

Class. 6.3

Fascicolo 2025.4.43.87

Spettabile
Autorità Competente
Autorità Procedente
per la VAS

COMUNE DI VILLA GUARDIA
VIA VARESINA 72
22079 VILLA GUARDIA (CO)
Email: areaterritorio.villaguardia@pec.provincia.co-
mo.it

COMOACQUA SRL
VIA BORGOVICO 148
22100 COMO (I)
Email: info@pec.comoacqua.it

e, p.c.

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

Oggetto: Comune di Villa Guardia (CO) – Osservazioni sul Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS della variante urbanistica SUAP finalizzata al cambio di destinazione d'uso del mappale. 488 del fg. 2, da ambito agricolo ad aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive "TC" privo di capacità edificatoria (volumetria) per realizzazione nuova area a parcheggio al servizio di attività esistente - Soc. Fiori Bianchi s.r.l. con sede in Villa Guardia via Firenze 15 - P.E. n. 4481/2025 ex DPR 380/2001 e art.8 del DPR 160/2010 – Convocazione conferenza decisoria in forma semplificata e modalità asincrona (artt. 14 e 14-bis della L. n. 241/1990).

In riferimento alla Vs. richiesta prot. n. 17205 del 18/12/2025 (arpa_mi.2025.0207318 del 18/12/2025), di convocazione della conferenza in oggetto e di comunicazione di messa a disposizione della documentazione sul sito istituzionale del Comune di Villa Guardia 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 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 Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Villa Guardia è stato approvato con DCC n. 27 del 19/07/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 5/02/2014. Lo strumento urbanisti-

E	COMUNE DI VILLA GUARDIA Comune di Villa Guardia
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0000747/2025 del 19/02/2025	
Firmatario: ELENA CAPRIOLI	

co ha avuto successivamente n. 7 varianti parziali, di cui l'ultima approvata con D.C.C. n. 3 del 10/02/2023.

L'area oggetto di intervento è situata a est del territorio comunale di Villa Guardia, in posizione periferica, all'interno di una zona che oggi risulta un'area agricola lambita da fabbricati industriali ad ovest e a nord. La proposta di variante SUAP concerne la realizzazione di un parcheggio privato, per una superficie pari a 1.930 mq, a servizio di attività commerciale esistente all'interno del comparto "Cascina Brugo", e determina cambio di destinazione d'uso del mappale. 488 del fg. 2, da ambito agricolo a art. 28 TC - Aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive, con individuazione della scritta "TC/Pr2", riportando la dicitura in normativa: aree destinate a parcheggio privo di volumetria.

L'obiettivo primario del progetto SUAP in variante al vigente PGT è quello di soddisfare l'accresciuto fabbisogno di superfici adibite alla sosta dei veicoli in una parte del territorio che risulta carente nell'offerta di spazi adeguati, sia come stalli lungo la viabilità, sia come aree a parcheggio privato a servizio del fabbricato ed a servizio dell'attività imprenditoriale presente nella "Cascina Brugo". Il numero di posti auto sarà di 46, suddivisi in 4 file a spina di pesce paralleli alla via Firenze, con circolazione interna a senso unico di marcia. L'accesso delle auto avverrà dall'esistente punto posto a sud dell'area, unica zona a doppio senso di marcia per entrata ed uscita. Nel dettaglio progettuale, l'obiettivo è quello di mantenere il più possibile lo stato dei luoghi così come da stato di fatto ovvero far riconoscere la natura agricola del luogo. Le essenze arboree saranno mantenute come da esistente. Su una parte dell'area verrà steso un orizzonte di materiale drenante di calcestruzzo, dopo l'asportazione del suolo vegetale. Il resto dell'area non subirà modifiche del piano campagna e resterà a prato.

Per la valutazione specifica della componente idraulica-idrologica-idrogeologica-geotecnica, il Rapporto Preliminare (RP) rimanda al documento "Risoluzione/riduzione problematiche di ristagno acque meteoriche lungo via Firenze - Comune di Villa Guardia" redatto dal Dott. Frati Stefano e dall'Ing. Turcatti Daniele (Ottobre 2024), contenente gli approfondimenti di carattere geotecnico e/o idrogeologico richiesti per la tipologia di area e indicante le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio. Il documento prevede il potenziamento della rete di collettamento stradale e la realizzazione di una trincea drenante atta ad accumulare e disperdere le precipitazioni meteoriche non gestite dai perdenti presenti sulla strada, al fine di una riduzione delle problematiche di allagamento. Le opere di collettamento saranno realizzate su sede stradale mentre la trincea drenante è prevista nella proprietà della Committenza. È previsto il mantenimento della tubazione esistente, con finalità di troppo pieno, realizzata dall'amministrazione comunale e che ad oggi colletta le acque provenienti dalla sede stradale, al fine di scongiurare eventuali problematiche di allagamento dovute all'accadimento di fenomeni piovosi eccezionali o alla diminuzione dell'efficienza delle opere di dispersione in periodi particolarmente piovosi.

Il Dott. Geol. Frati Stefano e l'Arch. Antonio Ferrentino, inoltre, come specificato nel documento datato 14/04/2025, considerato che l'intervento non andrà a creare nuove aree impermeabili e che non sono previsti collettamenti di acque meteoriche in reti fognarie (non presenti lungo la Via Firenze), ritengono che non sia necessario redigere uno specifico Progetto di invarianza idraulica ed idrologica. Gli stessi dichiarano che le opere in progetto non andranno a modificare l'assetto idrologico ed idrogeologico locale, né a sovraccaricare reti pubbliche o corsi d'acqua naturali.

E
COMUNE DI VILLA GUARDIA
Comune di Villa Guardia
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0000747/2026 del 14/04/2025
Firmatario: ELENA CAPRIOLI

Dipartimento di Como - Indirizzo PEC: dipartimentocomo.arpa@pec.regione.lombardia.it tel. 0312743943 fax 0312743912

Dipartimento di Varese - Indirizzo PEC: dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it tel. 0332327751 fax 0332313161

Secondo quanto riportato nella Relazione agronomica (20 giugno 2025), l'ambito è costituito da un'area a prato da sfalcio non irriguo, delimitato da una siepe di lauroceraso lungo il margine sud-est e da una fascia boscata mista lungo i margini nord ed ovest; quest'ultima non ricade in ambito boscato di cui al PIF approvato con D.c.p. 8 del 15/03/2006, così come rettificato con decreto dirigenziale di RL n. 8070 del 09/06/2025.

L'area ricade, invece, in una zona tampone di secondo livello (buffer zone) della REP e della REC e risulta una porzione circoscritta di una patch di elevate dimensioni, in contiguità spaziale, sia sul lato occidentale che sul lato orientale, con due aree urbanizzate esistenti, costituendo pertanto un elemento di discontinuità tra esse. L'ambito, inoltre, ricade all'interno dell'area prioritaria 01 – Colline del Varesotto e dell'alta Brianza.

Secondo il RP, il ruolo ecologico dell'area è limitato dalle perturbazioni correlate al transito stradale lungo via Firenze, che costituisce un accesso preferenziale alle attività industriali poste a ovest della stessa. L'ambito, come riportato dalla Tavola 7 del vigente Documento di Piano, non ricade all'interno di aree protette riconosciute a scala regionale ovvero a scala locale; in prossimità non sono state, inoltre, individuate zone speciali di conservazione ai sensi della direttiva Natura 2000. Il margine settentrionale dell'ambito risulta invece adiacente al confine sud del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) delle sorgenti del Torrente Lura.

L'ambito è incluso all'interno delle aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente, ai sensi dell'art. 15 della L.r. 12/2005 e dell'art. 15 del PTCP, come declinato all'interno dell'art. 32 delle NTA del PdR. Lo stesso è stato qualificato come avente valore agricolo alto, anche in considerazione dell'elevata capacità di uso del suolo, molto profondo e caratterizzato da tessitura franco-sabbiosa, che lo rende pressoché adatto a tutte le colture. La trasformazione dell'area di indagine determinerà una minima variazione dimensionale e della forma del poligono.

Secondo quanto dichiarato a pag.64 del RP, gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale di livello sovracomunale richiamati non evidenziano disposizioni ostative rispetto alla proposta progettuale in esame, la quale interviene a una scala strettamente locale con modificazioni dello scenario urbanistico vigente.

Valutazioni tecniche

L'intervento proposto prevede modifica della destinazione d'uso del mappale e un incremento di consumo di suolo ai sensi della L.r. n.31 del 28 novembre 2014 e s.m.i., pari a 1.930 mq (Relazione superficie ammissibile), con conseguente variante delle previsioni del vigente PGT, pertanto è soggetto a verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi della D.g.r. 10 novembre 2010 - n. 9/761, nell'ambito della quale la scrivente Agenzia è titolata a presentare osservazioni. A tal fine si fa presente che il Modello procedurale 1/r alla D.G.R. 30/12/2009 n. 8/10971 e s.m.i (specifico per lo Sportello unico delle attività produttive) dettaglia i criteri operativi relativi alle fasi di individuazione dei soggetti/enti interessati, alle modalità di consultazione, di comunicazione, informazione e partecipazione per la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Per riferimento alla convocazione della conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e modalità asincrona (artt. 14 e 14-bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.), si comunica che questa Agenzia non ha la facoltà di parteciparvi, in quanto non è Autorità preposta al rilascio di atti di assenso o diniego, funzione spettante agli Enti preposti per legge.

E
COMUNE DI VILLA GUARDIA
Comune di Villa Guardia
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0000747/2026 del 15/06/2026
Firmatario: ELENA CAPRIOLI

Dipartimento di Como - Indirizzo PEC: dipartimentocomo.arpa@pec.regione.lombardia.it tel. 0312743943 fax 0312743912

Dipartimento di Varese - Indirizzo PEC: dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it tel. 0332327751 fax 0332313161

Ai sensi dell'art.5, comma 4 della L.r. n.31/2014, così come modificato dall'art.1, comma 1, lettera d) della L.r. n.16 del 26 maggio 2017, risultano precluse le varianti di aree esterne al tessuto urbano consolidato che comportino nuovo consumo di suolo, fatte salve quelle riguardanti l'ampliamento di attività economiche già esistenti, come nel caso presente. Si ricorda, a tal proposito, che il consumo di suolo generato dalla variante concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo e che la stessa deve risultare coerente con i Criteri di qualità e gli indirizzi individuati dall'integrazione del PTR, approvata DCR n. 411 del 19 dicembre 2018 e aggiornata con DCR n.2064 del 24 novembre 2021, pubblicata sul BURL, serie Ordinaria, n.49 del 7 dicembre 2021.

Si fa presente che ai sensi dell'art. 3, comma 2bis, lett. a) del R.R. n. 7 del 23 novembre 2017 e s.m.i., tra gli interventi richiedenti le misure di invarianza idraulica e idrologica, è compresa la realizzazione di parcheggi, aree di sosta, piazzali e piazze, con superficie maggiore di 150 mq. Pertanto, visto che il parcheggio avrà un'estensione di 1.930 mq, 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 del citato Regolamento, 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).

In considerazione della possibilità che si verifichino perdite/sversamenti di oli e/o carburante nell'area parcheggio, si sottopone a Como Acqua s.r.l. la valutazione in merito all'opportunità di:

- richiedere di allacciare l'area parcheggio alla rete fognaria;
- garantire il trattamento delle acque di prima pioggia, prevedendo un sistema di raccolta acque separate da convogliare in fognatura.

L'area d'intervento ricade in classe 2 – Fattibilità geologica con modeste limitazioni e in zona di pericolosità sismica Z4c – Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi. L'intervento in progetto dovrà far riferimento ai contenuti dello Studio geologico a supporto del PGT e al documento "Risoluzione/riduzione problematiche di ristagno acque meteoriche lungo via Firenze – Comune di Villa Guardia", redatto dal Dott. Frati Stefano e dall'Ing. Turcatti Daniele (Ottobre 2024).

La variante è 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 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.

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

Si richiama 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. La corretta installazione delle fonti luminose appare particolarmente importante in considerazione dell'appartenenza del comune alla fascia di rispetto dell'Osservatorio Astronomico di Tradate ed al pregiato contesto agricolo circostante, dove l'inquinamento luminoso potrebbe risultare impattante sulla fauna selvatica.

Si ricorda che il PTR e il PTCP auspicano che nei sistemi rurali periurbani i suoli agricoli siano salvaguardati per il ruolo ambientale e paesaggistico che svolgono, anche se di scala locale (capacità di regolazione del microclima locale, contributo all'abbattimento di inquinanti, effetto tampone rispetto ad ulteriori effetti emissivi, funzione connettiva dei residui sistemi rurali e ambientali, capacità rigenerativa dei paesaggi e delle popolazioni insediate.

Visto che l'area in oggetto è agricola e ricade nella REP, dovrà essere garantita la massima compatibilità ambientale dell'intervento con il contesto territoriale di riferimento, assicurandone la valorizzazione naturalistica e le peculiarità paesaggistiche. Si ritiene di fondamentale importanza conservare la macchia boscata a nord dell'area, che potrebbe svolgere una funzione ecotonale e di filtro, per la porzione meridionale della stessa, così come le aree attualmente coltivate a nord della cascina Brugo e le aree prative a ovest della stessa. Riguardo alla piantumazione prevista lungo l'intero perimetro dell'area, si ricorda che 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'orizzonte 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. Inoltre, andranno privilegiate le essenze vegetali che presentano un maggiore assorbimento di CO₂, poiché alcune tipologie di alberi, risultano più efficienti di altre nel sequestro del carbonio atmosferico.

Conclusioni

Si demanda, per competenza, all'Amministrazione provinciale la valutazione di compatibilità ambientale della variante, ai sensi dell'art.11 delle NTA del PTCP di Como, e la verifica, in ottem-

peranza all'art.5 comma 4 della L.r. n.31 del 28 novembre 2014 e s.m.i., del corretto recepimento dei *Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo* dell'Integrazione al PTR.

Si demanda a Como Acqua s.r.l. la valutazione in merito all'opportunità di raccogliere trattare e recapitare in fognatura le acque di prima pioggia.

Si demanda all'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente la verifica degli adempimenti relativi all'invarianza idraulica ed idrologica di cui al R.R. 7/2017 e s.m.i..

Si demandano al Comune i passi successivi in merito all'attuazione delle procedure SUAP, ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 07/09/2010 n.160, dal momento che, fatti salvi specifici adempimenti esplicitamente previsti dalle normative di settore, il parere da parte di ARPA in campo edilizio non è previsto da alcuna normativa specifica e pertanto non deve essere reso neppure a titolo oneroso.

Come già ricordato, questa Agenzia, non ha la facoltà di partecipare alle conferenze decisorie di cui agli artt. 14 comma 2, 14-bis e 14-ter della L. 241/90 e s.m.i., in quanto non è Autorità preposta al rilascio di atti di assenso o diniego, funzione spettante agli Enti preposti per legge.

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

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

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

E	
COMUNE DI VILLA GUARDIA Comune di Villa Guardia	
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0000747/2026 del 19/01/2026	
Firmatario: ELENA CAPRIOLI	