

ALLEGATO A

PARERE IN MERITO ALLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PESCATO (LC) AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8 DELLA LR N. 12/05

DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 55 DEL 16/12/2021

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 della variante al Piano di Governo del Territorio adottata dal Comune di Pescate (LC) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della l.r. 12/2005, all'accertamento dell'idoneità della variante 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 comunale¹ ed i tecnici estensori del Piano tenutosi in videoconferenza il giorno 27 ottobre 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 Pescate è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 06/07/2013, pubblicata sul BURL - serie Avvisi e Concorsi - n. 45 del 6/11/2013.

Con D.C.C. n. 20 del 3/07/2019 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.

La variante in oggetto introduce modifiche al Documento di Piano del PGT vigente limitatamente al documento relativo alle "Schede Normative Ambiti di Trasformazione" interessando, in particolare, l'Ambito di Trasformazione AT1, ubicato in fregio alla S.P. n. 72 - via Roma. Non attuando ripermimetrazioni di ambito e non essendoci per l'ambito indicazioni specifiche di progetto per il Piano dei Servizi, la variante proposta non modifica gli elaborati riferiti al PdR e al PdS.

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).

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

In merito alla variante 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.

¹Hanno partecipato all'incontro: Dante De Capitani (Sindaco) e il Geom. Giovanni Locatelli (Responsabile del Settore Edilizia - Urbanistica).

Le indicazioni circa la cura dell'inserimento paesaggistico delle opere proposte con la variante adottata saranno successivamente riprese e più compiutamente trattate nel parere di competenza della Struttura Paesaggio, a partire dal parere rilasciato da Regione Lombardia con DGR X/244 del 07/06/2013 sul PGT vigente.

A titolo collaborativo e con specifico riferimento alle previsioni del PGT vigente e parzialmente modificate dalla variante in oggetto, di seguito si ricordano alcuni degli obiettivi e relative misure che il PTR assegna al Sistema Territoriale dei Laghi 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 dell'Ambito 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 ST4.3 *"Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica"* da perseguire, in particolare, costituendo *corridoi ecologici in considerazione della forte valenza naturalistica e della presenza di biodiversità, fra cui i SIC esistenti.*

In tema di **consumo di suolo**, preso atto di quanto dichiarato nella relazione tecnica che accompagna la variante, rimanendo invariata la perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione in oggetto, non si rilevano particolari criticità. 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)**, l'ambito di trasformazione oggetto di Variante non rientra 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, si ricorda che la 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.

In relazione ai due punti suddetti e alla scelta distributiva proposta, come già evidenziato nel parere regionale espresso nel 2013, non si condivide la scelta di distribuire il volume all'interno dell'area, anzichè concentrare lo stesso in una sola porzione corrispondente alla zona retrostante la cortina di case esistenti. Ciò determina, di fatto, la riduzione delle pause tra l'edificato, anche a causa della continuità della rampa di accesso agli immobili che taglia trasversalmente quasi l'intero ambito. Si evidenzia, inoltre, che la porzione più a est dell'ambito, oltre gli immobili previsti, ricadente all'interno della cosiddetta "Area di protezione ambientale", è interessata dalla realizzazione della rampa di accesso agli immobili, che interrompe le possibili connessioni ipotizzate nello schema d'ambito.

Nella scheda d'ambito si evidenzia che all'interno dell'intervento si prevede la definizione di uno standard di qualità da definire in sede di attuazione del Piano Attuativo. A tal proposito si rimanda nuovamente al parere regionale sopracitato, in cui si precisava che il concetto di "standard qualitativo" *non appare coerente con le disposizioni regionali, laddove, si dovesse tradurre, in oneri diversi ed aggiuntivi, oltre che in certa misura indefiniti, in quanto demandati a scelta amministrativa in fase progettuale.*

Si ricordano altresì alcuni indirizzi riguardanti la RER proposti nella DGR 999/2010 secondo cui, all'interno di contesti urbanizzati, la pianificazione locale dovrebbe considerare come prioritari gli orientamenti volti a:

- incentivare nelle nuove trasformazioni la presenza di quote significative di vegetazione, adottando soluzioni quali per esempio: tetti verdi, dotazione arborea/arbustiva in rapporto alle volumetrie insediate, recinzioni verdi o semipermeabili, superfici permeabili in profondità;
- salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti, e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi;
- interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;
- individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra il territorio rurale ed edificato, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato.

Si ricorda, infine, che la DGR 999/2010 fornisce indirizzi e orientamenti volti a limitare l'impermeabilizzazione del suolo nelle aree destinate a verde e nelle aree destinate a parcheggio. 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.

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 02/11/2022.

La presente Variante non apporta modifiche alla componente geologica del P.G.T.

E' stata prodotta, su richiesta degli Uffici Regionali competenti la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.6 alla d.g.r 6738/2017), contenente l'asseverazione sulla congruità della previsione urbanistica rispetto alla componente geologica del PGT vigente e alla pianificazione di bacino sovraordinata.

A tal proposito si fa presente che l'Asseverazione non evidenzia che l'ambito oggetto di variante è parzialmente ricompreso in classe di fattibilità geologica 4. In particolare, dalla documentazione prodotta si evidenzia che l'ubicazione di due dei quattro edifici previsti nell'ambito risultano molto prossimi al limite della medesima classe 4 (motivata dalla potenziale probabilità di innesco di colate di detriti, dal versante sovrastante). Si chiede pertanto che, all'interno degli approfondimenti specifici per la sottoclasse di fattibilità 3c in cui è ubicata la quasi totalità dell'ambito oggetto di variante, venga affrontata anche questa problematica.

Alla luce di quanto sopra si chiede di aggiornare l'asseverazione e che, in sede di approvazione definitiva, venga correttamente inserita tra gli elaborati approvati della Variante.

Si ricorda che, in sede di adeguamento del P.G.T. ai disposti dell'art. 5 della l.r. 31/2014, il Comune è tenuto all'adeguamento della componente geologica del P.G.R. al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A), comprensivo della valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio sulle aree identificate a rischio R4 (ambito costiero lacuale - ACL) e all'adeguamento sismico a seguito della riclassificazione del territorio comunale da zona 4 a zona 3, avvenuto con d.g.r. 2120/2014.

Si ricorda infine 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. Z1.2022.0052704 del 28/10/2022.

La valutazione sotto il profilo paesaggistico della Variante puntuale al PGT vigente 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.

Inquadramento paesaggistico

Dal punto di vista paesaggistico e ambientale il territorio di Pescate presenta caratteristiche naturalistiche e storico-tradizionali meritevoli di attenzione e salvaguardia, considerato l’elevato grado di naturalità e di sensibilità paesaggistica offerto dallo specchio lacuale e dalle aree contermini costituite dal versante orientale del Monte Barro. La proposta di variante al PGT deve recepire gli indirizzi di tutela paesaggistica definiti dal PPR vigente che inserisce il comune nell’ambito geografico del paesaggio Lecchese e nella fascia di paesaggio prealpina, individuando l’unità tipologica dei paesaggi dei laghi insubrici.

In riferimento al Piano Paesaggistico Regionale, il territorio comunale è inserito nell’ambito di specifica tutela dei laghi insubrici e dello scenario lacuale ai sensi dell’art. 19 commi 4 e 5.

La sponda del territorio comunale che prospetta sul lago di Garlate ricade in ambito assoggettato a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1, lett. b in quanto ricompreso nella fascia di 300 m del Lago di Garlate.

Si riscontra inoltre la presenza sul territorio di Pescate di aree ricadenti all’interno dei territori del Parco Regionale del Monte Barro, del Parco Regionale Adda Nord e del sito Rete Natura 2000 – SIC Monte Barro.

Considerazioni generali

Oggetto della Variante al PGT è l’Ambito di Trasformazione AT1, attualmente ineditato, per il quale è prevista la trasformazione urbanistica verso una destinazione residenziale.

La proposta di Variante di Ambito riguarda i seguenti punti:

- modifica della destinazione urbanistica da edilizia residenziale convenzionata a residenziale libera;
- riduzione dell’indice di utilizzazione territoriale (Ut) e conseguente riduzione e rimodulazione di tutti i parametri urbanistici dell’Ambito;
- differente distribuzione volumetrica dell’edificato interno all’Ambito;
- differente qualificazione delle caratteristiche delle aree a verde privato.

L’AT1 in esame ricade nella fascia di tutela dettata dal D.Lgs.42/2004 e dalla specifica norma del PPR in quanto è ricompreso nei 300 m del Lago di Garlate, per il quale gli interventi di trasformazione devono porre particolare attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche:

- *preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;*
 - *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;*
 - *tutela organica delle sponde e dei territori contermini ai laghi;*
 - *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.*
- Dal punto di vista paesaggistico la proposta di Piano Attuativo AT1 in Variante di PGT è interessata dalle seguenti modifiche:
- riduzione della volumetria insediabile;
 - distribuzione volumetrica dell’edificato all’interno dell’Ambito in luogo dell’attuale previsione di concentrazione dell’edificato in area specificamente individuata a monte dell’edificazione esistente;
 - modifica della conformazione dell’area verde di protezione ambientale.

L'esame degli elaborati adottati ha evidenziato alcune importanti criticità rispetto alla normativa paesaggista citata in premessa, agli obiettivi di tutela del PPR vigente e alle precedenti indicazioni espresse da questo Ente successivamente all'adozione dello strumento urbanistico vigente.

Nel dettaglio si segnala come:

- la proposta progettuale del nuovo schema planivolumetrico è in contrasto con le prescrizioni precedentemente espresse da Regione Lombardia e con le indicazioni normative del PPR, in particolare l'art. 19 commi 4 e 5, volti a evitare lo sviluppo urbano lineare lungo gli assi viari e alla conservazione degli spazi inedificati;
- il suddetto schema insediativo, con presenza di più corpi di fabbrica all'interno del cono visuale inedificato verso il Monte Barro, comporta di fatto la chiusura di tale visuale operando in contrasto sia alle indicazioni della normativa del PPR che a quelle di maggior dettaglio espresse dagli enti territoriali;
- la differente distribuzione dell'area di protezione ambientale lungo i margini dell'ambito non contribuisce alla "riduzione delle possibili interferenze" tra edificazione e rete ecologica né alla transizione verso la continuità degli spazi aperti e boscati esistenti a margine del comparto;
- non pare essere rispettata, per alcuni dei fabbricati presenti negli elaborati progettuali, l'indicazione dell'altezza massima dell'edificato, invariata nella proposta di variante e pari a 2 piani fuori terra, per un massimo di 7,5 m.

Prescrizioni

In riferimento alle motivazioni di tutela sopra esposte, al fine di limitare l'impatto visivo e meglio integrare l'intervento in progetto nel contesto paesaggistico, si chiede di:

- evitare sviluppi lineari lungo la viabilità esistente con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di preservare la lettura dei distinti episodi insediativi;
- mantenere libero il cono visuale esistente verso il monte Barro, riducendo al minimo gli interventi edilizi in tale parte dell'ambito e preservando la continuità e la specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti;
- verificare la coerenza degli elaborati di progetto, relativamente alle altezze dei fabbricati, con le indicazioni contenute nella scheda normativa d'Ambito.

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.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della LR 12/05 il Consiglio Comunale in sede di approvazione deve provvedere all'adeguamento del Documento di Piano adottato recependo le prescrizioni afferenti all'obiettivo prioritario e ad assumere le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel parere.

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 afferenti all'obiettivo prioritario sopracitato e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere.

Milano, 02/11/2022

Il Dirigente
Stefano Buratti

Il Funzionario
Sabrina Adelfio