

Data e segnatura
della firma informatica

OGGETTO: INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE ISTRUTTORIA IN OTTEMPERANZA ALLE RICHIESTE DELLA GIUNTA COMUNALE del 22/07/2026 CON DELIBERAZIONE N. 159 - PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.G.T. PROPOSTO DALLA SOCIETA' S.C. EVOLUTION S.P.A. – AMBITO SITO IN CANTURINA/VIA SANT'ANTONINO AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PIANO DELLE REGOLE, AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DELLA L.R. N.12/2005, CON CONTESTUALE AVVIO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

La presente integrazione viene redatta in stretta ottemperanza a quanto disposto dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 159 del 22/07/2026. Il presente atto non esprime una valutazione di merito unilaterale sulla storicità del manufatto, ma rassegna gli elementi tecnico-normativi necessari a **incardinare correttamente il procedimento nella sede collegiale preposta alla decisione**, identificata nella Conferenza dei Servizi per la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

L'attuale classificazione dell'immobile come **CR1**, ai sensi degli Art. 48, 49 e 50 delle Disposizioni Attuative - Piano delle Regole, costituisce attuazione dei principi stabiliti dalla **Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)**. La classificazione recepisce le risultanze descrittive, morfologiche e identitarie codificate nel Quadro Conoscitivo del Piano e si raccorda con gli indirizzi definiti all'interno delle Relazioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole, le quali definiscono l'impianto normativo e la disciplina degli interventi ammissibili sul manufatto all'interno della pianificazione comunale.

Nell'ordinamento urbanistico lombardo, l'applicazione di un Piano Attuativo (PA) in variante al PGT costituisce un procedimento speciale che fonde la pianificazione di dettaglio con la modifica dello strumento urbanistico generale. I presupposti di norma per attivare e approvare legittimamente questo istituto derivano dal combinato disposto degli **artt. 13 e 14 della L.R. n. 12/2005** e della disciplina transitoria sul consumo di suolo dettata dall'**art. 5, comma 4 della L.R. n. 31/2014** (come modificata dalla L.R. n. 16/2017).

IL QUADRO NORMATIVO REGIONALE DI RIFERIMENTO (L.R. 12/2005)

Ai sensi della legislazione regionale lombarda, l'individuazione e la disciplina delle aree urbanizzate rispondono a precisi criteri di salvaguardia e programmazione:

- **Articolo 10 (Piano delle Regole):** La norma regionale attribuisce al Piano delle Regole il compito di definire, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC)**. L'articolo stabilisce che lo strumento urbanistico determini per ciascun ambito le modalità di intervento, le destinazioni d'uso e i parametri dimensionali, finalizzati alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e alla tutela delle peculiarità storiche e culturali del territorio (Art. 1, comma 1, L.R. 12/2005).
- **Articolo 7 (Piani di Governo del Territorio) e Criteri Attuativi Regionali:** In conformità con gli indirizzi della Regione Lombardia in materia di pianificazione comunale, le determinazioni del Piano delle Regole trovano riscontro e congruenza nelle analisi ricognitive

svolte dal Quadro Conoscitivo del Documento di Piano, al fine di garantire l'organicità e la coerenza logica del complessivo disegno urbanistico comunale.

CRITERI PROGRAMMATICI NELLA RELAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO E DEL PIANO DELLE REGOLE

I presupposti metodologici che guidano la disciplina degli ambiti d'intervento sono esplicitati nella **Relazione Generale del Piano delle Regole**, con particolare riferimento alle strategie di gestione del patrimonio insediativo esistente:

- **Inquadramento degli ambiti CR1:** Il Piano evidenzia la necessità di differenziare gli interventi in base al valore testimoniale intrinseco dei manufatti, individuando nella sotto-ambito CR1.3 quegli elementi che necessitano di un orientamento conservativo a tutela del tessuto che ha mantenuto coerenza linguistica ed organicità spaziale.
- **Obiettivi di Riqualficazione Morfologica:** L'indirizzo espresso dal documento è volto a promuovere il riuso funzionale delle volumetrie esistenti, subordinando la trasformazione dell'area al mantenimento dei caratteri identitari che strutturano lo skyline e la memoria dei quartieri ex produttivi della città. Si individua il ricorso alla pianificazione attuativa per gli ambiti CR1.3 come strumento idoneo a governare la complessità dei vecchi comparti manifatturieri per l'insediamento di media struttura di vendita.

ANALISI DELLE MOTIVAZIONI TECNICO-URBANISTICHE NEL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'impianto ricognitivo che descrive le caratteristiche dell'edificio in esame si articola nei seguenti tre livelli di approfondimento descrittivo e cartografico, integrati nelle tavole ufficiali del **Quadro Conoscitivo - Documento di Piano**:

1. Inquadramento nella "Tavola 3 - Carta dei valori morfologico-strutturali del paesaggio" - 3.5 "Fattori rilevanti morfologico-strutturali del paesaggio"

L'immobile è individuato all'interno dei censimenti della suddetta Tavola tra le *"componenti della struttura insediativa storica – opifici"*.

- **Analisi tecnica della norma:** Lo strumento urbanistico attribuisce al manufatto la qualifica descrittiva di testimonianza dello sviluppo manifatturiero e della storia produttiva locale, inserendolo tra le componenti strutturali del paesaggio. Sotto il profilo della pianificazione regionale, l'inclusione in tale categoria risponde agli obiettivi generali di tutela del paesaggio storico stabiliti dalla L.R. 12/2005, orientati alla conservazione delle matrici insediative originarie censite.

2. Valutazione nella "Tavola 5 - Carta del grado di integrità insediativa" - 5.3 "I valori cumulativi dell'integrità insediativa"

Il Quadro Conoscitivo, all'interno della Tavola e nello specifico paragrafo della Relazione colloca l'immobile all'interno del perimetro definito come *"tessuto che ha mantenuto coerenza linguistica e organicità spaziale"*, con espresso riferimento all'arco temporale **1937-2006**.

- **Analisi tecnica della norma:** La pianificazione rileva in quest'area un'omogeneità del tessuto rispetto a potenziali alterazioni morfologiche. I concetti di "coerenza linguistica" e "organicità spaziale" descrivono i rapporti dimensionali, volumetrici e materici propri dell'edificazione industriale del periodo di riferimento. La norma analizza tali ambiti in funzione della continuità storica e spaziale del tessuto urbano consolidato, secondo il modello di riqualificazione dell'ambiente costruito promosso dalla legislazione regionale lombarda.

3. Rilevazione nella "Tavola 7 - Carta dei valori simbolici"

L'immobile è inserito nella suddetta cartografia ufficiale e classificato tra i *"luoghi che hanno conservato valenza simbolica e carattere identitario – luoghi della civiltà industriale"*.

- **Analisi tecnica della norma:** Il Quadro Conoscitivo associa all'area elementi di rilievo testimoniale legati alla memoria storica del lavoro nel territorio comasco. Sotto il profilo normativo, l'inclusione nella Tavola 7 risponde ai criteri di ricognizione dei presidi identitari, in aderenza agli indirizzi di valorizzazione del patrimonio storico-testimoniale espressi dal PGT e richiamati dalle finalità generali dell'Art. 1 della L.R. 12/2005.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Le previsioni introdotte in variante dal Piano Attuativo sono soggette alla verifica di conformità con gli indirizzi e le prescrizioni dei piani territoriali sovracomunali, in particolare il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e il Piano Territoriale Regionale (PTR), ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005. Sotto il profilo ricognitivo, si dà atto che l'immobile in oggetto **non risulta puntualmente censito o mappato** all'interno dei sistemi informativi storici e paesistici della Provincia di Como né della Regione Lombardia. L'analisi di compatibilità si articola pertanto sulla verifica di coerenza con i criteri generali di raccordo e delega normativa:

Il PTCP della Provincia di Como definisce il quadro di coordinamento d'area vasta demandando alla pianificazione locale la specificazione dei beni meritevoli di tutela:

- **Autonomia e sussidiarietà pianificatoria:** Pur in assenza di un censimento puntuale nelle Tavole della serie A (Sistema Storico-Culturale) del PTCP, lo strumento provinciale riconosce la facoltà dei Comuni di individuare elementi identitari locali. L'istruttoria tecnica valuta la variante urbanistica considerando che la classificazione CR1.3 costituisce un presidio autonomamente definito dal Comune nell'esercizio della propria competenza pianificatoria.
- **Criteri di coerenza con gli indirizzi provinciali:** La disciplina provinciale orienta la trasformazione delle aree ex industriali verso logiche di riuso compatibile con il contesto urbano consolidato. L'adeguamento della norma comunale è valutato in sede di verifica di compatibilità provinciale in ordine alla correttezza delle motivazioni tecniche addotte a supporto della variazione.

Profili di raccordo con il Piano Territoriale Regionale (PTR) di Regione Lombardia

Il PTR e il correlato Piano Paesaggistico Regionale (PPR) stabiliscono i criteri metodologici generali per la gestione dei beni storico-testimoniali diffusi:

- Applicazione dell'Articolo 34 del PPR: La norma paesistica regionale delega espressamente ai Comuni il compito di individuare, censire e normare nei propri PGT i beni di rilievo storico-testimoniale locale non rilevabili alla scala cartografica regionale (1:25.000). Il vincolo di tutela applicato dall'Amministrazione (sotto-ambito CR1.3 "luogo della civiltà industriale") risponde a tale principio metodologico.
- Profili istruttori in sede di VAS: Nell'ambito della procedura di VAS (D.Lgs. 152/2006), la modifica o la riduzione di una tutela introdotta in recepimento degli indirizzi del PPR viene esaminata sotto il profilo della coerenza logica complessiva, verificando che il mutamento di classificazione rispetti i criteri generali regionali di valorizzazione del tessuto urbano consolidato.

Verifiche Ambientali del Sottosuolo

- In relazione alla destinazione d'uso storica del sito, l'attivazione della variante è subordinata alle risultanze del piano di caratterizzazione preliminare del suolo e del sottosuolo, secondo le procedure previste dal D.Lgs. 152/2006. Gli eventuali interventi di bonifica e messa in sicurezza ambientale rimangono ad esclusivo carico del soggetto proponente, conformemente al principio "chi inquina paga", e seguono i canali d'esame ordinari distinti dal computo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

LA DISCIPLINA INTERVENTISTICA APPLICABILE AI SENSI DELL'ART. 48 DEL PIANO DELLE REGOLE E PRESUPPOSTI ISTRUTTORI

La disciplina vigente per l'ambito **CR1.3**, regolata dall'Articolo 49 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, prevede:

"interventi di riqualificazione funzionale mediante pianificazione attuativa con la conservazione dell'impianto tipologico e dei caratteri architettonici".

Sotto il profilo della legittimità dei procedimenti, si richiama il quadro giurisprudenziale amministrativo ordinario (Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 7484 del 26/08/2022 e Consiglio di Stato, Sez. IV, Sentenza n. 719 del 29/01/2025), il quale riconosce la discrezionalità della pianificazione urbanistica comunale nell'individuazione dei valori testimoniali e dei presidi identitari, subordinando le proposte di modifica dello strumento generale a una specifica e congrua motivazione tecnica.

A tale riguardo, si dà atto che **il soggetto proponente ha formalmente depositato agli atti del procedimento la documentazione specialistica a supporto dell'istanza di declassamento verso la sotto-ambito CR1.2**, nello specifico:

1. *Relazione storica a cura del professor Clemente Tajana del 05/08/2026 e documentazione fotografica;*
2. *Relazione tecnica inerente la sussistenza di un interesse pubblico preminente correlato alla trasformazione urbanistica (dotazione di parcheggi e aree a servizio pubblico);*

3. *Proposta progettuale preliminare che rinvia l'attuazione delle specifiche soluzioni testimoniali e di recupero della memoria documentale dell'ex insediamento industriale, alle risultanze storico-critiche contenute nella sopra citata relazione storica.*

Tali elaborati conoscitivi costituiscono la base valutativa per l'esame del mutamento normativo richiesto. In considerazione della complessità degli elementi tutelati e del raccordo metodologico con l'Art. 34 del PPR regionale, la validità, la congruità tecnica e l'adeguatezza di tale documentazione verranno collegialmente esaminate e vagliate all'interno della Conferenza dei Servizi nell'ambito della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (D.Lgs. 152/2006). In tale sede istituzionale, l'Amministrazione Comunale e gli Enti preposti alla tutela (Provincia e Soprintendenza) esprimeranno i pareri di competenza sul superamento del vincolo conservativo locale.

CONCLUSIONI

In relazione alla richiesta della Giunta Comunale (Deliberazione n. 159/2026), si dà atto che gli elementi storici, testimoniali, morfologici e simbolici dell'immobile in oggetto risultano censiti esclusivamente all'interno della documentazione costitutiva del Quadro Conoscitivo del PGT vigente, senza riscontro cartografico puntuale negli strumenti sovracomunali.

Preso atto dell'avvenuto deposito delle relazioni sullo stato conservativo, sull'interesse pubblico collettivo e sul quadro storico-testimoniale da parte dell'operatore privato, il prosieguo dell'iter istruttorio viene formalmente incardinato nella procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

L'ammissibilità finale della variante proposta resta pertanto subordinata all'esito positivo della suddetta valutazione collegiale in Conferenza dei Servizi – volta a verificare la coerenza generale con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata (PTCP e PTR/PPR) in materia di deleghe paesistiche – nonché al recepimento da parte del proponente di tutte le eventuali prescrizioni e integrazioni tecniche richieste al progetto in tale sede.

Il Direttore del Settore
arch. Luca Noseda

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