



## **Comune di Lomazzo**

*Provincia di Como*

Giovanni Rusconi  
Sindaco

Marina Bellegotti  
Segretario Comunale

Elena Sala  
Responsabile Settore Edilizia Privata e Urbanistica

Laura Ferrari  
Progettista incaricata

adozione  
delibera C.C. n. 25 del 10.10.2023

approvazione  
delibera C.C. n.        del

pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi  
n.        del

# VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## **PROPOSTA CONTRODEDUZIONI**

### **02**

## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PREMESSA .....</b>  | <b>4</b>  |
| Note per la lettura della proposta di controdeduzione.....   | 5         |
| <b>parte prima.....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>pareri di compatibilità .....</b>   | <b>6</b>  |
| PARERE N. 1 .....  | 7         |
| Compatibilità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Como.....   | 7         |
| PARERE N. 2 .....  | 19        |
| Parere di Regione Lombardia relativo all'aggiornamento della Componente geologica del PGT<br>comprensiva di proposta di modifica alle aree PAI-PGRA..... | 19        |
| <b>parte seconda .....</b>   | <b>21</b> |
| <b>pareri per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale .....</b>   | <b>21</b> |
| PARERE N. 3 .....  | 22        |
| Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente .....  | 22        |
| <b>parte terza .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>osservazioni altri enti ed emendamenti d'ufficio .....</b>  | <b>23</b> |
| OSSERVAZIONE N. A .....  | 24        |
| Consorzio Parco del Lura .....   | 24        |
| EMENDAMENTI D'UFFICIO N. B.....  | 30        |
| <b>parte quarta.....</b>   | <b>34</b> |
| <b>osservazioni .....</b>  | <b>34</b> |
| OSSERVAZIONE N. 1 .....  | 35        |
| OSSERVAZIONE N. 2 .....  | 37        |
| OSSERVAZIONE N. 3 .....  | 39        |
| OSSERVAZIONE N. 4 .....  | 42        |
| OSSERVAZIONE N. 5 .....  | 44        |
| OSSERVAZIONE N. 6 .....  | 45        |
| OSSERVAZIONE N. 7 .....  | 47        |
| OSSERVAZIONE N. 8 .....  | 49        |
| OSSERVAZIONE N. 9 .....  | 50        |
| OSSERVAZIONE N. 10 .....   | 51        |
| OSSERVAZIONE N. 11 .....   | 52        |
| OSSERVAZIONE N. 12 .....   | 55        |
| OSSERVAZIONE N. 13 .....   | 56        |
| OSSERVAZIONE N. 14 .....   | 57        |
| OSSERVAZIONE N. 15 .....   | 61        |

|                          |    |
|--------------------------|----|
| OSSERVAZIONE N. 16 ..... | 62 |
| OSSERVAZIONE N. 17 ..... | 64 |
| OSSERVAZIONE N. 18 ..... | 65 |
| OSSERVAZIONE N. 19 ..... | 67 |
| OSSERVAZIONE N. 20 ..... | 71 |
| OSSERVAZIONE N. 21 ..... | 74 |
| OSSERVAZIONE N. 22 ..... | 76 |
| OSSERVAZIONE N. 23 ..... | 79 |
| OSSERVAZIONE N. 24 ..... | 80 |

## PREMESSA

La Variante generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Lomazzo è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 25 del 10.10.2023, di cui all'avviso pubblicato sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 18/10/2023 e sul quotidiano "Il Giornale" sempre il giorno 18/10/2023.

La Variante al PGT è stata depositata presso la Segreteria Comunale, ai sensi dell'articolo 13 comma 4 della L.R. 12/2005, per un periodo di trenta giorni consecutivi, a far data dal 18.10.2023, ai fini della presentazione delle osservazioni nei successivi 30 giorni, entro il 18.12.2023.

A seguito del deposito e della pubblicazione degli atti di Variante al PGT, sono state presentate n. 24 osservazioni, di cui n. 4 pervenute fuori termine.

Con Provvedimento dirigenziale n. 30/2024 del 13.02.2024 - Settore Tutela Ambientale e Pianificazione del Territorio, pervenuto al Comune di Lomazzo con nota prot. 3745 del 14.02.2024, Provincia di Como ha espresso parere di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

In data 14.12.2023, con nota prot. 29165, è stato acquisito il parere dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (ARPA), relativamente agli aspetti di tutela ambientale, ai sensi dell'art. 13 comma 6 della L.R. 12/2005.

Entro i termini di cui all'art. 13 comma 6 della L.R.12/2005 non risulta pervenuto il parere dell'Agenzia di Tutela della Salute dell'Insubria (ATS) relativamente agli aspetti di tutela igienico-sanitaria e, pertanto, si intende reso favorevolmente.

In data 06.02.2024 con nota a prot. 3129 è stato acquisito il parere da parte di Regione Lombardia in merito all'aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio.

In data 18.12.2023, con nota prot. 29526, è stata acquisita l'osservazione del Consorzio Parco del Lura.

In data 03.02.2024, con nota prot. 2876, è stato acquisito il parere dell'Agenzia di Tutela della Salute della Provincia di Como (ATS) relativamente all'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti.

In data 15.02.2024, con nota prot. 3894 è stato acquisito il parere dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (ARPA) relativamente all'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti.

In data 08.03.2024 con nota a prot. 5958/6/1 sono state presentate comunicazioni d'ufficio in merito alla Variante Generale al PGT adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 10/10/2023.

Successivamente alla chiusura del termine del 18.12.2024 si è provveduto alla catalogazione delle osservazioni, in ordine di presentazione con riferimento al numero di protocollo, e all'istruttoria delle stesse.

Gli esiti dell'istruttoria sono stati restituiti attraverso una scheda sintetica per ciascuna osservazione contenente, oltre ai dati di carattere amministrativo, una sintesi delle richieste effettuate, disaggregate in specifici punti laddove necessario, la relativa proposta di controdeduzione e, in ultimo, l'indicazione delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante generale al Piano di Governo del Territorio a seguito dell'accoglimento o parziale accoglimento delle osservazioni.

I pareri espressi da Provincia di Como e Regione Lombardia sono stati istruiti e controdedotti con modalità analoga alle osservazioni pervenute, allo stesso modo dei pareri acquisiti dall'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (ARPA) dall'Agenzia di Tutela della Salute della Provincia di Como (ATS) e all'osservazione del Consorzio Parco del Lura.

Sulla base di questa impostazione metodologica, i criteri adottati per la valutazione di ciascuna osservazione sono stati di stretta coerenza con i contenuti e l'oggetto della Variante generale al Piano di Governo del Territorio. A partire dall'istruttoria comparata, per ciascuna osservazione, eventualmente disaggregata in più punti, è stata definita una proposta di controdeduzione sulla base delle seguenti risposte:

- accogliere
- parzialmente accogliere
- non accogliere.

#### Note per la lettura della proposta di controdeduzione

Le schede sintetiche riferite alle proposte di controdeduzione riportano le informazioni di seguito elencate:

- numero di protocollo generale del Comune e data di ricezione del parere/osservazione;
- nome dell'ente competente o dell'osservante;
- dati identificativi dell'area oggetto di parere ed osservazione;
- sintesi del parere e dell'osservazione, eventualmente suddivisa in più richieste;
- proposta di controdeduzione per ciascuna richiesta formulata nel parere ed osservazione;
- tipo di provvedimento proposto in relazione alla proposta di controdeduzione (accogliere, parzialmente accogliere, non accogliere);
- eventuali modifiche da apportare agli atti della Variante generale al PGT, conseguenti all'accoglimento totale o parziale dei pareri e delle osservazioni controdedotte.

Per le parti testuali di relazioni e norme vengono indicate in *corsivo* le parti di testo da inserire in aggiunta, in ~~barrate~~ le parti del testo da cancellare.

Con riferimento alle sole cartografie vengono invece indicati gli elaborati oggetto di modifica con la relativa numerazione e denominazione, riportando laddove necessario gli stralci riferiti alle sole parti oggetto di modifica.

parte prima  
**pareri di compatibilità**

## PARERE N. 1

### Compatibilità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Como

(Provvedimento dirigenziale n. 30/2024 del 13.02.2024 - Settore Tutela Ambientale e Pianificazione del Territorio, protocollo Comune di Lomazzo n. 3745 del 14.02.2024)

#### oggetto parere (sintesi)

Con riferimento ai contenuti della Variante generale al PGT, il parere attesta:

- 1) la compatibilità con il PTCP della variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, ai relativi documenti di attuazione e procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), adottata dal Comune di Lomazzo (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 ottobre 2023, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni riportate nell'Allegato A, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che il Comune è tenuto a recepire apportando le conseguenti modificazioni agli strumenti di pianificazione adottati, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- 2) la coerenza della variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, ai relativi documenti di attuazione e procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), adottata dal Comune di Lomazzo (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 ottobre 2023, con l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014, a condizione che vengano recepite le prescrizioni riportate nell'Allegato B, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, apportandole conseguenti modificazioni allo strumento di pianificazione adottato.

Il parere rimanda poi alle prescrizioni e ai suggerimenti indicati negli Allegati A e B, di seguito sintetizzati.

#### Allegato A / prescrizioni

##### *P1) 4.1 Gli ambiti di nuova espansione in relazione ai limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP*

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dalla LR 31/14 e dall'Integrazione del PTR in materia di riduzione del consumo di suolo, la SAE residua pari a 30.293 mq e la SAE residua aggiuntiva (attribuita dal PTCP a Lomazzo in qualità di polo attrattore) è pari a 36.145 mq potranno essere utilizzate quale quantità di riferimento per le successive modifiche al PGT che interessano la rete ecologica provinciale, con eventuale possibilità di attivare i criteri premiali di cui all'art. 40 del PTCP.

P1a) È necessario aggiornare le tabelle contenute nella "Relazione generale" con i dati sopra riportati che si riferiscono alle superfici degli ambiti indicate nella documentazione integrativa pervenuta in data 09/02/2024 (agli atti prot. 6679).

#### proposta di controdeduzione

P1a) Con riferimento al ricalcolo della superficie delle aree di espansione (S.A.E.) condotta da Provincia, si procederà ad aggiornare le tabelle contenute nella Relazione di piano (O1DP) adottata e, conseguentemente, i dati contenuti nelle parti descrittive delle medesime tabelle.

#### modifiche agli atti di Variante al PGT

DP01– Relazione di piano

P1b) Nella tavola 9PR "Sostenibilità insediativa PTCP" occorre:

- ricondurre in legenda la voce "area non urbanizzata" alla rete ecologica del PTCP;

- verificare la perimetrazione dell'ambito ACP1 (ex AC1) di cui alla Variante parziale al PGT approvata nel 2023 (in quanto non tutto il comparto determinava consumo di suolo) e di indicare le aree boscate restituite alla rete ecologica con la citata Variante del 2023 a seguito di indagine forestale di dettaglio.

#### proposta di controdeduzione

P1b) Nel merito della prescrizione si procederà ad aggiornare i contenuti della tavola 9PR "Sostenibilità insediativa PTCP" adottata, rispetto a quanto indicato nel parere.

#### modifiche agli atti di Variante al PGT

PR09 – Sostenibilità insediativa Ptcp (1:5000)

#### *P1c) 4.2 La rete ecologica*

La Variante generale al PGT individua nell'elaborato 3PS lo schema della rete ecologica comunale, sovrapponendo lo schema della rete ecologica regionale, della rete ecologica provinciale e della rete ecologica comunale stessa. Come evidenziato nel precedente paragrafo, la Variante al PGT apporta modifiche sia in riduzione che in estensione alla rete ecologica del PTCP. Non tutte queste modifiche sono state recepite nell'elaborato citato, con particolare riferimento a quelle che si configurano come restituzioni alla rete ecologica stessa.

Si chiede pertanto di aggiornare la perimetrazione della tavola 3PS "Rete ecologica comunale" sulla scorta delle previsioni di trasformazione stralciate dalla Variante in oggetto e dalla Variante parziale al PGT del 2023 e di rendere coerente le perimetrazioni contenute in tale elaborato con la tavola 9PR "Sostenibilità insediativa PTCP".

#### proposta di controdeduzione

P1c) In ordine alla rete ecologica si procederà ad aggiornare i contenuti dell'elaborato 3PS, riconducendo alla rete ecologica provinciale le porzioni stralciate degli ex ambiti TRA, TR5 e TRP1, oltre ai comparti boscati di cui all'indagine forestale contenuta nella Variante parziale al PGT del 2023, dando coerenza conseguentemente anche all'elaborato 9PR.

#### modifiche agli atti di Variante al PGT

PS03 – Rete ecologica comunale (1:5000)

PR09 – Sostenibilità insediativa Ptcp (1:5000)

#### *P1d) 4.3 Il paesaggio*

Il PTCP non individua elementi di rilevanza paesaggistica nel territorio comunale di Lomazzo.

Le tavole 03PGT e 04PGT individuano rispettivamente i vincoli e la sensibilità paesaggistica del territorio comunale. I contenuti del PGT risultano in linea generali coerenti con il PTCP, fatta salva la necessità di individuare nelle norme del PGT specifiche disposizioni di tutela per la sentieristica storica.

#### proposta di controdeduzione

P1d) Nel merito della richiesta si osserva che l'art. 12 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole è già specificatamente riferito alla disciplina dei "percorsi e visuali di interesse storico paesistico", rispetto ai quali il piano indica che "la permanenza, la continuità e la leggibilità dei tracciati originari è da considerare di per sé valore meritevole di tutela".

#### *P1e) 4.4 La rete viaria*

In relazione al nuovo tracciato viabilistico di collegamento tra lo svincolo dell'autostrada A9 e la rotatoria che conduce al sottopasso ferroviario, richiamate anche le criticità evidenziate nel

parere espresso dal Consorzio Parco del Lura, si chiede di inserire una norma nel PGT che indirizzi la progettazione verso:

- una traslazione il più possibile il tracciato verso sud, valutando l'utilizzo del tracciato esistente, opportunamente adeguato, di via Liguria;
- l'inserimento di una fascia a verde finalizzata ad incrementare la funzionalità del corridoio ecologico a seguito della realizzazione dell'intervento, la cui ampiezza dovrà essere opportunamente dimensionata in fase progettuale.

#### proposta di controdeduzione

P1e) Nel merito della prescrizione si evidenzia innanzitutto che il nuovo tracciato viabilistico di collegamento tra lo svincolo dell'autostrada A9 e la rotatoria che conduce al sottopasso ferroviario, individuato dalla Variante quale "corridoio di salvaguardia infrastrutturale", sostituisce quanto precedentemente indicato dal vigente PGT a seguito dell'Accordo di Programma (AdP) finalizzato alla realizzazione della cosiddetta "Variante di Cadorago".

Il tracciato proposto dalla Variante mira a configurare una alternativa alla precedente soluzione, ritenuta maggiormente invasiva, a fronte dell'obiettivo della minimizzazione del consumo di suolo e della minore frammentazione della rete ecologica. Non esiste ancora un tracciato stradale definitivo; la Variante individua, infatti, un "corridoio di salvaguardia infrastrutturale" finalizzato a dare attuazione all'obiettivo assunto dall'Accordo di Programma, ovvero alla necessità di collegare l'intersezione rotatoria attestata sullo svincolo autostradale di Lomazzo nord a quella in previsione riferita al progetto di by-pass della linea ferroviaria.

Si osserva che il corridoio è stato individuato tenuto conto dei vincoli generati dalla collocazione delle due rotatorie e dell'ambito di rigenerazione coinvolto dal progetto del nuovo sottopasso ferroviario.

Fatte queste premesse si procederà ad integrare la disciplina dei corridoi di salvaguardia infrastrutturale di cui all'art. 12 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi con gli indirizzi per la successiva progettazione come segue.

#### modifiche agli atti di Variante al PGT

##### PS01 – Disposizioni di attuazione

#### **Articolo 12. Corridoi di salvaguardia infrastrutturale**

Gli elaborati del piano individuano i corridoi di salvaguardia infrastrutturale riferiti alle previsioni viabilistiche di rilevanza sovracomunale, all'interno dei quali sono vietati interventi di qualsiasi natura modificativi dello stato dei luoghi.

I progetti relativi agli interventi nelle aree contigue ai corridoi di salvaguardia devono dimostrare l'assenza di interferenze e la piena realizzabilità delle infrastrutture programmate.

*In sede di definizione del tracciato viario di collegamento compreso nel corridoio di salvaguardia infrastrutturale la progettazione dell'opera deve:*

- *contemplare la possibilità di traslare verso sud l'asse viario, valutando l'utilizzo del tracciato esistente, opportunamente adeguato, di via Liguria;*
- *prevedere l'inserimento di una fascia a verde finalizzata ad incrementare la funzionalità del corridoio ecologico a seguito della realizzazione dell'intervento, la cui ampiezza dovrà essere opportunamente dimensionata in fase progettuale.*

#### **P1f) 4.5 Il sistema distributivo commerciale**

La Variante al PGT non prevede l'insediamento di grandi strutture di vendita.

L'art.15 delle norme comuni del PGT prevede disposizioni per la verifica dell'accessibilità per le medie strutture con superficie di vendita maggiore di 800 mq, coerentemente con quanto disposto dall'art. 56 del PTCP. Si chiede tuttavia di inserire un richiamo a tale disposizione anche nella scheda dell'ambito ARU2 del Documento di Piano e nelle norme del Piano delle Regole

degli ambiti del tessuto urbano consolidato che prevedono tale tipologia di superficie di vendita.

#### proposta di controdeduzione

P1f) Fermo restando che l'articolato normativo delle Disposizioni comuni del PGT contiene, per l'appunto, disposizioni "comuni" a tutti gli atti del Piano di Governo del Territorio oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale, la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniforme alle previsioni riferite tanto al Documento di Piano, quanto al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

Sebbene la richiesta comporti l'inserimento di riferimenti già presenti, si procederà ad inserire un richiamo all'art. 15 delle Disposizioni comuni all'interno delle specifiche discipline richiamate dal parere come segue.

#### modifiche agli atti di Variante al PGT

DPO3 – Criteri e indirizzi per l'attuazione degli ambiti di rigenerazione e di trasformazione

##### **Ambito di rigenerazione ARU2 / ex VT Romanò**

(...)

##### **Vocazioni funzionali ammesse e vocazioni escluse**

I diritti edificatori devono essere riferiti ad un mix funzionale in cui far confluire prioritariamente la funzione direzionale e commerciale, quest'ultima limitatamente riferita agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita, nonché alle attività di somministrazione alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale. Sono da considerare complementari e compatibili le attività culturali, di intrattenimento o di svago e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse le attività produttive e artigianali, le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti e tutte le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con le destinazioni d'uso prevalenti.

*Per l'insediamento delle funzioni commerciali trovano applicazione le Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio riferite alla disciplina urbanistica del settore commerciale.*

PR01 – Disposizioni di attuazione

##### **Articolo 16. Tessuto consolidato residenziale**

(...)

##### **16.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso**

Negli ambiti del tessuto consolidato residenziale la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle medie strutture di vendita di primo livello, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistica ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Le destinazioni escluse sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione della Variante al PGT.

I mutamenti di destinazione d'uso determinano un adeguamento del fabbisogno di aree per servizi e dotazioni private nei casi in cui è previsto un incremento del carico urbanistico.

*Per l'insediamento delle funzioni commerciali trovano applicazione le Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio riferite alla disciplina urbanistica del settore commerciale.*

##### **Articolo 18. Tessuto consolidato commerciale**

(...)

##### **18.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso**

Negli ambiti del tessuto consolidato commerciale la destinazione d'uso prevalente è quella commerciale. Sono escluse le grandi strutture di vendita e le strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti nel limite massimo di 200 mq di superficie lorda (Sl);
- la funzione turistico-ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- la funzione produttiva e terziaria limitatamente alle attività a carattere direzionale, amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse la funzione residenziale e la funzione produttiva e direzionale, limitatamente alle attività non complementari e compatibili. Sono altresì escluse le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

*Per l'insediamento delle funzioni commerciali trovano applicazione le Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio riferite alla disciplina urbanistica del settore commerciale.*

## **Articolo 19. Tessuto consolidato produttivo e direzionale**

(...)

### **19.2. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso**

Negli ambiti del tessuto consolidato produttivo direzionale la destinazione d'uso prevalente è quella produttiva, artigianale e direzionale. Sono ammesse le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti esistenti alla data di adozione della Variante.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti nel limite massimo di 200 mq di superficie lorda (Sl) totale;
- la funzione commerciale limitatamente alle attività di commercio all'ingrosso;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse la funzione residenziale e commerciale, limitatamente alle attività non complementari e compatibili, oltre alla funzione turistico-ricettiva. Sono altresì escluse le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

*Per l'insediamento delle funzioni commerciali trovano applicazione le Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio riferite alla disciplina urbanistica del settore commerciale.*

## **Articolo 22. Tessuto di completamento**

(...)

### **22.2. Modalità di attuazione**

L'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di completamento individuati dal Piano delle Regole è subordinata a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle Disposizioni di attuazione per gli ambiti del tessuto di completamento.

Gli strumenti urbanistici attuativi debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale. A tal fine i piani attuativi o permessi di costruire convenzionati debbono essere corredati da:

- un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri e le connotazioni paesaggistiche proprie del territorio e idonei approfondimenti riferiti alle sistemazioni e alle opere a verde;
- uno studio viabilistico che, a fronte della valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità, prospetti idonee soluzioni atte a garantire la migliore integrazione degli interventi rispetto al tessuto edificato, alla viabilità e ai flussi di traffico esistenti e al patrimonio delle risorse naturali e paesistiche;
- uno studio relativo alla compatibilità acustica e alla verifica delle emissioni acustiche che contenga anche la definizione delle misure e degli interventi necessari a garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici per le diverse funzioni insediabili;
- un progetto di infrastrutturazione riferito alla rete dei sottoservizi, collegato con le dorsali esistenti e dotato dei necessari allacci agli immobili, dimensionato in maniera da rispondere a maggiori necessità future, evitando ulteriori manomissioni del sottosuolo stradale. Il progetto di infrastrutturazione va predisposto con assenso esplicito degli Enti Gestori delle reti sia sulla congruità della rete dell'acquedotto, della fognatura e dell'impianto di depurazione sia per la fornitura di energia e di comunicazione.

*Per l'insediamento delle funzioni commerciali, laddove ritenute ammissibili, trovano applicazione le Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio riferite alla disciplina urbanistica del settore commerciale.*

Gli interventi riferiti agli ambiti di completamento devono essere orientati alla riduzione e minimizzazione delle emissioni climalteranti, al miglioramento della permeabilità dei suoli e delle capacità di adattamento, all'incremento

della biodiversità urbana, alla mitigazione delle isole di calore, alla riduzione del consumo idrico e al riutilizzo delle acque meteoriche.

La realizzazione degli interventi negli ambiti di completamento è subordinata all'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione dell'area e della qualità dei terreni in relazione alla specifica vocazione funzionale. Qualora venga riscontrata la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente, l'intervento è subordinato al completamento delle opere di messa in sicurezza o bonifica delle aree e alla classificazione di salubrità dell'area da parte dell'autorità competente.

Gli interventi riferiti agli ambiti di *completamento rigenerazione e di trasformazione urbana* sono soggetti a parere della Commissione Paesaggio.

#### P1g) 4.6 Ambito ARU1

L'art 7 delle disposizioni generali del Documento di Piano, stabiliscono che l'esecuzione degli interventi di rigenerazione è subordinata all'esecuzione di indagine volta alla verifica dell'eventuale contaminazione dell'area e della qualità dei terreni in relazione alla specifica vocazione funzionale.

Fermo restando la norma di carattere generale, si chiede di inserire nella scheda dell'ambito ARU1 una specifica norma di rimando ai contenuti della Certificazione di completamento degli interventi di bonifica rilasciata con atto provinciale n° 297/2017 che specifichi come, qualora la definizione finale della destinazione d'uso assunta dal Comune non dovesse essere per siti a destinazione d'uso commerciale/industriale bensì per residenziale/verde pubblico, sarà necessaria una rivalutazione degli obiettivi di bonifica anche alla luce della procedura in itinere ai sensi dell'art. 249 del citato decreto avviata a seguito della dismissione dell'attività industriale e vendita del sito.

#### proposta di controdeduzione

P1g) Nel merito della prescrizione si procederà ad aggiornare i contenuti della scheda relativa all'ambito di rigenerazione ARU1, rispetto a quanto indicato nel parere come segue.

#### modifiche agli atti di Variante al PGT

DP03 – Criteri e indirizzi per l'attuazione degli ambiti di rigenerazione e di trasformazione

#### **Ambito di rigenerazione ARU1 / Ex Henkel**

(...)

#### **Modalità di attuazione**

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l'intervento riferito all'ambito di rigenerazione ARU1 dovrà avanzare proposte progettuali in grado di dare soluzione alle problematiche in essere e di corrispondere agli esiti attesi. Proposte che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in ragione degli obiettivi che l'intervento permetterà di conseguire e della qualità architettonica, urbana ed ambientale che l'attuazione del progetto sarà in grado di garantire.

L'ambito di rigenerazione ARU1 dovrà trovare attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo (PA), nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano e delle Disposizioni comuni del PGT.

Le previsioni riferite all'ambito di rigenerazione potranno essere realizzate anche per singoli lotti di intervento, fatto salvo il rispetto di un disegno unitario in termini di assetto morfologico e tipologico, dotazioni pubbliche e di uso pubblico, viabilità e accessi, sottoservizi tecnologici. A tal fine dovrà essere definito un Masterplan riferito all'intero perimetro dell'ambito di rigenerazione, da assumersi in Consiglio Comunale unitamente alla proposta di strumento urbanistico attuativo.

*L'intervento di rigenerazione è subordinato alla validazione della compatibilità ambientale dell'area di cui alle disposizioni vigenti in materia. A tal fine si richiama la Certificazione di completamento degli interventi di bonifica rilasciata con atto provinciale n. 297/2017 in cui gli obiettivi di bonifica sono state le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) per siti a destinazione d'uso commerciale/industriale. Qualora la definizione finale della destinazione d'uso dovesse essere diversa da quest'ultima, l'intervento di rigenerazione è pertanto subordinato alla rivalutazione degli obiettivi di bonifica di cui alle disposizioni legislative vigenti, anche alla luce della procedura in itinere avviata a seguito della dismissione dell'attività industriale e vendita del sito.*

#### P1h) *Ambito ATP2*

Considerato che l'intervento di ampliamento della attività logistica in essere determina il raggiungimento della soglia dimensionale fissata dalle norme del PTCP per l'individuazione dei poli produttivi nell'ambito territoriale di riferimento (50.000 mq), l'attuazione dell'ambito ATP2 dovrà essere preceduta dalla stipula di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.8 delle norme del PTCP, finalizzato anche all'individuazione e alla risoluzione delle criticità territoriali (ad esempio di carattere ecologico, trasportistico, ecc...) anche sulla scorta di quanto evidenziato dalla Provincia nell'ambito del parere VAS, in relazione alla collocazione dell'ambito stesso rispetto al sistema delle aree agricole, delle aree a bosco e della rete ecologica.

È pertanto necessario precisare che l'attuazione dell'ambito ATP2 dovrà essere preceduta dalla stipula di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.8 delle norme del PTCP.

#### proposta di controdeduzione

P1h) Nel merito della prescrizione si procederà ad aggiornare i contenuti della scheda relativa all'ambito di trasformazione ATP2 con la precisazione indicata nel parere in merito alla stipula di specifico accordo di pianificazione, come segue.

#### modifiche agli atti di Variante al PGT

DP03 – Criteri e indirizzi per l'attuazione degli ambiti di rigenerazione e di trasformazione

#### **Ambito di trasformazione ATP2 / SP33**

(...)

#### **Modalità di attuazione**

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l'intervento riferito all'ambito di trasformazione ATP2 dovrà avanzare proposte progettuali in grado di corrispondere agli esiti attesi. Proposte che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in ragione degli obiettivi che l'intervento permetterà di conseguire e della qualità architettonica, urbana ed ambientale che l'attuazione del progetto sarà in grado di garantire.

L'ambito di trasformazione ATP2 dovrà trovare attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo (PA), nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano e delle Disposizioni comuni del PGT.

Nel rispetto delle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como l'insediamento delle funzioni di rilevanza sovracomunale che incidono su un ambito territoriale più ampio rispetto a quello strettamente interessato dall'intervento di trasformazione, è subordinato alla promozione di un Accordo di pianificazione cui partecipa la Provincia, *la cui stipula deve precedere l'attuazione dell'intervento di trasformazione ATP2, finalizzato anche all'individuazione e alla risoluzione delle criticità territoriali (ad esempio di carattere ecologico, trasportistico, ecc...), in relazione alla collocazione dell'ambito stesso rispetto al sistema delle aree agricole, delle aree a bosco e della rete ecologica.*

Considerata la sensibilità paesistica del contesto, il progetto riferito all'ambito di trasformazione deve essere adeguatamente supportato da un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri propri di questo territorio.

#### P1i) *Ambito ACP3*

Si evidenzia che la previsione, essendo attualmente collocata all'interno del perimetro del PLIS Valle del Lura riconosciuto con Delibera del Presidente della Provincia n° 144 del 11/10/2022, non potrà essere attuata fino al riconoscimento delle modifiche secondo le procedure di cui alla DGR 8/6148 del 12/12/2007.

È pertanto necessario precisare nella scheda riferita all'ambito di completamento ACP3 che la previsione attualmente collocata all'interno del perimetro del PLIS Valle del Lura, riconosciuto con Delibera del Presidente della Provincia n° 144 del 11/10/2022, non potrà essere attuata fino al riconoscimento delle modifiche secondo le procedure di cui alla DGR 8/6148 del 12/12/2007.

È inoltre necessario verificare per l'ambito in oggetto la sussistenza dei presupposti per l'attivazione dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 12 delle norme del PTCP, con particolare riferimento alla soglia dimensionale dei 50.000 mq di superficie.

#### proposta di controdeduzione

P1i) Nel merito della prescrizione si procederà ad aggiornare i contenuti della scheda relativa all'ambito di completamento ACP3 con la precisazione indicata nel parere.

Con riferimento alla verifica di sussistenza dei presupposti per l'attivazione dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 12 delle norme del PTCP, si osserva che l'ambito risulta inferiore alla soglia dimensionale dei 50.000 mq di superficie e, pertanto, si procede alla correzione del refuso erroneamente contenuto nella scheda come segue.

#### modifiche agli atti di Variante al PGT

##### PR02 – Disposizioni di attuazione per gli ambiti di completamento

###### **Ambito di completamento ACP3**

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito ACP3 di via Ceresio (SP23), per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto economico, attraverso l'ampliamento delle attività produttive e di logistica e autotrasporto esistenti nei lotti adiacenti.

(...)

###### **Modalità di attuazione**

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACP3 trovano attuazione mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

*L'ambito di completamento è inserito nel perimetro del Plis Valle del Lura di cui alla Delibera del Presidente di Provincia di Como n. 144/2022. L'attuazione dell'intervento è pertanto subordinata al riconoscimento delle modifiche al perimetro del Plis ai sensi delle disposizioni vigenti.*

~~Ai sensi delle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como l'insediamento delle funzioni di rilevanza sovracomunale che incidono su un ambito territoriale più ampio rispetto a quello strettamente interessato dall'intervento di trasformazione, è subordinato alla promozione di un Accordo di pianificazione cui partecipa la Provincia.~~

#### Allegato A / suggerimenti

##### P1i) 5.1 I parchi locali di interesse sovra comunale

Rivalutare, in sede di approvazione della Variante al PGT, le proposte di ripermimetrazione avanzate dal Consorzio Parco del Lura con parere del 18/12/2023 e descritte ai punti "a", "b" e "c" (quest'ultima in relazione alla proposta di ampliamento), in modo particolare per quanto concerne l'ambito in località C.na Braghe:

"a) limitare la ripermimetrazione in riduzione al solo nucleo storico di C.na Braghe e alla sola parte edificata, lasciando le aree agricole non edificate all'interno del PLIS;

b) Inserire nel PLIS un'area agricola, di modeste dimensioni, situata tra la SP32 e la SP33 (ambito B del citato parere);

c) prevedere opere di compensazione nel PLIS e di mitigazione in relazione all'ambito ACP3 (ricadente nel perimetro del parco vigente), individuando anche un'area di ampliamento del parco pari al doppio della superficie ACP3 stesso".

#### proposta di controdeduzione

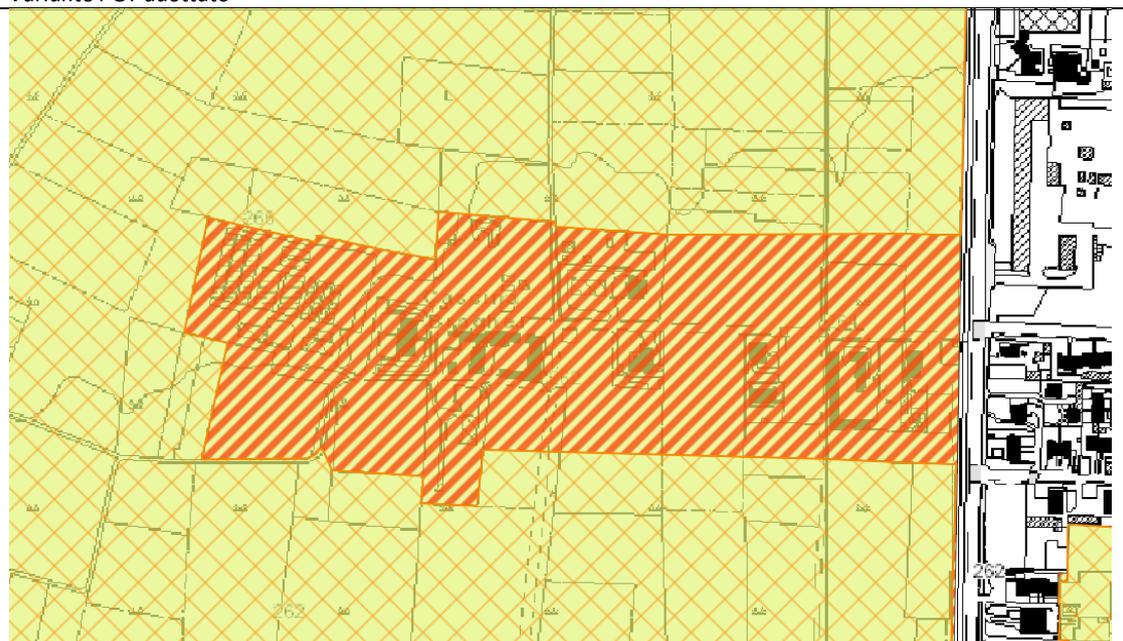
P1i) In relazione alla ripermimetrazione in località C.na Braghe (punto a), si evidenzia che le modifiche sono state inserite accogliendo alcune richieste avanzate in sede di approvazione del Piano Particolareggiato del PLIS Parco Lura, al fine di allineare le aree inserite nel PLIS con le proprietà esistenti. Tenuto conto del parere reso dal Consorzio Parco del Lura si prende atto dell'opportunità di ricondurre lo stralcio dal Plis alla parte edificata comprensiva delle relative aree pertinenziali.

Riguardo alla ripermimetrazione di cui al punto b) in prossimità di via Marconi va osservato che il principio adottato nel formulare la proposta di modifica del perimetro del PLIS è stato quello di verificare la necessità di non frammentare l'unitarietà e la regolarità dei campi coltivati e di ricondurli entro una medesima disciplina, come nel caso in oggetto. Si ritiene pertanto di non dover procedere alla modifica della proposta adottata di cui al punto b).

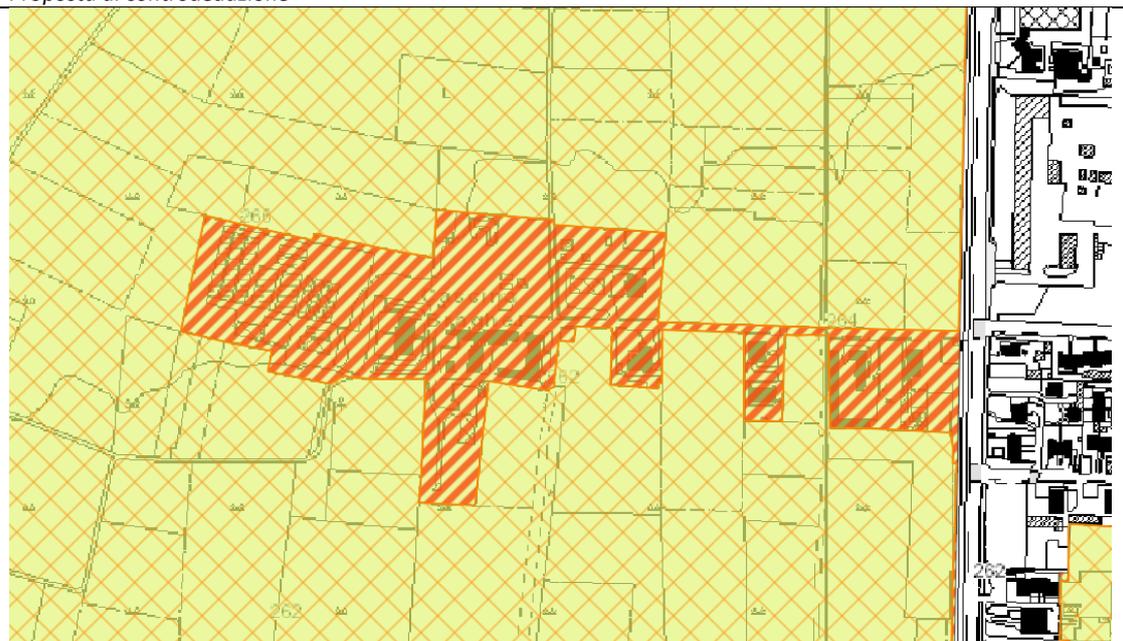
Nel merito della ripermimetrazione di cui al punto c) conseguente alla previsione dell'ambito di completamento ACP3 si ritiene di procedere alla compensazione della superficie sottratta mediante le modifiche apportate alla ripermimetrazione in località C.na Braghe di cui al punto a), attraverso cui si restituisce al Plis ampia porzioni della superficie sottratta in sede di adozione.

modifiche agli atti di Variante al PGT

*Variante PGT adottato*



*Proposta di controdeduzione*



A seguito della proposta di controdeduzione si modificano di conseguenza i seguenti altri elaborati testuali e cartografici:

- DP01– Relazione di piano
- PGT03 – Vincoli (1:5000)
- PGT04 – Sensibilità paesistica (1:5000)
- DP04 – Previsioni di piano (1:5000)
- DP05 – Proposta di modifica del Plis Valle del Lura (1:5000)
- PR03 – Assetto del territorio (1:5000)
- PR03.1 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.2 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.3 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.4 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.5 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.6 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.7 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.8 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.9 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR06 - Consumo di suolo Variante (1:5000)
- PR07 – Qualità dei suoli liberi (1:5000)
- PR08 – Bilancio ecologico del suolo (1:5000)
- PR09 – Sostenibilità insediativa Ptcp (1:5000)
- PS02 – Sistema dei servizi (1:5000)
- PS03 – Rete ecologica comunale (1:5000)

#### P1m) 5.2 *Gli ambiti destinati all'attività agricola*

Valutare l'opportunità di attribuire la valenza di ambiti agricoli strategici anche agli "ambiti agricoli" esterni al perimetro del PLIS, anche in relazione al valore agricolo "alto" delle stesse evidenziato nella tavola 07 PR "Qualità dei suoli liberi".

##### proposta di controdeduzione

P1m) Valutata l'estensione di territorio compresa nel PLIS si ritiene di limitare l'individuazione degli ambiti agricoli strategici AAS a quanto proposto in sede di adozione.

#### P1n) 5.3 *La salvaguardia del patrimonio storico-artistico*

Qualora i decreti di vincolo delle ville Sormani (rectius Somaini) e Raimondi con la relativa normativa non contengano specifiche disposizioni di tutela, si invita a individuare le fasce di rispetto ai sensi dell'art.18 del PTCP con la relativa normativa.

##### proposta di controdeduzione

P1n) Preso atto della richiesta e valutati i decreti di vincolo e la localizzazione del patrimonio storico-artistico indicato dal parere all'interno del tessuto consolidato e in particolare nel tessuto storico, si ritiene che la fascia di rispetto di cui al PTCP non rilevi ai fini della tutela dei beni.

#### P1o) 5.4 *I poli produttivi*

Rivalutare la previsione in merito alla funzione logistica contenuta nell'articolo 19 del Piano delle Regole limitandola agli ambiti in cui è già presente o risulta funzionale ad attività produttive esistenti.

#### proposta di controdeduzione

P1o) Nel merito della richiesta si evidenzia che, ai sensi dell'art. 5 delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano, le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti sono ammesse negli ambiti di trasformazione e di completamento puntualmente individuati dalla disciplina di piano, escludendo l'ammissibilità di tali attività all'interno del restante territorio comunale, fatte salve le attività esistenti alla data di adozione della Variante al PGT.

Analogamente nella disciplina del tessuto consolidato produttivo e direzionale, di cui al citato art. 19 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, si ribadisce che in tali ambiti sono ammesse le attività di logistica e autotrasporto di merci e prodotti esistenti alla data di adozione della Variante.

Non si ritiene pertanto di dover aggiungere null'altro.

#### Allegato B / prescrizioni

P1p) 7.1 Verificare e correggere alcune imprecisioni (apportando dove necessario i conseguenti aggiornamenti dei dati tabellari, degli indici di urbanizzazione e delle soglie comunali di consumo di suolo relative al 2014 e alla Variante) come di seguito elencato:

- le modifiche introdotte dalla Variante al PGT approvata nel 2023, relative alle due aree boscate ricondotte a superficie agricola e naturale e all'ampliamento del comparto produttivo "Spumador", dovranno essere evidenziate nella carta del Bilancio Ecologico facendo riferimento alla predetta Variante;
- l'area dell'impianto tecnologico dell'acquedotto, ricondotta a superficie agricola e naturale dalla Variante generale al PGT, dovrà essere interamente individuata come superficie urbanizzabile;
- l'area retrostante il campo sportivo di via Lombardia, classificata al 2014 come "superficie edificata a servizi per attrezzature pubbliche e private" e come superficie urbanizzabile (area per nuovi servizi) nella tav. 06 PR, dovrà essere classificata al 2014 in coerenza con quest'ultima;
- il centro sportivo di via Lombardia, classificato come superficie agricola e naturale, dovrà essere compreso tra la superficie urbanizzata;
- le superfici ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale dovranno essere inserite in superficie urbanizzata in ragione del criterio di congruità con la superficie urbanizzata esistente.

#### proposta di controdeduzione

P1p) Nel merito della prescrizione si procederà ad aggiornare i contenuti degli atti della Variante come indicato nel parere.

#### modifiche agli atti di Variante al PGT

DP01– Relazione di piano

PR05 - Consumo di suolo 2014 (1:5000).

PR06 - Consumo di suolo Variante (1:5000)

P1q) 7.2 Aggiornare, in coerenza a quanto indicato nella documentazione integrativa trasmessa in data 09/02/2024 (agli atti prot n° 6679), le percentuali della soglia comunale di consumo di suolo relativa al PGT vigente al 2 dicembre 2014 (quantificata nel 32,90%) e la soglia dello strumento urbanistico oggetto della presente valutazione (quantificata nel 31,96%).

#### proposta di controdeduzione

P1q) Nel merito della prescrizione si procederà ad aggiornare i contenuti degli atti della Variante in merito alla soglia comunale di consumo di suolo al 2014 e alla data della Variante generale, come indicato nel parere.

modifiche agli atti di Variante al PGT

DP01– Relazione di piano

P1r) 7.3 Aggiornare i dati tabellari della soglia di riduzione del consumo di suolo afferente alla componente residenziale, rideterminata nel 20,27% (-8.032 mq) e la soglia complessiva di riduzione del consumo di suolo in -17% circa.

proposta di controdeduzione

P1r) Nel merito della prescrizione si procederà ad aggiornare i contenuti degli atti della Variante in merito alla soglia di riduzione del consumo di suolo, come indicato nel parere.

modifiche agli atti di Variante al PGT

DP01– Relazione di piano

P1s) 7.4 Definire specifiche misure di incentivazione per gli interventi di rigenerazione territoriale e urbana per gli ambiti ARU3 (St 2.350 mq) in frazione di Manera e ARU4 (St 2.500 mq) a Manera.

proposta di controdeduzione

P1s) Con riferimento all'ambito ARU3 si premette che, a seguito della proposta di accoglimento dell'osservazione n. 19 (prot. 29602 del 19.12.2023), si procederà ad eliminare la previsione riferita alla rigenerazione e a ricondurre il comparto ricondotto a tessuto consolidato produttivo e direzionale disciplinato dalle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole.

Nel merito della prescrizione si osserva che per gli ambiti di rigenerazione i contenuti degli atti della Variante già contemplano misure di incentivazione in termini di modalità attuative con riferimento al permesso di costruire convenzionato e alla possibilità di attuazione per lotti di intervento nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano e delle Disposizioni comuni. Altre forme di incentivazione in termini di fiscalità, di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, di riduzione dei costi o di supporto tecnico amministrativo, non rientrano tra i contenuti dello strumento di pianificazione urbanistica in approvazione come disciplinati dalle disposizioni vigenti.

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

## PARERE N. 2

Parere di Regione Lombardia relativo all'aggiornamento della Componente geologica del PGT comprensiva di proposta di modifica alle aree PAI-PGRA

(protocollo Comune di Lomazzo n. 3129 del 06.02.2024)

### oggetto parere (sintesi)

Con riferimento alla documentazione trasmessa si comunica che l'aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio è stato ritenuto conforme ai contenuti della verifica di compatibilità di cui all'art. 18 delle N.d.A. del P.A.I., effettuata ai sensi delle d.g.r n. 2616/2011 e n. 6738/2017, con le prescrizioni contenute nell'allegato parere e riportate nel seguito.

“L'aggiornamento in esame si configura come aggiornamento completo della componente geologica, ha riguardato in modo completo anche il quadro conoscitivo e normativo e contiene la descrizione delle aree di laminazione di Bregnano-Lomazzo, completate nel 2021.

Riguardo alle proposte di aggiornamento al PAI e PGRA, vengono ripresi in gran parte i contenuti dello studio 2018. In particolare, vengono avanzate due proposte di modifica:

- la prima è ubicata lungo il corso del Torrente Lura nella porzione settentrionale del territorio comunale, nel tratto a monte dell'inizio delle perimetrazioni d'area allagabile del PGRA in ambito Reticolo Principale (RP). Tale nuova perimetrazione, che si condivide, recepisce un'area considerata allagabile, già individuata nella carta di sintesi e di fattibilità geologica del citato aggiornamento 2018, come richiesto nel parere a suo tempo formulato su quest'ultima. A tale area è stata associata sia la classificazione PAI (Ee ed Em) sia la classificazione PGRA (P3/H e P1/L – ambito RSCM).
- la seconda proposta corrisponde alle aree di laminazione delle piene del Torrente Lura ed è stata anch'essa ascritta all'ambito RSCM, con pericolosità P3/H PGRA e classificazione Ee PAI. In merito a questa proposta, sentita l'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po (che legge in conoscenza), si invita a rappresentare nella carta PAI-PGRA il solo perimetro dell'area di laminazione senza classificarlo negli ambiti RSCM o RP, riportando in legenda, accanto al simbolo, l'indicazione “Area di laminazione delle piene del Torrente Lura”.

Il perimetro delle vasche di laminazione realizzate lungo il Torrente Lura è correttamente individuato anche nella Carta di Sintesi e nella Carta dei Vincoli. Nella carta di fattibilità geologica, l'area su cui sono state realizzate le vasche è stata correttamente inserita in classe di fattibilità 4.

L'attribuzione delle classi di fattibilità geologica risulta coerente con il quadro analitico dello studio.

Con riferimento alle norme geologiche di Piano, si evidenzia quanto segue:

- la definizione degli interventi edilizi ammissibili, per ogni sottoclasse, deve fare riferimento a quanto indicato dall'art. 3 del d.p.r. 380/2001; dovranno pertanto essere sostituiti i riferimenti all'art 27 della l.r.12/2005, più volte presenti nell'articolato;
- si invita ad aggiornare anche i riferimenti relativi all'allegato 4 d.g.r. 7374/2008 con l'allegato 4 alla d.g.r. 2616/2011;
- anche per la sottoclasse 4b dovrà essere esteso il principio dell'applicazione della norma più restrittiva (come indicato per la sottoclasse 4a).

Nella documentazione prodotta sono presenti gli allegati 1 e 2 alla d.g.r. 26 aprile 2022 n.XI/6314 (Asseverazione e descrizione delle proposte di aggiornamento alla cartografia dei piani di bacino). Si evidenzia che l'allegato 1 deve essere controfirmato anche dall'estensore del

progetto urbanistico o da un responsabile del Comune; nell'allegato 2 non è invece stato prodotto il bilancio areale delle aree modificate.

Dall'esame della documentazione, risulta che il Comune di Lomazzo è dotato di Studio di Gestione del Rischio Idraulico, ai sensi del r.r. 7/2017.

Si fa infine presente che, ai sensi dell'art. 2, comma 4, lettera i. del D. Lgs. 1/2018 "Codice della protezione civile" e al fine di garantire una adeguata attività di prevenzione dei rischi, gli strumenti di pianificazione territoriale e di pianificazione di protezione civile devono essere coerenti e raccordati. Si invita pertanto ad aggiornare tempestivamente anche lo strumento di protezione civile comunale, sulla base delle risultanze degli studi condotti, facendo riferimento agli «Indirizzi operativi regionali per la redazione e l'aggiornamento dei piani di protezione civile ai diversi livelli territoriali», approvati con D.g.r. 7 novembre 2022 - n. XI/7278".

#### proposta di controdeduzione

Nel merito delle prescrizioni contenute nel parere reso da Regione Lombardia si procederà ad aggiornare i contenuti della Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, come indicato nello stesso parere.

parte seconda  
**pareri per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale**

### PARERE N. 3

Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

(protocollo Comune di Lomazzo n. 29165 del 14.12.2023)

#### oggetto parere (sintesi)

In merito al vincolo derivante dalla presenza di aziende a Rischio di incidente Rilevante, non entrando nel merito del documento ERIR, che come affermato poco sopra, sarà da sottoporre a specifico parere ambientale da parte di questa Agenzia con un procedimento estraneo alla VAS, si osserva la mancanza di specifico approfondimento, nel DdP, circa la compatibilità territoriale degli ambiti di variante con le aree risultanti dall'elaborato ERIR. Si rimanda inoltre al principio di cautela nella stima delle distanze da mantenere rispetto alle aree di danno delle RIR per la perimetrazione degli ambiti adiacenti alle stesse.

Si ricorda che il procedimento di integrazione del documento ERIR nel PGT dovrà essere conforme a quanto contenuto nella Dgr 3753 dell'11 luglio 2012 al paragrafo 3.3.3, ovvero all'interno del PGT, i contenuti dell'ERIR dovranno, in particolare, essere recepiti:

- nel Documento di Piano, le aree di rischio territoriale e ambientale dovranno comparire tra le aree che limitano gli ambiti di trasformazione del PGT, poiché rappresentano a tutti gli effetti vincoli ambientali sovraordinati, definiti a livello locale;
- nel Piano delle Regole, le norme tecniche dovranno essere riportate tra le norme di regolamento dell'uso del suolo;
- nel regolamento edilizio.

#### proposta di controdeduzione

Con riferimento a quanto richiamato in ordine alla presenza di aziende a Rischio di incidente Rilevante, si osserva che le cosiddette "aree di danno" derivate dagli scenari contenuti nell'elaborato ERIR sono individuate negli elaborati riferiti ai vincoli (03PGT) e le Disposizioni comuni del PGT già contengono all'articolo 14 i relativi richiami normativi. Al fine di evitare l'inserimento di riferimenti ridondanti, si ritiene che quanto riportato negli atti di Variante contenga gli elementi necessari di disciplina, senza null'altro dover aggiungere.

#### modifiche agli atti di Variante al PGT

//

parte terza  
osservazioni altri enti ed emendamenti d'ufficio

## OSSERVAZIONE N. A

Consorzio Parco del Lura

(protocollo Comune di Lomazzo n. 29526 del 18.12.2023)

### oggetto parere (sintesi)

Con riferimento ai contenuti della Variante generale al PGT, il Consorzio Parco del Lura in un'ottica collaborativa, esprime le seguenti osservazioni:

OA1) Nel merito delle proposte di modifica del PLIS contenute nella tavola 05DP, nel prendere atto di alcuni aggiustamenti del perimetro, si rilevano tuttavia tre aree specifiche in riduzione dell'area protetta ed in particolare:

- Ambito A – viene riproposta la perimetrazione del PLIS antecedente all'ultima variante, escludendo anche superfici in "ambito agricolo" non edificato. Si richiede di limitare la ripermetrazione in riduzione al solo "Nucleo Storico di Cna Braghe" e alla sola parte edificata, lasciando nel Parco le aree agricole non edificate.
- Ambito B - si chiede di lasciare nel perimetro del PLIS l'area individuata in cartografia in quanto "ambito agricolo" ammissibile. Non risulta chiara la logica che sottende alla riduzione del perimetro del PLIS in questa porzione del territorio.
- Ambito C – si rileva che la nuova destinazione dell'area in riduzione pianificata diviene "tessuto di completamento produttivo e direzionale", non compatibile nel perimetro del Parco (destinazioni ammissibili con il PLIS sono quelle elencate all'art. 8 dell'Allegato 1 della D.G.R. 8/6148 del 12/12/2007). Si richiede di compensare la trasformazione di suolo prodotta in riduzione dell'area protetta mediante: 1) un ampliamento del perimetro del PLIS per il doppio della superficie sottratta, 2) prevedere nella convenzione con l'operatore idonee opere di compensazione nel Parco, 3) prevedere nel nuovo ambito opere di mitigazione verso l'area a Parco.

### proposta di controdeduzione

OA1) Richiamata la proposta di controdeduzione al parere di compatibilità reso da Provincia di Como - P11) 5.1 *I parchi locali di interesse sovra comunale*, in relazione alle proposte di modifica del PLIS e, in particolare, alla ripermetrazione in località C.na Braghe (Ambito A), si evidenzia che le modifiche sono state inserite accogliendo alcune richieste avanzate in sede di approvazione del Piano Particolareggiato del PLIS Parco Lura, al fine di allineare le aree inserite nel PLIS con le proprietà esistenti. A partire dall'osservazione del Consorzio Parco del Lura, si prende atto dell'opportunità di ricondurre lo stralcio dal Plis alla parte edificata comprensiva delle relative aree pertinenziali.

Riguardo alla ripermetrazione di cui all'Ambito B collocata in prossimità di via Marconi va osservato che il principio adottato nel formulare la proposta di modifica del perimetro del PLIS è stato quello di verificare la necessità di non frammentare l'unitarietà e la regolarità dei campi coltivati e di ricondurli entro una medesima disciplina, come nel caso in oggetto. Si ritiene pertanto di non dover procedere alla modifica della proposta adottata specificatamente riferita all'Ambito B.

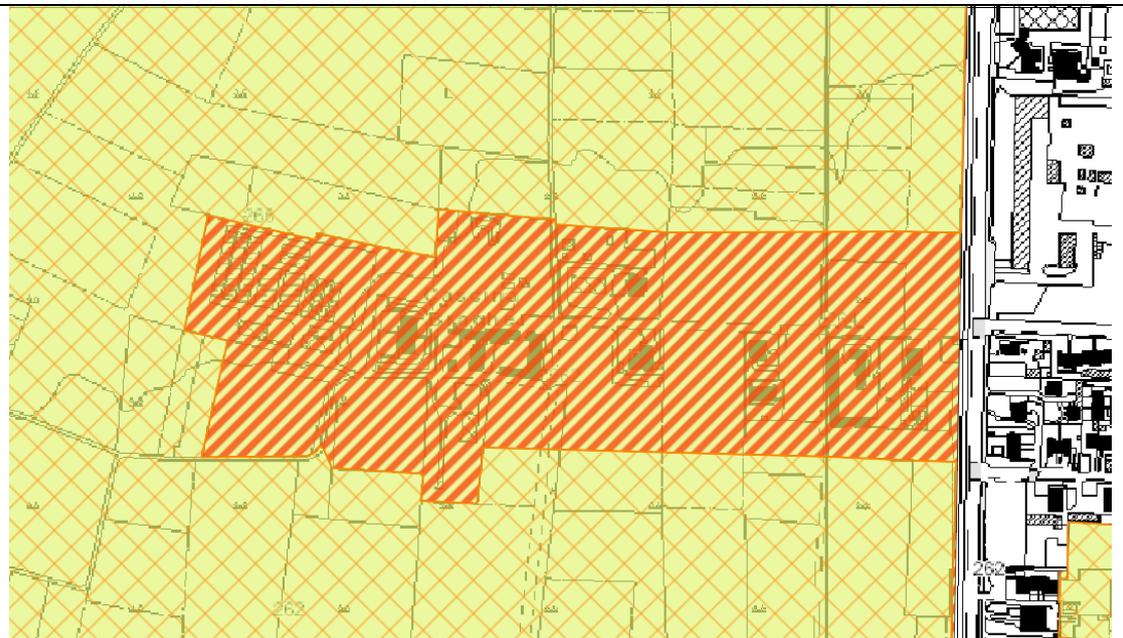
Nel merito della ripermetrazione di cui al punto c) conseguente alla previsione dell'ambito di completamento ACP3 si ritiene di procedere alla compensazione della superficie sottratta mediante le modifiche apportate alla ripermetrazione in località C.na Braghe di cui al punto a), attraverso cui si restituisce al Plis ampia porzioni della superficie sottratta in sede di adozione.

Con riferimento alle opere di mitigazione e compensazione verso l'area del Parco si evidenzia che le disposizioni di attuazione riferite all'ambito di completamento ACP3 già contengono prescrizioni specifiche in merito all'integrazione paesaggistica dell'intervento, attraverso la definizione di una distanza minima di 10 metri tra i nuovi fabbricati di progetto e le superfici

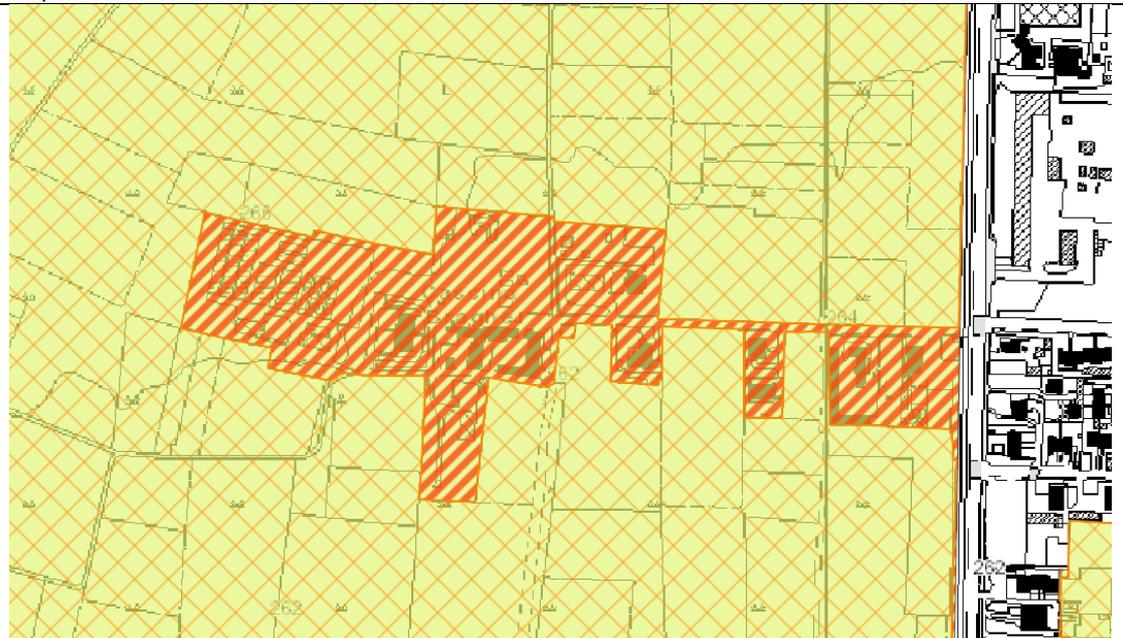
forestali esistenti e la contestuale realizzazione di una fascia filtro arborea ed arbustiva lungo i margini perimetrali contigui con il sistema paesistico ambientale.

modifiche agli atti di Variante al PGT

*Variante PGT adottato*



*Proposta di controdeduzione*



A seguito della proposta di controdeduzione si modificano di conseguenza i seguenti altri elaborati testuali e cartografici:

- DP01– Relazione di piano
- PGT03 – Vincoli (1:5000)
- PGT04 – Sensibilità paesistica (1:5000)
- DP04 – Previsioni di piano (1:5000)
- DP05 – Proposta di modifica del Plis Valle del Lura (1:5000)

- PR03 – Assetto del territorio (1:5000)
- PR03.1 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.2 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.3 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.4 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.5 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.6 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.7 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.8 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.9 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR04 – Edifici del tessuto storico (1:1000)
- PR06 - Consumo di suolo Variante (1:5000)
- PR07 – Qualità dei suoli liberi (1:5000)
- PR08 – Bilancio ecologico del suolo (1:5000)
- PR09 – Sostenibilità insediativa Ptcp (1:5000)
- PS02 – Sistema dei servizi (1:5000)
- PS03 – Rete ecologica comunale (1:5000)

OA2) Nel Piano dei Servizi negli elaborati riferiti alla Rete Ecologica Comunale - tavola 03P si rileva la previsione di una nuova viabilità di collegamento est-ovest. La collocazione dell'infrastruttura all'interno del corridoio ecologico di secondo livello della Rete Ecologica Regionale e Provinciale richiede, qualora si ritenga prevalente l'interesse pubblico di nuovo consumo di suolo rispetto alle esigenze conservative della porzione territoriale in argomento, una attenta valutazione ambientale del tracciato al fine di minimizzare gli impatti ed evitare di vanificare la residuale funzione ecologica nell'intorno. Si ritiene pertanto opportuno prevedere una ampia fascia da acquisire a patrimonio pubblico, funzionale alla realizzazione di interventi ambientali di ricostruzione ecologica tra le due aree del Parco, finalizzata altresì ad evitare la conurbazione e la saldatura tra i centri abitati. Per garantire di svolgere tecnicamente i propri servizi ecosistemici si chiede di prevedere un corridoio verde le cui dimensioni minime non potranno essere inferiori a 35 metri per lato rispetto al sedime stradale.

#### proposta di controdeduzione

OA2) Nel merito, richiamata la proposta di controdeduzione al parere di compatibilità reso da Provincia - P1e) 4.4 *La rete viaria*, si evidenzia innanzitutto che il nuovo tracciato viabilistico di collegamento tra lo svincolo dell'autostrada A9 e la rotatoria che conduce al sottopasso ferroviario, individuato dalla Variante quale "corridoio di salvaguardia infrastrutturale", sostituisce quanto precedentemente indicato dal vigente PGT a seguito dell'Accordo di Programma (AdP) finalizzato alla realizzazione della cosiddetta "Variante di Cadorago".

Il tracciato proposto dalla Variante mira a configurare una alternativa alla precedente soluzione, ritenuta maggiormente invasiva, a fronte dell'obiettivo della minimizzazione del consumo di suolo e della minore frammentazione della rete ecologica. Non esiste ancora un tracciato stradale definitivo; la Variante individua, infatti, un "corridoio di salvaguardia infrastrutturale" finalizzato a dare attuazione all'obiettivo assunto dall'Accordo di Programma, ovvero alla necessità di collegare l'intersezione rotatoria attestata sullo svincolo autostradale di Lomazzo nord a quella in previsione riferita al progetto di by-pass della linea ferroviaria.

Si osserva che il corridoio è stato individuato tenuto conto dei vincoli generati dalla collocazione delle due rotatorie e dell'ambito di rigenerazione coinvolto dal progetto del nuovo sottopasso ferroviario.

Fatte queste premesse si prende atto della necessità di integrare la disciplina dei corridoi di salvaguardia infrastrutturale di cui all'art. 12 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi con gli indirizzi per la successiva progettazione che contemplino l'inserimento di una fascia verde finalizzata ad incrementare la funzionalità del corridoio ecologico a seguito della realizzazione dell'intervento, la cui ampiezza dovrà essere opportunamente dimensionata nella fase progettuale del medesimo tracciato stradale.

#### modifiche agli atti di Variante al PGT

##### PS01 – Disposizioni di attuazione

###### **Articolo 12. Corridoi di salvaguardia infrastrutturale**

Gli elaborati del piano individuano i corridoi di salvaguardia infrastrutturale riferiti alle previsioni viabilistiche di rilevanza sovracomunale, all'interno dei quali sono vietati interventi di qualsiasi natura modificativi dello stato dei luoghi.

I progetti relativi agli interventi nelle aree contigue ai corridoi di salvaguardia devono dimostrare l'assenza di interferenze e la piena realizzabilità delle infrastrutture programmate.

*In sede di definizione del tracciato viario di collegamento compreso nel corridoio di salvaguardia infrastrutturale la progettazione dell'opera deve:*

- *contemplare la possibilità di traslare verso sud l'asse viario, valutando l'utilizzo del tracciato esistente, opportunamente adeguato, di via Liguria;*
- *prevedere l'inserimento di una fascia a verde finalizzata ad incrementare la funzionalità del corridoio ecologico a seguito della realizzazione dell'intervento, la cui ampiezza dovrà essere opportunamente dimensionata in fase progettuale.*

OA3) Nel "Sistema dei Servizi" si chiede di integrare le previsioni di Piano con i contenuti del "Masterplan strategico" redatto dal Consorzio, partecipato e condiviso con l'Amministrazione Comunale, approvato con Deliberazione di C.d.A. n. 34 del 07.09.2022, di cui si riporta una sintesi. In particolare, l'osservante richiamato che "il Masterplan in sintesi propone un percorso che si sviluppa lungo la sponda idrografica destra del torrente Lura, da Caslino al Piano, località Sant'Anna, a Manera", ritiene opportuno verificare che nell'ambito di trasformazione pianificato in via Aurora siano state recepite le indicazioni relative alla scheda del Masterplan allegata all'osservazione.

#### proposta di controdeduzione

OA3) Tenuto conto delle indicazioni relative alla scheda del Masterplan si ritiene opportuno integrare la scheda riferita all'ambito ATR1 con un opportuno richiamo al percorso previsto lungo il margine orientale della trasformazione che dovrà essere assunto all'interno della definizione planivolumetrica dell'intervento, al fine di garantire l'integrazione tra le diverse progettualità.

#### modifiche agli atti di Variante al PGT

##### DP03 – Criteri e indirizzi per l'attuazione degli ambiti di rigenerazione e di trasformazione

###### **Ambito di trasformazione ATR1 / Manera**

L'ambito di trasformazione ATR1, esteso per circa 8.450 mq di superficie territoriale (St), riguarda l'area posta a nord est del nucleo di Manera, attestata lungo via Aurora.



Oggetto delle previsioni insediative del PGT2013 (ex TR A – Piano attuativo residenziale) e intercluso nel tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale che si attesta lungo via Aurora, l’ambito di trasformazione ATR1 assume all’interno della Variante al PGT una nuova conformazione che tiene conto di alcune mutate condizioni al contorno.

#### Obiettivi ed indirizzi progettuali

In continuità con l’impianto urbano tracciato dagli strumenti urbanistici che hanno regolato lo sviluppo del tessuto insediativo, la Variante riconosce nell’ambito ATR1 la possibilità di conferire compiutezza al disegno dei margini urbani e di dare completamento all’impianto urbano di Manera.

Funzionale a completare il fronte urbano lungo via Aurora, lo scenario insediativo prefigurato dalla Variante mira alla definizione di nuovi spazi per l’abitare che, sotto il profilo morfologico ed architettonico, assicurino continuità con il tessuto edilizio esistente, pur nella libertà di linguaggio che risiede nella diversa sensibilità progettuale che partecipa alla trasformazione.

Occorre osservare che l’ambito è interessato lungo il margine settentrionale e orientale dalle superfici boscate inserite nel Plis Parco del Lura. Rispetto a tali margini e alle presenze arboree ed arbustive esistenti, la trasformazione dovrà assicurare idonei spazi di integrazione tra spazi per l’abitare e paesaggio. A tal fine, il progetto dovrà concentrare l’edificabilità nella parte occidentale dell’ambito di trasformazione, in continuità con il tessuto edilizio esistente, proponendo soluzioni morfologiche e tipologiche che contribuiscano a definire le relazioni tra spazio costruito e spazio aperto e a consentire l’idoneo inserimento paesistico dell’intervento edilizio anche attraverso il disegno dello spazio non costruito permeabile e di opportune quinte arboree ed arbustive in grado di favorire anche il micro-clima urbano, mitigando l’effetto “isola di calore urbana”.

*La definizione dell’intervento lungo il margine orientale deve assumere le progettualità riferite a percorsi ed accessi definite dal Plis Valle del Lura nell’ambito del “Masterplan strategico” approvato con Deliberazione di C.d.A. n. 34 del 07.09.2022.*

Con riferimento alla sostenibilità ambientale, l’intervento di trasformazione deve assicurare l’adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, anche attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Climate Adapt e di resilienza urbana prospettate dalla Variante.

(...)

#### Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica

In continuità con l’obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, contribuire alla riduzione delle emissioni climalteranti e valorizzare la biodiversità anche in ambiente urbano, l’attuazione dell’ambito di trasformazione ATR1 deve prevedere la contestuale realizzazione di un intervento di mitigazione ambientale e paesaggistica dei nuovi insediamenti.

In particolare, al fine di favorire la mitigazione ambientale dell’intervento, i nuovi fabbricati di progetto devono essere posti ad una distanza di 20 metri rispetto alle superfici forestali poste lungo il margine settentrionale del comparto.

Con il medesimo obiettivo e al fine di favorire l’integrazione paesaggistica, la trasformazione deve altresì provvedere alla realizzazione di una fascia filtro arboreo arbustiva lungo i margini contigui con il sistema paesistico ambientale, fatto salvo il rispetto delle progettualità riferite a percorsi ed accessi definite dal Plis Valle del Lura nell’ambito del “Masterplan strategico” approvato con Deliberazione di C.d.A. n. 34 del 07.09.2022.

OA4) Si rileva infine che gli azzonamenti all’interno del Parco sono stati recepiti con alcune differenze rispetto agli elaborati del PPA approvato e che le norme tecniche del Piano delle Regole, pur richiamando quelle del PPA, ne integrano e implementano alcune definizioni. Si

chiede, anche al fine di facilitare la lettura e l'applicazione della disciplina all'interno del Parco, di semplificare ed uniformare sia l'articolato normativo che l'azzonamento, recependo gli elaborati del PPA senza tuttavia introdurre ulteriori rielaborazioni.

proposta di controdeduzione

OA4) Con riferimento a quanto rilevato si osserva che le disposizioni di attuazione del Piano delle Regole per tutti gli ambiti (azzonamenti) compresi all'interno del Parco del Lura rimandano esplicitamente alle disposizioni normative del Piano Particolareggiato di Attuazione e agli altri strumenti e provvedimenti di attuazione ad esso coordinati.

Si evidenzia inoltre che all'articolo 4 delle Disposizioni comuni del PGT vengono richiamati i "rapporti con gli strumenti di pianificazione sovralocale", specificando che:

"Il Piano di Governo del Territorio, all'interno del territorio comunale:

- recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati;
- individua gli ambiti sottoposti alla disciplina del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura recependone gli indirizzi e le prescrizioni, rimandando alla disciplina degli stessi per tutti gli ambiti di competenza.

Le disposizioni normative degli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati integrano e, ove prescritto, prevalgono sulla disciplina normativa del Piano di Governo del Territorio".

Per quanto finora indicato, si ritiene pertanto di non dover apportare modifiche agli atti del PGT.

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

## EMENDAMENTI D'UFFICIO N. B

### oggetto emendamento (sintesi)

In relazione alla variante adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 10.10.2023 si è rilevata l'opportunità di effettuare le seguenti modifiche prima dell'approvazione, riguardanti la correzione di errori materiali o la necessità di integrare alcune specifiche disposizioni normative, tenuto conto di quanto previsto nel vigente PGT.

EB1) Correzione di errori materiali:

- a) individuare nella cartografia i Piani di Recupero vigenti
- b) inserire l'individuazione cartografica del passaggio pedonale che da Via Dante si raccorda con il sottopasso ferroviario esistente
- c) sistemare la numerazione nelle norme del PDS perché per mero errore è saltata nella numerazione l'art. 3
- d) sistemare la numerazione delle norme delle disposizioni di attuazione del PDR Articolo 16 Tessuto consolidato residenziale - Indici e parametri urbanistici ed edilizi (correggere da 17.4 a 16.4)
- e) modificare nelle disposizioni di attuazione per gli ambiti di completamento ACP3 nelle prescrizioni specifiche quanto segue:  
al fine di favorire l'integrazione paesaggistica dell'intervento, i nuovi fabbricati di progetto devono essere posti ad una distanza minima di 10 metri dalle superfici forestali poste lungo il margine ~~occidentale~~ del comparto. In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, preservare e valorizzare la biodiversità e le potenzialità ecosistemiche, l'intervento deve provvedere alla contestuale realizzazione di una fascia filtro arborea e arbustiva lungo i margini perimetrali contigui con il sistema paesistico ambientale.
- f) inserire in Via Braghe, sul mappale 8515 e 8516, l'indicazione di servizio tecnologico esistente e lasciare lo stesso esterno all'area del Parco del Lura
- g) eliminare dal perimetro del Parco del Lura, in coerenza con quanto previsto per le altre aree tecnologiche del PGT, l'area indicata quale servizio tecnologico esistente distinta ai mappali indicati al 5243-5242-5062 in Via Ceresio dove è presente la torre piezometrica.

In base alle correzioni sopra elencate si evidenziano le sottoindicate modifiche.

Dando atto degli emendamenti d'ufficio si procede di rettificare gli elaborati cartografici della Variante generale al PGT, coerenzandone i contenuti nei diversi atti.

Con riferimento ai Piani di Recupero vigenti, l'individuazione negli elaborati di piano è da riferire al Piano di Recupero di Piazza Volta e al Piano di Recupero PR6 di Manera. Nel merito del passaggio pedonale di via Dante la modifica è da riferire allo stralcio del percorso dal tessuto consolidato residenziale. Negli elaborati normativi richiamati dagli Uffici la modifica è da riferire unicamente alla numerazione degli articoli, al fine di correggere quanto rilevato.

### modifiche agli atti di Variante al PGT

DP04 – Previsioni di piano (1:5000)

*Variante PGT adottato*

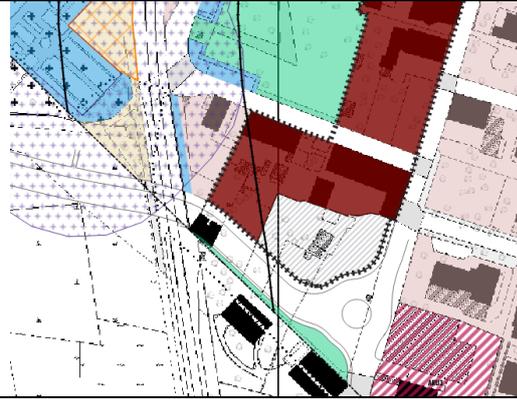
*Proposta di emendamento*



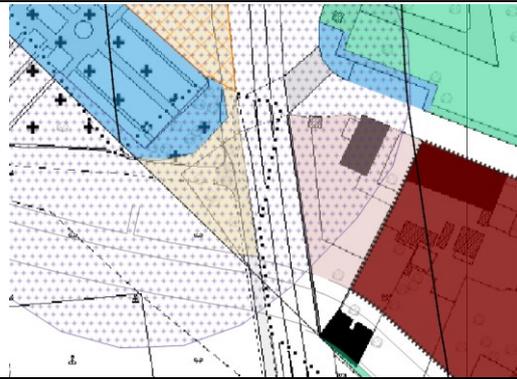
*Variante PGT adottato*



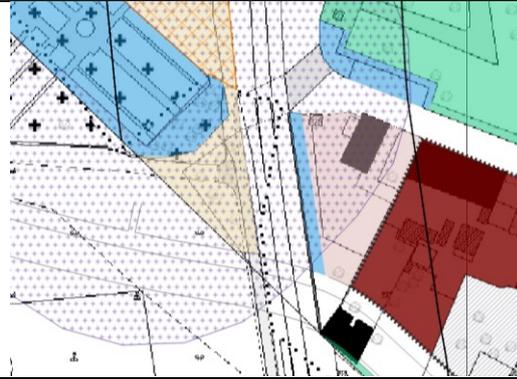
*Proposta di emendamento*



*Variante PGT adottato*



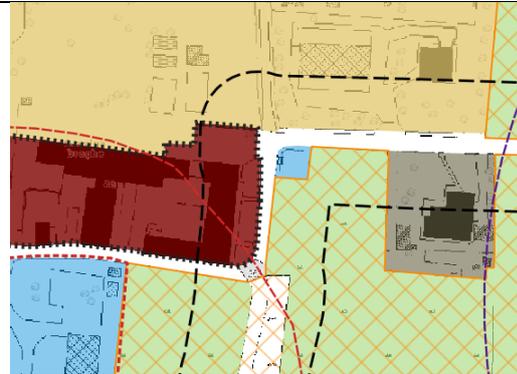
*Proposta di emendamento*



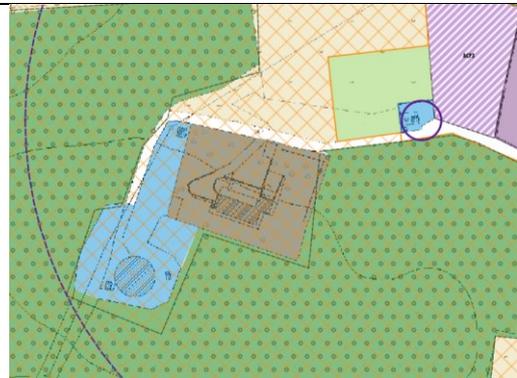
*Variante PGT adottato*



*Proposta di emendamento*



*Variante PGT adottato*



*Proposta di emendamento*



A seguito della proposta di emendamento si modificano di conseguenza i seguenti altri elaborati testuali e cartografici:

- PR01 – Disposizioni di attuazione
- PR02 – Disposizioni di attuazione per gli ambiti di completamento
- PR03 – Assetto del territorio (1:5000)
- PR03.1 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.2 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.3 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.4 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.5 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.6 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.7 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.8 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.9 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR04 – Edifici del tessuto storico (1:1000)
- PR05 - Consumo di suolo 2014 (1:5000)
- PR06 - Consumo di suolo Variante (1:5000)
- PR07 – Qualità dei suoli liberi (1:5000)
- PR08 – Bilancio ecologico del suolo (1:5000)
- PR09 – Sostenibilità insediativa Ptcp (1:5000)
- PS02 – Sistema dei servizi (1:5000)
- PS03 – Rete ecologica comunale (1:5000)

EB2) Integrazioni alle disposizioni comuni del PGT, al fine di agevolarne l'uso e l'applicazione, in parte già contenute nello strumento vigente:

h) Aggiungere all'art. 9.1 delle disposizioni comuni – Distanza fra fabbricati

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia e soprizzo anche ai fini del recupero dei sottotetti, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, la distanza minima tra fabbricati deve essere pari alla semisomma delle altezze dei fronti prospicienti e, comunque, non inferiore a 10,00 metri rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute).

*Il limite di 10 metri si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La norma non si applica per pareti (o parti di pareti) prospicienti non finestrate purché la prospicienza non sia superiore a metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00.*

*La norma non si applica nel caso di scaffali di uno stesso edificio (nicchie, verande, logge, ecc.) se appartenenti alla medesima unità immobiliare.*

i) Aggiungere all'ultimo capoverso del punto 6.14 delle disposizioni comuni PGT:

Sono considerati sottotetti accessibili i locali raggiungibili unicamente tramite scala fissa e non mediante botola, sebbene quest'ultima possa essere dotata di una scala retrattile.

*I sottotetti non accessibili non sono considerati nel calcolo della SA, SU e SL solo quando non presentino anche uno solo dei requisiti richiesti per i locali abitabili, in caso contrario rientrano nel computo della superficie utile.*

Dando atto degli emendamenti d'ufficio si procede ad integrare l'articolato delle Disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio, coerenziandone i contenuti nei diversi atti.

modifiche agli atti di Variante al PGT

PGT01 – Disposizioni comuni

**6.14. Superficie accessoria (Sa)**

È la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;

- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

Sono considerati sottotetti accessibili i locali raggiungibili unicamente tramite scala fissa e non mediante botola, sebbene quest'ultima possa essere dotata di una scala retrattile.

*I sottotetti non accessibili non sono considerati nel calcolo della SA, SU e SL solo quando non presentino anche uno solo dei requisiti richiesti per i locali abitabili, in caso contrario rientrano nel computo della superficie utile.*

#### 9.1. Distanza tra fabbricati

La distanza tra fabbricati (Df) si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute, così come definite dalle disposizioni legislative vigenti, sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate.

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia e soprizzo anche ai fini del recupero dei sottotetti, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, la distanza minima tra fabbricati deve essere pari alla semisomma delle altezze dei fronti prospicienti e, comunque, non inferiore a 10,00 metri rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute).

*Il limite di 10 metri si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La norma non si applica per pareti (o parti di pareti) prospicienti non finestrate purché la prospicienza non sia superiore a metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00.*

*La norma non si applica nel caso di scaffie di uno stesso edificio (nicchie, verande, logge, ecc.) se appartenenti alla medesima unità immobiliare.*

Nel nucleo di antica formazione la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di superfetazioni aggiuntive e incongrue di epoca recente. Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle presenti disposizioni nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

parte quarta  
**osservazioni**

## OSSERVAZIONE N. 1

(prot. n. 27275 del 05.11.2023)

### osservante

Casati Gigliola, Cavalli Christopher, Griffini Mariangela

### area oggetto di osservazione

foglio 5, mappali 5695 – 2196 / Viabilità interna via Monte Generoso - tessuto residenziale a bassa densità

### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento all'individuazione della viabilità interna al tessuto residenziale a bassa densità, tra i mappali 5695 e 2196, l'osservante chiede la rimozione della previsione medesima, stante il fatto che l'area non è stata ad oggi utilizzata e richiesta dall'Amministrazione Comunale per gli scopi previsti dal piano.

### proposta di controdeduzione

Nel merito dei contenuti dell'osservazione occorre innanzitutto premettere l'errato riferimento agli elaborati del PGT vigente, essendo la stessa osservazione già stata presentata in data 28.09.2019 – prot. 21679 - quale istanza in avvio del procedimento di Variante generale.

In ordine alla richiesta si prende atto delle argomentazioni apportate dall'osservante e poiché lo stralcio della viabilità di accesso non preclude il conseguimento degli obiettivi di interesse pubblico o generale prefigurati dalla Variante, si propone di accogliere l'osservazione, inserendo il sedime stradale oggetto della medesima all'interno del tessuto residenziale a bassa densità.

### propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input type="checkbox"/>            | non accogliere          |

### modifiche agli atti di Variante al PGT

DP04 – Previsioni di piano (1:5000)

*Variante adottata*

*Proposta di controdeduzione*



A seguito della proposta di controdeduzione si modificano di conseguenza i seguenti altri elaborati testuali e cartografici:

- DP01 – Relazione di piano
- PR03 – Assetto del territorio (1:5000)
- PR03.2 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.4 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR06 - Consumo di suolo Variante (1:5000)
- PR08 – Bilancio ecologico del suolo (1:5000)

- PR09 – Sostenibilità insediativa Ptcp (1:5000)
- PS02 – Sistema dei servizi (1:5000)
- PS03 – Rete ecologica comunale (1:5000)

## OSSERVAZIONE N. 2

(prot. n. 28433 del 05.12.2023)

### osservante

Pizzi Gigliola

### area oggetto di osservazione

foglio 202, mappali 475 - 476

### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante chiede:

- O2a) il cambio di destinazione d'uso da "ambito agricolo" a "tessuto di trasformazione produttivo-direzionale" per il mappale 475, per omogeneità con la destinazione d'uso al suo intorno e in coerenza con il perimetro del Parco del Lura.
- O2b) l'esclusione del mappale 476 dal perimetro del Parco del Lura e il cambio della destinazione d'uso da "boschi e ambiti boscati" a "tessuto di trasformazione produttivo-direzionale" per omogeneità con la destinazione d'uso al suo intorno.

### proposta di controdeduzione

Con riferimento ad entrambi gli oggetti dell'osservazione (O2a, O2b) occorre, innanzitutto, premettere che il citato ambito di trasformazione produttivo-direzionale ATP2 è individuato dalla Variante quale area di ampliamento dell'attività economica già insediata lungo la direttrice SP33 e, pertanto, non assume carattere di previsione autonoma, come invece verrebbe a configurarsi il cambio di destinazione d'uso richiesto per i mappali di proprietà dell'osservante.

In particolare, si osserva che, come specificato negli stessi atti di Variante, la previsione riferita all'ambito ATP2 è funzionale *"alla realizzazione di impianti tecnologici e spazi per la sosta e la logistica interna, volti a migliorare le prestazioni ambientali e a garantire una crescita dell'attività esistente orientata alla massimizzazione della sostenibilità sociale, economica ed ambientale.*

*Proprio per la collocazione marginale rispetto agli ampliamenti più recenti, l'intervento di trasformazione non contempla un ulteriore sviluppo della superficie edificata ma dovrà riguardare esclusivamente la realizzazione di una centrale di trigenerazione all'interno del lotto di minori dimensioni e, nella parte più consistente, di spazi a parcheggio pertinenziale da destinare ai mezzi di supporto alle attività di logistica in essere" (O3DP, pag. 33).*

Nel merito della richiesta di cambio d'uso avanzata per i due mappali di proprietà si evidenzia, inoltre, che la stessa non è motivata da un fabbisogno di ampliamento delle attività produttive esistenti, ovvero non è supportata dalla *"mancata disponibilità di aree" entro cui assolvere alle "necessità di razionalizzazione degli spazi e delle strutture esistenti"*, la sola che l'Amministrazione Comunale ha inteso assolvere all'interno della Variante attraverso la conferma di due previsioni insediative del PGT2013, seppure riviste in termini di perimetri e capacità edificatoria (ATP1 - ex TR H, ACP2 – ex TR 6) e l'individuazione di due nuovi comparti di ampliamento, posti in adiacenza agli impianti e alle strutture produttive già esistenti (ATP2 e ACP3).

Riguardo alla richiesta di cambio d'uso, con conseguente trasformazione di superficie agricola e naturale in superficie urbanizzabile, si richiamano infine i Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo di cui alle disposizioni regionali in adeguamento alla LR31/2014, nonché il valore limite di espansione della superficie urbanizzata individuato ai sensi delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como.

O2a) Riguardo alla richiesta di cambio d'uso per il mappale 475, oltre alle motivazioni sopra esposte, si osserva che a fronte delle richieste di mitigazione avanzate da Regione Lombardia e Provincia di Como in sede di Seconda Conferenza VAS (fascia di 20 metri), l'applicazione dei medesimi criteri di mitigazione rispetto alle superfici forestali esistenti ai margini del mappale ne impedisce di fatto la trasformazione d'uso, venendo a vanificare lo stesso scopo dell'osservazione.

Tenuto conto di quanto argomentato, si propone di non accogliere.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

O2b) Nel merito della richiesta di cambio d'uso del mappale 476 e di contestuale stralcio dal Parco del Lura si osserva, innanzitutto, che il lotto è individuato quale superficie a bosco dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como e proprio per tale ragione risulta compreso all'interno del perimetro del Plis.

Tenuto conto che la delimitazione delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco definite dal PIF sono immediatamente prevalenti sui contenuti degli atti di pianificazione comunale e di quanto finora argomentato, si propone di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

### OSSERVAZIONE N. 3

(prot. n. 28450 del 05.12.2023)

#### osservante

Botta Walter, Fellmann Martha

#### area oggetto di osservazione

Foglio 105, mappale 6345 - Tessuto residenziale a bassa densità / Tessuto di completamento residenziale ACR4

#### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante chiede che l'intero mappale 6345, individuato dalla Variante in parte quale tessuto consolidato e in parte quale tessuto di completamento, venga incluso totalmente nel perimetro dell'ambito ACR4, adeguando di conseguenza cubatura e superficie ivi ammissibile.

In subordine l'osservante chiede che la cubatura di 0,35 mq/mq derivante dall'area inserita nel "tessuto consolidato a bassa densità" possa essere cumulata con quella dell'ambito ACR4, eventualmente mantenendola sul sedime di pertinenza.

#### proposta di controdeduzione

Preso atto del perimetro coincidente con il mappale 6345 e fermo restando che il lotto costituisce un'area interclusa nel tessuto urbanizzato e come tale non comporta consumo di suolo ai sensi della LR31/2014, si ritiene opportuno ricondurre all'interno dell'ambito ACR4 la superficie erroneamente omessa dal tessuto di completamento, adeguando contestualmente i parametri di superficie territoriale (St) e di superficie lorda (Sl) edificabile di cui alla scheda d'ambito delle Disposizioni di attuazione per gli ambiti di completamento (02PR).

Per le motivazioni addotte si propone, pertanto, di accogliere l'osservazione.

#### propone di:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| X | accogliere              |
|   | parzialmente accogliere |
|   | non accogliere          |

#### modifiche agli atti di Variante al PGT

02PR - Disposizioni di attuazione per gli ambiti di completamento

#### **Ambito di completamento ACR4**

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito ACR4 di vicolo Cirimido, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto residenziale esistente al contorno, dando completamento alla forma urbana.

L'ambito compreso all'interno della superficie urbanizzata, esito dei processi insediativi definiti dai precedenti strumenti urbanistici, si configura quale lotto intercluso nel tessuto consolidato residenziale a bassa densità.



### *Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso*

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione produttiva e direzionale limitatamente alle attività a carattere terziario e amministrativo, alle attività professionali e assistenziali alla persona o similari, alle attività culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le attività produttive e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

### *Modalità di attuazione*

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACR4 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

### *Indici e parametri urbanistici ed edilizi*

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di ~~2.150~~ 2.500 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACR4, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari a ~~750~~ 875 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Superficie territoriale (St)           | <del>2.150</del> 2.500 mq |
| Superficie lorda (Sl)                  | <del>750</del> 875 mq     |
| Indice di copertura (Ic)               | ≤ 30% Sf                  |
| Indice di permeabilità fondiaria (Ipf) | ≥ 40% Sf                  |
| H (max)                                | 10,5 metri                |

### *Dotazione minima di servizi*

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACR4, l'attuazione dell'intervento deve garantire il reperimento della dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico nelle quantità minime stabilite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, in ragione delle funzioni insediate e della superficie lorda realizzata.

Tale dotazione dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi destinati alla sosta nelle quantità minime indicate dal Piano dei Servizi, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

Ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di completamento al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede attuativa, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

### *Prescrizioni specifiche*

L'attuazione della previsione insediativa deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo e l'integrazione con il contesto circostante.

Gli interventi devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea. L'intervento deve, inoltre, prevedere allineamenti edilizi atti a valorizzare gli spazi verdi di pertinenza quali linee di permeabilità e varchi liberi nell'edificato, al fine di non compromettere la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

Nelle opere di sistemazione a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

A seguito della proposta di controdeduzione si modificano di conseguenza i seguenti altri elaborati testuali e cartografici:

- DP04 – Previsioni di piano (1:5000)
- PR03 – Assetto del territorio (1:5000)
- PR03.2 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR03.4 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR06 - Consumo di suolo Variante (1:5000)
- PR08 – Bilancio ecologico del suolo (1:5000)
- PR09 – Sostenibilità insediativa Ptcp (1:5000)
- PS02 – Sistema dei servizi (1:5000)
- PS03 – Rete ecologica comunale (1:5000)

#### OSSERVAZIONE N. 4

(prot. n. 28525 del 06.12.2023)

##### osservante

Balzaretti Dario

##### area oggetto di osservazione

Mappale 552 – Ambiti agricoli

##### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante chiede:

O4a) di inserire il mappale 552 di proprietà in un tessuto prevalentemente residenziale di completamento, essendo una zona già urbanizzata e servita da linea elettrica, idrica, fognaria e metanodotto.

O4b) di togliere dal PGT l'ambito ACP2 (ex TR6) di via Ceresio – mappale 2386 – lasciandolo a verde al fine di valorizzare il Bosco detto "Zarin".

##### proposta di controdeduzione

O4a) Occorre rilevare innanzitutto che l'osservazione riguarda un lotto non oggetto di modifica nell'ambito della Variante generale al PGT adottata con DCC n. 25/2023. La stessa richiesta non è annoverata agli atti tra i suggerimenti e le proposte pervenute a seguito dell'avvio del procedimento di Variante al PGT, ai sensi dell'articolo 13, comma 2, della LR 12/2005 e smi. L'osservazione non è, pertanto, da ritenersi pertinente rispetto ai contenuti della Variante al PGT.

Si evidenzia, inoltre, che il mappale 552 citato dall'osservante è stato oggetto di frazionamento nel 2007, cui ha fatto seguito l'identificazione dei distinti mappali 1194 e 1195.

Nel merito si osserva che il lotto di proprietà è inserito all'interno di un più esteso comparto a destinazione agricola caratterizzato dalla presenza di limitate superfici edificate a carattere sparso. Ribadendo la volontà dell'Amministrazione Comunale di riconoscere le potenzialità dello spazio aperto agricolo e a tal fine di orientare il completamento dello spazio edificato all'interno dei lotti liberi e delle porosità urbane comprese entro i limiti della forma urbana esistente, coincidente con il tessuto consolidato, si evidenzia che la trasformazione a fini edificatori del mappale 552 si porrebbe in contrasto con gli stessi obiettivi della Variante e con i criteri di riduzione del consumo di suolo di cui alle vigenti disposizioni regionali.

Tenuto conto che l'area oggetto di osservazione risulta esterna al tessuto consolidato e non costituisce una porosità urbana interclusa nell'abitato, il cambio d'uso da "ambito agricolo" a "tessuto di completamento" implicherebbe sottrazione di superficie agricola e naturale. Poiché la modifica della destinazione del lotto comporterebbe nuovo consumo di suolo ai sensi della LR31/2014 e del Progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della medesima legge, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

##### propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

##### modifiche agli atti di Variante al PGT

//

O4b) L'osservante esprime proprie valutazioni in merito alla prossimità dell'ambito di completamento ACP2 di via Ceresio al bosco detto "Zarin", suggerendo di stralciare la previsione insediativa.

Nel merito si osserva che l'area oggetto di osservazione coincide con la previsione insediativa precedentemente prevista dal PGT2013 (ex TR6), confermata dalla Variante al fine di consolidare il tessuto economico esistente lungo la direttrice infrastrutturale di via Ceresio (SP23). In ordine alla contiguità con il bosco si evidenzia che le specifiche disposizioni per l'attuazione dell'ambito ACP2 prescrivono quanto segue: *“al fine di favorire l'integrazione paesaggistica dell'intervento, i nuovi fabbricati di progetto devono essere posti ad una distanza minima di 10 metri dalle superfici forestali poste lungo il margine occidentale del comparto. In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, preservare e valorizzare la biodiversità e le potenzialità ecosistemiche, l'intervento deve provvedere alla contestuale realizzazione di una fascia filtro arborea e arbustiva lungo i margini perimetrali contigui con il sistema paesistico ambientale”*.

Tenuto conto delle prescrizioni specifiche riferite all'attuazione dell'ambito ACP2 volte a valorizzare le superfici boscate adiacenti, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

**OSSERVAZIONE N. 5**

(prot. n. 28632 del 07.12.2023)

osservante

Meclostampi Group srl

area oggetto di osservazione

Mappale 9101 – ambito agricolo

oggetto osservazione (sintesi)

L'osservante chiede di trasformare il mappale 9101 in "ambito di trasformazione produttiva", al fine di creare un'area di sosta per i dipendenti e di manovra, dando possibilmente un indice di edificabilità minimo.

proposta di controdeduzione

Nel merito si evidenzia che l'osservazione riguarda un lotto non oggetto di modifica nell'ambito della Variante generale al PGT adottata con DCC n. 25/2023. La stessa richiesta non è annoverata agli atti tra i suggerimenti e le proposte pervenute a seguito dell'avvio del procedimento di Variante al PGT, ai sensi dell'articolo 13, comma 2 della LR 12/2005.

L'osservazione non è, pertanto, da ritenersi pertinente rispetto ai contenuti della Variante al PGT.

Va osservato, inoltre, che la modifica della destinazione del lotto da ambito agricolo ad ambito di trasformazione produttiva comporterebbe nuovo consumo di suolo ai sensi della LR31/2014 e del Progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della medesima legge.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

## OSSERVAZIONE N. 6

(prot. n. 28635 del 07.12.2023)

### osservante

Castelli Livio srl

### area oggetto di osservazione

fascia di rispetto pozzo acqua potabile denominato "Monivasco"

### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante chiede:

O6a) di introdurre nelle cartografie e negli elaborati della Variante, anche mediante integrazione/aggiornamento dello Studio geologico a corredo della stessa, una fascia di rispetto del pozzo Monivasco determinata mediante il criterio temporale/idrogeologico con l'individuazione dell'isocrona a 60 giorni, di cui alla DGR VI/15137/1996.

O6b) di attivare, in subordine, un circostanziato iter amministrativo (art. 13, comma 14bis della LR12/2005 e smi), finalizzato alla rettifica nel Piano di Governo del Territorio della fascia di rispetto del pozzo Monivasco determinata mediante il criterio temporale/idrogeologico con l'individuazione dell'isocrona a 60 giorni, di cui alla DGR VI/15137/1996.

### proposta di controdeduzione

O6a) Nel merito della richiesta di ridefinizione della fascia di rispetto con criterio temporale afferente al pozzo Monivasco si evidenzia, innanzitutto, che la stessa non è annoverata tra i contenuti della Variante generale al PGT e che gli atti adottati con DCC n. 25/2023 non hanno introdotto modifiche alla delimitazione della medesima fascia di rispetto.

La stessa richiesta non risulta agli atti tra i suggerimenti e le proposte pervenute a seguito dell'avvio del procedimento di Variante generale al PGT, ai sensi dell'articolo 13, comma 2 della LR 12/2005 e s.m.i.

Va rilevato, altresì, che la ridefinizione della fascia di rispetto con criterio temporale deve essere oggetto dello specifico iter procedimentale previsto dalla normativa vigente. La zona di rispetto dei pozzi esistenti, coincidente con un cerchio di raggio 200 metri dal punto di captazione, può essere delimitata con criterio temporale o idrogeologico solo a seguito di apposita istruttoria ad oggi in capo ai Comuni su proposta dell'Ufficio d'Ambito e parere degli Enti competenti.

L'osservazione non è pertanto da ritenersi pertinente rispetto ai contenuti della Variante generale al PGT. Si propone di non accogliere.

### propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

O6b) In ordine alla subordinata richiesta dell'osservante, va richiamato quanto già argomentato con riferimento alla proposta di controdeduzione dell'osservazione O6a). La richiesta di attivazione di un circostanziato iter amministrativo (art. 13, comma 14bis della LR12/2005 e smi), finalizzato alla rettifica nel Piano di Governo del Territorio della fascia di rispetto del pozzo Monivasco, non è da ritenersi pertinente rispetto al procedimento di Variante generale in atto.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

### propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

## OSSERVAZIONE N. 7

(prot. n. 28696 del 07.12.2023)

### osservante

Corbella Anita, Corbella Sonia

### area oggetto di osservazione

foglio 6, mappale 960 – tessuto di impianto storico

### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante chiede la modifica delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole al fine di poter intervenire con una ristrutturazione edilizia sui beni di proprietà. In particolare, al fine di garantire le trasformazioni edilizie degli immobili catalogati come "A3 – edifici sostituibili non coerenti con il contesto e privi di connotati significativi", chiede di prevedere la possibilità di modesti ampliamenti rispetto alla superficie lorda esistente – con un minimo di 80/100 mq di SI in ampliamento – per permettere un migliore soddisfacimento dei requisiti abitativi moderni, il superamento delle barriere architettoniche e la migliore coibentazione per il risparmio energetico.

### proposta di controdeduzione

Nel merito dei contenuti dell'osservazione occorre innanzitutto premettere che, ai sensi dell'art. 11, comma 5, della LR12/2005 e smi, "Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità di seguito elencate:

- a) *realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);*
- b) *aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;*
- c) *demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;*
- d) *rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;*
- e) *riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;*
- g) *demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;*
- h) *realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;*
- i) *conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;*
- j) *bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21-bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;*

- k) *interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;*
- l) *applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;*
- m) *eliminazione delle barriere architettoniche”.*

I criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo per interventi sul patrimonio edilizio esistente sono stati definiti con DGR 3508/2020.

Tenuto conto che, ai sensi del comma 5-bis del medesimo articolo 11 della LR12/2005, *“Eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5”*, a fronte di quanto già previsto dalle disposizioni legislative vigenti e dei relativi criteri regionali, l'Amministrazione Comunale non ha ritenuto opportuno introdurre in sede di Variante al PGT incrementi volumetrici del tipo *“una tantum”*, come richiesti dall'osservante.

In coerenza con quanto finora determinato, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

## OSSERVAZIONE N. 8

(prot. n. 28696 del 07.12.2023)

### osservante

Corbella Anita, Corbella Sonia

### area oggetto di osservazione

foglio 1, mappale 1291 – ambito agricolo

### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante chiede che:

O8a) al mappale 1291 individuato come “ambito agricolo” venga attribuito un uso del suolo differente, prevedendo la possibilità di una edificazione residenziale con un indice territoriale di 0,5 mq/mq in “ambito di trasformazione produttiva”, al fine di creare un'area di sosta per i dipendenti e di manovra, dando possibilmente un indice di edificabilità minimo.

O8b) agli “ambiti agricoli” – di cui al mappale 1291 - venga attribuito un indice perequativo, con diritti edificatori trasferibili e commerciabili all'interno del territorio comunale, proponendo un indice compreso tra 0,3 e 0,5 mq/mq.

### proposta di controdeduzione

O8a) Nel merito si evidenzia che l'osservazione riguarda un lotto non oggetto di modifica nell'ambito della Variante generale al PGT adottata con DCC n. 25/2023. L'osservazione non è, pertanto, da ritenersi pertinente rispetto ai contenuti della Variante al PGT.

Va osservato, inoltre, che la modifica della destinazione del lotto da ambito agricolo ad ambito edificabili residenziale comporterebbe nuovo consumo di suolo ai sensi della LR31/2014 e del Progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della medesima legge.

### propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

### modifiche agli atti di Variante al PGT

//

O8b) Con riferimento all'indice perequativo proposto dall'osservante per gli ambiti agricoli si evidenzia che, ai sensi del comma 2, art. 11 della LR12/2005 e smi, “Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti”.

L'osservazione non è pertanto da ritenersi accoglibile.

### propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

### modifiche agli atti di Variante al PGT

//

**OSSERVAZIONE N. 9**

(prot. n. 28886 del 12.12.2023)

osservante

Benzoni Carlo

area oggetto di osservazione

Mappale 2443 – servizi di progetto

oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante chiede di modificare la destinazione del mappale 2443, attualmente inserito in area per servizi di progetto, in ambito di trasformazione residenziale/commerciale.

proposta di controdeduzione

In ordine all'osservazione si evidenzia, innanzitutto, che la stessa riguarda un lotto non oggetto di modifica nell'ambito della Variante generale al PGT adottata con DCC n. 25/2023. La richiesta non è, inoltre, annoverata agli atti tra i suggerimenti e le proposte pervenute a seguito dell'avvio del procedimento di Variante al PGT, ai sensi dell'articolo 13, comma 2 della LR 12/2005. L'osservazione non è, pertanto, da ritenersi pertinente rispetto ai contenuti della Variante al PGT.

Nel merito si osserva che il lotto risulta per la sua quasi totalità interessato dalla fascia di rispetto stradale della SP32.

Ai sensi della legislazione vigente, come richiamata dall'art. 11.1 delle Disposizioni comuni della Variante, *“le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio oppure all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali, di barriere antirumore nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.*

*La realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti e servizi accessori nonché di eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione è ammessa all'interno delle fasce di rispetto stradale, nel rispetto di quanto disciplinato dalle presenti Disposizioni comuni.*

*Nelle fasce di rispetto stradale non è consentita la nuova edificazione. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici eventualmente esistenti”.*

Tenuto conto di quanto sopra richiamato, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

**OSSERVAZIONE N. 10**

(prot. n. 29212 del 14.12.2023)

osservante

Klausner Federico

area oggetto di osservazione

Mappale 35 – tessuto di impianto storico

oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante chiede che venga ripristinata la possibilità edificatoria prevista nella Zona VPCS - Verde privato del centro storico di cui all'individuazione del vigente PGT, con un indice Uf pari a 250 mq di SIp massima attuabile con Piano di Recupero.

proposta di controdeduzione

Nel merito della richiesta si osserva innanzitutto che il lotto, sebbene identificato con un proprio mappale, costituisce pertinenza del complesso edilizio storicamente riconosciuto come Castello di Lomazzo. Proprio per i caratteri di unitarietà e tipicità che contraddistinguono il luogo e in ragione del sistema di relazione diretta che intercorre tra edificio e spazio a parco e giardino, la Variante ha pertanto individuato il mappale 38 e 35 all'interno degli ambiti di impianto storico compresi nel nucleo di antica formazione, finalizzando gli interventi edilizi ed urbanistici alla salvaguardia degli aspetti architettonici e morfologici che contraddistinguono gli agglomerati più antichi.

Richiamato che, ai sensi dell'art. 13 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, *"costituiscono il tessuto storico gli insediamenti e l'insieme dei tessuti urbani ed rurali che presentano un'identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfogenetici dell'impianto insediativo e in quelli tipologici, morfologici ed architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato che questi insediamenti hanno via via assunto nella memoria della comunità locale"*, al fine di assicurare il conseguimento degli obiettivi della Variante, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

## OSSERVAZIONE N. 11

(prot. n. 29341 del 15.12.2023)

### osservante

Vago Felice

### area oggetto di osservazione

Foglio 6, mappale 22 (parte) e 90 (parte) – ambiti di impianto storico

### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante chiede:

O11a) di modificare la classificazione dell'edificio di cui ai mappali indicati dalla categoria "A2 – edifici con caratteristiche tipologico ambientali che contribuiscono alla definizione del contesto urbano e coerentemente inseriti nel contesto urbano" alla categoria "A3 – edifici sostituibili non coerenti con il contesto e privi di connotati significativi".

O11b) di consentire, in prima istanza, la "demolizione con ricostruzione su altro sedime" per gli edifici identificati nella categoria "A3 – edifici sostituibili non coerenti con il contesto e privi di connotati significativi" e, in seconda istanza, la "demolizione con ricostruzione su altro sedime" per gli edifici identificati nella categoria "A3 – edifici sostituibili non coerenti con il contesto e privi di connotati significativi" che non siano affacciati sulla strada pubblica ma ubicati in corti interne.

O11c) venga considerata la possibilità di utilizzare sulle coperture del centro storico (ad esclusione degli edifici in categoria A1) materiali alternativi, simili alle coperture tradizionali, da sottoporre alla valutazione dell'Ufficio tecnico e della Commissione per il Paesaggio, considerando la visibilità e la tipologia.

### proposta di controdeduzione

O11a) Con riguardo alla richiesta di modifica della classificazione riferita all'edificio compreso negli ambiti di impianto storico, è necessario innanzitutto premettere che l'individuazione delle tre categorie di cui all'art. 14.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole è derivata dalla lettura delle analisi condotte nell'ambito del PGT 2013, come sintetizzate negli elaborati C.2a1 e C.2a2 – Valore architettonico degli edifici nei tessuti storici Lomazzo/Manera, e dall'accorpamento delle modalità di intervento individuate dallo stesso PGT 2013 – elaborati C.2b1 e C.2b2 – Modalità di intervento nei tessuti storici Lomazzo/Manera – in relazione al carattere degli edifici e all'unitarietà degli edifici e dei comparti in cui i medesimi sono inseriti, al fine di non alterare l'impianto morfologico originario, nonché gli elementi storici e architettonici ancora riconoscibili.

Nel merito, l'edificio oggetto di osservazione risulta individuato nel PGT 2013 in parte quale "edilizia storica minore" e in parte quale "edifici storici trasformati", cui vengono fatte corrispondere rispettivamente le seguenti modalità di intervento: "manutenzione ordinaria e straordinaria", "ristrutturazione parziale".

Valutata la disciplina riferita alle modalità di intervento ammesse di cui agli articoli 34, 35 e 38 delle Norme del Piano delle Regole del PGT 2013, finalizzata anche nella fattispecie della "ristrutturazione parziale" "alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur non presentando particolare pregio architettonico o avendo subito trasformazioni nel tempo che ne hanno compromesso l'integrità, conservano elementi architettonici e/o tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città storica" (art. 38, comma 1), si ritiene che l'individuazione dell'intero edificio all'interno della categoria "A2 – Edifici con caratteristiche tipologico ambientali che contribuiscono alla definizione del contesto urbano e coerentemente inseriti nel contesto urbano" sia coerente con il valore architettonico attribuito

dal PGT 2013 e con la relativa disciplina di intervento e rispondente agli obiettivi assunti dalla Variante generale in ordine ai caratteri di unitarietà dell'impianto morfologico da preservare. Tenuto conto delle ragioni finora richiamate, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

O11b) In ordine richiesta dell'osservante, va richiamato quanto già argomentato con riferimento alla proposta di controdeduzione dell'osservazione O11a). La richiesta di demolizione con ricostruzione su altro sedime non è da ritenersi accoglibile in relazione alla definizione dell'impianto morfologico originario a cui l'edificio contribuisce. Lo stesso edificio è inoltre affacciato lungo vicolo Turconi.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

O11c) Con riferimento alla richiesta di utilizzo di materiali alternativi nelle coperture del centro storico (ad esclusione degli edifici in categoria A1), richiamando l'obiettivo di salvaguardia e conservazione dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali ancora riconoscibili, si ritiene che il ricorso a finiture differenti da coppi e tegole a canale di tipo tradizionale o di tipo portoghese in laterizio, sia da ritenersi ammissibile per gli edifici in categoria A2 e A3, sebbene subordinata da un lato ad una analisi e valutazione di merito rispetto ai caratteri e alle finiture prevalenti degli edifici confinanti da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio, dall'altro all'ammissibilità di materiali alternativi nella sola tonalità del coppo anticato.

Fermo restando quanto evidenziato in merito alla coerenza della tipologia del manto di copertura con gli edifici confinanti, si propone pertanto l'accoglimento parziale dell'osservazione.

propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | parzialmente accogliere |
| <input type="checkbox"/>            | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

O1PR – Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole

#### 14.5. Prescrizioni specifiche

(...)

In generale, fatte salve le specifiche discipline del Regolamento Edilizio, per le finiture di elementi architettonici, tipologici e stilistici devono essere rispettati i seguenti criteri:

(...)

- il manto di copertura deve essere in coppi, tegole a canale di tipo tradizionale o di tipo portoghese in laterizio, con esclusione di altri materiali e forme, salvo che nello stesso edificio o complesso preesistano coperture fatte con tegole di altro tipo;
- i comignoli devono essere del tipo tradizionale, intonacati o in mattoni a vista, con copertura in coppi;
- (...)
- elementi decorativi e di arredo originari e caratteristici come lavatoi, pozzi, fontane, pergolati, iscrizioni, lapidi, edicole votive, affreschi o tracce di decorazioni devono essere conservati e recuperati da eventuali usi degradanti e da abbandono.

*Per i soli edifici di cui alle categorie A2 e A3 è ammesso il ricorso a finiture differenti da coppi e tegole a canale di tipo tradizionale o di tipo portoghese in laterizio. L'uso di materiali e forme differenti è subordinato:*

- *ad una analisi e valutazione di merito rispetto ai caratteri e alle finiture prevalenti degli edifici confinanti, da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio;*
- *all'ammissibilità di materiali alternativi nella sola tonalità del coppo anticato.*

**OSSERVAZIONE N. 12**

(prot. n. 29529 del 18.12.2023)

osservante

Borghi Luisa

area oggetto di osservazione

foglio 1, mappale 8415 – aree agricole multifunzionali Plis del Lura

oggetto osservazione (sintesi)

L'osservante, richiamando l'istanza inviata con nota protocollo n. 5481 del 07.03.2023, chiede la ragione per cui dal 2007 ad oggi venga respinta la richiesta di trasformazione del terreno da agricolo a residenziale.

proposta di controdeduzione

Nel merito si evidenzia che l'osservazione riguarda un lotto non oggetto di modifica nell'ambito della Variante generale al PGT adottata con DCC n. 25/2023. L'osservazione non è, pertanto, da ritenersi pertinente rispetto ai contenuti della Variante al PGT.

Va osservato, inoltre, che la modifica della destinazione del lotto da ambito agricolo ad ambito edificabile residenziale comporterebbe nuovo consumo di suolo ai sensi della LR31/2014 e del Progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della medesima legge.

Si evidenzia, infine, che lo stesso ambito oggetto di osservazione è compreso nel perimetro del Plis del Lura.

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

**OSSERVAZIONE N. 13**

(prot. n. 29539 del 18.12.2023)

osservante

Borghi Paolo, Borghi Luisa, Borghi Silvia

area oggetto di osservazione

foglio 1, mappale 8415 – aree agricole multifunzionali Plis del Lura

oggetto osservazione (sintesi)

L'osservante chiede che il terreno al mappale 8415 abbia destinazione edificatoria, pur con indice di edificabilità ridotto e con eventuali prescrizioni di carattere paesaggistico, al fine di consentire la costruzione di tre unità immobiliari residenziali.

proposta di controdeduzione

Nel merito si evidenzia che l'osservazione riguarda un lotto non oggetto di modifica nell'ambito della Variante generale al PGT adottata con DCC n. 25/2023. L'osservazione non è, pertanto, da ritenersi pertinente rispetto ai contenuti della Variante al PGT.

Va osservato, inoltre, che la modifica della destinazione del lotto da ambito agricolo ad ambito edificabile residenziale comporterebbe nuovo consumo di suolo ai sensi della LR31/2014 e del Progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della medesima legge.

Si evidenzia, infine, che lo stesso ambito oggetto di osservazione è compreso nel perimetro del Plis del Lura.

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

#### OSSERVAZIONE N. 14

(prot. n. 29538 del 18.12.2023)

##### osservante

Gruppo Consiliare Amo Lomazzo Manera

##### area oggetto di osservazione

Ambito di rigenerazione ARU1 ex Henkel / Variante PGT

##### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento all'ambito di rigenerazione ex Henkel - ARU1, l'osservante esprime considerazioni e valutazioni di carattere generale in ordine ai seguenti aspetti: analisi socio-urbanistiche, etnografiche ed economiche; percentuale delle aree destinate a verde urbano; studio planivolumetrico e delle ombre proiettate dagli edifici; destinazioni d'uso.

Nello specifico l'osservante chiede:

O14a) di ridurre la volumetria edificatoria del comparto Henkel;

O14b) di ridurre di conseguenza l'altezza massima degli edifici del comparto Henkel;

O14c) di individuare in modo più dettagliato la parte adibita a commerciale (quali attività previste e ammesse possibilmente attraverso il codice ATECO);

O14d) di inserire comparti ad utilizzo pubblico (ambulatori medici per esempio);

O14e) di aumentare la superficie permeabile.

Riguardo ai contenuti della Variante nella sua totalità, l'osservante chiede:

O14f) di prevedere aree di edilizia economico popolare;

O14g) di specificare la data di costruzione degli edifici del centro storico per i quali è permessa la qualificazione e il recupero dei sottotetti;

O14h) di individuare aree in cui vi sia la possibilità di edificare case unifamiliari indipendenti, al momento non presenti.

##### proposta di controdeduzione

Va osservato che quanto riportato nelle premesse dell'osservazione deriva da considerazioni di carattere prettamente politico e fa riferimento a interventi e richieste avanzate nella Commissione Consiliare e in Consiglio Comunale.

L'osservazione assume pertanto un carattere di tipo politico e solo per alcuni limitati aspetti è valutabile sotto il profilo tecnico.

O14a) Con riferimento alla richiesta di riduzione della volumetria edificatoria all'interno del comparto Henkel si osserva che nell'ambito della Variante generale al PGT adottata con DCC 25/2023 si è già dato seguito ad una diminuzione dell'edificabilità complessiva rispetto alla consistenza volumetrica degli edifici esistenti all'interno dei lotti, finalizzando la riduzione al mantenimento di un equilibrio che non comprometta la fattibilità dell'intervento di rigenerazione urbana che costituisce l'obiettivo prioritario per il ridisegno di un significativo comparto dismesso della città di Lomazzo.

Tenuto conto della necessità di garantire fattibilità tecnica ed economica alla trasformazione del tessuto produttivo dismesso attraverso la definizione di un nuovo impianto morfologico e tipologico e l'inserimento di nuove funzioni urbane compatibili con l'intorno, si propone di non accogliere l'osservazione.

##### propone di:

accogliere

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

O14b) In ordine richiesta dell'osservante, va richiamato quanto già argomentato con riferimento alla proposta di controdeduzione dell'osservazione O14a). Occorre osservare, inoltre, che l'altezza massima consentita all'interno del comparto Henkel deriva dalla necessità di ridurre l'impronta al suolo degli edifici al fine di recuperare spazi permeabili a verde e di percorrenza, fruibili dall'intera cittadinanza. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

O14c) Con riferimento alla richiesta di specificazione delle attività riferite alla destinazione commerciale si osserva che nei Criteri ed indirizzi specificatamente riferiti all'ambito di rigenerazione ARU1 sono definite le vocazioni funzionali ammesse e le vocazioni escluse.

Tra le destinazioni ammesse la stessa scheda indica che "sono da considerare complementari e compatibili la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività artigianali di rilevanza commerciale e alle attività di somministrazione di alimenti e bevande". Ogni ulteriore specifica riferita alla definizione delle destinazioni d'uso commerciali è contenuta nella Disciplina urbanistica del settore commerciale di cui all'art. 15 delle Disposizioni comuni della Variante generale al PGT.

Tenuto conto di quanto sopra richiamato, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

O14d) Riguardo alla richiesta di "inserire comparti ad utilizzo pubblico (ambulatori medici per esempio)" si osserva che nei Criteri ed indirizzi specificatamente riferiti all'ambito di rigenerazione ARU1 sono già individuate tra le destinazioni complementari e compatibili le attività assistenziali alla persona o similari, le attività culturali e di intrattenimento o di svago ed i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

All'interno dei medesimi Criteri ed indirizzi è, inoltre, indicato che "l'ambito di rigenerazione dovrà garantire una dotazione di servizi e spazi pubblici (Dt) da calcolare, in ragione delle funzioni insediate, secondo le quantità minime stabilite dalle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi e, comunque in misura non inferiore al 35% della superficie territoriale (St)" e, ancora, che "il contributo dell'intervento di rigenerazione al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare".

Tenuto conto di quanto sopra richiamato, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| <input type="checkbox"/> | accogliere |
|--------------------------|------------|

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

O14e) Nel merito della richiesta dell'osservante, va richiamato innanzitutto quanto già argomentato con riferimento alle proposte di controdeduzione delle osservazioni O14a) e O14b).

Con specifico riferimento alla superficie permeabile occorre, inoltre, osservare che proprio al fine di ridurre l'impronta al suolo dei fabbricati e recuperare spazi permeabili a verde all'interno del comparto Henkel viene favorito lo sviluppo verticale degli edifici fino ad un'altezza massima di 35 metri. In ordine alla superficie permeabile i Criteri e di indirizzi per l'ambito ARU1 specificano l'Indice di permeabilità fondiaria (Ipf) in ragione del 30% della Superfici fondiaria.

Tenuto conto di quanto sopra richiamato, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

O14f) Nel merito della prima richiesta più generale di prevedere aree di edilizia economico popolare si osserva che, sebbene la Variante non individui puntualmente tale destinazione all'interno di uno specifico ambito di intervento, la possibilità di realizzare tale tipologia di edilizia residenziale è sempre ammessa. A questo riguardo si evidenzia, infatti, che nell'ambito della definizione della funzione residenziale, di cui all'art. 10.1.1 delle Disposizioni comuni, sono comprese "le abitazioni/residenze (libere, convenzionate, temporanee e sociali) e relativi spazi accessori di servizio. Rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza e le formule abitative che integrano l'autonomia con la dimensione sociale della comunità (residenze collettive) e con azioni di welfare e di assistenza alla persona (senior housing o senior living)".

Tenuto conto di quanto sopra richiamato, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

O14g) Con riferimento alla richiesta di specificare la data di costruzione degli edifici del centro storico per i quali è permessa la qualificazione e il recupero dei sottotetti si rimanda alla specifica disciplina per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui all'articolo 22 delle Disposizioni comuni, nonché alle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole specificatamente riferite al Tessuto storico.

Tenuto conto di quanto già disciplinato in ordine al recupero dei sottotetti all'interno del centro storico, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

O14h) Riguardo alla richiesta di “individuare aree in cui vi sia la possibilità di edificare case unifamiliari indipendenti, al momento non presenti”, si osserva che tale fattispecie non risulta preclusa dalle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole riferite al tessuto consolidato residenziale o dalle Disposizioni di attuazione per gli ambiti di completamento.

Ferma dunque restando “la possibilità di edificare case unifamiliari indipendenti” all’interno degli ambiti di completamento e nel tessuto consolidato residenziale si ritiene opportuno richiamare come il ricorso a tale fattispecie contrasti con la necessità di promuovere la riduzione del consumo di suolo di cui alle disposizioni legislative vigenti. Si propone pertanto di non accogliere l’osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

**OSSERVAZIONE N. 15**

(prot. n. 29544 del 18.12.2023)

osservante

Circolo di Lomazzo "Gneo Pompeo Strabone"

area oggetto di osservazione

Ambito di rigenerazione ARU3 Manera

oggetto osservazione (sintesi)

L'osservante chiede di rivedere la vocazione funzionale per l'ambito di rigenerazione ARU3, orientandola verso una destinazione commerciale che possa rispondere efficacemente alle esigenze della comunità di Manera, contribuendo al contempo agli obiettivi di sostenibilità e di integrazione urbana. Chiede quindi di escludere dalle vocazioni dell'area le funzioni produttive, residenziali e direzionali.

proposta di controdeduzione

Con riferimento all'ambito di rigenerazione ARU3 si evidenzia che, a seguito della proposta di accoglimento dell'osservazione n. 19 (prot. 29602 del 19.12.2023), si procederà ad eliminare la previsione e a ricondurre il comparto a tessuto consolidato produttivo e direzionale.

Per le ragioni esposte, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

## OSSERVAZIONE N. 16

(prot. n. 29582 del 19.12.2023)

### osservante

Corbella Gianluca, Corbella Stefano, Margutti Valeria

### area oggetto di osservazione

Mappale 2865 - Tessuto di completamento produttivo direzionale – ambito ACP2

### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante chiede:

O16a) di modificare la destinazione d'uso, introducendo oltre alla funzione produttiva direzionale anche la funzione commerciale (negoziato di vicinato, medie strutture di vendita, commercio all'ingrosso), le attività di artigianato di servizio e di carattere sanitario, le strutture ricettive fino a 500 mq (stante l'adiacenza all'uscita dall'autostrada), la residenza complementare (per l'abitazione del proprietario e/o del custode).

O16b) di assoggettare l'intervento a semplice Permesso di Costruire e non a Piano Attuativo, stante la ridotta consistenza dello stesso.

O16c) in subordine, di riconoscere all'ambito una capacità edificatoria proporzionata in superficie all'adiacente ambito ACPT2, ovvero pari a quella consentita dal vigente PGT (mq 1.620).

### proposta di controdeduzione

O16) In ordine alla richiesta dell'osservante di estendere le destinazioni d'uso ammesse anche alla funzione commerciale, alle attività di artigianato di servizio e di carattere sanitario e alle strutture ricettive fino a 500 mq, si osserva che tali funzioni sono da ritenersi coerenti con gli obiettivi della Variante e compatibili con il contesto e con le condizioni di accessibilità dell'ambito di completamento.

Con riferimento alla destinazione residenziale si evidenzia che le disposizioni di attuazione riferite alle vocazioni funzionali o destinazioni d'uso dell'ambito ACP2 già contemplano tra le attività complementari e compatibili la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti.

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione.

### propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input type="checkbox"/>            | non accogliere          |

### modifiche agli atti di Variante al PGT

## O2PR – Disposizioni di attuazione per gli ambiti di completamento

### Ambito di completamento ACP2

(...)

#### Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella produttiva, artigianale e direzionale, *comprese le attività professionali ed assistenziali alla persona, le attività culturali, di intrattenimento e svago. Sono ammesse la funzione commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato, alle medie strutture di vendita e al commercio all'ingrosso, oltre alle attività di somministrazione e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale. È altresì ammessa la funzione turistico-ricettiva limitatamente alle strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.*

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

~~Sono altresì escluse la funzione residenziale, limitatamente alle attività non complementari e compatibili, e le funzioni turistico-ricettiva e commerciale.~~

~~Sono altresì escluse la funzione residenziale e le funzioni turistico-ricettiva e commerciale, limitatamente alle attività non ammesse e non complementari e compatibili.~~

O16b) Nel merito delle modalità di attuazione si osserva che le disposizioni di attuazione riferite all'ambito di completamento ACP2 prevedono che: *“Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACP2 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni”*.

Tenuto conto di quanto sopra richiamato e in coerenza con i criteri di intervento definiti per tutti gli ambiti di completamento individuati dalla Variante al PGT, si propone pertanto di confermare il Permesso di Costruire Convenzionato quale modalità attuativa per l'ambito ACP2.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

O16c) Valutata la proposta di accoglimento dell'osservazione riferita alle destinazioni d'uso ammesse e, tenuto conto della modalità di intervento già prevista dalle disposizioni di attuazione, si ritiene che l'ulteriore richiesta relativa alla capacità edificatoria sia da ritenersi decaduta. Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

**OSSERVAZIONE N. 17**

(prot. n. 29584 del 19.12.2023)

osservante

Crippa Fabrizio, Crippa Maria Rita, Colombo Alessandro, Magni Annunciata

area oggetto di osservazione

foglio 1, mappali 3005 e 3006 – aree agricole di tutela naturalistica Plis del Lura

oggetto osservazione (sintesi)

Gli osservanti chiedono che venga modificata la destinazione dell'area oggetto di osservazione, includendo la stessa nel "tessuto di trasformazione produttivo direzionale".

proposta di controdeduzione

Nel merito si evidenzia che l'osservazione riguarda un lotto non oggetto di modifica nell'ambito della Variante generale al PGT adottata con DCC n. 25/2023. La stessa richiesta non è annoverata agli atti tra i suggerimenti e le proposte pervenute a seguito dell'avvio del procedimento di Variante al PGT, ai sensi dell'articolo 13, comma 2, della LR 12/2005 e smi. L'osservazione non è, pertanto, da ritenersi pertinente rispetto ai contenuti della Variante al PGT.

Va osservato, inoltre, che la modifica della destinazione del lotto da ambito di tutela naturalistica ad ambito edificabile residenziale comporterebbe nuovo consumo di suolo ai sensi della LR31/2014 e del Progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della medesima legge.

Si evidenzia, infine, che lo stesso ambito oggetto di osservazione è compreso nel perimetro del Plis del Lura e, in parte, nell'area di rispetto dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dei vincoli ambientali e paesaggistici vigenti, di cui all'articolo 13 delle Disposizioni comuni.

Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

**OSSERVAZIONE N. 18**

(prot. n. 29586 del 19.12.2023)

osservante

Basilico Claudio

area oggetto di osservazione

Ambito di rigenerazione ARU4

oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante chiede:

O18a) in via principale, di eliminare l'ambito di rigenerazione ARU4 con individuazione di unità minima di intervento riferite alle singole unità immobiliari;

O18b) in via subordinata, mantenendo la previsione dell'ambito ARU4, di consentire l'attuazione per stralci funzionali, con proporzionale utilizzo della SIp e cessione degli standard.

proposta di controdeduzione

O18a) Nel merito della richiesta di eliminazione dell'ambito di rigenerazione ARU4 occorre, innanzitutto, premettere che l'identificazione del medesimo all'interno della Variante generale al PGT adottata con DCC 25/2023 prendendo origine dal Piano di Recupero PR5 precedentemente individuato dal PGT 2013, è finalizzata al recupero e alla riqualificazione del comparto rispetto al sistema insediativo consolidato circostante e alla definizione unitaria dell'impianto morfologico e tipologico originario, stante la necessità di dare soluzione al disegno degli accessi lungo via Roma (SP30) e degli spazi pertinenziali.

In ordine all'individuazione delle unità minime di intervento si osserva che, ai sensi dell'art. 7 delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano, "le previsioni riferite agli ambiti di rigenerazione e trasformazione urbana possono essere realizzate anche per singoli lotti di intervento, fatto salvo il rispetto di un disegno unitario in termini di assetto morfologico e tipologico, dotazioni pubbliche e di uso pubblico, viabilità e accessi, sottoservizi tecnologici. In particolare, deve essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti negli ambiti di rigenerazione e di trasformazione urbana, anche se non proponenti l'eventuale lotto funzionale di intervento. A tal fine deve essere definito un Masterplan riferito all'intero perimetro dell'ambito di rigenerazione e di trasformazione, da assumersi in Consiglio Comunale unitamente alla proposta di strumento urbanistico attuativo".

Tenuto conto di quanto sopra richiamato in ordine alla modalità di attuazione per singoli lotti di intervento, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

O18b) Nel merito della richiesta dell'osservante, richiamato quanto già argomentato con riferimento alla proposta di controdeduzione dell'osservazione O18a) in ordine alla modalità di attuazione per singoli lotti di intervento già contemplata dalle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano, si propone pertanto l'accoglimento parziale dell'osservazione.

propone di:

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| <input type="checkbox"/> | accogliere |
|--------------------------|------------|

|   |
|---|
| X |
|   |

parzialmente accogliere

non accogliere

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

## OSSERVAZIONE N. 19

(prot. n. 29602 del 19.12.2023 – prot. n. 6321 del 12.03.2024)

### osservante

Immobiliare ALPI srl

### area oggetto di osservazione

Foglio 13, mappale 3605 - Ambito di rigenerazione ARU3

### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, con prot. 29602/2023 l'osservante chiede che venga annullata la classificazione dell'area quale ambito di rigenerazione, mantenendo la previgente normativa del PGT2013.

Successivamente, con addendum all'osservazione di cui al prot. n. 6321 del 12.03.2024, viene ribadita la richiesta di stralcio dal PGT in corso di approvazione della "ARU3/Manera" riconducendo le aree alle destinazioni d'uso urbanistiche assentite e consolidata dai titoli edilizi rilasciati nel tempo e quindi:

- il capannone in "Tessuto consolidato – tessuto produttivo direzionale" ma consentendovi la possibilità di insediarvi attività di carattere artigianale non insalubre, quali da oltre 60 anni ivi autorizzate;
- la palazzina in "Tessuto consolidato – tessuto residenziale media densità" come da licenza edilizia originaria e riconoscendovi la presenza degli uffici (aventi medesima categoria catastale "A") quali da tempo autorizzati.

### proposta di controdeduzione

Nel merito della richiesta si rileva, innanzitutto, che i contenuti dell'osservazione (prot. 29602/2023) e del successivo addendum pervenuto fuori termine (prot. 6321) differiscono in merito alla destinazione urbanistica da imprimere al lotto.

Con riferimento all'osservazione la richiesta di modifica viene riferita alla previgente normativa del PGT2013, ovvero coincidente con la "zona D1 - tessuto urbano prevalentemente artigianale" nell'ambito della quale il lotto viene puntualmente individuato quale "aree di possibile rifunzionalizzazione" di cui all'art. 47, commi 5 e 6 delle Norme del Piano delle Regole.

Diversamente la richiesta contenuta nell'addendum all'osservazione propone per il lotto due diverse destinazioni urbanistiche, riconducendo l'area del capannone in tessuto consolidato produttivo direzionale e l'area della palazzina in tessuto consolidato residenziale a media densità.

In ordine alla richiesta di eliminazione dell'ambito di rigenerazione ARU3 si propone di stralciare tale previsione e, stante l'unitarietà del comparto e in analogia con il previgente PGT2013, di ricondurre il lotto nella sua totalità a tessuto consolidato produttivo e direzionale come disciplinato dalle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole.

### propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input type="checkbox"/>            | non accogliere          |

### modifiche agli atti di Variante al PGT

03DP - Criteri ed indirizzi per l'attuazione degli ambiti di rigenerazione e trasformazione urbana

### **Ambito di rigenerazione ARU3 / Manera**

L'ambito di rigenerazione ARU3, esteso per circa 2.350 mq di superficie territoriale (St), riguarda un comparto edificato posto lungo il limite del territorio comunale, al confine con Rovellasca, e attestato sulla direttrice viaria della SP30.

Inserito all'interno di un tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, l'ambito è caratterizzato dalla presenza di fabbricati produttivi e artigianali che occupano la quasi totalità del lotto.

Già individuato dal PGT2013 quale tessuto prevalentemente artigianale da rifunzionalizzare, l'ambito trova interesse e riscontro all'interno della Variante al PGT quale tessuto di rigenerazione urbana volto al recupero e alla riqualificazione dell'area in termini morfologici e funzionali rispetto al sistema insediativo consolidato circostante.

#### Obiettivi ed indirizzi progettuali

In continuità con l'obiettivo strategico di favorire la riqualificazione del tessuto edificato, la finalità con cui l'Amministrazione Comunale individua l'ambito di rigenerazione muove dalla necessità di procedere al ripensamento di un comparto edificato della città che, collocato immediatamente ai margini del nucleo centrale che dà forma all'abitato di Manera, può assumere un ruolo significativo nel ridisegno di questa porzione di territorio, anche in ragione dei più recenti interventi infrastrutturali che hanno caratterizzato l'immediato intorno.

Da qui l'opportunità di promuovere un intervento di rigenerazione urbana che, mediante l'inserimento di funzioni compatibili con il tessuto residenziale prevalente, possano contribuire alla definizione di un impianto insediativo coerente con i caratteri morfologici e tipologici del patrimonio costruito circostante e con il sistema viario che ne contraddistingue i limiti.

Sotto il profilo morfologico e tipologico, la definizione planimetrica e progettuale dell'ambito di rigenerazione dovrà prospettare soluzioni di accesso che tengano conto dello snodo infrastrutturale esistente lungo la direttrice SP30.

Nella semplicità di un impianto insediativo coerente con il tessuto che connota l'immediato intorno e con la vocazione residenziale prevalente, la proposta progettuale dovrà delineare soluzioni morfo tipologiche ed edilizie capaci di assicurare qualità al tessuto urbano, agendo anche in termini di massimizzazione degli spazi permeabili e a verde pertinenziale. In questa direzione è necessario che l'intervento contempli la deimpermeabilizzazione degli spazi coperti e l'inserimento di quinte arboree ed arbustive lungo l'asse della SP30, al fine di contribuire alla riduzione delle emissioni climateranti, con un effetto di contrasto alla cosiddetta "isola di calore urbana".

Con specifico riferimento alla sostenibilità ambientale, il progetto riferito all'ambito di rigenerazione ARU3 deve porre attenzione al disegno delle superfici verdi permeabili e all'inserimento di impianti vegetali in grado di favorire il microclima urbano in termini di produzione di ombreggiamenti, riduzione della temperatura dell'aria mediante l'evapotraspirazione, riduzione degli inquinanti aerei attraverso l'assorbimento e la deposizione sull'apparato fogliare e, non ultimo, con l'intercettazione delle acque meteoriche da parte della stessa massa fogliare.

Sempre nella direzione della sostenibilità, la rigenerazione del tessuto costruito esistente deve, inoltre, assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano anche sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Climate Adapt e di resilienza urbana prospettate dalla Variante.

Nel merito delle prestazioni attese, l'intervento dovrà innanzitutto assolvere alle dotazioni di servizi e spazi pubblici di supporto alle funzioni insediate, con specifico riferimento alla definizione di idonei ed opportuni spazi per la sosta.

#### Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 2.350 mq che la Variante individua quale ambito di rigenerazione ARU3, in continuità con i parametri edilizi previsti dal PGT2013, la capacità insediativa teorica massima derivante dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa risulta pari alla Superficie lorda (Sl) esistente.

|  |            |
|--|------------|
| Superficie territoriale (St)           | 2.350 mq   |
| Superficie lorda (Sl)                  | esistente  |
| Indice di copertura (Ic)               | ≤ 40% Sf   |
| Indice di permeabilità fondiaria (Ipf) | ≥ 30% Sf   |
| H (max)                                | 10,5 metri |

#### Vocazioni funzionali ammesse e vocazioni escluse

I diritti edificatori devono essere prioritariamente riferiti ad un equilibrato mix funzionale in cui far confluire la funzione produttiva di tipo avanzato e la funzione direzionale, comprese le attività culturali, di intrattenimento o di svago e le attività di tipo sportivo e ludico motorio, e la funzione residenziale che rappresenta la destinazione prevalente del contesto insediativo in cui l'ambito viene a collocarsi.

Sono da considerare complementari e compatibili la destinazione commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato e alle attività artigianali di rilevanza commerciale nonché alle attività di somministrazione alimenti e bevande, e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse le attività produttive e artigianali, le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti e tutte le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con le destinazioni d'uso prevalenti.

#### **Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico**

Tenuto conto degli scenari individuati per la città dei servizi e degli spazi pubblici, l'intervento di rigenerazione urbana partecipa al raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale riconosce quali prioritari e funzionali alla qualità abitativa e alla fruibilità del tessuto urbano consolidato.

Sotto questo profilo, in continuità con quanto previsto dal PGT2013, l'intervento di rigenerazione ARU3 dovrà garantire una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) da calcolare, in ragione delle vocazioni funzionali insediate, secondo le quantità minime stabilite dalle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, e comunque in misura non inferiore al 15% della superficie territoriale (St). Tale dotazione che dovrà corrispondere in via prioritaria alla cessione degli spazi pubblici per la sosta, mentre per la restante quota è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree non funzionali all'uso pubblico e all'interesse pubblico e generale.

A partire dai criteri appena richiamati e ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di rigenerazione al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico troverà maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

#### **Misure di mitigazione ambientale e integrazione paesaggistica**

In continuità con l'obiettivo di promuovere la sostenibilità delle trasformazioni, contribuire alla riduzione delle emissioni climalteranti e valorizzare la biodiversità anche in ambiente urbano, l'attuazione dell'ambito di rigenerazione ARU3 deve prevedere interventi di mitigazione ambientale finalizzati all'integrazione paesaggistica dei nuovi insediamenti, da realizzare mediante il disegno delle superfici verdi permeabili e la de-impermeabilizzazione degli spazi coperti e l'inserimento di quinte arboree ed arbustive in grado di qualificare il fronte lungo l'asse della SP30.

Nelle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

#### **Modalità di attuazione**

Tenuto conto degli indirizzi progettuali e degli obiettivi quantitativi di massima indicati, l'intervento riferito all'ambito di rigenerazione ARU3 dovrà avanzare proposte progettuali in grado di dare soluzione alle problematiche in essere e di corrispondere agli esiti attesi. Proposte che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in ragione degli obiettivi che l'intervento permetterà di conseguire e della qualità architettonica, urbana ed ambientale che l'attuazione del progetto sarà in grado di garantire.

L'ambito di rigenerazione ARU3 dovrà trovare attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo (PA) o di un Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Documento di Piano e delle Disposizioni comuni del PGT.

PR03 – Assetto del territorio (1:5000)

*Variante adottata*

*Proposta di controdeduzione*



A seguito della proposta di controdeduzione si modificano di conseguenza i seguenti altri elaborati testuali e cartografici:

- DP01 – Relazione di piano
- DP04 – Previsioni di piano (1:5000)
- PR01 – Disposizioni di attuazione
- PR03.9 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR06 - Consumo di suolo Variante (1:5000)
- PR08 – Bilancio ecologico del suolo (1:5000)
- PR09 – Sostenibilità insediativa Ptcp (1:5000)
- PS02 – Sistema dei servizi (1:5000)
- PS03 – Rete ecologica comunale (1:5000)

## OSSERVAZIONE N. 20

(prot. n. 29603 del 19.12.2023)

### osservante

Soc. Rampinini F.lli srl

### area oggetto di osservazione

Ambito di trasformazione ATP2

### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, al fine di consentire l'ampliamento dell'attività economica esistente della consociata Rampinini Ernesto srl, l'osservante chiede che:

O20a) per le aree identificate ai mapp. 477-479-488-487-490-492-847-1726 (parte ex 799 esclusa dall'Atto Ricognitivo di Sportello Unico prot 5436 del 29/10/2012- n 087/10 LOM), identificate quale tessuto di trasformazione produttivo direzionale ATP2 nel PGT adottato, vengano sostituiti gli indici di edificazione previsti, in conformità a quanto stabilito per aree simili destinate ad attività di logistica quali, ad esempio, l'ambito di completamento ACP3 e per destinazioni produttive artigianali e direzionale quale gli ambiti di completamento ACP1 e ACP2 prefigurandosi intervento urbanistico volto a consolidare e ad ampliare il tessuto economico esistente, attraverso l'ampliamento delle attività produttive e di logistica e autotrasporto esistenti nei lotti adiacenti.

O20b) le aree identificate nei mapp. 523-524 -525 (per la parte non compresa del P.A. TR7) vengano perimetrate in zona produttiva "Tessuto di trasformazione produttivo direzionale" secondo gli indici previsti per le zone a tessuto produttivo del PGT Adottato, per meglio disporre delle superficie a corollario del futuro ampliamento relativo al vigente Piano Attuativo TR7.

O20c) la scheda relativa all'ambito ATP2 contenga, oltre alla modifica dell'indice di fabbricazione di cui al punto precedente, anche la modifica dell'indice di altezza massima per i fabbricati ad uso logistico di tipo avanzato automatizzato, fino ad un'altezza pari a mt 18,50 sotto tegolo in deroga alle norme dello strumento urbanistico adottato, come previsto per l'ambito di completamento denominato "ACP1".

O20d) le piccole aree disposte sul perimetro a nord (mapp. 523-524-527) dell'area sulla quale si svolge ora l'attività di logistica siano classificate come aree di possibile sviluppo e conformate identicamente come ambiti produttivi, in assenza o anche solo con una limitata capacità produttiva.

### proposta di controdeduzione

Nel merito dei contenuti dell'osservazione occorre innanzitutto premettere che le richieste sono da riferire all'esteso comparto collocato lungo la SP33, in parte già occupato da attività di logistica e in parte interessato da previsioni insediative non ancora realizzate e relative al futuro ampliamento previsto nell'ambito del Piano Attuativo TR7, come indicato dallo stesso osservante.

O20a) Tenuto conto della significativa consistenza delle attività di logistica in essere e delle stesse previsioni non ancora attuate, l'Amministrazione Comunale ha inteso risolvere attraverso la Variante adottata le problematiche conseguenti alla mancanza di spazi a parcheggio pertinenziale da destinare ai mezzi di supporto alle attività in essere, individuando a tal fine l'ambito di trasformazione ATP2, suddiviso nei due comparti ATP2.1 e ATP2.2, quest'ultimo diversamente destinato alla realizzazione di una centrale di trigenerazione, come da suggerimento e proposta pervenuta a seguito dell'avvio del procedimento, ai sensi dell'articolo 13, comma 2, della LR 12/2005 e smi.

A fronte dell'edificabilità compresa nel vigente Piano Attuativo TR7 non ancora realizzato e della consistenza complessiva dell'attività in essere, peraltro individuata tra gli insediamenti a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) ai sensi delle disposizioni legislative vigenti in materia, si ritiene che l'incremento dell'edificabilità attribuita all'ambito ATP2 possa comportare impatti significativi in termini di carichi di traffico sulla rete viaria ed effetti conseguenti sulle principali componenti ambientali, anche in virtù degli habitat agricoli e forestali che delimitano gli ambiti di intervento. Si richiamano a questo riguardo anche i contributi pervenuti ai fini della Seconda Conferenza di Vas in termini di Valutazione di Impatto Ambientale e di fasce di mitigazione e compensazione rispetto alle superfici a bosco esistenti, nonché la rilevanza sovracomunale attribuita dalla Provincia di Como alle "funzioni che incidono con la loro realizzazione su un ambito territoriale più ampio rispetto a quello strettamente interessato dall'intervento", di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

Tenuto conto di quanto finora argomentato, si propone di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

O20b) Con riferimento alla richiesta riferita ai mappali 523-524 -525 (per la parte non compresa del P.A. TR7) si evidenzia che l'osservazione riguarda lotti non oggetto di modifica nell'ambito della Variante generale al PGT adottata con DCC n. 25/2023. L'osservazione non è, pertanto, da ritenersi pertinente rispetto ai contenuti della Variante al PGT.

Va osservato, inoltre, che i mappali indicati sono individuati in parte quali ambito agricolo e in parte quali aree agricole multifunzionali, quest'ultime comprese all'interno del PLIS del Lura.

La modifica della destinazione a "tessuto di trasformazione produttivo direzionale" comporterebbe, pertanto, nuovo consumo di suolo ai sensi della LR31/2014 e del Progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della medesima legge, nonché la trasformazione di una porzione del bosco identificato dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como. Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

O20c) Nel merito della richiesta dell'osservante, richiamato quanto già argomentato con riferimento alla proposta di controdeduzione dell'osservazione O20a) in ordine alla finalità prioritaria individuata per l'ambito di trasformazione ATP2 – spazi a parcheggio pertinenziale da destinare ai mezzi di supporto alle attività di logistica in essere -, fermo restando l'indice di edificabilità territoriale attribuito, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

O20d) In ordine alla richiesta di classificazione delle aree disposte sul perimetro a nord (mapp. 523-524-527) dell'area sulla quale si svolge ora l'attività di logistica "come aree di possibile sviluppo e conformate identicamente come ambiti produttivi, in assenza o anche solo con una limitata capacità produttiva", richiamato quanto già argomentato con riferimento alla proposta di controdeduzione dell'osservazione O20b), si evidenzia che l'osservazione riguarda lotti non oggetto di modifica nell'ambito della Variante generale al PGT adottata con DCC n. 25/2023. L'osservazione non è, pertanto, da ritenersi pertinente rispetto ai contenuti della Variante al PGT.

Va osservato, inoltre, che i mappali indicati sono individuati in parte quali ambito agricolo e in parte quali aree agricole multifunzionali, quest'ultime comprese all'interno del PLIS del Lura.

La modifica della destinazione quali "aree di possibile sviluppo e conformate identicamente come ambiti produttivi, in assenza o anche solo con una limitata capacità produttiva", comporterebbe, ugualmente, nuovo consumo di suolo ai sensi della LR31/2014 e del Progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della medesima legge, nonché la trasformazione di una porzione del bosco identificato dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como. Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione.

propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

## OSSERVAZIONE N. 21

(prot. n. 29986 del 23.12.2023 – pervenuta fuori termine)

### osservante

Galli Michele

### area oggetto di osservazione

//

### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante esprime considerazioni e valutazioni di carattere generale in ordine al tema del consumo di suolo, agli ambiti ATR1, ARU3 e ARU4, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

### proposta di controdeduzione

Nel merito dei rilievi mossi dall'osservante relativamente al consumo di suolo si richiamano i contenuti del parere di compatibilità reso da Provincia di Como con riferimento ai seguenti punti: 2.4 e 4.1 *Gli ambiti di nuova espansione in relazione ai limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP* di cui all'Allegato A; 3. *La riduzione del consumo di suolo* di cui all'Allegato B.

Con riferimento alle valutazioni in ordine agli ambiti ATR1, ARU3 e ARU4 si osserva che i Criteri ed indirizzi per l'attuazione degli ambiti di rigenerazione e di trasformazione urbana esplicitano gli obiettivi e le finalità degli interventi previsti, richiamando la cessione di spazi pubblici per la sosta tra le priorità da assolvere nell'ambito della dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico. A questo riguardo va evidenziato che, ferma restando l'entità complessiva della dotazione prevista, il contributo dell'intervento di rigenerazione o di trasformazione al sistema dei servizi e spazi pubblici e di uso pubblico, di cui la rete di mobilità dolce è parte integrante, troverà maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità della cosiddetta "città pubblica" e garantire una buona qualità dell'abitare.

Nel merito dell'ambito di rigenerazione ARU3 si evidenzia che, a seguito della proposta di accoglimento dell'osservazione n. 19 (prot. 29602 del 19.12.2023), si procederà ad eliminare la previsione e a ricondurre il comparto a tessuto consolidato produttivo e direzionale.

Con specifico riguardo all'ambito di trasformazione ATR1 si evidenzia che, tenuto conto dell'osservazione del Consorzio Parco del Lura in ordine al previsto "percorso che si sviluppa lungo la sponda idrografica destra del torrente Lura, da Caslino al Piano, località Sant'Anna, a Manera", la scheda riferita all'ambito viene integrata con il richiamo al percorso previsto lungo il margine orientale della trasformazione che dovrà essere assunto all'interno della definizione planivolumetrica dell'intervento, al fine di garantire l'integrazione tra le diverse progettualità.

Sempre con riferimento all'ambito ATR1, si evidenzia che le osservazioni in merito alla destinazione commerciale sono ancora riferite al PRG, di fatto già superate dalle previsioni del PGT approvato nel 2013. Analoghe considerazioni si applicano anche riguardo ai richiami normativi citati dall'osservante, nonché alle considerazioni riferite al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi che rimandano ancora al 2012.

Per le ragioni finora esposte, si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

accogliere

parzialmente accogliere

non accogliere

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

## OSSERVAZIONE N. 22

(prot. n. 860 del 11.01.2024 – pervenuta fuori termine)

### osservante

Ratti Fabio / VE.CO. srl

### area oggetto di osservazione

Mappali 6531- 6533 – 6538 – 6539 – 6541 – 6542 – 6759 – 6761 – 6769 / tessuto consolidato produttivo direzionale

### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante chiede che rispetto ai mappali indicati venga mantenuta la perimetrazione del PL di cui al PGT 2013, "prevedendo per i lotti ancora liberi la possibilità di una edificazione con i parametri edilizi convenzionati, in considerazione del fatto che le opere di urbanizzazione sono praticamente ultimate mancando solo lavori di finitura". Viene inoltre osservato che gli indici edilizi previsti nel piano di lottizzazione originario, diversamente da quelli attribuiti in riduzione dalla Variante, risultano idonei alle esigenze aziendali per le quali i mappali sono stati acquisiti ai fini del trasferimento dell'attività ora insediata nel comune di Giussano.

### proposta di controdeduzione

Nel merito della richiesta si osserva che il PL individuato negli elaborati del PGT 2013 è da riferire al Piano Attuativo A.P.I.2 a destinazione produttiva, di cui alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 12/09/2006 che alla data odierna risulta scaduta. A fronte degli obblighi convenzionali parzialmente assolti, la quota di edificabilità attribuita ai mappali indicati dall'osservante, coincidente con l'originario "lotto B" del PL, non risulta attuata.

Nell'ambito della Variante, a fronte dell'intervenuta scadenza della convenzione, si è dato seguito alla ripianificazione del comparto e, tenuto conto degli obblighi convenzionali, i mappali sono stati individuati, in luogo del PL, all'interno del tessuto consolidato produttivo direzionale con un indice di edificabilità fondiaria (If)  $\leq 0,60$  mq/mq, ovvero inferiore all'indice previsto dall'originario Piano Attuativo A.P.I.2.

Tenuto conto di quanto finora richiamato e fermo restando che la richiesta non comporta consumo di suolo ai sensi della LR31/2014 e del Progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della medesima legge, si propone di accogliere l'osservazione, attribuendo al lotto l'edificabilità prevista dalla convenzione urbanistica sottoscritta nel 2006, a fronte dell'assolvimento degli obblighi convenzionali riferiti al previgente Piano Attuativo A.P.I.2.

A tal fine si ritiene opportuna l'individuazione del comparto identificato ai mappali di cui sopra quale ambito di completamento ACP4, riconducendo lo stesso a specifica disciplina di attuazione in termini di: vocazioni funzionali o destinazioni d'uso, modalità di attuazione, indici e parametri urbanistici ed edilizi, dotazione minima di servizi, prescrizioni specifiche.

### propone di:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | parzialmente accogliere |
| <input type="checkbox"/>            | non accogliere          |

### modifiche agli atti di Variante al PGT

02PR – Disposizioni di attuazione per gli ambiti di completamento

#### Ambito di completamento ACP4

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito ACP4 di via della Traversa, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare il tessuto economico esistente, in continuità con il quadro delle previsioni insediative degli strumenti urbanistici previgenti al PGT 2013, all'interno dei quali il comparto risulta compreso nel Piano Attuativo A.P.I.2 (la cui convenzione è stata sottoscritta nel 2006) e sostanzialmente coincidente con quanto a suo tempo identificato con il lotto B.



#### Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è quella produttiva, artigianale e direzionale.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti e le attività che, sotto il profilo degli impatti ambientali e viabilistici, non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Sono altresì escluse la funzione residenziale, limitatamente alle attività non complementari e compatibili, e le funzioni turistico-ricettiva e commerciale.

#### Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento ACP4 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e delle Disposizioni comuni del PGT.

#### Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Con riferimento alla Superficie territoriale (St) complessiva di 9.670 mq che la Variante individua quale ambito di completamento ACP4, la capacità insediativa teorica massima risulta pari a 7.434 mq di Superficie lorda (Sl), in ragione delle nuove funzioni insediabili e dei rapporti tipologici e morfologici che l'intervento deve adeguatamente garantire rispetto all'impianto urbano esistente all'intorno.

|  |  |
|--|--|
| Superficie territoriale (St)           | 9.670 mq   |
| Superficie lorda (Sl)                  | 7.434 mq   |
| Indice di copertura (Ic)               | ≤ 60% Sf   |
| Indice di permeabilità fondiaria (Ipf) | ≥ 15% Sf   |
| H (max)                                | 12 metri, fatti salvi corpi tecnici e impianti tecnologici a servizio dell'attività produttiva |

#### Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito ACP4, l'attuazione dell'intervento deve garantire l'assolvimento degli obblighi convenzionali riferiti al previgente Piano Attuativo A.P.I.2, come sottoscritti nel 2006.

#### Prescrizioni specifiche

In sede di definizione attuativa gli interventi riferiti all'ambito di completamento ACP4 devono essere orientati al raggiungimento delle prestazioni di riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e all'incremento della dotazione arborea esistente.

La definizione progettuale dell'intervento deve mirare ad ottenere la qualificazione del tessuto insediativo, anche mediante la realizzazione di opportuni impianti arborei ed arbustivi lungo il margine perimetrale contigui con il sistema paesistico ambientale, tracciati in maniera da garantire l'integrazione e la mitigazione dei nuovi fabbricati rispetto al contesto circostante.

Nelle opere di mitigazione e integrazione ambientale e paesaggistica e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o

consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

I progetti che riguardino l'arredo urbano, con riguardo alle pavimentazioni esterne, alla sistemazione di vie, piazze e spazi pedonali, all'illuminazione e alla realizzazione di opere di arredo devono essere attentamente studiati in relazione ai caratteri e ai materiali propri dell'impianto originario ed inserirsi in maniera coerente nel contesto urbano circostante. La scelta di materiali e finiture deve essere valutata d'intesa con l'Amministrazione Comunale, al fine di risultare coerente con gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici già conclusi o in essere.

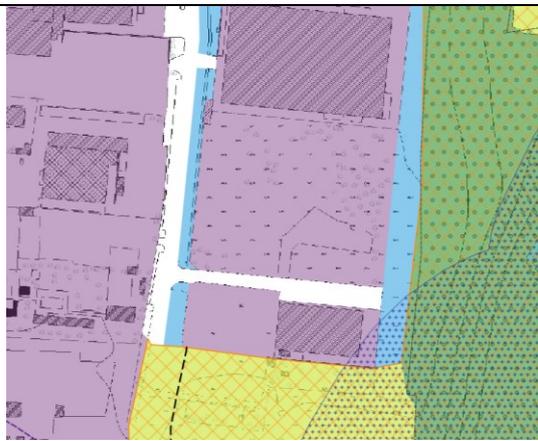
L'installazione di elementi ed impianti tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia e del decoro dell'aspetto estetico del tessuto urbano e del rispetto dei valori percettivi ed ambientali verso gli spazi aperti.

Considerata la sensibilità paesistica del contesto lungo il margine orientale, il progetto riferito all'ambito deve essere adeguatamente supportato da un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri propri di questo territorio.

Per ogni altro aspetto di disciplina sono fatte salve le disposizioni del Regolamento Edilizio.

#### DP04 – Previsioni di piano (1:5000)

Variante adottata



Proposta di controdeduzione



A seguito della proposta di controdeduzione si modificano di conseguenza i seguenti altri elaborati testuali e cartografici:

- 01DP - Relazione
- PR01 – Disposizioni di attuazione
- PR03 – Assetto del territorio (1:5000)
- PR03.7 – Assetto del territorio (1:2000)
- PR06 - Consumo di suolo Variante (1:5000)
- PR08 – Bilancio ecologico del suolo (1:5000)
- PR09 – Sostenibilità insediativa Ptcp (1:5000)
- PS02 – Sistema dei servizi (1:5000)
- PS03 – Rete ecologica comunale (1:5000)

**OSSERVAZIONE N. 23**

(prot. n. 1972 del 24.01.2024 – pervenuta fuori termine)

osservante

Rampoldi Rosangela, Lo Duca Giuseppe

area oggetto di osservazione

foglio 7, mappale 3992 – 4561 / ambito agricolo

oggetto osservazione (sintesi)

L'osservante chiede di trasformare i mappali – anche in parte – con un cambiamento d'uso delle abitazioni da residenza a commerciale e servizi.

proposta di controdeduzione

Nel merito si evidenzia che l'osservazione riguarda un lotto non oggetto di modifica nell'ambito della Variante generale al PGT adottata con DCC n. 25/2023. La stessa richiesta non è annoverata agli atti tra i suggerimenti e le proposte pervenute a seguito dell'avvio del procedimento di Variante al PGT, ai sensi dell'articolo 13, comma 2 della LR 12/2005.

Va osservato che, in coerenza con il PGT 2013, i mappali indicati dall'osservate sono individuati dalla Variante quali "aree edificate ed edifici ad uso non agricolo" disciplinate dall'articolo 9 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole.

L'osservazione non è, pertanto, da ritenersi pertinente rispetto ai contenuti della Variante al PGT.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input type="checkbox"/>            | parzialmente accogliere |
| <input checked="" type="checkbox"/> | non accogliere          |

modifiche agli atti di Variante al PGT

//

#### OSSERVAZIONE N. 24

(prot. n. 3010 del 05.02.2024 – pervenuta fuori termine)

##### osservante

Dragomir Liviu et altri

##### area oggetto di osservazione

nucleo di antica formazione - pavimentazioni

##### oggetto osservazione (sintesi)

Con riferimento ai contenuti di Variante, l'osservante chiede venga considerata la possibilità di modificare i modelli prescritti dalle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole riguardo alle pavimentazioni all'interno dei nuclei di antica formazione, proponendo l'uso di pavimentazioni in autobloccante del tipo "mattoncorte" 100% filtrante.

##### proposta di controdeduzione

Con riferimento alla richiesta di utilizzo di materiali alternativi nelle pavimentazioni dei nuclei di antica formazione, richiamando l'obiettivo di salvaguardia e conservazione dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali ancora riconoscibili, si ritiene che il ricorso a finiture diverse dalle pavimentazioni originarie o tradizionali realizzate in lastricato, acciottolato/rizzata, pietre naturali, ghiaietto o terra battuta e calcestre, sia da ritenersi ammissibile per gli interventi sugli spazi pertinenziali riferiti agli edifici in categoria A2 e A3, sebbene subordinato a: una analisi e valutazione di merito rispetto ai caratteri e alle finiture prevalenti negli spazi pertinenziali oggetto di intervento da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio; all'unitarietà dell'intervento riferito agli spazi pertinenziali e all'omogeneità dei materiali utilizzati all'interno dei medesimi spazi comuni a più fabbricati; all'ammissibilità di materiali alternativi nelle sole tonalità coerenti con le cromie delle facciate e delle parti murarie tradizionali.

Fermo restando quanto evidenziato, si propone pertanto di accogliere l'osservazione.

##### propone di:

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | accogliere              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | parzialmente accogliere |
| <input type="checkbox"/>            | non accogliere          |

##### modifiche agli atti di Variante al PGT

01PR – Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole

#### 14.5. Prescrizioni specifiche

(...)

Negli interventi relativi agli spazi pertinenziali devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni originarie in lastricato o acciottolato. La pavimentazione degli spazi non sistemati a verde deve essere realizzata in acciottolato/rizzata, pietre naturali, ghiaietto o terra battuta e calcestre.

*Per i soli edifici di cui alle categorie A2 e A3 è ammesso il ricorso a finiture diverse dalle pavimentazioni originarie o tradizionali realizzate in lastricato, acciottolato/rizzata, pietre naturali, ghiaietto o terra battuta e calcestre. L'uso di materiali e finiture differenti è subordinato:*

- *ad una analisi e valutazione di merito rispetto ai caratteri e alle finiture prevalenti negli spazi pertinenziali oggetto di intervento da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio;*
- *all'unitarietà dell'intervento riferito agli spazi pertinenziali e all'omogeneità dei materiali utilizzati all'interno dei medesimi spazi comuni a più fabbricati;*
- *all'ammissibilità di materiali alternativi nelle sole tonalità coerenti con le cromie delle facciate e delle parti murarie tradizionali.*