Le considerazioni espresse nel parere sono indirizzate a perfezionare i contenuti della variante stessa per un puntuale rispetto della normativa di settore, nonché indirizzare l'Amministrazione comunale al corretto recepimento nel PGT dell'obiettivo prioritario di interesse regionale del PTR richiamato in premessa.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della LR 12/05 il Consiglio Comunale in sede di approvazione provvede all'adeguamento del documento di piano sulla base delle prescrizioni e ad assumere le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel parere.

Milano, 15/02/2024

Il Dirigente dell'U.O. Urbanistica e VAS  
*Stefano Buratti*

L'Istruttore Tecnico  
*Maria Rosa Manganella*