

Class. 6.3

Fascicolo 2026.4.43.51

Spettabile
Autorità Competente
Autorità Procedente
per la VAS

COMUNE DI COMO
VIA VITTORIO EMANUELE II N. 97
22100 COMO (CO)
Email: protocollo@comune.pec.como.it

e, p.c.

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

Oggetto: Comune di Como - Osservazioni sul Rapporto preliminare della verifica di assoggettabilità alla VAS della variante al vigente PGT, limitatamente alle aree, oggetto della sentenza TAR Lombardia di Milano (n.1918/2021) a seguito del ricorso proposto dalla Società Duemme Costruzioni srl (n.622/2014), site in via Statale per Lecco in prossimità del quartiere nord-est di Lora, individuate catastalmente nel ricorso al NCT, Foglio 2, Particelle 794-795-801-802-2622 ed al NCEU, Foglio 8, Particelle 7550-7551-2625.

In riferimento alla Vs. nota prot. n. 104318 del 22/06/2026 (prot. ARPA n. 102820 del 23/06/2026) con cui si comunica la messa a disposizione della documentazione sul sito web comunale e sul portale SIVAS della Regione Lombardia, con la presente si riportano le osservazioni formulate da questa Agenzia, utili a conseguire i principi di sostenibilità di cui all'art. 1 comma 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.

Premessa

Il Comune di Como è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con DCC n. 32 del 13 giugno 2013 (BURL n. 51, Serie Avvisi e Concorsi del 18 dicembre 2013), come modificato con DCC n. 64 dell'11 luglio 2016 (BURL n. 42, Serie Avvisi e Concorsi del 19 ottobre 2016). Inoltre, lo stesso ha istituito il Parco della Valle del Torrente Cosia con DCC n. 20 del 20 marzo 2017 e successiva rettifica approvata con DCC n. 49 del 20 maggio 2019, in seguito riconosciuto con Deliberazione del Presidente della Provincia di Como n. 76 del 6 agosto 2019. Con D.G.C. n. 234/2022, ha dato avvio al presente procedimento di variante al PGT, al fine di dare esecuzione alla sentenza TAR Lombardia di Milano n.1918/2021 in oggetto, che prevede di *"provvedere ad una corretta e coerente pianificazione dell'area di proprietà della società Duemme Costruzioni S.r.l., nei limiti di interesse della parte ricorrente"*.

Il lotto risulta essere elemento di connessione tra il nucleo storico esistente, la zona urbanizzata posta a sud-ovest, la zona verde adiacente e quella boscata ad est; esso è localizzato nel quadrante sud-est del territorio comunale, in Via Statale per Lecco, ed è caratterizzato dalla presenza di alcuni edifici su strada, oltre ad alcuni corpi collocati in posizione più interna, adibiti presumibilmente a destinazioni di carattere residenziale, e inseriti in un contesto verde, sino ad una certa data con un uso del terreno a fini agricoli e/o boschivi anche in adiacenza agli edifici stessi.

Il Piano delle Regole vigente (Tavola 15.4) classifica le aree secondo le seguenti destinazioni urbanistiche:

- CT2 - Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale;

- SV4 - Parco locale di interesse sovracomunale - Valle del Cosia;

- SV9 - Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di seminativi;

- SV10 - Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di bosco e/o aree boscate;

- RE1 - Rete Ecologica Provinciale, con interessamento di corridoi ecologici.

Il Piano dei Servizi vigente (Tavola 1.4 e Tavola 5) classifica le aree secondo le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Servizi sovracomunali aggiuntivi Parco locale di interesse sovracomunale - Valle del Cosia;

- Ambiti della Rete Ecologica Provinciale (RE1). Infatti, il PGT di Como, nel 2012, aveva operato una ridefinizione in ampliamento delle previsioni della REP, inserendo parte del compendio di cui si tratta in ambito RE1 - Rete Ecologica Provinciale. La Provincia di Como nel parere di compatibilità aveva preso atto della migliore precisazione del perimetro della Rete Ecologica da parte del Comune di Como e, nelle pubblicazioni sul Geoportale, aveva acquisito i contenuti del piano comunale, inserendo il compendio tra le *Aree sorgenti di biodiversità di 2° livello* della Rete ecologica.

L'ottemperanza alla sentenza TAR implica la redazione di una variante al Piano delle Regole con attribuzione di specifica zona CT2 all'intero ambito e nello specifico:

- rimozione completa della previsione relativa agli Ambiti SV9 ed SV10, relativi alla funzione agricola;

- rimozione completa della previsione relativa all'Ambito RE1 Rete Ecologica Provinciale, segnalando comunque l'appartenenza alla Rete Ecologica Regionale (l'area è interessata nello specifico dagli Elementi di secondo livello della RER), in quanto strumento sovraordinato, con le prescritte modalità d'attuazione;

- assegnazione a tutto il compendio della classificazione in Ambito CT2 Centri storici suburbani, nuclei storici ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale, regolato dall'art. 41 delle Disposizioni attuative del PGT;

- mantenimento dell'Ambito SV4 Parco locale di interesse sovracomunale Valle del Cosia, in quanto compatibile con tutte le destinazioni d'uso principali e complementari previste dal PGT, tranne le categorie I, A, AS (Industriale, Artigianale e Artigianale di Servizio) e C (Commerciale) aventi superficie di vendita maggiore di 250 mq.

Come precisato dal RP (pag.66), il nuovo ambito CT2 individuato, posto in continuità con l'ambito CT2 già esistente lungo la Statale Briantea, si estende per una superficie pari a circa 7.930 mq e presenta edificazioni per volume di circa 1.118 mc. Le disposizioni attuative vigenti consentono in

tale nuova area un ampliamento del 10% una tantum del volume esistente, pari a 111,8 mc, risultando così un volume complessivo di circa 1.229,8 mc.

Riguardo al Consumo di suolo, il RP (pag.59) ricorda, inoltre, che la sentenza citata evidenzia in più punti l'illegittimità di attribuzione di destinazione agricola al compendio in oggetto di variante, la quale risulta dissonante, oltre che con la pregressa destinazione del compendio, anche con il PTCP di Como, che aveva originariamente classificato l'ambito nelle "Aree urbanizzate esistenti e previste nel PRG esistente", e con il Piano di indirizzo forestale, che aveva escluso la natura boscata del predetto compendio, se non per una parte molto ridotta dello stesso. A fronte di tutto ciò la sentenza arriva ad affermare che risulta illegittimo, per carenza di istruttoria e difetto di motivazione, l'inserimento di una parte consistente dell'area in ambito SV10. Pertanto, l'ambito non presenta le caratteristiche per poter essere inserito nella "superficie agricola o naturale", secondo quanto definito dal PTR aggiornato ai sensi della L.R. 31/2014.

Nel merito della valutazione degli impatti della proposta di intervento, il RP (pag.58) non evidenzia rilevanti elementi di interferenza rispetto alle componenti ambientali potenzialmente coinvolte dalla sua attuazione, nè potenziali criticità nel progetto complessivo di trasformazione urbana.

Il territorio comunale è interessato dalla presenza del SIC Spina Verde e del SIC Palude di Albate. Tuttavia, considerati la non diretta connessione rispetto ad essi ed i contenuti della proposta di variante in oggetto, il RP esclude relazioni di tipo diretto o indiretto con detti siti protetti appartenenti alla Rete Natura 2000.

Valutazioni tecniche

Si prende atto che la variante recepisce le determinazioni della sentenza del TAR in merito all'azzoneamento del comparto in oggetto.

Nell'ottica di preservare le aree non ancora trasformate e favorire interventi integrativi o sostitutivi del tessuto urbano consolidato già esistente, in relazione anche alla presenza della Rete Ecologica Regionale che classifica le aree in oggetto tra gli elementi di secondo livello della RER, si auspica che nella fase attuativa vengano realizzate azioni di deframmentazione, mantenuti o migliorati i varchi di connessione, evitata la dispersione urbana.

Sarà cura dell'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente per la VAS valutare puntualmente la disponibilità delle risorse idriche (artt. 145 e 146 del D.lgs. 152/06) e la sufficienza dei sottoservizi (smaltimento e depurazione reflui) ed acquisire preventivamente all'approvazione della variante il parere favorevole degli Enti competenti.

Si ricorda che l'allaccio alla rete acquedottistica e gli scarichi delle acque reflue domestiche ed assimilate alle domestiche dovranno avvenire nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente, delle disposizioni di ARERA e delle 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.

Le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, attenendosi a quanto specificato nel R.R. 23 novembre 2017 – n. 7 e s.m.i.. Tale Regolamento si applica sia in caso di intervento su suolo libero, sia in caso di intervento su suolo già trasformato (art.3, comma 4), poiché la riduzione della permeabilità del suolo va calcolata facendo riferimento alla permeabilità naturale originaria del sito, ovvero alla condizione preesistente all'urbanizzazione, e non alla condizione urbanistica precedente l'intervento eventualmente già alterata rispetto alla condizione naturale originaria, preesistente all'urbanizzazione.

Sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente, valutare la conformità del progetto di invarianza idraulica e idrologica a quanto disposto all'art.6 e Allegati A, E, F, G, 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).

Si ricorda che per la progettazione dei nuovi edifici 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). Si suggerisce di favorire la realizzazione di edifici a emissioni zero (NZEB) attraverso una normativa capace di fornire incentivi progressivi e legati all'efficienza energetica dell'edificio. Si pone l'attenzione, inoltre, sul D.lgs. n.199 dell'8/11/2021 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.285 del 30/11/2021), che reca disposizioni in materia di energia da fonti rinnovabili, e definisce gli strumenti, i meccanismi, gli incentivi e il quadro istituzionale, finanziario e giuridico, necessari per il raggiungimento degli obiettivi di incremento della quota di energia da fonti rinnovabili al 2030. Esso prevede l'incremento al 60% della copertura da fonti rinnovabili dei consumi energetici di edifici nuovi o soggetti a ristrutturazioni rilevanti a partire dal 13 giugno 2022. Per gli edifici pubblici tale obbligo sale al 65%.

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 tenere conto di quanto indicato nel Titolo II del Regolamento Locale di Igiene (art.2.5.31).

Si ricorda all'Amministrazione che nessun titolo abilitativo edilizio potrà essere rilasciato previa verifica dello stato di salubrità dei suoli ai fini del giudizio di risanamento, di cui al punto 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene.

Qualora durante le fasi di scavo venissero rinvenute 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 interlocutoria 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.

I rifiuti derivanti dalle opere di demolizione dovranno essere conferiti ad impianti autorizzati al recupero e/o smaltimento ai sensi della normativa vigente e, qualora si rinvenissero manufatti contenenti amianto, gli stessi potranno essere rimossi previa presentazione del piano di lavoro alla competente ATS. In presenza di eventuali serbatoi interrati per il rifornimento del gasolio si rimanda alle *"Linee guida sui serbatoi interrati"* di ARPA Lombardia in materia di obblighi nella conduzione dei serbatoi interrati e procedure di dismissione.

Si rammenta che in tutti gli interventi in cui si determini la produzione di terre e rocce da scavo si dovrà procedere con 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.

Il D.lgs. 101/2020 s.m.i. ha introdotto norme di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti. In particolare, il Titolo IV, Capo I, tratta il tema dell'esposizione al radon indoor negli ambienti di vita e di lavoro. Indicazioni tecniche sulle specifiche misure per prevenire l'ingresso del radon nel caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni sono contenute nel Piano Nazionale di Azione per il Radon (PNAR) (adottato con DPCM dell'11 gennaio 2024) e nelle *«Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor»*, approvate sulla base di indicazioni tecniche internazionali con decreto dirigenziale n. 12678 del 21 dicembre 2011, e successivi aggiornamenti.

Tutte le misure tecniche preventive e correttive finalizzate alla prevenzione del rischio di esposizione al gas radon in ambienti indoor, con indicazioni tecniche sulle modalità costruttive per minimizzarne le concentrazioni in edifici nuovi e sulle modalità di risanamento degli edifici esistenti, in sinergia con gli interventi finalizzati al risparmio energetico, devono essere effettuate facendo riferimento ai suddetti documenti.

In riferimento all'installazione di nuove fonti di illuminazione nelle aree esterne agli edifici, 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"*, che persegue l'efficientamento degli impianti di illuminazione esterna attraverso l'impiego di sorgenti luminose a ridotto consumo e a elevate prestazioni illuminotecniche, il risparmio energetico mediante il contenimento dell'illuminazione artificiale, la salvaguardia delle condizioni naturali nelle zone di particolare tutela dall'inquinamento luminoso e la riduzione dell'inquinamento luminoso sul territorio regionale. Si specifica che il provvedimento si applica (art.3) a tutti gli impianti di illuminazione esterna sia pubblici sia privati (giardini di proprietà, rampe di garage o comunque gli ambiti non ricompresi nell'illuminazione pubblica).

La corretta installazione delle fonti luminose appare particolarmente importante in considerazione dell'appartenenza del comune alla fascia di rispetto dell'Osservatorio Astronomico di Sormano e dell'Osservatorio astronomico Brera di Merate, al PLIS Valle del Cosia e ad un contesto naturalisti-

co ambientale di pregio costituito dalle aree Rete Natura 2000 situate nel territorio comunale, dove l'inquinamento luminoso potrebbe risultare impattante sulla fauna selvatica.

Nella progettazione del verde, dovrà essere privilegiata la finalità di mitigazione paesistico-ambientale e la funzionalità ecologica della vegetazione, prevedendo l'utilizzo di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone e consone con l'orizzonta fitoclimatico locale, 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 nelle progettazioni, ove possibile, 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").

Per le aree parcheggio potranno essere impiegate pavimentazioni drenanti in grigliato di vari materiali oppure terre battute e calcestre per favorire l'evaporazione, l'alimentazione della falda acquifera e il deflusso superficiale dell'acqua.

La variante 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 in relazione alla componente geologica del PGT, del PGRA, della variante normativa al PAI e delle disposizioni regionali conseguenti, a firma di geologo abilitato.

Si demanda, per competenza, all'Amministrazione provinciale la verifica, in ottemperanza all'art.5 comma 4 della L.r. n.31 del 28 novembre 2014 e s.m.i., del Bilancio Ecologico del Suolo, secondo quanto stabilito dai *Criteri e indirizzi per la pianificazione* del PTR.

Conclusioni

Si raccomanda di attuare le misure previste dalla normativa per contenere l'aumento delle pressioni sulle diverse matrici ambientali e di tener conto delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, soprattutto in fase di cantiere, ottimizzando le performance ambientali ed energetiche.

Nel restare a disposizione per qualsiasi chiarimento, con la presente si porgono distinti saluti.



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Dipartimento di Como - Varese

*U.O. Valutazione del Suolo, Sottosuolo
e delle Acque sotterranee, VIA e VAS*

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

Il Responsabile dell'istruttoria: Anna Maria Monguzzi
Verificato: Arianna Castiglioni
Visto dal Direttore del Dipartimento: Fabio Carella