

## ALLEGATO A

PARERE IN MERITO ALLE VARIANTI PUNTUALI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ABBADIA LARIANA (LC) AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8 DELLA LR N. 12/05

DELIBERAZIONI CONSILIARI DI ADOZIONE N.31 DEL 20/12/2021 E N. 32 DEL 20/12/2021

### RIFERIMENTI PROCEDURALI

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) - approvato con DCR n. 951 del 19/01/2010 e integrato ai sensi della l.r. 31/2014 con DCR n. 411 del 19/12/2018 (BURL n. 11 del 13/03/2019 serie avvisi e concorsi) - all'interno delle varianti al Piano di Governo del Territorio adottate dal Comune di Abbadia Lariana (LC) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della l.r. 12/2005, all'accertamento dell'idoneità delle varianti a concorrere al conseguimento degli obiettivi assunti nel Piano Regionale e in particolare alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale "Ambito del Lago di Como".

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario di competenza regionale sopracitato, nell'attività di verifica - in capo alla Direzione Generale Territorio e Protezione Civile - è stata coinvolta la Struttura Paesaggio.

La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata con riferimento alla compatibilità delle modifiche apportate al Documento di Piano (DdP) dalla Variante al PGT. 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 alla variante nella sua interezza, ricomprendendo anche le eventuali modifiche apportate al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS), i quali concorrono, per quanto di competenza, a tradurre le strategie contenute nel Documento di Piano in azioni e norme. Pertanto, gli eventuali riferimenti al PdR e al 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.

Gli esiti del procedimento istruttorio regionale sono stati oggetto di incontro preliminare con i referenti dell'Amministrazione comunale<sup>1</sup> ed i tecnici estensori del Piano tenutosi in videoconferenza il giorno 1 giugno 2022. È stato pertanto garantito il confronto con il Comune secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 5, della l.r. n. 12/2005.

### PREMESSA

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Abbadia Lariana è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 12/01/2013, pubblicata sul BURL - serie Avvisi e Concorsi - n. 27 del 03/07/2013, e successiva variante approvata con D.C.C. n. 10 del 30/04/2019 e pubblicata sul BURL - serie Avvisi e Concorsi - n. 33 del 14/08/2019.

Con D.C.C. n. 21 del 24/05/2018 il Comune ha disposto la proroga della validità del Documento di Piano del PGT vigente ai sensi dell'art.5, comma 5 della l.r. 31/2014.

Le varianti al PGT in esame (adottate separatamente con le delibere citate nell'oggetto) riguardano due Ambiti di Trasformazione:

- **C04 di via Val Zerbo - via G. di Vittorio;**
- **B/SU2 di via ai Mulini;**

Per entrambe le Varianti le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS espletate hanno avuto come esito la non assoggettabilità.

A tale proposito si ricorda che la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS per le varianti al Documento di Piano è ammessa solo nei casi in cui si siano verificate 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 così come modificato dalla LEGGE 25 febbraio 2022, n. 15 (G.U. 28/02/2022, n. 49).

---

<sup>1</sup>Hanno partecipato all'incontro: Dott. Roberto Sergio Azzoni (Sindaco), Arch. Giuseppe Monti (Responsabile del Settore Tecnico), Arch. Giovanni Gaspa (Progettista esterno incaricato).

#### **Ambito di Trasformazione C04 di via Val Zerbo - via G. di Vittorio**

L'Ambito ha un'estensione di mq 5968 ca. ed è classificato nel PGT vigente come Ambito C di nuova edificazione per insediamenti residenziali. Nell'Ambito di Trasformazione C04 il PGT vigente prevedeva l'insediamento di una volumetria residenziale pari a mc 2983,00 su una superficie territoriale pari a mq 5967. Nell'ambito del progetto esecutivo dell'intervento era prevista la cessione di un'area pari a mq 1057 ca. per la realizzazione di un parcheggio, spazi verdi e viabilità. La Variante prevede la riduzione dell'Ambito di Trasformazione per esclusione di soggetti privati non interessati alla programmazione del PGT, in quanto alcune aree sono attribuibili a proprietà di pertinenza già consolidata per la volumetria insediata e della medesima particella catastale. Un'altra area, attribuibile ad un'unica proprietà, è stata stralciata dal perimetro proposto nel PGT vigente e destinata a zona E2 – Orti e giardini. Si presume quindi una riduzione della volumetria residenziale che ammonterebbe a mc 2109,50 ca. su una superficie territoriale pari a mq 4218. Viene, inoltre, prevista la cessione di aree pari a mq 1700 ca per la realizzazione di un'area parcheggio, spazi verdi e viabilità.

#### **Ambito di Trasformazione B/SU2 di via ai Mulini**

L'ambito ha un'estensione di mq 4178 ca. ed è classificato nel PGT vigente come Ambito B/SU di completamento e di trasformazione per servizi urbani. L'Ambito è relativo ad un insediamento produttivo interno al T.U.C., la cui conferma è subordinata alla soluzione dei problemi di accessibilità. In subordine è possibile trasformare l'insediamento produttivo esistente in un insediamento misto residenza – attività terziario-direzionali-ricettive di supporto all'attività turistica. In particolare, viene ipotizzata una connessione con il Sistema Universitario di Lecco, in quanto l'insediamento potrebbe ospitare corsi di specializzazione delle attività di Abbazia Lariana, sia nell'ambito del settore produttivo che in quello turistico-culturale-ambientale. La Variante nasce dall'esigenza dei soggetti attuatori di procedere alla proposta di stralcio del piccolo lotto di proprietà, della superficie di poco inferiore a 800 mq, su cui insiste un fabbricato dismesso. La Variante prevede quindi la riduzione dell'Ambito di Trasformazione per esclusione di soggetti privati non interessati alla programmazione del PGT. L'area, attribuibile alla stessa proprietà, verrebbe stralciata dal perimetro proposto nel PGT vigente e la destinazione risultante da tale esclusione ricadrebbe in zona B – Residenziale esistente di completamento.

Con riferimento ai due ambiti, si segnala che per entrambi viene indicato il collegamento con l'Ambito di Trasformazione V②, previsto per la realizzazione di un nuovo tratto viario. Dato che tale doppia attribuzione appare come un'evidente incongruenza, si evidenzia la necessità di apportare le opportune correzioni e precisazioni.

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

In merito alle Varianti in esame, trattandosi di modifiche puntuali che non comportano modifiche sostanziali agli obiettivi e alle strategie del Documento di Piano del PGT vigente, non si evidenziano, per quanto di competenza della UO Urbanistica e Assetto del territorio, elementi di criticità rispetto agli indirizzi generali espressi nel PTR.

A titolo collaborativo e con specifico riferimento alle previsioni del PGT vigente e parzialmente modificate dalla Varianti in oggetto, di seguito si ricordano alcuni degli obiettivi e relative misure che il PTR assegna al Sistema Territoriale dei Laghi e in particolare al Sistema Territoriale del Lago di Como entro cui il Comune ricade, e che potrebbero essere presi in considerazione in sede di approvazione del Piano e, soprattutto, durante la fase di definizione delle opere pubbliche e private previste all'interno degli Ambiti di Trasformazione:

1. Obiettivo ST4.2 *"Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio"* da perseguire, in particolare, promuovendo *iniziative presso gli operatori pubblici e privati per migliorare la qualità della progettazione architettonica, attenta al corretto inserimento degli interventi edilizi e infrastrutturali nel contesto;*
2. Obiettivo ST4.7 *"Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale"* da perseguire, in particolare, promuovendo *l'insediamento di centri di studio e di ricerca in settori innovativi, sviluppando servizi di rango elevato nei principali centri collocati nelle aree perilacuali, valorizzando le sedi universitarie presenti* (con particolare riferimento all'insediamento produttivo che caratterizza L'Ambito di trasformazione B/SU2 di via ai Mulini).

Si ricordano, inoltre, gli indirizzi e orientamenti proposti nella DGR 999/2010:

- Limitare l'impermeabilizzazione del suolo, nelle aree destinate a verde e nelle aree destinate a parcheggio (con particolare riferimento all'area destinata a parcheggio, verde e viabilità di circa 1700 mq all'interno dell'Ambito di Trasformazione C04). Un suolo permeabile permette, infatti, la captazione diffusa delle acque meteoriche, favorendo la prevenzione di allagamenti e inondazioni. Per quanto riguarda le superfici a parcheggio si consiglia

l'utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie di pertinenza degli edifici e la piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo, alla valorizzazione estetica e all'incremento della funzione antinquinamento, di barriera acustica, visiva e di arredo.

Le indicazioni circa la cura dell'inserimento paesaggistico delle opere proposte con le varianti adottate, che qui sono state proposte in coerenza con gli orientamenti e indirizzi - in particolare - del Piano Territoriale Regionale, saranno successivamente riprese e più compiutamente trattate nel parere di competenza della Struttura Paesaggio.

In tema di **consumo di suolo**, preso atto di quanto dichiarato nelle relazioni che accompagnano le Varianti, si segnala l'assenza di un riferimento puntuale al dato relativo al Bilancio Ecologico del Suolo (BES). Si coglie, comunque, l'occasione per richiamare l'attenzione sulle definizioni contenute nei criteri del PTR, ai fini dell'individuazione delle eventuali esclusioni dal computo delle superfici urbanizzate/urbanizzabili e, quindi della corretta quantificazione del BES. Per specifiche valutazioni sul Bilancio Ecologico e il corretto recepimento dei criteri dell'integrazione del PTR per contenere il consumo di suolo, si rimanda al parere di compatibilità della Provincia di Lecco, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/14.

A tale proposito si ricorda che lo strumento urbanistico comunale vigente dovrà essere oggetto di un successivo e complessivo adeguamento al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014, secondo le tempistiche definite dall'art. 5, comma 3 della stessa l.r. 31/2014. 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. n. Z1.2021.0039655 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. Z1.2022.0030551 dell' 08/06/2022).

In tema di compatibilità con la **Rete Ecologica Regionale (RER)**, gli Ambiti di Trasformazione oggetto di Variante non rientrano all'interno della rete ecologica regionale, pertanto non si rilevano particolari criticità. Vista, però, la presenza di elementi primari e di alcuni elementi di secondo livello della RER all'interno del territorio comunale, a titolo collaborativo si ricorda che RER è assunta dal PTR fra le infrastrutture prioritarie e che una rete ecologica deve necessariamente assumere l'obiettivo di offrire un substrato polivalente alla tutela dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile del territorio anche, e forse soprattutto, alla scala vasta, mettendo a sistema elementi e previsioni alla scala locale. Si propone, quindi, di tener conto delle indicazioni della Scheda n. 69 – Adda Nord del documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali* e in particolare:

- con riferimento alle nuove previsioni ricadenti sulle superfici già urbanizzate o da urbanizzare:
  - favorire interventi di deframmentazione;
  - evitare la dispersione urbana;
- con riferimento alle nuove previsioni riguardanti le infrastrutture lineari previste (in relazione in particolare agli interventi di viabilità previsti nell'Ambito di Trasformazione B/SU2 di via ai Mulini):
  - prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale.

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

#### ***Considerazioni in merito alla componente geologica espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico***

Si riportano le osservazioni comunicate con mail del 14/06/2022.

Entrambe le Varianti al P.G.T. non apportano modifiche alla componente geologica del P.G.T. e sono supportate dalle dichiarazioni sostitutive di Atto di Notorietà (all. n.6 alla d.g.r 6738/2017), contenenti le asseverazioni sulla congruità delle previsioni urbanistiche con le risultanze dello studio geologico e della pianificazione di bacino sovraordinata e comprensive di una descrizione dettagliata degli ambiti oggetto di trasformazione. Tali documenti sono correttamente citati nelle delibere di adozione delle varianti.

Si ricorda che, contestualmente all'adeguamento del P.G.T. ai disposti dell'art. 5 della l.r. 31/2014, dovrà essere svolta la valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio nelle aree a rischio R4 e R3 relative all'ambito Costiero Lacuale (ACL) del P.G.R.A.

Si ricorda che, ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017 sull'invarianza idraulica, il Comune è tenuto a redigere il Documento Semplificato del Rischio Idraulico: si informa, a tal proposito, che l'art. 14 comma 2 della l.r. 20 maggio 2022 n. 9 ha dato facoltà di prorogare tale adempimento al 31/12/2025.

### ***Considerazioni in merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale espresse dalla Struttura Paesaggio***

Si riportano le osservazioni comunicate con nota prot. Z1.2022.0030069 del 06/06/2022.

La valutazione sotto il profilo paesaggistico della Variante puntuale al PGT vigente (sempre con riferimento alle dcc n. 31 e dcc n. 32 del 20/12/2021, ndr) viene formulata in riferimento alla l.r. 12/05 e s.m.i., alla D.g.r. 29 dicembre 2005, n.8/1681 *"Modalità per la pianificazione comunale"*, nonché al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) con particolare riferimento all'art.19 *"Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi"*.

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

Oggetto della presente variante sono l'Ambito di Trasformazione per servizi urbani "B/SU2 – Via dei Mulini", sul quale insiste un insediamento produttivo, e l'Ambito di Trasformazione per insediamenti residenziali "C4 - Via Val Zerbo", area libera interclusa tra fabbricati esistenti, entrambi interni al tessuto urbano consolidato.

Dall'esame della documentazione emerge che le aree interessate dalla Variante ricadono in ambiti assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art.142:

- comma 1, lett.b) in quanto ricompreso nella fascia di 300 m dal lago, per il solo Ambito di Trasformazione C4;
- comma 1, lett.c) in quanto ricompresi nella fascia dei 150 m del Torrente Zerbo;
- comma 1, lett.g) per la presenza di un'area boscata di ridotte dimensioni nella parte orientale dell'Ambito di Trasformazione B/SU2, area di pertinenza del fabbricato produttivo interessata da un recente intervento di pavimentazione.

### Considerazioni paesaggistiche

Le aree in esame ricadono nell'ambito di salvaguardia dello scenario lacuale ex art. 19 comma 4 del PPR vigente, per il quale, nel contesto specifico in esame, gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:

- *il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;*
- *l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi;*
- *la promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico;*

Gli interventi di trasformazione ricadenti nei territori contermini ai laghi definiti dalla lettera b) dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 devono inoltre porre specifica attenzione alle indicazioni paesaggistiche definite all'art. 19 comma 5 del PPR, tra le quali:

- *salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi ineditati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;*

- *preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;*

Dall'esame degli elaborati della variante si rileva che l'**Ambito di Trasformazione B/SU2** viene ripermetrato stralciando un'area a nord-ovest di ridotte dimensioni in corrispondenza di un edificio dismesso, la quale viene ricondotta a Zona B - Residenziale esistente di completamento in coerenza con il tessuto limitrofo.

L'Ambito di Trasformazione così ridefinito mantiene invariata la previsione di *"conferma dell'insediamento produttivo subordinata alla soluzione dei problemi di accessibilità attraverso la realizzazione del collegamento via dei Mulini - via val Zerbo - via Di Vittorio per uno sbocco più agevole su via Nazionale. In subordine è possibile trasformare l'insediamento produttivo esistente in un insediamento misto residenza - attività terziario-direzionali-ricettive di supporto all'attività turistico di cui all'Ambito di Riqualificazione n.11-Turismo e Cultura. In particolare, in connessione con il Sistema Universitario di Lecco, l'insediamento potrebbe ospitare corsi di specializzazione delle attività di Abbazia, sia nel settore produttivo che in quello turistico culturale-ambientale"*.

Il collegamento stradale previsto dal PGT vigente, quale Ambito di Trasformazione per infrastrutture per la mobilità V2, al quale l'ambito in oggetto risulta subordinato, seppur adiacente all'insediamento produttivo, interferisce con il territorio ricoperto da boschi e deve attraversare il torrente Zerbo. La realizzazione di tale opera necessita quindi di particolare attenzione per una corretta contestualizzazione paesaggistica.

La variante prevede per l'**Ambito di Trasformazione C4** una consistente riduzione della superficie territoriale, stralciando un'area ad est già di pertinenza di un esistente edificio condominiale riconducendola a Zona B - Residenziale esistente di completamento e un'area a sud-est su esplicita richiesta della proprietà riconducendola a Zona E2 - Orti e giardini. Il volume insediabile di 2.983 mc previsto dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione vigente viene di conseguenza ridotto a 2.109 mc.

Constatato che la presente variante ridisegna le opere di urbanizzazione mantenendo inalterate le caratteristiche, la strada di collegamento e le aree verdi e mantiene invariati anche i parametri urbanistici tra cui l'altezza massima di due piani fuori terra, si ribadisce quanto già espresso nel parere paesaggistico del 2012 *"di mantenere il più possibile gli elementi verdi di permeabilità e di connessione con la parte del territorio più naturalistica"*.

Verificato che la presente variante non comporta sostanziali modifiche dell'assetto urbanistico territoriale del PGT vigente, rilevato che il territorio urbanizzato si sviluppa su un versante con ridotta acclività e che gli ambiti oggetto di variante si trovano ad un dislivello di circa 25 e 45 metri sul livello del lago e a distanza dalla riva tale per cui risultano meno visibili rispetto alla zona lungolago al di sotto della strada provinciale, si ritiene che la variante urbanistica in esame non contrasta con gli obiettivi di tutela del PPR vigente.

#### **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 rappresentano quindi la condizione per il raggiungimento della compatibilità della variante stessa al Piano regionale, con particolare riferimento all'obiettivo prioritario di interesse regionale del PTR richiamato in premessa.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della LR 12/05 il Consiglio Comunale in sede di approvazione deve provvedere ad assumere le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel parere.

Milano, 16/06/2022

Il Dirigente

Stefano Buratti

Il Funzionario

Sabrina Adelfio