



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

Ufficio Valutazioni Ambientali

Tel. 031.230.485

Referente istruttorio: dott.ssa Adriana Paolillo

e-mail: adriana.paolillo@provincia.como.it

Servizio Pianificazione e tutela del territorio

Tel. 031.230.471/478

Responsabile: Arch. Daniele Bianchi

Referente: Geom. Adriano Benincà

e-mail: daniele.bianchi@provincia.como.it; adriano.beninca@provincia.como.it

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

Class. p_CO 09.04 - Fascicolo n. 2025/01

Data e protocollo della PEC di trasmissione

Oggetto: Procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS – SUAP in variante al PGT di Villa Guardia ai sensi dell’art. 8 DPR 160/2010 (SUAP FIORI BIANCHI) – Parere Provincia di Como.

comune.villaguardia@pec.provincia.como.it

COMUNE DI VILLA GUARDIA

agricolturavacolg@pec.regione.lombardia.it

p.c. **REGIONE LOMBARDIA**
UTR INSUBRIA
Struttura Agricoltura, Foreste,
Caccia e Pesca

Con riferimento alla messa a disposizione della documentazione di verifica di assoggettabilità alla VAS di cui alla nota prot. n. 17205 del 18/12/2025 (nostro rif. prot. n. 63373), si osserva quanto segue.

1. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE E CONTENUTI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

La documentazione messa a disposizione contiene i seguenti elaborati:

- Rapporto Preliminare_R02;
- relazione agronomica;
- tavole di progetto:
 - tavola unica Planimetria, piante, sezioni e particolari costruttivi (parte pubblica);
 - tavola 01 Inquadramento: ripresa aerea, documentazione fotografica, planimetria generale, estratto mappa, estratto PGT, sezioni;
 - tavola 02 planimetria generale e dettagli costruttivi;
 - tavola 03 sezioni a-a b-b c-c e planimetria di riferimento;
- relazione tecnica ed illustrativa (parte pubblica): progetto risoluzione/riduzione problematiche di ristagno acque meteoriche lungo via Firenze – comune di Villa Guardia;





- relazione tecnica ed illustrativa (parcheggio);
- relazione superficie ammissibile;
- dichiarazione per invarianza idraulica;
- documento per valutazione di impatto paesistico;
- parere commissione paesaggio;
- parere UTR di rettifica del PIF (decreto n. 8070 del 9/06/2025);
- allegato 1 asseverazione geologo e progettista.

La variante attivata con lo strumento SUAP riguarda un'area avente superficie pari a 1.930 mq, individuata dal PGT vigente tra i "comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP" e localizzata in V. Firenze, a sud ovest dell'immobile Cascina Brugo.

Il progetto prevede per la suddetta area il cambio di destinazione d'uso dall'attuale funzione agricola ad "aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive" (ART. 28 TC), con individuazione della scritta "TC/Pr2" riportando la dicitura in normativa: aree destinate a parcheggio privo di volumetria.

La realizzazione del parcheggio è funzionale all'attività commerciale con utilizzo turistico ricettivo della Cascina Brugo, oggetto di un progetto di riqualificazione complessivo.

In linea con l'intento conservativo del suddetto progetto, nella Relazione Tecnica viene dichiarato che l'obiettivo per il parcheggio 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, e che saranno attuate le seguenti linee di azione;

- preliminare livellamento del terreno e creazione del cassonetto stradale con materiale naturale;
- realizzazione della pavimentazione in ghiaia naturale delimitata da cordonature minime in legno;
- mantenimento delle essenze arboree come da esistente;
- utilizzo di illuminazione bassa.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di 46 posti auto, 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 dall'area. Il collegamento pedonale con il fabbricato avverrà al limite nord dell'area stessa in posizione contigua all'androne della corte ed all'accesso al parco.

Per attuare il cambio d'uso il Regolamento del comune di Villa Guardia prevede la corresponsione di un contributo straordinario e il progetto prevede, a scomputo di tale pagamento, la realizzazione di opere pubbliche di risoluzione/riduzione problematiche di ristagno delle acque meteoriche lungo la via Firenze (vedi componente geologica).

Il Rapporto preliminare (di seguito RP) richiamando l'applicazione della procedura di cui al modello specifico per lo Sportello Unico, contiene la descrizione della variante, il quadro di riferimento



programmatico, con analisi dei principali strumenti sovraordinati e del PGT, la rappresentazione dello scenario ambientale e la valutazione dei possibili impatti ambientali.

Nel RP viene inoltre dato atto dell'assenza di ricadute negative per siti Rete Natura 2000 e, in merito ai possibili impatti ambientali, con particolare riferimento all'aspetto paesaggistico, viene rilevato quanto segue (pag. 78):

- a. non è previsto l'inserimento di elementi estranei (manufatti edilizi) che possano determinare effetti sia di ostruzione visuale che di intrusione, alterando i caratteri del paesaggio locale;
- b. gli elementi naturali utilizzati nella realizzazione del progetto permettono una continuità con le componenti agricole e boscate presenti nell'intorno dell'area;
- c. la piantumazione prevista lungo il perimetro dell'area consente di dissimulare la presenza delle auto.

Con riferimento al punto c) e a quanto dichiarato nel RP e nella Relazione tecnica in merito al mantenimento delle essenze arboree esistenti, **si suggerisce di chiarire anche nelle tavole progettuali gli eventuali interventi previsti di carattere vegetazionale, anche al fine di meglio dettagliare le misure di mitigazione proposte.**

2. VALUTAZIONI DI MERITO

In relazione al consumo di suolo rispetto al PTCP vigente (art. 38 delle NTA), si osserva che l'intervento ricade all'interno della rete ecologica del PTCP e che pertanto comporta consumo di suolo.

Come risulta dal provvedimento di compatibilità n. 28580 del 09/07/2013, la SAE ammissibile di espansione comprensiva di incremento addizionale (I.Ad.) è pari a mq 64.565,00.

Il consumo di suolo determinato dal PGT e dalle successive varianti risulta pari a 27.767 mq e, di conseguenza, la SAE residua è determinata in 36.798 mq.

Ciò premesso, stante il fatto che nel documento "relazione superficie ammissibile", viene dichiarato che la SAE ammissibile è pari a 36.685, si rende necessario aggiornare il calcolo con i dati soprariportati.

In relazione ai contenuti della L.R. 31/14, si evidenzia che il progetto determina consumo di suolo ma non prevede forme di bilancio ecologico del consumo di suolo generato dalla nuova previsione. A tal proposito si osserva che ciò è ammesso dalla normativa vigente e che l'art. 5 comma 4 della citata legge ammette l'approvazione delle varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005, ma prevede che tali varianti concorrano al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.

Con riferimento alla Rete Ecologica Provinciale, pur rilevando che il progetto interessa un'area classificata come Zona Tampone di Secondo livello (BZS) non si rilevano criticità in quanto la trasformazione dell'area non genera interferenze con la struttura e la funzionalità ecologica.



Con riferimento alla componente agricola, si evidenzia che l'area, caratterizzata dalla presenza di un prato da sfalcio non irriguo, appartiene agli "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" ai sensi dell'art. 15 della LR 12/2005 e s.m.i. La documentazione messa a disposizione nell'ambito del presente procedimento contiene una relazione agronomica dalla quale emerge che:

- non sono presenti specifiche sistemazioni agrarie né un sistema irriguo;
- la copertura erbosa non è completa, con presenza di aree a ridotta o assente copertura e rinnovazione, condizionata dalla compattazione del terreno nonché dal mantenimento del prato sfalcato, rendendo il prato di ridotto interesse agrario.

Si evidenzia inoltre che:

- l'area è interclusa tra la via Firenze, l'area industriale a ovest, la strada campestre a est e la fascia boscata a nord;
- non è oggetto di coltura specializzata;
- non risulta contigua e funzionalmente connessa a terreni utilizzati per la coltivazione dei suoli;
- non costituisce superficie aziendale di imprese agricole operanti sul territorio comunale o aventi centro aziendale in altri comuni.

Tutto ciò premesso, non si rilevano criticità in relazione alla componente in oggetto.

Con riferimento alla componente aree protette, non si evidenziano criticità.

In relazione alla componente biodiversità e paesaggio, si richiama la richiesta di chiarimento riportata al capitolo 1 con particolare riferimento agli interventi vegetazionali previsti.

In relazione alla componente mobilità, non si rilevano criticità.

In relazione alla componente sottosuolo, si evidenzia che sul territorio comunale di Villa Guardia:

- non sussistono ambiti di attività estrattive;
- non sussistono concessioni idrominerarie attive;
- è presente un comparto industriale interessato da un procedimento in itinere ai sensi del Titolo V, parte quarta del D.lgs. 152/06; il sito è in Via Monte Bianco e non interferisce in alcun modo con il comparto oggetto della Variante urbanistica al PGT in oggetto.

Per quanto sopra esposto, non si evidenziano criticità in merito alla variante proposta.

In relazione alla componente geologica, si prende atto della documentazione tecnica fornita dall'Amministrazione Comunale, ed in particolare degli elaborati:

- relazione tecnica ed illustrativa--parte pubblica;
- allegato 1 asseverazione geologo e progettista;
- dichiarazione per invarianza brugo;
- tavole di progetto;
- rapporto preliminare e relazione tecnica.



Si prende atto della Relazione tecnica ed illustrativa redatta dai Progettisti incaricati per la realizzazione delle opere in oggetto, Dott. Geol. Frati e Dott. Ing. Turcatti.

In particolare, si fa riferimento all'inquadramento geologico ed alle verifiche litologiche in sito eseguite nel luglio 2024, con l'esecuzione di n.2 scavi esplorativi spinti a -2,4 m da p.c. e con l'esecuzione di prove di permeabilità (nei medesimi scavi) al fine di verificare la capacità di dispersione dei terreni in posto.

Le prove di infiltrazione eseguite hanno dimostrato che i terreni hanno una bassa permeabilità (Valore di progetto $\rightarrow K = 5 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$).

Il progetto, nel suo complesso, risulta necessario e propedeutico al fine di mitigare i fenomeni di ristagno idrico documentati nell'area in oggetto a seguito di fenomeni piovosi intensi e che hanno reso difficoltoso il transito di automezzi e persone.

Nello specifico il progetto 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 pozzi perdenti presenti sulla strada al fine di una riduzione delle problematiche di allagamento.

In merito all'attuazione del R.R. 23 novembre 2017 n. 7 - "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)" e s.m.i., si prende atto del Documento "r1_dichiarazione per invarianza brugo_1" redatto dai Progettisti incaricati Dott. Geol. Frati e Arch. Ferrentino, dal quale si evince che, viste le caratteristiche di progetto, non è stato ritenuto necessario redigere uno specifico progetto di invarianza idraulica ed idrologica.

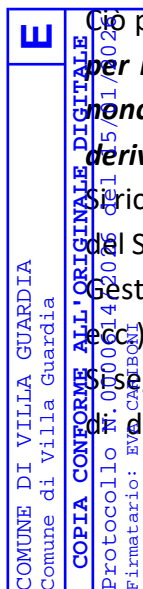
In conclusione, non si rilevano criticità per la componente in oggetto rispetto alla variante proposta.

Con riferimento al tema "approvvigionamento idrico e derivazioni d'acqua ad uso potabile", si osserva che nell'area oggetto dell'intervento non sono presenti captazioni di acqua pubblica destinate al consumo umano e vincoli connessi con aree di rispetto delle captazioni destinate al consumo umano ai sensi dell'art. 94 del D. Lgs. n. 152/06 s.m.i.. L'area è inoltre servita dalla rete acquedottistica pubblica con obbligo di allaccio per l'uso potabile consumo umano. Non risultano atti di concessioni di derivazioni ad uso industriale oppure ad altro uso nell'area dell'intervento.

Ciò premesso, non si rilevano particolari criticità in relazione alla variante, **fatta salva la necessità, per il servizio di acquedotto di verificare con il Gestore del S.I.I., che l'attuale dotazione idrica nonché la consistenza della rete sia in grado di soddisfare l'eventuale incremento di fabbisogno derivante dall'attuazione della variante in oggetto.**

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

Si segnala infine la necessità di acquisizione preventiva del titolo abilitativo relativo alla concessione di derivazione ex RR n. 02/2006 ss.mm.ii. in caso di prelievo di acqua da fonti autonome





(pozzo/sorgente/corpo idrico superficiale) per qualsiasi uso (irrigazione, pompa di calore, industriale) connesso con gli interventi in variante.

Con riferimento al tema “rete fognaria e scarichi”, da una verifica con la documentazione agli atti, si evidenzia che l’intervento proposto ricade in area servita da pubblica fognatura attualmente gestita da Como Acqua S.r.l..

Le *reti fognarie* del Comune di Villa Guardia sono collettate all’impianto di depurazione di Alto Seveso gestito da Lariana Depur S.r.l. per cui è stata rilasciata l’autorizzazione allo scarico in rinnovo con Provvedimento n. 347/2024 del 14/06/2024.

L’autorizzazione allo scarico delle reti fognarie in capo al Gestore del SII, Como Acqua S.r.l., è scaduta senza rinnovo e, pertanto, non sono attualmente autorizzate.

In relazione a tale aspetto si evidenzia la necessità che il Gestore del Servizio Idrico Integrato, Como Acqua S.r.l. presenti, nel più breve tempo possibile, l’istanza di autorizzazione allo scarico delle reti fognarie ricadenti nell’agglomerato di Fino Mornasco – Alto Seveso. Pertanto, allo stato attuale non è possibile esprimere il parere di competenza su tale aspetto.

Valutata, in ogni caso, la documentazione, atteso che l’area in esame ricade nell’agglomerato, si comunica che gli edifici di Cascina Brugo connessi alla realizzazione del parcheggio hanno l’obbligo di allaccio alla rete fognaria per le acque reflue domestiche che ne derivano. I reflui domestici sono sempre ammessi in rete fognaria fatto salvo il parere del Gestore del S.I.I. e nelle modalità indicate dallo stesso nel rispetto del Regolamento del SII e dei Regolamenti Regionali n. 04/2006 e n. 06/2019.

In merito ai fenomeni di allagamento di Via Firenze descritti nella relazione e al progetto di *“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. Al fine di scongiurare eventuali problematiche di allagamento dovute all’accadimento di fenomeni piovosi eccezionali (con intensità maggiore di quella considerata per la progettazione) o alla diminuzione dell’efficienza delle opere di dispersione in periodi particolarmente piovosi, si prevede il mantenimento della tubazione esistente, con finalità di troppo pieno, realizzata dall’amministrazione comunale che ad oggi colletta le acque provenienti dalla sede stradale” si chiede alla Società Fiori Bianchi S.r.l. e al Comune di Villa Guardia di chiarire se la struttura connessa alla dispersione delle acque meteoriche provenienti dal parcheggio e dalla sede stradale sarà gestita dal Comune oppure rimarrà di competenza del compendio privato, con particolare riferimento a quanto sopra richiamato.*

Le *reti meteoriche* del Comune di Villa Guardia non sono autorizzate e si chiede pertanto al Comune di formalizzare all’Ufficio Acque della Provincia di Como istanza di autorizzazione allo scarico delle reti separate, la modulistica per l’istanza è scaricabile al seguente link: [Modulo istanza](#).

Si rimanda al Comune le verifiche per il rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrologica ai sensi del RR 07/2017, ricordando l’opportunità di evitare qualsivoglia apporto improprio di acque

COMUNE DI VILLA GUARDIA Comune di Villa Guardia	E
	COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
	Protocollo n. 000614/2024 del 15/11/2024
	Firmatario: EYE CARRBONI



meteoriche nella rete fognaria mista/nera esistente, al fine di non sovraccaricare idraulicamente le infrastrutture pubbliche e di recapitare le stesse in pozzi perdenti.

Si ricordano, infine, al Comune le misure preventive da mettere in atto per la de-impermeabilizzazione di aree pubbliche e private. In applicazione dei principi individuati dalle NTA del vigente Piano di Tutela delle Acque, si suggerisce a tale scopo di consultare le linee guida regionali contenute nel documento “Gestione sostenibile delle acque urbane - Manuale di drenaggio urbano” di Regione Lombardia: [Manuale di drenaggio urbano. Gestione sostenibile delle acque \(contrattidifiume.it\)](http://Manuale di drenaggio urbano. Gestione sostenibile delle acque (contrattidifiume.it)).

In merito ai titoli abilitativi ambientali, non si rilevano criticità connesse alla presenza di impianti esistenti autorizzati alla gestione di rifiuti nonché alle aziende in esercizio autorizzate in AUA e AIA.

3. CONCLUSIONI

In conclusione, si richiama quanto evidenziato nel presente parere con particolare riferimento al consumo di suolo e si demanda all’Autorità Competente d’intesa con la Procedente la conclusione in merito alla procedura in oggetto.

La Provincia si riserva di effettuare un più puntuale approfondimento con conseguenti formali determinazioni in relazione alla valutazione di compatibilità con il PTCP del progetto SUAP in variante al PGT ai sensi dell’art. 97 della L.R. n. 12 del 2005 e s.m.i. anche ***in relazione alla modifica degli ambiti agricoli aventi efficacia prevalente, come previsto dall’art. 15, comma 5 della medesima legge regionale.***

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

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

COMUNE DI VILLA GUARDIA Comune di Villa Guardia	E
	COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N.0000614/2026 del 15/01/2026 Firmatario: EVA CARIBONI