



# Regione Lombardia

## LA GIUNTA

---

DELIBERAZIONE N° X / 1125

Seduta del 20/12/2013

---

Presidente **ROBERTO MARONI**

Assessori regionali **MARIO MANTOVANI** *Vice Presidente*  
VALENTINA APREA  
VIVIANA BECCALOSSI  
SIMONA BORDONALI  
PAOLA BULBARELLI  
MARIA CRISTINA CANTU'  
CRISTINA CAPPELLINI

ALBERTO CAVALLI  
MAURIZIO DEL TENNO  
GIOVANNI FAVA  
MASSIMO GARAVAGLIA  
MARIO MELAZZINI  
ANTONIO ROSSI  
CLAUDIA TERZI

Con l'assistenza del Segretario Marco Pilloni

Su proposta dell'Assessore Viviana Beccalossi

Oggetto

COMUNE DI VARENNA (LC) - DETERMINAZIONI IN ORDINE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
(ART. 13, COMMA 8, L.R. N. 12/2005)

Il Dirigente Gian Angelo Bravo

Il Direttore Generale Paolo Baccolo

L'atto si compone di 17 pagine

di cui 14 pagine di allegati

parte integrante



# Regione Lombardia

## LA GIUNTA

---

### **VISTE:**

- la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il Governo del Territorio” e successive modificazioni;
- la D.C.R. n. 951 del 19 gennaio 2010 “Approvazione del Piano Territoriale Regionale” ed in particolare:
  - i contenuti del paragrafo 3.2 del Documento di Piano “Obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale”;
  - la sezione Strumenti Operativi che individua i comuni tenuti alla trasmissione alla Regione del proprio Piano di Governo del Territorio e sue Varianti, ai sensi dell'art. 13, comma 8, della l.r. n. 12/2005;

### **PRESO ATTO** che:

- il Comune di VARENNA (LC) con nota prot. n. 4321 del 20/08/13, pervenuta il 02/09/13, ha chiesto l'espressione del parere in ordine al Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 13, comma 8, della l.r. n. 12/2005;
- con deliberazione consiliare n. 21 del 08/08/13, il Comune ha adottato il Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12;
- il PTR individua VARENNA (LC) tra i Comuni interessati dall'obiettivo prioritario d'interesse regionale “zona di preservazione e salvaguardia ambientale Ambito del Lago di Como”;

**CONSIDERATO** che per il parere conclusivo redatto dalla Struttura Pianificazione Territoriale, è stato richiesto il contributo alla D.G. Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile, in merito all'obiettivo prioritario di interesse regionale del PTR sopra richiamato;

### **VISTI:**

- il Programma Regionale di Sviluppo della IX legislatura approvato con D.C.R. n. 56 del 28 settembre 2010 e la declinazione dello stesso nel PO 20 - Valorizzazione e Governance del Territorio, OS 20.1 - Governo del Territorio;
- il Programma Regionale di Sviluppo della X legislatura approvato con D.C.R. n. 78 del 09 luglio 2013 e la declinazione dello stesso nella Missione 08 -



# Regione Lombardia

## LA GIUNTA

---

Programma 1 “Urbanistica ed assetto del territorio”;

- il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

**Ad unanimità** di voti, espressi nelle forme di legge;

### **DELIBERA**

1. di assumere, ai sensi dell'art. 13, comma 8, della l.r. n. 12/2005, in ordine al PGT del Comune di VARENNA (LC), le determinazioni risultanti dal parere formulato dal Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale indicato in premessa di cui all'Allegato A, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di demandare al Dirigente competente la comunicazione di questa deliberazione al Sindaco del Comune medesimo, al fine di perfezionare l'iter di approvazione dello strumento di pianificazione.

IL SEGRETARIO  
MARCO PILLONI

## ALLEGATO A

**PARERE IN MERITO AL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT DEL COMUNE DI VARENNA (LC) AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, L.R. N. 12/05.  
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 08/08/13.**

### **RIFERIMENTI PROCEDURALI**

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR), approvato con d.C.R. n. 951 del 19/01/10 e s.m.i, all'interno delle politiche e delle strategie del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di VARENNA (LC), ovvero all'accertamento della rispondenza generale del PGT al *sistema degli obiettivi del PTR* e, in particolare, alle previsioni costituenti gli *obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale*.

Il territorio comunale è infatti interessato dalla Zona di preservazione e salvaguardia ambientale "**Ambito del lago di Como**", costituente obiettivo prioritario del PTR.

In ragione della natura dell'obiettivo di interesse regionale sopracitato, per l'attività di verifica, in capo alla DG Territorio, Urbanistica e Difesa del Suolo, è stata coinvolta la Struttura Paesaggio della DG Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile.

L'Amministrazione Comunale di VARENNA (LC) ha partecipato alla riunione di valutazione degli esiti del procedimento regionale svoltasi in data 3 dicembre 2013 ed è stato pertanto garantito il confronto con il Comune secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 5, della l.r. n. 12/05.

La verifica tecnica di coerenza al PTR è stata effettuata, come previsto dall'art. 13, c.5, della l.r. n. 12/05, con riferimento alla *compatibilità del Documento di Piano (DdP)* del PGT, tuttavia, nel quadro dell'unicità del processo di pianificazione e in considerazione dell'interazione reciproca delle tre sezioni del Piano, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi al PGT nella sua interezza. Ciò anche in considerazione del fatto che spetta al Piano delle Regole (PdR), al Piano dei Servizi (PdS) definire le azioni per la realizzazione di strategie prefigurate nel Documento di Piano.

Pertanto i riferimenti a PdR, PdS nonché alla VAS e alla VIC, presenti nel testo del parere, sono da intendersi finalizzati ad una maggior 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.

### **IMPOSTAZIONE E LOGICHE DI PIANO**

#### **Considerazioni in riferimento alle disposizioni regionali e agli aspetti di connessione col PTR**

Il DdP del PGT di Varenna prevede l'attivazione di **due progetti a valenza strategica** per la politica di sviluppo comunale attraverso la proposta di due Ambiti di Trasformazione finalizzati a potenziare e destagionalizzare l'offerta turistico-ricettiva incentivando in maniera continuativa la fruizione del territorio.

L'Ambito collocato in località Olivedo (**ATU 1**) prevede l'insediamento di un "**polo turistico ricettivo d'eccellenza**"<sup>1</sup> ovvero un "resort", integrato con una piattaforma commerciale destinata ad ospitare marchi d'alta gamma e funzioni d'eccellenza anche attinenti il settore della nautica.

Tale progetto prevede altresì il ridisegno dei due scali traghetto (auto e battello) e dell'intera area pubblica oggi esistente (riva di alaggio, area a verde, passeggiata a lago...) con la possibilità di procedere anche ad

---

<sup>1</sup> 120 camere; Superficie tot. 2.350 m<sup>2</sup>, slp commerciale 800 m<sup>2</sup>, Superficie coperta albergo 1600-1800 m<sup>2</sup>.

una sorta di “addizione a lago” per la realizzazione di una nuova marina nautica e un parcheggio multipiano totalmente interrato/subacqueo che possa essere adibito a ricovero imbarcazioni e attrezzature nautiche nel periodo invernale.

L’ambito denominato **ATU 2**, che comprende l’area di Villa Cipressi e l’area di Villa Monastero<sup>2</sup>, prevede invece la formazione, sulla sommità del parcheggio multipiano esistente, di una **sala convegni**<sup>3</sup> che assieme alle due ville andrà a formare un sistema turistico congressuale integrato .

Entrambi gli ATU sono connessi, a livello di accordi da convenire con gli operatori, alla realizzazione del “Sentiero degli Ulivi”, secondo un progetto che verrà fornito dall’Amministrazione Comunale, che collegherà i nuclei di Antica Formazione (NAF), gli ATU e le Ville storiche nel contesto del rafforzamento della fruizione della sponda lacuale e delle peculiarità locali.

Dal punto di vista degli **obiettivi quantitativi di sviluppo** (art. 10 bis, c. 4, lett. a della lr. 12/05), il PGT - non individuando quote insediative residenziali derivanti dai progetti sopradescritti - circoscrive la componente residenziale alle sole potenzialità derivanti dall’attuazione del PdR. Nello specifico vengono individuate **90 nuove unità**, a fronte degli **attuali 786 abitanti**, derivanti da 4.422 m<sup>2</sup> di aree libere edificabili classificate come “intercluse” nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC).

In relazione alla **componente turistica** il PGT stima una popolazione gravitante pari a 1000 unità che, sommate agli abitanti già residenti e ai 90 previsti, generano una capacità di piano a piena attuazione di **1890 abitanti** .

La verifica del **sistema dei servizi**, condotta con riferimento a tale dimensionamento complessivo, porta a circoscrivere la dotazione pro-capite - senza differenziazione di quote tra residenti e fluttuanti – a 22,5 m<sup>2</sup>/abitante e, in termini di dotazioni, riconferma i servizi esistenti senza nuove progettualità di significativa portata.

Il PGT ipotizza, in relazione ad alcune aree circoscritte<sup>4</sup>, un meccanismo di **compensazione** urbanistica consistente nella generazione di un indice virtuale di 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> trasferibile all’interno del TUC per aree di interesse pubblico o generale, prevedendo genericamente l’estensione di tale istituto anche ad altre porzioni territoriali non ancora individuate nel PGT.

Sono inoltre previste - in sede di pianificazione attuativa nel TUC - forme di **premialità**, consistenti nel riconoscimento di un aumento volumetrico del 15% della volumetria ammessa, per interventi riconducibili alle fattispecie previste dalla legislazione regionale vigente.

In relazione al **percorso di elaborazione del piano**, con particolare riferimento agli esiti della Valutazione Ambientale Strategica e della Valutazione di Incidenza<sup>5</sup> si riscontrano alcune incongruenze tra quanto espresso - da un lato - nella Dichiarazione di Sintesi e nel Parere Motivato e quanto recepito - dall’altro - negli atti ed elaborati del PGT.

In particolare, mentre risultano prescritte per i due ambiti di trasformazione le mitigazioni suggerite dal Rapporto Ambientale, non è stato al contrario considerato che la VIC è stata espressa positivamente a condizione non solo delle mitigazioni suddette, ma anche della prescrizione che il progetto dell’ATU 1 sia a sua volta soggetto a VIC poiché non sufficientemente dettagliato, allo stato attuale, per la valutazione dei conseguenti effetti.

---

<sup>2</sup> Superficie complessiva dell’ATU: 22.550.

<sup>3</sup> Auditorium da 300 posti.

<sup>4</sup> Scheda d’ambito n. a 7.

<sup>5</sup> Effettuata per la presenza nel territorio comunale della Zona di protezione Speciale “Grigne IT2030601”.

Inoltre si rileva un'incoerenza tra quanto espresso nel *Parere Motivato per l'adozione*<sup>6</sup> e la scheda dell'ATU sopramenzionato; nel Parere si dichiara infatti che il recepimento dei contributi dei soggetti coinvolti in sede di VAS ha comportato "il sostanziale ri-dimensionamento dell'area oggetto di trasformazione<sup>7</sup> che – tra l'altro – non insisterà più sullo specchio acqueo".

Nella scheda d'ambito<sup>8</sup> invece, pur essendo stato corretto il dato dimensionale dell'area, risulta ancora presente - come possibile evoluzione della trasformazione - l'ipotesi di "addizione a lago", ovvero l'integrazione delle funzioni previste attraverso ulteriori implementazioni riguardanti lo stesso specchio d'acqua.

Da ultimo si rileva che l'affermazione, contenuta nella DCC di adozione (anche in contrasto con quanto espresso nel Parere Motivato), secondo la quale "i contributi ai quali fa riferimento il Parere Motivato saranno tenuti in considerazione in sede di allestimento della configurazione definitiva del DdP, preliminarmente all'approvazione definitiva del PGT" non permette di circoscrivere con chiarezza quali modifiche risultino già recepite nella proposta adottata e quali siano invece da differire al perfezionamento del piano.

Si richiede pertanto all'Amministrazione Comunale di provvedere, in sede di approvazione del PGT, alla coerenza degli atti ed elaborati del piano e al pieno recepimento delle condizioni espresse dagli organi competenti nelle fasi preliminari all'adozione.

In riferimento all'**impostazione generale del PGT**, per il quale l'Amministrazione Comunale si è avvalsa della disciplina di cui all'art. 10 bis della *l.r. 12/05*, si rileva che l'articolazione del piano sconta alcuni **disallineamenti** rispetto alle logiche stabilite dalla *l.r. 12/05* e dai relativi *criteri per la pianificazione locale (dGR 1681/05)*, riconducibili prioritariamente a:

- un'individuazione dei nuclei di antica formazione (**NAF**) e una regolamentazione dei relativi interventi che fatica ad inquadrarsi come "puntuale disciplina" sulla base del riconoscimento della valenza storico-architettonica dei singoli edifici e delle indagini sul loro stato di conservazione nel contesto di analisi sulle forme insediative alle varie soglie storiche e sugli attuali assetti morfologici ;
- una **strutturazione dei territori non urbanizzati** non del tutto coerente con l'impostazione stabilita dall'art.10 bis, c. 7, lett. f) della *l.r. 12/05*. Il PGT individua infatti una categoria territoriale interessata da "*attività agricole*" riconducibile alle aree di pari definizione previste nella normativa vigente, ma non circoscrive le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.

Quanto alle aree non soggette a trasformazione urbanistica, si segnala che il PGT ne effettua un riconoscimento sicuramente non coerente con la ratio sottesa a tale categoria, che è finalizzata all'individuazione di "*quelle parti di territorio sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto*"<sup>9</sup>. Nel piano vengono infatti individuati solamente due ambiti molto contenuti, disciplinati dalla scheda n. a 7 la quale prevede peraltro l'attivazione di meccanismi compensativi non adeguatamente circoscritti e giustificati.

Si invita pertanto l'Amministrazione Comunale ad esplicitare le caratteristiche dei due ambiti che ne promuoverebbero il riconoscimento in questa categoria. Si sollecita contestualmente una più ampia estensione della medesima fattispecie al fine di ricomprendere tutte le situazioni territoriali ad essa ascrivibili in base alle definizioni di cui al paragrafo 4.3.4 della *dGR 1681/05*.

<sup>6</sup> Sottoscritto dalle Autorità Procedente e Competente in data 2 agosto 2013.

<sup>7</sup> Da 18.610 a 2.350 m<sup>2</sup> di superficie complessiva.

<sup>8</sup> PGT, Quadro Strategico, cap. 3, ATU, pag. 19 e 20 .

<sup>9</sup> *dGR 1681/05*, cap. 4.3.4.

Con riferimento al meccanismo compensativo contenuto nella sopracitata scheda n. a 7, si rileva che la lr.12/05 e il medesimo paragrafo della dGR 1681/05 ammettono mitigazioni e compensazioni sottolineandone tuttavia il carattere ambientale e agroforestale e ne circoscrivono l'applicazione alla realizzazione di particolari servizi pubblici o di uso generale<sup>10</sup>, previa valutazione di possibili alternative.

- una non sempre condivisibile perimetrazione del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC)** e quindi degli ambiti urbanizzati da sottoporre alla disciplina di cui al PdR con termini di validità a tempo indeterminato<sup>11</sup>.
- un'**articolazione del piano** che – pur nella possibilità offerta dall'art. 10 bis della lr.12/05 di definire le singole sezioni come articolazioni di un unico atto – non rende sempre agevole l'associazione della normativa alle distinte sezioni del PGT e alle individuazioni cartografiche operate, anche in considerazione della mancanza di una disciplina specifica per alcune zone urbanistiche restituite cartograficamente<sup>12</sup>.

Con riferimento all'individuazione degli ambiti dell'agricoltura urbana si rileva l'incoerenza della loro trattazione nelle varie sezioni del PGT, in particolare tra la loro perimetrazione nel DdP e la disciplina contenuta nel PdR. Alcuni di questi ambiti risultano infatti ascritti a *zone di completamento ed aree boscate* del PdR con evidente contraddittorietà tra le finalità di salvaguardia e il disegno urbano proposto nonché tra l'attività che si intende valorizzare e l'attribuzione nel piano di una categoria territoriale che sembrerebbe di fatto precluderla.

Si invita pertanto a provvedere specificando maggiormente, dove necessario, il campo applicativo delle norme di piano, integrando le disposizioni mancanti, eliminando le incongruenze riscontrate, distinguendo le parti di analisi da quelle propositive e ascrivendo i contenuti alle corrette sezioni del PGT, come definiti all'art. 10 bis, commi 4, 5, 7.

Si ritiene anche opportuno che venga resa evidente, nella normativa di piano, la necessità di verificare e aggiornare con periodicità almeno quinquennale il DdP, come previsto dalla lr.12/05, art. 10 bis, c. 2 e venga definita la cadenza periodica del monitoraggio previsto.

## **VALUTAZIONE DELLA COERENZA DEGLI OBIETTIVI E AZIONI DEL PGT RISPETTO AGLI OBIETTIVI DEL PTR**

Con riferimento alla fase preliminare del percorso di elaborazione del PGT, si evidenzia che le analisi territoriali del PTR risultano essere state considerate ai fini della definizione del quadro ricognitivo e programmatico di piano. In particolare, il Comune si è riconosciuto nel Sistema territoriale dei Laghi le cui specificità sono state sinteticamente riassunte, in termini di obiettivi e di indicazioni d'uso del suolo, nell'elaborato n.1 del DdP.

Nel medesimo elaborato è stata inoltre proposta, come quadro di sintesi delle analisi effettuate e strumento di pianificazione strategica, una SWOT Analysis specificatamente dedicata al contesto locale che può essere considerata - in termini di indagini e prospettive di sviluppo - un'ulteriore affondo rispetto alla SWOT Analysis proposta nel PTR per il Sistema Territoriale dei Laghi.

Sebbene non risulti del tutto chiaro il passaggio logico che ha portato dalla considerazione del piano regionale

<sup>10</sup> Es. rifugi.

<sup>11</sup> Questo tema, in considerazione dei riflessi sul consumo di suolo, viene trattato più specificatamente nella sezione del parere dedicata alla coerenza col PTR.

<sup>12</sup> Cfr. elaborato 6 e normativa.

alla configurazione degli obiettivi PGT, si ritiene che **gli indirizzi programmatici** del piano<sup>13</sup> possano essere considerati **generalmente in linea con quelli individuati dal PTR** per il contesto territoriale di riferimento.

In particolare si evidenzia che sono stati definiti come aspetti essenziali e vincolanti per la pianificazione:

*il contenimento del consumo di suolo e dello sviluppo urbano, l'efficiente sfruttamento del tessuto consolidato esistente, il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio dismesso e/o sottoutilizzato, il vincolo dello sviluppo urbanistico al rispetto delle valenze paesistico-ambientali, la qualificazione dell'offerta turistica verso forme in grado di valorizzare ulteriormente le risorse territoriali come il paesaggio, il lago, la montagna, i beni architettonici ecc., lo sviluppo della rete ciclopedonale ed escursionistica, il sostegno all'insediamento di attività commerciali "al minuto", la promozione della sostenibilità delle trasformazioni, ecc..*

A fronte di queste evidenti coerenze teoriche col PTR, si riscontra tuttavia che **l'idea progettuale** restituita dalle proposte trasformative **fatica ad inquadrarsi come logica traduzione urbanistica** delle linee programmatiche e, per alcuni aspetti, non risulta supportata da elementi di valutazione adeguati per stimare la coerenza delle proposte di trasformazione col piano regionale.

Nello specifico si sottolinea che alcuni obiettivi del PGT hanno una **configurazione attuativa specifica debole**, o in qualche caso assente - pur trattandosi di obiettivi che, se realizzati, allineerebbero decisamente il PGT al piano regionale.

Si rileva pertanto che risultano da perfezionare alcuni aspetti del piano che – così come impostato allo stato attuale e così come supportato dalle analisi prodotte – sembra mostrare alcuni elementi di incoerenza interna, in particolare laddove il disegno di trasformazione avviene secondo modalità che faticano ad essere ascritte agli obiettivi dello stesso PGT.

A titolo esemplificativo si accenna all'istituto della compensazione ambientale delle trasformazioni territoriali, alla definizione della rete ecologica comunale, allo sviluppo della rete ciclopedonale ed escursionistica, alla promozione del commercio di vicinato, alla riqualificazione degli spazi pubblici, dei parchi urbani e delle aree attrezzate e in generale al potenziamento dei servizi esistenti. Tutti temi che risultano non sempre adeguatamente declinati nella proposta di piano in termini di configurazione spaziale e/o in termini di disposizioni normative nonché – in alcuni casi – in contraddizione con elementi del piano.

L'obiettivo di sviluppare la rete ciclopedonale ed escursionistica, ad esempio, non è supportato da previsioni specifiche in tal senso, l'incentivazione del commercio di vicinato contrasta con la generale possibilità di insediare in tutto il TUC strutture di vendita fino a 400 m<sup>2</sup> di slp, la realizzazione del "Sentiero degli Ulivi" (che costituisce l'elemento più significativo del PdS) è subordinato all'attuazione degli ATU, non sono inoltre previste nuove aree a servizi o il potenziamento di strutture esistenti nonostante l'obiettivo generale di miglioramento del settore, infine la compensazione prevista è di tipo urbanistico e discutibilmente ascritta a due soli ambiti.

Con generale riferimento alle linee di sviluppo territoriale definite dal PTR, si sottolinea inoltre la necessità che **l'impegno di suolo libero** sia giustificato sulla base di documentati **fabbisogni non completamente traducibili in scelte di riqualificazione, rifunzionalizzazione e recupero (da attuare prioritariamente)** e l'esigenza di porre attenzione alla composizione spaziale degli sviluppi territoriali proposti.

Ciò implica che l'eventuale consumo di suolo derivante dalla richiesta di domanda abitativa, giustificata dalle dinamiche in essere e non altrimenti soddisfabile, debba opportunatamente avvenire in armonia col tessuto preesistente, compattando le forme urbane, limitando le saldature, riqualificando i vuoti, le frange e i margini

---

<sup>13</sup> Così come descritti al cap. 1.3 dell'elaborato 1 del PGT e ulteriormente declinati nell'Elaborato 2, cap. 1.2



urbani e definendo un corretto rapporto tra aree verdi ed edificabili nella logica che il sistema rurale-paesistico-ambientale del PTR promuove ed incentiva.

In riferimento al PGT di VARENNA - che comunque riconosce nell'impianto teorico tali evidenze e propone un disegno di sviluppo residenziale abbastanza contenuto - si riscontra una non completa stima degli **obiettivi quantitativi di sviluppo** (art. 10 bis, comma 4 b, lr. 12/05), in quanto non sono state considerate le quote derivanti dalle operazioni di recupero dei centri storici (recupero considerato obiettivo di PGT) e del patrimonio edilizio in genere, dalle forme di premialità volumetrica previste nonché le ulteriori quote derivanti dai piani attuativi vigenti e/o in corso di attuazione.

Si invita pertanto l'Amministrazione Comunale a perfezionare l'ipotesi di sviluppo e si precisa che tale stima – affinché il PGT possa essere considerato coerente con gli obiettivi di sviluppo del PTR - deve confrontarsi indicativamente con un trend insediativo che nel decennio 2001-2011 ha registrato una flessione complessiva del 8,74 %.

A questo proposito si ricorda che il Consiglio Regionale nell'approvare l'**aggiornamento 2011 del PTR**<sup>14</sup> ha ulteriormente rafforzato la logica di programmazione territoriale impostata sulla "*coerenza tra esigenze di trasformazione, trend demografici e dinamiche territoriali in essere, attraverso l'impegno di aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo*"<sup>15</sup>, introducendo nel DdP il capitolo<sup>16</sup> dedicato agli enti locali sul tema dell'*uso razionale e del risparmio del suolo*, in connessione con l'introduzione, tra gli strumenti operativi del PTR, della dGR 999/10<sup>17</sup> contenente elementi per orientare al meglio l'azione di pianificazione locale con particolare riferimento a questo tema.

Anche l'**aggiornamento 2013 del PTR**<sup>18</sup>, riconfermando le logiche di sviluppo già delineate nel 2010, ha individuato come indicatori di monitoraggio del concreto allineamento delle scelte pianificatorie locali con le politiche territoriali regionali: il decremento del consumo di suolo storico su base comunale, la promozione di un modello di città compatta (con la diminuzione dei fenomeni di sprawl), la diminuzione degli insediamenti in aree libere a vantaggio del recupero di aree già trasformate e del recupero delle aree degradate e/o dismesse e, di nuovo, la coerenza tra nuove trasformazioni e reali fabbisogni insediativi.

In relazione alle previsioni del PGT in esame si evidenzia anche, come aspetto con riflessi comunque connessi al tema del consumo di suolo, una **perimetrazione del TUC** che sembra scontare qualche disallineamento con la normativa regionale di riferimento.

Il piano prevede infatti l'occupazione di suolo libero attraverso operazioni che non si configurano propriamente come "*contenimento dello sviluppo dell'area urbana*"<sup>19</sup> e che non discendono da una "*perimetrazione dell'area urbana in misura sostanzialmente coincidente con l'attuale condizione dei suoli urbanizzati*"<sup>20</sup>.

Il piano prevede infatti 90 abitanti generati da 4.422 m<sup>2</sup> di aree libere nel TUC, senza nessuna evidenza di individuazione cartografica e relativo calcolo e senza la preventiva previsione di operazioni di riuso e recupero del patrimonio esistente, operando per alcuni ambiti un'impropria ricomprensione del consolidato

<sup>14</sup> dCR 8 novembre 2011, n. 276 .

<sup>15</sup> Citazione contenuta negli *Orientamenti sull'Uso del suolo* di tutti i Sistemi territoriali del PTR (DdP, cap. 2.2) e connessa all'obiettivo tematico 2.13 del PTR (cap. 2.2.1 del DdP) e agli obiettivi generali del Piano Regionale n.2,5,6,13,14,21 (DdP, cap. 1.4).

<sup>16</sup> PTR, DdP, cap. 1.5.9 (cfr. nota 8)

<sup>17</sup> Strumento Operativo n. SO 41 del PTR dall'aggiornamento 2011.

La stessa dGR contiene anche riferimenti per la pianificazione in relazione ad altri temi (rete ecologica, multifunzionalità del territorio agricolo, efficienza dei servizi urbani, etc...).

<sup>18</sup> Approvato con dCR n.78 del 9 luglio 2013.

<sup>19</sup> Obiettivo citato a pag. 7 dell'Elaborato 2.

<sup>20</sup> Idem.

Il perimetro così come configurato include infatti porzioni territoriali non definibili come TUC ai sensi della normativa regionale di riferimento poiché ricomprende brani di territorio libero che dovrebbero costituire previsioni del DdP e che, in alcuni casi, anche per dimensioni, collocazione spaziale, valenza paesaggistica o in considerazioni delle possibili modifiche sulle forme degli impianti insediativi attuali, andrebbero più opportunamente disciplinati all'esterno del PdR

Si invita pertanto l'Amministrazione Comunale ad individuare nelle tavole di Piano il perimetro del TUC a discendere dalla relativa definizione contenuta nell'art.10 bis, c.7 della lr.12/05 <sup>21</sup>, verificare **l'appartenenza delle previsioni alla corretta sezione del PGT** e conseguentemente l'efficacia temporale, il potere conformativo e le modalità gestionali delle trasformazioni previste.

Sempre in riferimento alla proposta di Piano relativa all'insediamento di 90 abitanti nelle "porosità" del TUC, si segnala che l'assenza di **analisi di raffronto tra PGT e PRG** non permette di valutare le previsioni insediative in termini di continuità/discontinuità con lo strumento vigente, sia per quanto attiene l'impegno di suolo attualmente libero che per l'opportunità medesima di tali previsioni non essendo indagato - a livello di analisi di supporto al piano - il grado di dinamismo edilizio e pertanto di attuazione delle previsioni già in essere.

Un basso livello di attuazione del PRG, con analoghe previsioni già vigenti e inattuato, non giustificerebbe il nuovo impegno di suolo libero (ancorché appartenente al TUC) in contrasto con gli orientamenti di sviluppo indicati dal PTR che individuano nel suolo la risorsa territoriale principale da salvaguardare.

In relazione alla **componente turistica** si ritiene opportuno qualche affondo sulle analisi di piano, ad esempio circostanziando le stesse non solo in termini di arrivi e presenze ma anche in termini quantitativi di offerta locale e strutture presenti, ed esplicitare più chiaramente i dati di sviluppo del comparto che il PGT propone.

Si fatica infatti ad interpretare con certezza il significato delle 1000 unità di "popolazione gravitante" che vengono considerate nel dimensionamento del piano e nella verifica del sistema dei servizi.

Il PGT non fornisce infatti elementi per definire se trattasi di una previsione di piano o di una registrazione di flussi già presenti, né produce elementi che possano ascrivere l'ipotesi prefigurata nelle possibili fattispecie (es. gravitanti in strutture ricettive, gravitanti in seconde case, ecc..).

Quanto al potenziamento del sistema turistico-ricettivo locale, così come previsto dal DdP **con riferimento agli ATU 1** si rappresenta che tali ipotesi trasformativa fatica a trovare coerenza con l'obiettivo del PTR ST 2.5 relativo alla valorizzazione dei caratteri del territorio ai fini turistici attraverso una politica alberghiera che privilegi il recupero e l'ammodernamento degli edifici esistenti rispetto alle nuove costruzioni. Inoltre in considerazione del livello di definizione attuale non ci sono garanzie affinché le trasformazioni avvengano in forme coerenti con l'ob. ST4.2 afferente alla tutela delle risorse naturali attraverso l'incentivazione di un utilizzo sostenibile del territorio anche in chiave turistica<sup>22</sup>.

Si ricorda altresì che, anche come *"orientamento per la pianificazione locale"*, il PTR invita gli Enti Locali a localizzare le previsioni prioritariamente negli ambiti da riqualificare<sup>23</sup>, ipotesi che non sussiste per l'ATU 1 né per l' ATU 2.

Si sottolinea nel contempo che i medesimi *orientamenti* regionali prevedono che gli interventi a forte capacità attrattiva siano programmati in una logica sovracomunale mentre il PGT, pur individuando gli ambiti come

<sup>21</sup> Si ricorda che in base a detta normativa possono essere ricompresi nel TUC unicamente gli ambiti nei quali è già avvenuta l'edificazione, includendo anche limitate aree libere intercluse e di completamento. Sono invece da considerare esterne e sottoposte alla disciplina del DdP le aree per le quali le trasformazioni non sono ancora avvenute (ancorché già previste nel vigente strumento urbanistico) e non siano agli atti provvedimenti autorizzativi o sottoscritte le relative convenzioni.

<sup>22</sup> Entrambi Obiettivi di PTR, in riferimento al Sistema dei Laghi e della Montagna, ai quali il Comune di Varenna appartiene (PTR, DdP, cap. 2.2.2 e 2.2.4)

<sup>23</sup> PTR, DdP, cap. 1.5.7 e 1.5.9.

volano di successivi sviluppi anche in termini di forte attrattività, non indaga gli impatti che - in considerazione della tipologia di previsioni - interesseranno i vari sistemi a livello sovracomunale (dalla mobilità, all'ambiente, al paesaggio ecc..), tanto che relativamente all'ATU 1 è stata richiesta – come esito della VIC - l'ulteriore sottoposizione a VIC del piano attuativo.

Un pari coordinamento a livello sovracomunale è contemplato - con riferimento alla progettazione e alla realizzazione di pontili, attracchi e approdi - anche tra i *criteri dell'uso del suolo* definito dal PTR per il Sistema dei Laghi<sup>24</sup>, i quali - nel contesto di orientamenti di sviluppo comuni - raccomandano in generale le Amministrazioni Locali di *“evitare la dispersione urbana mantenendo le forme compatte, evitare la saldatura dell'edificato conservando i varchi liberi, mantenere la riconoscibilità dei centri urbani per ilacuali e lungo i versanti, nella logica di un uso razionale del suolo da giustificare sulla base di reali esigenze di trasformazione”*<sup>25</sup>.

Inoltre, sempre in riferimento agli **ATU 1 e 2**, ad integrazione di quanto sopra espresso e rimandando al parere della Struttura Paesaggio per le valutazioni sotto il profilo della tutela paesaggistica, si evidenzia anche che:

- le schede degli ATU scontano alcune carenze rispetto agli elementi che la l.r.12/05 e la dGR 1681/05 chiedono di definire per perseguire al meglio la logica di progettazione integrata che il Piano regionale ha assunto e dettagliato negli obiettivi di tutti i sistemi territoriali.

Si ritiene pertanto opportuno che le medesime vengano perfezionate ed integrate con gli elementi da valutare per l'impostazione delle proposte progettuali, non solo in termini di più specifici requisiti di qualità e sostenibilità ma anche in termini di elementi del contesto costruito e del sistema degli spazi aperti da valutare imprescindibilmente per lo sviluppo delle trasformazioni.

La sottoposizione degli ATU a successiva strumentazione attuativa negoziata (PII) non è da intendersi infatti alternativa alla determinazione in sede di PGT degli indici urbanistico-edilizi e dei criteri di negoziazione in quanto le trasformazioni relative agli ATU dovrebbero già in detta sede essere state valutate in relazione alla loro vocazione, alla consistenza volumetrica, ai parametri urbanistici (che in ambiti finitimi allo specchio lacuale sarebbe opportuno contemplassero altresì la definizione delle altezze), anche mediante rappresentazioni grafiche finalizzate alla più opportuna localizzazione di massima dei sedimi in relazione ai varchi liberi che si ritiene opportuno preservare.

- considerato che l'art.87 della l.r.12/05 prevede l'attivazione di PII per interventi finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio ed ambientale con i requisiti stabiliti dal medesimo articolo, si ritiene opportuno che l'Amministrazione Comunale verifichi la sussistenza di tali condizioni.

Si chiede infine di correggere il riferimento formale al PTR, rendendo evidente i suoi *aggiornamenti*, avvenuti con dCR 56/10, dCR 276/11 e dCR 78/13, e integrare le sezioni del PGT che fanno riferimento al Piano.

In relazione agli aspetti del Piano connessi alla **programmazione regionale in materia di sistemi per la navigazione** si evidenzia quanto formulato a titolo collaborativo dalla DG Infrastrutture e Mobilità:

Rilevato che nella documentazione di Piano il porto regionale e i relativi ambiti non sono menzionati come Demanio Regionale, si rende necessario che, prima della definitiva approvazione o in occasione della prima variante utile (se non con apposita variante), il Comune proceda a verificare la conformità dello strumento urbanistico ai disposti della normativa regionale di cui alla dGR n. 7967 del 6.8.2008, provvedendo - se del caso - al conseguente adeguamento degli elaborati, con particolare riferimento all'osservanza dei seguenti obblighi:

<sup>24</sup> PTR, DdP, cap. 2.24, ultimo paragrafo.

<sup>25</sup> Idem.

- i Comuni devono includere nei propri strumenti urbanistici le aree demaniali e disciplinare le stesse coerentemente alla loro natura giuridica e alle esigenze del territorio (punto 17.)
- le aree demaniali non possono essere computate negli atti di pianificazione urbanistica comunale ai fini della dimostrazione del rispetto di standard previsti dalla vigente legislazione in materia urbanistica (punto 18).

Si rileva inoltre che gli interventi coinvolgenti i pontili della navigazione pubblica di linea prefigurati nell'Ambito di trasformazione **ATU 1** costituiscono opere di valorizzazione del patrimonio demaniale regionale, la cui programmazione è soggetta ai disposti della l.r. 6/2012.

Si ritiene opportuno che nella disciplina di attuazione della predetta trasformazione sia espressamente inserito l'obbligo di preventiva acquisizione - nell'ambito dell'iter di approvazione del piano attuativo - del parere dell'Autorità di Bacino e degli altri enti interessati, con particolare riguardo alla Soprintendenza ai Beni Ambientali e alla Gestione Governativa Navigazione Laghi.

Con riferimento alla **componente geologica** si portano le considerazioni espresse dalla Struttura Pianificazione e Programmazione Interventi per l'Assetto Idrogeologico:

Lo studio geologico a supporto del PGT del Comune di Varenna è stato oggetto di parere favorevole definitivo, trasmesso con nota prot. n. Z1.2013.00510 del 8 gennaio 2013.

Dall'esame della delibera di adozione del PGT si rileva che lo Studio Geologico viene citato in un punto a parte e non tra gli elaborati costituenti il Documento di Piano e/o il Piano delle Regole. Si specifica, a tal proposito che, ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera a) della L.R. 12/05 lo Studio Geologico del territorio comunale deve far parte del Documento di Piano del PGT; il Piano delle Regole deve inoltre contenere, ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05, come definito dalla d.g.r. n. 8/1566/2005 e n. 8/7374/2008, le cartografie di sintesi, dei vincoli e della fattibilità geologica e del quadro del dissesto P.A.I., nonché le relative prescrizioni.

Si chiede pertanto che, in sede di approvazione definitiva dello Strumento Urbanistico, lo studio geologico venga correttamente inserito tra gli elaborati del PGT.

**Considerazioni in merito ai contenuti paesaggistici del PGT**, in particolare alle previsioni costituenti l'**Obiettivo prioritario di interesse regionale e sovregionale "Ambito del Lago di Como"**, secondo il parere espresso dalla DG Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile, Struttura Paesaggio, con nota n. T1.2013.49306 dell'11/12/2013 di seguito integralmente riportato.

#### **Quadro di riferimento programmatico e normativo**

La valutazione sotto il profilo paesaggistico del PGT viene formulata in riferimento alla l.r. 12/05 e s.m.i., alla D.g.r. 29 dicembre 2005, n.8/1681 "*Modalità per la pianificazione comunale*", nonché al Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

La pianificazione comunale deve rispondere ai criteri di coerenza e integrazione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e deve confrontarsi con i diversi atti che lo compongono ed in particolare con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Il quadro conoscitivo deve proporsi come quadro unitario, in continuo aggiornamento e costituire, dal punto di vista paesaggistico, uno strumento strategico.

#### **Considerazioni generali**

Si rileva che l'impostazione ed il percorso metodologico adottato per la redazione del piano, sono parzialmente coerenti con i contenuti della l.r. 12/05 art. 10bis - *Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2000 abitanti*. Non risultano infatti adeguatamente sviluppati i contenuti dell'articolo stesso ed in generale dell'Allegato A "Contenuti paesaggistici del PGT" della D.g.r. 29 dicembre n.8/1681 e gli indirizzi e le disposizioni dettate dal Piano Territoriale Regionale (PTR) e dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR); risultano pertanto da definire e/o integrare alcuni aspetti del PGT al fine di allinearsi a quanto previsto dagli indirizzi e dalle disposizioni dettate dal PPR.<sup>26</sup>

Il PGT, quale atto di maggiore definizione, deve avere una stretta coerenza con il PPR soprattutto per gli aspetti storico-culturali, paesaggistici e naturali, facendo specifico riferimento agli articoli di normativa del PPR, ai Repertori ed agli Indirizzi di Tutela parte IV, contenuti nel piano stesso. Dall'analisi dei documenti pervenuti si riscontra la mancanza di una documentazione cartografica e analitica sufficiente ed esaustiva che supporti la fase ricognitiva del territorio e i conseguenti indirizzi, obiettivi e strategie proposti dal PGT. Nel complesso non si rilevano elementi di analisi e approfondimento fondamentali del PPR quali: il riferimento all'articolo 19 - ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi Insubrici (commi 5 e 6) e ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19 comma 4) che al comma 10, per il lago di Lecco e Como, prevede specifiche connotazioni da assumere come riferimento per la tutela e la valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche che distinguono il territorio. Il PGT non è inoltre corredato dalla e la Carta condivisa del paesaggio e dalla conseguente Carta della sensibilità paesaggistica.

Si evidenzia che non sono stati evidenziati punti di vista da valorizzare rispetto a visuali paesaggistiche specifiche del luogo, non sono presenti indicazioni specifiche di tracciati o percorsi da valorizzare o da integrare di interesse regionale e provinciale<sup>27</sup>, non sono state evidenziate le caratteristiche di attrattività e di eventuale potenzialità del luogo quali, ad esempio, la situazione della percorribilità relativa al lungolago, eventuali ipotesi di definizione e connessione del verde urbano esistente con la fruizione sia della parte a lago che alla parte più naturalistica montana, elementi legati alla ricettività sia della parte a lago che della parte montana (agriturismi, B&B, ospitalità diffusa..).

Si segnala, il mancato approfondimento dei disposti dell'art. 25 "Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici" del PPR e dell'art.10bis comma 7a, della L.R.12/2005 relativo ai nuclei di antica formazione nonché; per quanto invece previsto dal comma 7f<sup>28</sup>, si segnala che sarebbe opportuna l'individuazione delle *aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche* anche rispetto alla relazione tra la Rete Ecologica Regionale e le aree definite "boscate".

In riferimento alla Tavola n.3 - Ambiti dell'Agricoltura Urbana e al Quadro Strategico (DdP-PdS), si evidenzia l'importanza delle aree coltivate ad uliveto quale elemento peculiare del territorio; si ritiene auspicabile introdurre orientamenti specifici per la loro promozione.

Si evidenziano in particolare i seguenti elementi di attenzione rilevati dalla valutazione del Documento di Piano:

---

<sup>26</sup> Il Piano Paesaggistico Regionale è stato approvato con DCR n. 874 del 19.01.2010 – sito internet: <http://www.reti.regione.lombardia.it>

<sup>27</sup> Ci si riferisce sia a quanto contenuto nel PPR che alla rete della mobilità ciclabile della Provincia di Lecco dato che il comune è interessato dall'Itinerario 1 Milano-Valtellina per un tratto di 5,8 km e alla Dorsale ciclabile insubrica per la valorizzazione transfrontaliera delle risorse naturali, turistiche e culturali.

<sup>28</sup> Si veda anche quanto contenuto all'interno dell'Allegato A

- *Gli aspetti di rilevanza regionale* individuati dal PPR ricadenti nel territorio comunale risultano trattati in modo non esaustivo, si ritiene necessario una loro integrazione maggior specificazione nel PGT nonché correlazione con le disposizioni attuative del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi.
- Il PGT non riporta il Geosito di interesse regionale n. 133 "Fiumelatte"<sup>29</sup>,
- Sono presenti le strade panoramiche (art. 26 comma 9): SS 36 Lago di Como e dello Spluga e i tracciati guida paesaggistici (art. 26 comma 10): Sentiero del Viandante (di interesse storico-culturale) e le linee di navigazione dei laghi lombardi che sono un punto di vista privilegiato nell'osservazione del paesaggio lacuale.
- In relazione alla presenza di un *reticolo idrico tutelato* ai sensi del D.Lgs 42/04, art. 142, comma 1, lettera c) - "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde"<sup>30</sup> , si precisa che il suddetto Decreto Legislativo definisce come oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico: "*i fiumi, torrenti, ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*". Si ritiene importante sottolineare che il D.Lgs. 42/04 ricomprende i contenuti della legge 1497/39 (abrogata dal D. Lgs. 490/99), lasciando inalterate le tipologie di beni tutelati. Nella norma di tutela di "*fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde*" vengono tutelati non solo le sponde o il piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, ma anche l'intero corso d'acqua. La Regione Lombardia in attuazione dell'art. 1-quater della legge 431/85, ha individuato, con deliberazione della Giunta Regionale n. 4/12028 del 25 luglio 1986 e successive integrazioni, i corsi d'acqua pubblici lombardi aventi rilevanza paesaggistica e conseguentemente assoggettati a specifico vincolo ex art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/04, nonché quei corsi d'acqua, o tratti degli stessi, per i quali è stata dichiarata l'irrilevanza paesaggistica e che risultano pertanto esclusi dal suddetto vincolo. Per l'esatta individuazione della fascia dei 150 metri del vincolo, si ritiene che, secondo quanto sostenuto anche da giurisprudenza di merito (Pretura di Cremona, 24 settembre 1990, pubblicata su Rivista Giuridica dell'Edilizia, 1991), "le fasce laterali ai fiumi, per la lunghezza di 150 metri, vanno calcolate con riferimento alla delimitazione effettiva del corso d'acqua, cioè a partire dal ciglio di sponda, o dal piede esterno dell'argine, quando quest'ultimo espliciti una funzione analoga alla sponda nel contenere le acque di piena ordinaria." Si rimanda anche a quanto previsto all'art.20 del PPR "*Rete idrografica naturale*".
- Il territorio rientra nel settore della Rete Ecologica Regionale n. 68 Grigne; si ricorda che la **Rete Ecologica Regionale** è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale; inoltre una porzione del territorio comunale rientra nel Parco della Grigna Settentrionale e ZPS Grigne IT 2030601 ambedue gli elementi sono indicati dal PGT ma non vengo dettagliati alla scala comunale.
- Per quanto riguarda *l'individuazione degli alberi monumentali*, si rimanda a quanto contenuto nel Documento tecnico di "Definizione dei criteri per il riconoscimento degli alberi monumentali e indirizzi per la loro gestione e tutela" (art.12 l.r.10/08)<sup>31</sup>; e più in generale, a quanto contenuto nella Legge n.10/13 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani"<sup>32</sup>.

<sup>29</sup> Si rammenta che sarebbe opportuno esplicitare nel PGT che tale geosito rientra nell'elenco del progetto "I geositi dell'Insubria: nuove opportunità per il turismo" realizzato con la partecipazione di più enti all'interno del programma Interreg III A Italia/Svizzera sulla valorizzazione di tali elementi a fronte di una proposta turistica alternativa rispetto a quella tradizionale dell'area prealpina.

<sup>30</sup> Si rimanda a questo proposito alla consultazione del SIBA

<http://www.cartografia.regione.lombardia.it/viewer25/index.jsp?config=config-siba2.xml>

<sup>31</sup> BURL serie ordinaria n.38 del 21 settembre 2011

<sup>32</sup> G.U. 01/02/2013 n°27

- Per quanto concerne il *profilo archeologico* si evidenzia che i segni ed i rinvenimenti archeologici sono elementi conoscitivi necessari al processo di pianificazione. In generale essi sono parte integrante della ricostruzione storico-ambientale e consentono una conoscenza approfondita di carattere diacronico del territorio stesso. Le cosiddette aree "a rischio archeologico" costituiscono elementi di vulnerabilità e fragilità ed è evidente come la conoscenza di queste possa concorrere ad una valutazione della sostenibilità degli interventi e delle nuove trasformazioni territoriali. Si suggerisce una verifica puntuale tramite il sito<sup>33</sup> e l'eventuale integrazione della documentazione del PGT.
- Si segnala che deve risultare definita la distinzione tra i beni storico-artistico monumentali e/o archeologici sottoposti a tutela (tramite decreto, legge...) ed i beni tutelati ope legis; tale distinzione dovrà trovare riscontro nella normativa di piano e tramite un'individuazione cartografica, si segnala, a titolo collaborativo una verifica rispetto a quanto riportato nei siti [www.lombardiabeniculturali.it](http://www.lombardiabeniculturali.it) e <http://www.culture.lispa.it/sirbecweb/#>.
- In riferimento all'art. 43 della l.r. 12/05, che prevede la riscossione, da parte dei Comuni, di una maggiorazione del contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, si segnala la necessità di considerare e specificare tale strumento legislativo nell'ambito della documentazione del PGT.
- Il territorio comunale è assoggettato a tutela con D.M. 15/04/1958, con D.M. 24 luglio 1964 e con Delibera di Giunta Regionale del 10/09/1980; a questo proposito si precisa al Comune che per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs 42/04 e s.m.i.) o ope legis (art. 142 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i) qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.lgs 42/04 e s.m.i.. Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia.
- Si segnala che parte del territorio comunale è assoggettato all'art.142 lett. g) "territori coperti da foreste e da boschi" Dlgs 42/2004, il PGT non riporta in cartografia tale indicazione.

### **Considerazioni conclusive in merito alla componente paesaggistica**

La politica regionale per la valorizzazione del paesaggio è una componente costitutiva delle complessive politiche territoriali regionali che va ad integrarsi con le politiche di settore che maggiormente interagiscono con la gestione dei paesaggi, quali, ad esempio, quelle ambientali e di difesa del suolo, quelle infrastrutturali ed energetiche, quelle agricole e di promozione culturale e turistica. Il risparmio di suolo è una componente essenziale all'interno del paesaggio inteso come bene collettivo. Come riportato nella D.g.r. n.1681/05, "è competenza delle amministrazioni comunali governare responsabilmente le trasformazioni locali del paesaggio, inteso nella sua accezione più ampia di bene collettivo che travalica visioni puntuali o localistiche". Per quanto sopra esposto si ritiene che il PGT di Varenna possa assumere il ruolo di strumento di pianificazione di maggiore definizione del PPR previa le integrazioni e considerazioni riportate nel presente parere con le conseguenti modifiche ai documenti del PGT, conformemente al Capo II della l.r. 12/05 e s.m.i. ed alla D.g.r. 1681 del 29 dicembre 2005 "Modalità per la pianificazione comunale". Al riguardo si rammenta che, ai sensi dell'art.13, c. 7 della l.r. 12/05 e s.m.i., il Consiglio comunale, a pena di inefficacia degli atti assunti, provvede all'adeguamento del documento di piano adottato.

<sup>33</sup>Cfr., I.D.R.A. - Information Database on Regional Archaeological Artistic Architectural heritage - <http://www.lombardia.beniculturali.it/index.php?it/170/idra>

Si rammenta che fino all'adeguamento dello strumento urbanistico, valgono le prescrizioni di cui ai commi 7, 8, e 9 dell'art. 19 del PPR.

## **Prescrizioni ed indicazioni prevalenti in merito alla componente paesaggistica**

### ***Prescrizioni***

- Al fine di perfezionare i contenuti paesaggistici del PGT, in coerenza con le politiche di tutela e valorizzazione regionali, lo stesso dovrà venire integrato con gli indirizzi dettati dall'art. 16 bis ai punti 3, 4, 4b, 4c, 4d, 4e, e dagli artt. 19 commi 4, 5 e 6, con particolare attenzione a quanto riportato al comma 10 per il Lago di Lecco e Como soprattutto in merito alla:
  - *“valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario sia sul lungo lago che sui versanti tra cui si ricordano il sentiero del Viandante..”;*
  - *la “salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti..”;*
  - *la salvaguardia del sistema delle ville, anche minori, e dei grandi alberghi che testimonia la qualificata attrattività turistica del Lario, sistema interessato da unità culturali complesse costituite da ville, edifici di servizio, parchi e giardini, darsene a approdi, che intrattengono un interessante rapporto con gli elementi paesaggistici di contesto, quali borghi e percorsi storici, aree boscate e coltivate. Gli interventi di recupero e valorizzazione di questo ingente 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 tradizionali”;*
- Si chiede l'integrazione del PGT con:
  - i disposti degli artt. 20, 25, 26, del PPR prevedendo specifiche indicazioni di merito nella parte normativa ed integrando di conseguenza anche l'apparato cartografico.
  - gli elementi di cui in premessa, inerenti il profilo archeologico e la definizione dei beni storico-culturali.
  - gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 e s.m.i. e con le indicazioni della RER prevedendo anche l'idoneo dettaglio relativo alla definizione della Rete Ecologica Comunale.<sup>34</sup>
- Si chiede l'adempimento delle procedure previste dall'art.43 della L.R. 12/2005<sup>35</sup>.
- Per quanto riguarda gli Ambiti di trasformazione ATU1 e ATU2 si fa presente che l'analisi dell'effettivo impatto delle trasformazioni proposte sconta una difficoltà di valutazione a fronte della carenza dell'apparato conoscitivo e delle schede a corredo che paiono non sufficientemente dettagliate rispetto a quanto previsto dall'art.8, comma 2 lettera e della D.G.R n.1681 del 29/12/2005. I particolare i due Ambiti di trasformazione ricadono in aree assoggettate a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del Dlgs 42/2004 in relazione alle quali i relativi provvedimenti di tutela evidenziano caratteristiche del territorio meritevoli di salvaguardia tra cui *“...la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché presenta caratteristiche di grande valore paesistico formando il complesso della valle d'Esino, costituito dalla conca di Varenna e Perledo, chiusa a sud dalla tipica collina di Vezio....”*e *“...considerati i molteplici punti di vista accessibili al pubblico, costituiti da strade e punti di belvedere dai quali è possibile godere il quadro panoramico descritto; considerato che appare necessario che i luoghi in oggetto siano difesi da indiscriminati interventi*

<sup>34</sup> Si veda BURL n.26 Edizione Speciale del 28 giugno 2010 e l'invio ai comuni degli “Adempimenti procedurali per l'attuazione degli articoli 3ter Comma3 e 25bis Comma5 della L.R. 86/83.

<sup>35</sup> Cfr, BURL n° 52 del 29/12/2011 – ddg 22/12/2011 n° 12754



*edilizi cosicché siano evitate le vistose manomissioni già presenti in alcune parti del territorio sotto la pressione della domanda edilizia.”<sup>36</sup>*

Al fine di assicurare il mantenimento delle peculiarità paesaggistiche sopra descritte si chiede all'Amministrazione Comunale di stralciare la previsione relativa all'ATU1 ritenendo che la trasformazione proposta, peraltro non sufficientemente dettagliata nell'elaborato 2 del PGT, sia da ritenersi non opportuna in relazione al contesto in cui si inserisce (fronte lago, adiacenze Torrente Esino) e per la consistenza della SLP a fronte della ridotta superficie totale dell'area.

### **Indicazioni prevalenti**

Per quanto concerne l'ATU2, si chiede al Comune l'opportunità di riconsiderare la realizzazione di un nuovo volume a coronamento del parcheggio pluripiano esistente in quanto lo stesso potrebbe risultare potenzialmente eccessivamente impattante ed avulso dal contesto. Si chiede in ogni caso di assicurare una particolare attenzione progettuale volta al corretto inserimento nel contesto e alla valorizzazione dello spazio pubblico. Si richiama in particolare l'utilizzo di simulazioni progettuali per valutare gli effetti di percezione dell'elemento architettonico in progetto dal lago e dalla viabilità principale.

### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE A SEGUITO DELLA VERIFICA REGIONALE**

Per quanto attiene la corrispondenza delle specifiche azioni promosse dal PGT rispetto al quadro di riferimento costituito dal PTR, la verifica effettuata evidenzia gli aspetti da perfezionare per raggiungere una connotazione di coerenza al quadro programmatico regionale.

Con specifico riferimento all'obiettivo prioritario di interesse regionale relativo all' *Ambito del lago di Como* la condizione di coerenza è da ritenersi subordinata al perfezionamento del piano in relazione alle prescrizioni e indicazioni prevalenti espresse in relazione all'ambito interessato.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/05 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, a pena di inefficacia degli atti assunti, deve provvedere all'adeguamento del documento di piano adottato recependo le prescrizioni afferenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale "Ambito del lago di Como" e assumendo le definitive determinazioni sia in relazione alle indicazioni prevalenti relative allo stesso obiettivo sia alle considerazioni di carattere orientativo espresse in termini di coerenza generale col quadro di riferimento costituito dal PTR.

Milano, 11/12/2013

Il Dirigente della Struttura

arch. Marco Cassin

Il funzionario

arch. Daniela Danielli

<sup>36</sup> Cfr., Delibera di Giunta Regionale del 10/09/1980