



# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO (LC)

CAP 23826 Piazza L. Da Vinci n. 6 - Tel. 0341708111 - fax 0341700337

C.F. P.I. 00629950130 – sito [www.mandellolario.it](http://www.mandellolario.it)

e.mail [info@mandellolario.it](mailto:info@mandellolario.it) – pec [comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it)

## Dichiarazione di sintesi

Ai sensi dell'art. 9. Direttiva 2001/42/CE e del punto 5.16. DCR 0351 del 13 marzo 2007, secondo lo schema proposto dalla scheda H dell'allegato 1 alla DGR 6420/2007

COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO  
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE Consiglio  
N. 58 IN DATA 20.12.12

### **1. Riepilogo sintetico del processo integrato del DDP e della VAS**

#### ***Quadro conoscitivo dello stato dell'ambiente***

Il comune di Mandello del Lario presenta caratteristiche socio-economiche e territoriali molto articolate che rendono il processo di pianificazione particolarmente complesso e delicato. Emergono quattro temi, trasversali alle domande e alle esigenze del territorio, di particolare interesse per il processo di pianificazione:

- il sistema ambientale, con i due SIC e la ZPS (IT IT2030001 GRIGNA SETTENTRIONALE, IT2030002 GRIGNA MERIDIONALE, IT2030601 GRIGNE) che rappresentano un patrimonio naturale di assoluta ricchezza nel panorama della conca lariana;
- il sistema della mobilità, il territorio in oggetto è infatti interessato da infrastrutture di lunga percorrenza, oltre alla normale rete locale;
- il sistema economico, con la potenziale richiesta di ampliamento e/o rilocalizzazione degli insediamenti produttivi;
- il sistema residenziale e dei servizi, per il quale si rende necessario porre attenzione a strumenti quali la perequazione, l'incentivazione e la compensazione.

Le fonti di riferimento prese in esame per l'elaborazione del quadro conoscitivo del territorio comunale sono state le seguenti:

- Studi propedeutici al PGT.
- Informazioni, studi e documenti forniti dagli uffici tecnici comunali.
- Altri studi/analisi disponibili a livello sovracomunale (documentazione ufficiale fornita da Regione, Provincia, ARPA, etc).
- Sopralluoghi di verifica a integrazione delle analisi ambientali e territoriali.

#### ***Criteri di compatibilità e obiettivi specifici***

La fase valutativa ha preso avvio dall'individuazione dei criteri di compatibilità ambientale utilizzati a supporto della stima degli effetti ambientali delle azioni di piano.

La valutazione del Documento di Piano è stata riferita ad una serie di indicatori ambientali.

Per la valutazione delle azioni di Piano (dalla relazione del Documento di Piano):

- i criteri di sostenibilità promossi dall'unione Europea
- gli obiettivi generali e i temi di parallelismo del PTCP
- alcune delle tematiche di analisi individuate nella VAS del PTCP attraverso una serie di indicatori ambientali specifici per il territorio comunale.

Gli obiettivi del DdP sono fissati in principi ispiratori generali che vengono opportunamente declinati nel piano delle Regole e nel Piano dei Servizi:

- salvaguardia ambientale
- contenimento dell'uso del suolo
- valorizzazione della qualità del sistema insediativo (anche dal punto di vista energetico)
- valorizzazione del sistema agricolo e turistico/ricettivo



# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO (LC)

CAP 23826 Piazza L. Da Vinci n. 6 - Tel. 0341708111 - fax 0341700337

C.F. P.I. 00629950130 – sito [www.mandellolario.it](http://www.mandellolario.it)

e.mail [info@mandellolario.it](mailto:info@mandellolario.it) – pec [comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it)

La declinazione in obiettivi/azioni è riconducibile alle tematiche di riferimento individuate in premessa, entro cui sono collocati in modo univoco anche se, sovente, riferibili a più tematiche :

- AMBIENTE
  1. potenziamento della connettività ambientale e della biodiversità attraverso la costruzione di una rete ecologica
  2. valorizzazione delle risorse paesaggistiche e naturali diffuse nel territorio
  3. valorizzazione delle aree di frangia al consolidato che, con la loro forte connotazione antropico-agricola, caratterizzano fortemente dal punto di vista paesaggistico una parte significativa del territorio comunale
  4. corretta gestione delle aree boscate
  5. individuazione e tutela degli insediamenti produttivi agricoli esistenti
  6. promozione dell'agricoltura multifunzionale e dei mercati dei produttori agricoli
  7. riconoscimento alle aree agricole della valenza paesistico ambientale e di presidio al consumo di suolo
  8. ubicazione degli ambiti di trasformazione a ridosso delle aree già urbanizzate e nelle zone a minore vocazione agricola
- MOBILITA'
  1. risoluzione di alcuni punti critici viabilistici a vantaggio del territorio comunale e in funzione anche del sistema sovralocale
  2. individuazione e, ove possibile, integrazione del sistema ciclopedonale
  3. censimento e valorizzazione dei tracciati storici di collegamento dei nuclei frazionali e delle aree agricole
- ATTIVITA' PRODUTTIVE
  1. mantenimento delle attività economiche esistenti (commercio, industria, artigianato, turismo)
  2. promozione della compatibilità degli insediamenti produttivi con l'ambiente urbano e con il sistema socio-economico ed ambientale
  3. potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva di iniziativa privata
  4. esclusione di ampliamenti delle aree a destinazione prevalentemente logistica/produttiva
- QUALITA' RESIDENZIALE
  1. valorizzazione dell'identità storico-culturale dei centri storici e dei nuclei frazionali
  2. progettazione organica di spazi e luoghi pubblici entro i vecchi nuclei
  3. attuazione di nuove edificazioni rispondenti ad obiettivi precisi di ricucitura del tessuto edilizio esistente ed in rapporto alla funzionalità degli assi viabilistici su cui queste si attestano
  4. valutazione di alcune possibili modifiche alla pianificazione attuativa definita nel vigente PRG
  5. valutazione della possibile riconversione del patrimonio rurale dismesso anche per gli elementi puntuali che compongono il territorio esterno all'urbanizzato
  6. promozione della qualità e valorizzazione del sistema insediativo anche dal punto di vista energetico e dell'impatto paesaggistico
- QUALITA' DELLA VITA
  1. concentrazione degli insediamenti finalizzata alla ottimizzazione d'uso di infrastrutture e servizi
  2. tutela della salute attraverso la riconversione dei processi produttivi che producono agenti inquinanti
  3. recepimento della zonizzazione acustica (in corso di redazione) con l'adozione delle eventuali misure mitigative
- SERVIZI
  1. riqualificazione diffusa di spazi e di servizi che soddisfino bisogni individuali e collettivi



# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO (LC)

CAP 23826 Piazza L. Da Vinci n. 6 - Tel. 0341708111 - fax 0341700337

C.F. P.I. 00629950130 – sito [www.mandellolario.it](http://www.mandellolario.it)

e.mail [info@mandellolario.it](mailto:info@mandellolario.it) – pec [comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it)

2. potenziamento dell'offerta di servizi per l'infanzia e per l'istruzione
3. creazione di strutture di iniziativa pubblica per la ricettività low cost
4. creazione di un polo per attività sportive di rilevanza comunale e sovracomunale
5. recepimento delle risultanze del Piano di Commercio in itinere ed adeguamento delle esigenze commerciali (di piccola e media distribuzione)

Vengono inoltre proposti i meccanismi di perequazione, incentivazione, compensazione:

La **perequazione urbanistica** è incentrata su un'equa ed uniforme distribuzione dei diritti edificatori, indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune. Il fondamento della perequazione è che non si realizzi alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità o, più in generale, della qualità ambientale degli insediamenti e dalla capacità di migliorare la qualità urbana. All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto, nonché tra comparti in cui le previsioni di piano prevedono incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote.

Il meccanismo della **compensazione** è finalizzato a consentire la demolizione delle volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica, paesistico/ambientale e viabilistica del Piano di Governo del Territorio. L'istituto della compensazione può diventare pertanto una preziosa risorsa nei processi di riqualificazione (anche di aree storiche), in quanto consente la delocalizzazione di volumi in aree con minori problematiche di tipo morfologico e ambientale.

Si definiscono inoltre i criteri per l'applicazione dell'istituto dell'**incentivazione**, che consiste nel riconoscimento di *bonus* urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni qualitative e quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi).

## **Fase valutativa**

Nel rapporto ambientale la valutazione degli obiettivi e delle azioni di piano, nonché la rispondenza delle stesse agli indicatori scelti, è stata attuata attraverso la redazione di una matrice che ne ha individuato le positività e negatività dirette ed indirette, esplicitate sia (in orizzontale) per ogni singola azione, che (in verticale) per ogni criterio / indicatore.

L'analisi delle schede di valutazione di ogni ambito di trasformazione proposto ha avuto l'obiettivo di esplicitarne le criticità sia intrinseche (legate all'area oggetto di trasformazione) che estrinseche (riguardando gli ambiti circostanti).

La valutazione ha espresso criticità differenti, e ha permesso di definire gli interventi di mitigazione e di compensazione necessari a ridurre le ricadute delle azioni pianificatorie.

## **2. Soggetti coinvolti, consultazioni effettuate e partecipazione del pubblico**

Il processo di formazione del documento di piano e della sua contemporanea valutazione ambientale ha coinvolto i soggetti, pubblici, privati e portatori di interessi diffusi mediante:

- incontri con la Provincia
- consultazioni con il Consiglio Comunale e con la Giunta;

pubblicizzazione delle informazioni mediante:



# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO (LC)

CAP 23826 Piazza L. Da Vinci n. 6 - Tel. 0341708111 - fax 0341700337

C.F. P.I. 00629950130 – sito [www.mandellolario.it](http://www.mandellolario.it)

e.mail [info@mandellolario.it](mailto:info@mandellolario.it) – pec [comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it)

- pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento su un quotidiano a tiratura locale;
- manifesti affissi nelle bacheche comunali;
- assemblee pubbliche informative sul documento di piano;
- pubblicazione degli elaborati della bozza del documento di piano e del rapporto ambientale sul sito istituzionale;
- conferenze di servizio per la valutazione ambientale strategica con la partecipazione delle autorità competenti in materia ambientale, degli enti territoriali e delle associazioni che operano sul territorio.

### **3. Informazioni sulle consultazioni effettuate, sulla partecipazione, sui contributi ricevuti e sui pareri espressi**

La giunta comunale ed in particolare l'assessorato all'edilizia e urbanistica sono stati punto di riferimento durante tutto l'iter di stesura del PGT. Si sono tenuti numerosi incontri durante i quali sono emerse considerazioni recepite poi negli atti del documento di piano.

In particolare, a seguito delle conferenze di valutazione e alle osservazioni pervenute in seguito all'adozione da parte degli enti territorialmente competenti, si precisa, con riferimento alla versione adottata, quanto segue:

- è stata modificata la relazione Documento di Piano con integrazione del capitolo relativo alla verifica di coerenza con il PTR;
- si è provveduto all'integrazione delle Norme attuative nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi con alcune esplicitazioni e approfondimenti nella relazione del Documento di Piano;
- sono state realizzate ex novo alcune cartografie richieste dalla Regione Lombardia;
- si è provveduto alla modifica/integrazione delle cartografie segnalate come poco chiare o con imprecisioni;
- si è provveduto alla revisione delle tabelle di dimensionamento degli abitanti teorici con modifica delle relazioni di Documento di Piano e di Piano dei Servizi;
- è stata predisposta un'integrazione per quanto concerne l'area dei Resinelli (piano d'area) con modifica delle norme prescrittive del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- sono state modificate le schede relative ad alcuni ambiti di trasformazione nel Documento di Piano;
- sono state modificate le schede relative ad alcuni piani attuativi nel Piano delle Regole;
- è stata data maggiore visibilità alla sentieristica di rilievo, in particolare al sentiero del Viandante nel Piano delle Regole;
- è stata inserita nel Piano delle Regole la norma riguardante la maggiorazione del contributo di costruzione nel caso di consumo di suolo agricolo nello stato di fatto;
- è stata integrata la norma di Piano delle Regole con elementi prescrittivi di mantenimento e miglioramento dei SIC.

### **4. Alternative/strategie di sviluppo e motivazioni/ragioni per le quali è stata scelta la proposta di PGT**

Il PGT di Mandello del Lario individua dodici ambiti di trasformazione.

Per quanto riguarda AT01, AT06, AT09, AT11 e AT12, si tratta di aree essenzialmente localizzate ai margini dei sistemi edificati (e in aree centrali oggetto di riqualificazione) che completano, definiscono e rafforzano i bordi della città urbanizzata e ridefiniscono alcune parti del tessuto consolidato ormai in disuso, confrontandosi con il sistema agricolo urbano e fluviale. Sono ambiti che rivestono un ruolo rilevante nell'attuazione delle politiche di intervento di Piano e sono destinati a edificazioni di carattere



# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO (LC)

CAP 23826 Piazza L. Da Vinci n. 6 - Tel. 0341708111 - fax 0341700337

C.F. P.I. 00629950130 – sito [www.mandellolario.it](http://www.mandellolario.it)

e.mail [info@mandellolario.it](mailto:info@mandellolario.it) – pec [comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it)

prevalentemente residenziale, commerciale e di servizio; vengono disciplinati dal principio generale di osservanza degli obiettivi strategici comunali e sovracomunali.

Gli ambiti AT02, AT03, AT04, AT05, AT07, AT08, AT10 sono interessati da processi di trasformazione che richiedono opportuni interventi di riqualificazione, ristrutturazione e riassetto del territorio comunale per incidere sulla riorganizzazione complessiva del territorio. Generalmente sono ambiti localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato o in alcuni casi in situazioni di frangia, per i quali si delinea una ridefinizione dei Piani Attuativi definiti dal PRG vigente. Si tratta dunque di ambiti che partecipano in maniera diffusa alla riqualificazione della città e sono di dimensioni più ridotte rispetto ai precedenti.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi; in alcune schede viene stabilita la tipologia di Piano. E' consentito, in sede di approvazione del Piano Attuativo, operare modifiche della perimetrazione dell'ambito che non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento.

In termini quantitativi, le aree di trasformazione individuate dal PGT ammontano complessivamente a 140.373,11 mq, dei quali 24.739,26 mq sono destinati a funzioni residenziali, 64.401,76 mq destinati a servizi, 39.345,39 mq (di cui 19.165,33 sul lago per infrastrutture lacuali) destinati a funzioni turistico/ricettive, 7.093,66 mq destinati ad attività artigianale di servizio e attività industriale e 4.793,04 destinati ad attività commerciali.

Il PGT prevede inoltre la possibilità di assegnazione di incentivi volumetrici, stabilendo una soglia nel quinquennio di validità del Documento di Piano pari al 15% di incremento della slp sulla base di una serie di criteri quali:

- diminuzione delle emissioni;
- contenimento dei consumi energetici;
- qualità architettonica e qualità urbanistica dell'intervento
- produzione di energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- comfort ambientale dell'edificio;
- qualità degli spazi comuni;
- previsione di quote di edilizia convenzionata;
- contributo alla realizzazione di servizi per la collettività.

Di fatto quasi tutti gli ambiti risultano interni al perimetro del consolidato, eccetto l'AT11 di ben 45855 mq; per la dimensione rilevante può essere considerata esterna anche la parte settentrionale dell'AT01 (AT01-1) pari a 25561 mq.

Il totale delle trasformazioni esterne al consolidato ammonterebbe a 71416 mq; va peraltro considerata la situazione originale degli ambiti: mentre infatti per l'AT01-1 si tratta di superfici a prato o comunque investite ad agricoltura marginale e quindi ci si trova di fronte ad un reale consumo di suolo, per l'AT11 si tratta di aree cavate e di superfici idriche; ferma restando la potenziale criticità degli interventi, di fatto non si produce consumo di suolo in quest'ultimo caso.

Il totale di suolo consumato con le attuali previsioni di piano ammonterebbe in buona sostanza a poco più di 25000 mq adibiti a servizi (attrezzature sportive).

Per quanto riguarda lo svicolo sulla SS 36, la provincia di Lecco ha elaborato un'ipotesi progettuale riguardo la sua ubicazione. La soluzione prospettata vede la realizzazione dei due innesti all'altezza dell'esistente area di servizio, con la realizzazione ex-novo di un tratto di strada immediatamente a monte della ss36 e con adeguamento di tracciati già esistenti.

Per quanto riguarda l'area del "Pian dei Resinelli", occorre evidenziare come sia di fatto impossibile pensare ad una pianificazione che non sia sovracomunale. Su tale area insistono infatti i comuni di Lecco, Mandello del Lario, Abbadia Lariana e Ballabio; e sembra pertanto opportuno che tutta l'area venga gestita in



# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO (LC)

CAP 23826 Piazza L. Da Vinci n. 6 - Tel. 0341708111 - fax 0341700337

C.F. P.I. 00629950130 – sito [www.mandellolario.it](http://www.mandellolario.it)

e.mail [info@mandellolario.it](mailto:info@mandellolario.it) – pec [comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it)

convenzione a partire dagli allacciamenti fognari e dall'acquedotto, vista la vulnerabilità del sottosuolo calcareo e soggetto a carsismo.

Con riferimento alla suddivisione in ambiti territoriali, si osserva quanto segue:

- gran parte degli ambiti di trasformazione sono interni al consolidato, solo parte dell'AT01 e tutto l'AT11 possono essere considerati realmente esterni;
- praticamente tutti i piani attuativi possono essere considerati interni al consolidato (eccettuato PA8);
- viene genericamente individuato un "Piano d'area Resinelli", senza ulteriori specifiche;
- la rete ecologica individuata nel DdP non produce effetti significativi nel PR;
- gli ambiti di interesse naturalistico coincidono grosso modo con le aree boscate, ma di fatto queste non sono ben leggibili e non risultano articolate secondo il PIF;
- sono individuate categorie di ambiti agricoli, tra cui aree produttive e di rilevanza ambientale che richiederebbero una maggiore leggibilità.

## **5. Modalità di integrazione delle considerazioni ambientali, e delle indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale**

La valutazione del DDP del PGT è avvenuta in corso d'opera, in stretta collaborazione tra amministrazione comunale, progettista PGT e redattore VAS, consentendo di recepire direttamente nel DDP le indicazioni emerse dal rilevamento ambientale e le segnalazioni derivanti dalle conferenze di valutazione.

Le scelte progettuali sono state di volta in volta verificate fino alla formalizzazione della tavola degli ambiti territoriali, documento di sintesi di buona parte del lavoro.

### **Integrazione tra VAS e DDP in fase di analisi**

I risultati delle indagini condotte sull'ambiente nell'ambito del Quadro Conoscitivo dello Stato dell'Ambiente sono stati utilizzati a supporto delle strategie di PGT.

Sono state realizzate le verifiche di coerenza esterna, con particolare attenzione alle componenti derivanti dalla pianificazione sovraordinata (PTCP, SIC e ZPS, PIF).

### **Integrazione tra VAS e DDP in fase di valutazione**

La valutazione della criticità degli ambiti di trasformazione ha condotto alla verifica di coerenza interna, con particolare attenzione alle peculiarità ambientali e territoriali delle aree in questione e del loro contesto di inserimento.

La valutazione dei potenziali effetti ambientali degli obiettivi e delle azioni promosse dal DDP ha condotto alla formalizzazione di una valutazione, con l'esplicitazione delle carenze individuate.

## **6. Dichiarazione di accoglimento del parere motivato**

Nel rapporto ambientale e del DDP è stato recepito in buona parte il parere motivato espresso dall'autorità competente per la VAS, introducendo gran parte degli adeguamenti necessari ad ottemperare alle prescrizioni contenute in detto parere riferite alle richieste dell'ARPA e della Provincia in sede di conferenza di servizi, in particolare nel rapporto ambientale sono state recepite le indicazioni emerse per il sistema di monitoraggio.

Parte delle indicazioni formulate da ARPA in sede di conferenza di valutazione sono state recepite nella normativa tecnica del piano delle regole.



# COMUNE DI MANDELLO DEL LARIO (LC)

CAP 23826 Piazza L. Da Vinci n. 6 - Tel. 0341708111 - fax 0341700337

C.F. P.I. 00629950130 – sito [www.mandellolario.it](http://www.mandellolario.it)

e.mail [info@mandellolario.it](mailto:info@mandellolario.it) – pec [comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.mandellolario@pec.regione.lombardia.it)

## **7. Monitoraggio**

Nell'ambito della VAS del DDP vengono proposte due tipologie di monitoraggio:

- il monitoraggio dell'attuazione delle azioni urbanistiche finalizzato alla verifica degli effetti ambientali degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati e al controllo del grado di raggiungimento degli obiettivi di piano nell'intero territorio comunale;
- il monitoraggio delle componenti ambientali del territorio con particolare attenzione alle criticità emerse dal quadro conoscitivo.

Per la prima tipologia, si prevede di fare esplicito riferimento alle schede di valutazione dei singoli ambiti fornendo una stima della quantità e della qualità delle attuazioni, con l'obiettivo di preventivare (verifica ante intervento) e dimostrare (verifica post intervento) il grado di interferenza ambientale delle azioni urbanistiche e l'efficacia delle mitigazioni previste.

Per quanto riguarda la seconda tipologia viene proposta una serie di indicatori finalizzati al monitoraggio delle singole componenti ambientali con particolare attenzione agli aspetti di rilevanza, emergenza, criticità individuati nel rapporto ambientale.

In particolare gli indicatori fanno riferimento alle seguenti tematiche: popolazione, qualità dell'aria, clima, acqua, suolo, natura, mobilità, rifiuti, energia, produzioni di qualità, turismo, assetto del consolidato, rumore.

Mandello del Lario, 14 dicembre 2012

**AUTORITA' PROCEDENTE**  
Il Responsabile di Struttura n. 7  
Edilizia Privata e Urbanistica  
(Architetto Ileana Benegiamo)

