



Provincia di Como

S1.04 SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
S2.12 SERVIZIO PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

PROVVEDIMENTO. N. 30 / 2024

OGGETTO: VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) VIGENTE, AI RELATIVI DOCUMENTI DI ATTUAZIONE E PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS), ADOTTATA DAL COMUNE DI LOMAZZO (CO) CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 25 DEL 10 OTTOBRE 2023. PROVVEDIMENTO DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) E VERIFICA DI COERENZA CON L'INTEGRAZIONE DEL PTR AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 4, DELLA L.R. N. 31/2014.

LA DIRIGENTE

VISTI:

- La Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modifiche e integrazioni;
- Il D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche e integrazioni;
- L'art. 13 "Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio" della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;
- L'art. 5, comma 4, della Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" e successive modifiche e integrazioni;
- La Legge n. 241/1990 e s.m.i. che disciplina i procedimenti amministrativi della pubblica amministrazione;
- Gli artt. 2, 6, 47, 51, 59, 60 e 61 dello Statuto della Provincia di Como.

PREMESSO CHE:

- Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 59/35993 del 2 agosto 2006 la Provincia di Como ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
- Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 20 settembre 2006, il PTCP ha acquistato efficacia.

- Ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, dalla data di decorrenza dell'efficacia del PTCP, la Provincia esercita le funzioni amministrative attinenti la valutazione di compatibilità con il Piano stesso degli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali e relative varianti.
- Con deliberazioni del Consiglio Provinciale rispettivamente n. 9/1821, n. 10/1833, n. 11/1847 del 12 febbraio 2007 sono stati approvati i regolamenti e i criteri attuativi del PTCP e in particolare:
 - “Regolamento di applicazione dei criteri premiali previsti dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”;
 - “Regolamento per la definizione della documentazione necessaria ai fini della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ai sensi dell'art. 7, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione”;
 - “Criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola, ai sensi dell'art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale”.
- Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 8 del 15 marzo 2016 è stato definitivamente approvato il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como, che costituisce specifico piano di settore del PTCP, ai sensi del comma 2 dell'art. 48 della L.R. n. 31/2008.
- Con deliberazione del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19 dicembre 2018, Regione Lombardia ha approvato il Progetto di Integrazione del P.T.R. ai sensi della L.R. n. 31/2014.
- Con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 13 marzo 2019, l'Integrazione del PTR ha acquistato efficacia.
- Ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. n. 31/2014 e successive modifiche e integrazioni, la Provincia in sede di parere di compatibilità di cui all'art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005, verifica anche il corretto recepimento dei Criteri e dell'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014.

ATTESO CHE:

- Il Comune di Lomazzo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 18 dicembre 2012 (vigente con l'avvenuta pubblicazione sul BURL), alla quale ha fatto seguito una serie di varianti.
- Con deliberazione n. 88 del 16 luglio 2019, rettificata con successivo atto n. 30 del 26 marzo 2019, la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento di redazione della variante generale al PGT e contestualmente al relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

- La Provincia di Como ha espresso il proprio parere in seno al procedimento di VAS con nota prot. n. 31365 del 12 luglio 2023, entro i termini di legge previsti.
- È stato espresso il Parere Motivato con atto prot. n. 20011/6/1 del 18 agosto 2023 e redatta la Dichiarazione di Sintesi, che formano parte integrante e sostanziale della variante in oggetto.
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 ottobre 2023, il Comune ha adottato lo strumento urbanistico in oggetto.
- Con nota prot. n. 24503 del 18 ottobre 2023, ricevuta dalla Provincia in pari data, il Comune ha trasmesso i relativi atti ed elaborati, ai sensi dell'art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., ai fini dell'espressione della valutazione di competenza Provinciale.
- Con nota prot. n. 46646 del 25 ottobre 2023, la Provincia ha comunicato l'avvio del procedimento per la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico adottato con il PTCP e con l'Integrazione del PTR, ai sensi dell'art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., e dell'art. 5, comma 4, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i., nonché il termine di conclusione del procedimento stesso (**14 febbraio 2024**).
- Con nota prot. n. 46688 del 25 ottobre 2023, è stata inviata richiesta a Regione Lombardia - Direzione Generale Agricoltura, Alimentazione e Sistemi Verdi Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca - sede territoriale di Como, finalizzata all'espressione del parere di competenza, nell'ambito del procedimento di valutazione di compatibilità in corso, in relazione alla conformità della variante al PGT in oggetto rispetto al PIF vigente, costituente specifico piano di settore del PTCP, ai sensi dell'art. 48, comma 2, della L.R. n. 31/2008.
- Il suddetto parere di conformità al PIF, espresso con nota regionale prot. n. 7032 del 15 gennaio 2024, è stato acquisito stessa data (agli atti prot. n. 1967).
- Con nota prot. n. 54607 dell'11 dicembre 2023, è stato richiesto al PLIS del Lura, di esprimere il parere di competenza in relazione alla variante al PGT adottata, al fine di coordinare i contenuti degli atti territoriali di pertinenza.
- Sono pervenute le osservazioni del PLIS del Lura allo strumento adottato, indirizzate al Comune di Lomazzo e in conoscenza alla Provincia, espresse con nota prot. n. 2497 del 18 dicembre 2023 (agli atti prot. n. 55782).
- Con nota prot. n. 55401 del 14 dicembre 2023, è stato convocato un incontro di confronto con il Comune in merito all'istruttoria in corso, per il 10 gennaio 2024.
- In sede di incontro la Provincia ha condiviso con il Comune la necessità di produrre alcune integrazioni documentali, delle quali lo stesso ha preso atto impegnandosi a trasmetterle agli Uffici, come emerge dal verbale

dell'incontro, inviato all'Amministrazione Comunale con nota prot. n. 5476 del 2 febbraio 2024.

- Con nota prot. n. 3352 del 9 febbraio 2024 (agli atti prot. n. 6679), il Comune ha trasmesso la documentazione integrativa.

RAMMENTATO CHE la dimostrazione del recepimento delle prescrizioni del PTCP e della coerenza con le direttive del PTCP medesimo, nonché la verifica del corretto recepimento dei criteri dell'Integrazione del PTR, costituisce condizione necessaria per l'espressione da parte della Provincia del parere favorevole di compatibilità dei nuovi strumenti urbanistici comunali e delle loro varianti.

ATTESTATA l'avvenuta regolare istruttoria nell'ambito del procedimento, da parte dei competenti Uffici del Servizio Pianificazione e tutela del territorio, precisando che:

- la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico in oggetto con il PTCP, riportata nell'**Allegato A** al presente provvedimento, costituente parte integrante e sostanziale dello stesso, riguarda:
 - a) le considerazioni circa il recepimento del parere rilasciato dalla Provincia in sede di VAS;
 - b) le previsioni aventi efficacia prevalente e prescrittiva, esplicitamente individuate nelle apposite cartografie e normativa del PTCP, che il Comune è tenuto a recepire, apportando le conseguenti modificazioni agli atti della variante al PGT, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..
 - c) le indicazioni di alcuni elementi del PTCP che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva e che intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento.
- La verifica del corretto recepimento dei criteri dell'Integrazione del PTR per la riduzione del consumo di suolo e per la rigenerazione urbana è riportata nell'**Allegato B** al presente provvedimento, che costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso;
- L'istruttoria tecnica si è conclusa con valutazione favorevole dello strumento urbanistico adottato, ferme restando le prescrizioni riportate negli **Allegati A e B**.

DATO ATTO che l'approvazione dello strumento urbanistico comunale, nonché delle sue varianti, e la relativa valutazione di conformità con la vigente normativa è posta in capo all'Amministrazione Comunale.

VISTO infine l'art. 107, commi 2 e 3 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000: "Testo unico leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

ATTESTA

- 1) la compatibilità con il PTCP della variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, ai relativi documenti di attuazione e procedura di

Valutazione Ambientale Strategica (VAS), adottata dal Comune di Lomazzo (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 ottobre 2023, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni riportate nell'**Allegato A**, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che il Comune è tenuto a recepire apportando le conseguenti modificazioni agli strumenti di pianificazione adottati, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

- 2) la coerenza della variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, ai relativi documenti di attuazione e procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), adottata dal Comune di Lomazzo (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 ottobre 2023, con l'integrazione del PTR ai sensi della L.R. n. 31/2014, a condizione che vengano recepite le prescrizioni riportate nell'**Allegato B**, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, apportando le conseguenti modificazioni allo strumento di pianificazione adottato.

DISPONE

la notifica del presente atto:

al Comune di Lomazzo e per conoscenza a Regione Lombardia:

- Direzione Generale Territorio e Protezione Civile - U.O. Urbanistica e Assetto del Territorio;
- Direzione Generale Agricoltura, Alimentazione e Sistemi Verdi Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca - *sede territoriale di Como*;

al PLIS del Lura;

la messa a disposizione del pubblico del presente provvedimento presso i competenti Uffici Provinciali e la sua pubblicazione sul sito web istituzionale;

DÀ ATTO

che ai sensi dell'art. 3 della L. n. 241/1990 avverso al presente provvedimento può essere proposto ricorso giurisdizionale al TAR competente entro 60 giorni dalla data di notifica, ovvero ricorso amministrativo straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla data di notifica.

Lì, 13/02/2024

LA DIRIGENTE
CARIBONI EVA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L. n. 82/2005 e s.m.i.)



PROVINCIA DI COMO

SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione e tutela del territorio

ALLEGATO A

Valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., della variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), adottata dal Comune di Lomazzo (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 ottobre 2023.



1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al PGT

Nell'ambito della procedura di VAS della Variante al PGT, la Provincia di Como, con specifico parere datato 12/07/2023 (agli atti prot. 31365) ha evidenziato alcune criticità riferite a scelte contenute nella proposta di variante.

Il parere espresso dalla Provincia in sede di seconda conferenza VAS è stato parzialmente recepito in fase di adozione.

2. La verifica dei contenuti della Variante al PGT con le norme del PTCP

2.1 PTCP e Variante generale al PGT: obiettivi strategici

La Provincia di Como attraverso il PTCP persegue i seguenti obiettivi strategici:

- a) l'assetto idrogeologico e la difesa del suolo;
- b) la tutela dell'ambiente e la valorizzazione degli ecosistemi;
- c) la costituzione della rete ecologica provinciale per la conservazione delle biodiversità;
- d) la sostenibilità dei sistemi insediativi mediante la riduzione del consumo di suolo;
- e) la definizione dei centri urbani aventi funzioni di rilevanza sovracomunale-polo attrattore;
- f) l'assetto della rete infrastrutturale della mobilità;
- g) il consolidamento del posizionamento strategico della Provincia di Como nel sistema economico globale;
- h) l'introduzione della perequazione territoriale;
- i) la costruzione di un nuovo modello di "governance" urbana.

La Variante oggetto della presente valutazione si configura come Variante generale al PGT ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31/14 e s.m.i., assumendo come orientamenti territoriali strategici:

- la tutela del territorio, mettendo in rete le risorse ambientali ed identitarie di Lomazzo, promuovendone la fruibilità del territorio, proseguendo nella direzione intrapresa con l'adesione al Parco del Lura;
- il governo dell'innovazione e la sostenibilità della crescita economica ed abitativa, orientando gli interventi necessari al miglioramento delle condizioni insediative, infrastrutturali ed ambientali del territorio, compatibilmente con la limitatezza delle risorse, con i valori sociali, le dinamiche economiche ed i caratteri specifici che lo rappresentano.

Tali obiettivi strategici possono in linea generale ritenersi coerenti con il PTCP.

2.2 Lo strumento urbanistico vigente

Il Comune di Lomazzo è dotato di PGT approvato con delibera di C.C. n° 49 del 18/12/2012 e pubblicato sul BURL in data 20/03/2013. Successivamente sono state apportate modifiche al piano.

La Provincia ha espresso le seguenti valutazioni di compatibilità con il PTCP:

- 1) PGT adottato con Deliberazione del C.C. n. 26 del 17 luglio 2012 (provvedimento n° 26 del 16 novembre 2012, agli atti prot. n°49199);



- 2) variante al PGT per la realizzazione delle “*opere per la riduzione del rischio idraulico, la laminazione controllata delle piene e la riqualificazione ambientale del torrente Lura nei comuni di Bregnano e Lomazzo*”, adottata con Deliberazione di C.C. n. 36 del 10 settembre 2013 (provvedimento n° 2 del 22 gennaio 2014, agli atti prot. n°2658);
- 3) variante parziale al PGT, finalizzata all’approvazione e recepimento del “*progetto di piano particolareggiato di attuazione del parco Lura*”, adottata con Deliberazione di C.C. n. 04 del 21 gennaio 2020 (provvedimento n° 157 del 10 agosto 2020, agli atti prot. n°26988);
- 4) variante al PGT per la modifica di opere pubbliche di interesse generale e l’ampliamento di attività economiche esistenti adottata con Deliberazione di C.C. n°36 del 11 ottobre 2022 (provvedimento n° 29/2013 del 17/02/2023);
- 5) piano attuativo in variante al PGT (ambito di trasformazione TRD) adottato con Deliberazione di C.C. n° 48 del 21 dicembre 2021 (provvedimento n° 79 del 27/04/2022, agli atti prot. n° 17316);

2.2 I centri urbani poli attrattori

Il PTCP individua il comune di Lomazzo, quale polo attrattore-centro urbano di rilevanza sovracomunale. Si richiama quanto disposto dall’art. 8 del PTCP.

In relazione al parco scientifico tecnologico *Como Next* e al connesso parco urbano, si richiamano i contenuti dell’Accordo di Pianificazione siglato nel 2008 con la Provincia di Como.

2.3 Le aree urbanizzate ed il tessuto urbano consolidato

In termini generali le aree urbanizzate esistenti e previste dallo strumento urbanistico vigente sono state correttamente individuate. Per quanto concerne le aree del tessuto urbano consolidato, la Variante generale al PGT effettua una revisione complessiva dello stesso inserendo alcune previsioni di completamento precedentemente disciplinate dal Documento di Piano utilizzando criteri di dimensionali. Sulla scorta dei chiarimenti forniti dal Comune durante l’incontro dell’11/01/2024, che ha evidenziato anche la necessità di suddividere alcuni ambiti di trasformazione del Documento di Piano vigente al fine di consentirne l’attuazione, l’individuazione del tessuto urbano consolidato può ritenersi in linea generale correttamente individuato.

2.4 Gli ambiti di nuova espansione in relazione ai limiti del consumo di suolo non urbanizzato previsti dal PTCP

Si richiamano i disposti di cui all’ art. 8, comma 2, della L.R . 12/2005 e agli artt. 38, 39 e 40 delle NTA del PTCP.



La Variante generale al PGT recepisce i dati relativi al calcolo della superficie ammissibile di espansione (SAE) residua, attestati con provvedimento di valutazione di compatibilità con il PTCP n°29/2023 del 17/02/2023, in particolare:

- SAE residua pari a 24.198 mq;
- SAE residua aggiuntiva (attribuita dal PTCP a Lomazzo in qualità di polo attrattore), pari a 40.000 mq, utilizzabile per le previsioni di rilevanza sovracomunale.

La Variante generale del PGT individua previsioni che interessano la rete ecologica del PTCP, determinando consumo di suolo. Si tratta in particolare degli ambiti ACR2 e ACR3 (2.931 mq), ACP3 (2.749 mq) e ATP2 (19.277 mq). Ai sensi del comma 6 dell'art. 38 del PTCP, gli ambiti ACP3 e ATP2, che si configurano come ampliamenti di attività economiche esistenti, determinano un consumo di suolo nella misura del 20% della loro superficie (3.855 mq relativi alla previsione sovracomunale dell'ambito ATP2 e 550 mq all'ambito ACP3). Le previsioni introdotte dalla Variante al PGT di Lomazzo che interessano la rete ecologica del PTCP ammontano complessivamente a 7.336 mq.

A fronte di tale consumo di suolo, vengono restituite alla rete ecologica del PTCP alcune aree per le quali lo strumento urbanistico precedente prevedeva la trasformazione: ambito TR6a (4.224 mq), TR5 (6.104 mq) e TRP1 (1.393 mq).

La Variante al PGT quantifica come riduzione del consumo di suolo anche la porzione dell'ex ambito TRH restituita alla rete ecologica (1.222 mq), che non aveva determinato consumo di suolo ai sensi dell'art. 38 del PTCP, in quanto appartenete alle aree urbanizzate esistenti e previste dallo strumento urbanistico precedente e che pertanto non può essere "restituita" alla SAE.

La SAE residua è pertanto pari a 30.293 mq mentre la SAE residua aggiuntiva (attribuita dal PTCP a Lomazzo in qualità di polo attrattore) è pari a 36.145 mq, in quanto il consumo di suolo dell'ambito ATP2 deve essere ricondotta a quest'ultima quota, configurandosi come previsione di rilevanza sovracomunale (polo produttivo). Fermo restando il rispetto di quanto disposto dalla LR 31/14 e dall'Integrazione del PTR in materia di riduzione del consumo di suolo, la SAE residua potrà essere utilizzata quale quantità di riferimento per le successive modifiche al PGT che interessano la rete ecologica provinciale, con eventuale possibilità di attivare i criteri premiali di cui all'art. 40 del PTCP.

Si fa infine presente che i dati sopra riportati si riferiscono alle superfici degli ambiti indicate nella documentazione integrativa pervenuta in data 09/02/2024 (agli atti prot. 6679), rispetto ai quali occorrerà aggiornare le tabelle contenute nella "Relazione generale".

Facendo riferimento alla tavola 9PR "Sostenibilità insediativa PTCP" si evidenzia la necessità di:

- ***ricondurre in legenda la voce "area non urbanizzata" alla rete ecologica del PTCP, che costituisce lo strumento attraverso il quale il PTCP identifica gli ambiti del territorio provinciale che, per qualità paesaggistica e funzione***



ecologica, necessitano di essere salvaguardati in funzione della sostenibilità insediativa di cui agli articoli 38 e 39 delle norme dello stesso PTCP;

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

2.5 La rete ecologica

Si richiamano i disposti dell'art. 11 delle NTA del PTCP.

La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si pone lo scopo di salvaguardare il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.

La rete ecologica provinciale è articolata in:

- a) elementi costitutivi fondamentali;
- b) zone tampone, con funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi.

Nelle aree della rete ecologica provinciale sono escluse le azioni di modifica e deterioramento dell'ecosistema fra cui le attività di edificazione e mutamento di destinazione d'uso del suolo, con alcune eccezioni indicate all'art. 11 delle norme del PTCP.

La Variante generale al PGT individua nell'elaborato 3PS lo schema della rete ecologica comunale, sovrapponendo lo schema della rete ecologica regionale, della rete ecologica provinciale e della rete ecologica comunale stessa. Come evidenziato nel precedente paragrafo, la Variante al PGT apporta modifiche sia in riduzione che in estensione alla rete ecologica del PTCP. Non tutte queste modifiche sono state recepite nell'elaborato citato, con particolare riferimento a quelle che si configurano come restituzioni alla rete ecologica stessa. Tra queste aree si ritiene che le porzioni stralciate dagli ex ambiti TRA, TRP3 e TRH, gli ex ambiti TR5, TRP1, TR6a, nonché l'area precedentemente destinata ad impianto tecnologico, abbiano caratteristiche per essere ricondotte ad elementi della rete ecologica del PTCP. Si evidenzia inoltre che i comparti boscati inseriti a seguito dell'indagine forestale di dettaglio contenuta nella Variante parziale al PGT del 2023, non sono stati inseriti tra gli elementi della rete ecologica del PTCP.

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



2.6 I parchi locali di interesse sovra comunale

Il PTCP costituisce il quadro di riferimento per la verifica di ammissibilità di nuove proposte di istituzione di PLIS e per il successivo riconoscimento del loro interesse sovracomunale alla luce dei criteri fissati dall'art. 13 delle norme del PTCP stesso.

La Variante al PGT di Lomazzo adottata prevede una modifica, prevalentemente in riduzione, del perimetro del PLIS Valle del Torrente Lura, recentemente riconosciuto con delibera del Presidente della Provincia n° 144 del 12/10/2022. Tali modifiche sono rappresentate nell'elaborato 05DP.

In relazione alle modifiche al perimetro del parco e alle previsioni della Variante al PGT, il parere espresso dal Consorzio Parco del Lura del 18/12/2023 propone di:

- a) limitare la ripermimetrazione in riduzione al solo nucleo storico di C.na Braghe e alla sola parte edificata, lasciando le aree agricole non edificate all'interno del PLIS;
- b) Inserire nel PLIS un'area agricola, di modeste dimensioni, situata tra la SP32 e la SP33 (ambito B del citato parere);
- c) prevedere opere di compensazione nel PLIS e di mitigazione in relazione all'ambito ACP3 (ricadente nel perimetro del parco vigente), individuando anche un'area di ampliamento del parco pari al doppio della superficie ACP3 stesso;
- d) prevedere misure di mitigazione per il nuovo tracciato stradale, qualora lo stesso presentasse un interesse pubblico prevalente rispetto alla necessità di conservazione del corridoio ecologico della rete ecologica regionale e del PTCP.

Si chiede di rivalutare, in sede di approvazione della Variante al PGT, le proposte di ripermimetrazione avanzate dal Consorzio Parco del Lura con parere del 18/12/2023 descritte ai precedenti punti "a", "b" e "c" (quest'ultima in relazione alla proposta di ampliamento), in modo particolare per quanto concerne l'ambito in località C.na Braghe. Per quanto concerne la valutazione delle previsioni di cui ai punti "d" e "c", relativa alle le opere di mitigazione e compensazione, si rimanda agli specifici paragrafi del presente provvedimento.

Si fa inoltre presente che a seguito dell'approvazione della Variante al PGT in oggetto, dovrà essere richiesta alla Provincia il riconoscimento delle modifiche apportate, con particolare riferimento ai paragrafi 8 e al paragrafo 10 dell'allegato 1 della DGR 8/6148 del 2007 relativa ai criteri per l'esercizio da parte delle Province della delega di funzioni in materia di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale.

2.7 La gestione dei boschi e il Piano di Indirizzo Forestale (PIF)

Ai sensi del comma 2 dell'art. 48 della l.r. 31/2008, il PIF della Provincia di Como costituisce specifico piano di settore del PTCP. Si richiamano i disposti di cui all'art. 13 delle NTA del PIF, nonché il comma 3 dell'art. 48 della l.r. 31/2008.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 48 della l.r. 31/2008, le delimitazioni delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco definite nel PIF sono immediatamente prevalenti sui contenuti degli atti di pianificazione locale.



Nel corso dell'istruttoria è stato acquisito il parere favorevole di Regione Lombardia – Ufficio Territoriale di Como (agli atti prot n°1967 del 16/01/2024).

Nell'ambito di tale parere emerge in particolare quanto segue:

- il perimetro e la trasformabilità del bosco relativamente al Comune di Lomazzo è stato aggiornato a seguito dell'indagine di dettaglio di cui al nostro parere M1.2023.0023952 del 06.02.2023 reso nell'ambito della compatibilità al PTCP della variante di PGT approvata con D.C.C. 4 del 21.03.2023;
- sono stati svolti due accertamenti di soprassuolo boscato nel 2016 e nel 2018 le cui risultanze andranno a rettificare il PIF in quanto i rilievi di dettaglio hanno delineato un differente perimetro del bosco presso l'ambito AT7 e la presenza di un bosco non cartografato all'estremo nord nei pressi del confine comunale con Inverigo lungo la SP41 e Via Castiglione.
- a seguito del parere reso dalla scrivente Struttura in sede di VAS i contenuti della cartografia del PGT in esame sono stati aggiornati tenendo conto delle nuove geometrie del perimetro del bosco a seguito dell'indagine di dettaglio di cui al puto precedente.

A titolo collaborativo si evidenzia che, qualora gli interventi di mitigazione previsti per i diversi ambiti di trasformazione e rigenerazione, si dovessero configurare come creazione di nuova superficie forestale, gli stessi dovranno essere approvati dall'ente forestale competente in base a quanto stabilito dal R.r. 5/2007 all'art. 50, c. 2.

Si specifica infine che, a seguito dell'approvazione della Variante in oggetto, l'ente forestale aggiornerà tramite rettifica il vigente PIF con decremento del consumo di bosco attribuito al comune di Lomazzo in relazione allo stralcio di parte dei boschi soggetti a trasformazione ordinaria a delimitazione esatta propriamente detta ricadenti in aree ove la variante adottata preveda lo stralcio della previsione edificatoria.

2.8 Gli ambiti destinati all'attività agricola

Si richiamano i disposti dell'art. 15, commi 4 e 5, della L.R. n. 12/2005 e l'art. 15 delle NTA del PTCP, in attuazione della stessa normativa regionale, nonché il Regolamento "Criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola, ai sensi dell'art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale", approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 11/1847 del 12 febbraio 2007.

La Variante al PGT individua tre tipologie di aree agricole: "aree agricole di tutela naturalistica", "aree agricole multifunzionali" e gli "ambiti agricoli". L'art. 7 norme del Piano delle Regole (elaborato 01PR), attribuisce la valenza di ambiti agricoli strategici alle "aree agricole multifunzionali", che esaminando l'azzoneamento del Piano delle Regole, ricadono nel PLIS Valle del Lura.

Nell'evidenziare che le modifiche del perimetro del PLIS adottate incidono anche sulle aree agricole strategiche, si chiede di valutare l'opportunità di attribuire la valenza di ambiti agricoli strategici anche agli "ambiti agricoli" esterni al perimetro del PLIS,



anche in relazione al valore agricolo “alto” delle stesse evidenziato nella tavola 07 PR “Qualità dei suoli liberi”.

2.9 La salvaguardia del patrimonio storico-artistico

Si richiamano i contenuti dell'art.18 del PTCP.

Il provvedimento di valutazione di compatibilità con il PTCP n°29/2023 del 17/02/2023 chiedeva che venisse individuata una specifica norma in relazione alle fasce di rispetto di villa Sormani e villa Raimondi.

La Variante al PGT non contiene le fasce di rispetto ai sensi dell'art.18 per le ville Sormani e Raimondi con la relativa normativa. Sulla scorta di quanto emerso durante l'incontro del 11 /01/2024, qualora i decreti di vincolo di tali immobili non contengano specifiche disposizioni di tutela, si invita a individuare le fasce di rispetto ai sensi dell'art.18 del PTCP con la relativa normativa.

2.10 Il paesaggio

Si richiamano:

- l'articolo 10 del PTCP e gli elaborati cartografici;
- La normativa del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

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

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

2.11 La rete viaria

Si richiama l'art. 46 del PTCP.

La Variante al PGT prevede un nuovo tracciato viabilistico di collegamento tra lo svincolo dell'autostrada A9 e la rotatoria che conduce al sottopasso ferroviario. Durante l'incontro di confronto dell'11/01/2024 il Comune ha precisato che si tratta di un intervento collegato alla realizzazione della tangenziale di Cadorago e che pertanto presenta carattere sovracomunale. Il tracciato indicato in cartografia ha valore indicativo e dovrà essere meglio definito in fase di progettazione. Il PGT vigente di Lomazzo, già prevedeva un tracciato con le medesime finalità che avrebbe dovuto interessare anche il territorio di Cadorago.

La nuova strada attraversa longitudinalmente un corridoio ecologico della rete ecologica del PTCP. La Provincia di Como, nell'ambito del parere VAS della presente Variante generale,



aveva chiesto di effettuare degli ulteriori approfondimenti e di valutare la possibilità di utilizzare parte della viabilità esistente, riducendo il più possibile la trasformazione di aree libere e riducendo il consumo di nuovo suolo.

Il Consorzio del Parco del Lura, con parere datato 18/12/2023, ha evidenziato criticità in merito alla previsione adottata, chiedendo di prevedere una ampia fascia da acquisire al patrimonio pubblico, funzionale alla realizzazione di interventi ambientali di ricostruzione della rete ecologica tra le due aree del PLIS e finalizzata ad evitare la saldatura tra i centri abitati. In particolare, per garantire lo svolgimento dei servizi ecosistemici chiede di prevedere un corridoio verde le cui dimensioni minime non potranno essere inferiori a 35 m per lato.

Nell'ambito del Rapporto Ambientale, sono stati effettuati gli approfondimenti chiesti dalla Provincia, dai quali emerge che il tracciato contenuto nella Variante adottata risulti migliorativo rispetto a quello previsto dal PGT vigente in relazione alla biodiversità, al paesaggio, al minor consumo di suolo, alla minore frammentazione delle aree a bosco e alle interferenze con il PLIS, ma un incremento della frammentazione delle aree agricole.

Preso atto di tali valutazioni e del parere espresso dal Consorzio Parco del Lura, considerato il carattere indicativo del tracciato e la rilevanza sovracomunale dello stesso, si chiede in fase progettuale di traslare il più possibile il tracciato verso sud, valutando l'utilizzo del tracciato esistente, opportunamente adeguato, di via Liguria. Si chiede inoltre di prevedere una fascia a verde finalizzata ad incrementare la funzionalità del corridoio ecologico a seguito della realizzazione dell'intervento, la cui ampiezza dovrà essere opportunamente dimensionata in fase progettuale. Si chiede di inserire una norma nel PGT che indirizzi la progettazione in tal senso.

2.12 I poli produttivi

L'art.19 del Piano delle Regole ammette la funzione logistica in tutto il tessuto consolidato produttivo e direzionale esistente. Al fine di salvaguardare il tessuto produttivo esistente, si chiede di rivalutare tale previsione, limitandola agli ambiti in cui è già presente o risulta funzionale ad attività produttive esistenti.

Per quanto concerne gli ambiti ATP2 e ACP3 si rimanda allo specifico paragrafo del presente provvedimento.

2.13 Il sistema distributivo commerciale

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

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



nelle norme del Piano delle Regole degli ambiti del tessuto urbano consolidato che prevedono tale tipologia di struttura di vendita.

2.14 Componente geologica, idrogeologica e sismica

La Variante generale al PGT di Lomazzo comporta anche un aggiornamento e integrazione del vigente Studio Geologico a supporto del PGT, per il quale non si ravvedono elementi di incoerenza.

A titolo collaborativo si ricorda che:

- **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. 14/01/2008 “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.**

3. La valutazione degli ambiti di trasformazione previsti dalla Variante al PGT

3.1 Ambito ARU1

Si tratta del comparto produttivo dismesso della ex Henkel di circa 43.650 mq, localizzato nel centro di Lomazzo. Il documento di Piano prevede un intervento di rigenerazione urbana e una destinazione funzionale mista (residenza e direzionale).

Si precisa che i mappali 7195 e 195 compresi nell’ambito sono stati oggetto di Certificazione di completamento degli interventi di bonifica rilasciata con atto provinciale n° 297/2017 e gli obiettivi di bonifica sono state le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla tabella 1 – Colonna B, Allegato 5 del D.Lgs. n° 152/06 per siti a destinazione d’uso commerciale/industriale. Pertanto, allo stato attuale, qualora la definizione finale della destinazione d’uso assunta dal Comune dovesse essere residenziale/verde pubblico, sarà necessaria una rivalutazione degli obiettivi di bonifica anche alla luce della procedura in itinere ai sensi dell’art. 249 del citato decreto avviata a seguito della dismissione dell’attività industriale e vendita del sito.

L’art 7 delle disposizioni generali del Documento di Piano, stabiliscono che l’esecuzione degli interventi di rigenerazione è subordinata all’esecuzione di indagine volta alla verifica dell’eventuale contaminazione dell’area e della qualità dei terreni in relazione alla specifica vocazione funzionale. **Fermo restando la norma di carattere generale, si chiede di inserire una specifica norma nella scheda dell’ambito ARU1, alla luce della certificazione rilasciata e delle procedure per la ex Henkel, sopra citate.**

3.2 Ambito ATP2

Considerato che l’intervento di ampliamento della attività logistica in essere determina il raggiungimento della soglia dimensionale fissata dalle norme del PTCP per l’individuazione



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

Si evidenzia inoltre che, unitamente alla documentazione della Variante generale al PGT, è stato adottato l'elaborato tecnico rischio incidente rilevante (DM 9 maggio 2021) e di quanto dichiarato dal Comune durante l'incontro dell'11/01/2024 in merito alla compatibilità dell'intervento proposto con lo scenario di rischio delineato nel suddetto elaborato.

3.3 Ambito ACP 3

Si tratta di un ambito di completamento destinato all'ampliamento di una attività logistica esistente. Il PGT adottato recepisce quanto richiesto dalla Provincia nel parere VAS riducendo l'adiacente area a standard. Quest'ultima area dovrà essere ricondotta a rete ecologica del PTCP, come evidenziato nello specifico paragrafo del presente provvedimento. ***Si evidenzia inoltre che la previsione, essendo attualmente collocata all'interno del perimetro del PLIS Valle del Lura riconosciuto con Delibera del Presidente della Provincia n° 144 del 11/10/2022, non potrà essere attuata fino al riconoscimento delle modifiche secondo le procedure di cui alla DGR 8/6148 del 12/12/2007, richiamate nello specifico paragrafo del presente provvedimento.***

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

4. Prescrizioni

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

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

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

Nella tavola 9PR "Sostenibilità insediativa PTCP" occorre:

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



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

4.2 *La rete ecologica*

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

4.3 *Il paesaggio*

Individuare nelle norme del PGT specifiche disposizioni di tutela per la sentieristica storica.

4.4 *La rete viaria*

In relazione al nuovo tracciato viabilistico di collegamento tra lo svincolo dell'autostrada A9 e la rotatoria che conduce al sottopasso ferroviario si chiede di inserire una norma nel PGT che indirizzi la progettazione verso:

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

4.5 *Il sistema distributivo commerciale*

Inserire le disposizioni contenute nell'art.15 delle norme comuni del PGT finalizzate alla verifica dell'accessibilità per le medie strutture con superficie di vendita maggiore di 800 mq anche nella scheda dell'ambito ARU2 del Documento di Piano e nelle norme del Piano delle Regole degli ambiti del tessuto urbano consolidato che prevedono tale tipologia di superficie di vendita

4.6 *Ambito ARU1*

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

4.7 *Ambito ATP2*

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



4.8 Ambito ACP 3

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

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

5. Indirizzi per la pianificazione

Le seguenti segnalazioni che possiedono carattere di indirizzo e di direttiva intendono orientare l'azione pianificatoria del Comune lasciando libertà in ordine alle modalità di recepimento.

5.1 I parchi locali di interesse sovra comunale

Rivalutare, in sede di approvazione della Variante al PGT, le proposte di ripermetrazione avanzate dal Consorzio Parco del Lura con parere del 18/12/2023 descritte ai precedenti punti "a", "b" e "c" (quest'ultima in relazione alla proposta di ampliamento), in modo particolare per quanto concerne l'ambito in località C.na Braghe. Per quanto concerne la valutazione delle previsioni di cui ai punti "d" e "c'", relativa alle le opere di mitigazione e compensazione, si rimanda agli specifici paragrafi del presente provvedimento.

5.2 Gli ambiti destinati all'attività agricola

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

5.3 La salvaguardia del patrimonio storico-artistico

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

5.4 I poli produttivi

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



PROVINCIA DI COMO

SETTORE TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione e tutela del territorio

ALLEGATO B

Valutazione di coerenza con l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della L.R. 31/14, della variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), adottata dal Comune di Lomazzo (CO) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 10 ottobre 2023.



1. I contenuti della Variante al PGT rispetto alle politiche regionali per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato

La riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di interesse regionale ai sensi dell'art. 20 comma 4 L.R. 12/05, a tal fine l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, approvato con D.C.R. n° 411 del 19/12/2018, definisce le politiche e i criteri per l'attuazione di tale obiettivo alle diverse scale territoriali.

Gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il Documento di Piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali. In ogni caso, gli strumenti urbanistici di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo di suolo sino a che non siano state attuate le previsioni di espansione vigenti al 2 dicembre 2014 (art. 2 comma 3 LR 31/14).

Rispetto alla disciplina transitoria definita dall'art. 5 della LR 31/14 s.m.i., lo strumento urbanistico oggetto della presente valutazione si configura come Variante generale al PGT (nuovo Documento di Piano) in adeguamento ai contenuti dell'Integrazione del PTR e alla stessa LR 31/14. Le strategie delineate all'interno della "*Relazione di Piano*" (01DP), possono essere così sintetizzate:

- tutelare il territorio, mettendo in rete le risorse ambientali ed identitarie di Lomazzo, promuovendone la fruibilità e proseguendo nella direzione intrapresa con l'adesione al Parco del Lura;
- governare innovazione e sostenibilità della crescita economica ed abitativa, orientando gli interventi necessari al miglioramento delle condizioni insediative, infrastrutturali ed ambientali del territorio, compatibilmente con la limitatezza delle risorse, con i valori sociali, le dinamiche economiche ed i caratteri specifici che lo rappresentano.

Tali strategie possono in linea generale ritenersi coerenti con gli obiettivi dell'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14. Nell'ambito dell'incontro dell'11/01/2024, la Provincia ha tuttavia segnalato al Comune la necessità di effettuare alcuni approfondimenti e di fornire chiarimenti in merito alle modalità di calcolo delle soglie di consumo di suolo, del bilancio ecologico e della soglia di riduzione del consumo, evidenziando in relazione a quest'ultima che era stato impropriamente considerato come riduzione di consumo di suolo il trasferimento di alcune previsioni di trasformazione dal Documento di Piano vigente al 2014, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi della Variante generale adottata.

A seguito dell'incontro citato, il Comune ha trasmesso in data 09/02/2024 (agli atti prot n° 6679) la seguente documentazione integrativa, che dovrà essere aggiornata sulla scorta di quanto evidenziato nel presente provvedimento e approvata unitamente agli altri documenti che compongono il PGT:

- Tav. 05PR "Consumo di suolo al 2014";
- Tav. 06PR "Consumo di suolo Variante";
- Tav. 08PR "Bilancio ecologico del suolo";
- tabelle relative alle predette cartografie.



2. La Carta del Consumo di suolo

Il Piano delle Regole contiene la Carta del consumo di suolo che costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti anche solo parzialmente consumo di nuovo suolo.

Facendo riferimento alla Carta del Consumo di Suolo al 2014 (tav. 05PR) trasmessa in data 09/02/2024 si segnalano alcune imprecisioni che dovranno essere verificate e corrette apportando, dove necessario, i conseguenti aggiornamenti dei dati tabellari. In particolare:

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

Sulla scorta di tali modifiche, occorrerà aggiornare i dati tabellari e conseguentemente gli indici di urbanizzazione e le soglie comunali di consumo di suolo relative al 2014 e alla Variante.

Tali modifiche non incideranno tuttavia in modo sostanziale sull'indice di urbanizzazione (rapporto percentuale fra la superficie urbanizzata e la superficie del territorio comunale) al 2014, che pone il territorio di Lomazzo (38,03%) pressoché in linea con l'ATO "Comasco e Canturino" (38,5%) al quale appartiene, ma in netto distacco rispetto all'indice provinciale (17,4%). All'interno di tale contesto, i criteri relativi agli ATO contenuti nell'Integrazione del PTR specificano che la riduzione del consumo di suolo deve essere finalizzata al consolidamento e alla tutela delle aree libere e le previsioni di trasformazione devono, prioritariamente, essere orientate alla rigenerazione. Solo a fronte dell'impossibilità di attivare azioni di recupero e rigenerazione urbana, i consumi di suolo utili devono unicamente soddisfare i fabbisogni del breve periodo.

La documentazione integrativa quantifica nel 32,90% la soglia comunale di consumo di suolo relativa al PGT vigente al 2 dicembre 2014 e nel 31,96% la soglia dello strumento urbanistico oggetto della presente valutazione. Anche tali dati dovranno essere aggiornati sulla scorta dei contenuti del presente provvedimento.



3. La riduzione del consumo di suolo

I Criteri dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, assegnano alla Provincia di Como una soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo del 20-25% per la funzione residenziale e del 20% per le altre funzioni urbane.

A partire dalle previsioni relative ambiti di trasformazione su suolo libero contenute nel Documento di Piano del PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/14 (circa 39.616 mq per la funzione residenziale e 109.225 per altre funzioni urbane) la riduzione di consumo di suolo si attesterebbe pertanto tra i 7.923 mq e i 9.904 mq per la residenza e sui 21.845 mq per le altre funzioni urbane.

Rispetto a tali dati e facendo riferimento alla tavola del Consumo di Suolo al 2014, occorre evidenziare che tutta la superficie urbanizzabile all'epoca vigente è riconducibile ad ambiti di trasformazione del Documento di Piano. Il primo PGT non prevedeva infatti piani attuativi nel Piano delle Regole e le previsioni di nuovi servizi (comprese quelle destinate a parcheggio) si configuravano come ambiti di trasformazione del Documento di Piano (complessivamente circa 87.283 mq). La quota di riduzione afferente ad altre funzioni urbane risente pertanto di questa particolarità del PGT di Lomazzo vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/14, di cui bisogna tenere conto ai fini della valutazione in oggetto.

La Variante oggetto della presente valutazione ha provveduto a riordinare le previsioni vigenti all'interno dei tre atti del PGT. La documentazione integrativa trasmessa in data 09/02/2024 tiene comunque conto di quanto evidenziato dalla Provincia durante l'incontro dell'11/01/2024 in merito alla necessità di verificare le soglie di riduzione del consumo di suolo, quantificate dal PGT adottato nel 60,06% (residenza) e nel 16,99% (altre funzioni) senza tenere conto delle previsioni trasferite dal Documento di Piano al Piano delle Regole o al Piano dei Servizi.

Per quanto concerne la componente residenziale, la documentazione integrativa evidenzia che l'azione di riduzione del consumo di suolo effettuata dalla Variante al PGT determina una soglia di riduzione del consumo di suolo del -22,47% (-8.901 mq). Tale riduzione è riconducibile allo stralcio di parte dell'ex ambito TRA e dell'ex ambito TR5.

La riduzione delle previsioni che determinano consumo di suolo è risultata invece meno incisiva in relazione alle altre funzioni urbane, la cui misura si attesta intorno al -15,83% (-17.295 mq). Tale quota, riconducibile prevalentemente ad ambiti di trasformazione per servizi, è riferita agli ex ambiti di trasformazione TRH (parte), ex TRP1, ex TRP3 ed ex TRP6a.

Complessivamente, la documentazione integrativa evidenzia la restituzione a superficie agricola e naturale di 28.084 mq, esclusivamente riconducibile agli ex ambiti di trasformazione sopra citati, portati in deduzione ai fini del calcolo delle soglie di riduzione del consumo di suolo. Vengono tuttavia introdotte alcune nuove previsioni comportanti consumo di suolo per complessivi (24.957 mq):

- gli ambiti di completamento residenziale ACR2 e ACR3 (in totale 2.931 mq) del Piano delle Regole;
- la nuova area di trasformazione ATP2 (di 19.277 mq) finalizzata all'ampliamento di una attività economica in essere, afferente al settore della logistica, in un'area adiacente all'attività stessa



- un ambito di completamento del Piano delle Regole (ACP3 di 2.749 mq), anch'esso in ampliamento ad una attività economica esistente.

Le nuove previsioni di trasformazione verrebbero interamente compensate dagli ex ambiti di trasformazione ricondotti a superficie agricola e naturale, generando un bilancio ecologico del suolo inferiore a zero (- 3.178 mq) conforme a quanto disposto dalla LR 31/14, ma determinando una riduzione del consumo di suolo nettamente inferiore alle soglie del 20%-25% per la residenza e del 20% per le altre funzioni urbane, fissate dai Criteri dell'Integrazione del PTR per la Provincia di Como.

Tenendo conto del fatto che:

- **le previsioni degli ambiti ATP2 e ACP3 si configurano come ampliamenti di attività economiche esistenti e che il comma 4 art. 5 della LR 31/14 (in particolare SUAP o ampliamenti di attività economiche esistenti) consente nella fase transitoria di introdurle non applicando il bilancio ecologico del suolo ed attribuendo la relativa quota di consumo di suolo alla soglia provinciale e regionale;**
- **gli ambiti di completamento ACR 2 e ACR3 (2.759 mq) possono essere compensati in parte dello stralcio della previsione dell'impianto tecnologico (stimabili in circa 1.890 mq) di cui il calcolo del bilancio ecologico contenuto nella documentazione integrativa non tiene conto, ed in parte (869 mq) dagli ex ambiti di trasformazione residenziale ricondotti a superficie agricola e naturale;**

è possibile rideterminare nel 20,27% (-8.032 mq) la soglia di riduzione del consumo di suolo afferente alla componente residenziale e la soglia complessiva di riduzione del consumo di suolo in -17% circa. Considerato il carattere tendenziale della soglia di riduzione del consumo di suolo, il ruolo di Lomazzo come polo attrattore di livello provinciale e ai relativi fabbisogni, nonché quanto evidenziato in merito alla particolarità della superficie urbanizzabile del PGT 2014, tale soglia complessiva può essere considerata coerente con quanto stabilito dai Criteri dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14. Si chiede pertanto di aggiornare i dati tabellari rispetto a quanto sopra evidenziato.

4. La rigenerazione territoriale e urbana

LR 31/14 qualifica la rigenerazione urbana tra le azioni fondamentali per contenere il consumo di suolo e ne riconosce il carattere complessivo e innovativo.

La Variante al PGT di Lomazzo individua quattro ambiti di rigenerazione urbana:

- l'ambito ARU1 (St 43.650 mq), coincidente con l'ex stabilimento della Henkel recentemente dismesso, situato all'interno del centro abitato di Lomazzo, per il quale la Variante propone una rifunzionalizzazione in termini residenziali e direzionali, quest'ultima anche in considerazione della vicinanza dell'incubatore d'impresa "Como Next" e della linea ferroviaria;
- l'ambito ARU2 (St 15.200 mq) della ex VT-Romanò, anch'esso inserito in un contesto prevalentemente residenziale, per il quale la Variante propone un mix funzionale di direzionale e commerciale fino alla media struttura di vendita;
- l'ambito ARU3 (St 2.350 mq) nella frazione di Manera, caratterizzato dalla presenza di fabbricati produttivi e artigianali all'interno di un contesto residenziale, a destinazione produttiva di tipo avanzato, direzionale e residenziale;



- l'ambito ARU4 (St 2.500 mq) a Manera, destinato alla funzione residenziale.

Le disposizioni generali del Documento di Piano stabiliscono che gli interventi riferiti agli ambiti di rigenerazione e trasformazione urbana, da attuarsi previa predisposizione di un Masterplan, devono essere orientati alla riduzione e minimizzazione delle emissioni climalteranti, al miglioramento della permeabilità dei suoli e delle capacità di adattamento, all'incremento della biodiversità urbana, alla mitigazione delle isole di calore, alla riduzione del consumo idrico e al riutilizzo delle acque meteoriche.

Si invita tuttavia a definire specifiche misure di incentivazione per l'attuazione di tali ambiti.

5. La stima dei fabbisogni

La LR 31/14 associa la soglia di riduzione del consumo di suolo all'effettiva sussistenza di fabbisogno abitativo e di fabbisogno produttivo, tali da giustificare eventuale nuovo consumo di suolo.

Per le funzioni residenziali, l'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 detta i criteri per l'individuazione dei fabbisogni.

La capacità insediativa residenziale teorica generata dalla Variante al PGT è quantificata in circa 670 (Relazione di piano – 01DP) abitanti dei quali 280 unità derivanti dell'ambito di rigenerazione ex Henkel, qualora la quota residenziale raggiungesse il 40% della superficie edificabile. Prendendo come riferimento i residenti al 31.12.2022 (9.903 abitanti), viene quantificata una popolazione teorica di 10.575 unità (10.295 unità non considerando l'ex Henkel). ***La Variante assume le previsioni effettuate nel 2018 dall'istituto di ricerca CRESME che propone come ipotesi di scenario alto al 2036, un incremento della popolazione di Lomazzo a 10.252 abitanti, sostanzialmente in linea con la popolazione teorica insediabile determinata dalle previsioni della Variante al PGT.***

Considerato che la Variante al PGT di Lomazzo prevede un indice di urbanizzazione 37,26% e che gran parte della popolazione insediabile deriverebbe dall'attuazione dell'ambito di rigenerazione della ex Henkel, la cui portata rende improbabile l'attuazione dello stesso nel periodo di vigenza del Documento di Piano (5 anni), è possibile ritenere coerente l'offerta insediativa del PGT con lo scenario demografico delineato, anche in considerazione del ruolo di centro urbano di rilevanza sovracomunale - polo attrattore attribuito a Lomazzo dal PTCP.

Per quanto concerne le altre funzioni urbane, in particolare quelle legate al sistema economico, la "Relazione generale" evidenzia la volontà del Comune di disciplinare nell'ambito della presente Variante al PGT le problematiche connesse all'ampliamento di attività economiche esistenti, senza demandare l'accoglimento a procedure slegate dalla Variante stessa. All'interno di questo quadro occorre inoltre ricordare la recente dismissione della ex Henkel all'interno del centro urbano di Lomazzo.

6. Il monitoraggio

I Criteri dell'Integrazione del PTR (capitolo 6) stabilisce che in sede di adeguamento alla LR 31/2014 e nelle successive fasi di variante dei PGT, i Comuni restituiscono, alle Province e



alla Regione, un set di dati e indicatori finalizzato al monitoraggio della riduzione del consumo di suolo.

In relazione al monitoraggio, si rimanda ai contenuti della d.d.u.o. 7898 del maggio 2023 con cui Regione Lombardia ha approvato le linee guida per l'aggiornamento del SIT integrato della pianificazione locale – Banca dei piani di governo del territorio, con particolare riferimento all'integrazione dei contenuti delle informazioni relative al monitoraggio del consumo di suolo, nonché al decreto n° 14596 del 28 settembre 2023.

7. Prescrizioni

Le seguenti prescrizioni dovranno obbligatoriamente essere recepite in fase di approvazione dello strumento urbanistico, apportando le conseguenti modificazioni ai relativi atti:

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

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

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

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

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