



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 E VALUTAZIONE DI INCIDENZA VINCA

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

VERBALE PRIMA ADUNANZA VAS

In data 22.06.2026 alle ore 10,00 presso la Sala consiliare del Comune di Montorfano, Piazza Roma, 18, si svolge la prima adunanza per la verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto in oggetto;

Sono presenti alla seduta i soggetti riportati nel foglio presenze allegati al presente verbale.

Premesso che:

- in data 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 delibera della Giunta Comunale n. 26 del 26/03/2026 è stato attivato il procedimento di verifica di assoggettabilità del progetto alla VAS, individuando nel contempo i seguenti soggetti:
 - Proponente: Il soggetto privato che ha elaborato la proposta Ditta Giotto 09;
 - Autorità procedente: il Responsabile dell'Area Assetto del Territorio del Comune di Montorfano;
 - Autorità competente: il Responsabile del Settore Lavori Pubblici Comune di Montorfano;
- che in data 21.05.2026 è stato pubblicato all'Albo pretorio del Comune di Montorfano l'avviso di deposito del rapporto preliminare ed altri documenti inerenti il progetto specificando che detti atti erano consultabili sul sito del Comune di Montorfano e sulla piattaforma regionale SIVAS;
- che con nota prot. n. 5324 del 21.05.2026 è stato trasmesso l'avviso di convocazione ed indetta la prima adunanza per la verifica di assoggettabilità alla VAS per il giorno 22.06.2026 alle ore 10,00 presso il comune di Montorfano, ai seguenti Enti:
Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati:
 - AGENZIA REGIONALE PER L'AMBIENTE (A.R.P.A.)
 - AZIENDA TUTELA DELLA SALUTE (A.T.S INSUBRIA.)
 - DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA
 - RISERVA NATURALE LAGO DI MONTORFANO
 - REGIONE LOMBARDIA
 - PROVINCIA DI COMO
 - COMUNE DI LIPOMO
 - COMUNE DI CAPIAGO INTIMIANO
 - COMUNE DI ORSENIGO
 - COMUNE DI ALBESE CON CASSANO
 - COMUNE DI TAVERNERIO

Pubblico interessato:

- COMMISSIONE PAESAGGIO COMUNALE
- ASSOCIAZIONI AMBIENTALISTE
- CAMERA DI COMMERCIO COMO

- VIGILI DEL FUOCO
- ORDINI E/O COLLEGI PROFESSIONALI
- GESTORI DEI SERVIZI DI TRASPORTO PUBBLICO SU GOMMA;
- PROPRIETARI E I GESTORI DI SERVIZI A RETE

Dato atto che sono pervenuti al Suap i pareri/osservazioni degli Enti sotto specificati e allegati al presente verbale:

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

Visto il parere positivo senza necessità di procedere a Valutazione Appropriata dell'ente gestore della ZSC IT2020004 "Lago di Montorfano" pervenuto al prot. n. 6303 in data 16/06/2026;

Visto il parere positivo di screening di incidenza pervenuto dalla Provincia di Como Ufficio Valutazioni Ambientali in data 19/06/2026 prot. n. 6402;

Si dà lettura dei pareri/osservazioni già pervenuti e sopra indicati.

Sulla base dei pareri pervenuti si evidenzia che:

1. UFFICIO D'AMBITO DELLA PROVINCIA DI COMO

Rileva che, In merito all'impatto sul Servizio Idrico Integrato, viene evidenziata la necessità di recepire le prescrizioni di Como Acqua srl. Nello specifico, per il servizio di acquedotto si dovrà verificare che la rete possa soddisfare il potenziale incremento di fabbisogno idrico, prevedendo contatori per tutte le utenze e ponendo i costi di eventuali adeguamenti a carico del richiedente. Per quanto riguarda la fognatura, l'insediamento fa parte dell'agglomerato di Mariano Comense e dovrà convogliare le acque reflue domestiche nella rete pubblica secondo le direttive del gestore. Viene inoltre richiamato il divieto di immettere impropriamente le acque meteoriche nella fognatura mista o nera per non sovraccaricare le infrastrutture, imponendo lo smaltimento in sito nel rispetto dei regolamenti regionali sull'invarianza idraulica. Infine, l'Ufficio chiede di correggere un'incongruenza grafica nelle tavole dei vincoli del PGT relative al pozzo di via Molino, eliminando la zona di rispetto geometrica di 200 metri e mantenendo unicamente la zona ridelimitata secondo il criterio temporale.

2. ARPA DIPARTIMENTO DI COMO

L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di tre nuove palazzine residenziali con relativi box interrati, senza determinare un nuovo consumo di suolo. Poiché l'area ricade nella zona di Valutazione di Incidenza Comunitaria del SIC Lago di Montorfano, la pratica dovrà essere sottoposta alla specifica procedura di valutazione (VIC), demandata all'Ente gestore del sito. L'Agenzia ha espresso diverse osservazioni tecniche per garantire la sostenibilità ambientale del progetto. Per quanto riguarda il bilancio idrico, viene evidenziato che l'insediamento accoglierà circa 46 abitanti, motivo per cui l'Autorità Competente dovrà calcolare il maggior carico inquinante e definire le corrette modalità di allontanamento delle acque scure. Sarà inoltre necessario prevedere dispositivi per il risparmio idrico, reti di adduzione duali e sistemi di recupero delle acque meteoriche. Sul fronte dell'invarianza idraulica e idrologica, ARPA rileva che il Rapporto Preliminare non ne fa menzione, pertanto lo sviluppo del progetto dovrà obbligatoriamente includere un piano specifico in conformità ai regolamenti regionali per ridurre il deflusso verso le reti di drenaggio urbano. In merito alla salubrità del suolo, l'area è oggetto di un piano di indagine ambientale e di bonifica già avviato per l'ex comparto Nanitre, con prescrizioni relative alla rimozione di amianto e serbatoi. La costruzione dei nuovi edifici è subordinata al completamento del risanamento e alla certificazione di salubrità; in caso di ritrovamento di contaminanti imprevisti durante gli scavi, i lavori dovranno essere interrotti immediatamente e ne andrà data comunicazione ufficiale. Dal punto di vista geologico, l'area ricade prevalentemente in classe 2 (con modeste limitazioni) e in piccola parte in classe 3 (con consistenti limitazioni),

richiedendo l'osservanza delle indicazioni del PGT e una specifica dichiarazione sostitutiva di congruità urbanistica firmata da un geologo abilitato. La documentazione dovrà inoltre chiarire la gestione giuridica delle terre e rocce da scavo, indicando se saranno trattate come rifiuto, sottoprodotto, o riutilizzate in sito. Infine, l'Agenzia affronta i temi dell'inquinamento e della progettazione ecologica. Si richiede di considerare l'impatto sulla qualità dell'aria dovuto al traffico e agli impianti di riscaldamento, prediligendo fonti rinnovabili e migliori tecnologie disponibili, oltre a mitigare polveri e odori in fase di cantiere. Per l'inquinamento acustico servirà uno studio previsionale per gli impianti e una specifica deroga comunale per i rumori temporanei del cantiere. Eventuali impianti di illuminazione esterna dovranno rispettare i criteri regionali contro l'inquinamento luminoso, così come le nuove costruzioni dovranno adottare criteri costruttivi idonei a prevenire l'ingresso del gas radon nei locali abitativi. Per le aree verdi, l'Agenzia prescrive l'uso esclusivo di piante autoctone e suggerisce l'adozione di soluzioni basate sulla natura e tecniche di depaving, proponendo ad esempio l'impiego di pavimentazioni drenanti nei parcheggi per favorire l'infiltrazione dell'acqua in falda e contrastare l'effetto isola di calore.

3. PROVINCIA DI COMO UFFICIO VALUTAZIONI AMBIENTALI E SERVIZIO PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO,

Rileva che sotto il profilo dell'impatto sul territorio l'intervento non determina consumo di suolo né criticità per la rete ecologica. Tuttavia, per la componente paesaggistica viene sollevata una riserva circa la potenziale occlusione del cono visivo verso il Lago di Montorfano dovuta al nuovo posizionamento dei fabbricati, richiedendo verifiche sulla sua reale funzionalità e raccomandando scelte cromatiche e materiche armoniose con il vicino centro storico. Per la viabilità viene suggerito l'allargamento della strada provinciale SP28 per ottimizzare l'impianto semaforico esistente. Riguardo alla vicinanza con la Zona Speciale di Conservazione del Lago di Montorfano, l'ente esprime un parere favorevole di screening di incidenza che esclude la necessità di una valutazione appropriata, condizionando però l'intervento all'osservanza di rigide prescrizioni ambientali e di cantiere, quali il ripristino morfologico dei luoghi, il divieto di usare materiali riflettenti per tutelare l'avifauna e precise limitazioni sull'illuminazione esterna. Infine, l'analisi evidenzia che una porzione dell'area coincide con un sito potenzialmente contaminato in fase di bonifica semplificata; l'effettiva attuazione delle opere urbanistiche viene pertanto subordinata al completo risanamento delle matrici ambientali. Sotto l'aspetto geologico e idraulico, il comparto ricade in classi di fattibilità che richiedono indagini sismiche locali di secondo livello e la redazione di uno studio per il rispetto del principio di invarianza idraulica a fronte della nuova impermeabilizzazione del suolo. Per i sottoservizi sussiste l'obbligo di allacciamento alla rete fognaria e all'acquedotto pubblico di Como Acqua S.r.l., previa verifica che le infrastrutture esistenti siano idonee a soddisfare il nuovo incremento di fabbisogno idrico. La Provincia conclude rimandando la decisione finale alle autorità competenti del Comune e riservandosi un esame più approfondito di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

4. COMO ACQUA

Si esprime nulla osta alla realizzazione del progetto, analizzando la situazione dei servizi di acquedotto e fognatura. Per quanto riguarda la rete idrica, l'incremento previsto di circa cinquanta abitanti comporterà un aumento della domanda di acqua che l'attuale rete di via Como è in grado di soddisfare. Sarà tuttavia necessario realizzare un nuovo allacciamento, eliminando le due prese preesistenti e posizionando i nuovi contatori all'esterno della proprietà privata. Per quanto concerne il servizio di fognatura, la zona è servita da una tubazione di tipo misto. Como Acqua ricorda l'obbligo di rispettare la normativa sull'invarianza idraulica per i nuovi interventi residenziali, la quale impone la totale separazione tra acque bianche e nere, nonché la dispersione in loco delle acque meteoriche. Il convogliamento di queste ultime nella fognatura pubblica è consentito solo in via subordinata, previa limitazione della portata anche tramite vasche volano, e comunque entro il limite massimo di venti litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile. In conclusione, l'ente invita a presentare le domande formali di allacciamento per i due servizi ai rispettivi indirizzi di posta elettronica dedicati. Le modalità esecutive di dettaglio per la realizzazione dei lavori saranno successivamente concordate e definite durante un sopralluogo sul posto con i tecnici incaricati di Como Acqua.

5. SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO

L'area interessata, un sito industriale dismesso che presenta un assetto planivolumetrico differente rispetto alle previsioni originarie, è sottoposta a tutela paesaggistica per la sua vicinanza al centro

storico e al lago di Montorfano, in virtù di uno specifico decreto ministeriale del 1961. Data la particolare sensibilità del contesto e la necessità di approfondire il rapporto tra le nuove volumetrie e il tessuto urbano storico, l'Ente ritiene che la variante comporti modifiche tali da richiedere obbligatoriamente il ricorso alla procedura di VAS. Nell'ambito di tale valutazione, l'autorità prescrive l'integrazione di studi specifici, tra cui l'analisi dei rapporti con l'edificato storico attraverso sezioni ambientali, la ricerca di soluzioni alternative per la disposizione dei parcheggi interni al lotto, l'esame delle viste reciproche da e verso lo specchio lacustre, nonché l'approfondimento della progettazione degli spazi aperti e delle opere di mitigazione a verde. La Soprintendenza resta quindi in attesa del verbale della Conferenza di Servizi e del recepimento delle indicazioni fornite, ricordando che il piano attuativo rimarrà comunque soggetto al parere preventivo previsto dalla Legge urbanistica.

6. CONDOTTE NORD

Nulla da eccepire;

CONCLUSIONI

L'autorità procedente, in accordo con l'autorità competente dopo aver esaminato i pareri ricevuti, prende atto del parere positivo dell'ente gestore della ZSC IT2020004 "Lago di Montorfano" e della Provincia di Como Ufficio Valutazioni Ambientali, che esclude la necessità di procedere a Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA).

Saranno aggiornati gli elaborati di variante sulla base delle osservazioni e i contributi pervenuti.

Successivamente l'autorità procedente di concerto con l'autorità competente provvederà a valutare il contenuto e ad esprimersi in merito alla verifica di esclusione del progetto dal procedimento di VAS.

Alle ore 10:30 la seduta viene tolta.

Visto, si sottoscrive



L'AUTORITA' PROCEDENTE
Geom. Flavio Ripamonti

L'AUTORITA' COMPETENTE
Ing. Gianmario Forni



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

AREA ASSETTO DEL TERRITORIO

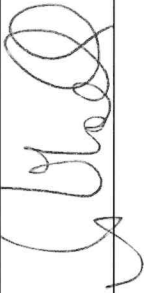
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS E VALUTAZIONE DI INCIDENZA VINCA

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

VERBALE PRIMA ADUNANZA VAS

SEDUTA DEL 22.06.2026
PRESSO LA SALA CONSILIARE DEL COMUNE DI MONTORFANO
PIAZZA ROMA, 18

FOGLIO DELLE PRESENZE

N	NOME E COGNOME	ENTE DI APPARTENENZA	FIRMA
1	ALDO REDABELLI	TECNICO URBANISTA	
2			
3			

4				
N		NOME E COGNOME	ENTE DI APPARTENENZA	FIRMA
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
12				

13				
N	NOME E COGNOME	ENTE DI APPARTENENZA	FIRMA	
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				

23			
----	--	--	--



Ufficio d'Ambito di Como

Servizio Tecnico e Pianificazione

Via Borgo Vico n. 148 22100 – COMO
Tel 031-230. 911 / 915
E-mail ato@ato.como.it
PEC aato@pec.provincia.como.it
C.F. 95109690131
P. IVA 03703830137

Riferimento comunicazione: **0610-2025.14.3.260619**

Como, _____ *

** Il numero di protocollo e la data del documento sono quelli riportati nella PEC di trasmissione*

Responsabile procedimento: *Simone Belli*

Referente pratica: *Massimo Cabiatì*

Oggetto: AVVISO DEPOSITO DOCUMENTI E CONVOCAZIONE ADUNANZA VAS. VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE DI INCIDENZA VINCA - VARIANTE DEL PGT VIGENTE IN ACCOGLIMENTO DEI CONTENUTI DI VARIANTE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO A.T. B/SU2 VIA COMO.

Trasmissione via PEC

Spett.^{li}

COMUNE DI MONTORFANO

e p.c.:

PROVINCIA DI COMO – UFFICIO VALUTAZIONI AMBIENTALI

COMO ACQUA SRL

Con riferimento alla Vs. nota prot. n. 5324 del 21/05/2026, con la quale viene messo a disposizione la documentazione inerente alla verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica e valutazione di incidenza vinca, con la presente si comunica quanto segue.

In merito all'impatto che avrebbe tale intervento sulle infrastrutture del Servizio Idrico Integrato, si ritiene comunque necessario recepire eventuali prescrizioni/valutazioni di Como Acqua srl, nel rispetto dei vigenti Regolamenti di Acquedotto, Fognatura e Depurazione.

Per il servizio di acquedotto dovrà essere verificato che l'attuale dotazione idrica nonché la consistenza della rete sia in grado di soddisfare l'eventuale incremento di fabbisogno derivante dall'attuazione della variante in oggetto.

Si ricorda che l'allaccio alla rete acquedottistica dovrà avvenire nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente, delle disposizioni di ARERA e delle indicazioni operative del Gestore. Per tutte le utenze presenti e/o previste nell'area di intervento (comprese fontane, idranti, ecc.) deve essere prevista la posa di un misuratore, nel rispetto delle disposizioni vigenti.

Si precisa sin da subito che eventuali adeguamenti delle attuali reti di acquedotto e di fognatura funzionali all'insediamento in progetto saranno a carico dell'utente e da attuare previo confronto e nulla osta di Como Acqua srl.

Si ricorda altresì la necessità di evitare l'apporto improprio di acque meteoriche nella rete fognaria mista/nera, al fine di non sovraccaricare idraulicamente le infrastrutture pubbliche e di smaltire le stesse in sito ed eventualmente, solo per specifiche situazioni di impossibilità da dimostrare tecnicamente e in accordo col Gestore, di recapitare solo le acque residuali derivanti dalle vasche di laminazione (troppo pieno) in fognatura.

A tal proposito si riporta quanto stabilito dall'art. 10 comma 1 del r.r. n. 6/2019:

"In presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento, fatto salvo quanto previsto dal regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4 (Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'[articolo 52, comma 1, lettera a\) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26](#)) per le specifiche casistiche ivi disciplinate, devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura. Gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da aree assoggettate



all'applicazione del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'[articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12](#) (Legge per il governo del territorio)), devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso r.r. 7/2017".

Per quanto riguarda il servizio di fognatura, l'insediamento in oggetto ricade nell'agglomerato di Mariano Comense pertanto gli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate alle domestiche dovranno essere recapitati nella rete fognaria pubblica nelle modalità indicate da Como Acqua srl e nel rispetto dei Regolamenti del SII e dei Regolamenti Regionali n. 4/2006 e n. 6/2019.

Si coglie l'occasione per segnalare che nelle tavole del PGT messe a disposizione, per quanto riguarda il pozzo ad uso idropotabile di via Molino, sono rappresentate **contemporaneamente** la zona di rispetto "geometrica" di 200 m e la zona di rispetto ridelimitata con il criterio temporale, proposta con nostra determinazione n. 4/2018 del 31/07/2018 (notificata con ns. nota prot. n. 3775 del 31/07/2018). (vedasi seguente stralcio della tavola "All.n°4 - VINCOLI ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE").

Pertanto, si chiede di rettificare gli elaborati grafici del PGT mantenendo solamente la zona di rispetto ridelimitata con il criterio temporale.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

MC

Il Responsabile del Servizio

Dott. Simone Belli

Documento firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.lgs. 85/2005 e smi

2

Class. 6.3

Fascicolo 2026.4.43.39

Spettabile
Autorità Competente
Autorità Procedente
per la VAS

COMUNE DI MONTORFANO
PIAZZA ROMA 18
22030 MONTORFANO (CO)
Email: comune.montorfano@pec.provincia.como.it

e, p.c.

ATS INSUBRIA - SEDE TERRITORIALE DI COMO
via Castelnuovo 1
Email: protocollo@pec.ats-insubria.it

Oggetto: Comune di Montorfano - Avviso deposito documenti e convocazione adunanza VAS. Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica e valutazione di incidenza vinca - Variante del PGT vigente in accoglimento dei contenuti di variante del programma integrato di intervento A.T. B/SU2 via Como.

In riferimento alla Vs. nota Prot. n.5324 del 21/05/2026 (agli atti arpa_mi.2026.0083294 del 21/05/2026), con cui si comunicava la messa a disposizione del Rapporto Preliminare relativo alla verifica in oggetto, vista la documentazione pubblicata sul sito del Comune di Montorfano, e sulla piattaforma informatica SIVAS, con la presente si riportano le osservazioni formulate da questa Agenzia, utili a conseguire i principi di sostenibilità di cui all'art. 1 co. 2 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e si precisa che le stesse non riguardano gli aspetti le cui competenze di programmazione e controllo sono attribuite ad altri Enti, ed in particolare non riguardano gli aspetti paesaggistici.

Premesse

Il PII proposto in variante del PA vigente (A.T. B/SU2) e quindi in modifica al PGT consiste nella riqualificazione di un'area produttiva con trasformazione in un complesso residenziale (ATC6) relativo all'ambito di via Como, corrispondente al Foglio 3, mappale 114 subalterni 2-701-702-703-704-705, mediante la realizzazione di tre nuovi fabbricati residenziali con autorimesse pertinenziali.

La proposta progettuale consiste nella demolizione di tutti i corpi di fabbrica esistenti (di volume dichiarato pari a 11.222,92 mc) nell'area di intervento, mentre il progetto planivolumetrico prevede la realizzazione di tre nuove palazzine di cui due a due piani f.t ed una palazzina di tre piani fuori terra prospiciente la via Como, in difformità della palazzina di due piani fuori terra previsti dall'ipotesi planivolumetrica del PGT vigente, con un piano interrato destinato a box auto di pertinenza delle abitazioni in progetto di SL pari a 1.448,82 mq.

L'intervento proposto dal PII non determina nuovo consumo di suolo in conformità alla normativa vigente in materia sul consumo di suolo (l.r. n.31/2014).

L'Ambito ricade nell'area di Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) del S.I.C. Lago di Montorfano. Pertanto in attuazione dell'art. 32.2 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. e il P.A. dovrà essere sottoposto alla procedura di V.I.C..

Valutazioni tecniche

Bilancio idrico, reti fognarie e depurazione

A pag. 9 della relazione di variante viene indicato che il P.I.I. a destinazione residenziale sarà dimensionato per 46,16 abitanti, ma non descrive le reti di approvvigionamento e smaltimento delle acque eventualmente già presenti a disposizione delle aree di espansione.

Pertanto, dovrà essere effettuato il calcolo del maggior carico inquinante e sarà cura, dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente, prescrivere le corrette modalità tecniche di allontanamento delle acque scure, in conformità al Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente e alle indicazioni operative del Gestore del servizio, secondo quanto indicato dal R.r. n. 6/2019.

Al fine di eliminare gli sprechi e ridurre i consumi, si richiama inoltre il R.r. 24 marzo 2006, n.2 "Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua" che, all'Art. 6, prevede, per i progetti di nuova edificazione e per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari, reti di adduzione in forma duale, misuratori di volume omologati, sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche.

Invarianza idraulica

Il Rapporto preliminare non fa cenno ai principi dell'invarianza idraulica ed idrologica. Regione Lombardia ha approvato i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica (Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017- testo coordinato, come modificato dal R.r. 3/2025), come previsto dall'articolo 58 bis della legge regionale n. 12 del 2005 per il governo del territorio.

Il regolamento si occupa della gestione delle acque meteoriche non contaminate e ha lo scopo di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo così l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi. Il Regolamento regionale detta una specifica disciplina per alcune tipologie di interventi edilizi e urbanistici, nonché per le infrastrutture stradali.

Per ogni intervento assoggettato ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica, di cui all'Art.3 e Allegato B del Regolamento, nello sviluppo del progetto è necessario redigere anche un progetto di invarianza idraulica e idrologica secondo quanto disposto all'Art.6 e Allegati A, E, F, G, e avvalendosi degli esempi applicativi e di configurazioni (Allegati H, I) e delle indicazioni tecniche costruttive ed esempi di buone pratiche di gestione delle acque meteoriche in ambito urbano (Allegato L).

Centri di pericolo e salubrità del suolo

A pag. 20 della relazione di variante viene indicato che l'Ambito è relativo all'insediamento produttivo dismesso compreso tra la via Como ed il perimetro del S.I.C. e sarà sottoposto al piano di indagine ambientale preliminare sul sito di cui all'art. 12 delle presenti norme.

Agli atti di questo Dipartimento risulta avviato il piano di indagine ambientale-riqualificazione e di bonifica dell'ex comparto produttivo NANITRE in via Como. In merito sono state trasmesse le note con Protocollo arpa_mi.2023.0175203 del 15/11/2023 e Protocollo arpa_mi.2026.0078184 del 13/05/2026, con le quali sono state date raccomandazioni e prescrizioni in merito alle attività di bonifica, alla rimozione di serbatoi e alla rimozione di amianto presenti nei terreni.

Sarà cura, dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente, far ottemperare le raccomandazioni e prescrizioni delle note sopra citate, che si trasmettono in allegato, ricordando che la costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell'area da parte dell'Autorità competente.

Inoltre, qualora durante le fasi di scavo per la realizzazione del comparto residenziale, si dovessero rinvenire ulteriori sorgenti reali o potenziali di contaminazione attualmente non note, quali ad esempio rifiuti interrati o confinati, etc., la ditta esecutrice dovrà sospendere tempestivamente le operazioni di scavo. La proprietà dovrà provvedere ad inviare sollecita comunicazione di potenziale contaminazione agli Enti di controllo ai sensi degli Artt. 242-245 del D.lgs 152/06 e s.m.i., dell'avvenuto ritrovamento della contaminazione (reale o potenziale) e dovrà attuare le opportune azioni di prevenzione di cui all'art. 242 citato.

Aspetti geologici

Il Rapporto Preliminare, indica che il P.I.I. ricade in classe 2 di fattibilità geologica con modeste limitazioni ad eccezione di una piccola parte a lago in classe 3- Fattibilità con consistenti limitazioni.

Si ricorda che per ogni classe di fattibilità geologica, dovranno essere ottemperate le indicazioni tecniche indicate dallo studio geologico in allegato al PGT.

In attuazione del nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI nel settore urbanistico, la variante, inoltre, dovrà essere corredata da Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445) secondo lo schema dell'Allegato 1 all'Allegato A della D.g.r. 26 aprile 2022 n. XI/6314 di congruità urbanistica della variante stessa in relazione alla componente geologica del PGT, del PGRA, della modifica normativa al PAI e delle disposizioni regionali conseguenti, a firma di geologo abilitato.

Terre e rocce da scavo

Nel caso in cui siano previste operazioni che comportino la produzione di terre e rocce da scavo, si ricorda che la norma vigente prevede percorsi giuridici differenti che comportano l'attribuzione della qualifica al materiale prodotto diversa a seconda del percorso intrapreso:

- 1) rifiuto ai sensi della parte IV del D.lgs 152/06;
- 2) sottoprodotto ai sensi del DPR 120/2017;
- 3) riutilizzo in sito ai sensi dell'art. 185 c.1 lettera c del D.lgs 152/06;
- 4) End of waste da campagna mobile per recupero terre con qualifica rifiuto;

e pertanto risulta necessario che la documentazione da presentare specifichi quale procedura verrà adottata, e sia completa e idonea per il percorso scelto per la gestione delle terre e rocce da scavo, con rispetto dei relativi lassi temporali qualora previsti.

Risparmio energetico e inquinamento atmosferico

Il rapporto ambientale non affronta le problematiche rispetto all'inquinamento atmosferico dovuto ad un eventuale incremento del traffico o di installazione di impianti che non utilizzano fonti rinnovabili.

Si ricorda che l'Autorità competente per la VAS dovrà porsi come obiettivo il miglioramento nel tempo della qualità dell'aria sul territorio, proponendo azioni che tengano conto della L.r.02/12/2006 n. 24 e smi (*Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente*) e della D.g.r. n.449/18 (*Approvazione dell'aggiornamento del PRIA, Piano Regionale degli Interventi per la qualità dell'aria*).

Inoltre, sarà importante conseguire la sostenibilità delle trasformazioni territoriali, anche attraverso la riduzione di fonti energetiche non rinnovabili e delle emissioni di gas climalteranti, nonché il risparmio energetico, per la progettazione dei nuovi edifici, se non già previsto, si dovrà tenere conto delle migliori tecnologie disponibili e delle indicazioni tecniche di settore. In particolare, si segnala che con DDUO n. 18546 del

18/12/2019 (BURL n.1 del 04/01/2020), sono state integrate e riapprovate le disposizioni regionali che disciplinano l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici, in sostituzione del precedente DDUO n.2456 del 8/03/2017 (BURL n.12 del 20/03/2017).

Infine, per contenere possibili impatti (odori e/o polveri) durante le fasi di cantiere, derivanti dalla movimentazione dei mezzi meccanici e dalle operazioni di scavo, sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente prescrivere quanto indicato nel Titolo II del Regolamento Locale di Igigie (art.2.5.31).

Inquinamento acustico

Si ricorda che in fase di rilascio dei permessi edificatori, dovrà essere acquisito uno studio previsionale di impatto acustico, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10 agosto 2001, n. 13, redatto al fine di valutare le emissioni di rumore prodotte dagli impianti verso l'ambiente esterno.

In fase di cantiere, si potrebbe generare un impatto acustico verso l'ambiente esterno, anche ad una certa distanza dall'area di intervento. Per tali impatti, di durata limitata nel tempo, il Comune dovrà autorizzare, anche in deroga ai limiti normativi, ai sensi dell'Art. 6, comma 1 lettera h) della L. 447/95 con le modalità di cui all'Art. 8 della L.r. 13/01, l'attività temporanea.

Inquinamento luminoso

Qualora dovessero essere installate nuove fonti di illuminazione esterna, si sottolinea la necessità di specificare, in fase di progetto esecutivo, la modalità di realizzazione dell'illuminazione, che dovrà necessariamente rispettare quanto previsto dalla Legge regionale 5 ottobre 2015 - n. 31 "Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso", in sostituzione dell'abrogata L.r. 17/00.

Inquinamento da Radon

Su tutto il territorio regionale valgono le indicazioni per cui gli interventi edilizi che coinvolgono l'attacco a terra in locali destinati ad uso abitativo (Art. 66 sexiesdecies L.R. 3/2022 - Interventi di protezione dall'esposizione al radon nelle abitazioni):

- interventi di manutenzione straordinaria,
- interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- interventi di ristrutturazione edilizia,
- interventi di nuova costruzione,

siano progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative.

Aree verdi

Nella progettazione del verde, dovrà essere presa in considerazione la funzionalità paesistico ambientale ed ecologica, impiegando specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone e idonee al contesto ecologico e territoriale in cui verrà realizzata l'opera, escludendo tassativamente le specie alloctone infestanti di cui all'elenco delle liste nere aggiornate con D.g.r. n. XI/2658 del 16 dicembre 2019 (che sostituiscono integralmente gli allegati D ed E della D.g.r. n. VIII/7736 del 24/07/2008).

Inoltre, si suggerisce di prevedere, ove possibile, anche in relazione alla eventuale vulnerabilità idrogeologica dell'area, interventi che utilizzino le NBS (Nature Based Solutions) e le tecniche di depaving/de-sealing, che consentono un miglioramento complessivo dei servizi ecosistemici del suolo, ovvero una riduzione del run-off in caso di pioggia intensa, il filtraggio e la decontaminazione delle acque meteoriche, l'assorbimento e il sequestro di carbonio, ma anche un miglioramento delle condizioni di comfort bioclimatico, di salubrità e vivibilità degli spazi urbani. Le infrastrutture verdi vengono utilizzate con sempre maggiore frequenza

per la mitigazione del rischio idraulico (gestione delle precipitazioni, dell'evapotraspirazione, della conservazione dei volumi immagazzinati nei corpi idrici, dell'infiltrazione e della produzione dei deflussi), la tutela della qualità delle risorse idriche, l'adattamento e la mitigazione dei cambiamenti climatici. Tra gli esempi, è possibile citare i giardini verticali, i tetti verdi e gli spazi verdi di bioritenzione e infiltrazione per deflusso urbano delle acque piovane ("rain gardens").

L'effetto complessivo di tale tipologia di progettazione restituisce un più alto comfort, maggiori prestazioni ambientali, un importante contributo delle piante al contrasto dell'isola di calore e un migliore paesaggio urbano. Nella fattispecie, per aree a parcheggio, potranno essere impiegate pavimentazioni drenanti in grigliato di calcestruzzo vibrocompresso con una percentuale di superficie piena media rispetto alla vuota del 65% (pieno) contro il 35% (vuoto) oppure terre battute e calcestre per favorire l'evaporazione, l'alimentazione della falda acquifera e il deflusso superficiale dell'acqua.

Conclusioni

Si raccomanda di avvalersi delle indicazioni sopra menzionate e delle misure previste dalla normativa per contenere l'aumento delle pressioni sulle matrici ambientali e di tener conto delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati.

Infine, si demanda all'Ente gestore del S.I.C. (Sito di Importanza Comunitaria) Lago di Montorfano, la valutazione di incidenza, come previsto dall'art.6 della Direttiva dell'Unione Europea 92/43/CEE.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e si porgono distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
Responsabile dell'U.O.C. Suolo, Sottosuolo,
Acque Sotterranee, VIA e VAS
Elena Caprioli

Allegati:

File Nota arpa_mi.2026.0078184 del 13.05.26.pdf

File nota prot. 0175203 del 15.11.23.pdf

File Piano Indagine-Area Nanitre-Via Como-Montorfano-Validazione Analisi.pdf

Il Responsabile dell'Istruttoria: Camillo Foschini

Verificato: Arianna Castiglioni

Visto dal Direttore di Dipartimento: Fabio Carella

3



PROVINCIA DI COMO
TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Via Borgo Vico n. 148 - 22100 COMO - Tel. 031.230.111

Ufficio Valutazioni Ambientali

Tel. 031.230.485/483

Referenti istruttori: dott.ssa Adriana Paolillo – dott. Massimo Figaroli

e-mail: adriana.paolillo@provincia.como.it – massimo.figaroli@provincia.como.it

Servizio Paesaggio e Reti verdi

Responsabile: Arch. Daniele Bianchi

e-mail: daniele.bianchi@provincia.como.it

Servizio Pianificazione territoriale

Responsabile: dott.ssa Alessia Gazzetto

Referente: geom. Adriano Benincà

e-mail: alessia.gazzetto@provincia.como.it; adriano.beninca@provincia.como.it

PEC: protocollo.elettronico@pec.provincia.como.it

Class. p_CO 09.04 - Fascicolo n. 2026/05

Data e protocollo della PEC di trasmissione

Oggetto: Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) coordinata con screening di incidenza del Programma Integrato di Intervento A.T. B/SU2 di via Como in variante parziale al PGT vigente – Parere Provincia di Como.
Rif. SI VIC SCREE.0222.2026

comune.montorfano@pec.provincia.como.it

Spett.^{li}

COMUNE DI MONTORFANO

parcvallelambro@legalmail.it

e p.c.

PARCO VALLE LAMBRO

Con riferimento alla messa a disposizione della documentazione di verifica di assoggettabilità alla VAS coordinata con screening di incidenza, di cui alle note prot. n. 5324 del 21/05/2026 (in atti provinciali prot. n. 26672) e prot. n. 5333 del 22/05/2026 (in atti provinciali prot. n. 26746) si osserva quanto segue.

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE E CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

La documentazione messa a disposizione contiene:

- Rapporto Preliminare (comprensivo di Allegato F screening di incidenza);
- Relazione di variante;
- Documento di Piano B – Progetto:
 - all. 4: Vincoli esistenti sul territorio comunale;
 - all. 5: Grado di sostenibilità ambientale;
 - all. 6: Azioni per la sostenibilità ambientale;
 - all. 7a: Carta dei beni paesaggistici;
 - all. 7b: Valutazione sintetica della Carta dei beni paesaggistici;



- Tav. 1a: Previsioni del DdP;
- Tav. 2: Previsioni del DdP e visualizzazione sintetica delle azioni strategiche;
- Piano dei Servizi:
 - All. n. 1 - Previsioni del Piano dei Servizi e invarianti ambientali;
 - All. n. 2 - Calcolo aree F (standard) e dei servizi di livello sovracomunale e generale;
- Piano delle Regole - Progetto:
 - All. n. 1 - Individuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica e di completamento;
 - All. n. 2 - Calcolo della capacità insediativa;
 - Tav. 1a - AZZONAMENTO P.d.R.;
 - tav. 1c - AZZONAMENTO P.G.T.;
- NTA del Documento di Piano.

La variante, promossa mediante l'attuazione di un Programma Integrato di Intervento, interessa l'Ambito di Trasformazione (di seguito A.T.) B/SU2 di via Como del PGT vigente, caratterizzato dalla presenza di un'area produttiva dismessa (ex tipografia Cesare Nani) con destinazione urbanistica mista residenziale (max 70%) e servizi (min 30%).

Per l'A.T. considerato il Documento di Piano vigente prevede, oltre alla demolizione del fabbricato esistente (di volume pari a 11.222,92 mc), un'organizzazione *"a formare spazi urbani di aggregazione e socializzazione, sotto forma di piazze aperte sul lago e su via Como, possibilmente distinte, eventualmente utilizzando le tipologie di lavoro più significative per la memoria e l'immagine storica di Montorfano. L'intervento dovrà realizzare una connessione diretta e protetta dell'Ambito di Trasformazione con il centro storico di Montorfano in connessione con i percorsi ciclopeditoni esistenti. [...]"*

La variante in esame prevede:

- cambio di classificazione (da A.T. di completamento e di trasformazione per servizi urbani (B/SU) a A.T. di nuova edificazione per insediamenti residenziali -C) e di denominazione dell'A.T. (da B/SU2 a C6);
- diverso assetto planivolumetrico rispetto alla A.T. B/SU2 vigente, con previsione di tre edifici isolati di cui uno di tre piani fuori terra e di due di due piani fuori terra anziché la previsione di un unico edificio di due piani fuori terra con sviluppo a "T" in parallelo alla via Como. Il nuovo edificio prospiciente la via Como di tre piani fuori terra di 3,00 ml di altezza di interpiano per tre piani f.t (=9,00 ml) è contenuto nell'altezza dell'edificio originario;
- formazione di uno spazio pluriuso a parcheggio pubblico ed a piazza, disposto anziché in parallelo alla via Como, con andamento nord-sud, interposto tra l'edificio e la stessa via, con sviluppo rientrante all'interno dell'insediamento lungo il confine ovest;
- mantenimento del cono ottico con modifica della geometria percettiva (anziché passante il portico a piano terra dell'edificio previsto, il cono ottico si svilupperà all'interno degli spazi liberi con origine all'ingresso pedonale);
- cessione di aree a standard per 470,44 mq e ricorso alla monetizzazione per 340,32 mq;
- modifica alle NTA del Documento di Piano.



Dal punto di vista dimensionale si riportano in sintesi i dati nella tabella seguente.

Parametro	PGT vigente	PII variante	Differenza
Denominazione	A.T. B/SU2	A.T. C6	/
Sup. Territoriale (ST) [mq]	2.865,00	2.891,95	+26,95
Sup. Lorda [mq]	1.432,50	1.448,82	+16,32
Sup. Lorda servizi [mq]	429,75	0	-429,75
Volume residenziale [mc]	3.008,25	4.346,46	+1.338,21
Capacità insediativa [ab.]	25,06	49,18	+25,1 da Rel. Var p.11
Piani fuori terra [n.]	2	3	+1

Tabella 1 – Confronto dimensionale PGT vigente e variante



Figura 1 – Confronto planivolumetrico PGT vigente e variante

Con riferimento al ricorso allo strumento del PII in variante, si osserva quanto segue:

1. ai sensi dell'art. 87, comma 2 del DPR 380/2001, il programma integrato di intervento è utilizzabile, ove ne ricorrano le condizioni, per gli interventi sugli immobili di cui all'articolo 40-bis, comma 1, e in tutti gli altri casi in cui sia verificata la presenza di almeno due dei seguenti elementi:
 - a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;
 - b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Si rimanda al Comune di Montorfano la verifica della sussistenza dei requisiti sopra riportati.



2. si ricorda che, pur rimanendo un procedimento speciale, lo stesso assume la natura di strumento di attuazione delle scelte strategiche della politica urbanistica comunale definite nel Piano di Governo del Territorio (PGT), con particolare riferimento al Documento di Piano (DdP).

Per la programmazione Integrata di Intervento, il DdP assume inoltre la natura di Documento di Inquadramento (quest'ultimo previsto dalla abrogata L.R 9/1999 "Disciplina dei programmi integrati di intervento") dei PII e pertanto la previsione dovrebbe essere contenuta negli elaborati tecnico-grafici riferiti a tale atto del PGT. **Per quanto indicato si suggerisce di:**

- **prevedere nella documentazione del DdP un'apposita scheda che ricomprenda i parametri del PII proposto;**
- **indicare negli elaborati grafici del DdP e nelle rispettive legende, la previsione del PII in valutazione.**

Il Rapporto preliminare (di seguito RP) descrive i contenuti della variante, delinea genericamente l'iter procedurale ed effettua una sintetica disamina dei criteri previsti dall'allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006 s.m.i. in relazione alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS in itinere.

In merito ai criteri viene sostanzialmente evidenziato come la variante non presenti particolari rischi per la salute umana o per l'ambiente, non risulti rilevante dal punto di vista dimensionale e che non sia significativa per quanto riguarda gli effetti indotti. Per l'attuazione viene richiamata l'applicazione dell'art. 22 *Tutela paesaggistica e qualità ambientale* delle NTA del Documento di Piano. Nelle conclusioni del RP viene indicato come la variante sia coerente con altri Piani e Programmi, e non determini effetti negativi significativi sull'ambiente, sulla salute della popolazione e sul patrimonio culturale del territorio di Montorfano.

Preliminarmente si osserva che all'interno del RP vi sono diversi riferimenti al PA Mughetto, oggetto di variante urbanistica sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS coordinata con screening di incidenza, cui la scrivente Provincia ha reso parere in sede di conferenza di verifica (prot. n. 38044 del 30/07/2025).

Con riferimento ai contenuti ed alle analisi condotte nel RP si effettuano le seguenti considerazioni.

- a) Il RP non richiama il modello metodologico procedurale e organizzativo previsto per i *Programmi Integrati di Intervento senza rilevanza regionale*, di cui all'allegato 1m bis della DGR 761/2010 s.m.i. bensì il modello generale;
- b) Descrizione stato di fatto: nel RP risulta assente la descrizione dello stato di fatto, in termini di caratterizzazione delle principali componenti ambientali di contesto e sito-specifiche cui la variante si relaziona.
- c) Stima degli impatti attesi: alla luce delle modifiche introdotte dalla variante, richiamando il principio di non duplicazione delle valutazioni, si osserva che il RP non effettua considerazioni circostanziate sulle modifiche introdotte al di fuori del mero confronto tra parametri urbanistici e carico insediativo. In particolare, il RP effettua una stima generale e sintetica degli impatti ambientali, basata essenzialmente sul richiamo del rispetto della capacità insediativa prevista dal PGT vigente; tale compatibilità viene dichiarata sia rispetto al fabbisogno calcolato al 2018 sia a quello aggiornato al 2023, tuttavia non è chiara la relazione con le ulteriori varianti recentemente



promosse (rif. *P.I.I. di via Brianza in variante al PGT e al Piano industriale ex Elitex*) in termini di previsioni insediative e strategia del PGT vigente.

Inoltre, si osserva che non viene effettuata alcuna disamina specifica in merito, ad esempio, ai consumi idrici attesi, al carico di traffico indotto e alle emissioni generate.

- d) Misure di mitigazione: nel RP non sono individuate misure di mitigazione degli impatti da adottare.

A titolo collaborativo, si evidenzia che il comparto è interessato dalla presenza delle fasce di rispetto dell'osservatorio astronomico Brera di Merate (LC) e di Sormano (CO) e che sarà pertanto opportuno tener conto di tale aspetto in fase progettuale (aspetto già segnalato nel parere reso dalla Scrivente per il *P.I.I. di via Brianza in variante al PGT e al Piano industriale ex Elitex*, rif. prot. n. 30251 del 19/06/2025).

2. VALUTAZIONI DI MERITO

In relazione al consumo di suolo l'intervento non comporta consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 delle NTA del PTCP e della L.R. 31/14 e pertanto non si evidenziano criticità.

Non si rilevano criticità, inoltre, per quanto riguarda le componenti agricola, boschi e parimenti per la Rete Ecologica Provinciale, in quanto l'area di intervento non presenta caratteristiche strutturali e funzionali di connessione ecologica.

Con riferimento alla componente paesaggio si osserva che il sito ricade nella fascia di 300 metri di distanza dai laghi di cui al D.Lgs. n. 42/2004 - art. 142.b e all'interno dal vincolo delle Bellezze d'insieme di cui al D. Lgs n. 42/2004 – art. 136.d.

In relazione alla presenza del cono visuale (o cono visivo), la cui salvaguardia viene perseguita anche all'interno della proposta di variante in valutazione, si evidenzia che la modifica proposta sembra, al contrario, prevedere la localizzazione di edifici che occludono tale visuale verso il lago, determinando una oggettiva interferenza con la finalità del cono visuale che garantisce il mantenimento della percepibilità dello specchio acqueo del Lago di Montorfano e del versante sponale opposto.

Ciò considerato si chiede di valutare la coerenza del progetto presentato con il mantenimento del cono visuale o di effettuare la verifica della reale funzionalità dello stesso (e pertanto il suo mantenimento) anche in relazione allo stato di fatto.

In relazione agli interventi previsti, si suggerisce, in considerazione della vicinanza del centro storico del comune e dell'affaccio privilegiato sul lago di Montorfano, di definire indicazioni progettuali riconducibili ai caratteri tipologici materici e cromatici da utilizzare, evitando soluzioni fortemente dissonanti e incoerenti con il contorno.

Con riferimento alla componente mobilità, si suggerisce di effettuare una valutazione in merito al possibile allargamento della piattaforma stradale della provinciale SP28, lungo tutto il fronte dell'ambito, tale da garantire la realizzazione di una carreggiata bidirezionale di categoria "F Urbana" conforme al DM 6792/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle



strade”; ciò permetterebbe il riposizionamento dell’esistente impianto semaforico che regola il senso unico alternato lungo la strettoia, al fine di accorciare la lunghezza della stessa e consentire l’ottimizzazione dei tempi di attesa lungo tutti gli assi regolati dal semaforo.

Con riferimento alla componente aree protette, si osserva quanto segue.

- L’area oggetto di PII si colloca ad una distanza di circa 10 metri dalla Riserva “Lago di Montorfano” (aspetto non menzionato nel RP) e ad una distanza di circa 60 metri dalla ZSC IT2020004 Lago di Montorfano. In relazione alla ZSC si osserva che nel RP e nell’allegato screening di incidenza vengono erroneamente indicate le distanze di 100-200 metri (p. 29) e di 100 metri (p. 38).
- La proposta di variante modifica l’art. 29 “Ambiti di trasformazione” delle NTA del DdP vigente stralciando il riferimento all’A.T. B/SU2 e introducendo nuove disposizioni per l’A.T. C6. A tal proposito si osserva che l’art. 22 “Tutela paesaggistica e qualità ambientale” delle NTA del DdP non è stato aggiornato e contiene ancora la denominazione dell’A.T. B/SU2 del vigente PGT.

In relazione alla messa a disposizione del modello di screening di incidenza (allegato F DGR 4488/2021 e s.m.i.) è stata attivata sul portale regionale SIVIC, la procedura di screening SCREE.0222.2026 e con nota prot. 27296 del 26/05/2026 è stata chiesta l’espressione del parere obbligatorio all’Ente Gestore Parco Valle Lambro, pervenuto con nota prot. n. 3585 del 16/06/2026 (agli atti provinciali prot. n. 30693).

Tutto ciò premesso:

- richiamato l’esito positivo dello screening di incidenza (Livello 1 della V.Inc.A), predisposto dal proponente secondo le modalità approvate con D.G.R. 4488/2021 e s.m.i., attraverso la compilazione dell’Allegato G - *Modulo per lo screening di incidenza per il valutatore*, allegato alla presente nota (MOD.7300.2026);
- preso atto che il parere dell’ente gestore della ZSC attesta l’assenza di incidenze negative su habitat e specie della ZSC IT2020004 Lago di Montorfano senza necessità di procedere a valutazione di incidenza appropriata del PII;
- preso atto che le modifiche introdotte dalla variante non comportano restringimenti a carico della Rete Ecologica rispetto alla situazione attuale e quindi non interferiscono con la sua funzionalità;
- verificato che il PII in oggetto non prevede interventi trasformativi o attività tali da produrre impatti significativi;
- valutato pertanto che si possa escludere il verificarsi di incidenze negative significative derivanti dalle previsioni in oggetto sullo stato di salute degli habitat e delle specie che costituiscono obiettivi di conservazione della ZSC IT2020004 Lago di Montorfano;

si esprime PARERE POSITIVO DI SCREENING DI INCIDENZA, ovvero assenza di incidenze negative significative del PII in oggetto su habitat e specie di interesse comunitario che costituiscono



obiettivi di conservazione della ZSC IT2020001 Lago di Piano senza necessità di procedere a valutazione appropriata.

L'espressione di giudizio favorevole è subordinata al rigoroso rispetto delle condizioni d'obbligo nn. 2, 3, 4, 5, 6, richiamate nel modulo di screening, come di seguito formulate:

2. 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 quelle già esistenti;
3. per piantumazioni ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili o, se in regione biogeografica alpina, fiorume locale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
5. il progetto/intervento/attività non insisterà su aree occupate da Habitat (All.1 Dir. Habitat) e/o habitat di specie (All.2 Dir. Habitat e All.1 Dir. Uccelli);
6. nel caso che durante i lavori si verifichino situazioni di rischio per la flora e la fauna presenti nell'area di intervento, si sospenderanno immediatamente i lavori e si avviseranno tempestivamente i tecnici dell'ente gestore del/i Sito/i, al fine di definire le azioni da condurre per risolvere le eventuali emergenze;

Ad integrazione di quanto sopra, si suggerisce anche l'attuazione delle condizioni d'obbligo nn. 9, 12, 13, 14, 36, 37, 39 e 41 di seguito riportate.

9. saranno delimitate chiaramente le aree di cantiere e verrà localizzato il più possibile il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione circostante; inoltre, l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario;
12. si adotteranno tutti gli accorgimenti per evitare la diffusione di specie esotiche invasive (ad esempio: la pulizia dei mezzi di cantiere prima di accedere all'area, e la ripiantumazione/risemina della vegetazione nei terreni oggetto di rivoltamento);
13. nel corso dei lavori si adotteranno accorgimenti per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque di materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e rifiuti solidi o liquidi derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezzature e in generale qualsiasi tipo di rifiuto;
14. si adotteranno tutte le precauzioni e sarà usata la massima cautela, al fine di evitare sversamenti o perdite accidentali di sostanze inquinanti (idrocarburi, solventi, ecc.), che possano peggiorare lo stato di suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee; nel caso di sversamenti accidentali di tali liquidi, si provvederà al loro contenimento e rimozione tramite l'utilizzo di sabbia o di altro materiale inerte;
36. i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione



accidentale dell'avifauna; se necessario, eventuali strutture metalliche verranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi;

37. l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;
39. sarà garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificio e, ove presenti, saranno riqualificate le aree di ecotono;
41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto.

Come da parere espresso dall'Ente Gestore, in fase progettuale, al fine di verificare che non sussistano incidenze in fase di cantiere e di esercizio, viene richiesto che la progettazione esecutiva sia sottoposta a procedura di valutazione di incidenza VInCA ai sensi della DGR 4488/2021 e s.m.i.. A riguardo si ritiene che particolare attenzione vada rivolta alla corretta gestione degli scarichi idrici.

Con riferimento al sottosuolo, si osserva che nel territorio comunale di Montorfano:

- non sussistono concessioni idrominerarie attive;
- non sono presenti poli estrattivi;
- è presente un sito in procedura ai sensi del Titolo V, Parte quarta del D.lgs. 152/06. Il sito è censito nel portale PSC-AGISCO con codice CO157.0004, sito in VIA COMO n.11 e identificato al Mappale 114 (subalterno 701) del Foglio 903 del catasto terreni del Comune di Montorfano, per il quale è in corso un procedimento di bonifica in forma semplificata ai sensi dell'art. 242 bis del D.lgs.152/06.

Il sito in bonifica CO157.0004 coincide con una porzione del comparto ATC6 (ex B/SU2) oggetto della presente variante urbanistica in fase di assoggettabilità alla VAS; pertanto, per quanto di competenza si evidenzia quanto segue:

1. l'area identificata al mappale 411 (subalterno 701) è classificata come "sito potenzialmente contaminato" ai sensi dell'art. 240 comma 1 lett. d) del D.Lgs. 152/06;
2. è stato presentato un Progetto Operativo di Bonifica redatto ai sensi dell'art. 242 bis del D.Lgs. 152/06, in fase di attuazione;
3. gli obiettivi di bonifica previsti per il sito sono le CSC di cui alla Tabella 1 – Colonna A – siti a destinazione d'uso verde pubblico/privato e residenziale, Allegato 5, Titolo V, parte quarta del D.Lgs. 152/06.

Per quanto sopra esposto non si rilevano criticità per la variante del PII del comparto ATC6 (ex B/SU2), ***fatto salvo che l'attuazione degli interventi urbanistici sia subordinata al completamento del procedimento ambientale di bonifica in itinere, con il risanamento delle matrici ambientali e lo svincolo delle aree.***



Per quanto concerne la componente geologica, consultando lo Studio Geologico comunale redatto a supporto della vigente componente geologica del PGT di Montorfano, si rileva che il comparto ATC6 (ex B/SU2) in oggetto ha le caratteristiche di seguito riportate.

- Fattibilità geologica:
 - parte in *classe di fattibilità geologica 2 – con modeste limitazioni* all'uso a scopi edificatori e/o alla modifica di destinazione d'uso che possono essere superati mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi, senza l'esecuzione di opere di difesa.
 - parte in *classe di fattibilità geologica 3 - con consistenti limitazioni* all'uso e alla modifica di destinazione d'uso per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.
- Vincoli e dissesti: non si rilevano vincoli geologici interferenti con il comparto in variante. Consultando le mappe PAI e PGRA del Geoportale Regionale, per l'ambito in esame non si individuano scenari di rischio. Consultando il Geoportale Regionale, nella sezione dedicata alle carte del vincolo idrogeologico, si rileva che il sito non risulta sottoposto a vincolo idrogeologico di cui agli articoli 1 e 7 del Regio Decreto 3267/1923.
- Pericolosità sismica locale: *Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi (amplificazioni litologiche e geometriche)* - La progettazione di nuovi edifici o ampliamenti di edifici esistenti riportati nell'elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904/03 dovrà essere preceduta dall'applicazione del secondo livello di approfondimento sismico, finalizzato a determinare l'amplificazione sismica locale (vedi DGR 30/11/2011 n. 9/2616). Nel caso il secondo livello di approfondimento determini un valore del fattore di amplificazione sismica locale (Fa) superiore al valore di soglia fornito dal Politecnico di Milano, sarà necessario applicare il terzo livello di approfondimento sismico o utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

Tutto ciò premesso, **non si rilevano criticità per la presente variante** e si ricorda al Comune di Montorfano che:

- ove siano previste opere di nuova edificazione o modifiche alle volumetrie che comportino un aumento della impermeabilizzazione del suolo, dovrà essere redatto apposito documento/studio per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi della L.R. n. 4 del marzo 2016 ed in attuazione del R.R. n. 7 del 23 novembre 2017, modificato con R.R. 6/2018 e R.R. n.8 del 19 aprile 2019. Inoltre, si rimanda agli studi geologici e geotecnici di dettaglio previsti dalle normative specifiche (DGR 2616/2011 e s.m.i. e NTC2018) per la valutazione della compatibilità delle opere in progetto con gli strumenti urbanistici vigenti e con le caratteristiche litologiche sito-specifiche;
- qualora sia già in possesso dell'allegato 6 (Nuovo Schema Asseverazione - Ex Allegato 15 D.G.R. IX/2616/2011 e Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà - Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445- di congruità urbanistica della Variante in relazione all'assetto geologico, a firma di un geologo abilitato con relativa copia della Carta d'identità) dovrà sostituirlo con l'Allegato 1 presente nell'Allegato A della DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314 ed inviarlo a questo Ente.



Si precisa che il nuovo Allegato 1, alla *SEZIONE C – CONGRUITÀ TRA LE PREVISIONI DELLA VARIANTE E I CONTENUTI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA E DELLA PIANIFICAZIONE DI BACINO*, prevede la seguente indicazione: *“La Sezione C, oltre che dall’autore della componente geologica e/o degli studi di approfondimento, deve essere sottoscritta anche dall’autore del progetto urbanistico o dal responsabile dell’ufficio comunale competente.”*. Pertanto, si rimanda all’A.C. competente il controllo, o la richiesta di apposizione, della “doppia firma” anche da parte dell’urbanista o di altra figura competente in materia pianificatoria;

- le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM, se presenti e più restrittive, prevarranno sulle NTA geologiche;
- gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 17/01/2018 “Norme Tecniche per le Costruzioni” e s.m.i.;
- l’adeguamento dello strumento di pianificazione comunale alle risultanze dello studio geologico dovrà avvenire secondo le procedure di cui alla L.R. 12/05. Tutti gli elaborati dello studio geologico, articolati e suddivisi nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole come sopra descritto dovranno essere citati, unitamente alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui all’ ex allegato 6 (ora Allegato 1 - DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314) ai criteri di riferimento, nelle delibere di adozione ed approvazione del PGT.

Con riferimento al tema “rete fognaria e scarichi”, si osserva che l’intervento proposto ricade in area servita da pubblica fognatura gestita da Como Acqua S.r.l. e risulta inserito nell’agglomerato di Mariano Comense; le reti fognarie del Comune di Montorfano sono afferenti all’impianto di trattamento di Mariano Comense la cui autorizzazione è stata rilasciata con Provvedimento Autorizzatorio Unico (PAU) n. 734/2023 in data 28/12/2023 alla Società Como Acqua srl.

Le reti meteoriche del Comune di Montorfano non sono autorizzate; il provvedimento n. 10/2022 rilasciato dall’Ufficio Acque è scaduto senza rinnovo in data 13/01/2026.

Valutata la documentazione trasmessa, non si rilevano criticità per l’intervento previsto e, rilevando che il comparto di variante ricade nell’agglomerato, si osserva quanto segue.

- Si ricorda l’obbligo di allacciamento alla rete fognaria pubblica di eventuali scarichi di acque reflue domestiche o assimilate derivanti dal medesimo insediamento nelle modalità indicate dal Gestore Como Acqua S.r.l. e nel rispetto del Regolamento del SII e dei Regolamenti Regionali n. 04/2006 e n. 06/2019. Sono fatte salve le competenze autorizzative in caso di scarico di acque reflue industriali in capo all’Ufficio AUA e all’Ufficio d’Ambito di Como.
- Per quanto riguarda le reti meteoriche, si chiede al Comune di Montorfano di formalizzare all’Ufficio Acque della Provincia di Como istanza di autorizzazione allo scarico delle reti separate nel più breve tempo possibile, la modulistica per l’istanza è scaricabile al seguente link: [Acque reflue urbane - Provincia di Como](#).
- Si rimandano al Comune le verifiche per il rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrologica ai sensi del RR 07/2017, ricordando l’opportunità di evitare qualsivoglia apporto improprio di acque meteoriche nella rete fognaria mista/nera esistente, al fine di non



sovraccaricare idraulicamente le infrastrutture pubbliche e di recapitare le stesse in pozzi perdenti (ove possibile e nel rispetto della vigente normativa) o trincee di sub-irrigazione.

- Si ricordano, inoltre, al Comune le misure preventive da mettere in atto per la de-impermeabilizzazione di aree pubbliche e private. In applicazione dei principi individuati dalle NTA del vigente Piano di Tutela delle Acque, si suggerisce a tale scopo di consultare le linee guida regionali contenute nel documento “Gestione sostenibile delle acque urbane - Manuale di drenaggio urbano” di Regione Lombardia: Manuale di drenaggio urbano. Gestione sostenibile delle acque (contrattidifiume.it).
- Da ultimo si fa presente che nel PGT del Comune di Montorfano non risulta ancora recepita la delimitazione con il criterio temporale per il Pozzo di Via Molino approvata dall’Ufficio d’Ambito di Como con determinazione n. 4/2018 del 31/07/2018. ***Si chiede, pertanto, al Comune d’inserire nel PGT la fascia di rispetto approvata possibilmente nel corso della presente istruttoria.***

Con riferimento al tema “Approvvigionamento idrico e derivazioni d’acqua ad uso potabile”, si osserva che nell’area d’intervento non sono presenti zone di rispetto di captazioni di acqua pubblica destinate al consumo umano. L’area è servita dalla rete acquedottistica pubblica con obbligo di allaccio per l’uso potabile per il consumo umano. Non risultano agli atti concessioni di derivazioni ad uso industriale oppure ad altro uso nell’area dell’intervento.

Ciò premesso non si rilevano particolari criticità in relazione alla variante, fatto salvo quanto segue.

- Per il servizio di acquedotto dovrà essere verificato, con il Gestore del S.I.I., Como Acqua S.r.l., che l’attuale dotazione idrica nonché la consistenza della rete sia in grado di soddisfare l’eventuale incremento di fabbisogno derivante dall’attuazione della variante in oggetto.
- L’allaccio alla rete acquedottistica dovrà avvenire nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato (SII) vigente, delle disposizioni di ARERA e delle indicazioni operative del Gestore. Per tutte le utenze presenti e/o previste nell’area di intervento (comprese fontane, idranti, ecc.) deve essere prevista la posa di un misuratore, nel rispetto delle disposizioni vigenti.
- Si ricorda, infine, la necessità di acquisizione preventiva del titolo abilitativo relativo alla concessione di derivazione ex RR n. 02/2006 s.m.i. in caso si volesse realizzare un prelievo di acqua da fonti autonome (pozzo/sorgente/corpo idrico superficiale) per qualsiasi uso (irrigazione, pompa di calore, industriale, ecc.) connesso con l’insediamento in oggetto.

In merito ai titoli abilitativi ambientali si rileva che l’attività più prossima autorizzata in AUA (ID 775) svolge attività di tintura filati e che in relazione alla sua ubicazione non si rilevano particolari criticità. Nel territorio comunale di cui trattasi non risultano essere presenti attività di gestione rifiuti ex art. 208 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..



3. CONCLUSIONI

In conclusione, si richiama quanto suggerito nel presente parere e si demanda all'Autorità Competente d'intesa con la Procedente la conclusione in merito alla procedura in oggetto.

La Provincia si riserva di effettuare valutazioni più complete nell'ambito della valutazione di compatibilità del PII con il PTCP ai sensi dell'art. 92 comma 8 della L.R. n. 12 del 2005 e s.m.i..

**LA DIRIGENTE DEL SETTORE
TUTELA AMBIENTALE E
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
(dott.ssa Eva Cariboni)**

PROVINCIA DI COMO
Protocollo Partenza N. 31234/2026 del 18-06-2026
Allegato 1 - Class. 09.04 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Documento firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i..

Spett.le

COMUNE DI MONTORFANO

Ufficio Tecnico

Piazza Roma, 18

22030 Montorfano (CO)

comune.montorfano@pec.provincia.como.it

Oggetto: Comune di Montorfano - AVVISO DEPOSITO DOCUMENTI E CONVOCAZIONE ADUNANZA VAS - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS E VALUTAZIONE DI INCIDENZA VINCA - VARIANTE DEL PGT VIGENTE IN ACCOGLIMENTO DEI CONTENUTI DI VARIANTE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO A.T. B/SU2 VIA COMO

PARERE

Prot. Comune Montorfano n. 5324 del 21/05/2026

Protocollo COACQ-2026-0010760 del 21/05/2026

Con riferimento alla Vs. comunicazione del 15/05 u.s. riguardante l'oggetto, si comunica quanto di seguito riportato.

Per quanto riguarda il **servizio di acquedotto**, attualmente il tratto di via Como sul quale è presente l'accesso carraio al comparto edificatorio in oggetto, è servito da una tubazione (acciaio diametro di 140mm, nominale DN125) che risulta "in anello" con le tubazioni di via Crotto Urago (tubazione De 110mm) e di via Mandelli (tubazione DN 150mm), entrambe provenienti dal serbatoio di Montorfano.

Dagli elaborati grafici si evince un incremento della capacità insediativa di circa 50 abitanti, tale da comportare un aumento di richiesta idrica ad oggi soddisfabile dalla rete di acquedotto comunale e, nello specifico, dalla distribuzione presente in via Como, sulla quale andrà eseguito un nuovo allaccio per le nuove utenze, previa eliminazione delle due prese esistenti. Si precisa che i nuovi contatori dovranno essere posizionati all'esterno della proprietà privata.

Per quanto riguarda il **servizio di fognatura**, il tratto di via Como è di tipo misto servito da una tubazione in CLS del diametro di 400mm e proveniente da via Crotto Urago.

Si rammenta per i nuovi interventi di tipo residenziale il rispetto della normativa in merito all'invarianza idraulica, ovvero totale separazione delle acque (bianche e nere) con la dispersione in loco delle meteoriche ed in particolare quanto disposto dall'art. 23 del regolamento di fognatura dell'Ufficio d'Ambito di

Como il quale cita: *"Laddove la normativa vigente lo permetta, le acque meteoriche di dilavamento dei tetti e delle superfici impermeabilizzate degli insediamenti residenziali non soggette ad essere contaminate devono essere, di norma, disperse in loco, sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, mediante manufatti dispersori opportunamente dimensionati e, in via subordinata, in corpo idrico superficiale. In ultima analisi, nel caso in cui l'insediamento sia situato in zona servita da fognatura pubblica di tipo separato, e per comprovate difficoltà alla dispersione nei modi sopra menzionati, le acque meteoriche possono essere convogliate nelle condotte adibite al convogliamento delle acque bianche, con limite di portata indicato dal Gestore. Compatibilmente con gli strumenti urbanistici vigenti, la portata meteorica ammessa in fognatura dovrà essere limitata, anche con l'adozione di vasche volano, al fine di realizzare la laminazione di eventuali piene. Per realizzare ciò la portata ammessa in fogna dovrà avere un valore tale da preservare la corretta funzionalità della fognatura stessa e, in ogni caso, contenuto entro il limite massimo di 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, comunque fatte salve eventuali prescrizioni del Gestore."*

Visto quanto sopra espresso, si chiede di presentare le domande di allacciamento fognatura e acquedotto, compilando gli appositi modelli, ai rispettivi indirizzi:

- pratiche.fognatura@comoacqua.it
- pratiche.acquedotto@comoacqua.it

precisando che tutti gli aspetti riguardanti la definizione delle modalità esecutive degli allacciamenti verranno meglio definite in sede di sopralluogo con i Tecnici incaricati, successivamente alla presentazione delle sopra citate richieste.

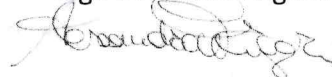
Tutto quanto sopra considerato, NULLA OSTA alla realizzazione del progetto in oggetto.

Distinti saluti.

COMO ACQUA SRL

Il Responsabile Gestione Reti

Ing. Alessandra Frigerio



Referenti per la pratica:

Ing. Guido Peci – cell. 3452561880 e-mail: - guido.peci@comoacqua.it

Ing. Marco Cigardi – cell. 3389347662 - e-mail: marco.cigardi@comoacqua.it

5



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO, SONDRIO E VARESE

Spett.le Comune di Montorfano
comune.montorfano@pec.provincia.como.it

Risposta al Foglio prot. n. 5324 del 21/05/2026 (agli atti con
prot. n. 10031 del 21/05/2026)

Class.: 34.28.04/360/2026

Oggetto: **MONTORFANO (CO) – Procedimento di variante del piano di governo del territorio vigente in accoglimento dei contenuti di variante del programma integrato di intervento A.T. B/sU2 via Como**
Procedimento di verifica di assoggettabilità del progetto alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Valutazione di Incidenza VInCA nell'ambito di Conferenza di Servizi preliminare ai sensi degli articoli 14 e seguenti della Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"
Avviso di deposito - Conferenza VAS finalizzata alla valutazione del rapporto ambientale preliminare
Termine per la presentazione di eventuali osservazioni: 19 giugno 2026
Seduta prima convocazione: 22 giugno 2026
Richiedente: Comune di Montorfano
Parere sull'assoggettabilità e osservazioni

Vista la Costituzione della Repubblica italiana, e in particolare gli articoli 9, primo e secondo comma; 117, secondo comma, lettera s), e sesto comma;

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

Visto il Decreto-legge 14 dicembre 1974, n. 657, recante "Istituzione del Ministero per i beni culturali e per l'ambiente", come convertito, con modificazioni, dalla Legge 29 gennaio 1975, n. 5, recante "Istituzione del Ministero per i beni culturali e ambientali";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", oggi Ministero della cultura;

Visto il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59";

Vista la Legge 9 gennaio 2006, n. 14, recante "Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea sul paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000";

Vista la Legge 29 aprile 2015, n. 57, recante "Ratifica ed esecuzione della Convenzione europea per la protezione del patrimonio archeologico, fatta alla Valletta il 16 gennaio 1992";

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", di seguito "Codice dei beni culturali";

Visto il Decreto Legislativo 2006, n. 152, recante "Norme in materia ambientale";

Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante "Legge urbanistica", di seguito "Legge urbanistica";

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 recante *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*, di seguito "D.P.R. n. 380/2001";

Vista la Legge regionale della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, recante "Legge per il governo del territorio";

Vista la Legge regionale della Regione Lombardia 28 novembre 2014, n. 31, recante "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato";



Palazzo Litta, Corso Magenta, 24 | Ex Complesso di Santa Maria della Vittoria, Via E. De Amicis, 11 | 20123 Milano
TEL. +39 02 80776979 | C.F. 80143930156 | codice IPA GGIJKD | PEC sabap-co-lc@pec.cultura.gov.it | PEO sabap-co-lc@cultura.gov.it



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO, SONDRIO E VARESE

2

Vista la Deliberazione del Consiglio regionale della Regione Lombardia 19 gennaio 2010, n. 951, con cui è stato approvato, sebbene non in regime di copianificazione con questo Ministero come prescritto dagli articoli 135 e 143 del Codice dei beni culturali, il Piano Paesaggistico Regionale della Regione Lombardia (PPR);

Vista la Deliberazione della Giunta regionale della Regione Lombardia 22 dicembre 2011, n. IX/2727, recante *“Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006”*;

Vista la Deliberazione del Consiglio regionale della Regione Lombardia 13 marzo 2007, n. VIII/351, recante *“Indirizzi generali per la Valutazione di Piani e Programmi (articolo 4, comma 1, l.r. 11 marzo 2005, n. 12)”*;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 marzo 2024, n. 57, recante *“Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance”*, e, in particolare, l'articolo 20, comma 1, lettera a);

Visto il Decreto del Ministro della cultura 5 settembre 2024, n. 270, recante *“Articolazione degli uffici dirigenziali e degli istituti dotati di autonomia speciale di livello non generale del Ministero della cultura”*, e, in particolare, l'articolo 3;

Visto il Decreto del Direttore generale Archeologia belle arti e paesaggio 4 agosto 2025, n. 1313, registrato alla Corte dei Conti in data 25 agosto 2025, al numero 1788, con il quale è stato attribuito alla dott.ssa Beatrice Maria Bentivoglio-Ravasio l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Soprintendente Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Como, Lecco, Sondrio e Varese;

Vista la nota prot. n. 5324 del 21 maggio 2026 (agli atti con prot. n. 10031 del 21 maggio 2026) con cui codesto Comune di Montorfano ha: **a.** indetto l'adunanza della Conferenza VAS finalizzata alla valutazione del Rapporto preliminare relativa alla *“variante parziale del PGT vigente in recepimento del P.I.I. dell'AT B/SU2 di via Como”*; **b.** comunicato che la relativa documentazione era resa disponibile sull'apposito portale della Regione Lombardia SIVAS; **c.** informato che il termine per la presentazione delle osservazioni era fissato al giorno 19 giugno 2026; **d.** convocato la prima seduta della Conferenza preliminare per il giorno 20 giugno 2026;

Vista la documentazione messa a disposizione sul portale SIVAS;

Esaminati lo studio preliminare e la documentazione trasmessa in allegato in relazione alla *“variante parziale del PGT vigente in recepimento del P.I.I. dell'AT B/SU2 di via Como”*;

Considerato che l'area oggetto di variante ricade in ambito sottoposto alla tutela paesaggistica di cui alla Parte terza del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante *“Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*, di seguito *“Codice dei beni culturali”*, ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere c) e d), in forza del Decreto del Ministro per la Pubblica Istruzione 22 giugno 1961, recante *“Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del lago di Montorfano, sita nell'ambito del comune di Montorfano (Como)”* e ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera b);

Considerato che oggetto della variante è un diverso assetto planivolumetrico dell'ambito oggetto di intervento (sito industriale dismesso) rispetto alla precedente ipotesi formulata nella scheda di progetto AT/SU2;

Considerata la particolare sensibilità paesaggistica dell'ambito in cui risulta collocato il sito oggetto di intervento, sia per la prossimità al centro storico, sia per quella al lago di Montorfano;

Ritenuto che la componente paesaggio e il rapporto con il contesto urbanizzato storico necessitano di ulteriori approfondimenti al fine di poter valutare la compatibilità dell'intervento con il contesto di riferimento;

questo Ufficio ritiene, per quanto attiene ai profili di competenza, che la variante al PGT comporti modifiche tali da necessitare il ricorso alla procedura di VAS. Nella stessa, al fine della difesa degli aspetti paesaggistici che si ritiene di dover preservare, si dovrà dar conto di:

- uno studio dei rapporti tra le nuove volumetrie previste e l'edificato dell'ambito, con particolare riferimento a quello storico (da rendersi tramite sezioni ambientali, viste, studio delle tipologie edilizie ricorrenti, ecc);
- valutazione e possibili alternative in merito alla disposizione dei parcheggi (valutandone una possibile collocazione all'interno del lotto e non fronteggianti la via);
- viste reciproche da e verso il lago dell'intervento;
- approfondimenti circa lo studio degli spazi aperti, sistema del verde ed eventuali opere di mitigazione;



Palazzo Litta, Corso Magenta, 24 | Ex Complesso di Santa Maria della Vittoria, Via E. De Amicis, 11 | 20123 Milano
TEL. +39 02 80776979 | C.F. 80143930156 | codice IPA GGIJKD | PEC sabap-co-lc@pec.cultura.gov.it | PEO sabap-co-lc@cultura.gov.it



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO, SONDRIO E VARESE

3

Si resta in attesa del verbale della Conferenza e del recepimento di quanto sopra indicato.

Si ricorda infine che il piano attuativo è altresì soggetto a richiesta di parere preventivo ai sensi dell'articolo 16 commi 3 e 4 della "Legge urbanistica".

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
arch. Monica Aresi

IL SOPRINTENDENTE
dott.ssa Beatrice Maria BENTIVOGLIO-RAVASIO



**BEATRICE MARIA
BENTIVOGLIO-RAVASIO
MINISTERO DELLA
CULTURA**



**MINISTERO
DELLA
CULTURA**

Palazzo Litta, Corso Magenta, 24 | Ex Complesso di Santa Maria della Vittoria, Via E. De Amicis, 11 | 20123 Milano
TEL. +39 02 80776979 | C.F. 80143930156 | codice IPA GGIJKD | PEC sabap-co-lc@pec.cultura.gov.it | PEO sabap-co-lc@cultura.gov.it

6

Trasmissione a mezzo PEC
comune.montorfano@pec.provincia.como.it

Spettabile
**AMMINISTRAZIONE COMUNALE
DI MONTORFANO**
Piazza Roma, 18
22030 – MONTORFANO (CO)

*Alla C.A. Ing. Gianmario Forni e
Geom. Flavio Ripamonti*

Bergamo, lì 09 Giugno 2026

Ns. rif. Prot. n.233/2026/PP/Pp

**Oggetto: CONFERENZA VAS DEL 22-06-2026, FINALIZZATA ALLA VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E
VALUTAZIONE DI INCIDENZA VINCA - VARIANTE DEL PGT VIGENTE IN
ACCOGLIMENTO DEI CONTENUTI DI VARIANTE DEL PROGRAMMA
INTEGRATO DI INTERVENTO A.T. B/SU2 - VIA COMO IN COMUNE DI
MONTORFANO (CO).**

In riferimento a quanto in oggetto e alla Vs. lettera Prot. n.5324 del 21-05-2026 ricevuta tramite PEC, la scrivente Condotte Nord S.p.A., quale azienda concessionaria del pubblico servizio di distribuzione del gas-metano mediante reti urbane nel territorio comunale di MONTORFANO (CO), avendo preso visione della documentazione messa a disposizione sul sito internet, non avendo al momento nulla da eccepire, in questa fase non si ritiene necessaria la presenza di un nostro incaricato all'incontro in oggetto, con preghiera di voler comunque farci conoscere gli esiti di tale conferenza.

Restando a disposizione per la valutazione di eventuali estensioni e/o potenziamenti della rete gas-metano che si rendessero necessari, si porgono distinti saluti.

CONDOTTE NORD S.p.A.
24121 Bergamo - Via Foro Boario, 3
C.F./P. IVA: 03603150189

Referente Sede di Bergamo: Pesenti Paolo (Tel. 035-4220156 – int. n.4)

AMM COM MONTORFANO x ConfServ VAS Variante al PGT - 233.doc

