

**Parere Regione Lombardia**

Protocollo Arrivo N. 0006115 del 22.05.2026

- RE.1. Sostituire nelle tavole di Piano il perimetro del bosco del PIF approvato con quello allegato al parere, che tiene conto di rettifiche e rimboschimenti approvati/collaudati.
- RE.2. Eliminare discrepanze tra tavole 4 e 5 del Piano delle Regole e riportare in tutte le tavole la medesima perimetrazione del vincolo del bosco.
- RE.3. Per AdT05, se sono previsti interventi sul verde con creazione di nuova superficie forestale, deve essere acquisita preventivamente l'autorizzazione ex art. 51 R.R. 05/2007.
- RE.4. Inserire nelle NTA chiari riferimenti alle norme paesaggistiche e forestali (D.Lgs. 42/2004, D.Lgs. 34/2018, L.R. 31/2008, R.R. 5/2007) e specificare che la trasformazione del bosco avviene solo secondo PIF e che in caso di contrasto il PIF prevale sul PGT.
- RE.5. In caso di approvazione della variante, l'ente forestale aggiornerà la trasformabilità del PIF sulla superficie forestale a ovest di AdT01a, proposta come ambito agricolo con stralcio da AT01.

**Parere Provincia di Como**

Protocollo Arrivo N. 0006238 del 25.05.2026

- PR.1. Le tavole 05 e 06 del Documento di Piano presentano erroneamente la medesima denominazione nel cartiglio.
- PR.2. Contestualizzare l'attribuzione dei valori di habitat suitability al territorio di riferimento; eliminare riferimenti non pertinenti e inserire la mappa richiamata a pag. 38.
- PR.3. Gli stralci di zonizzazione acustica in figura 12 non coprono l'intero territorio comunale.
- PR.4. Le tabelle 10 e 11 riportano la medesima didascalia pur contenendo valori differenti.
- PR.5. Effettuare concretamente la verifica rispetto alla Strategia Regionale di Sviluppo Sostenibile, non limitandosi al richiamo all'Agenda 2030.
- PR.6. Correggere la numerazione degli obiettivi del DdP non coerente tra tabella 20 e paragrafo 4.3; chiarire il giudizio di coerenza, soprattutto 'bassa affinità', e correggere il richiamo a 'Piano di Gestione del Territorio'.
- PR.7. L'individuazione degli AAS nel RA non corrisponde con quella rappresentata nella Tav. 06 Il sistema agricolo ambientale.
- PR.8. Correggere la denominazione dell'Ambito di rigenerazione Territoriale indicato come AT01 anziché ArT01 e chiarire se la stima degli impatti considera già le misure di mitigazione/compensazione dell'Abaco.
- PR.9. Per gli indicatori proposti specificare se derivano dal RA vigente o se sono nuovi; fornire quantificazione, frequenza di aggiornamento e soggetto responsabile.
- PR.10. Integrare la scheda AdT05 con le modalità di accesso al comparto; non sarà ammessa l'apertura di nuovi accessi sulla SP32 di Novedrate.
- PR.11. Per ArT01 nel Parco Regionale delle Groane e ZSC Fontana del Guercio va richiamato e recepito il provvedimento di VIC.

- PR.12. Si auspica il potenziamento del parcheggio di interscambio gomma-ferro presso la stazione.
- PR.13. Aggiornare i calcoli del consumo di suolo e verificare il rispetto dei limiti ammissibili di espansione dell'art. 38 NTA PTCP; non incrementare la SAE con l'1% premiale se non sono calcolati gli indici di sostenibilità insediativa.
- PR.14. Distinguere sottocategorie di superficie urbanizzabile PdR/PdS; verificare superficie urbanizzata; quantificare soglia comunale e previsioni sovracomunali; chiarire la riduzione riferita agli ambiti del DdP su suolo libero vigenti al 2014.
- PR.15. Distinguere aree che concorrono alla soglia di riduzione da quelle del BES; non conteggiare superfici di rigenerazione non completamente attuate; approfondire la qualità delle aree restituite e individuare aree alternative idonee se necessario.
- PR.16. Verificare la corrispondenza tra simbologie in cartografia e voci di legenda della tavola del consumo di suolo, integrando o modificando dove necessario.
- PR.17. Inserire nelle norme del PGT, ove sono ammesse medie strutture commerciali >800 mq, una disposizione coerente con art. 56 comma 4 PTCP: validazione tramite studio impatto viabilistico, analisi traffico e risoluzione accessibilità diretta.
- PR.18. Le tavole di piano non individuano gli ambiti della rete ecologica PTCP; è necessario rappresentarla chiaramente, aggiornare tavole, inserire riferimento all'art. 11 NTA PTCP e tutelare le aree E1, E2, E3 e le aree del Parco rilevanti.
- PR.19. Chiarire se le recinzioni permanenti della modifica da zona residenziale ad agricola lungo via Turati siano state realizzate in conformità all'art. 11 lettera a) punto 5 NTA PTCP e normativa PGT.
- PR.20. Escludere le aree antropizzate/pertinenze dalla rete ecologica, poiché non possiedono caratteristiche di naturalità idonee alla funzionalità della rete.
- PR.21. Stralciare la previsione di area per attrezzature pubbliche/di interesse pubblico lungo la SP32 e ricondurre l'area agli ambiti della rete ecologica PTCP, come già prescritto nel provvedimento 2012
- PR.22. Confermare l'individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici come da PGT vigente o chiarire la nuova individuazione in Tav. DP06, risolvendo incongruenze con PdS 02 e Piano delle Regole.
- PR.23. Per gli ambiti in classi di fattibilità 2 e 3 servono approfondimenti geologico-tecnici/idrogeologici; per classi 4 va esclusa nuova edificazione salvo opere di consolidamento/sistemazione; verificare vincoli RIM, PAI/PGRA, vincolo idrogeologico e approfondimenti sismici.
- PR.24. Verificare che PGT e Studio Geologico siano allineati a D.g.r. X/6738/2017, PGRA/PAI, D.g.r. X/2129/2014 e DM 17/01/2018; il Piano in variante deve essere corredato da Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà con firma del geologo.
- PR.25. Il Comune, classificato ad alta criticità idraulica, è tenuto a redigere lo Studio comunale di gestione del rischio idraulico ex art. 14 R.R. 7/2017.
- PR.26. In caso di cambio d'uso da produttivo/industriale a residenziale sarà necessario verificare la salubrità delle matrici ambientali ed eseguire un Piano di Indagini Ambientali Preliminari.
- PR.27. Le reti meteoriche del Comune non sono autorizzate; il Comune deve formalizzare all'Ufficio Acque della Provincia istanza di autorizzazione allo scarico delle reti separate.
- PR.28. Evitare apporti impropri di acque meteoriche nella rete mista/nera esistente, favorire recapito in pozzi perdenti e misure di de-impermeabilizzazione di aree pubbliche e

private.

- PR.29. Chiarire la diversa ripermimetrazione della Zona di Rispetto del punto di captazione presso Cascina Gattedo (pozzo Rinascente) rispetto al PGT vigente.
- PR.30. In caso di prelievo da pozzo/sorgente/corpo idrico per nuove abitazioni, complessi residenziali, ristrutturazioni o aziende, serve titolo abilitativo/concessione di derivazione ex R.R. 02/2006.
- PR.31. Alcune previsioni sono a ridosso di attività AUA/AIA esistenti e potrebbero generare criticità acustiche o emmissive, da considerare in rapporto alle destinazioni.
- PR.32. Usare il DBT come informazione topografica di riferimento e la versione aggiornata dei limiti amministrativi del Geoportale; se il limite non è coerente, fornirlo alla Struttura SIT Regione Lombardia per aggiornamento.

### **Parere Soprintendenza Archeologia, Belle Arti E Paesaggio**

Protocollo Arrivo N. 0006277 del 27.05.2026

- SA.1. Approfondire la descrizione del sistema del paesaggio, anche con fotografie, con riferimento agli elementi naturali e antropici rappresentati nella tavola DdP Tav. 05.
- SA.2. Approfondire la descrizione degli ambiti urbani inserendo almeno la cartografia catastale storica del Comune alle diverse soglie catastali
- SA.3. Distinguere i beni culturali tutelati ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali dai manufatti riconosciuti di rilievo dal Piano, sui quali il Ministero non ha competenza.
- SA.4. Inserire nel Piano le indicazioni sulle categorie di immobili tutelati de iure, inclusi immobili pubblici o assimilati con oltre settant'anni e autore deceduto, soggetti a verifica dell'interesse culturale.
- SA.5. Ricordare che pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi urbani aperti di interesse artistico o storico sono tutelati e ogni intervento deve essere autorizzato ai sensi dell'art. 21, comma 4, del Codice.
- SA.6. Inserire il divieto di distacco/rimozione senza autorizzazione della Soprintendenza di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli, cippi, monumenti e altri elementi decorativi.
- SA.7. Ricordare che negli ambiti soggetti a tutela paesaggistica ogni modifica dello stato esteriore dei luoghi deve conseguire preventivamente l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Codice.
- SA.8. Contemplare una sezione dedicata alle regole di corretta collocazione di antenne, ripetitori, reti tecnologiche e impianti energetici, favorendo riorganizzazione e riduzione degli impianti esistenti.
- SA.9. Riservare particolare attenzione agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in particolare Nuclei di antica formazione e manufatti storici, incentivandone conservazione, consolidamento, riqualificazione e limitando demolizione e ricostruzione.
- SA.10. Indirizzare ambiti di trasformazione e rigenerazione, soprattutto vicini a zone naturali/agricole/boscate o complessi storici, al minimo impatto costruito, alla qualità degli allineamenti, alla progettazione integrata del verde e alla tutela delle viste.
- SA.11. Il piano attuativo 01 concorre a consumare suolo agricolo naturale
- SA.12. L'ambito di trasformazione AdT01a interessa un lotto libero e rappresenta una

possibilità per realizzare una connessione con la limitrofa area boscata.

- SA.13. L'ambito di rigenerazione AR10 lungo via Parini può diventare occasione per creare un vuoto urbano di qualità evitando la saldatura in aggregato industriale continuo.
- SA.14. L'ambito di rigenerazione AR01 dovrà prevedere un intervento di elevata qualità architettonica e studio del verde, possibilmente mantenendo parte dell'edificato produttivo storico a memoria della precedente funzione.
- SA.15. L'ambito AR09 posto in prossimità di aree boscate dovrebbe continuare ad essere area libera da costruzioni.
- SA.16. L'ambito AR08, costituisce ingresso al nucleo di antica formazione e dovrà essere coerente con esso per impianto a cortina e altezze.
- SA.17. Indicare nella cartografia di Piano come aree a rischio di rinvenimenti archeologici i Nuclei di antica formazione e le zone circostanti agli edifici religiosi e di culto.
- SA.18. Prescrivere che in caso di scavi o movimenti terra, anche lievi, nelle aree a rischio archeologico sia inviata comunicazione preliminare alla Soprintendenza via PEC almeno 30 giorni prima dell'inizio lavori.

#### **Parere ATS Insubria**

Protocollo Arrivo N. 0006354 del 29.05.2026

- AT.1. Mantenere alta l'attenzione su limitazione dell'impermeabilizzazione, incremento della permeabilità, riuso dell'esistente e recupero di aree compromesse o dismesse, anche con eventuali bonifiche.
- AT.2. Nelle fasi attuative considerare bilancio idrico, capacità della rete acquedottistica e fognaria, raccolta e riuso delle acque meteoriche per usi non potabili, sviluppo di reti separate e capacità residua degli impianti di depurazione.
- AT.3. Le trasformazioni possono variare i flussi di traffico locale: mantenere attenzione su mobilità ciclopedonale, sicurezza stradale e attraversamenti, integrazione con TPL e mitigazioni acustiche e atmosferiche nelle aree più esposte.
- AT.4. Garantire invarianza idraulica e idrologica con sistemi di raccolta, laminazione e riutilizzo delle acque meteoriche; privilegiare superfici drenanti per limitare ruscellamento e carico sulla rete; rispettare il R.R. Lombardia n. 4/2006 per acque di prima pioggia.
- AT.5. Promuovere fonti energetiche rinnovabili, riduzione dei consumi energetici e impianti ad alta efficienza, quali sistemi full electric, pompe di calore e fotovoltaico, per ridurre emissioni climalteranti.
- AT.6. Tenere in considerazione esposizione a campi elettromagnetici, eventuale presenza di gas radon, gestione di siti contaminati o aree dismesse e corrette distanze di rispetto da infrastrutture e impianti.
- AT.7. Il parere favorevole è fatto salvo il rispetto della sostenibilità delle infrastrutture idriche, fognarie e viarie in relazione alle trasformazioni previste.
- AT.8. Accompagnare le trasformazioni con adeguate misure di mitigazione e monitoraggio e rafforzare il ruolo del verde e della mobilità sostenibile come fattori di salute pubblica.

**Parere ARPA Lombardia**

Protocollo Arrivo N. 0006184 del 25.05.2026

- AR.1. Il RA ricostruisce gli ambiti non attuati del PGT vigente senza una disamina puntuale delle criticità incontrate nella loro attuazione.
- AR.2. Il RA non relaziona sui risultati del monitoraggio VAS che avrebbe dovuto essere implementato per valutare trasformazioni urbanistiche ed esternalità ambientali.
- AR.3. Manca un approfondimento statistico puntuale dell'andamento demografico e degli scenari di crescita locali per verificare la sostenibilità delle strategie insediative.
- AR.4. Redigere il progetto di Rete Ecologica Comunale per garantire continuità agli ambiti naturali presenti sul territorio.
- AR.5. Verificare gli aspetti di trasformazione del bosco connessi all'attuazione di nuove aree edificabili in AdT05; in classe 3 deve essere prodotta relazione geologica di approfondimento se richiesta dallo studio geologico.
- AR.6. Il RA non fornisce informazioni su sistema depurativo, estensione e caratteristiche della rete fognaria, insediamenti isolati e criticità impiantistiche.
- AR.7. Prima dell'approvazione va valutata puntualmente la disponibilità delle risorse idriche e la sufficienza dei sottoservizi, acquisendo il parere favorevole degli Enti competenti.
- AR.8. La strumentazione urbanistica dovrà agevolare la sostituzione delle reti miste con reti separate e prevedere smaltimento in loco delle acque meteoriche per non aggravare la rete fognaria.
- AR.9. Rispettare ZTA di almeno 10 m e zone di rispetto delle captazioni; in fascia pozzi, i tratti fognari devono rispettare D.g.r. VII/12693 e le nuove edificazioni con interrati richiedono indagine idrogeologica con franco di almeno 5 m dalla falda.
- AR.10. Gli interventi in fasce di rispetto del reticolo idrico principale/minore devono rispettare divieti e limitazioni del R.D. 523/1904 e dello Studio del Reticolo Minore; il documento RIM non risulta pubblicato su RIMWEB.
- AR.11. Verificare l'allineamento di PGT e Studio Geologico con D.g.r. X/6738/2017, XI/6314/2022 e normative PGRA/PAI; verificare coerenza della componente sismica dopo D.g.r. X/2129/2014.
- AR.12. Per nuovi fabbricati, parcheggi e infrastrutture che aumentano impermeabilizzazione devono essere adottate scelte progettuali per drenaggio e smaltimento meteoriche; il Comune, in alta criticità idraulica, è tenuto a redigere lo Studio comunale di gestione del rischio idraulico.
- AR.13. Le aree di sosta dovrebbero usare pavimentazioni drenanti/permeabili e, nei comparti serviti da reti miste sovraccariche, sarebbe auspicabile una nuova rete di acque bianche con dispersione/laminazione.
- AR.14. L'amianto dovrà essere raccolto e smaltito in concomitanza con le bonifiche necessarie all'avvio della trasformazione; procedure e sicurezza devono rispettare DM 6/9/1994, D.g.r. VIII/6777/2008 e D.Lgs. 81/2008.
- AR.15. Per ambiti con pregressi usi potenzialmente impattanti deve essere effettuata indagine ambientale preliminare su suoli e falda prima di qualsiasi trasformazione.
- AR.16. Verificare eventuale presenza di serbatoi interrati per gasolio e applicare le linee guida ARPA Lombardia per le procedure di dismissione.
- AR.17. Le aree con superamenti CSC/CSR, analisi di rischio, bonifiche o messa in sicurezza devono essere iscritte in CDU, cartografia e PdR con natura del vincolo, limitazioni d'uso e modalità di fruizione/monitoraggio.

- AR.18. Per interventi con produzione di terre e rocce da scavo occorre caratterizzazione preliminare DPR 120/2017; se movimentate verso altri siti serve dichiarazione ex art. 21 almeno 15 giorni prima, moduli trasporto e dichiarazione di avvenuto utilizzo.
- AR.19. Il Piano dei Servizi deve essere integrato, per l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del PUGSS; il PUGSS non risulta caricato negli applicativi PUGSSWEB e PGTWEB.
- AR.20. Il Comune dovrebbe adottare politiche per ridurre la produzione dei rifiuti, aumentare raccolta differenziata e riciclaggio, e monitorare nel PMA quantitativo totale rifiuti e percentuale RD.
- AR.21. L'Autorità competente VAS dovrà perseguire il miglioramento della qualità dell'aria, tenendo conto di L.R. 24/2006, PRIA e PREAC, promuovendo carburanti alternativi, mobilità elettrica e mobilità sostenibile.
- AR.22. I percorsi ciclopedonali devono garantire continuità e interscambio con mezzi pubblici; nell'area sud si auspica riconversione di ambiti dismessi per maggiore permeabilità e corridoi verdi.
- AR.23. Per nuovi edifici considerare le migliori tecnologie disponibili; favorire edifici NZEB con incentivi progressivi e integrare il Regolamento edilizio con norme per efficientamento energetico.
- AR.24. Per ambiti turistico-ricettivi, commerciali, artigianali e produttivi deve essere garantita la documentazione previsionale di impatto acustico; sconsigliata adiacenza residenziale-produttivo/commerciale nei mix funzionali.
- AR.25. La nuova viabilità deve essere valutata preliminarmente per impatto acustico; gli ambiti residenziali adiacenti alla nuova viabilità richiedono valutazione previsionale di clima acustico e requisiti acustici passivi.
- AR.26. Per nuove fonti luminose rispettare L.R. 31/2015 e CAM; il Comune deve redigere il Documento di analisi dell'illuminazione esterna (DAIE) e valutare impatti su Osservatorio Brera di Merate e ZSC Fontana del Guercio.
- AR.27. Richiedere al gestore della linea elettrica l'ampiezza della DPA; entro fasce di rispetto vietare edifici con permanenza >4 ore/giorno; il Comune deve redigere il Piano per la localizzazione degli impianti radiotrasmittenti e rappresentare correttamente i vincoli.
- AR.28. I Comuni devono integrare il regolamento edilizio con norme tecniche specifiche per la protezione dall'esposizione al gas radon; gli interventi che coinvolgono l'attacco a terra devono prevenire l'ingresso del gas radon.
- AR.29. Nella progettazione del verde privilegiare mitigazione paesistico-ambientale e funzionalità ecologica, usare specie autoctone, escludere alloctone infestanti e preservare corridoi verdi di interconnessione.
- AR.30. Rispettare distanze del Regolamento Locale di Igiene per concimaie, stalle, pollai e conigliaie; per aree agricole applicare maggiorazione contributo costruzione e specificare in PdR vincoli allo spandimento reflui in zona vulnerabile nitrati.
- AR.31. Per rendere operativo il Piano di Monitoraggio (PMA), per ciascun indicatore occorre indicare unità di misura, fonti, soggetti responsabili e quantificazione alla soglia temporale attuale; il PMA va implementato, aggiornato e reso pubblico con report periodici.