



## Provincia di Lecco

### **Settore Territorio, Patrimonio e Demanio**

Servizio Pianificazione Territoriale

Corso Matteotti, 3

23900 Lecco, Italia

Telefono 0341.295.423

Fax 0341.295.333

E-mail [segreteria.territorio@provincia.lecco.it](mailto:segreteria.territorio@provincia.lecco.it)

### **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP**

ai sensi dell'art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

#### **Comune di PERLEDO**

#### **Piano di Governo del Territorio.**

#### **Delibera di Consiglio Comunale di adozione n. 32 del 20.09.2010**

### **1. PREMESSA**

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 13, 15 e 18 della L.R. n. 12/2005, la Provincia valuta la compatibilità degli strumenti urbanistici comunali e loro varianti con il P.T.C.P.

La Provincia di Lecco con delibera di Consiglio Provinciale n. 4 del 16 marzo 2004 ha approvato il proprio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La Provincia di Lecco con delibera di Consiglio Provinciale n. 7 del 23 e 24 marzo 2009 ha approvato la variante di adeguamento del PTCP alla L.R. 12/2005 e s.m.i., divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL in data 20.05.2009.

E' posta in capo ai Comuni, ai sensi della L.R. n. 12/2005, la competenza relativa all'approvazione dei suddetti strumenti urbanistici nonché alla conformità degli stessi alla vigente legislazione.

La valutazione di compatibilità è effettuata ai sensi dell'art. 13 comma 5 della L.R. 12/2005 e del Titolo X delle NdA del P.T.C.P. vigente.

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Perledo è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 20.09.2010.

Con nota comunale prot. n. 6084 del 08.10.2010, il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) è stato trasmesso dal Comune di Perledo alla Provincia di Lecco, unitamente alla richiesta della valutazione di compatibilità con il P.T.C.P. (Prot. Provincia n. 0048428 del 12.10.2010).

La valutazione di compatibilità è stata condotta sia relativamente ai contenuti del Documento di Piano, ai sensi dell'art. 13, comma 5, che a quelli del Piano delle Regole, in quanto con quest'ultimo si apportano rettifiche e precisazioni agli ambiti agricoli strategici



provinciali, riferite alla scala comunale, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della L.R. 12/2005 e s.m.i..

## **2. ELABORATI DEL PGT**

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di PERLEDO adottato con delibera di Consiglio comunale n. 32 del 20.09.2010 è costituito dai seguenti elaborati:

### DOCUMENTO DI PIANO

- ALL. 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ALL. 2 QUADRO RICOGNITIVO DI RIFERIMENTO ai sensi dell'Art. 8.1.a L.R. 11.03.2005 n°12
  - 2.1 SINTESI DELLE PREVISIONI SOVRALOCALI – scala 1:10.000
  - 2.2 STATO D'ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE E INDIVIDUAZIONE DELLE SEGNALEGGI PERVENUTE – scala 1:5.000
- ALL. 3 QUADRO CONOSCITIVO DEGLI ASSETTI ATTUALI DEL TERRITORIO COMUNALE - scala 1:5.000 - ai sensi dell'Art. 8.1.b L.R. 11.03.2005 n°12
  - 3.1 AREE STANDARD, SERVIZI PRIVATI D'INTERESSE GENERALE E SISTEMA DELLA MOBILITA'
  - 3.2 SISTEMA DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI
  - 3.3 SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE, BOSCHIVE ED ECOLOGICHE
  - 3.4 INDIVIDUAZIONE DEI VALORI PAESISTICI DEL TERRITORIO COMUNALE
  - 3.5 AMBITI DI CLASSE 4 DELLA PERIZIA GEOLOGICA E DEL RETICOLO MINORE ED ESITI DELLA PERIZIA SISMICA
  - 3.6 SISTEMA DEI VINCOLI VIGENTI
  - 3.7 INDIVIDUAZIONE DELLE CRITICITA' E ORIENTAMENTI AMMINISTRATIVI
- ALL. 4 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI COMPLETAMENTO – scala 1:5.000
- ALL. 5 PREVISIONI DI PIANO – scala 1:10.000

### PIANO DELLE REGOLE

- ALL. 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ALL. 2 CARTOGRAFIA
  - 2.1 Ambiti Territoriali - scala 1: 5.000
  - 2.2 Ambiti Territoriali - scala 1: 2.000 - fogli: 2.2.a – 2.2.b – 2.2.c
  - 2.3 Vecchi Nuclei - scala 1:1.000
- ALL. 3 NORMATIVA
  - 3.1 REGOLE GENERALI PER L'EDIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE
  - 3.2 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI ex d.g.r. 15.03.2006 n°8/2121 e LR n°20/2005
  - 3.3 CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE - scala 1: 2.000
  - 3.4 NORME GEOLOGICHE, SISMICHE E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA
  - 3.5 CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA E DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE – scala 1: 5.000



### PIANO DEI SERVIZI

- ALL. 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ALL. 2 QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI RIFERIMENTO
- ALL. 3 REGISTRO D'USO
- ALL. 4 COMPARTI DESTINATI AI SERVIZI - scala 1:2000

### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA del Documento di Piano

RAPPORTO AMBIENTALE

SINTESI NON TECNICA

DICHIARAZIONE DI SINTESI

PARERE MOTIVATO AMBIENTALE

VAS01 R.A. Sintesi delle previsioni sovralocali

VAS02 R.A. Uso del suolo

VAS03 R.A. Ubicazione ambiti di previsione di piano

VAS04 R.A. Emergenze da tutelare e criticità con ubicazione ambiti di previsione di piano

## **3. PREVISIONI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEL PTCP**

Per quanto riguarda le previsioni di interesse sovracomunale individuate dal PTCP, si evidenziano:

### Progetto di Territorio

- C. Distretto culturale della Valsassina (PVA);
- E. Potenziamento della direttrice ferroviaria Milano-Lecco-Sondrio e riqualificazione delle stazioni ferroviarie come nodi di interscambio (PRINT);
- I. Accessibilità e riqualificazione delle sponde del Lario orientale (PVA)".

All'interno del progetto di valorizzazione ambientale "I. Accessibilità e riqualificazione delle sponde del Lario orientale (PVA)", in particolare, è prevista la qualificazione del "Sentiero del Viandante", che rappresenta uno dei principali percorsi ad elevata fruizione panoramica e paesaggistica, riconosciuto sia dal PTCP che dal PTR.

### Schede Quadro Strategico

- AQ26 Collegamento SS 36 – SP 72 (Biosio-Perledo);
- Riqualificazione Sponde del Lario, dei Laghi Minori e del Fiume Adda – Navigabilità (scheda n. 7);
- Riqualificazione delle Linee Ferroviarie Interventi di ammodernamento della tratta Lecco – Colico e Colico – Chiavenna (scheda n. 17e); Percorsi Ciclopeditoni Dorsale Ciclabile Insubrica (scheda n 20a).



#### **4. VALUTAZIONE PROVINCIALE ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.**

Ai sensi dell'art. 70 delle NdA del P.T.C.P., acquisito il parere del "Gruppo di Valutazione per l'esame degli strumenti della pianificazione comunale", si propone la seguente valutazione:

**valutazione di COMPATIBILITÀ CONDIZIONATA con il P.T.C.P. del "Documento di Piano" del Piano di Governo del Territorio del Comune di Perledo adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 20.09.2010, con gli indirizzi, orientamenti e prescrizioni di seguito riportati.**

#### **CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

Dall'analisi degli elaborati del PGT si rileva che:

- nella Relazione illustrativa del Documento di Piano si rimanda in diversi punti ai contenuti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, anche su tematiche che andrebbero sviluppate, ai sensi delle *"Modalità per la pianificazione comunale"* (DGR n. 8/1681 del 29.12.2005), nel Documento di Piano (ambiti di trasformazione - art. 8, comma 2, lett. e) e art. 10bis, comma 4, lett. c) L.R. 12/2005 e s.m.i.; assetto e dinamiche di funzionamento dei sistemi insediativi; organizzazione e tendenze evolutive delle attività economiche; caratteri e problematiche ambientali emergenti; caratterizzazioni e vulnerabilità paesaggistiche del territorio; assetto idrogeologico e relative classi di rischio).

In particolare (paragrafo *"Le risorse paesistiche e ambientali del territorio"*) viene enunciato che, essendo i soli ambiti di nuova espansione sottoposti al regime giuridico regolato dalla procedura VAS, la disciplina paesistica del territorio comunale ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale e la conseguente valutazione di impatto paesistico viene attribuita ai soli ambiti consolidati del territorio comunale.

Tuttavia si osserva che, da un lato, le *"Modalità per la pianificazione comunale"* affidano al Documento di Piano *"il compito precipuo di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale"* (cfr. anche L.R. 12/2005 s.m.i., art. 10bis, comma 3), dall'altro, la valutazione dell'impatto paesistico dei progetti (o l'autorizzazione paesaggistica negli ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004) si applica sia nel tessuto consolidato che negli ambiti di trasformazione.

- Nella suddetta relazione illustrativa Paragrafo 2.q *"Criticità individuate ed orientamenti amministrativi"* si riporta che la Tavola 3.7 del Documento di Piano raccoglie le segnalazioni pervenute nella formazione del PGT, specificando che tale documento consente al Documento di Piano di *"orientare il Piano delle Regole a disciplinare con le norme tecniche, oltre ai normali interventi edilizi diretti, una serie di interventi edilizi disciplinati da apposito Vincolo specifico, che implica che la loro attuazione ad apposita convenzione attuativa, mirata ad equilibrare gli interessi privati e pubblici negli interventi di completamento dell'attività edilizia e/o di trasformazione delle preesistenze degli ambiti consolidati"*.

Oltre a ciò la Relazione Illustrativa del Piano delle Regole (Allegato 1) riporta numerose osservazioni di privati cittadini e/o associazioni ritenute *"meritevoli d'accoglimento in forma di perfezionamento delle NTA"* ma, il cui contenuto, non viene esplicitato nei Documenti di Piano, e per questo non valutato in termini di compatibilità al PTCP.



Si precisa che tali osservazioni dovranno essere adeguatamente esplicitate negli elaborati di piano, evidenziando in particolare quelle che comportano un consumo di suolo in termini edilizi e/o infrastrutturali e un relativo un incremento volumetrico.

- Nel Documento di Piano (All.4 – *“Individuazione degli ambiti di trasformazione e di completamento”* e relazione illustrativa) non vi è una definizione univoca degli “ambiti di trasformazione”, mentre risultano presenti diverse indicazioni tra loro contraddittorie relative a *“aree di trasformazione e di completamento del consolidato”* (legenda), e *“elenco degli ambiti di completamento”* (tabella).

In particolare nella tabella *“Sintesi della pianificazione comunale”* appare erronea l’interpretazione secondo cui nel Piano di Governo del Territorio non sarebbero possibili interventi di trasformazione (ma solamente di completamento). Tale interpretazione non è coerente con la legenda stessa della tavola, che indica la presenza di *“aree di trasformazione e di completamento”*.

Inoltre, l’art. 12, commi 1 e 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i. afferma che *“l’attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano (e quindi nel PGT) avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale”,* e che *“Il documento di piano connette direttamente le azioni di sviluppo alle loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali [...]”*;

- le aree oggetto di trasformazione, indipendentemente dallo loro entità dimensionale e dalla loro localizzazione (interna o esterna al tessuto urbano consolidato) vengono disciplinate con dei “vincoli specifici” all’interno del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi e non, come previsto nell’art. 10 bis al comma 4, lettera c) della L.R.12/2005 e s.m.i., nel Documento di Piano, il quale deve individuare *“puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l’attuazione degli interventi”*.

Tale impostazione si discosta dall’orientamento della LR 12/2005 e s.m.i. e dei criteri attuativi in quanto *“il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l’intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione individuati dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dal Documento di Piano stesso”*.

Si suggerisce pertanto di:

- allineare la struttura del PGT all’impostazione metodologica e gestionale prevista dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- indicare in modo univoco gli “ambiti di trasformazione” e gli “ambiti di completamento” e stralciare dalla tavola e dalla relazione la tabella *“Sintesi della pianificazione comunale”*;
- valutare l’opportunità di ricorrere agli strumenti attuativi previsti dalla normativa statale e regionale anziché ricorrere ai Vincoli Specifici.



## **QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO**

### **Sistema urbano**

Il Comune di Perledo ha un'estensione di 12,325 Km<sup>2</sup>, di cui 2,665 Km<sup>2</sup> ricadente nello specchio del lago di Como (circa il 21%). Oltre al centro principale di Perledo, il Comune è costituito da diverse frazioni quali: Riva di Gittana, Gittana, Cestaglia, Regoledo, Gisazio, Bologna, Regolo, Vezio e Oliveto, che contribuiscono a determinare una composizione urbana costituita da più nuclei insediativi.

L'altitudine varia dalla quota di 199 metri s.l.m. a 1321 ms.l.m., con un'altitudine media di 395 m s.l.m.. La popolazione del Comune di Perledo, a fine 2009, risultava pari a 926 abitanti, a cui aggiungere una popolazione stagionale di 855 presenze, per un totale di 1781.

Considerando la sola superficie terrestre, pari a 9,66 Km<sup>2</sup> la densità abitativa risulta pari a 90,6 Km<sup>2</sup>. Dal 1991 e il 2001 il trend di crescita della popolazione è risultato positivo, tanto da essere valutato tra il 2,51% e il 7,50%.

Le attività prevalenti sul territorio sono riconducibili alle piccole e medie imprese artigianali nel campo delle costruzioni, della manifattura e del commercio mentre non risultano presenti grandi insediamenti industriali.

In termini di crescita residenziale il PGT riconosce, come tetto massimo di abitanti insediabili entro il 31.12.2015, n. 2411 abitanti e nuove volumetrie residenziali corrispondenti a n. 613 abitanti, derivanti da:

- capacità insediativa residenziale residua relativa ai lotti liberi degli ambiti consolidati, e corrispondente a n. 142 nuovi abitanti;
- conferma delle espansioni già previste dal PRG vigente pari a 386 abitanti;
- nuove previsioni introdotte dal Documento di Piano pari a n. 85 abitanti.

### **Sistema agricolo**

La Valutazione Ambientale Strategica fornisce un quadro delle destinazioni d'uso presenti nel Comune di Perledo, sulla base dei dati rilevati a livello regionale dal sistema DUSAF2. Da tale analisi emerge che il 70,06% della superficie di Perledo è interessata da territori boscati ed ambienti seminaturali, il 21,62% da corpi idrici, il 4,51% da aree agricole e solo il 3,81% da aree antropizzate.

In particolare la maggior parte del territorio comunale (circa il 55%) è interessato da aree boscate costituite da latifoglie mentre le aree agricole sono per la maggior parte ad uso prativo (86,87%). Il restante è costituito da oliveti (11,15%) e dai vigneti (1,98%).

Le aziende agricole presenti risultano n. 5 con una superficie agricola utilizzata pari a 29,05 e una superficie totale di 67,05 Ha (fonte censimento agricoltura 2000).

## **SCENARIO STRATEGICO DI PIANO**

Gli obiettivi strategici del Piano di Governo del Territorio individuati sono:

- rispetto dei valori culturali, paesistici ed ambientali;
- salvaguardia del patrimonio edilizio esistente;
- contenimento dell'uso del suolo;
- conferma degli insediamenti produttivi esistenti;





- utilizzo dello strumento della perequazione;
- incentivazione di volumetrie, in relazione a:
  - miglioramento della qualità architettonica di singoli edifici preesistenti e/o al rinnovo degli stessi;
  - promozione dell'edilizia bioclimatica ed ecocompatibile;
  - promozione del risparmio energetico;
  - adeguamento antisismico degli immobili esistenti nei Vecchi nuclei e negli ambiti consolidati.
- utilizzo dello strumento della compensazione;
- attuazione della rete ecologica regionale;
- tutela delle aree agricole;
- tutela degli ambiti di interesse sovralocale di valore paesaggistico-ambientale ed ecologici.

## **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Le valutazioni effettuate e sottoriportate, desunte dalla normativa del P.T.C.P., si sostanziano negli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e dell'erosione di suoli fertili, nel mantenimento delle connessioni ecologiche, nel contenimento della frammentazione dei sistemi agricoli, nel contenimento dei costi energetici e nella salvaguardia e valorizzazione del patrimonio paesaggistico e ambientale.

Il Documento di Piano esplicita la volontà dell'Amministrazione comunale di non prevedere estese espansioni insediative - residenziali, produttive o d'altro tipo - confermando, in buona sostanza, le residue possibilità ereditate dal previgente PRG e completandone gli insediamenti residenziali e produttivi previsti.

Gli ambiti di trasformazione previsti riguardano interventi di nuova edificazione o completamento a destinazione perlopiù residenziale.

Il Documento di Piano individua n. **9 Ambiti di Trasformazione** di cui:

- n. 5 interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale (AT\_01-R; AT\_02-R; AT\_03-R; AT\_04-R e AT\_05-R) interessanti una superficie complessiva di 7.291 mq, in particolare:
  - n. 3 interventi risultano aree di trasformazione esterne al consolidato urbano sottoposte a vincolo specifico (AT\_01-R; AT\_02-R; AT\_03-R), interessanti una superficie complessiva di 4884 mq;
  - n. 2 interventi all'interno del consolidato urbano (AT\_04-R e AT\_05-R) interessanti una superficie complessiva di 2407 mq.
- n. 2 interventi a destinazione turistico ricettiva (AT\_08-R e AT\_10-R) interessanti una superficie complessiva pari a 3.033 mq, di cui:
  - un intervento di ampliamento e nuova edificazione (AT\_08-R) su un rustico esistente avente superficie pari a 45 mq, in area esterna al consolidato urbano;
  - un intervento di ristrutturazione della Sacra Famiglia Campallo (AT\_10-R) su un'area di 2988 mq ove, oltre alle funzioni ricettive, sono previste funzioni di residenza stabile e di residenza stagionale.



*Si precisa comunque che, ai fini della verifica di compatibilità alle soglie di crescita del PTCP, l'area AT\_10-R non è stato conteggiata.*

- 3.960 mq per interventi sulla viabilità, rispettivamente per la realizzazione di:
  - Strada della Lugherna in prossimità del Castello di Vezio, con una superficie interessata di 3219 mq (AT\_11-S);
  - Strada del Verde (AT\_12-S), prevista in prossimità della strada che dalla Frazione di Gittana conduce alla Riva di Gittana .La strada interessa una superficie pari a 741 mq.

Oltre agli ambiti di trasformazione suddetti (denominati nel presente Piano come Vincoli specifici), lo stesso Piano conferma i Vincoli specifici preesistenti dal PRG vigente, riconfermando nell'attuale PGT:

- il recupero del volume preesistente del Collegio San Carlo, in Frazione Bologna, soggetto a Permesso di costruire convenzionato con possibilità di incremento delle volumetrie preesistenti in misura massima del 20%, con applicazione dei disposti relativi alle volumetrie compensative, perequative e d'incentivazione;
- il recupero dei volumi preesistenti nel Comparto della Località Albiga con permesso di costruire convenzionato con conferma delle preesistenti volumetrie del Rifugio Albiga e con possibilità di incremento del 20% con applicazione dei disposti relativi alle volumetrie compensative, perequative e d'incentivazione;
- il recupero del volume preesistente nel Comparto della Punta di Morcate in misura di mc. 4.600, con permesso di costruire convenzionato e con possibilità di convenzionare l'incremento volumetrico in misura di 1.500 mc. con applicazione dei disposti relativi alle volumetrie compensative, perequative e d'incentivazione;
- il recupero del volume preesistente insediato nel Comparto del Circolo Velico di Olivedo, adibito a circolo privato con finalità ricreative, turistiche e sportive, si applicano i disposti della Convenzione vigente.

Per ciò che concerne gli insediamenti produttivi il Documento di Piano conferma gli insediamenti già esistenti nel Comune, pari a 9.079 mq, mentre non prevede nuovi ambiti di trasformazione a vocazione produttiva.

Dal punto di vista dell'incremento volumetrico il Piano delle Regole, oltre alle trasformazioni suddette, riconosce la possibilità agli edifici unifamiliari di ampliare il volume esistente alla data di adozione del Piano delle Regole, con una quota non superiore al 20% (art. 5 del Piano delle Regole).

Per le residenze stabili e stagionali non ricadenti in ambiti a destinazione residenziale il PGT autorizza un incremento volumetrico fino al 30% del volume residenziale preesistente, in misura non superiore a 150 mc. (art. 39 del Piano delle Regole).

Il PGT non prevede ambiti di trasformazione ex novo attuabili con il ricorso a strumenti urbanistici specifici quali nuovi piani attuativi o piani integrati di intervento.

*Su quest'ultimo punto si rimanda alle valutazioni dell'ufficio espresse nelle "Considerazioni preliminari".*





## **ANALISI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **Ambiti a destinazione residenziale**

- **AT.01R – Località Regoledo** - Ambito di trasformazione per nuova edificazione a destinazione residenziale. Sono ammesse anche funzioni turistico-ricettive.

L'ambito è situato in Località Regoledo, in posizione intermedia fra il Vecchio nucleo della Frazione di Regoledo, il complesso assistenziale della Sacra Famiglia e i recenti insediamenti residenziali realizzati a monte dell'ambito stesso, in sua immediata contiguità. In particolare l'area è posizionata a monte del parcheggio compreso tra via Stretta e via della Cappelletta, in un'area di 3759 mq, attualmente adibita a prato.

Il PGT nel Documento di Piano - Allegato 3.4 - riconosce l'area come *“area non boscata di valore paesaggistico”*.

E' previsto un indice fondiario pari a 0,50 mc/mq per un totale di volumetria di 1900 mc. Il Piano delle Regole prevede inoltre la possibilità di applicare sull'ambito, in coerenza ai disposti relativi alle volumetrie perequative, compensative e d'incentivazione, un'ulteriore volumetria residenziale sino ad un massimo di 2600 mc.

*L'ambito risulta essere esterno agli ambiti di accessibilità sostenibile (Quadro Strutturale 1 – Assetto insediativo); dal punto di vista agricolo risulta compreso in ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, a prevalente valenza ambientale (Quadro Strutturale 3 – Sistema rurale paesistico ambientale). Dal punto di vista della rete ecologica l'area rientra in “Zone Tampone” relative ad elementi naturali marginali (Quadro Strutturale – Rete ecologica). Lo stesso PGT nella tavola del Documento di Piano “Allegato 3.3 – sistema delle aree agricole” individua l'area come “area non boscata di valore paesaggistico”.*

*L'area risulta inoltre tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma c) “Fiumi, Torrenti, Corsi d'acqua”.*

*Il processo di VAS riconosce l'inesistenza di particolari problematiche in relazione all'insediamento edilizio, mettendo tuttavia in luce che nella zona sono state evidenziate criticità di deflusso delle acque bianche.*

*Considerato che l'intervento si inserisce in ambiti agricoli strategici a valenza ambientale e che lo stesso PGT, come suddetto, riconosce l'area a valenza paesaggistica, ai fini della compatibilità con il PTCP, il Comune dovrà esplicitare le oggettive risultanze relative all'individuazione delle aree agricole comunali, motivando la scelta di assoggettare tale area ad ambito di trasformazione. In tale senso si rimanda alle prescrizioni contenute nel paragrafo successivo “Ambiti agricoli”.*

*In merito alla rete ecologica e alla qualità delle trasformazioni si rimanda inoltre agli approfondimenti dello specifico paragrafo.*

- **AT.02R – Località Regoledo, strada per Gisazio** - Ambito di trasformazione per nuova edificazione a destinazione residenziale, posto all'esterno del consolidato. Sono ammesse anche funzioni turistico-ricettive.

L'ambito è situato nelle vicinanze del nucleo abitato di Regoledo, ai margini della zona edificata ed in adiacenza ad una zona residenziale di recente realizzazione. Si tratta di un intervento, su una superficie di 324 mq, a completamento di un edificio residenziale esistente.

E' previsto un indice fondiario pari a 0,50 mc/mq per un totale di volumetria di 162 mc.



Il Piano delle Regole prevede inoltre la possibilità di applicare sull'ambito, in coerenza ai disposti relativi alle volumetrie perequative, compensative e d'incentivazione, un incremento della volumetria residenziale fino a cumulare un massimo di 260 mc.

*L'ambito risulta essere esterno agli ambiti di accessibilità sostenibile. Dal punto di vista agricolo il PTCP riconosce l'area come appartenente ad "Ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde".*

*L'area è limitrofa all'asta valliva Valle Masna appartenente al reticolo idrografico, le analisi di piano evidenziano che l'intervento non interferirà con il reticolo idrico.*

*Come per l'intervento precedente, il processo di VAS, riconosce l'inesistenza di particolari problematiche in relazione all'insediamento edilizio, pur tuttavia mette in luce che nella zona sono state evidenziate criticità di drenaggio e deflusso delle acque bianche.*

*Dovrà essere verificata presso la competente Comunità Montana l'eventuale sussistenza sull'area del vincolo "Bosco" ai sensi del D. Lgs. 42/2004, nonché eventuali interferenze con il P.I.F..*

- **AT.03R – Località Bologna / via per Gisazio** - Ambito di trasformazione per nuova edificazione a destinazione residenziale, posto all'esterno del consolidato. Sono ammesse anche funzioni turistico-ricettive.

L'area, situata in Località Bologna lungo la strada per Gisazio, è pari a 800 mq ed attualmente risulta adibita a prato; in prossimità è presente una zona boschiva.

E' previsto un indice fondiario pari a 0,50 mc/mq per un totale di volumetria di 400 mc.

Il Piano delle Regole prevede inoltre la possibilità di applicare sull'ambito, in coerenza ai disposti degli articoli 19, 20 e 21, volumetrie perequative, compensative e d'incentivazione sino ad una volumetria residenziale non superiore a 560 mc.

*L'ambito risulta essere esterno agli ambiti di accessibilità sostenibile; dal punto di vista agricolo l'area rientra in ambito paesaggistico di interesse per la continuità della rete verde mentre per quanto riguarda la rete ecologica l'area appartiene ad un settore di ecopermeabilità potenziale su elementi naturali marginali. Parte dell'area risulta vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, comma g) "Bosco"; dovrà inoltre essere verificata la coerenza con il Piano di Indirizzo Forestale.*

*Si segnala che il rapporto ambientale della VAS riporta (pag.136), una diversa localizzazione dell'ambito rispetto a quanto contenuto nel Documento di Piano*

*Vi è inoltre una discordanza tra la superficie dell'area dichiarata nel Rapporto Ambientale, pari a 1451 mq, e la superficie riportata nel Documento di Piano pari a 800 mq, si chiede pertanto di correggere tale imprecisione.*

- **AT.04R – Località Tondello Cimitero** – Ambito di trasformazione per nuova edificazione a destinazione residenziale, interno al consolidato. Sono ammesse anche funzioni turistico-ricettive.

L'ambito è collocato nelle vicinanze del cimitero; l'area di circa 2000 mq è attualmente adibita a prato. E' previsto un indice fondiario pari a 0,25 mc/mq per un totale di volumetria di 500 mc.

Il Piano delle Regole prevede inoltre la possibilità di applicare sull'ambito volumetrie perequative, compensative e d'incentivazione, sino ad un incremento della volumetria residenziale fino a cumulare un massimo di 800 mc.



*L'ambito risulta interno agli ambiti di accessibilità sostenibile (Quadro Strutturale 1 – Assetto insediativo). Dal punto di vista agricolo l'ambito non appartiene ad ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP (Quadro Strutturale 3 – Sistema rurale paesistico ambientale), mentre per quanto riguarda la rete ecologica, l'ambito rientra in zone tampone su elementi naturali marginali.*

*In riferimento alla componente paesaggistica, l'area risulta all'interno dei "Paesaggi agrari di interesse storico culturale" e in particolare nell'unità "Perledo - Paesaggi dei terrazzamenti del Lario (a prato permanente, a seminativo arborato, a orti di vite e/o ulivo, in stato di abbandono".*

*Gran parte dell'area, come documentato nella Tavola "Allegato 3.2 – Sistema delle attività produttive e degli impianti tecnologici esistenti", è attraversata da un elettrodotto di media/alta tensione, deve pertanto essere verificata l'effettiva esistenza delle condizioni per la realizzazione dell'intervento. Sono fatte salve pertanto eventuali prescrizioni ed indicazioni di ASL e ARPA.*

*Considerando inoltre che l'ambito si colloca ai piedi di un versante a carattere naturale, come evidenziato nel processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si raccomanda un intervento edilizio di qualità, capace di coerenzarsi con il contesto paesaggistico in cui si colloca.*

*Dovrà essere verificata presso la competente Comunità Montana l'eventuale sussistenza sull'area del vincolo "Bosco" ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nonché eventuali interferenze con il P.I.F.. Si rimanda inoltre al paragrafo "Rete ecologica" per gli opportuni approfondimenti.*

*Si segnala altresì che la tabella "Verifica della capacità insediativa residenziale prevista dal PGT" riporta quale area totale 1999 mq, mentre, l'Allegato 3.1 del Piano delle Regole evidenzia un'area pari a 1000 mq. Si invita pertanto a coerenzare i documenti.*

- **AT.05R – Località Alpina** - Ambito di trasformazione per nuova edificazione a destinazione residenziale, interno al consolidato. Sono ammesse anche funzioni turistico-ricettive.

*L'ambito è collocato nella zona più a monte del territorio comunale, lungo la strada provinciale che conduce ad Esino, in prossimità di abitazioni esistenti. L'area interessata è pari a 408 mq, l'indice fondiario è pari a 0,50 mc/mq per un volume totale di 204 mc.*

*Il Piano delle Regole prevede inoltre la possibilità di applicare sull'ambito volumetrie perequative, compensative e d'incentivazione, sino ad un incremento della volumetria residenziale fino a cumulare un massimo di 326 mc.*

*L'ambito risulta interno agli ambiti di accessibilità sostenibile. Dal punto di vista agricolo l'ambito non appartiene agli ambiti agricoli strategici individuati dal PTCP.*

*Dovrà essere verificata presso la competente Comunità Montana l'eventuale sussistenza sull'area del vincolo "Bosco" ai sensi del D. Lgs. 42/2004, nonché eventuali interferenze con il P.I.F..*

#### **Ambiti a destinazione turistico-ricettiva**

- **AT.08R - Crotto Valle Masna** - Ambito di completamento a destinazione turistico-ricettiva, esterno al consolidato. L'ambito è situato in località Vestaglia e prevede, su un'area di 45 mq, il recupero di un vecchio rustico isolato attraverso un intervento



risanativo, per un utilizzo ai fini turistico-ricettivi. E' previsto un volume pari a 650 mc, il Piano delle Regole prevede inoltre la possibilità di applicare sull'ambito ulteriori volumetrie perequative, compensative e d'incentivazione, fino a cumulare un massimo di volumetria turistico-ricettiva non superiore a 780 mc.

L'area si trova in un contesto non edificato e non servito da viabilità comunale, ai limiti del bosco in prossimità del sentiero del Viandante. Il recupero dei rustici lungo il Sentiero del Viandante risulta uno degli obiettivi della politica amministrativa, come rilancio del territorio a fini turistici ed economici.

*Si evidenzia che il PGT nel Documento di Piano – Allegato 3.3 – individua l'area come "Area agricola di valore paesaggistico e ambientale" per la quale il corrispondente art. 57 del Piano delle Regole individua, tra le destinazioni non ammesse, le funzioni ricettive. Si invita pertanto a coerenzare i documenti.*

*Si segnala inoltre che risulta esserci un'incongruità tra la superficie dichiarata, pari a 45 mq presumibilmente corrispondente alla superficie coperta del rustico esistente, e il volume massimo pari a 780 mc. Si invita pertanto ad aggiornare tale dato con l'effettiva superficie fondiaria interessata dall'intervento.*

*Dal punto di vista della compatibilità con il PTCP, l'ambito risulta essere esterno agli ambiti di accessibilità sostenibile e ricadente in "Ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde", mentre in merito alla rete ecologica l'area risulta ricadente in zone tampone relative ad elementi naturali marginali.*

*Considerato inoltre che l'intervento riguarda la ristrutturazione e ampliamento di un rustico esistente prossimo al Sentiero del Viandante si valuti attentamente la qualità progettuale dell'intervento in termini di inserimento armonico nel paesaggio. Si rimanda pertanto agli obiettivi contenuti nei Paragrafi "Rete ecologica" e "Tutela del paesaggio e dei Beni paesaggistici".*

- **AT.10-S – Sacra Famiglia Campallo** – Ambito a destinazione turistico-ricettiva, residenza stabile e residenza stagionale. L'area interessata è pari a 2988 mq mentre il Volume previsto è pari a mc 9582.

*Dall'analisi della tavola 3.5 "Ambiti di classe IV della perizia geologica e del reticolo minore, esiti della perizia sismica" emerge che l'area interessata dall'ambito in oggetto risulta in parte in classe geologica 4. In prossimità dell'area si trova il Sentiero del Viandante.*

*Dal punto di vista della compatibilità con il PTCP l'area risulta interna agli ambiti di accessibilità sostenibile.*

*Per quanto riguarda la rete ecologica, la parte dell'area non interessata dalle edificazioni esistenti, risulta appartenere a zone tampone relative ad elementi naturali marginali, tale per cui, in sede di ristrutturazione, dovrà essere garantita la funzionalità ecologica delle aree. Si rimanda in tale senso allo specifico paragrafo "Rete ecologica". Si segnala altresì che la tabella "Verifica della capacità insediativa residenziale prevista dal PGT" riporta quale area totale 2988 mq, mentre, l'Allegato 3.1 del Piano delle Regole evidenzia un'area pari a 3460 mq. Si invita pertanto ad aggiornare i documenti.*



### **Interventi sulla viabilità**

- **AT.11-S - Strada della Lugherna** – area 3219 mq. Il PGT prevede una strada a carattere permanente in località Lugherna. Dallo studio di Incidenza emerge che attraversa un'Habitat di interesse comunitario contrassegnato con la sigla 6510 consistente in prato stabile.

Dall'analisi della tavola 3.5 *“Ambiti di classe IV della perizia geologica e del reticolo minore, esiti della perizia sismica”* emerge che l'area interessata dalla strada in oggetto risulta in parte in classe geologica 4.

Si richiama la Valutazione di Incidenza redatta dal Settore Ambiente ed Ecologia della Provincia di Lecco la quale evidenzia che *“ai sensi della d.g.r. 6648 del 20.02.2008, così come modificata dalla d.g.r. 7884 del 30.07.2008, sia negli ambienti aperti alpini che in quelli forestali alpini inseriti all'interno delle ZPS è vietata la realizzazione di nuove strade permanenti e l'asfaltatura di piste forestali e di strade agro-silvo-pastorali”*. Pertanto, così come correttamente sottolineato dallo Studio di Incidenza, non è possibile la realizzazione della nuova strada prevista dal PGT in Località Lugherna”.

- **AT.12-S - Strada del Verde** – 741 mq

Dall'analisi della tavola 3.5 *“Ambiti di classe IV della perizia geologica e del reticolo minore, esiti della perizia sismica”* emerge che l'area interessata dalla strada in oggetto risulta in classe geologica 4.

In termini di compatibilità con il PTCP non si ravvisano elementi di criticità.

### **CAPACITÀ INSEDIATIVA E SUPERFICIE URBANIZZATA DEL PGT (art. 68 NdA del PTCP)**

Il dimensionamento complessivo del PGT è stato effettuato considerando la popolazione insediabile nell'intero territorio comunale, secondo i parametri forniti dal PTCP.

In particolare, a fronte di una popolazione a fine 2009 pari a 926 abitanti, il PGT stima nei prossimi cinque anni una crescita corrispondente a circa n. 85 abitanti insediabili.

*La verifica dei parametri di crescita del PGT risulta all'interno delle soglie di crescita indicate dal PTCP vigente (art. 68 NdA).*

*Si precisa comunque che i parametri di soglia considerati nelle analisi del PGT risultano erroneamente interpretati, in quanto, il PGT valuta le soglie dimensionali sulla base della popolazione totale comprensiva degli abitanti residenti nel Comune (926 abitanti a fine 2009) e delle presenze stagionali (855), per un totale di 1871 abitanti.*

*Ai fini della verifica di compatibilità alle soglie definite dal PTCP risulta invece necessario considerare esclusivamente gli abitanti residenti, pertanto i soli 926 abitanti; ne consegue che vengano pertanto considerati gli indici corrispondenti a tale valore.*





## PREVISIONI DEL PTCP CON EFFICACIA PRESCRITTIVA E PREVALENTE SUGLI ATTI DEL PGT

### TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

L'intero territorio del Comune di Perledo è riconosciuto quale zona di notevole interesse pubblico della fascia costiera del Lago di Como, ai sensi del D.M. 15.04.1958, per le rilevanti qualità paesistiche, ambientali e di testimonianze storiche.

La zona predetta, infatti, *“oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, offre un susseguirsi di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo splendido scenario del Lago di Como, dei paesi della sponda opposta, dei colli, delle Prealpi e delle Alpi”*, per cui sono operativi i vincoli di tutela paesistica-ambientale del D.Lgs. 42/2004.

Il notevole interesse pubblico rivestito dal complesso paesistico della Valle dell'Esino è costituito dalla conca di Varenna e Perledo, chiusa a sud dalla tipica collina di Vezio, dalla cui cima dominano un'antica torre ed un caratteristico nucleo abitato.

Nella parte sud del territorio è presente la Chiesa prepositurale di S. Martino, riconosciuta quale “bene culturale” ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004.

Nel Comune sono riconosciute n. 3 unità di paesaggio attinenti a *“Il lago e i paesaggi insubrici”*, *“Le dorsali e i sistemi del rilievo prealpino”* e *“Le valli e i versanti interni”*.

Il Piano territoriale regionale include l'ambito del Comune di Perledo nel sistema territoriale dei laghi.

Il territorio comunale, nella parte sud, risulta interessato dalla Zona di Protezione Speciale denominata ZPS IT2030601 delle Grigne.

La parte del territorio comunale a monte è interessata dal perimetro del Parco della Grigna Settentrionale; il Comune è inoltre interessato dalla proposta di istituzione del Parco della Grigna meridionale, attualmente non ancora istituito.

Sul territorio insistono diversi itinerari di interesse paesistico-panoramico, strade agro-forestali e sentieri, con numerosi punti di vista panoramici.

Si annota che il 19 gennaio 2010 il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) quale sezione del Piano Territoriale Regionale.

Il Piano Territoriale Regionale approvato recepisce, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente in Lombardia dal 2001:

- integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi
- confermandone impianto generale e finalità di tutela

Il Piano ha acquistato efficacia dal 17 febbraio 2010 per effetto della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano Territoriale Regionale.

Gli elaborati approvati, pubblicati sul BURL n. 13 del 30 marzo 2010, sostituiscono a tutti gli effetti quelli del Piano Territoriale Paesistico pre-vigente.

Per la parte riguardante il P.P.R. il Piano del Paesaggio (art. 143 “Piano Paesaggistico” del D.Lgs. 42/2004) si pone quindi come riferimento generale per tutti gli atti di pianificazione paesaggistica e per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

In coerenza con l'impostazione sussidiaria e integrata nel paesaggio di Regione Lombardia, le indicazioni del PPR vengono poi declinate e dettagliate su tutto il territorio





lombardo attraverso i diversi strumenti di pianificazione territoriale e di governo del territorio.

Tra l'altro il Comune di Perledo risulta interessato dal sistema regionale dei laghi, per cui vige specificamente la normativa di cui all'art. 19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi".

### **Valutazione:**

Dall'analisi degli elaborati di Piano si osserva che:

- La L.R. 12/2005 e s.m.i. ed i relativi criteri attuativi prevedono che il Piano delle Regole indichi la puntuale individuazione degli *"immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale sull'intero territorio comunale"* ed all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato identifica *"i beni ambientali e storico culturali e storico-artistico-monumentale ai sensi del codice e per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo"*, mentre si evince che tale individuazione è contenuta nel documento di piano.
- In riferimento ai contenuti paesaggistici "All. 3.3 - Carta della sensibilità paesistica del territorio comunale", si evidenzia che i Criteri della L.R. 12/2005 e s.m.i., *"Allegato A – contenuti paesaggistici del PGT"* individuano *"la carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi come sintesi del percorso di lettura/valutazione del paesaggio"* e quindi appartenente al quadro conoscitivo del Documento di Piano.
- In relazione all'Allegato 3.4 del Documento di Piano, il quale riporta la perimetrazione della massima espansione delle previsioni urbanistiche, si invita a stralciare tale delimitazione in quanto fuorviante e non effettivamente corrispondente alle aree di espansione inserite nel PGT.
- Inoltre, alla luce della normativa paesaggistica del PTCP vigente (Titolo VII "La tutela paesaggistica" e Allegato 2 "Indirizzi di tutela del paesaggio lariano" delle NdA) e del sopraccitato Piano Paesaggistico Regionale, è richiesto un APPROFONDIMENTO DI DETTAGLIO SUL PAESAGGIO LACUALE sia a livello cartografico che nei diversi Documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi).

In particolare, nella logica di approfondimento della dimensione paesaggistica del PGT, l'analisi di dettaglio dovrà riguardare:

- l'approfondimento delle vocazioni e delle funzioni territoriali relative ai territori compresi negli *"ambiti elementari di paesaggio"* e relative al *"Fronte di affaccio sul lago"*, a partire dalla lettura paesaggistica della riviera lariana svolta nel PTCP vigente (Tavola 9B *"Il paesaggio del Lario orientale"* con specifiche di cui all'Allegato 2 NdA PTCP);
- l'individuazione delle ricorrenze ordinatrici del paesaggio, intese quali forme di organizzazione e di espressione dell'insediamento e delle trasformazioni prodotte dall'uomo: relazioni ricorrenti tra morfologia del terreno, forme di utilizzazione del suolo e organizzazione degli insediamenti, relazioni tra insediamenti e viabilità, permanenza di "segni", ecc.;



- il controllo delle trasformazioni a livello progettuale, verificandone il rapporto di intervisibilità con il lago, il rapporto con percorsi di rilevanza paesistica ed il rapporto con il contesto locale. In particolare al fine di promuovere un inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi e/o degli interventi di riqualificazione urbanistico-architettonica, laddove il contesto presenti riconoscibili aspetti di identità, ordine e coerenza, si chiede al Piano e ai relativi progetti di salvaguardare questa riconoscibilità, compatibilmente con quanto le attuali circostanze concretamente permettono, introducendo le specifiche normative di riferimento riportate nel Titolo VII “La tutela paesaggistica” e nell’Allegato 2 “Indirizzi di tutela del paesaggio lariano” delle NdA del PTCP vigente.

In tale senso si richiede di introdurre all’interno del Piano delle Regole, sia in riferimento alle aree di completamento che agli ambiti di trasformazione, una specifica norma volta a prevedere che ogni intervento paesisticamente rilevante sia corredato da una ricognizione speditiva del contesto, termine con il quale si intende la produzione di un elaborato che documenti, cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi.

- l’individuazione dei Fattori (attuali e potenziali) di dequalificazione del paesaggio, specificando ambiti, aree, sistemi ed elementi di degrado esistenti e/o a rischio di degrado (per gli opportuni approfondimenti si rimanda alla Tavola 9c “*Il rischio di degrado paesaggistico*”);
- il rafforzamento della normativa di Piano volta a sostenere una maggiore qualità delle trasformazioni, nell’ottica del principio universale di *restituzione di qualità* del paesaggio.

Per gli opportuni approfondimenti si rimanda comunque all’Allegato 2 “*La tutela del paesaggio lariano*”.

- Oltre all’analisi di dettaglio suddetta si indicano ulteriori elementi e valori paesaggistici da meglio articolare e sviluppare, affinché il Piano possa assumere valenza paesaggistica:

- l’art. 40 “*Recupero dei rustici preesistenti, punti di vista panoramica, percorsi pedonali e attrezzature connesse*” del Piano delle Regole (Allegato 3.1. “Regole generali per l’edificazione nel territorio comunale”) prevede, entro gli ambiti che circondano il Sentiero del Viandante e le mulattiere riconducibili alla viabilità storica, la possibilità di riconversione a servizi per il turismo in forma di ristoro e di intrattenimento anche stagionale, con la formazione di ampliamenti volumetrici, fino ad un massimo di 150 mc.

*In riferimento al sopracitato “Sentiero del Viandante”, il PTCP, riconoscendone l’alta valenza paesaggistico-ambientale e fruitiva, sostiene la promozione di interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale del percorso, che sappiano valorizzarne i caratteri storico - architettonici, evitando l’introduzione di elementi o manufatti che ne alterino le relazioni fisiche e percettive con il paesaggio urbano e rurale da esso attraversato.*

*Si chiede pertanto di introdurre, all’interno del PGT, indicazioni ed orientamenti alle eventuali trasformazioni lungo il Sentiero, al fine di coerenzare i caratteri materici e cromatici in un’ottica di omogeneità percettiva del paesaggio.*



*Si invita inoltre a verificare i contenuti del Documento tecnico del PTCP 2008 “Quadro di riferimento paesaggistico provinciale” contenente specifici indirizzi e orientamenti progettuali per la pianificazione comunale.*

## **SISTEMA DELLA MOBILITA’**

Nel Documento di Piano si precisa che in relazione alla mobilità il P.G.T. recepirà le indicazioni della Provincia orientate alla razionalizzazione degli incroci della viabilità provinciale e individuerà due tipi di interventi amministrativi relativamente alle problematiche viabilistiche, quali l’indicazione di:

- nuovi allineamenti dei cigli stradali, per migliorare i coni visivi e la sicurezza della fruibilità pedonale e veicolare;
- modifiche agli assi stradali, o alla geometria di alcune parti dei tracciati delle strade esistenti, sempre in vista di rendere più adeguata e sicura la fruibilità delle strade.

### **Valutazione:**

#### **▪ Previsioni sulla mobilità di scala sovracomunale**

In riferimento alle previsioni di scala sovracomunale, alcuni documenti del Piano individuano quale tracciato stradale in previsione la Biosio – Perledo, quale nuovo asse di collegamento della S.S. 36 del Lago di Como con la S.P. 65 della Val d’Esino.

Tale previsione risulta riportata in alcune cartografie di Piano (es. Allegato 2.2 del Documento di Piano), mentre non risulta individuata nella Tavola relativa al sistema della mobilità (Allegato 3.1 “Aree standard, servizi privati d’interesse generale e sistema della mobilità”) e non appare peraltro approfondita nelle relazioni di Piano. Si invita pertanto a coerenzializzare le cartografie di Piano.

Il progetto è inserito nel PTCP e, come evidenziato nel processo di VAS dello stesso, si tratta di un tracciato attualmente sottoposto a VIA e considerato strategicamente non prioritario e problematico dal punto di vista dell’analisi costi – benefici. Il Rapporto ambientale della VAS del PTCP in particolare segnala criticità ambientali, dovute alla fragilità della morfologia dei luoghi (forti pendenze, rischio di dissesti ai danni della strada e degli insediamenti a valle, lungo il lago), alla presenza di un’area boschiva di rilevanza per la Rete Ecologica, alla grande valenza paesistica (a rischio anche considerato che la creazione della nuova infrastruttura determinerebbe un effetto di attrazione di nuovi insediamenti).

- Si richiama la valutazione sull’AT.11-S “Strada della Lugherna” per la quale si prescrive di stralciare la nuova strada prevista dal PGT in Località Lugherna.
- In riferimento agli interventi sul sistema infrastrutturale relativi, sia alle strade che ai percorsi ciclopeditoni, si invita a verificare i contenuti del Documento Tecnico “Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale” del PTCP e, ove possibile, integrare tali contenuti nel Piano delle Regole.

### **Si riporta di seguito il parere espresso dal Settore Viabilità, Trasporti e Protezione civile:**

“Parere non contrario per quanto di competenza. La proposta di viabilità sovra comunale deve essere riportata.”



## AMBITI AGRICOLI

Il PGT di Perledo attribuisce un unico indice di densità fondiaria di 0,03 mc/mq per tutte le aree ricadenti in Zona agricola e di valore paesistico e ambientale.

Il Piano delle Regole individua le seguenti zone:

- ZONE E1 - Aree agricole produttive (intese quali ambiti a prevalente valenza produttiva ai sensi dell'Art. 57 del PTCP 2009 );
- ZONE E2 - Aree agricole destinate alle coltivazioni dei suoli; la zona è costituita dalle porzioni di territorio comunale aventi carattere agricolo, che risultano essere contigue o intercluse ad aree già urbanizzate ed edificate. E' destinata a formare aree di riserva per le future espansioni del centro abitato. La norma specifica comunque che nella zona può essere realizzata l'edificazione di nuove strutture produttive agricole con o senza residenza annessa, purché senza trasferimenti di capacità edificatoria proveniente da altri lotti non contigui. La capacità edificatoria dei lotti compresi in questa zona può essere trasferita a favore di interventi da realizzarsi nelle zone E1.
- Zone E3 - Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale ai sensi dell'Art. 59 del PTCP 2009; in tali aree non è ammesso l'insediamento di nuove strutture produttive agricole e zootecniche.

### Valutazione:

Dall'analisi delle aree agricole individuate a livello comunale emerge una sostanziale coerenza con gli ambiti agricoli strategici individuati a livello provinciale, pur tuttavia, in merito agli ambiti di trasformazione, al fine della compatibilità con il PTCP - ai sensi dell'art. 15 comma 5 L.R. 12/2005 e dell'art. 13 (commi 5 e 7) da esso richiamato - nell'ambito del Piano delle Regole, si chiede di:

- produrre un elaborato che dimostri il rispetto delle indicazioni di cui all'art. 56 e dei criteri per l'individuazione delle aree agricole di cui all'art. 57 delle NdA del PTCP;
- dimostrare le *oggettive risultanze riferite* alla scala comunale che hanno portato a rettifiche, precisazioni e miglioramenti rispetto all'individuazione del PTCP.

Si ricorda inoltre che, in riferimento alle aree interessate da superfici normate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF), per eventuali trasformazioni, in fase attuativa, dovrà essere verificata la coerenza con il suddetto piano presso la competente Comunità Montana.

## RISCHIO IDROGEOLOGICO E SISMICO

Si segnala che l'intero studio geologico, ai sensi della L.R. 12/2005, dovrà essere ricompreso nel PGT, quale componente geologica dello stesso, in sede di approvazione definitiva del PGT.

Prescrizioni generali:

- si raccomanda di non trascurare il rischio idraulico dei corsi d'acqua presenti sul territorio garantendo un'adeguata manutenzione degli alvei e prevedendo norme di mitigazione dell'impermeabilizzazione dovuta ai nuovi insediamenti (art. 40 NdA del PTCP).



- nelle aree critiche per problemi di dissesto e/o di esondabilità, le opere di mitigazione dei rischi e le arginature, per quanto possibile, dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica

**In relazione allo studio geologico si riporta di seguito il parere espresso dal Settore Ambiente ed Ecologia:**

*In riferimento al PGT in oggetto, esaminata la documentazione geologica pervenuta al n. di prot. 56470 del 23.11.2010, si osserva quanto segue:*

*Lo studio geologico, come risulta dal parere della Regione Lombardia prot. Z1.2011.0000964 del 14/01/2011, risulta essere conforme ai contenuti della d.g.r. 28 maggio 2008, n. 8/7374 e ai contenuti della verifica di compatibilità di cui all'art. 18 delle N.d.A. del P.A.I., fatte salve le prescrizioni di cui al medesimo parere regionale.*

*Nella Tavola del documento di piano, All. 3.5 - Ambiti di classe 4 della perizia geologica e del reticolo minore, esiti della perizia sismica - , i limiti della classe di fattibilità geologica 4 non corrispondono, in talune aree, a quelli indicati dal professionista geologo nell'elaborato 8 – Carta di fattibilità geologica. In particolare sono state erroneamente classificate in classe di fattibilità 4 le zone 2 ex legge 267, correttamente classificate dal geologo in classe 3a.*

*Nell'approvazione definitiva del PGT dovrà, pertanto, essere modificato l'elaborato 3.5 riportando correttamente le aree ricadenti in classe di fattibilità 4 individuate dal geologo.*

*Infine, come indicato nel parere regionale la delibera di approvazione definitiva del PGT dovrà contenere, tra gli allegati, oltre allo studio geologico trasmesso anche lo studio geologico, redatto precedentemente dal comune, a supporto della proposta di ripermestrazione dell'area a rischio idrogeologico molto elevato 064-LO-LC, comprensivo degli elaborati integrativi eventualmente richiesti dalla Regione.*

**Considerato la prescrizione del Settore Ambiente ed Ecologia circa la corretta delimitazione delle aree ricadenti in classe di fattibilità 4 (come individuate dallo studio geologico), ne consegue che la stessa delimitazione dovrà essere corretta in tutte le tavole del PGT in cui appare tale classificazione.**

<b>PREVISIONI DEL PTCP DI CARATTERE ORIENTATIVO</b>
---

**SISTEMA PRODUTTIVO**

Il PGT di Perledo conferma gli insediamenti produttivi già esistenti nel territorio comunale e le previsioni di crescita ammesse dal vigente P.R.G.; orienta inoltre il consolidamento delle attività produttive in due aree in Località Campallo.

A sostegno del potenziamento degli impianti produttivi che risultino privi di possibilità di crescita per oggettiva carenza di superficie fondiaria, il PGT riconosce l'incremento convenzionato di preesistenti superfici lorde di pavimento mediante l'applicazione di SLP perequative.

*Si segnala che la Tavola del Documento di Piano "Allegato 3.2 – Sistema delle attività produttive e degli impianti tecnologici esistenti" delimita con perimetro giallo le aree produttive individuate dal PTCP.*





*Pur precisando che l'individuazione di tali aree risulta all'interno di un'area produttiva esistente e all'interno di aree di accessibilità sostenibile, non comportando pertanto criticità rispetto alla compatibilità con il PTCP vigente, si segnala che tale delimitazione risulta comunque erronea in quanto, come possibile verificare nel Quadro Strutturale 1 "Assetto insediativo" del PTCP vigente, lo stesso non riconosce cartograficamente le aree produttive di interesse comunale.*

*Si ricorda che, ai sensi dell'art. 27 del PTCP 2008, la localizzazione degli insediamenti produttivi dovrà comunque avvenire nel rispetto delle "Condizioni di compatibilità localizzativa degli Insediamenti Produttivi".*

*Oltre alle opere di compensazione ambientale dovranno essere promosse adeguate misure di mitigazione ambientale.*

## **SISTEMA COMMERCIALE**

Ai fini della programmazione commerciale si rimanda all'art. 37 del PTCP 2008 "Attività distributive: medie e grandi strutture di vendita", il quale oltre a precisi obiettivi attinenti all'ambito di appartenenza, definisce soglie di sovracomunalità.

In merito all'ammissibilità di grandi e medie strutture di vendita ed eventuali limitazioni di natura merceologica rimangono comunque prevalenti i criteri contenute nel "Piano di settore provinciale per il commercio".

### **Si riporta di seguito il parere espresso dal Settore Attività Economiche:**

*"Parere favorevole per quanto di competenza".*

## **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

- Il rapporto ambientale fornisce una sintesi degli ambiti di trasformazione, comprendendo gli ambiti AT6, AT7 e AT9 (così come individuata nella Tavola VAS03 – Ubicazione Ambiti previsioni di Piano). Dall'analisi del Documento di Piano emerge che la previsione di tali ambiti è stata superata, pertanto, si invita ad aggiornare il rapporto ambientale, evidenziando l'annullamento di tali previsioni.
- In merito al rapporto ambientale, paragrafo "Fasi del procedimento di VAS", si precisa che, ai sensi della normativa regionale (DDGR 6420/2008, 10971/2009 e 761/2010) l'Autorità competente per la VAS è "la Pubblica Amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato finale".

In merito alla suddetta autorità competente si precisa che emerge un'imprecisione tra quanto dichiarato nella Delibera di Adozione del PGT n. 32 del 20.09.2010 (pag. 3) e quanto riportato nel Paragrafo 2.4.2. "Individuazione dei soggetti interessati" del Rapporto Ambientale. Si invita pertanto a aggiornare quest'ultimo documento.

## **VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

Parte del territorio comunale di Perledo ricade all'interno della ZPS IT2030601 denominata "Grigne" il cui Ente gestore è la Provincia di Lecco – Settore Ambiente ed Ecologia. Per un errore materiale si evidenzia che l'Allegato B alla d.g.r. n. 8/6648 del





20.02.2008 non riporta come dicitura il Comune di Perledo nonostante una piccola parte dello territorio comunale ricade in esso.

Il Settore Ambiente, Ecologia, Caccia e Pesca ha espresso il parere sulla Valutazione di Incidenza definitiva in data 02.02.2011 (Prot. n. 0005314), avente ad oggetto "*Valutazione d'Incidenza definitiva ai sensi della d.g.r. n. VII/14106 del 08.08.2003, ZPS IT2030601 "Grigne" – Piano di Governo del Territorio del Comune di Perledo*".

*Si richiamano pertanto le prescrizioni e le indicazioni evidenziate nella suddetta valutazione.*

## **RETE ECOLOGICA**

Il Documento di Piano individua un insieme sistematico di ambiti di elevata naturalità esterni agli ambiti consolidati, definiti Sistema delle aree agricole, boschive ed ecologiche, entro cui trovano continuità i corridoi ecologici che si dispiegano entro le aree boscate ed entro le aree di rilevanza non boscate e le aree sterili ed improduttive, sia sulla porzione prevalentemente urbanizzata del territorio che su quella montana più elevata.

In riferimento alle aree di trasformazione, nella definizione del disegno urbano di tali ambiti e nelle relative opere di mitigazione e compensazione ambientale, si ricorda che, oltre all'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi, dovranno essere perseguiti obiettivi di funzionalità ecologica. Si rimanda pertanto agli obiettivi previsti all'art. 61 "*Rete ecologica*" delle norme del PTCP e alla d.g.r. 8515 del 26.11.2008.

In relazione alle opere di mitigazione e compensazione ambientale, da attuarsi in primo luogo nei diversi ambiti di trasformazione, si rimanda ai contenuti degli art. 71 e 72 del PTCP e al Documento "*Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale*".

Nella qualificazione delle aree verdi urbane e periurbane il PTCP mira infatti a promuovere modalità di progettazione che pongano attenzione anche alla funzione ecologica delle stesse, tenendo conto dell'importanza di tali spazi nei processi di deframmentazione e ricostituzione delle connessioni tra ambiti urbani e agroecosistemi circostanti.

In tale senso, in riferimento ai diversi ambiti di trasformazione, ove possibile, risulta opportuno esplicitare gli interventi di mitigazione, compensazione ambientale e/o altri interventi funzionali alla rete ecologica.

## **SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **RISPARMIO ENERGETICO**

Nel Piano delle Regole, si suggerisce di subordinare i nuovi interventi all'adozione di norme di risparmio energetico, come previsto nell'art. 66 delle NdA "*Disposizioni Comunali per l'incentivazione del Risparmio Energetico e dell'edilizia sostenibile*" del PTCP e nel Documento Tecnico "*Linee Guida per lo sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio*".

### **RISORSE IDRICHE**

Si precisa che, il dimensionamento degli ambiti di trasformazione, ai sensi dell'art. 47 "*Uso e tutela delle risorse idriche*" del PTCP vigente, dovrà essere effettuato anche sulla



base dell'effettiva disponibilità di dotazione idrica iniziale (disponibilità idrica/ab.) al fine di evitare l'insorgere di fenomeni di carenza idrica. Analoga valutazione dovrà essere riservata in relazione alle modalità di depurazione ed esplicitata all'interno del PGT.

Si richiama inoltre il contributo presentato dall'ATO in sede di II Conferenza di Valutazione (Prot. n. 34750 del 21.07.2010).

### **SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.)**

Al fine dell'approvazione definitiva del PGT, si ricorda il Comunicato regionale n. 107 del 26 maggio 2008 - Comunicato congiunto Direzione Generale Territorio e Urbanistica e Direzione Centrale Affari Istituzionali e Legislativo - Modalità di pubblicazione dell'avviso di approvazione del PGT.

Si fa presente che, una volta conclusa e collaudata la realizzazione del DataBase topografico per l'aggregazione "Provincia di Lecco", a cui il Comune ha aderito, i confini comunali da utilizzare per la tavola di sintesi delle previsioni di piano del PGT e per le successive pianificazioni saranno quelli certificati dai Comuni nell'ambito di tale progetto.

Si rimanda, a tal proposito, allo schema fisico dei livelli informativi di tipo A e B (aggiornamento del 21.05.2009) che integra il DDUO n. 12520 del 10 novembre 2006 "Approvazione delle linee guida per la realizzazione degli strumenti del SIT integrato per la pianificazione locale ai sensi dell'art. 3 della l.r. 12/05".

### **NOTE:**

A titolo collaborativo si segnala che:

### **DOCUMENTO DI PIANO:**

#### **ALL. 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

- Paragrafo 2.h "La sensibilità paesistica del territorio comunale" si parla erroneamente del Comune di Cesana. Si chiede pertanto di correggere tale refuso;
- Paragrafo 2.l "Il sistema delle aree agricole" in riferimento alla mappatura delle aree agricole, boscate ed ecologiche si riporta che si è *"in attesa di completare la mappatura delle eventuali criticità ed incoerenze che si manifesteranno non appena saranno acquisibili gli shapes file provinciale in tema di individuazione degli ambiti agricoli, [...]"*. Si precisa che gli shapes file provinciali sono stati consegnati al Comune di Perledo, si invita pertanto ad aggiornare tale refuso.
- Paragrafo 2.m "Il sistema delle aree boscate" si riporta che *"saranno da utilizzare gli shape files del PTCP [...] non appena gli stessi risulteranno essere efficacemente validati dalla Regione in concomitanza con la pubblicazione sul BURL Serie Inserzioni dell'avvenuta approvazione definitiva della Variante di adeguamento del PTCP"*. Come sopra detto, considerato che il PTCP è stato approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 7 del 23 e 24 marzo 2009 e pubblicato sul BURL in data 20.05.2009, si invita ad aggiornare il testo.
- Paragrafo 2.m – "Il sistema dei vincoli vigenti": nell'elencazione manca l'indicazione dei vincoli ai sensi dell'art. 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
- Paragrafo 3.c "Contenimento dell'uso del suolo" si cita l'Allegato 4.2 del Piano delle Regole non presente tra gli elaborati del PGT.



#### Allegati cartografici del Documento di Piano

- Allegato 3.1 *“Aree standard, servizi privati di interesse generale, sistema della mobilità”* si riporta cartograficamente in rosso delle campiture di aree non individuate nella legenda; si chiede pertanto di aggiornare la carta;
- Allegato 3.3 *“Sistema delle aree agricole, boschive ed ecologiche”* è rappresentata in modo non chiaramente leggibile la “rete ecologica regionale individuata dal PTR vigente”. Inoltre non risultano in cartografia le aree indicate in legenda quali “aree di tutela della biodiversità costituenti la rete ecologica comunale”.
- Allegato 3.4 *“Individuazione dei valori paesistici del territorio comunale”* vengono individuati quali “Ambiti paesaggistici di interesse provinciale” le aree pascolive. Si precisa che, sebbene alcune delle suddette aree pascolive corrispondano ad aree riconosciute dal PTCP a valenza paesaggistica, tale dicitura appare comunque fuorviante in quanto pone un'errata e limitata interpretazione delle aree provinciali effettivamente riconosciute a valenza paesaggistica. Si invita pertanto a ridefinire la dicitura.
- Allegato 3.6 *“Sistema dei vincoli vigenti”* riporta in legenda una campitura con quadrato rosso, di cui non risulta comprensibile il significato; si invita ad aggiornare la tavola.
- Allegato 4 *“Individuazione degli ambiti di trasformazione e di completamento”* si riporta, nei suddetti ambiti, la sigla VS quale Vincolo Specifico senza una numerazione. Si invita ad aggiornare la carta per permetterne una più facile lettura.

### **PIANO DELLE REGOLE**

#### **ALL. 3.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

##### **Art. 3 – Piano dei Servizi**

- In relazione all'enunciato dell'art. 3 Piano dei Servizi in cui si dichiara che: *“Il Piano dei servizi programma l'attuazione del Piano delle Regole disciplinando i tempi ed i modi di gestione delle trasformazioni del suolo e degli interventi edilizi privati ...”* si precisa che i criteri della pianificazione comunale attuativi della L.R. 12/2005 attribuiscono una diversa concezione e interazione tra Piano delle regole e Piano dei Servizi ossia *“il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale”.*



Art. 8 – Interventi convenzionati relativi ad aree libere e/o edificate:

- In relazione agli interventi su aree libere e/o edificate l'articolo rimanda all'art. 60 corrispondente ai Vincoli specifici citando. Si precisa che tale articolo riguarda invece le "ZONE V 2 - AREE BOSCHIVE", per cui si invita ad aggiornare tale refuso.

Art. 19 – Sostenibilità dell'assetto insediativo comunale, volumetrie compensative, perequative e d'incentivazione

- In relazione al quarto paragrafo in cui si specifica che *"solo le variazioni e le integrazioni aventi contenuti di rilevanza sovra locale dovranno essere preventivamente condivise dalla Provincia, che esprimerà specifiche osservazioni alle corrispondenti configurazioni adottate, in forma di Verbale della Conferenza di Servizi appositamente convocata dal Sindaco in sede di espletamento della procedura VAS del Documento di piano o di variazione del piano delle regole, a cui faranno seguito le corrispondenti controdeduzioni comunali da esprimere in sede di approvazione definitiva del provvedimento amministrativo"*, si annota che le procedure di variante degli strumenti urbanistici sono disciplinate dai disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i. a cui si rimanda.
- Nel paragrafo "Volumetrie perequative" vi è un rimando all'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, che è stato abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001.

## **PIANO DEI SERVIZI**

### **ALL. 3 REGISTRO D'USO**

L'elaborato, che specifica i criteri applicativi delle norme del Piano delle Regole, risulta essere un documento di indirizzi per la predisposizione del registro piuttosto che il registro stesso. Al fine di evitare fraintendimenti, si suggerisce di rinominare tale elaborato e di evitare ripetizioni di medesimi contenuti tra Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

Lecco, 2 febbraio 2011

Il Funzionario Istruttore  
f.to Dott.ssa Sandra Zappella

Il Dirigente  
f.to Arch. Ernesto Crimella