



COMUNE DI VILLA GUARDIA
Provincia di Como

**INDIRIZZI TECNICI A CARATTERE GENERALE
(VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - P.G.T. - NUOVO DICOMENTI DI
PIANO, VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI) E
STRUMENTI/PROCEDIMENTI CORRELATI**





INDICE

- A. VARIANTE GENERALE AL P.G.T. (NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI) (ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii, alla L.R. 31/2014 ss.mm.ii. e P.T.R.)
- B. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.G.T. (ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii; D.G.R. VIII/351 del 2007)
- C. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA (ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii) ALLA VARIANTE AL P.G.T.
- D. STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO (ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii, L.R. 4/2016 ss.mm.ii, R.R. 7/2017 L.R. 31/2014 e ss.mm.ii)
- E. NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (D.G.R. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 e ss.mm.ii)
- F. ADEGUAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE (art.44, comma 1, della L.R. 12/2005e ss.mm.ii)



A. P.G.T.

Premesse,

- il Comune di Villa Guardia è dotato di P.G.T. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale, in data 19 luglio 2013, n. 27, divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.L., serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 5 febbraio 2014;
- il documento di Piano del P.G.T conserva validità ed efficacia per cinque anni dalla data di approvazione ed è sempre modificabile;
- il piano delle Regole e il piano dei Servizi non hanno termini di validità e sono sempre modificabili;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13/2019 dell'11/03/2019 è stata confermata la validità degli ambiti di trasformazione contenuti nel Documento di Piano ai sensi dell'art. 5, comma 9, della L.R. 31/2014;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 22/04/2024 è stato approvato, con procedura S.U.A.P. art. 8 D.P.R. 160/2010 e art. 97 della L.R. 12/2005, il progetto di ampliamento della zona uffici a servizio del capannone di proprietà M.T.L. in variante allo strumento urbanistico;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 31/01/2017 è stato approvato il permesso costruire ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n.160/10 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005 della società TISCO spa;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 31/07/2017 è stato approvato il permesso di costruire per cambio di destinazione d'uso di edificio esistente in Villa Guardia, via Sant'Elia, 1, in variante al vigente P.G.T. ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n.160/10 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005 - p.e. 4198;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 27/02/2018 si è provveduto ad approvare la correzione di errore materiale/rettifica al P.G.T. non costituente variante ai sensi dell'art.13 c.14 bis della L.R. 12/05;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 11/10/2018 si è provveduto all'individuazione dei luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, ai sensi della L.R. 8/2013 e della D.G.R. 1274/2014;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 06/11/2018 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo alla realizzazione di un nuovo braccio stradale nella rotatoria di via Monte Rosa in variante al P.G.T.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 20/10/2020 è stato approvato il permesso costruire n. 4331 per ampliamento attività produttiva - via Monte Rosa, in variante al P.G.T. ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 successive modifiche e integrazioni e dell'art. 97 della L.R. 12/2005;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 10/02/2023 è stata approvata la variante al P.G.T. avente come oggetto il mutamento di destinazione d'uso dell'ambito di trasformazione denominato "ATP/4".

Preso atto che, relativamente allo strumento sovraordinato del P.T.R.:

- con D.C.R. VIII/950 del 19/01/2010 è stato approvato in via definitiva il P.T.R. (art. 21, comma 4, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii) pubblicato sul B.U.R.L. supplemento straordinario al n. 6 del 11/02/2010, strumento pianificatorio a carattere sovraordinato;
- con deliberazione del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19/12/2018 Regione Lombardia ha approvato pertanto il Progetto di Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014;
- con la pubblicazione della deliberazione di cui sopra sul BURL in data 13 marzo 2019, l'Integrazione del PTR ha acquistato efficacia;



- con D.C.R. XI/766 del 26/11/2019, pubblicata sul B.U.R.L serie ordinaria n. 50 del 14/12/2019, è stata approvata la *“Risoluzione concernente il documento di economia e finanza regionale 2019”* ove si evince che il Comune di Villa Guardia è interessato da:

- un’infrastruttura per la difesa del suolo di interesse sovraordinato (Regionale/Sovraregionale) *“Laminazione del torrente Seveso e affluenti”* - PTR (Piani Territoriali Regionali d’Area - Documento di Piano – Paragrafo 3.5), di cui alla tabella di pag. 209 del citato B.U.R.L (riportante la D.C.R.),
- obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale e sovraregionale (art. 20 comma 4 l.r. 12/2005) - Autostrada Regionale Varese-Como-Lecco tratta Varese-Como di cui alla tabella di pag. 210 del citato B.U.R.L (riportante la D.C.R.),

per i quali il comune è tenuto all’invio del PGT (o sua variante) in Regione (art. 13, comma 8, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.);

- con D.C.R. n. XII/42 del 20/06/2023, pubblicata sul B.U.R.L., serie Ordinaria, n. 26 del 01/07/2023, concernente la *declinazione delle azioni previste nel Programma Regionale di Sviluppo sostenibile della XII legislatura, sono stati modificati/integrati gli obiettivi di cui alla precedente D.C.R XI/766 del 26/11/2019, ma il comune di Villa Guardia risulta tutt’ora interessato:*

- infrastruttura per la difesa del suolo di interesse sovraordinato (Regionale/Sovraregionale) *“Laminazione del torrente Seveso e affluenti”* - PTR (Piani Territoriali Regionali d’Area - Documento di Piano – Paragrafo 3.5), poiché non in elenco tra i comuni stralciati;

- dette previsioni/indicazioni di natura sovraordinata, relative alle infrastrutture di cui sopra, risultano altresì contenute nel documento denominato P.T.R. - Strumenti Operativi n. 4 – Aggiornamento 2023, pagg. 30,33;

- con successiva D.C.R. n. XII/650 del 26/11/2024, pubblicata sul B.U.R.L, serie Ordinaria, n. 50 del 14/12/2024, concernente la *“Risoluzione concernente il Documento di Economia e Finanza Regionale comprensivo della Nota di Aggiornamento - NADEFR 2025-2027”* è stato stralciato, tra gli **Obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale (art. 20, comma 4 l.r. 12/05)”, il tratto di Autostrada Regionale Varese-Como-Lecco relativa al Comune di Villa Guardia (rif. pag. 296 del citato B.U.R.L 50/2024);**

- nell’aggiornamento 2023 del P.T.R., e successivo aggiornamento 2024 (di cui alla sopra citata D.C.R XII/650), sono pertanto individuati e disciplinati gli *“obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale e sovraregionale con specifico riferimento agli “strumenti operativi”,* a cui necessità far riferimento per essere recepiti, se individuati, con valutazione dell’eventuale detrazione dal consumo di suolo di cui alla L.R. 31/2014 e ss.mm.ii.;

- **RL - Struttura Interventi Stradali e Olimpici Unità Organizzativa Infrastrutture Viarie e Ciclabili Direzione Generale Infrastrutture e Opere Pubbliche**, debitamente interpellata, ha fornito a mezzo mail in data 13/10/2025, la seguente risposta circa il tracciato Autostradale Regionale Varese-Como-Lecco: *“L’autostrada regionale Varese-Como-Lecco è inserita nell’ultimo aggiornamento del PTR (rif. D.G.R. n. XII/2024 del 31 ottobre 2024, pubblicata sul BURL n. 50 del 14 dicembre 2024), nell’elenco degli “Obiettivi prioritari infrastrutturali di interesse regionale e sovraregionale (art. 20, comma 4 l.r. 12/2005)” secondo un progetto che, nella Tratta Varese-Como, risulta “da aggiornare”. La salvaguardia è pertanto inoperante in quanto si è ritenuto che, per sopraggiunte valutazioni in ordine alle condizioni di natura programmatica, il progetto di riferimento dell’intervento sia ritenuto passibile di revisione. Il tracciato di progetto precedentemente indicato nel PTR non è pertanto più operante agli effetti della salvaguardia di legge.*

Tuttavia, essendo comunque rimasta come Obiettivo prioritario, l’opera non è uscita dalla programmazione regionale ed è pertanto è necessario che il redigendo PGT ne dia memoria mediante opportuna indicazione negli elaborati privi di efficacia conformativa dei suoli. Operativamente, sarebbe opportuno che il Comune



riporti l'indicazione della sussistenza dell'intervento nel Documento di Piano (Relazione generale, tavole di ricognizione delle strategie sovraordinate, etc), adottando per il tracciato una rappresentazione ad una scala più alta di quella dell'azonamento di Piano – ovvero superiore all'1:5.000 o 1.2.000 - e una simbologia grafica adeguata a restituirne il valore al momento solo programmatico e non localizzativo (tratteggio a spessore, frecce, pallinato, etc)";

Stante quanto sopra premesso, si propone a seguire un elenco delle principali tematiche da trattare per la variante generale al P.G.T.:

1. aggiornare il quadro ricognitivo e conoscitivo;
2. aggiornare la base P.G.T. al D.B.T di R.L., se disponibile <https://www.geoportale.regione.lombardia.it/>;
3. adeguamento P.G.T. al P.I.F. approvato e ss.mm.ii (rif. art. 13 e correlati del Regolamento Territoriale P.I.F) con attribuzione destinazione urbanistica ai terreni che non sono classificati boschi nel P.I.F. (es: altre formazioni arboree, ecc). Ultimo variazione aggiornata su Villa Guardia: Decreto della Direzione Generale Agricoltura, Sovranità Alimentare e Foreste n. 8070 del 09/06/2025;
4. adeguare/aggiornare i vincoli sovraordinati così come individuati nei Geoportali di R.L., della provincia di Como e nel S.I.B.A.;
5. aggiornare sostenibilità insediativa (art. 38, 39 NTA del PTCP vigente; ulteriori leggi di settore);
6. aggiornare consumo di suolo (N.T.A. di P.T.C.P. vigente, L.R. 31/2015 e ss.mm.ii.; artt. 2 comma 1, 5 comma 4 e correlati della L.R. 31/2014 modificata dalla L.R. 16/2017 e ss.mm.ii.) nel rispetto delle indicazioni fornite da R.L. (*bilancio ecologico del suolo non superiore a zero computato ai sensi dell'art. 2 comma 1 L.R. 31/2014 e riferito alle previsioni del P.G.T. vigente alla data di entrata in vigore della presente legge ovvero al 02/12/2014*);
7. aggiornare e classificare i servizi pubblici con ricalcolo del fabbisogno di legge;
8. Censire le attrezzature religiose esistenti. Per eventuali differenti disposizioni si rinvia alla competenza dell'A.C. di cui agli artt. 71, 72 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii (circolare regionale 20/02/2017 n. 3).
9. verificare gli ambiti di trasformazione non depositati/inattuati, secondo le indicazioni dell'A.C. competente;
10. identificare le opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico (Adeguamento a D.G.R. 18/11/2016 n. X/5832);
11. adeguare la pianificazione (tessuto consolidato e ambiti di trasformazione, ecc) in rapporto all'evoluzione della legislazione Nazionale (D.P.R. 380/01 negli art. 3-bis per edifici non compatibili con P.G.T., art. 23-ter per destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, art.28 bis per il permesso convenzionato, etc.), Regionale (art. 8 comma e-quinques "per ambiti di rigenerazione urbana" e comma g-bis "per priorità ambiti di trasformazione" della L.R. 12/05; art. 58 bis, comma 3 lettera a) e comma 7, per adeguamento al Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017 su invarianza idraulica e idrologica, L.R.14/2016 per interventi con permesso convenzionato, L.R. 31/2014 e ss.mm.ii., L.R. 38/2015 e ss.mm.ii., etc.) e comunque della pianificazione sovracomunale (P.T.R, P.I.F., P.T.P.R., P.T.C.P., reticolo idrico);
12. revisionare le modalità di intervento nel Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) rispetto alle nuove tecnologie costruttive, con l'obiettivo di preservare la composizione architettonica della tradizione (mediante il mantenimento dei caratteri compositivi dell'edificio quali ritmi verticali e/o orizzontali, i pieni e i vuoti della facciata ecc) pur attraverso l'utilizzo di materiali, forme e colori, anche diversi da quelli tradizionali;
13. identificare/aggiornare la perimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.);
14. revisionare/aggiornare il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi (recepire esiti SCoGRI di cui all'art. 14 comma 4 del Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017 e ss.mm.ii.), al fine di garantire un'immediatezza nella lettura e comprensione di tutti gli aspetti, vincoli, dispositivi. Adeguare la normativa alle disposizioni sopravvenute, oltre ad armonizzare le definizioni uniformi *dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20/10/2016* e ss.mm.ii ed alle disposizioni sovraordinate in materia edilizia, mantenendo comunque invariato l'impianto strutturale del P.G.T.;



15. recepire, a seguito di elaborazioni geologiche/idrogeologiche, la sintesi delle disposizioni del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) P.G.R.A. (Piano Gestione Rischi Alluvione) in funzione ad eventuali limitazioni d'uso del suolo (approfondimenti: geoportale di R.L.);
16. recepire l'infrastruttura per la difesa del suolo di interesse sovraordinato (Regionale/Sovraregionale) "Laminazione del torrente Seveso e affluenti" del P.T.R (riferimento: D.C.R. XI/766 del 26/11/2019, pubblicata sul B.U.R.L serie ordinaria n. 50 del 14/12/2019 - P.T.R. - Strumenti Operativi n. 4 – Aggiornamento 2023, pagg. 30,33). Progetto definitivo a cura di AIPO. Valutare detraibilità dal consumo di suolo (art. 2, comma 2 e correlati della L.R. 31/2014 e ss.mm.ii). Allo stato attuale effettuata la VIA da la VAS nel presente procedimento per la variante classificazione ambito (dal DdP al PdS) .
17. recepire, se dovuto, il tracciato Autostradale Regionale Varese-Como-Lecco, tratta di Villa Guardia, secondo quanto indicato da R.L - Struttura Interventi Stradali e Olimpici Unità Organizzativa Infrastrutture Viarie e Ciclabili Direzione Generale Infrastrutture e Opere Pubbliche, in premessa (rif. D.G.R. n. XII/2024 del 31 ottobre 2024, pubblicata sul BURL n. 50 del 14 dicembre 2024, art. 20, comma 4 l.r. 12/2005);
18. adeguare il P.G.T. ai contenuti dell'integrazione del P.T.R., configurandosi come adeguamento di cui al comma 3 dell'art. 5 della L.R. 31/2014 e ss.mm.ii., ovvero alle disposizioni per la riduzione del consumo di suolo per la riqualificazione del suolo degradato. Orientamento degli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse ai sensi dell'articolo 1 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss.mm.ii., sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola, in coerenza con l'articolo 4-quater della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 e ss.mm.ii. Identificare le opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico. Pertanto redigere quanto previsto dai criteri regionali (consultabili al seguente link) per la redazione della carta del consumo di suolo al fine di ottemperare ai tagli, qualora dovuti, della superficie urbanizzabile non attuata del Documento di Piano vigente al 02 dicembre 2014 nel rispetto delle soglie di riduzioni del consumo di suolo pari al 25% per le funzioni residenziali e del 20% per le altre funzioni urbane.
19. censire e classificare i centri di telefonia/stazioni radio base (antenne) presenti sul territorio comunale;
20. individuare nel piano delle Regole (ai sensi dell'art.10, comma 4, punto 3) gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli dettandone le normative d'uso, distinguendo, eventualmente, quelli dismessi o abbandonati sui quali è incentivato il recupero ai sensi dell'art. 40ter della L.R. n.12/05;
21. aggiornare norma coordinata al reticolo idrico minore;
22. predisporre ulteriore aggiornamento, se necessario, alle disposizioni della L.R.1/2017 e ss.mm.ii. per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti e adeguamento normativa per le strutture ricettive alberghiere;
23. definire i dati urbanistici conseguenti alla variante di P.G.T. con schedatura capacità insediativa, dotazione aree a servizi e computo di tutti i dati urbanistici inerenti e correlati;
24. predisporre eventuale file xls per la gestione del piano dei servizi (attuali, previsti, realizzati, etc);
25. aggiornare la Rete Ecologica Comunale, di salvaguardia ex art.21 Norme P.T.P.R. ed ulteriore adeguamento alle previsioni del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), alla Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) e comunque alle previsioni sovracomunali che intervengano sino all'adozione della Variante del P.G.T.;
26. aggiornare la tabella oneri di urbanizzazione sulla base del Piano dei Servizi con adeguamento a quanto indicato ai commi 3, 4 dell'art. 4 della L.R. 28/11/2014 n. 31 e Comunicato regionale 25/03/2015 n. 50 "Indirizzi applicativi della L.R. 28/11/2014 n. 31. Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo agricolo". Rideterminazione classificazioni (residenziale, produttivo/artigianale, terziario, commerciale; etc);
27. recepire nel PdS gli esiti derivanti dallo Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico di cui Regolamento Regionale del 23.11.2017 n. 7 e ss.mm.ii "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11 marzo 2005 n. 12";



28. revisionare le modalità di monetizzazione e negoziazione previste nel DdP, nel PdR e nel *“Regolamento di applicazione del contributo di costruzione e delle monetizzazioni”* (approvato con delibera C.C. 21 del 24/07/2018);
29. nel portale I.S.P.R.A. sezione Impianti a Rischio Incidente Rilevante, il comune di Villa Guardia non ospita attività a Rischio Incidente Rilevante, non è pertanto tenuto alla predisposizione dell'Elaborato Rischio Incidente Rilevante (E.R.I.R.);
30. recepire eventuali aree di influenza derivanti da aziende a RIR site nei comuni contermini.
31. aggiornare i limiti (fascia) derivanti dei luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, ai sensi della L.R. 8/2013 e della D.G.R. 1274/2014 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 11/10/2018;
32. definire nel PdR le dimensioni massime, dei caratteri e della superficie minima dell'area di riferimento relativa agli edifici di piccole dimensioni, assentibili esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, di cui all'art. 62, comma 1-bis della L.R. 12/05;
33. prevedere nel PdS le aree ed i percorsi in cui è possibile collocare i servizi alla mobilità e le relative aree/attrezzature di pertinenza ad esso correlate (ristorazione, lavaggio auto, officina, ecc), con indice edificatorio, s.c., verde pertinenziale;
34. classificare la gerarchia delle viabilità (SS, SP) e fasce di rispetto;
35. verificare la detraibilità dal consumo dell'area adibita ad elisoccorso quale infrastruttura a carattere sovracomunale (art. 2, comma 2 e correlati della L.R. 31/2014 e ss.mm.ii).



B. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DELLA VARIANTE GENERALE DEL P.G.T.

La normativa comunitaria prevede l'obbligo di sottoporre Piani e Programmi a diverse tipologie di valutazioni ambientali, anche contemporaneamente, qualora si presentino alcune specifiche condizioni (Direttiva 2001/42/CE per la V.A.S., Direttiva 92/43/CEE per la Valutazione di incidenza, Direttiva 85/337/CE, 97/11/CE, 2011/92/UE e 2014/52/UE per la VIA);

Con la D.G.R 27 dicembre 2007 n. 6420, la Giunta regionale ha, tra l'altro, approvato i modelli per la redazione della V.A.S. rispetto lo specifico P/P tra cui anche l'Allegato 2 "Raccordo tra V.A.S.-VIA-VIC (Valutazione ambientale, Valutazione di impatto ambientale, Valutazione di incidenza)" che prevede diversi tipi di coordinamento:

- Rapporto tra V.I.C, Verifica di esclusione dalla V.A.S.;
- Rapporto tra Verifica di esclusione dalla VIA e V.A.S.;
- Raccordo tra V.A.S., V.I.A e V.I.C nella programmazione negoziata;
- Procedimento coordinato V.A.S./V.I.A./V.I.C.

Il comune di Villa Guardia non è interessato direttamente e nelle immediate vicinanze da elementi facente parte Siti Rete Natura 2000 (S.I.C., Z.P.S., Z.S.C.). Pertanto non sarà da redigere la valutazione completa di V.INC.A. ma da verificare con la Provincia di Como la predisposizione del Modello E caso 17 ovvero del pre-valutato Regionale;

Il territorio comunale di Villa Guardia risulta interessato dalla Rete Ecologica Provinciale del vigente PTCP, la cui classificazione è disponibile nel geoportale della Provincia di Como al seguente link <https://geoportale.provincia.como.it/>

Pertanto la V.A.S. della variante generale al P.G.T. dovrà trovare coerenza, oltre che con gli indirizzi elencati alla precedente lettera A, con la rete ecologica provinciale e gli indirizzi derivanti dalla restante pianificazione sovraordinata.



C. NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Per la Redazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, ulteriori innovazioni derivano dall'approvazione, intervenuta con la Dgr 695 del 2018, del Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) e relative D.T.U.

Il Regolamento Edilizio dovrà:

- essere innovativo sotto il profilo delle tematiche energetiche/ambientali, nonché della permeabilità delle aree a parcheggio (superficie drenanti - pubbliche e private), così come introdotto nel PTM della Città metropolitana di Milano per città spugna (Nature Based Solutions). Per ogni approfondimento si rinvia ai documenti di CMM quali elementi da cui trarre spunti ed esempi applicativi;
- contenere specifico capitolo relativo al contenimento e alla mitigazione del Gas Radon secondo le direttive di Regione Lombardia e di ATS Insubria Como.

Per gli aspetti Igienico/Sanitari Dovranno essere contenuti i rimandi al vigente Regolamento Locale di Igiene titolo III dell'ATS Insubria di Como, con indicazione esplicita delle deroghe concesse a cura del Responsabile dell'Area Edilizia Privata e Territorio del Comune di Villa Guardia.

Dette innovazioni andranno necessariamente coordinate/allineate alle attuali norme tecniche del P.G.T. che in parte saranno stralciate per essere ricondotte al nuovo regolamento edilizio comunale.



D. ADEGUAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'art.44, comma 1, della L.R. 12/2005 stabilisce che *"Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali"*.

A fronte di quanto disposto dalla L.R. è necessario procedere all'adeguamento degli oneri di urbanizzazione, da aggiornare rispetto alla variante urbanistica generale.



E. COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

Rispetto alla documentazione Geologica, Idrogeologica e Sismica redatta ed approvata in occasione della prima stesura del P.G.T. di villa Guardia (anno 2013) vi sono nuove conoscenze, studi e normative entrate in vigore negli ultimi anni che richiedono tuttavia, avviato il procedimento di Variante Generale al P.G.T. vigente, un aggiornamento sostanziale degli elaborati costituenti la vigente componente geologica comunale;

L'Aggiornamento della componente geologica/idrogeologica/sismica dovrà tenere conto pertanto delle nuove disposizioni di legge, tra cui:

- a. D.G.R. 30 novembre 2011 n. IX/2616 Aggiornamento dei Criteri per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, approvati con D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 e successivamente modificati con D.G.R. 28 maggio 2008 n. 8/7374;
- b. D.G.R. 19 giugno 2017 n. x/6738 Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi di alluvione (P.G.R.A.) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza, ai sensi dell'art. 58 delle norme di attuazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) del bacino del fiume Po così come integrate dalla variante adottata in data 7 dicembre 2016 con deliberazione n. 5 dal comitato istituzionale dell'autorità di bacino del fiume Po;
- c. Introduzione delle fasce PAI lungo il torrente Seveso a seguito decreto del Segretario Generale 484 del 30 dicembre 2020 "Variante di aggiornamento della delimitazione delle Fasce fluviali del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po: torrente Seveso da Lucino alla confluenza nella Martesana in Milano".
- d. R.R. 23 novembre 2017 n. 7 e ss.mm.ii., secondo il quale il Comune di Villa Guardia ricade in aree ad alta criticità idraulica ed è quindi tenuto a redigere lo studio comunale di gestione del rischio idraulico (di cui all'art. 14 c. 7 del detto regolamento regionale), i cui esiti devono essere recepiti nel P.G.T. con le modalità ed entro i termini indicati all'articolo 58 bis, comma 7, della L.R. 12/2005, così come modificato dalla L.R. 30 maggio 2025 n. 7;
- e. D.G.R. n. XI/7564 del 15 dicembre 2022 "Integrazione dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio relativa al tema degli sprofondamenti (Sinkhole) (art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12)";
- f. Nuovo Piano Cave della Provincia di Como, approvato;

Lo studio geologico dovrà anche contenere, come stabilito all'art. 14 c. 5 della L.R. 23 novembre 2017 n. 7 e ss.mm.ii., gli esiti dello studio comunale di gestione del rischio idraulico.



F. STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Il presente documento esplica gli obblighi stabiliti all'art. 14 e correlati del R.R 7/2017 *“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)”*, così come modificato dal R.R. 7/2018, dal R.R. 8/2019 e dalla L.R. n. 18/2019, relativamente alla predisposizione dello *“Studio comunale di gestione del rischio idraulico”*.

Il territorio regionale è stato suddiviso dal Regolamento Regionale n. 7/2017 in tre tipologie di aree, in funzione del livello di criticità idraulica dei bacini dei corsi d'acqua recettori.

Il **Comune di Villa Guardia** ricade, secondo l'art. 7 del citato Regolamento, in area A, **ad alta criticità** idraulica.

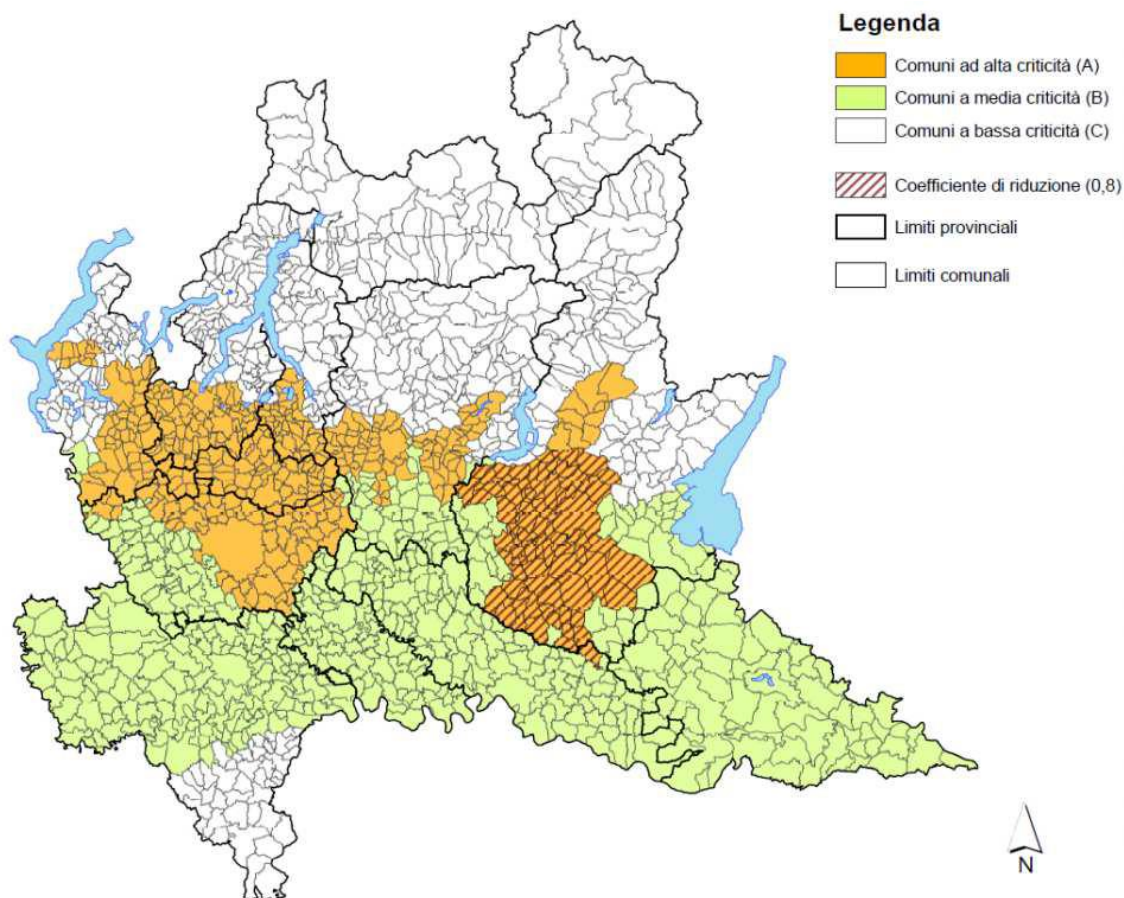


Figura 1.1 - Cartografia degli ambiti a diversa criticità idraulica secondo l'allegato B al RR 7/2017 e s.m.i.

Nello specifico, l'art. 14 comma 1 del RR introduce così gli adempimenti dei Comuni per la pianificazione urbanistica: *“I comuni ricadenti nelle aree ad alta e media criticità idraulica [...] sono tenuti a redigere lo studio comunale di gestione del rischio idraulico di cui al comma 7, ad approvarlo con atto del consiglio comunale e ad adeguare, di conseguenza, il PGT entro i termini di cui al comma 5.”*, definendo al comma 7 il loro contenuto minimo:

“Lo studio comunale di gestione del rischio idraulico contiene la determinazione delle condizioni di pericolosità idraulica che, associata a vulnerabilità ed esposizione al rischio, individua le situazioni di rischio, sulle quali individuare le misure strutturali e non strutturali. In particolare, lo studio comunale (di seguito SC) contiene:

- 1. la definizione dell'evento meteorico di riferimento per tempi di ritorno di 10, 50 e 100 anni;*



2. l'individuazione dei ricettori che ricevono e smaltiscono le acque meteoriche di dilavamento, siano essi corpi idrici superficiali naturali o artificiali, quali laghi e corsi d'acqua naturali o artificiali, o reti fognarie, indicandone i rispettivi gestori;
3. la delimitazione delle aree soggette ad allagamento (pericolosità idraulica) per effetto della conformazione morfologica del territorio e/o per insufficienza della rete fognaria. [...]
4. la mappatura delle aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (pericolosità idraulica) come indicate nella componente geologica, idrogeologica e sismica dei PGT e nelle mappe del piano di gestione del rischio di alluvioni;
5. l'indicazione, comprensiva di definizione delle dimensioni di massima, delle misure strutturali, quali vasche di laminazione con o senza disperdimento in falda, vie d'acqua superficiali per il drenaggio delle acque meteoriche eccezionali, e l'indicazione delle misure non strutturali ai fini dell'attuazione delle politiche di invarianza idraulica e idrologica a scala comunale, quali l'incentivazione dell'estensione delle misure di invarianza idraulica e idrologica anche sul tessuto edilizio esistente, la definizione di una corretta gestione delle aree agricole per l'ottimizzazione della capacità di trattenuta delle acque da parte del terreno, nonché delle altre misure non strutturali atte al controllo e possibilmente alla riduzione delle condizioni di rischio, quali misure di protezione civile, difese passive attivabili in tempo reale;
6. l'individuazione delle aree da riservare per l'attuazione delle misure strutturali di invarianza idraulica e idrologica, sia per la parte già urbanizzata del territorio, sia per gli ambiti di nuova trasformazione, con l'indicazione delle caratteristiche tipologiche di tali misure. A tal fine, tiene conto anche delle previsioni del piano d'ambito del servizio idrico integrato;”
- 6 bis. l'individuazione delle porzioni del territorio comunale non adatte o poco adatte all'infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo [...].”

Al punto 3 del comma 7 dell'art. 14 il RR indica inoltre che il Comune redige uno studio idraulico relativo all'intero territorio comunale il quale:

- “3.1 effettua la modellazione idrodinamica del territorio comunale per il calcolo dei corrispondenti deflussi meteorici, in termini di volumi e portate, per gli eventi meteorici di riferimento di cui al numero 1 (TR10, 50 e 100 anni).
- 3.2 si basa sul Database Topografico Comunale (DBT) e, se disponibile all'interno del territorio comunale, sul rilievo Lidar; qualora gli stessi non siano di adeguato dettaglio, il comune può elaborare un adeguato modello digitale del terreno integrato con il DBT;
- 3.3 valuta la capacità di smaltimento dei reticoli fognari presenti sul territorio. A tal fine, il gestore del servizio idrico integrato fornisce il rilievo di dettaglio della rete stessa e, se disponibile, fornisce anche lo studio idraulico dettagliato della rete fognaria;
- 3.4 Valuta la capacità di smaltimento dei reticoli ricettori di cui al numero 2 diversi dalla rete fognaria, qualora siano disponibili studi o rilievi di dettaglio degli stessi;
- 3.5 Individua le aree in cui si accumulano le acque, provocando quindi allagamenti.”

Per quanto concerne i termini entro cui necessita redigere **lo studio comunale di gestione del rischio idraulico**, trova applicazione il comma 7 dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005 (**modificato dall'art. 18, comma 1, lett. c) Legge Regionale 30 maggio 2025, n. 7**, modificativo del precedente termine stabilito dall'[art. 14, comma 2, lett. a\) della L.R. 20 maggio 2022, n. 9](#)), che testualmente recita:

Le disposizioni previste dal [regolamento regionale 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 L.R. 12/2005](#)), di cui al comma 5, lettera c), del presente articolo, sono recepite nei piani di governo del territorio (PGT) **mediante variante da approvarsi, rispettivamente, entro il 31 dicembre 2026 per il documento semplificato del rischio idraulico comunale ed entro il 31 dicembre 2030 per lo studio comunale di gestione del rischio idraulico di cui all'articolo 14 dello stesso regolamento**, oppure entro i termini di cui all'articolo 5, commi 3, 4, quinto periodo, 5.2 e 5 bis, terzo periodo, della [L.R. 31/2014](#), nonché entro i termini di cui



all'articolo 10 bis, comma 9 bis, secondo periodo, della presente legge. Nelle more del recepimento di cui al primo periodo, l'approvazione dello studio comunale di gestione del rischio idraulico per i comuni ricadenti nelle aree ad alta criticità idraulica, di cui all'[articolo 7 del r.r. 7/2017](#), o l'approvazione del documento semplificato del rischio idraulico comunale per i comuni ricadenti nelle aree a media e bassa criticità idraulica ai sensi dello stesso articolo 7, costituisce, per i comuni interessati, criterio di priorità per l'accesso ai finanziamenti, di programmi di intervento di riduzione e mitigazione del rischio idrogeologico, disposti dalla data di entrata in vigore della legge regionale recante (Prima legge di revisione normativa ordinamentale 2025); tale criterio di priorità è, parimenti, applicabile ai comuni che, alla stessa data, abbiano già approvato gli studi o i documenti ai sensi dell'[articolo 14 del r.r. 7/2017](#).'.

La sopra citata modifica (del comma 7 dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005) introdotta dalla Legge Regionale con Legge Regionale 30 maggio 2025 n. 7 è stata debitamente comunicata dalla *Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi Difesa del Suolo e Gestione Attività Commissariali Attuazione Interventi di Difesa del Suolo di Interesse Regionale*, con missiva acquisita al protocollo comunale n. 9301 del 02/07/2025;

Lo studio dovrà considerare il progetto definitivo di AIPO relativo alle vasche di laminazione del torrente Seveso e affluenti (Comune di Villa Guardia) quale infrastruttura per la difesa del suolo di interesse sovraordinato (Regionale/Sovraregionale) di cui alla D.C.R. XI/766 del 26/11/2019, pubblicata sul B.U.R.L serie ordinaria n. 50 del 14/12/2019, è stata approvata la "*Risoluzione concernente il documento di economia e finanza regionale 2019*" e successiva D.C.R. n. XII/42 del 20/06/2023, pubblicata sul B.U.R.L., serie Ordinaria, n. 26 del 01/07/2023, concernente la *declinazione delle azioni previste nel Programma Regionale di Sviluppo sostenibile della XII legislatura*. Altresì contenuta nel documento denominato P.T.R. - Strumenti Operativi n. 4 – Aggiornamento 2023, pagg. 30,33.

Detto studio andrà pertanto redatto e recepito nella variante generale al P.G.T. come previsto dalle vigenti disposizioni di legge sopra richiamate.

CONCLUSIONI

Si precisa che gli indirizzi tecnici generali hanno carattere puramente indicativo e non esaustivo, potranno pertanto essere variati ed implementati in funzione alle circostanze legate allo sviluppo delle argomentazioni e alle indicazioni tecniche ricevute dall'estensore della variante.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA E TERITOIO
f.to Arch. Angelo Sabbadin