



COMUNE DI MONTORFANO

Provincia di Como

Piazza Roma n. 18 - C.A.P. 22030 - C.F. e P. I.V.A. 00526050133
Tel. 031-553315 - PEC: comune.montorfano@pec.provincia.como.it
E-mail: info@comune.montorfano.co.it

Prot. n. 6952

Montorfano, 07.07.2026

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

VARIANTE DEL PGT VIGENTE IN ACCOGLIMENTO DEI CONTENUTI DI VARIANTE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO A.T. B/SU2 VIA COMO.

PROVVEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente

Premesso che

- il Comune di Montorfano è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 36 del 19.12.2012, approvato con successivo atto n. 45 del 30.09.2013 e n. 5 del 26.03.2014 e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 32 Serie Avvisi e Concorsi del 06.08.2014;
- In attesa della vigenza degli strumenti di pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), il Consiglio Comunale di Montorfano ha prorogato la validità del Documento di Piano con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 05.02.2019;
- Con deliberazione consiliare n. 36 del 31.07.2019, il Consiglio Comunale ha approvato una correzione di errori materiali e rettifica degli atti del vigente PGT non costituente variante ai sensi dell'art.13 c.14 bis della l.r. 12/05 e s.m.i divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 46 Serie Avvisi e Concorsi del 13/11/2019;
- Con deliberazione consiliare n. 15 del 26 Luglio 2022, il Consiglio Comunale ha approvato la seconda correzione di errori materiali e rettifica degli atti del vigente PGT non costituente variante ai sensi dell'art.13 c.14 bis della l.r. 12/05 e s.m.i divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 43 Serie Avvisi e Concorsi del 26.10.2022;
- 05/08/2025 è pervenuta tramite SUAP al Protocollo comunale nn. 8336 e 8337 e successive integrazioni la proposta di PII avente il valore di richiesta formale all'AC di attuazione del PII in variante del PA/PGT vigenti;
- con deliberazione n. 16 del 10.03.2026 la Giunta Comunale, al fine di attuare quanto contenuto nella variante al Documento di Piano sopra riportata e in aderenza all'indirizzo politico di governo, ha espresso parere favorevole all'attivazione della variante al PGT vigente; quanto deliberato nel provvedimento 16/2026 non costituisce parere "preliminare" "giuridicamente detto" ma semplicemente parere favorevole riguardo all'attivazione di un procedimento in variante al PGT;

Richiamati:

- la Direttiva Comunitaria 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.;
- l'art. 4 della L.R.n. 12/2005 e s.m.i. il quale stabilisce che "Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi";
- la D.C.R. n. 351 del 13.03.2007 "Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale Strategica

(VAS) e gli ulteriori adempimenti approvati con D.G.R. n. 6420 del 27.12.2007 "Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e programmi - VAS e s.m.i.;

- la D.G.R. n. 761 del 10.11.2010 con la quale sono stati approvati i nuovi modelli metodologici-procedurali e organizzativi della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS);

Preso atto:

- della deliberazione n. di Giunta Comunale n. 26 del 26.03.2026 con la quale si è stabilito tra l'altro di:
 - di dare formale avvio, per le motivazioni di cui in premessa, al procedimento di approvazione del PAAT B/SU2 – Via Como in variante al P.G.T. vigente;
 - di dare, altresì, formale avvio al Procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., della D.C.R. Lombardia n. 8/351 del 13.3.2007 e D.G.R. 27.12.2007 n. 8/6420 modificati e integrati con D.G.R. 30.12.2009 n. 8/10971, D.G.R. 10.11.2010 n. 9/761 e D.G.R. 25.7.2012 n. 9/3836;
 - di individuare, ai fini del prosieguo della procedura, i seguenti soggetti:
 - a. Proponente: Il soggetto privato che ha elaborato la proposta Ditta Giotto 09;
 - b. Autorità procedente: il Responsabile dell'Area Assetto del Territorio del Comune di Montorfano;
 - c. Autorità competente: il Responsabile del Settore Lavori Pubblici Comune di Montorfano;
 - di dare atto che i soggetti competenti in materia ambientale e gli Enti territorialmente competenti, in conformità al modello metodologico procedurale, saranno individuati dall'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente;
- la Determinazione n. 8 del 10.04.2026 con la quale l'Autorità Procedente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Competente per la VAS, ha individuato e definito:
 - quale percorso metodologico procedurale quello previsto dalle DGR Lombardia 761/2010, allegato Ir, secondo la seguente articolazione;
 - i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territoriali e gli altri enti/autorità con specifiche competenze e funzionalmente interessati, da invitare alla conferenza di verifica;
 - le modalità di convocazione della conferenza di verifica;
 - i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
 - le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni;
- in data 21.05.2026 l'Autorità procedente per la VAS, d'intesa con l'Autorità competente, ha reso noto la messa a disposizione del Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS in Variante al PGT, con contestuale convocazione della Conferenza di Verifica per il giorno 22.06.2026 alle ore 10.00 presso la Sala Consiliare del Comune di Montorfano;

Esaminati i contenuti della richiesta costituente Variante al P.G.T. vigente, nonché il Rapporto Preliminare VAS e quant'altro ricevuto ad integrazione documentale;

Considerato che ai fini della Verifica di assoggettabilità alla VAS, si rende necessario valutare gli effetti significativi diretti e indiretti del progetto costituente Variante al P.G.T. vigente, nonché la loro interazione;

Visti i contributi e pareri pervenuti ai fini della Conferenza di Verifica, come di seguito elencati e specificati:

1. Ufficio d'Ambito della Provincia di Como, registrato al prot. n. 6429 del 19/06/2026;
2. ARPA Dipartimento di Como, registrato al prot. n. 6453 del 19/06/2026;
3. Provincia di Como ufficio valutazioni ambientali e Servizio Pianificazione e tutela del territorio, registrato al prot. n. 6402 del 19/06/2026;
4. Como Acqua Prot. n. 6451 in data 19/06/2026
5. Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Lombardia per le province di Como, Lecco registrato al prot. n. 6464 del 20/06/2026;
6. Condotte Nord, registrato al prot. n. 6125 del 10/06/2026

Preso atto dell'esito della Conferenza di Servizi per la verifica di assoggettabilità alla VAS del 22.06.2026, il cui verbale è parte integrante del seguente provvedimento;

Dato atto che:

- il procedimento in oggetto è stato attivato allo scopo di valutare gli impatti potenziali che la richiesta costituente Variante al P.G.T. vigente, per l'attuazione del progetto di che trattasi può introdurre sul territorio comunale e all'interno del relativo ambito di influenza, e al fine di garantire l'integrazione degli elementi di sostenibilità ambientale all'interno delle trasformazioni previste;

Considerato che:

- l'intervento in oggetto rientra tra le fattispecie di "piani/programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (o relative varianti dei medesimi) a cui è da riferire la valutazione ambientale ovvero la verifica di assoggettabilità di cui alla Direttiva 2001/42/CE e relativi atti attuativi;
- per l'intervento sottoposto a valutazione si applica la disciplina di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e all'articolo 97 della LR 12/2005;

Accertato che il provvedimento di verifica viene formulato dall'Autorità competente per la VAS, sentita l'Autorità Procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti;

Valutato il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta, dal verbale della Conferenza di Verifica del giorno 22.06.2026 e dagli ulteriori approfondimenti e valutazioni di documenti prodotti in data successiva;

Verificato che la documentazione presenta i contenuti idonei a consentire la valutazione degli effetti significativi diretti e indiretti della Variante al P.G.T. vigente, ea al PII di Via Como nonché la loro interazione;

Vista la verifica di coerenza, rispetto agli obiettivi e ai contenuti del quadro di riferimento programmatico, riscontrata nel Rapporto Preliminare ed in altri approfondimenti e documenti integrativi ritenuti esaustivi;

Esaminato il quadro di riferimento del contesto in esame restituito dal Rapporto Preliminare ed altra documentazione in ordine alle diverse matrici ambientali, nonché le valutazioni riferite ai potenziali effetti da ritenersi non significativi e da riferire alla dimensione locale;

Preso atto:

- del complesso di informazioni restituito dai contributi e dai pareri pervenuti in sede di Conferenza di Verifica,
- degli effetti prodotti sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante al P.G.T., anche in considerazione di quanto argomentato nel Rapporto Preliminare ed analiticamente dettagliato all'interno dell'Elaborato di riscontro ai contributi e ai pareri pervenuti in sede di Conferenza di Verifica - ottemperanza, qui allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, al fine di individuare le iniziative da ritenere condivisibili e da assumere quali raccomandazioni al fine di prevenire potenziali effetti negativi non valutati e di rafforzare gli effetti positivi sulle diverse matrici ambientali;

Vista la comunicazione dell'ufficio di Valutazione Ambientale della Provincia di Como relativa alla procedura di screening di Valutazione d'Incidenza del PII trasmessa alla Riserva del Lago di Montorfano nella quale si specifica che l'area interessata è la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT2020004 "Lago di Montorfano".

Visto il parere positivo senza necessità di procedere a Valutazione Appropriata dell'ente gestore della ZSC IT2020004 "Lago di Montorfano";

Visto il parere positivo di screening di incidenza pervenuto dalla Provincia di Como Ufficio Valutazioni Ambientali;

Per tutto quanto sopra esposto,

DECRETA

1. di escludere la Variante al P.G.T. vigente, per l'attuazione del progetto di PII di Via Como dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica facendo salvo le motivazioni, nonché le iniziative e le raccomandazioni descritte nei pareri pervenuti, per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente, nonché per rafforzare gli effetti positivi attesi con le nuove misure;
2. di stabilire che, nell'ambito del procedimento di approvazione del progetto siano prodotte tutte le dimostrazioni riguardo le sostenibilità ambientali, produttive, sociali e le congruità del progetto alle norme tecniche tematiche vigenti richiesti a mezzo dei pareri rilasciati dagli Enti Competenti coinvolti;
3. di stabilire che il presente provvedimento sia parte integrante del successivo atto di approvazione della Variante al P.G.T. vigente, per l'attuazione del progetto di che trattasi;
4. di stabilire che il presente provvedimento sia pubblicato sul sito SIVAS di Regione Lombardia con tutti i pareri pervenuti e il verbale della conferenza del 22.06.2026 per la verifica di assoggettabilità alla VAS;

L'AUTORITA' PROCEDENTE
Geom. Flavio Ripamonti

Firmato digitalmente ai sensi di Legge

L'AUTORITA' COMPETENTE
Ing. Gianmario Forni

Firmato digitalmente ai sensi di Legge



COMUNE DI MONTORFANO

Provincia di Como

Piazza Roma n. 18 - C.A.P. 22030 - C.F. e P. I.V.A. 00526050133
Tel. 031-553315 - PEC: comune.montorfano@pec.provincia.como.it
E-mail: info@comune.montorfano.co.it

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

VARIANTE DEL PGT VIGENTE IN ACCOGLIMENTO DEI CONTENUTI DI VARIANTE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO A.T. B/SU2 VIA COMO Ora A.T. C6.

ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

ELABORATO DI RISCONTRO ANALITICO, CONTRODEDUZIONI AI PARERI PERVENUTI IN SEDE DI CONFERENZA DI VERIFICA (22.06.2026) E DEFINIZIONE DELLE CONDIZIONI D'OBBLIGO E RACCOMANDAZIONI AMBIENTALI

Il presente documento costituisce parte integrante e sostanziale del Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS ed esplicita in modo analitico e dettagliato il recepimento, le controdeduzioni e le risposte integrative formulate dall'Autorità Procedente e dall'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con il Proponente (Ditta Giotto 09 S.r.l.), in merito ai pareri, contributi e osservazioni pervenuti dagli Enti competenti in materia ambientale prima e durante la Conferenza di Verifica del 22 giugno 2026.

Le controdeduzioni qui formulate hanno lo scopo di chiarire la conformità urbanistica dell'intervento, definire le integrazioni agli elaborati di Variante e alle relative Norme Tecniche di Attuazione, e strutturare il quadro prescrittivo delle misure di mitigazione, salvaguardia ambientale e monitoraggio da applicare rigorosamente in fase di progettazione esecutiva, cantierizzazione ed esercizio dell'intervento di rigenerazione urbana di via Como.

SEZIONE 1: RISCONTRI E CONTRODEDUZIONI AI PARERI DEGLI ENTI

1.1 PROVINCIA DI COMO (Nota Prot. N. 6402/2026 del 19.06.2026)

La Provincia di Como ha espresso un'analisi articolata suddivisa in più punti di attenzione. Di seguito si riportano le singole deduzioni e i riscontri tecnici adottati:

A) Sussistenza dei requisiti per l'utilizzo dello strumento del P.I.I. in variante (Art. 87 d.p.r. 380/2001 e Art. 92 L.R. 12/2005)

- **Rilievo della Provincia:** Viene richiamata la verifica dei presupposti normativi ed evidenziata la necessità di dimostrare l'integrazione degli elementi di sostenibilità legati allo strumento del Programma Integrato di Intervento.
- **Riscontro/Controdeduzione:** Si conferma che l'attivazione della variante puntuale del PGT tramite P.I.I. trova pieno fondamento nell'art. 87 della L.R. 12/2005 (comma 1), finalizzato alla riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di aree dismesse, e nell'art. 92, commi 3 e 8 per il procedimento in variante. Sotto il profilo sostanziale, l'intervento in oggetto soddisfa contemporaneamente tutti e tre i requisiti previsti dalla legge:
 1. *Pluralità di destinazioni e funzioni:* L'intervento avvia una rigenerazione d'interesse pubblico eliminando un'attività produttiva dismessa e insediando funzioni residenziali compatibili, aree a standard, una piazza pubblica e opere di riqualificazione ambientale in

un contesto a elevata valenza ecologica e paesaggistica.

2. *Integrazione degli interventi*: È prevista la compresenza di opere edilizie private e la contestuale realizzazione e potenziamento di urbanizzazioni primarie e secondarie (parcheggi pubblici, arretramento stradale, sistemazioni a verde e de-impermeabilizzazione).
3. *Rilevanza territoriale*: L'intervento incide significativamente sulla riorganizzazione e ricucitura dell'ambito di frangia urbana tra il nucleo storico di Montorfano e la sponda del bacino lacustre.

B) Inquadramento programmatico e schede del Documento di Piano

- Rilievo della Provincia: Si suggerisce di prevedere nella documentazione del DdP un'apposita scheda con i parametri del PII proposto e di aggiornare la cartografia.
- Riscontro: Si recepisce l'indicazione. Il Comune provvederà ad adeguare formalmente gli elaborati tecnico-grafici del PGT in sede di approvazione della variante, inserendo un'apposita scheda d'ambito dedicata all'A.T. C6 che recepirà fedelmente i parametri definiti dal PII, provvedendo contestualmente all'aggiornamento delle legende e della cartografia del DdP.

C) Riferimenti non pertinenti nel Rapporto Preliminare

- Rilievo della Provincia: Viene segnalata la presenza nel RP di riferimenti erronei al "PA Mughetto" (derivanti da un precedente iter istruttorio).
- Riscontro: Si è provveduto alla correzione formale e materiale di tutto il testo del Rapporto Preliminare, sostituendo qualsivoglia riferimento al "PA Mughetto" con il corretto riferimento al "P.I.I. di via Como - Ambito C6".

D) Integrazione dello Stato di Fatto e di Progetto del comparto

- Rilievo della Provincia: Rilevata l'assenza di una descrizione approfondita dello stato di fatto ambientale sito-specifico.
- Riscontro: Il Rapporto Preliminare (pagg. 8-9) viene integrato inserendo la dettagliata scheda illustrativa dell'ambito già contenuta nella relazione di variante (pag. 20): *"L'Ambito in variante è relativo all'insediamento produttivo dismesso (ex tipografia Cesare Nani) compreso tra la via Como ed il perimetro della ZSC IT2020004. Attualmente è articolato in un edificio residenziale prospiciente via Como ed in un fabbricato produttivo retrostante che occupa la quasi totalità della superficie. In quanto insediamento produttivo dismesso, l'area è sottoposta al piano di indagine ambientale preliminare sul sito di cui all'art. 12 delle norme del PGT. L'area si colloca ad una distanza di circa 10 metri dalla Riserva Naturale 'Lago di Montorfano' e ad una distanza di circa 60 metri dalla ZSC IT2020004 'Lago di Montorfano'. L'area ricade pertanto nella fascia di influenza della Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.). L'Ambito è inoltre interessato dal vincolo di tutela della fascia di 300 metri dai laghi (D.Lgs. 42/2004 - art. 142.b) e dal vincolo delle 'Bellezze d'insieme' (D.Lgs. 42/2004 - art. 136.d)."*

E) Mitigazione degli impatti, cono visivo e altezze degli edifici

- Rilievo della Provincia: Viene sollevata preoccupazione per l'interferenza con il cono visuale verso il lago e per la conformazione dell'altezza (da 2 a 3 piani fuori terra).
- Riscontro: Lo schema insediativo adottato (come descritto al Cap. 8B della Relazione di Variante) propone la scomposizione dell'originario volume compatto della tipografia dismessa in tre corpi di fabbrica isolati anziché in un unico fronte continuo a "T". Questa configurazione garantisce una forte "permeabilità visiva" sia verso lo specchio lacustre a sud, sia verso il Monte Orfano a nord. Il nuovo edificio prospiciente via Como si pone in ideale continuità architettonica e cortiliva con l'edificato storico in linea. L'edificio realizza tre piani fuori terra (altezza interpiano 3,00 m, altezza totale 9,00 m), rimanendo rigorosamente al di sotto dell'altezza di colmo dell'edificio residenziale preesistente (caratterizzato da due piani ad uso produttivo alti ciascuno 4,50 m). Si è provveduto ad aggiornare gli elaborati di variante del

PGT integrando graficamente il nuovo tracciato del cono visivo. Il nuovo cono visivo si attesta sugli spazi liberi tra i nuovi corpi di fabbrica con origine in corrispondenza dell'accesso pedonale pubblico, garantendo un'efficace e reale funzionalità percettiva, superando il vecchio cono visivo del PGT vigente che risultava geometricamente occluso o passante sotto un porticato di difficile fruizione reale.

F) Mobilità e allargamento della S.P. 28 "via Como"

- Rilievo della Provincia: Si suggerisce di valutare l'allargamento della piattaforma stradale della Provinciale S.P. 28 lungo il fronte d'intervento per migliorare le condizioni di sicurezza e di visibilità della strettoia regolata dal semaforo.
- Risccontro: Il layout planivolumetrico del P.I.I. prevede già l'arretramento dei nuovi corpi edificati rispetto al nastro stradale della S.P. 28. Il progetto esecutivo delle opere stradali ed i relativi dettagli geometrici sono stati preliminarmente verificati e concordati con il settore Viabilità della Provincia di Como. In fase di progettazione esecutiva e convenzionamento del P.I.I. verranno definiti i dettagli d'uso di tale fascia stradale arretrata al fine di ottimizzare la piattaforma viabilistica e migliorare l'impianto semaforico esistente.

G) Presenza di pozzi idropotabili e S.I.I. (Como Acqua S.r.l.)

- Rilievo della Provincia e dell'ATO: Viene evidenziata la necessità di recepire le fasce di rispetto temporali del Pozzo di via Molino e di conformarsi alle prescrizioni del gestore.
- Risccontro: Si rimanda al paragrafo specifico dedicato alle risposte per Como Acqua e ATO (Paragrafo 1.3), confermando il recepimento grafico e normativo della ridelimitazione del pozzo in via Molino basata sul criterio temporale a 180 giorni (superando la fascia geometrica dei 200 m).

1.2 SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO (Nota Prot. N. 6464 del 20.05.2026)

La Soprintendenza, preso atto della collocazione del comparto all'interno di aree tutelate ex art. 136 (commi c e d) e art. 142 (comma b) del D.Lgs. 42/04, ha espresso la richiesta di assoggettare la variante alla procedura completa di VAS formulando quattro specifiche richieste di approfondimento.

Controdeduzione preliminare sull'assoggettabilità a VAS:

Si osserva che il PGT vigente del Comune di Montorfano, all'interno del quale l'ambito era già classificato come zona di trasformazione "A.T. B/SU2" a destinazione mista (con un volume demolibile e riedificabile di oltre 11.200 mc), è già stato sottoposto a procedura completa di VAS con esito positivo. L'attuale Variante puntuale tramite P.I.I. non introduce nuove aree di espansione né consumo di suolo vergine, configurandosi come una variante qualitativa di ridisegno planivolumetrico, con riduzione della quota di impermeabilizzazione e miglioramento degli standard pubblici. In conformità con il principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali e con i criteri dell'Allegato I alla parte II del D.Lgs. 152/2006, l'Autorità Competente ritiene che la procedura di Screening di assoggettabilità sia lo strumento idoneo e che gli impatti non siano significativi né negativi, a patto di rispettare le condizioni d'obbligo definite.

Risccontro analitico alle richieste specifiche della Soprintendenza:

Si controdeduce e si assume l'impegno di sviluppare in sede di progettazione esecutiva e di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica i seguenti approfondimenti grafici e di dettaglio:

1. La documentazione di progetto edilizio del P.I.I. verrà integrata con ampie sezioni ambientali estese a monte e a valle, prospetti di raffronto con l'edificato in linea storico adiacente e viste tridimensionali (rendering fotosimulativi inseriti nel contesto reale). Le finiture architettoniche

dei tre corpi di fabbrica (intonaci, rivestimenti materici, coloriture, coperture a falda) faranno esplicito riferimento ai caratteri tipologici tradizionali del nucleo di Montorfano, evitando soluzioni cromatiche o materiche dissonanti.

2. Verrà condotto uno studio di dettaglio in sede esecutiva per mitigare l'impatto visivo delle aree di sosta scoperte poste lungo il fronte stradale. Si valuteranno schermature verdi con siepi autoctone e filari alberati integrati, oltre all'uso esclusivo di pavimentazioni drenanti ed ecologiche (grigliati erbosi ad alta resistenza, pavimentazioni autobloccanti drenanti o calcestre stabilizzato), riducendo la percezione della sosta da via Como.
3. Saranno predisposti specifici coni prospettici dai punti di vista panoramici pubblici individuati lungo via Como e dalla sponda opposta del lago (Riserva Naturale). L'articolazione in tre corpi separati consente di mantenere liberi i varchi visivi, garantendo la percezione dello specchio lacustre anche dal percorso stradale.
4. Il progetto esecutivo del verde sarà redatto da un tecnico abilitato (paesaggista/agronomo) e definirà la piantumazione di essenze autoctone coerenti con la vicina ZSC e con il Piano di Gestione della Riserva Naturale (vedi requisiti definiti da ARPA e Provincia).

1.3 UFFICIO D'AMBITO DI COMO e COMO ACQUA S.R.L. (Note Prot. N. 6429 e 6451 del 19.06.2026)

L'ATO di Como e Como Acqua S.r.l. hanno evidenziato la necessità di garantire la compatibilità delle infrastrutture del Servizio Idrico Integrato (S.I.I.) con i nuovi carichi idrici derivanti dall'insediamento.

- Rilievo su Reti Fognarie, Acquedotto e Depurazione:
 - Necessità di verificare con il Gestore Como Acqua S.r.l. la capacità idraulica dell'acquedotto locale in relazione al carico insediativo incrementale (stimato in 49 abitanti teorici).
 - Prescrizione di porre a totale carico dell'operatore privato tutti gli interventi di adeguamento o estensione delle reti di fognatura e acquedotto funzionali al comparto.
 - Divieto assoluto di immettere acque meteoriche di dilavamento all'interno della rete fognaria mista/nera, privilegiando lo smaltimento in sito (sub-irrigazione o pozzi perdenti) e, solo in caso di provata impossibilità tecnica, ammettere lo scarico con regolazione di portata (invarianza idraulica).
- Riscontro/Controdeduzione: Il Proponente e il Comune recepiscono integralmente le prescrizioni. In sede di progettazione esecutiva dell'intervento verranno presentate formali istanze di allacciamento e autorizzazione a Como Acqua S.r.l.
- Viene formalmente integrata la Relazione di Variante e le N.T.A. stabilendo che:
 1. Tutte le opere infrastrutturali di adeguamento delle reti fognarie e idriche interne ed esterne all'ambito, ritenute necessarie da Como Acqua S.r.l. per far fronte al nuovo carico insediativo, saranno interamente a carico dell'operatore privato.
 2. Sarà previsto l'obbligo di separazione assoluta delle acque nere dalle acque meteoriche. Queste ultime saranno gestite all'interno del lotto tramite sistemi di infiltrazione diretta e laminazione idraulica in conformità al R.R. 7/2017 e ss.mm.ii.
 3. Per quanto riguarda l'adeguamento cartografico delle tavole del PGT, il Comune provvederà a rettificare la tavola "All. n° 4 - Vincoli esistenti sul territorio comunale", eliminando la fascia di rispetto geometrica dei 200 metri del Pozzo di via Molino e mantenendo unicamente la corretta fascia temporale dei 180 giorni approvata dall'Ufficio d'Ambito con determinazione n. 4/2018.

1.4 ARPA LOMBARDIA - DIPARTIMENTO DI COMO (Nota Prot. N. 6453 del 19.06.2026)

ARPA Lombardia ha formulato pareri e raccomandazioni tecniche suddivise su diverse matrici

ambientali, recepite ed integrate come segue all'interno degli articoli delle N.T.A. del PGT:

A) Risparmio idrico (R.R. n. 2/2006)

- Raccomandazione ARPA: Utilizzo di dispositivi per la riduzione dei consumi idrici, misuratori, e adozione di reti duali.
- Riscontro e integrazione NTA: L'intervento adotterà soluzioni tecnologiche avanzate per il risparmio idrico. Vengono integrati nelle prescrizioni del P.I.I. l'obbligo di reti di adduzione duali per il riutilizzo delle acque grigie/meteoriche trattate per usi irrigui e cassette di scarico, nonché la posa di misuratori di portata omologati su ogni singola utenza. (*Riferimento: Art. 34 NTA "Indici Ambientali"*).

B) Invarianza Idraulica e Idrologica (R.R. n. 7/2017)

- Raccomandazione ARPA: Obbligo di redazione di uno studio di invarianza idraulica dettagliato.
- Riscontro e integrazione NTA: In sede di progettazione esecutiva del PII sarà redatto un apposito studio idraulico-idrologico, a firma di ingegnere idraulico, redatto ai sensi del R.R. 7/2017 e del R.R. 6/2019, per garantire la totale invarianza idraulica delle portate di scarico post-operam rispetto alla situazione pre-operam, ricorrendo a vasche di volanizzazione e infiltrazione naturale delle acque di pioggia in situ.

C) Bonifica e salubrità del suolo (procedimento CO157.0004)

- Raccomandazione ARPA: Raccordo dell'intervento urbanistico con l'iter di bonifica in forma semplificata (ex art. 242-bis D.Lgs. 152/06) attivo sul Mappale 114 sub. 701 (ex area tipografia Nani).
- Riscontro e integrazione NTA: Si conferma che l'attuazione fisica e l'edificazione delle nuove palazzine residenziali sono strettamente subordinate all'ottenimento della Certificazione di avvenuta Bonifica e salubrità del suolo rilasciata dalla Provincia di Como, previo risanamento delle matrici ambientali (terreno e acque sotterranee) fino al rispetto delle CSC Tabella 1, Colonna A (uso verde/residenziale). In caso di rinvenimento di contaminazioni impreviste in fase di scavo, i lavori saranno immediatamente sospesi e verrà attivata la procedura di cui agli artt. 242 o 245 del D.Lgs. 152/06. (*Riferimento: Art. 12 NTA PGT vigente e norme del P.I.I.*).

D) Presenza di Osservatori Astronomici (Merate e Sormano)

- Raccomandazione ARPA: Rispetto della disciplina per la riduzione dell'inquinamento luminoso.
- Riscontro e integrazione NTA: Come già indicato a pag. 8 del RP, il territorio è inserito nelle fasce di rispetto degli Osservatori di Sormano e Merate. Tutti i corpi illuminanti esterni delle aree a parcheggio e delle parti comuni residenziali saranno rigorosamente conformi alla L.R. 31/2015, con emissione luminosa unicamente diretta verso il basso (0 cd a 90° e oltre) e lampade ad alta efficienza spettrale controllata. (*Riferimento: Art. 34 NTA "Qualità Ambientale"*).

E) Altre matrici (Radon, Rumore, Terre e Rocce da Scavo)

- Riscontro e integrazione NTA:
 - *Radon*: Tutti i nuovi locali interrati e seminterrati, nonché i piani terra abitabili, saranno dotati di vespai aerati con aspirazione naturale o forzata e membrane barriera anti-radon per prevenire l'accumulo di gas radon in conformità alla L.R. 3/2022. (*Riferimento: Art. 34 NTA "Salute Umana"*).
 - *Rumore*: Verrà predisposto uno studio previsionale di clima e impatto acustico redatto da Tecnico Competente in Acustica per la verifica dei limiti di zona e dei requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5/12/1997). In fase di cantiere si adotteranno tutte le migliori tecniche di contenimento del rumore e si richiederà, ove necessario, autorizzazione in

deroga ex art. 6 L. 447/95. (Riferimento: Art. 11 NTA).

- *Terre e rocce da scavo*: I materiali di scavo saranno gestiti preferibilmente come sottoprodotti ai sensi del D.P.R. 120/2017 qualora ne ricorrano i requisiti di non contaminazione e riutilizzo diretto, in subordine verranno trattati come rifiuti speciali non pericolosi.

1.5 CONDOTTE NORD S.P.A. (Nota Prot. N. 6125 del 10.06.2026)

La società concessionaria del servizio di distribuzione del gas metano ha preso atto della Variante dichiarando di non avere nulla da eccepire in questa fase.

- **Riscontro**: Si prende atto del parere favorevole senza obiezioni. L'operatore contatterà preventivamente il gestore della rete gas metano qualora si rendessero necessari potenziamenti o allacciamenti alle reti di distribuzione stradali in fase di cantiere.

1.6 PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO / ENTE GESTORE DELLA ZSC IT2020004 (Nota Prot. N. 6303 del 16.06.2025)

L'Ente Gestore della Riserva Naturale e della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT2020004 "Lago di Montorfano" ha condotto l'istruttoria di Screening Specifico di Incidenza Ambientale (V.Inc.A. Livello 1) esprimendo Esito Positivo condizionato (senza necessità di procedere a Valutazione Appropriata) per la Variante al PGT in recepimento del PII.

- **Riscontro**: Si prende atto dell'esito favorevole dello screening. Tutte le Condizioni d'Obbligo prescrittive definite nel format valutativo dell'Ente Parco vengono recepite e rese cogenti all'interno degli elaborati grafici e normativi del P.I.I. e della Variante al PGT. Si provvede ad integrare l'art. 22 "Tutela Paesaggistica e Qualità Ambientale" e l'art. 29 "Ambiti di Trasformazione" delle NTA del Documento di Piano introducendo lo specifico capitolo dedicato alle Condizioni d'Obbligo V.Inc.A. (*Vedi Paragrafo 2.1*).

SEZIONE 2: RETICOLO PRESCRITTIVO E INTEGRAZIONE ALLE NORME (N.T.A.)

2.1 INTEGRAZIONE ART. 22 E ART. 29 NTA DEL DOCUMENTO DI PIANO

In recepimento delle prescrizioni ambientali e dei pareri resi dalla Provincia di Como e dall'Ente Parco Valle Lambro, si apportano le seguenti modifiche e integrazioni al corpo normativo del PGT vigente:

Modifica all'Art. 22 "Tutela paesaggistica e qualità ambientale" - Sezione Valutazione di Incidenza Comunitaria:

Il riferimento all'ambito "B/SU2" viene stralciato ed aggiornato con il riferimento all'ambito residenziale di nuova edificazione derivante dall'approvazione del PII di via Como. Il testo viene così riformulato:

VALUTAZIONE D'INCIDENZA COMUNITARIA (V.I.C. / V.Inc.A.)

In conformità al Piano di Gestione della Riserva Naturale e della ZSC IT2020004 "Lago di Montorfano", e in recepimento del provvedimento di screening di incidenza emesso dalla Provincia di Como d'intesa con l'Ente Parco, gli interventi ricadenti all'interno del nuovo Ambito di Trasformazione ATC6 (ex B/SU2) sono soggetti al rigoroso rispetto delle condizioni d'obbligo. Lo studio di incidenza a livello di

progettazione esecutiva dell'intervento dovrà ricomprendere la valutazione di dettaglio degli impatti della fase di cantiere sulla fauna (per rischio di mortalità diretta, disturbo acustico/luminoso e/o riduzione temporanea dei siti riproduttivi esistenti) e l'incidenza dei nuovi carichi insediativi a regime sull'ecosistema protetto, in termini di inquinamento luminoso, rumore diffuso e potenziamento e corretta gestione del sistema fognario e degli scarichi.

2.2 CONDIZIONI D'OBLIGO PRESCRITTIVE (Derivanti dallo Screening V.Inc.A. - Livello 1)

Risultano immediatamente prescrittive ed inderogabili per il Proponente e per i soggetti esecutori delle opere le seguenti condizioni d'obbligo (n. 2, 3, 4, 5, 6 dello schema regionale D.G.R. 4488/2021):

- Condizione n. 2 (Viabilità di servizio): Per accedere all'area interessata dal progetto/intervento/attività non saranno realizzate nuove strade temporanee tra la viabilità esistente e l'area di intervento, ma saranno utilizzate esclusivamente quelle già esistenti ed urbanizzate (via Como).
- Condizione n. 3 (Piantumazioni autoctone): Per tutte le piantumazioni e gli inerbimenti delle aree a standard e dei giardini pertinenziali dovranno essere impiegate esclusivamente specie autoctone di provenienza certificata ed ecologicamente compatibili con la Riserva Naturale e la vicina ZSC IT2020004 (escludendo tassativamente specie alloctone o esotiche invasive incluse nella "Black List" di Regione Lombardia approvata con D.G.R. XI/2658 del 16 dicembre 2019).
- Condizione n. 4 (Ripristino dello stato dei luoghi): Al termine delle attività di cantiere sarà garantito l'immediato ripristino morfologico, vegetativo e paesaggistico delle aree di cantiere, di stoccaggio temporaneo e di manovra dei mezzi. Saranno rimossi tutti i rifiuti prodotti e verrà utilizzato un miscuglio erbaceo autoctono locale per il consolidamento dei suoli smossi, al fine di evitare fenomeni di erosione e dilavamento verso il lago.
- Condizione n. 5 (Salvaguardia Habitat): Le attività di cantiere e le opere di progetto non dovranno in alcun modo interessare o insistere su aree occupate da Habitat di interesse comunitario (Allegato I Dir. Habitat 92/43/CEE) o da habitat di specie tutelate (Allegato II Dir. Habitat e Allegato I Dir. Uccelli).
- Condizione n. 6 (Sospensione lavori per emergenze faunistiche): Qualora durante le lavorazioni o le attività di scavo e demolizione si dovessero verificare situazioni impreviste di rischio o rinvenimento di specie della fauna o della flora protetta a livello comunitario, i lavori dovranno essere immediatamente sospesi e andranno tempestivamente allertati i tecnici dell'Ente Gestore del Sito (Parco Valle Lambro) per concordare le azioni di salvaguardia o trasloco ecologico più idonee.

2.3 CONDIZIONI D'OBLIGO INTEGRATIVE E RACCOMANDAZIONI AMBIENTALI

Ad integrazione delle prescrizioni cogenti sopra riportate, si stabilisce l'obbligo di applicare le seguenti buone pratiche e raccomandazioni in fase esecutiva e di cantierizzazione:

- Condizione n. 9 (Delimitazione cantiere): Le aree di cantiere dovranno essere chiaramente recintate e delimitate. Il movimento dei mezzi pesanti e lo stoccaggio dei materiali da costruzione dovranno essere confinati all'interno del perimetro urbanizzato del lotto, avendo cura di non arrecare alcun danno, calpestio o alterazione alla vegetazione spontanea perimetrale o ripariale posta sul confine sud del lotto.
- Condizione n. 12 (Contrasto specie aliene): Saranno adottati idonei accorgimenti per evitare la propagazione accidentale di specie vegetali esotiche invasive (es. pulizia accurata dei cingoli e delle ruote dei mezzi di scavo prima dell'ingresso in cantiere; risemina tempestiva

delle superfici di terreno denudato).

- Condizione n. 13 (Gestione dei residui cementizi): Nel corso dei lavori saranno adottati presidi di contenimento e vasche di decantazione per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo o nelle acque superficiali e sotterranee di polveri, cementi, malte, additivi chimici o residui derivanti dal lavaggio delle betoniere e delle attrezzature di cantiere.
- Condizione n. 14 (Sversamenti accidentali di idrocarburi): Sarà tassativamente vietata la manutenzione o il rifornimento di carburante dei mezzi d'opera all'interno del cantiere, salvo aree pavimentate e impermeabilizzate dedicate. In caso di perdite accidentali di oli, lubrificanti o carburanti si dovrà procedere all'immediata stesa di sabbia o altro materiale inerte assorbente e al successivo smaltimento come rifiuto pericoloso.
- Condizione n. 36 (Materiali non riflettenti per avifauna): I rivestimenti esterni dei tre fabbricati, inclusi i parapetti dei balconi e le ampie vetrate, dovranno essere realizzati con materiali non riflettenti o dotati di idonei trattamenti e pellicole UV (o serigrafie) per minimizzare il rischio di collisione accidentale dell'avifauna lacustre. Le strutture metalliche esposte non dovranno generare abbagliamento o riflessi intensi.
- Condizione n. 37 (Contenimento dispersione luminosa): Tutti i punti luce esterni (privati e pubblici) dovranno essere installati ad altezza ridotta, orientati verticalmente dall'alto verso il basso (taglio netto del flusso luminoso oltre i 90°), ed essere privi di componenti radenti ai muri o di proiettori rivolti verso l'alto, per salvaguardare i corridoi di volo dei chiropteri (pipistrelli) e l'entomofauna locale.
- Condizione n. 39 (Manutenzione prati stabili ed ecotoni): Sarà garantito il mantenimento e la gestione naturalistica delle aree a prato stabile contigue all'edificato e, qualora presenti, dovranno essere riqualficate le fasce boscate e le aree di ecotone (transizione tra prato e bosco) poste lungo il margine meridionale dell'ambito.
- Condizione n. 41 (Qualificazione ecologica del verde pertinenziale): Almeno il 40% delle aree libere di pertinenza privata dei nuovi edifici dovrà essere mantenuto a verde profondo permeabile. I giardini privati dovranno prediligere la piantumazione di siepi campestri e arbusti tipici del contesto bioclimatico locale (es. carpino, nocciolo, ligustro, biancospino, viburno) per favorire la connettività ecologica di scala locale.

L'AUTORITA' PROCEDENTE
Geom. Flavio Ripamonti

Firmato digitalmente ai sensi di Legge

L'AUTORITA' COMPETENTE
Ing. Gianmario Forni

Firmato digitalmente ai sensi di Legge