



## Comune di Lomazzo

Provincia di Como

Giovanni Rusconi  
Sindaco

Marina Bellegotti  
Segretario Comunale

Elena Sala  
Responsabile Settore Edilizia Privata e Urbanistica

Laura Ferrari  
Progettista incaricata

adozione  
delibera C.C. n.      del

approvazione  
delibera C.C. n.      del

pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi  
n.      del

# VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## documento di piano

# RELAZIONE DI PIANO 01DP

## INDICE

PREMESSA .....	3
STRATEGIE, SISTEMI E AMBITI: LA STRUTTURA DEL PIANO .....	4
STRATEGIE .....	6
Mettere in rete le risorse ambientali, identitarie, territoriali.....	13
Governare innovazione e sostenibilità della crescita economica ed abitativa .....	16
SISTEMI.....	22
Abitare.....	22
Produrre e fare impresa.....	28
Fruire e condividere spazi e luoghi .....	31
Percorrere il territorio.....	33
Custodire il paesaggio .....	35
STRATEGIE, SISTEMI E AMBITI: SOSTENIBILITÀ DELLE AZIONI .....	38
SCENARI DI SVILUPPO .....	40
CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO.....	45

## PREMESSA

Il Comune di Lomazzo è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2012 e pubblicato sul Burl, Serie Avvisi e Concorsi, n. 3 del 16.01.2013.

Successivamente sono intervenute le seguenti Varianti:

- Variante al PGT per la realizzazione delle “Opere per la riduzione del rischio idraulico, la laminazione controllata delle piene e la riqualificazione ambientale del torrente Lura nei Comuni di Bregnano e Lomazzo”, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 13.02.2014 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, n. 10 del 05.03.2014;
- Variante parziale al PGT per l’inserimento nelle previsioni urbanistiche comunali delle opere sostitutive dei passaggi a livello della linea ferroviaria FNM in località Manera (sottopasso) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 19.11.2017 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, n. 12 del 23.03.2018;
- Variante parziale al PGT per lavori di messa in sicurezza delle strade provinciali costruzione nuova rotonda tra la SP 32 e la Via delle Alpi a Lomazzo, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 26.04.2018 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, n. 25 del 20.06.2018;
- Variante parziale al PGT finalizzata all’approvazione e recepimento del “Progetto di Piano Particolareggiato di attuazione del Parco Del Lura”, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 26.11.2020 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, n. 2 del 13.01.2021;
- Variante al Piano di Governo del Territorio e relativa procedura di Verifica di Assoggettabilità VAS finalizzata alla modifica di opere pubbliche e di interesse generale e all’ampliamento di attività economiche esistenti sul territorio, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 21.03.2023.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 22.12.2019 è stata prorogata di validità del Documento di Piano, ai sensi dell’articolo 5, comma 5, della Legge Regionale 31/2014 e smi.

Successivamente con delibera n. 88 del 16.07.2019 la Giunta Comunale ha inteso dare avvio al procedimento di Variante generale al PGT, in coerenza con le linee programmatiche di mandato e con le modifiche apportate al quadro programmatico e legislativo nel frattempo sopraggiunte.

## STRATEGIE, SISTEMI E AMBITI: LA STRUTTURA DEL PIANO

All'interno del nuovo sistema di pianificazione lombardo il ruolo affidato alla definizione del quadro strategico di riferimento è, senza dubbio, rilevante. Dal Piano Territoriale Regionale (PTR) al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) fino al Piano di Governo del Territorio (PGT), passando per i diversi strumenti settoriali e complementari, ciascun livello di pianificazione presuppone la definizione di un impalcato di obiettivi da declinare entro gli ambiti tematici in cui è possibile scomporre ciascuna realtà territoriale, pur nella consapevolezza che una eccessiva semplificazione, rischia di banalizzare relazioni e interdipendenze tra le diverse componenti.

La Variante al PGT di Lomazzo cerca di fare propria questa stessa logica di governo del territorio e, a partire da quanto finora delineato dal quadro pianificatorio vigente, ripensa all'intelaiatura entro cui nel prossimo futuro potranno trovare attuazione gli interventi riferiti al paesaggio aperto e al tessuto costruito, articolandola attorno ad un insieme integrato di strategie e sistemi che vanno ad agire sulle diverse componenti della struttura territoriale entro una visione multipla ma al tempo stesso unitaria.

Le strategie sono innanzitutto gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si propone di perseguire in continuità con gli obiettivi e gli indirizzi derivati a scala regionale e provinciale.

Definite a partire dagli scenari strategici di riferimento del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como, opportunamente integrati dal quadro delle tutele paesistiche ed ambientali, le strategie costituiscono di fatto i principi guida che orientano le scelte compiute all'interno del piano rispetto alle componenti, ai caratteri e al sistema di valori che qualificano il territorio.

Le strategie traducono in forma propositiva, anche attraverso le parole chiave con cui vengono sinteticamente richiamate, le scelte che l'Amministrazione Comunale si è data nella fase di avvio del processo di redazione della Variante al PGT, portando a sintesi i diversi orientamenti che riguardano ora l'ambiente naturale e il paesaggio, ora l'ambiente urbano e gli insediamenti, ora il sistema economico e produttivo, entro una visione d'insieme che assume il territorio come patrimonio da preservare e valorizzare.

In questa direzione sono, dunque, da intendere le *strategie* assunte alla base del piano: mettere in rete le risorse ambientali, identitarie e territoriali; governare innovazione e sostenibilità della crescita economica ed abitativa.

A partire ed entro queste linee strategiche, la Variante al PGT definisce le scelte e gli obiettivi specifici che possono essere, per semplicità, ricondotti ai grandi *sistemi* di riferimento che conferiscono organicità e funzionamento ad ogni identità locale e contribuiscono all'abitabilità, alla coesione sociale ed economica, alla crescita e all'attrattività di un territorio.

Abitare. Produrre e fare impresa. Fruire e condividere spazi e luoghi. Percorrere il territorio. Custodire il paesaggio.

Nell'individuare i diversi sistemi, la Variante si riferisce alle possibili declinazioni delle componenti di una realtà insediativa e territoriale. I sistemi non sono altro che la declinazione tematica e settoriale delle linee strategiche. Sottendono a loro volta obiettivi ed azioni che incidono rispetto a ciascuna componente senza, tuttavia, perdere di vista come ciascun sistema sia parte di un tutto, articolato e complesso, e come tale interagisca con gli altri sistemi.

Dalle strategie e dai sistemi derivano e discendono, infine, gli *ambiti*, ovvero i luoghi e i contesti su cui gli obiettivi, le azioni e le singole progettualità intervengono.

Tessuto storico, tessuto consolidato, tessuto di rigenerazione, tessuto dei servizi e dei luoghi di socialità, orditura del paesaggio e dello spazio aperto.

Gli ambiti comprendono le diverse parti di cui è fatto il territorio di Lomazzo. Rispetto a ciascuno di essi la Variante, in linea con il PGT2013, delinea i criteri, le modalità e le regole di intervento, nella ferma volontà di ottimizzare e valorizzare le risorse abitative, economiche ed ambientali esistenti, alla ricerca di un giusto equilibrio tra i fabbisogni di crescita e di limitare il consumo ed il degrado del suolo.

## STRATEGIE

Gli obiettivi che informano la Variante al PGT si sostanziano, innanzitutto, nella volontà di porre attenzione da un lato al patrimonio edilizio consolidato e alla riqualificazione degli spazi della città, dall'altro alla valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico che caratterizza Lomazzo, favorendo lo sviluppo di equilibrate opportunità di crescita del tessuto economico e abitativo esistente, fatta salva la necessità di ridurre il consumo di suolo e la compromissione delle risorse agricole e naturali.

Obiettivi che, agendo in coerenza con il quadro di riferimento regionale e provinciale, trovano declinazione all'interno della Variante al PGT in un sistema di strategie e di azioni che coinvolgono i diversi sistemi e le componenti che danno forma al territorio, all'economia e all'identità locale, contribuendo all'abitabilità e alla vivibilità dello spazio fisico e di relazione della città. Strategie ed azioni che assumono, in primo luogo, i caratteri che sono propri di Lomazzo e cercano di metterli a sistema attraverso uno sguardo in grado di prospettare opportunità di crescita qualitativa e sostenibile che, superando le logiche strettamente quantitative e di espansione fisica della città, possano portare ad una equilibrata attrattività del territorio, basata sulla coesione sociale ed economica e sull'integrazione della componente ambientale e culturale nei diversi processi, secondo i principi di sostenibilità espressi dalla Comunità Europea.

Estese ai tre atti costituenti il Piano di Governo del Territorio e in sostanziale continuità con il quadro previsionale dello strumento urbanistico vigente, le azioni della Variante al PGT si concretizzano operativamente su due fronti: da un lato con riferimento all'assetto del territorio (e alle modifiche cartografiche conseguenti), concentrando in primo luogo attenzione sulla rigenerazione di parti della città esistente e sul completamento e definizione dei margini urbani, mediante criteri ed indirizzi in grado di orientare i futuri interventi sul territorio; dall'altro riguardo all'apparato normativo con una revisione generale dei contenuti delle disposizioni vigenti, coerente con gli obiettivi e gli indirizzi messi in campo e con le modifiche introdotte a livello di assetto territoriale e di quadro normativo di riferimento.

Tenuto conto del quadro di riferimento fin qui richiamato, sembra opportuno osservare come la Variante al PGT vigente agisca in sintonia con le più recenti linee di intervento individuate sia a livello nazionale che a livello regionale, intente a promuovere il recupero e la valorizzazione del tessuto insediativo esistente, entro un'ottica di sostenibilità ambientale che mira a ridurre il consumo di risorse, per favorire la loro conservazione e valorizzazione per le generazioni che verranno.

Sotto questo profilo la Variante agisce nel solco tracciato dalla legge regionale sul consumo di suolo (Lr. 31/2014), consolidato e rafforzato, in tempi più recenti, dalla legge regionale sulla rigenerazione urbana (Lr. 18/2019) che, tra le finalità generali, perseguono l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile da attuare mediante azioni volte a ridurre il consumo di suolo e a migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti,

nonché le condizioni socio-economiche della popolazione, orientando gli interventi edilizi ed urbanistici prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare.

Proprio a partire da dette finalità, la Variante al PGT recepisce il mandato dell'Amministrazione Comunale e procede a rivedere il progetto strategico per la città, a partire dal sistema delle trasformazioni previsto dal PGT2013, concentrando innanzitutto lo sguardo sul patrimonio edilizio esistente, al fine di favorire processi di rigenerazione del tessuto edificato che possano contribuire a rafforzare l'identità di Lomazzo e a riqualificare parti della città e, in secondo luogo, sui lotti ineditati interclusi e sui margini della forma urbana al fine di rispondere ai fabbisogni di crescita manifestati dal tessuto economico esistente e dalle ordinarie dinamiche demografiche, trovando in entrambi i casi, nel patrimonio ambientale e paesaggistico che contraddistingue il territorio il loro comune denominatore.

In ultimo, occorre osservare come il processo di costruzione della Variante al PGT abbia trovato la sua iniziale definizione e abbia poi fatto seguito ad un momento storico molto particolare, in cui la pandemia "COVID-19", l'emergenza climatica ed energetica e, ancora, i cambiamenti nel quadro geo-politico mondiale hanno messo in evidenza e fatto prendere consapevolezza di alcune criticità e debolezze che, in alcuni casi possono al tempo stesso trasformarsi in opportunità per ripensare un "nuovo tempo" che si prospetta dinanzi a noi.

Un momento storico e un concentrato di eventi e condizioni che hanno profondamente mutato il quadro di riferimento e le stesse dinamiche di crescita con cui si era soliti confrontarsi, imponendo una riflessione sugli orientamenti e sulle strategie di medio e lungo termine, a partire dall'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo definito a livello europeo a partire dalla Strategia tematica per la protezione del suolo dell'ormai lontano 2006<sup>1</sup>.

Non si tratta certamente di contraddire i principi e gli obiettivi che le politiche comunitarie si erano prefissate nel 2006 e negli anni a seguire fino alla più recente Strategia dell'UE per il suolo per il 2030<sup>2</sup> ma adattarne i target ad un sistema sociale ed economico profondamente

---

<sup>1</sup> La stessa Strategia aveva sottolineato la necessità di porre in essere buone pratiche per ridurre gli effetti negativi del consumo di suolo e, in particolare, della sua forma più evidente e irreversibile: l'impermeabilizzazione (soil sealing). Un obiettivo generale ulteriormente richiamato nel 2011, con la Tabella di marcia verso un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse, nella quale si propone il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere, in Europa, entro il 2050. Obiettivo rafforzato nel 2013 dal Parlamento Europeo con l'approvazione del Settimo Programma di Azione Ambientale.

<sup>2</sup> Si tratta della Strategia approvata nel 2021 dalla Commissione Europea per ribadire come la salute del suolo sia essenziale per conseguire gli obiettivi in materia di clima e di biodiversità del Green Deal europeo. La strategia definisce un quadro e misure concrete per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. Determina una visione e gli obiettivi per i terreni sani entro il 2050, con azioni concrete entro il 2030. La Commissione, con l'approvazione della Strategia, si è impegnata ad approvare una nuova legge sulla salute del suolo entro il 2023 per garantire parità di condizioni e un elevato livello di protezione dell'ambiente e della salute.

cambiato e le cui dinamiche hanno assunto ritmi talmente repentini o imprevedibili da rendere difficoltosa qualsiasi definizione di uno scenario di breve, medio e lungo termine.

Senza dunque voler rinunciare alla “necessità di porre in essere buone pratiche per ridurre gli effetti negativi del consumo di suolo e, in particolare, della sua forma più evidente e irreversibile: l'impermeabilizzazione (soil sealing)”, alla luce dei mutamenti avvenuti, è oggi necessario verificare e valutare attentamente il traguardo da raggiungere in termini di riduzione del consumo di suolo in ragione “delle esigenze e delle criticità rilevabili alla scala locale (...); delle vocazioni territoriali dei singoli Comuni, ma anche delle singole aree all'interno dei territori comunali, in funzione della loro localizzazione e dei criteri di qualità insediativa”<sup>3</sup> e, non ultimo, della stessa adeguatezza dei processi di riqualificazione e rigenerazione attivabili all'interno del tessuto costruito rispetto alla possibilità di allocare al loro interno alcune tipologie di fabbisogni insediativi rilevati.

Nel rispetto dell'obiettivo condiviso anche a livello nazionale nell'ambito del Piano per la transizione ecologica (PTE), la vision che è possibile delineare per Lomazzo al 2030 non può, dunque, limitarsi all'astratta e rigida applicazione delle soglie definite ai diversi livelli di pianificazione ma contemperare in misura equilibrata le esigenze di crescita che il territorio esprime, anche in ragione della sua localizzazione e del suo ruolo all'interno del contesto territoriale di riferimento<sup>4</sup>, con la necessità di minimizzare gli interventi di artificializzazione e, all'opposto, di massimizzare il ripristino naturale delle aree più compromesse in ambito urbano, senza comprimere entro limiti angusti e a volte anche fittizi, le opportunità da cui far derivare il miglioramento dell'“efficienza delle risorse globali nel consumo e nella produzione nel tentativo di scindere la crescita economica dal degrado ambientale” o, ancora, la riduzione dell'“impatto ambientale negativo pro capite delle città” e, nel concreto, l'attuazione delle misure di resilienza e di “adattamento ai rischi legati al clima e ai disastri naturali” che, diversamente, potrebbero restare lettera morta.

In questo senso occorre riferirsi anche ai principi e alle sfide che sottendono allo stesso concetto di Land Degradation Neutrality (LDN)<sup>5</sup>, agendo nella direzione di “intensificare la produzione di cibo, carburante e fibre per soddisfare la domanda futura senza degradare ulteriormente la nostra base di risorse territoriali limitate”, ovvero immaginare e costruire le

---

<sup>3</sup> Regione Lombardia, Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo (Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014).

<sup>4</sup> Va richiamato, in questo senso, il ruolo di polo sovracomunale che Provincia di Como riconosce a Lomazzo nell'ambito del proprio PTCP.

<sup>5</sup> Progetto pilota promosso dal Segretariato della Convenzione delle Nazioni Unite per la lotta alla desertificazione, lanciato insieme al programma LDN Target, per aiutare e affiancare i paesi nell'individuazione dei target volontari di LDN e nella definizione delle misure associate per il raggiungimento del target 15.3 degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile, da valutare attraverso l'evoluzione della “Percentuale di territorio degradato su superficie totale del territorio”.

condizioni per “un mondo in cui l'attività umana ha un impatto neutro, o addirittura positivo, sulla terra”. In questo contesto diventa indispensabile “raggiungere livelli più elevati di produttività economica attraverso la diversificazione, l'aggiornamento tecnologico e l'innovazione”<sup>6</sup>.

Ed è proprio il concetto di innovazione, nelle sue diverse sfaccettature, la chiave di volta che orienta il progetto di piano, nella consapevolezza che un eccesso di proibizioni “tout court” e di indifferenziati meccanismi ragionieristici applicati agli strumenti di governo del territorio possono avere altrettante ricadute negative sul benessere sociale, sull'economia locale e sulla qualità dell'abitare, al pari dei fenomeni di degrado del suolo e del capitale naturale, condizioni peraltro profondamente interconnesse.

Innovazione che deve, dunque, accompagnare in maniera consapevole ed equilibrata il progetto di piano, affinché sostenibilità economica, sociale ed ambientale possano effettivamente essere portate a sintesi all'interno del quadro previsionale e programmatico che la Variante definisce per Lomazzo.

Innovazione che, in fondo, il territorio di Lomazzo ha già sperimentato e continua a sperimentare attraverso l'esperienza di Como Next, inserita proprio all'interno di uno spazio industriale e produttivo di fine Ottocento, l'ex Cotonificio Somaini, con la missione di attrarre imprese innovative, trasferire innovazione sul territorio e favorire lo sviluppo di nuova imprenditoria grazie all'incubazione di startup.

In questi termini la Variante al PGT, al di là delle dimostrazioni richieste dai livelli di pianificazione sovraordinata, definisce uno scenario progettuale per Lomazzo che risponde a due prioritarie esigenze evidenziate dall'Amministrazione Comunale:

- la prima derivata dal confronto con “lo stato di fatto e di diritto dei suoli e con la difficoltà legale e fattuale di eliminazione di previsioni che, ancorché non completamente attuate, hanno già prodotto effetti fisici sul territorio o sulla finanza pubblica” comportando “la necessità di completare, rigenerare o ripianificare gli ambiti non attuati nella logica dell'efficienza territoriale e, ove possibile, della riduzione del consumo di suolo”<sup>7</sup>;
- la seconda riferita, invece, alla “domanda endogena” di superfici destinate ad attività produttive connessa alla “dinamicità della realtà economica locale”, alla mancata

---

<sup>6</sup> Si tratta di uno dei target indicati tra i 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile – Sustainable Development Goals, SDGs - dell'Agenda 2030 sottoscritta il 25 settembre 2015 dai governi dei 193 Paesi membri delle Nazioni Unite e approvata dall'Assemblea Generale dell'ONU.

<sup>7</sup> Regione Lombardia, Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo (Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014).

“disponibilità di aree” entro cui assolvere alle “necessità di razionalizzazione degli spazi e delle strutture esistenti” e, non meno importante, all’“attrattività del Comune” in termini di “elevata accessibilità”.

Al pari delle esigenze prioritarie, la stessa eccezionalità del momento che abbiamo vissuto e che ancora stiamo vivendo, costringe a ripensare i modelli di strutturazione e di funzionamento della società e dell’economia e, anche, delle città e dello spazio fisico che abitiamo, in cui lavoriamo e in cui quotidianamente intratteniamo relazioni. Modelli di organizzazione ormai consolidati che il tempo sospeso della pandemia e, ancora gli eventi che sono seguiti, hanno messo in crisi, evidenziandone con forza i limiti e facendo emergere, per contro, la necessità di ragionare su pratiche e risposte differenti che, in alcuni casi, attingono anche a forme e modalità da tempo abbandonate.

In questo senso, la città (e la società) deve saper dimostrare la sua capacità resiliente ma non può e non deve fermarsi qui. Deve saper cogliere le opportunità dai lineamenti dell’identità urbana e territoriale che sono propri di ciascun contesto insediativo e, al tempo stesso, dalle nuove condizioni che ci sono date, per reagire attivamente allo stato di crisi e sprigionare nuove energie innovative.

La rilevanza ambientale e paesaggistica di uno spazio aperto ancora significativamente esteso, un tessuto insediativo composito con una diffusa presenza di spazi verdi pertinenziali, un patrimonio edilizio di impianto storico ancora riconoscibile, una buona dotazione di spazi e servizi pubblici e di uso pubblico, un tessuto produttivo e direzionale differenziato, multipolare e dinamico.

Sono questi i lineamenti fondamentali di Lomazzo attorno ai quali la Variante al PGT ricerca e riconosce le opportunità. È a partire dalla consapevolezza dei caratteri e delle connotazioni del territorio, unita alla necessità di massimizzare il ripristino delle aree più compromesse in ambito urbano e di minimizzare gli interventi di artificializzazione, senza tuttavia comprimere entro limiti angusti e a volte anche fittizi le opportunità di crescita insediativa da cui far derivare anche il miglioramento della capacità di resilienza della città, che prendono forma le due linee strategiche individuate dalla Variante:

- mettere in rete le risorse ambientali, identitarie e territoriali;
- governare innovazione e sostenibilità della crescita economica ed abitativa.

Due linee strategiche fortemente intrecciate e ugualmente accomunate dal principio di riferimento che orienta a diversi livelli, declinandosi con modalità differente, ciò che comunemente assumiamo come sviluppo sostenibile: ridurre.

Ridurre per contenere il consumo di suolo e ottimizzare le risorse, consapevoli che ciò che oggi consumiamo, mutandone l’assetto, l’uso e i caratteri più rappresentativi, lo sottraiamo a noi e alle future generazioni. E altrettanto consapevoli che occorra trovare una equilibrata mediazione tra l’uso indiscriminato delle risorse e il degrado delle componenti ambientali e le

esigenze sociali ed economiche insite nella dimensione urbana che, in quanto organismo, è per definizione mutevole e dinamica.

Ridurre per promuovere la rigenerazione urbana, consapevoli delle innumerevoli potenzialità offerte dagli spazi dismessi e sottoutilizzati della città. Dalla possibilità di sfruttare luoghi già compromessi per far fronte alle dinamiche endogene ed esogene di nuovi usi e spazi di crescita, all'opportunità di ridisegnare parti del tessuto insediativo con interventi migliorativi dell'assetto urbano ed ambientale di contesto fino alla potenzialità insita nell'effetto volano che la rigenerazione urbana può innescare in termini di riqualificazione del tessuto circostante.

Ridurre per favorire interventi di sostituzione edilizia e di completamento del tessuto edilizio esistente, innanzitutto consapevoli della necessità di migliorare le condizioni del patrimonio costruito con edifici nuovi (o rinnovati) e a minor impatto ambientale, sfruttando anche le opportunità connesse ai lotti liberi interclusi e alla definizione della forma urbana per rispondere alle esigenze del territorio, senza trascurare la necessità di garantire equilibrio e compatibilità tra i sistemi e le componenti che strutturano Lomazzo.

Sono questi gli orientamenti alla base delle due strategie che informano la Variante al PGT. Gli orientamenti che Lomazzo condivide con il sistema territoriale pedemontano e metropolitano a cui appartiene e con la più ampia regione urbana entro cui si identifica sotto il profilo economico, sociale e delle relazioni dirette ed indirette. Perché se è vero che la Variante deve prefigurare gli scenari per il territorio compreso entro i limiti amministrativi, è altrettanto vero che le componenti che danno forma alla città, come al paesaggio aperto, non sono e non possono essere confinate entro l'orizzonte della sola competenza amministrativa. Nella convinzione che gli orientamenti e le strategie, così come le azioni che da esse discendono, non debbano (o, almeno, non dovrebbero) limitarsi alla sola verifica delle relazioni di confine ma alla promozione di visioni condivise e di modalità di governo comune, pur nel rispetto dei ruoli e delle specifiche identità che caratterizzano ciascuna realtà.

In questo senso, dunque, gli orientamenti e le strategie che inquadrano le azioni della Variante al PGT assumono uno sguardo duplice: il primo rivolto verso l'esterno, oltre i confini amministrativi, a leggere la dimensione sovralocale con cui Lomazzo si rapporta; il secondo, invece, concentrato entro la città stessa e attento a riconoscere l'identità dei singoli luoghi ma anche le relazioni che li uniscono, le risorse che li connotano e le criticità che si manifestano.

Lomazzo è parte di un quadro territoriale complesso.

La città è innanzitutto parte del Sistema Territoriale Pedemontano, "zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti, le aree densamente urbanizzate della fascia centrale e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane".

Un sistema con "strutture insediative che si distinguono dal continuo urbanizzato dell'area metropolitana, ma che hanno la tendenza alla saldatura, rispetto invece ai nuclei montani caratterizzati da una ben certa riconoscibilità; è sede di forti contraddizioni ambientali tra il

consumo delle risorse e l'attenzione alla salvaguardia degli elementi di pregio naturalistico e paesistico (...). Un territorio articolato in tante identità territoriali, tra cui possiamo distinguere paesaggi diversamente antropizzati<sup>8</sup>, in cui emergono i seguenti punti di forza e di debolezza che contraddistinguono anche Lomazzo: "presenza di una buona propensione all'imprenditoria e all'innovazione di prodotto, di processo, dei comportamenti sociali; presenza di un tessuto misto di piccole e medie imprese in un tessuto produttivo maturo, caratterizzato da forti interazioni; presenza di punte di eccellenza in alcuni settori; elementi di innovazione nelle imprese; (...) dispersione degli insediamenti residenziali e produttivi sul territorio; polverizzazione insediativa, dispersione dell'edificato e saldature dell'urbanizzato lungo le direttrici di traffico con conseguente perdita di valore paesaggistico; elevata congestione da traffico veicolare; pressione edilizia sulle direttrici di traffico, causato dall'insediamento di funzioni sovralocali".

"L'area pedemontana è un grande generatore di flussi" e anche Lomazzo, percorsa e attraversata da importanti direttrici infrastrutturali (i collegamenti autostradali A9 e Pedemontana e, ancora, la linea ferroviaria Milano-Como e le strade provinciali SP30, SP32 e SP33), è un luogo dei flussi che muovono entro un territorio molto esteso, in cui gli spostamenti e le relazioni, a vari livelli, sono molteplici. La casa è in un luogo, il posto di lavoro in un altro, i servizi, gli spazi del divertimento e dello shopping in un altro ancora. In questa direzione il territorio non sembra più avere confini.

Lomazzo è parte di questo sistema e all'interno di questo sistema vive una condizione di relazione, di interdipendenza e complementarietà con altri contesti urbani e territoriali. Eppure entro la fitta rete di direttrici che la mettono in relazione con l'estesa regione urbana, Lomazzo vive anche una condizione di limite molto forte data dagli stessi tracciati che la percorrono e la attraversano, costituendosi quali barriere fisiche rispetto ai sistemi di connessione locale e alla continuità degli ecosistemi che contraddistinguono il paesaggio aperto.

Barriere infrastrutturali che insieme alla caratterizzazione morfologica della valle del Lura hanno avuto il merito, in alcuni casi, di porre un limite ai processi conurbativi tra entità insediative ed amministrative differenti come, invece, è avvenuto al confine nord con Cadorago e a sud con Rovellasca. Condizioni che hanno in parte determinato anche la stessa forma urbana, con uno sviluppo avvenuto per parti, principalmente attestate lungo le direttrici viarie provinciali e lungo l'asse ferroviario, preservando ampi spazi aperti agricoli e boschivi.

Ed è proprio il riconoscimento delle diverse parti che compongono il territorio di Lomazzo, spazi costruiti e spazi aperti, su cui si appoggiano le due linee strategiche della Variante, nella

---

<sup>8</sup> Regione Lombardia, *Piano Territoriale Regionale* (Documento di Piano, aggiornamento 2019), pag. 127.

consapevolezza che la città è il giustapporsi di manufatti, spazi, relazioni, abitanti, attività; frammenti ed elementi sociali ed economici che nel tempo si sono sedimentati, identità e risorse da valorizzare e da mettere a sistema.

### Mettere in rete le risorse ambientali, identitarie, territoriali

La prima strategia delineata per la Variante si riferisce ad aspetti determinanti per la realtà e per l'identità di Lomazzo: le risorse ambientali e paesaggistiche che ancora la connotano; la presenza di un paesaggio ancora coltivato; il patrimonio costruito e i luoghi che ne contraddistinguono l'identità.

Un sistema molteplice, complesso e articolato di risorse e di elementi che danno forma e contribuiscono all'immagine di Lomazzo e alla qualità della piattaforma territoriale a cui appartiene. Un sistema che, forse, non appare più del tutto evidente agli occhi di chi lo vive, di un osservatore poco attento o di un pendolare distratto (perché in qualche misura celato lungo le principali direttrici di attraversamento). Coloro che abitano o attraversano quotidianamente Lomazzo hanno forse lo sguardo ormai "assuefatto", tanto da non stupirsi più all'aprirsi di uno scorcio improvviso sui campi, di un'area boscata o, ancora, della profondità di campo con cui lo sguardo può esplorare il territorio.

Eppure chiunque abiti, lavori o percorra in transito il territorio di Lomazzo è il potenziale spettatore di un paesaggio che è il "palcoscenico" del nostro vivere quotidiano, il "palinsesto di memorie (...) che vale per il tempo dell'esistenza individuale, ma che vale anche per le generazioni che verranno, se non viene meno il rispetto per il passato"<sup>9</sup>.

Un palcoscenico entro cui ciascuno assume un ruolo; ciascuno vive, produce, si muove e contribuisce (e può contribuire) a far sì che il palinsesto conservi le sue risorse e i suoi tratti peculiari o, viceversa, partecipare al processo di alterazione che, laddove non governato, può portare al limite estremo della distruzione e della perdita definitiva.

È con la volontà di rendere esplicita questa consapevolezza, di non far venire meno il rispetto verso il patrimonio di risorse che appartiene ai singoli e alla comunità (a coloro che ne beneficiano oggi ma anche alle generazioni che verranno) che l'Amministrazione Comunale riconosce la tutela del territorio come obiettivo da perseguire, promuovendone la fruibilità, proseguendo nella direzione intrapresa con l'adesione al Parco del Lura.

Tutelare il territorio, valorizzare le sue peculiarità, accrescerne la biodiversità. Assumere il paesaggio, le sue connotazioni e gli elementi puntuali che lo contraddistinguono quali elementi

---

<sup>9</sup> Eugenio Turri, *Il paesaggio come teatro. Dal territorio vissuto al territorio rappresentato*, Marsilio, Venezia 1998, pag. 138.

fondativi, “invarianti strutturali” da non compromettere ma, al contrario, da porre quali punti fermi rispetto a possibili modificazioni, limiti e condizioni rispetto ai quali valutare le possibili trasformazioni.

Lomazzo è già parte di un sistema di tutele ambientali e paesaggistiche che trova nel Parco Locale di interesse sovracomunale della Valle del torrente Lura, nelle superfici boscate e nei beni di interesse storico architettonico i suoi capisaldi.

Tutele che, seppure importanti e fondamentali, da sole non sono di per sè sufficienti a garantire azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici di un paesaggio. Al sistema delle tutele è, infatti, necessario affiancare anche azioni propositive e di sensibilizzazione. Muoversi nella direzione indicata dalla Convenzione Europea del Paesaggio in termini di “gestione dei paesaggi”, al fine di promuovere “azioni volte, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di orientare e di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali” e, ancora, di “pianificazione dei paesaggi” mediante azioni “volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi”<sup>10</sup>.

Affinché ciò sia possibile è necessario sensibilizzare i cittadini e la comunità rispetto a ciò che ha valore “per il tempo dell’esistenza individuale (...) e per le generazioni che verranno”, far comprendere che ciascuna trasformazione (anche la più esigua, soprattutto se incontrollata) può produrre una perdita dei caratteri che determinano la specificità paesistica, ambientale, storica e culturale del territorio. Che le esigenze della contemporaneità, pur legittime, tendono ad uniformare e omologare qualsiasi intervento senza tenere conto della specificità dei luoghi e delle identità entro cui gli stessi prendono forma. Che le “trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici” non sono da considerare il male assoluto ma, in ogni caso, non possono costituire condizioni per dare seguito ad una perdita di valori e di identità.

Identità insita nella struttura stessa del territorio, in ciò che è rimasto invariato nel tempo ma anche in quanto è mutato o andato perduto, ben sapendo che le risorse ambientali, identitarie e territoriali al centro di questa strategia del piano, potranno a loro volta essere oggetto di quei cambiamenti che stanno nel naturale processo evolutivo che connota il nostro mondo.

Promuovere azioni di “gestione dei paesaggi” e di “pianificazione dei paesaggi” o significa, quindi, *mettere in rete le risorse ambientali, identitarie, territoriali*.

Valorizzare i luoghi e mettere in rete le risorse, sensibilizzando innanzitutto coloro che abitano il territorio ma anche coloro che all’interno di questo territorio producono e partecipano al

---

<sup>10</sup> Convenzione Europea del Paesaggio sottoscritta a Firenze nell’ottobre 2000 dagli Stati membri del Consiglio d’Europa.

sistema economico locale. Lavorare innanzitutto sulla sua fruibilità affinché gli spazi aperti, la qualità urbana ed ambientale e la ricchezza di luoghi non siano solo una quinta e un limite allo sviluppo e alle esigenze dei singoli ma risorse da valorizzare e, per l'appunto, da promuovere ed integrare.

Promuovere la fruibilità degli spazi aperti per intercettare i bisogni e i desideri di coloro che cercano luoghi piacevoli da conoscere, esplorare e condividere nella prossimità dei luoghi di vita e di lavoro. Una necessità per chi vi abita stabilmente ma anche per gli abitanti temporanei, i city user, per coloro che lavorano a Lomazzo o che risiedono nei comuni limitrofi o nella regione urbana più estesa.

Una necessità tanto più importante oggi, dopo un tempo in cui gli spostamenti sono stati limitati, le lunghe percorrenze sospese e la possibilità di abitare il “palcoscenico” dietro casa è diventata un valore aggiunto, ancor più se è facilmente accessibile e percorribile.

In questa direzione, dunque, mettere in rete significa lavorare innanzitutto sulla fruibilità diffusa dello spazio urbano e del paesaggio aperto, valorizzata e gestita entro un quadro ampio e diversificato di itinerari che metta a sistema i percorsi ciclabili e pedonali già esistenti e consenta di muoversi all'interno del territorio senza soluzione di continuità anche attraverso i tracciati campestri da sistematizzare e ricucire entro un disegno che supera i limiti amministrativi.

Altrettanto importante è lavorare congiuntamente anche sui luoghi e sulle funzioni che qualificano il territorio, sulle identità che danno forma a Lomazzo. Alcune di queste sono ancora ben distinte, altre sono state assorbite in un processo di aggregazione e di progressiva saturazione degli spazi interclusi.

È attorno ai luoghi più rappresentativi dell'identità territoriale che devono concentrarsi le azioni della Variante, con l'obiettivo di mettere in rete le risorse.

La rete dei percorsi pedonali, ciclabili e campestri diventa un caposaldo importante, è l'elemento infrastrutturale che unisce i diversi luoghi ma occorre agire anche sulla valorizzazione e riqualificazione dei singoli tessuti urbani e dei nuclei di antica formazione, al fine di promuovere interventi orientati a massimizzare le prestazioni ambientali del patrimonio costruito e la riduzione delle emissioni climalteranti.

Occorre lavorare attorno alle piazze, ai servizi e agli spazi di centralità che si distribuiscono in ciascun tessuto insediativo della città per attribuire a ciascuno di essi il ruolo di incubatore di nuove energie e di reti sociali ed economiche per la città.

È necessario riconoscere le potenzialità dello spazio aperto agricolo, il patrimonio boschivo che ancora segna il territorio, la caratterizzazione morfologica e naturalistica dell'asta fluviale del Lura. Lavorare in continuità con il quadro delle strategie e delle progettualità coordinate e messe a sistema dal Plis del Lura: dal rafforzamento dell'ambito fluviale alle connessioni

ecologiche territoriali, dalla rete di polarità e di fruizione alla progressiva “metamorfosi” agricola del parco.

Si tratta di lavorare su più fronti, dentro e fuori il tessuto urbano, e su più livelli di intervento e di progettualità ma anche di agire in una logica di rete, tra territori, risorse e attori per migliorare e potenziare le risorse architettoniche, paesaggistiche e naturali entro un sistema continuo di connessioni ecologiche e per tutelare e valorizzare il patrimonio agricolo che può svolgere un ruolo essenziale nel preservare la biodiversità dei suoli, così come indicato dall’European Green Deal<sup>11</sup> e dall’European Biodiversity Strategy for 2030<sup>12</sup> adottata dalla Commissione Europea.

### Governare innovazione e sostenibilità della crescita economica ed abitativa

La seconda strategia delineata dalla Variante si riferisce più propriamente al patrimonio costruito, al governo della città esistente, nella consapevolezza che oggi, più che mai, sia necessario agire in un’ottica di sostenibilità urbana ed ambientale, concentrando prioritariamente lo sguardo entro i confini dello spazio edificato, al fine di limitare la compromissione di risorse, senza tuttavia imbrigliare entro confini troppo rigidi ed angusti le ordinarie dinamiche di crescita e di sviluppo dell’organismo urbano.

Non si tratta più di perimetrare aree di espansione ed attribuire nuovi diritti edificatori al suolo libero ma di governare i processi di crescita economica ed abitativa in termini di innovazione e di sostenibilità, sociale, economica ed ambientale. A tal fine è necessario riconoscere all’interno del territorio le cosiddette “invarianti strutturali” che devono essere mantenute e valorizzate nella loro integrità ed unicità e i luoghi, i tessuti urbani e le porosità dello spazio costruito che rappresentano e possono diventare un’opportunità per ridisegnare lo spazio fisico della città, rinnovarne gli usi e le modalità di relazione con il contesto urbano e territoriale.

Si tratta oggi di governare i processi, di orientare gli interventi necessari al miglioramento delle condizioni insediative, infrastrutturali ed ambientali del territorio, compatibilmente con la limitatezza delle risorse, con i valori sociali, le dinamiche economiche ed i caratteri specifici che lo rappresentano.

---

<sup>11</sup> Presentata a dicembre 2019, l’European Green Deal è, insieme, un’agenda di lavoro e un piano di investimenti messo a punto dall’Unione Europea per affrontare i cambiamenti verso un’economia sostenibile.

<sup>12</sup> Adottata il 20.05.2020, l’European Biodiversity Strategy for 2030 illustra le ambizioni dell’UE per il quadro mondiale post-2020 articolate attorno a due punti obiettivi principali: limitare la perdita di biodiversità, preservare e ripristinare gli ecosistemi. Occorre osservare che prima ancora tali obiettivi erano al centro anche dell’European Biodiversity Strategy for 2020 adottata dalla Commissione Europea nel maggio 2011.

Adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, sussidiarietà, flessibilità, compensazione ed efficienza sono ormai diventati i principi di riferimento imprescindibili per il governo del territorio, per orientare con coerenza il completamento e la rigenerazione del tessuto insediativo.

Tessuti insediativi da rigenerare, spazi e tessuti di connettivo da riqualificare, porosità urbane da completare. È questa la sfida che Lomazzo ha davanti a sé.

Compito della Variante è, dunque, quello di mettere a punto i criteri, gli indirizzi e le regole per orientare gli interventi sui vuoti urbani che lo sviluppo ha lasciato dietro di sé e all'interno dei tessuti consolidati di cui si compone la città. Definire in maniera chiara e trasparente le condizioni e i criteri utili alla crescita efficiente e competitiva di Lomazzo. Limitare, nell'ottica di tutelare il territorio quale bene comune, le aspettative edificatorie che si collocano in contesti particolarmente significativi e vulnerabili sotto il profilo paesistico, ambientale, idrogeologico, in aree in cui la vicinanza e la frammistione tra usi differenti non risulta compatibile e sostenibile sotto il profilo ambientale. Privilegiare, diversamente, il recupero delle aree dismesse e sottoutilizzate, la sostituzione di parti di città e la saturazione di alcune porosità del tessuto consolidato che possono dare completamento e compiutezza al tessuto urbano e alla definizione dei suoi margini.

In questa direzione la Variante agisce nel solco delle previsioni delineate dal PGT2013 e, a partire dal quadro delle trasformazioni allora individuato, distingue su base dimensionale e di rilevanza strategica il sistema insediativo che potrà trovare attuazione nel medio e lungo termine, riconducendo al tessuto di completamento i lotti urbanizzabili che per localizzazione, vocazione insediativa e superficie territoriale rappresentano episodi di consolidamento della forma urbana esistente.

Accanto agli ambiti di completamento desunti dalla rilettura delle trasformazioni del PGT2013, la Variante riconosce altre parti della città che manifestano la loro vocazione e propensione insediativa. Si tratta in primo luogo delle porosità urbane entro cui promuovere nuovi spazi dell'abitare, definendo modalità di intervento finalizzate a massimizzare i benefici pubblici e criteri orientati a minimizzare gli effetti sulle componenti ambientali e ad elevare la qualità urbana. Lotti interclusi, residui di un precedente sistema di previsioni soggette a pianificazione attuativa, le porosità urbane sono assunte dalla Variante quali opportunità per rispondere alle dinamiche di crescita endogena ed esogena, limitando la compromissione di ambiti esterni alla forma urbana, e per dare compimento alla trama del tessuto di contesto, garantendo continuità insediativa con le parti già edificate e coerenza rispetto ai caratteri morfologici e tipologici degli edifici al contorno.

Ai lotti totalmente interclusi si aggiungono anche alcuni comparti collocati ai margini della forma urbana ma compresi entro un sistema diffuso di spazi già costruiti che rispondono ad una duplice esigenza evidenziata dall'Amministrazione Comunale. Da un lato la necessità di garantire risposte ad un tessuto economico vitale, dinamico ed attrattivo, dall'altro

l'opportunità di poter far fronte ai bisogni generati dalle dinamiche demografiche che, in un contesto fortemente accessibile quale è quello di Lomazzo, possono subire inversioni di tendenza rispetto ad altri territori.

Entro una scala dimensionale totalmente differente la Variante interviene a governare il sistema insediativo attraverso due altre modalità d'azione.

La prima riferita alla rigenerazione dei comparti dismessi della città per orientare la sostituzione delle funzioni urbane e del patrimonio edilizio, per elevare la qualità ambientale e prestazionale del tessuto insediativo, per promuovere biodiversità e miglioramento dell'ecosistema urbano.

Lomazzo ha sul proprio territorio opportunità da rigenerare e ripensare. Come tali devono essere assunti i comparti produttivi dismessi un tempo occupati dalla Henkel, dalla VT Romanò e, a Manera, da alcune attività di tipo artigianale. Luoghi urbani che per localizzazione e dimensione devono essere ripensati alla luce dei caratteri e della propensione insediativa dei contesti a cui appartengono e degli elementi che ne possono supportare la rinascita.

Da un lato un tessuto a prevalente destinazione residenziale, decisamente defilato rispetto alle grandi direttrici viarie, nel quale fino a non molto tempo fa hanno trovato sede gli spazi edificati della Henkel che, per vocazione funzionale e sviluppo dimensionale, appaiono come episodi totalmente "estranei" al contesto. Dall'altro la direttrice della SP30 che ha funzionato da elemento attrattore del sistema insediativo e che, ancora oggi, gioca un ruolo rilevante in termini di accessibilità territoriale e di "effetto vetrina".

Caratteri e vocazioni differenti che orientano il futuro, in una logica di continuità e compatibilità con il tessuto e le funzioni circostanti, in cui il ventaglio delle destinazioni insediabili deve essere aperto e flessibile ma comunque orientato.

Promuovere l'innovazione e la sostenibilità del tessuto insediativo. Rigenerare dove si può, costruire dove è necessario.

Diversamente dagli interventi di rigenerazione finora delineati, l'altra modalità di azione individuata dalla Variante ricorre alla trasformazione del suolo libero. In questa dimensione vengono a collocarsi gli ambiti di trasformazione che discendono dal PGT2013, rivisti alla luce degli obiettivi e delle strategie che informano la Variante, ai quali si affianca una nuova previsione insediativa su suolo libero strettamente connessa alla domanda di ampliamento e razionalizzazione degli spazi e delle strutture esistenti pervenuta da una delle realtà economiche che già operano sul territorio comunale.

Lavorare sulla capacità di offrire spazi, luoghi e funzioni in grado di soddisfare una nuova qualità urbana e nuove modalità di vita e di lavoro. Promuovere innovazione e sostenibilità, adottare maggiore flessibilità e capacità di adattamento.

È questa la sfida assunta dall'Amministrazione Comunale di fronte alla crisi sanitaria, energetica e climatica e alle relative conseguenze sociali, economiche ed ambientali che, come richiamato più volte, hanno messo in evidenza gli elementi di criticità connessi alla rigida applicazione di indifferenziati meccanismi ragionieristici applicati agli strumenti di governo del territorio e, allo stesso tempo, aspetti e necessità che, prima di altri, richiedono un ripensamento complessivo degli scenari futuri.

Lo spazio dell'abitare, le condizioni di qualità e confort della casa in sé ed il rapporto con l'esterno, con la funzionalità degli spazi pubblici di connettivo e con i servizi di prossimità. La città e la comunità di prossimità, "la ville du quart d'heure" dice Anne Hidalgo, sindaca di Parigi. Un concetto e un modo di concepire la città che ha ormai facendo il giro del mondo, ispirandosi di fatto al lavoro di Jane Jacobs, la quale ha sostenuto che proprio la vicinanza, il recupero a misura d'uomo dei nuclei urbani, il ruolo della strada e dell'isolato sono la chiave per rendere le città vitali.

Lo spazio del consumo e la rete distributiva come diretta conseguenza di una crescita continua dell'e-commerce che, nel periodo pandemico, si è in parte rivelata determinante insieme con la rete e i servizi di prossimità, entrambi indirizzati, pur se su fronti molto diversi, a contenere e ad annullare le distanze. Una diversa modalità di consumo che imprimerà un forte cambiamento dimensionale e di format nella rete di distribuzione commerciale, accelerando tendenze e processi già in atto negli ultimi anni, con la crisi dei grandi contenitori commerciali e del modello della grande distribuzione.

Lo spazio del lavoro e delle attività economiche conseguente ai ritmi di crescita e alle tendenze di sviluppo impresse dalla pandemia, dall'emergenza energetica e dai cambiamenti intervenuti nel quadro geopolitico mondiale. Condizioni che hanno messo in luce nuove opportunità e nuovi fabbisogni in termini di spazi e di accessibilità. Fabbisogni connessi anche agli stessi cambiamenti nelle modalità di acquisto e di consumo che ha già portato e continuerà a portare ad un'ulteriore crescita delle stesse attività di logistica, con un incremento della domanda di spazi ad essa dedicati ma anche con la definizione di nuovi format, spazi ibridi di produzione, logistica e servizi.

L'ambiente, la sostenibilità e la compatibilità degli usi, degli spazi e delle relazioni. Il cambiamento riguarda anche il nostro rapporto con la natura e con l'ambiente, la compatibilità della nostra presenza e delle attività che svolgiamo rispetto al consumo di risorse e alle ricadute sul mondo esterno, la sostenibilità degli involucri che depositiamo sul territorio. In questo senso l'azione contro il cambiamento climatico deve essere la priorità su tutti i fronti, attraverso azioni dirette ma anche valutando gli effetti indiretti che ciascuna scelta comporta. L'edilizia e gli involucri che contribuiscono alla costruzione dello spazio fisico della città devono fare la loro parte, anche tenuto conto della sempre più diffusa e preponderante sensibilità della domanda su questi temi e delle direttive sempre più stringenti che si intendono mettere in atto su scala globale.

Una sfida quella assunta dall'Amministrazione Comunale di Lomazzo che deve tradursi in termini di innovazione, per far fronte ai cambiamenti in chiave efficiente, equa e competitiva, contrastare il degrado ambientale ed elevare la qualità ambientale e prestazionale del tessuto insediativo.

Garantire l'approvvigionamento di energia pulita, economica e sicura. Mobilitare l'industria per un'economia pulita e circolare. Costruire e ristrutturare in modo efficiente sotto il profilo energetico e delle risorse. Accelerare la transizione verso una mobilità sostenibile e intelligente. Preservare e ripristinare gli ecosistemi e la biodiversità. Obiettivo "inquinamento zero" per un ambiente privo di sostanze tossiche. Sono queste solo alcune delle politiche e dei settori di intervento necessari per raggiungere gli obiettivi che ONU, Unione Europea e singoli paesi hanno prefissato<sup>13</sup>.

Non si tratta più solo di contenere il consumo di suolo ma di ampliare lo sguardo e il raggio d'azione al governo delle risorse scarse e non rinnovabili, attraverso il contenimento dei consumi energetici da fonti fossili non rinnovabili e la promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, il contenimento dei consumi di acqua potabile e delle emissioni in atmosfera di gas serra e polveri sottili. Promuovere l'attenzione all'ambiente, la tutela degli equilibri ecologici e la valorizzazione delle risorse attraverso un approccio di prevenzione, mitigazione e adattamento ai cambiamenti, in primo luogo climatici.

Questo significa promuovere azioni ed interventi volti ad incrementare la resilienza e la capacità di adattamento del territorio alle nuove sfide, incentivando la diffusione di una cultura progettuale attenta all'innovazione. Lavorare anche sul patrimonio costruito di Lomazzo per rinnovarlo e innovarlo, affinché gli involucri edilizi, vecchi e nuovi, aumentino la loro resilienza di fronte ai cambiamenti climatici e tendano alla neutralità del loro impatto sull'ecosistema urbano.

Significa lavorare sugli spazi urbani, pubblici e privati, per favorire interventi ed iniziative che contribuiscano ad incrementare la resilienza urbana e la capacità di adattamento, muovendosi nella direzione delle Blue Green Solutions o Nature Based Solutions.

Si tratta di assumere gli interventi di trasformazione, rigenerazione e completamento come un'opportunità di innovazione e di crescita economica e abitativa sostenibile del territorio, entro cui sperimentare soluzioni progettuali e sistemi tecnologici avanzati in grado di garantire

---

<sup>13</sup> Dall'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile dell'ONU all'European Green Deal della Commissione Europea, dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile dell'Italia al Documento di azione regionale per l'adattamento al cambiamento climatico della Lombardia.

la “Land Degradation Neutrality” e “la transizione verso la neutralità climatica” e di cui parlano l’European Green Deal e, prima ancora, l’European Strategy on adaptation to climate change.

In questa direzione, gli interventi e le risorse economiche che alcuni settori sono in grado di mettere in campo costituiscono un’occasione per innescare un processo che dovrà via via coinvolgere il territorio e i materiali urbani che ne danno forma.

## SISTEMI

A partire dalle strategie, la Variante riconosce ed individua i sistemi, o meglio le declinazioni che alludono alle diverse modalità di cui la città e l'organismo urbano vive e con cui viene vissuta dai diversi attori in gioco, tanto entro lo spazio circoscritto dai confini amministrativi, quanto entro la rete di relazioni che collocano Lomazzo all'interno del telaio insediativo del sistema pedemontano e della provincia di Como.

Abitare. Produrre e fare impresa. Fruire e condividere spazi e luoghi. Percorrere il territorio. Custodire il paesaggio.

Nell'individuare i diversi sistemi, la Variante si riferisce alle componenti insediative, ambientali ed infrastrutturali che contraddistinguono il territorio e per ciascuna di esse delinea obiettivi e azioni da promuovere e da conseguire. Obiettivi e azioni che trovano radicamento nella conoscenza di Lomazzo e che derivano ma, soprattutto, dialogano con gli obiettivi e gli indirizzi strategici degli atti di pianificazione sovraordinata, confluendo entro una visione fortemente integrata, consapevole del legame inscindibile, della complementarità e delle molteplici relazioni che intercorrono tra i singoli sistemi, non solo in ragione del loro buon funzionamento ma anche in termini di ricadute che le scelte compiute per un sistema possono determinare su uno o più degli altri sistemi.

Occorre evidenziare che alcune delle azioni e dei progetti promossi e realizzati sul territorio operano e hanno già operato entro questi orientamenti. È necessario proseguire sulla strada intrapresa, rafforzare alcune linee d'azione o ri-orientarne altre, consapevoli della continua mutevolezza delle condizioni al contorno, della necessità di consolidare e valorizzare la dimensione di comunità e di mantenere e promuovere l'attrattività del territorio.

I sistemi, come le strategie, rappresentano le condizioni per lavorare; il loro riconoscimento permette di dare forma al contesto entro cui devono muovere pensiero e agire progettuale. Sono condizioni esistenti e già riconosciute che occorre consolidare e valorizzare; sono condizioni sommerse e trascurate che richiedono di essere riscoperte e rilanciate; sono condizioni possibili che occorre promuovere e realizzare.

Sono condizioni rispetto alle quali il governo del territorio deve operare ricorrendo a modelli ed obiettivi orientati alla qualità dello spazio urbano e del paesaggio aperto e alla sostenibilità ambientale.

### Abitare

Le città continuano ad attrarre se sono ospitali e l'attrazione di nuove generazioni è una condizione necessaria ed indispensabile per la crescita e per la vita di ciascuna realtà insediativa.

L'ospitalità ma soprattutto l'abitabilità di un luogo è condizione complessa. Un intreccio di più componenti la cui qualità oggi è irrinunciabile e ineludibile. Mobilità, casa, servizi, ambiente, condizioni sociali, politica locale sono alcune di queste componenti; quelle che in misura maggiore intrecciano, a vario titolo e in vario modo, il loro esistere con il governo del territorio e delle trasformazioni urbane ma anche sociali.

Scarsa qualità dello spazio urbano, forte compromissione dell'ambiente e delle sue componenti, assenza di un contesto sociale vitale, coeso e solidale, rappresentano senza dubbio i fattori di debolezza per diverse realtà urbane. Fattori che il lungo tempo sospeso della pandemia "COVID-19", con le limitazioni che ne sono conseguite, ha reso ancora più evidenti. Mai come in questi ultimi tempi abbiamo riscoperto l'opportunità di fruire di uno spazio aperto di qualità, la necessità di disporre di ampi spazi che consentano il distanziamento, l'importanza degli spazi e delle funzioni di prossimità ai luoghi dell'abitare

Fattori che occorre contrastare attraverso politiche attente ad agire entro una visione integrata che sappia attrarre risorse economiche e sociali, bilanciandole con le necessità di limitare il consumo di suolo e il depauperamento delle risorse ambientali.

Di fronte ai cambiamenti e alle nuove sfide che ci pone il tempo presente, occorre chiedersi quale è il ruolo che Lomazzo vuole assumere.

Una domanda la cui risposta è già contenuta nelle linee strategiche assunte a fondamento della Variante: mettere in rete e governare.

La Variante ragiona, innanzitutto, a partire dai limiti della forma urbana delineati dal PGT2013, lavora sul patrimonio edilizio esistente per riqualificarlo ed incrementarne l'abitabilità e la vitalità, per favorire una dimensione del vivere quotidiano ancora più ricca da un punto di vista delle esperienze e delle occasioni di socialità, per promuovere un sistema insediativo ospitale e attraente, anche e soprattutto per le generazioni più giovani.

Come evidenziato dalla strategia europea nell'ambito dell'Agenda di Lisbona fin dal 2005, una volta rese più attraenti le città e i paesi rafforzeranno le loro capacità di crescita, di innovazione e anche di rilancio e valorizzazione dell'economia urbana.

Lomazzo può rafforzare la propria capacità di attrazione e di ospitalità nei confronti delle persone e delle famiglie che già la abitano e di quelle che nel prossimo futuro la sceglieranno quale luogo della propria dimora, per le generazioni che verranno. La sfida per il futuro e per la crescita della comunità e la valorizzazione della sua identità territoriale è proprio nel conseguimento di un livello ancora migliore di abitabilità e attrattività.

Affinché questo avvenga, è necessario pensare e avviare una serie di azioni mirate a rendere la città più sostenibile dal punto di vista dei servizi, della mobilità, della casa, della socialità. Molto è stato fatto, altro rimane da fare ben sapendo che agire in questa direzione non significa solo pensare a costruire nuove residenze e nuovi alloggi ma entro una dimensione più

complessa nella quale la potenziale crescita abitativa si accompagna alla qualificazione dello spazio urbano e ad azioni di prevenzione, mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici.

In questa direzione è quindi necessario assumere un atteggiamento volto alla saturazione delle porosità urbane, al ripensamento delle previsioni riferite alle trasformazioni urbane e, non meno importante, alla rigenerazione dei tessuti insediativi dismessi, nel solco degli orientamenti assunti ai diversi livelli di governo.

I temi del consumo di suolo, della rigenerazione urbana e del recupero del patrimonio costruito hanno assunto, d'altronde, sempre maggiore rilevanza, proprio a seguito dell'impulso derivato dalle strategie europee e dalle stesse politiche nazionali e regionali e, a livello locale, della progressiva dismissione di parti anche significative della città come, ad esempio, il più recente "vuoto urbano" lasciato da Henkel.

All'interno del sistema insediativo, la Variante agisce, sostanzialmente, su quattro livelli.

Dapprima ripensa e ridefinisce i criteri e le modalità di intervento all'interno del tessuto costruito, con particolare attenzione alle regole che disciplinano il recupero dei nuclei di antica formazione e degli insediamenti e complessi rurali di impianto storico. La conferma di un atteggiamento di tipo conservativo nei confronti del patrimonio edilizio esistente orienta il progetto di piano verso il completamento degli interventi di recupero dei nuclei di antica formazione, riconoscendo che l'efficacia di una politica conservativa e di valorizzazione dell'esistente deriva, innanzitutto, dalla semplicità interpretativa ed applicativa delle regole e delle modalità di intervento, senza tuttavia che semplicità e flessibilità facciano venire meno l'obiettivo della salvaguardia dei caratteri morfologici e tipologici che sono propri di ciascun edificio e dei nuclei nel loro complesso.

All'interno del tessuto costruito la Variante procede anche ad una revisione dei criteri e delle modalità di intervento riferite alle porzioni di territorio oggetto della crescita insediativa avvenuta intorno ai nuclei di antica formazione. Sotto questo profilo, a partire da quanto delineato dal PGT2013, il progetto di piano rivede ed articola la struttura territoriale degli spazi dell'abitare in ragione dei caratteri morfologici e tipologici dei tessuti esistenti e, in funzione di questi, delinea disposizioni di attuazione e modalità di intervento finalizzate alla conservazione, alla manutenzione e al miglioramento della qualità architettonica e delle prestazioni ambientali degli edifici esistenti, con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi di uso pubblico e alla salvaguardia e valorizzazione della presenza di verde privato di pertinenza che costituisce una connotazione distintiva prevalente del tessuto consolidato.

Sempre con riguardo al perimetro del tessuto consolidato e della forma urbana delineato dal PGT vigente, la Variante riconosce puntualmente anche le aree che sono oggetto di attuazione coordinata mediante piani attuativi approvati e convenzionati alla data di avvio del procedimento e tuttora vigenti. Si tratta in alcuni casi di interventi che discendono dalle aree di

trasformazione individuate nel 2013 e da piani attuativi che, nel frattempo, hanno trovato realizzazione.

Nell'ambito del tessuto consolidato, tenuto conto delle previsioni insediative delineate dal PGT 2013 e discese ancor prima dagli strumenti urbanistici che l'hanno preceduto, la Variante riconosce e perimetra i lotti liberi e le porosità urbane entro cui promuovere nuovi spazi dell'abitare, definendo modalità di intervento finalizzate a massimizzare i benefici pubblici e criteri orientati a minimizzare gli effetti sulle componenti ambientali e ad elevare la qualità urbana.

Su questo fronte, la Variante nel confermare le previsioni edificatorie interne al tessuto consolidato attraverso l'individuazione degli ambiti di completamento, opera una revisione organica dei criteri insediativi e dei parametri urbanistici ed edilizi riferiti ai lotti liberi e alle porosità urbane, dando così compimento al disegno dello spazio edificato entro i limiti della forma urbana esistente, prospettando processi di sviluppo commisurati ad una domanda di crescita endogena consona alla struttura urbana esistente.

Muovono in questa direzione gli ambiti del tessuto di completamento residenziale riferiti al Piano di Lottizzazione Novaia che non hanno trovato attuazione nei termini di efficacia dello stesso strumento attuativo o, ancora, i lotti compresi nel tessuto consolidato e nel nucleo di antica formazione che, per dimensione e pertinenzialità, sono funzionali a definire compiutamente l'impianto insediativo esistente. Si tratta, in particolare, degli ambiti di completamento ACR5, ACR6, ACR8, ACR9, ACR10, ACR11 e, ancora, ACR4 e ACR7.

Con riferimento alle previsioni che interessano, invece, i margini e le aree di frangia urbana, la Variante procede a rivedere nella sua globalità il sistema degli ambiti di trasformazione delineato nel 2013 e, adottando un criterio di tipo dimensionale, distingue gli interventi che, per estensione e capacità insediativa, possono essere ricondotti all'interno del tessuto di completamento e quelli che, diversamente, si configurano come vere e proprie trasformazioni urbane.

Assunta la soglia dimensionale di 3.500 mq di superficie territoriale, la Variante riconosce, quindi, le aree di trasformazione conformate e non conformate del PGT2013 di estensione inferiore quali ambiti del tessuto di completamento disciplinati dal Piano delle Regole. Si tratta di una scelta che tiene conto non solo degli aspetti dimensionali ma anche della localizzazione degli ambiti stessi e, sebbene riferiti a suolo libero, del ruolo che i singoli interventi assumono in relazione al carico urbanistico complessivo e, non meno importante, del contributo che ciascuno può potenzialmente apportare in termini di funzionalità del sistema dei servizi e della viabilità locale rispetto al contesto insediativo in cui gli stessi risultano inseriti.

Essendo di fatto e nella maggior parte dei casi lotti interclusi o marginali ma comunque compresi entro il limite della forma urbana fin qui delineata per Lomazzo, la scelta dell'Amministrazione Comunale è stata quella di confermare le potenzialità insediative definite

dai precedenti strumenti urbanistici, ritenendo che le stesse possano assolvere ai fabbisogni di crescita endogena ed esogena, senza tuttavia compromettere le risorse ambientali e paesaggistiche che trovano nella Valle del Lura e nell'estesa e compatta superficie agricola compresa entro i tracciati infrastrutturali che attraversano e delimitano il territorio, gli episodi più significativi e rappresentativi dell'identità e della caratterizzazione territoriale, riconosciuti nella stessa adesione al Parco locale di interesse sovracomunale (Plis) della Valle del Lura.

A partire dai criteri indicati e tenuto conto della volontà espressa dall'Amministrazione Comunale, la Variante individua gli ambiti di completamento residenziale ACR12 (ex TR4), ACR13 (ex TR4), ACR14 (TR B), ACR15 (ex TR1), ACR16 (ex TR1) e per ciascuno di essi definisce una specifica disciplina di attuazione, attribuendo potenzialità insediative calcolate sulla base di un indice di edificabilità territoriale pari a 0,35 mq/mq, in linea con l'indice edificatorio attribuito ai tessuti residenziali a bassa densità che definiscono in massima parte il sistema urbano esistente di Lomazzo, ovvero garantendo continuità insediativa con le parti già edificate e coerenza rispetto ai caratteri morfologici e tipologici degli edifici al contorno.

Entro il quadro fin qui delineato rappresentano differenti eccezioni due ambiti di completamento residenziale riconosciuti in luogo delle aree di trasformazione del PGT2013. La prima relativa all'ambito ACR1, coincidente con una porzione dell'ex TR E, la cui edificabilità complessiva risulta superiore all'indice medio in virtù dei caratteri morfo-tipologici del tessuto insediativo circostante, mentre la seconda è da riferire all'ambito ACR17 (ex TRP 9) che si differenzia dai criteri assunti sia per quanto riguarda l'estensione territoriale, sia per ciò che concerne la potenzialità edificatoria complessiva. Occorre osservare che, per quest'ambito, la necessità di discostarsi dai parametri urbanistici ed edilizi assunti a riferimento dal progetto di piano deriva dalla presa d'atto di una condizione venuta a determinarsi con l'approvazione della Variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica Piazza Volta, Via Unione, Via Rosale - Progetto Guida n. 3 che, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 56 del 20.05.2021, ha dato luogo al trasferimento volumetrico di 5.000 mc proprio all'interno dell'ambito ACR17 di via Luini, così come d'altronde risultava già disciplinato dal PGT2013 per l'ex area di trasformazione "TRP 9 – area pubblica di possibile ricollocazione volumetrica".

Nel quadro delle previsioni che interessano i lotti interclusi e le aree di frangia urbana trovano collocazione anche due nuovi ambiti di completamento residenziale (ACR2, ACR3) che la Variante individua al limite occidentale del tessuto insediativo attestato lungo la direttrice di via del Seprio, totalmente compresi entro la linea che delimita la forma urbana esistente. Due lotti residuali rispetto al tessuto costruito al contorno che, con dimensioni molto contenute, rispondono alla logica di assolvere ai fabbisogni abitativi, senza tuttavia compromettere l'integrità e la compattezza del territorio agricolo e naturale attraverso episodi di sfrangiamento dell'abitato.

Con riferimento al sistema dell'abitare la Variante procede, infine, a delineare un solo ambito di trasformazione residenziale (ATR1 – Manera) che, derivato dalla previsione insediativa riferita all'ex area conformata "TR A – piano attuativo residenziale" del PGT2013, è comunque

oggetto di riduzione rispetto alla definizione originaria, con lo stralcio di 3.000 mq che vengono ricondotti a superficie agricola e naturale. Occorre osservare che, anche in questo caso la scelta di confermare, seppure in riduzione, una previsione preesistente deriva da due ordini di fattori: da un lato, quella di garantire anche all'abitato di Manera alcune misurate potenzialità di crescita, dall'altro di consolidare e contenere la forma urbana entro i limiti che, consolidati nel tempo, coincidono con due elementi molto forti e rappresentativi: la valle fluviale del Lura con i boschi e gli ambiti boscati che ne caratterizzano lo sviluppo e sul fronte opposto, lungo il margine occidentale, il tracciato della linea ferroviaria che ha funzionato da linea di contenimento e, al tempo stesso, di attestazione dello sviluppo urbano.

In ultimo, rivolgendo lo sguardo entro il tessuto consolidato, il progetto di piano individua anche i contesti entro cui promuovere interventi di rigenerazione urbana, concentrando attenzione sugli edifici e sulle porzioni del tessuto costruito che, nel tempo, hanno perso la loro funzionalità o che sono state oggetto di dismissioni molto recenti, come nel caso dell'esteso vuoto urbano lasciato da Henkel proprio alle spalle del nucleo storico principale.

Con riferimento alla rigenerazione urbana, la Variante riconosce in maniera puntuale tre ambiti di intervento: l'ambito produttivo dismesso ex VT Romanò lungo la SP30, già individuato dal PGT2013 quale area di trasformazione conformata "TR E – riqualificazione area industriale dismessa"; l'ambito artigianale collocato sempre lungo la SP30 ma all'estremità meridionale dell'abitato di Manera e, infine, l'ambito coincidente con l'ex impianto produttivo principale della Henkel e con i lotti attigui pertinenziali.

Si tratta in tutti i casi di ambiti che, coincidenti con tessuti edilizi dismessi eterogenei per dimensione, assetto insediativo, funzioni e localizzazione, pur con ruoli differenti, possono egualmente rappresentare importanti opportunità di riqualificazione di spazi divenuti "introvertiti" rispetto al tessuto circostante e ai cambiamenti intervenuti negli stili di vita e nei bisogni del vivere contemporaneo, come nelle esigenze delle filiere produttive ed economiche.

Processi di rigenerazione urbana che, nell'ottica della Variante, devono restituire identità e vitalità ai diversi ambiti, con l'inserimento di funzioni compatibili con il contesto e con i caratteri morfologici e tipologici che contraddistinguono il patrimonio edificato esistente e, soprattutto, mediante interventi in grado di incidere sulla qualità e sulle prestazioni ambientali degli involucri edilizi e sulla riqualificazione degli spazi di connettivo e relazione.

A questo riguardo, occorre evidenziare che, fatta eccezione per l'ambito riferito all'ex Henkel che, per la sua estensione e complessità, richiede un approccio di tipo flessibile e aperto riguardo alla sua rifunzionalizzazione, per gli altri due ambiti di rigenerazione gli indirizzi della Variante orientano gli interventi verso due diversi scenari: il primo orientato prioritariamente alla vocazione direzionale e commerciale e, dunque, riconducibile al sistema insediativo riferito al produrre e fare impresa, il secondo invece relativo invece al recupero di nuovi spazi abitativi che, coadiuvati dall'inserimento di funzioni complementari e compatibili orientate agli esercizi

di vicinato e alle attività direzionali e di servizio, siano in grado di promuovere mix funzionali idonei a garantire vitalità e attrattività all'abitato di Manera.

### Produrre e fare impresa

I territori vivono e continuano ad attrarre se sono competitivi anche sul piano economico e il mantenimento delle attività produttive è una condizione necessaria ed indispensabile per l'economia urbana.

Caratterizzato da un tessuto produttivo multipolare e multiscalare, in cui trovano sede attività particolarmente dinamiche e in continuo sviluppo, Lomazzo deve conservare la sua attrattività nei confronti delle imprese insediate e, più in generale del sistema impresa, nella consapevolezza che l'elevata accessibilità territoriale garantita dai tracciati autostradali che la attraversano rappresenta un elemento attrattore molto rilevante che va gestito e governato, lavorando su una equilibrata combinazione tra consolidamento e sviluppo e mantenimento delle risorse ambientali e paesaggistiche.

Una combinazione e, al tempo stesso, una sfida certamente faticosa ma quanto mai necessaria che deve agire nel solco delle strategie di crescita efficiente e competitiva messe in campo dall'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile dell'ONU e, a seguire, dall'European Green Deal per promuovere un'economia circolare e a impatto climatico zero e lo sviluppo delle tecnologie digitali, considerate fattore fondamentale per conseguire gli obiettivi di sostenibilità del Green Deal in molti settori diversi.

Sfide e strategie chiamate a rispondere anche agli elementi di criticità messi in evidenza dalla crisi sanitaria, dalle emergenze energetica e climatica e, ancora, dalle conseguenze sociali ed economiche ad esse associate. Criticità che, certamente, richiedono anche un ripensamento dei tradizionali modelli di sviluppo economico e, conseguentemente, di scala urbana, anche in funzione dei cambiamenti intervenuti nelle modalità di lavoro e di consumo.

Cambiamenti intervenuti negli spazi del lavoro e delle attività economiche, conseguenza della sperimentazione su larga scala del cosiddetto smart working che ha messo in luce nuove opportunità e nuove necessità che, sebbene significativamente ridimensionate rispetto ai primi tempi, determinano ancora oggi riflessi nei luoghi del lavoro, sulla qualità e sulle caratteristiche prestazionali degli spazi e sulle relazioni con l'ambiente esterno e sull'alto tasso di servizi tecnologici di cui disporre. Tendenze ed opportunità a cui può affiancarsi anche una domanda di spazi di lavoro condiviso (co-working), in grado di sopperire, entro una logica di prossimità, alle difficoltà e alle carenze riscontrate negli spazi dell'abitazione e alla necessità di contenere gli spostamenti casa-lavoro.

Cambiamenti occorsi negli spazi del consumo e della rete distributiva, diretta conseguenza di una crescita continua dell'e-commerce e della riscoperta della rete dei servizi di prossimità avvenuta durante i momenti più critici della pandemia; modalità che, seppur su fronti molto diversi, sono entrambe indirizzate a contenere e ad annullare distanze e spostamenti,

spingendo verso un forte cambiamento nei format distributivi, con la crisi dei grandi contenitori commerciali e, per contro, l'accelerazione esponenziale di tendenze e processi già in atto sulla rete logistica di supporto.

È indubbio che entro le dinamiche che già interessano il telaio insediativo pedemontano, la significativa accessibilità di Lomazzo garantita dai tracciati autostradali A9 e A36 e dalla presenza all'interno dei limiti amministrativi di ben tre nodi viabilistici di connessione con la rete delle strade provinciali che muovono nelle diverse direzioni (SP23, SP32, SP33, SP30), rappresenti un fattore preponderante in termini di domanda di nuovi spazi di ampliamento e di sviluppo delle attività economiche, tanto in termini di componente endogena quanto sul fronte di quella esogena, generata dai fattori di attrattività che contraddistinguono il territorio comunale.

A questo riguardo occorre osservare come, sul fronte della domanda interna, siano emerse sin dalla fase di avvio della Variante e anche in tempi più recenti, concrete necessità di ampliamento da parte di alcune attività produttive storicamente insediate all'interno del territorio di Lomazzo che, prevalentemente legate al settore dei trasporti e della logistica integrata, continuano a mostrare una forte dinamicità di crescita e sviluppo, comprovata dagli stessi interventi di ampliamento già realizzati negli ultimi anni.

Necessità che si manifestano da un lato in termini di fabbisogno di nuovi spazi funzionali ai processi di logistica integrata a fronte di una richiesta di incremento della capacità di movimentazione delle merci e, dall'altro, all'ampliamento delle superfici da destinare alle lavorazioni accessorie che la continua evoluzione del mercato richiede agli operatori del settore.

Consapevole delle criticità che il settore della logistica integrata porta con sé ma altrettanto consapevole delle implicazioni che derivano dall'elevata accessibilità infrastrutturale e, per contro, dalla potenziale perdita di importanti attività per la realtà economica locale, l'Amministrazione Comunale sceglie di giocare a carte scoperte, affrontando direttamente nell'ambito della Variante le problematiche connesse al consumo di suolo libero, senza demandare l'accoglimento delle richieste pervenute a processi e procedure che, benché legittimate dalle disposizioni legislative vigenti, eludono l'applicazione della soglia di riduzione prospettata a livello regionale, costituendosi come episodi estemporanei collocati fuori dal piano e slegati rispetto ad una logica d'insieme che deve sottendere al governo del territorio e all'equilibrata combinazione tra crescita efficiente e competitiva, "land degradation neutrality" e "transizione verso la neutralità climatica".

In questo senso, la volontà resa manifesta dall'Amministrazione Comunale attraverso il progetto di piano si traduce nell'individuazione di quattro ambiti da destinare alle attività economiche, in grado di assolvere alle necessità delle aziende già operanti all'interno del territorio di Lomazzo. Nello specifico, la Variante se per due ambiti conferma le precedenti previsioni insediative del PGT2013 (ex TR H e ex TR6), pur riducendone le potenzialità

edificatorie complessive e rivedendone in parte i perimetri, negli altri casi procede invece ad individuare due nuovi comparti di ampliamento, posti in adiacenza agli impianti e alle strutture produttive già esistenti.

Sotto il profilo della connotazione e configurazione delle previsioni insediative, anche per il sistema del produrre e fare impresa la Variante assume il criterio della soglia dimensionale per distinguere gli ambiti identificabili quale tessuto di completamento dagli ambiti di trasformazione di cui alle disposizioni legislative regionali.

Tenuto conto dell'estensione territoriale confluiscono nel tessuto di completamento disciplinato dal Piano delle Regole l'ambito ACP2, coincidente con l'ex area di trasformazione non conformata TR6, e il nuovo ambito ACP3 collocato immediatamente a sud, in continuità con il tessuto produttivo e direzionale già esistente, funzionale ad assolvere alle necessità di ampliamento avanzate da un'attività in essere.

Diversamente, la Variante perimetra ed individua quale tessuto di trasformazione l'ambito ATP1 di via del Seprio, collocato oltre il tracciato autostradale A9, di cui viene rivista in riduzione l'estensione territoriale, con lo stralcio di circa 1.000 mq ricondotti a superficie agricola e naturale, e il nuovo ambito di trasformazione ATP2 che, suddiviso in due sub-comparti, è destinato a rispondere alle necessità di realizzazione di impianti tecnologici e all'ampliamento degli spazi mobilità interni all'attività di logistica integrata che si è nel tempo attestata e sviluppata lungo la SP33.

In ultimo, all'interno del sistema del produrre e fare impresa la Variante colloca anche l'ambito di rigenerazione ARU2 che, come anticipato, riguarda il comparto dismesso un tempo occupato dalla VT Romanò, già individuato dal PGT2013 quale area di trasformazione conformata "TR E – riqualificazione area industriale dismessa" e interessato dal corridoio infrastrutturale connesso all'opera sostitutiva in sottopasso al PL Km 31+267 di via Alla Fonte e al tracciato di collegamento che muove in direzione ovest verso la SP23, a completamento del sistema tangenziale di Cadorago che nel PGT2013 transitava oltre il limite amministrativo comunale.

Viene a collocarsi entro questo sistema, anche se in una condizione molto particolare e a sé stante, lo stesso ambito di rigenerazione ARU1 con cui la Variante identifica il vuoto urbano lasciato dalla Henkel. Vuoto urbano che, tenuto conto delle superfici costruite ed impermeabilizzate, proprio vuoto non è ma che è tale per la necessità di una sua rifunzionalizzazione che consenta di restituire a Lomazzo una porzione centrale del suo abitato, attraverso la definizione di un assetto insediativo orientato a ridurre l'impronta al suolo degli edifici a beneficio degli spazi pubblici e delle superfici verdi permeabili. Una nuova centralità urbana entro cui la Variante, forte della significativa accessibilità su ferro e sulla scorta della positiva esperienza di Como Next, promuove un mix funzionale orientato agli usi direzionali e produttivi di tipo avanzato, ben equilibrati da spazi dell'abitare ed esercizi commerciali in grado di restituire vitalità e attrattività all'intero comparto.

Nel merito delle previsioni insediative riferite al sistema economico e produttivo, la Variante nell'ambito del quadro delineato dagli strumenti urbanistici fin qui approvati, fa propri anche gli scenari di sviluppo connessi all'ampliamento del comparto Spumador, recependo l'individuazione dell'ambito di completamento ACP1 e le disposizioni di attuazione ad esso connesse.

Con riferimento al tessuto consolidato, a partire dal riconoscimento dello stato di fatto che contraddistingue il sistema economico comunale, la Variante procede a delineare la struttura territoriale degli spazi insediati in ragione della effettiva caratterizzazione funzionale, distinguendo le vocazioni produttive e direzionali da quelle più propriamente commerciali, rivedendone le disposizioni di attuazione alla luce degli obiettivi di innovazione e di sostenibilità della crescita economica ed insediativa che l'Amministrazione Comunale si è data, definendo criteri orientati a minimizzare gli effetti sulle componenti ambientali e modalità di intervento finalizzate a massimizzare i benefici pubblici e la qualità urbana.

### Fruire e condividere spazi e luoghi

I paesi e i contesti insediativi continuano ad attrarre se sono accoglienti e qualità della vita, degli spazi e dei luoghi della socialità sono una condizione necessaria ed indispensabile per l'attrattività, accanto alla loro disponibilità e accessibilità.

Lomazzo dispone di una buona dotazione di spazi e luoghi della socialità; un sistema diffuso, costituito da edifici e attrezzature, parchi e giardini, piazze e parcheggi. Spazi e luoghi pubblici e di uso pubblico, un tempo identificati attraverso la definizione di "standard urbanistici" che la crescita della città contemporanea ha assicurato per lo svolgimento delle attività di interesse pubblico e per la qualità di vita dei cittadini. Spazi e luoghi che occorre consolidare per rafforzarne la funzionalità e l'attrattività, nella consapevolezza che l'abitabilità e l'attrattività di un territorio deriva anche dalla capacità di accogliere e di rispondere ai bisogni differenziati di coloro che abitano o frequentano il territorio stesso.

Agire per abitare la città, per produrre e fare impresa presuppone, dunque, anche il rapportarsi con le sempre più flessibili e mutevoli esigenze degli abitanti, degli addetti, delle attività economiche; esigenze che superano le pareti dell'abitazione e dell'impresa, alla ricerca di luoghi che sappiano offrire nuove combinazioni tra spazi di vita e di lavoro (aperti o chiusi, collettivi o privati) e nuove forme di relazione e socialità. Questo perché "l'abitare non avviene dove si dorme o qualche volta si mangia, dove si guarda la televisione e si gioca con il computer domestico; il luogo dell'abitare non è l'alloggio. Si abita la città soltanto; ma non è possibile abitare la città, se la città non dispone per l'abitare, e cioè non 'dona' luoghi. Il luogo è dove 'sostiamo': è pausa - è analogo al silenzio in una partitura. Non si dà musica senza silenzio. Il territorio post metropolitano ignora il silenzio; non ci permette di sostare, di 'raccolgerci' nell'abitare. Appunto non conosce, non può conoscere distanze. Le distanze sono il nemico. Ogni luogo al suo interno sembra destinato ad accartocciarsi, a perdere di forma e di

intensità fino a trasformarsi in null'altro che in un passaggio, un momento della mobilitazione universale" (Bonomi A., Abruzzese A., La città infinita, Bruno Mondadori, Milano 2004).

Lomazzo non è estranea alla condizione appena descritta. Come tutte le città è un crocevia di flussi; c'è gente che vi abita, vi lavora, vi studia; ci sono persone che l'attraversano, che vi sostano anche per poco tempo. Qui convergono alcuni flussi e da qui vi si dipartono altri. In questa immensa rete non "sostiamo" più, non conosciamo distanze. La casa è in un luogo, il posto di lavoro in un altro, i servizi, gli spazi del divertimento o dello shopping in altri luoghi ancora. I luoghi dell'abitare sembrano non avere più confini, finiscono per essere solo luoghi di passaggio.

Eppure questa condizione d'improvviso è mutata. La crisi sanitaria legata alla pandemia ha imposto un cambiamento, mettendo in crisi quello che per noi è sempre stata la distanza. Una distanza da annullare nei rapporti fisici, una distanza che siamo disposti a colmare nei nostri continui e molteplici spostamenti. L'esperienza del tempo sospeso ha invertito questa condizione. Se da un lato siamo stati costretti a mettere in atto una "distanza" tra noi e gli altri, dall'altro abbiamo riscoperto la prossimità, la vicinanza delle funzioni urbane, degli spazi di socialità, dei luoghi diffusi del commercio, dei servizi essenziali, del paesaggio e degli spazi aperti dietro casa. Ne abbiamo riscoperto l'utilità e la necessità durante il lockdown, ne stiamo riscoperto il piacere e la ricchezza durante il lento ritorno alla normalità che ne è seguito. "Il lungo isolamento tra le mura domestiche ci porta, come un controcanto, alla importanza dello spazio urbano", allo spazio dietro casa.

Lomazzo ha già in sé questa condizione di prossimità. Prossimità ai luoghi e alle funzioni urbane essenziali. Prossimità tra luoghi dell'abitare e spazio aperto.

Consapevoli di questa condizione bisogna dunque agire per valorizzarla, creare le condizioni perché coloro che abitano, lavorano o transitano da Peschiera possano fruire e condividere spazi, luoghi e tempo. Perché la città non sia solo la casa, l'ufficio o l'azienda ma il luogo della socialità, "lo spazio aperto di prossimità della casa", gli "spazi di rallentamento e i luoghi del silenzio", lo spazio di scambio e comunicazione, lo spazio per il divertimento e il tempo libero o più banalmente anche la strada, ovvero il luogo del transito tra casa, lavoro, scuola o centro sportivo. La mobilità delle persone, così come la nuova prossimità che abbiamo riscoperto porta a valorizzare anche la strada come un luogo di socialità, "uno spazio, che non si è ancora riusciti a costruire come luogo, ma di cui è palese il ruolo collettivo, perché è lì che la società vede e riconosce se stessa".

Fruire spazi e luoghi non significa quindi solo lavorare sulla quantità degli spazi e delle attrezzature. Questi sono sufficienti ed adeguati alla dimensione di comunità che contraddistingue Lomazzo.

Fruire spazi e luoghi significa diversamente lavorare sulla dotazione esistente, sugli spazi di relazione, sugli edifici e sulle attrezzature, sui luoghi di aggregazione, le piazze, i percorsi, la

strada. Essere progettualmente operativi e garantire attraverso interventi puntuali e localizzati una migliore qualità e fruibilità degli spazi e dei luoghi pubblici esistenti. Valorizzare il sistema dei parchi e dei giardini esistenti, renderli attrattivi sotto il profilo delle dotazioni e dell'arredo, della flessibilità e della contaminazione tra funzioni e modalità di fruizione, lavorando anche sulla multimedialità che le tecnologie digitali oggi consentono. Lavorare sulla riqualificazione degli edifici, sulla razionalizzazione e sulla dilatazione degli spazi (dentro e fuori), sulla flessibilità degli spazi, degli usi e degli orari. Intervenire sull'accessibilità pedonale e ciclabile, in primo luogo, sulla diffusione degli spazi e dei percorsi dedicati alla mobilità lenta per sfavorire gli spostamenti veicolari all'interno del tessuto abitato.

Alcuni interventi sono già programmati nell'ambito del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, altri sono da programmare e progettare per rendere "la città accogliente e inclusiva". Alcuni interventi possono trovare attuazione all'interno degli spazi della città che la Variante identifica quali servizi di progetto, altri potranno derivare dall'attuazione degli interventi di rigenerazione, completamento e trasformazione delineati all'interno dei tessuti costruiti, nei lotti liberi e nelle porosità urbane, al fine di promuovere nuovi spazi dell'abitare e del produrre e fare impresa che consentano di massimizzare i benefici pubblici per la comunità, tanto in termini di funzionalità e qualità complessiva del tessuto urbano, quanto sotto il profilo più strettamente ambientale con riguardo alla riduzione degli impatti climalteranti dell'ecosistema urbano.

A partire, dunque, dall'impianto dei servizi delineato dai precedenti strumenti urbanistici, la Variante distingue, in primo luogo, il sistema d'offerta esistente in ragione della tipologia di servizio reso alla comunità locale e, secondariamente, agisce attraverso la disciplina normativa, i criteri e le modalità di attuazione, ad orientare i nuovi interventi edilizi verso il reperimento prioritario di idonei spazi per la sosta, pubblici e privati, funzionali a colmare gli eventuali deficit esistenti in alcune porzioni del tessuto costruito e ad assicurare una migliore qualità della struttura urbana attraverso l'organizzazione e il disegno di spazi e percorsi adeguati allo scopo.

### Percorrere il territorio

Abitare, produrre e fare impresa, fruire spazi e luoghi. Sono questi i sistemi che danno forma ad ogni realtà insediativa, supportati da un quarto sistema che ne rappresenta l'"ossatura". Le strade, i percorsi e le reti di mobilità rappresentano, insieme con la rete dei servizi, l'infrastruttura necessaria e indispensabile al funzionamento dell'identità territoriale di Lomazzo.

Infrastrutture e servizi costituiscono, d'altronde, la maglia portante su cui si assestano gli insediamenti e le attività economiche che hanno sede sul territorio; assumono lo stesso ruolo delle "invarianti strutturali" del paesaggio, ovvero degli elementi che nel loro giustapporsi ed integrarsi danno forma al contesto e imprimono vitalità ai luoghi.

È dunque necessario completare il quadro finora delineato in termini di operatività della Variante, considerando il sistema della viabilità e della mobilità, in modo da configurare una visione integrata e intersettoriale delle azioni strategiche promosse dall'Amministrazione Comunale.

Percorrere il territorio. È questa la quarta declinazione che il progetto di piano riconosce come sistema. Muoversi per la città, percorrere il territorio rappresentano i due diversi livelli d'azione che la Variante riconosce rispetto a questo sistema.

Il primo legato alla mobilità veicolare osservata all'interno delle diverse parti che danno forma al territorio ed entro i limiti amministrativi ma anche nelle relazioni che le principali direttrici che attraversano Lomazzo garantiscono rispetto al sistema pedemontano e, in generale, alla più estesa regione urbana.

Il secondo legato, invece, al "movimento lento" di coloro che abitano Lomazzo ma anche di chi percorre lo spazio aperto e i suoi tracciati di origine rurale e, ancora, la valle del Lura e i suoi percorsi, quale parte di un più ampio sistema di fruizione diffusa del territorio.

Sono questi gli aspetti e le dimensioni a cui la Variante rivolge attenzione, nella consapevolezza che il territorio, sebbene abbia già sacrificato molto al sistema infrastrutturale, necessita di dare compimento alle previsioni viabilistiche che, ormai da tempo, lo coinvolgono con la realizzazione dell'opera sostitutiva in sottopasso al PL Km 31+267 di via Alla Fonte e, direttamente connessa allo snodo previsto lungo la SP30, del tracciato di collegamento che muovendosi in direzione ovest, possa dare completamento al sistema tangenziale di Cadorago, sgravando l'attraversamento del centro abitato lungo le direttrici della SP23 e della stessa SP30. In questa direzione, dunque, la Variante individua i corridoi di salvaguardia infrastrutturale che, pur con diversi livelli di definizione dei progetti, possono garantire nel tempo il permanere delle condizioni necessarie a dare concreta attuazione ai diversi tracciati viari.

Sul fronte della mobilità lenta ai percorsi interni all'abitato, la Variante affianca la valorizzazione degli itinerari esterni. Un circuito che trova nelle strade poderali, nei sentieri e negli itinerari di interesse paesistico che corrono lungo la Valle del Lura, gli elementi di una rete che travalica i limiti amministrativi per promuovere anche la fruibilità di livello territoriale. All'interno del paesaggio aperto le progettualità devono orientarsi all'identificazione dei percorsi principali e secondari, limitando gli interventi soprattutto all'inserimento di opportuna segnaletica ai fini della promozione del sistema di fruizione e, laddove fosse necessario per mettere in sicurezza i tracciati esistenti, a piccoli interventi di miglioramento.

All'interno del tessuto costruito è, invece, necessario promuovere il completamento dei percorsi ciclabili e pedonali esistenti, colmare alcuni tratti mancanti attraverso la definizione di percorsi da realizzare in sede protetta o in sede promiscua, a seconda delle possibilità date dalla sezione stradale, lavorando laddove fosse necessario anche sulla riorganizzazione dei

flussi veicolari interni al tessuto urbano, per consentire la percorribilità in sicurezza. Occorre riqualificare alcune parti ammalorate dei tracciati esistenti, lavorare per mettere in sicurezza gli attraversamenti, intervenire sulla segnaletica per favorire una migliore visibilità dei tracciati stessi.

Con riferimento alla valorizzazione dei percorsi la Variante interviene, agendo entro una logica di sistema, riconoscendo il ruolo assunto dai percorsi della Rete Ciclabile Regionale (Greenway Pedemontana e Via dei Pellegrini) che ricadono all'interno dei limiti amministrativi di Lomazzo e rappresentano insieme con i percorsi identificati dal Plis della Valle del Lura, gli elementi

### Custodire il paesaggio

Il cardine da cui muove l'agire dell'Amministrazione Comunale sono le risorse disponibili che coinvolgono, in particolare, il sistema dell'ambiente naturale e del paesaggio. Mettere in rete le risorse ambientali, identitarie e territoriali rappresenta la strategia che, più di altre, risponde e porta a sintesi gli obiettivi e le azioni che riguardano gli elementi, le forme e i materiali che hanno plasmato il territorio.

Sono molteplici e rappresentativi gli elementi e i materiali (naturali o antropici) che contraddistinguono Lomazzo, dando forma ad un paesaggio agricolo e naturale incluso per la sua quasi totalità all'interno del Parco locale di interesse sovracomunale della Valle del Lura.

Custodire il paesaggio, avere cura dell'ambiente. È questa la definizione che il progetto di piano attribuisce al sistema che più comunemente identifichiamo come "sistema paesistico ambientale". Una definizione non casuale che esemplifica in maniera estremamente chiara la volontà dell'Amministrazione Comunale di agire con uno sguardo duplice, simultaneamente orientato allo spazio edificato o edificabile e al paesaggio e agli spazi aperti: dalla città al paesaggio. Di affiancare alla concezione vincolistica e di conservazione che comunemente viene attribuita alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, un'azione propositiva e di sensibilizzazione: dalla salvaguardia del paesaggio alla gestione e creazione del paesaggio, a cui le stesse previsioni insediative possono contribuire mediante l'attuazione di interventi edilizi ed urbanistici coerenti con il contesto e con le strategie di valorizzazione espresse dall'Amministrazione Comunale.

Agire all'interno di questo sistema significa lavorare, innanzitutto, con tutto ciò che non è costruito, sugli habitat forestali, agricoli e naturali. Significa distinguere gli usi, le colture e le diverse caratterizzazioni prevalenti del paesaggio. Identificare gli elementi che qualificano e caratterizzano il paesaggio agricolo, elementi da tutelare come beni singoli ma anche nelle relazioni che intrattengono con il paesaggio circostante.

Custodire il paesaggio significa porsi in continuità con il sistema di tutele ambientali e paesistiche di cui Lomazzo è parte attiva attraverso la sua appartenenza al Parco locale di interesse sovracomunale della Valle del Lura. Proprio su questo fronte la Variante agisce, recependo il mandato dell'Amministrazione Comunale, attraverso una proposta di modifica del

perimetro del Plis che porta ad una riduzione dell'area protetta di circa 130.700 mq, a fronte di 36.000 mq in ampliamento. A questo riguardo occorre osservare che la proposta di riduzione è da ricondurre per la sua quasi totalità all'abitato di Braghe e, solo in minima parte, allo stralcio delle previsioni riferite all'ambito di completamento ACP3 e al tracciato della tangenziale di Cadorago o, ancora, all'esito del riappoggio sulla base cartografica e ad una scala di maggior dettaglio del perimetro riconosciuto con Deliberazione del Presidente della Provincia di Como n. 144 del 11.10.2022.

All'interno del sistema delle tutele ambientali e paesistiche, la Variante ragiona anche sulla funzionalità ecologica dello spazio aperto. In questa direzione, il progetto di piano assume la Rete Ecologica Regionale e il progetto di Rete Ecologica Provinciale quale punto di partenza attorno al quale lavorare e riflettere nell'ottica di preservare ambiente e paesaggio e di "contribuire a salvaguardare la biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche". A partire dagli elementi che appartengono alla Rete Ecologica Regionale e Provinciale, la Variante declina e articola il progetto di Rete Ecologica Comunale che assume anche valenza di Rete Verde Locale, riconoscendo il ruolo assunto dal sistema diffuso del verde privato di pertinenza dell'abitato, dalla rete degli spazi pubblici a verde e, non ultimo, dalle potenzialità ecologiche connesse agli ambiti di rigenerazione, completamento e trasformazione.

Occorre osservare che, se la compiuta definizione dell'orditura del paesaggio e dello spazio aperto appartiene al Piano delle Regole in attuazione delle linee strategiche declinate dal Documento di Piano, l'implementazione di specifiche norme riferite agli elementi della rete ecologica è demandata al Piano dei Servizi, soprattutto con riferimento agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione e alle modalità che devono regolare gli interventi in grado di erodere il potenziale di biodiversità e di compromettere la continuità della rete.

Riguardo all'orditura del paesaggio e dello spazio aperto occorre osservare come, a seguito della revisione di alcune previsioni insediative del PGT 2013, la Variante riconduca a destinazione agricola e a suolo naturale aree precedentemente interessate da potenzialità edificatorie a vocazione residenziale o previsioni riferite ad altre funzioni urbane. Nello specifico, le modifiche apportate dalla Variante riguardano:

- l'ex area di trasformazione non conformata TR5 collocata lungo la direttrice di via delle Alpi,
- una porzione dell'ex area di trasformazione conformata TR A di Manera,
- l'ex area di trasformazione per servizi pubblici TRP6a collocata in adiacenza al servizio socio-sanitario assistenziale esistente,
- l'ex area di trasformazione per servizi pubblici TRP3, compresa tra i tracciati infrastrutturali della linea ferroviaria, di via Cavour e della SP32.

Complessivamente la Variante riconduce a superficie agricola e naturale 25.600 mq di aree interessate da previsioni insediative, conseguendo un Bilancio ecologico dei suoli (BES) che, sebbene di modesta entità, risulta in tutti i casi positivo.

## STRATEGIE, SISTEMI E AMBITI: SOSTENIBILITÀ DELLE AZIONI

Nell'ambito del progetto di piano è stata sottolineata più volte la necessità di garantire governo al territorio costruito e al paesaggio aperto attraverso l'assunzione di strategie, politiche ed azioni di intervento capaci di limitare la compromissione di risorse (aria, acqua, suolo, biodiversità) e di garantire, all'opposto, la valorizzazione degli elementi e dei sistemi che danno forma all'identità di Lomazzo.

Preservare per mettere in rete le risorse ambientali, identitarie, territoriali. Governare innovazione e sostenibilità della crescita economica ed abitativa.

Sono queste, d'altronde, le strategie che hanno informato l'intero processo del piano e che riconducono a sintesi gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale vuole perseguire per il territorio che è chiamata a governare. Strategie che hanno portato inevitabilmente a dei compromessi tra consumo di suolo, "land degradation neutrality", produttività ed innovazione, benessere economico e sociale.

In continuità con gli strumenti urbanistici che l'hanno preceduta la Variante compie e conferma, dunque, alcune scelte significative.

Sceglie di contenere la compromissione di suolo agricolo, indirizzando prioritariamente la propria attenzione verso il patrimonio costruito, gli ambiti dismessi, i lotti interclusi e le porosità urbane già oggetto di previsioni insediative precedenti e limitando l'individuazione delle nuove trasformazioni alle sole esigenze di crescita e di ampliamento delle realtà economiche consolidate all'interno del territorio comunale.

Sceglie di consolidare la forma urbana esistente, concentrando attenzione sulla necessità che gli interventi edilizi siano in grado di garantire attrattività al territorio e di valorizzare la dimensione stessa di comunità sociale ed economica, consapevoli di dover coniugare in maniera equilibrata e innovativa le dinamiche di crescita economica ed abitativa con i caratteri e la vocazione del territorio e con la necessità di ridurre l'impatto negativo pro capite delle città e di porre in essere buone pratiche per ridurre gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione, anche attraverso un approccio di prevenzione, mitigazione e resilienza ai cambiamenti climatici.

Sceglie di valorizzare una dimensione dell'economia locale fondata sulle risorse ormai consolidate all'interno del territorio, riconoscendo l'opportunità per una crescita del tessuto produttivo e direzionale fondata sulla qualità del patrimonio edilizio e degli spazi pertinenziali, sull'efficienza energetica e sull'innovazione.

Scelte che trovano compiutezza nelle azioni che discendono dalle strategie, trovando articolazione per mezzo dei sistemi e degli ambiti fin qui delineati. Azioni che portano a prefigurare un assetto del territorio sostanzialmente immutato rispetto alla definizione di ciò che è spazio costruito e di quanto costituisce il paesaggio aperto, nella consapevolezza che ciascuno debba partecipare sin d'ora ad assumersi la propria responsabilità sociale, economica

ed ambientale nei confronti delle generazioni che verranno e dei cambiamenti legati alla crisi e alle emergenze sanitarie, climatiche ed energetiche che ci inducono a riflettere, costringendoci ad un cambio di passo.

Cambiamenti che richiedono interventi nei modelli e nei paradigmi, non solo culturali, di progettisti, imprese, operatori, investitori e, non meno importante, dello stesso attore pubblico che deve riprendere il suo ruolo di indirizzo per governare i processi.

Cambiamenti che richiedono l'assunzione di una nuova consapevolezza dei bisogni della comunità e anche della stessa economia urbana, prospettando l'abbandono dei vecchi modelli di espansione indifferenziata su suolo libero a favore di un "nuovo tempo" in cui la rigenerazione dei vuoti urbani ed il giusto compromesso tra crescita insediativa e politiche di riduzione del consumo di suolo, rappresentano le opportunità per il rilancio della città ed il motore di un nuovo percorso di sostenibilità. Un nuovo tempo in cui i limitati interventi su suolo libero che la Variante individua devono avvenire nel rispetto delle risorse ambientali e dare soluzione a criticità o a esigenze non diversamente risolvibili, mettendo al centro del disegno della nuova città il cittadino, le imprese e i loro bisogni pregressi o emergenti.

Un progetto di piano la cui sostenibilità delle azioni emerge non soltanto sotto il profilo degli obiettivi e dell'impianto territoriale complessivo ma anche in termini puramente dimensionali, nel momento in cui si procede alla determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo e alla quantificazione del consumo di suolo e del bilancio ecologico derivati dalle scelte insediative messe in atto.

## SCENARI DI SVILUPPO

Gli scenari di sviluppo e il conseguente dimensionamento del piano delineati dalla Variante assumono oggi un significato profondamente differente rispetto al passato. Superata la fase di forte crescita dei grandi come dei piccoli centri, ci si trova oggi di fronte a situazioni ormai consolidate sotto il profilo della forma urbana e degli equilibri tra funzioni e servizi, in cui trovano terreno fertile le spinte alla rigenerazione del patrimonio costruito, al completamento e densificazione dei tessuti consolidati e alla misurata crescita dei centri urbani.

Non si tratta più di “rapportare la crescita della città ad un mero rapporto quantitativo e ragionieristico fra dimensionamento e previsioni pubbliche” ma di valutare la trasformazione del suolo e il relativo consumo, in ragione di un effettivo miglioramento dell’ambiente urbano, della qualità dei servizi offerti e, più in generale, della qualità della vita.

Ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, oggi il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all’effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l’utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell’assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- b-bis) nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell’eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali<sup>14</sup>.

A partire dai compiti attribuiti al Documento di Piano e sulla base del progetto sotteso alla Variante, occorre osservare che gli scenari quantitativi di sviluppo competono al quadro delle previsioni insediative riferite tanto al Documento di Piano, quanto al Piano delle Regole che,

---

<sup>14</sup> Articolo 8, comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

nel caso di Lomazzo, si sostanziano nei tessuti di completamento, trasformazione e rigenerazione a diversa vocazione funzionale.

Nello specifico, sulla base della sintesi quantitativa riferita agli obiettivi di sviluppo della Variante, la capacità insediativa residenziale teorica generata dal progetto di piano è stimata, rispetto al periodo di vigenza delle previsioni, in circa 640 abitanti<sup>15</sup>, dei quali circa 300 unità legate alle previsioni derivate dal PGT2013 e quasi altrettante stimabili all'interno dell'ambito di rigenerazione relativo al vuoto urbano lasciato dalla Henkel, qualora la quota di spazi dell'abitare raggiungesse il 40% della superficie edificabile.

#### Obiettivi quantitativi della Variante PGT

	superficie territoriale (St)	superficie lorda totale (SI)	superficie lorda residenziale (SI)	capacità insediativa (ab)
<i>residenziali</i>				
ARU3 / Manera (ex zona D2)	2.350	1.175	1.175	24
<b>Ambiti di rigenerazione (DdP)</b>	<b>2.350 mq</b>	<b>1.175 mq</b>	<b>1.175 mq</b>	<b>24 ab</b>
ATR1 (ex TR A)	8.450	2.950	2.950	59
<b>Ambiti di trasformazione (DdP)</b>	<b>8.450</b>	<b>2.950</b>	<b>2.950</b>	<b>59 ab</b>
ACR1 (ex TR E)	2.600	2.000	2.000	40
ACR2	1.500	550	550	11
ACR3	1.500	600	600	12
ACR4 (ex TUC/VPU)	2.150	750	750	15
ACR5 (ex PL Novaia)	3.200	1.100	1.100	22
ACR6 (ex PL Novaia)	3.900	1.350	1.350	27
ACR7 (ex TUC)	2.000	700	700	14
ACR8 (ex PL Novaia)	1.150	400	400	8
ACR9 (ex PL Novaia)	1.250	450	450	9
ACR10 (ex PL Novaia)	800	280	280	6
ACR11 (ex PL Novaia)	1.350	480	480	10
ACR12 (ex TR4)	3.400	1.150	1.150	23
ACR13 (ex TR4)	1.170	410	410	8
ACR14 (ex TR B)	1.170	410	410	8
ACR15 (ex TR1)	3.180	1.100	1.100	22
ACR16 (ex TR1)	1.720	600	600	12
ACR17 (ex TRP9)	4.140	1.667	1.667	33
<b>Ambiti di completamento (PdR)</b>	<b>36.180 mq</b>	<b>13.997 mq</b>	<b>13.997 mq</b>	<b>280 ab</b>
<i>altre funzioni urbane</i>				
ARU1 / Henkel (ex zona D2)	43.850	35.000	14.000	280
ARU2 / VT Romanò (ex TR E)	15.200	4.600	-	-
<b>Ambiti di rigenerazione (DdP)</b>	<b>59.050 mq</b>	<b>39.600 mq</b>	<b>14.000 mq</b>	<b>280 ab</b>
ATP1 (ex TR H)	6.300	3.780	-	-
ATP2	19.700	1.970	-	-
<b>Ambiti di trasformazione (DdP)</b>	<b>26.000 mq</b>	<b>5.750 mq</b>	-	-
ACP1 (ex AC1 Spumador)	23.150	7.500	-	-
ACP2 (ex TR6)	2.700	800	-	-
ACP3	2.750	1.650	-	-
<b>Ambiti di completamento (PdR)</b>	<b>28.600 mq</b>	<b>9.950 mq</b>	-	-
<b>Scenari quantitativi di Variante</b>	<b>160.630 mq</b>	<b>73.422 mq</b>	<b>32.122 mq</b>	<b>643 ab</b>

<sup>15</sup> Va osservato che, per quanto riguarda la stima degli abitanti teorici insediabili, è stato assunto quale parametro di riferimento un valore teorico per abitante di 50 mq di superficie lorda (SI) ad abitante.

Occorre osservare che, fatta eccezione per l'ambito di rigenerazione riferito al comparto Henkel, il calcolo della quota di superficie lorda residenziale di 32.122 mq, pur tenendo conto delle destinazioni compatibili e complementari ammesse all'interno dei diversi ambiti di rigenerazione, completamento e trasformazione a vocazione abitativa, ha assunto lo scenario massimo ipotizzabile in termini di carico insediativo.

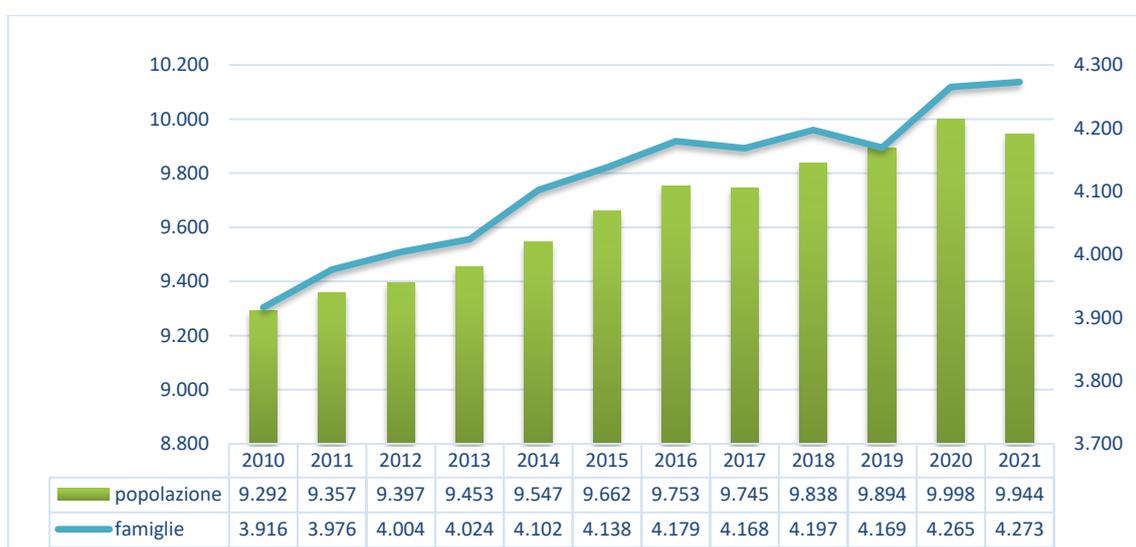
Tralasciando la capacità insediativa riferita ai comparti del tessuto consolidato che non hanno trovato attuazione nel Piano di Lottizzazione Novaia, riprimetrati dalla Variante quali ambiti di completamento, è opportuno evidenziare che del restante carico urbanistico sono attribuibili al nuovo progetto di piano un totale di 350 abitanti, derivati in massima parte dalle potenzialità edificatorie a vocazione residenziale ammesse all'interno degli ambiti di rigenerazione ARU1/Henkel e ARU2/Manera. A questo riguardo va sottolineato che, diversamente dall'ambito dismesso di Manera, per il più esteso ambito ARU1 la Variante orienta l'intervento di rigenerazione verso un mix funzionale a prevalente vocazione direzionale e produttiva di tipo avanzato, nell'ottica di promuovere anche in questo contesto la realizzazione di un polo dell'innovazione, sulla scorta dell'esperienza positiva già compiuta attraverso Como Next. Senza attribuire quote percentuali alle diverse funzioni ma ammettendo anche la possibilità di insediare un mix equilibrato di residenza e attività complementari e compatibili quali, ad esempio, gli esercizi di vicinato, la Variante definisce dunque uno scenario aperto e flessibile consapevole della complessità dell'intervento e della necessità di conferire fattibilità alla rigenerazione dell'esteso comparto. Ciò a rilevare che la stima di circa 280 abitanti riferibili ad una potenziale quota di spazi abitativi è del tutto arbitraria e, comunque, solo funzionale a valutare uno scenario di massima possibile tra i tanti che potranno realizzarsi.

Nella sostanza, dunque, tralasciando di considerare il carico insediativo connesso al comparto Henkel e quanto già riferito al tessuto consolidato, lo scenario quantitativo di stretta competenza della Variante viene a ridimensionarsi nell'ordine dei 280 abitanti insediabili, pressoché equivalente alla crescita prevista dal PGT2013. Uno scenario quantitativo certamente significativo che, tuttavia, deve tenere conto della forte accessibilità infrastrutturale di Lomazzo, anche in termini di trasporto pubblico su ferro, della distribuzione territoriale del carico insediativo e della stessa caratterizzazione tipo-morfologica dei tessuti edilizi nella quale viene concretamente a tradursi.

Sebbene le potenzialità edificatorie della Variante non siano di fatto riviste in termini di riduzione rispetto al piano vigente, si ritiene comunque possibile esprimere un giudizio complessivamente positivo, stante l'incidenza delle previsioni insediative interne alla superficie urbanizzata e urbanizzabile già definita nel 2013, ovvero dei processi di saturazione dei lotti liberi interclusi e delle porosità urbane rispetto agli interventi riferiti, invece, ai margini urbani e agli episodi di sfrangiamento della forma edificata e, conseguentemente, di frammentazione del territorio agricolo e naturale.

Sotto il profilo della coerenza degli obiettivi quantitativi della Variante sembra opportuno evidenziare alcuni dati riferiti alla stima del fabbisogno, a dimostrazione della sostenibilità delle azioni di piano messe in atto, come peraltro richiesto dalla stessa LR 12/2005 (“il documento di piano [...] determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale”, art. 8, comma 2, lettera b).

Va osservato innanzitutto che, sommando il dato di nuova popolazione teoricamente insediabile a quella residente (9.903 al 31.12.2022), si ottiene una popolazione teorica totale della Variante pari a 10.546 abitanti (ovvero a 10.266 abitanti, qualora non venga considerata la capacità insediativa degli ambiti di rigenerazione, compresi quelli riferiti a potenzialità già insite nel patrimonio edilizio esistente).



*Popolazione e famiglie residenti nel periodo 2010-2021.*

Risulta evidente che, per valutare gli effetti dell’offerta insediativa teorica, sia necessario considerare un arco temporale di lungo periodo, assumendo uno scenario almeno decennale come corretto arco temporale di riferimento per la pianificazione urbanistica, a prescindere dal periodo quinquennale di validità del Documento di Piano. Un arco temporale che, come si è d’altronde già assistito, in ragione di dinamiche e condizionamenti esterni, potrebbe ragionevolmente estendersi anche ben oltre lo scenario decennale.

Mettendo a confronto, dunque, il dato di popolazione teorica della Variante (inteso come offerta potenziale) con le possibili dinamiche della domanda legate all’evoluzione del quadro demografico (fabbisogno primario), emergono differenti scenari a seconda dei metodi di calcolo assunti a riferimento.

Nel merito dell’analisi del fabbisogno primario, la Variante assume le previsioni effettuate nel 2018 dall’istituto di ricerca CRESME che propone tre diverse ipotesi di scenario al 2036

(assumendo quale base di calcolo il 2017), con riguardo all'andamento della popolazione residente. Si fa riferimento, in particolare, alle seguenti ipotesi delineate per l'ATO 8 – Comasco e Canturino a cui Lomazzo appartiene:

- ipotesi bassa (-1,7%)
- ipotesi centrale (1,5%)
- ipotesi alta (5,2%).

Tenuto conto delle diverse ipotesi di scenario al 2036 e assumendo quale base di calcolo i dati di popolazione residente al 2017, è pertanto possibile restituire il seguente quadro previsionale riferito nello specifico a Lomazzo:

- ipotesi bassa (9.579 abitanti, -166)
- ipotesi centrale (9.891 abitanti, +146)
- ipotesi alta (10.252 abitanti, +507).

L'analisi dei dati mostra come assumendo le stime previsionali della popolazione riferite allo scenario tendenziale più alto del CRESME (10.252 abitanti al 2036), la Variante determini un'offerta potenziale stimata in 10.546 abitanti (ovvero 10.266 abitanti), pressoché in linea rispetto al fabbisogno e da ritenersi pienamente sostenibile a fronte della tipologia di previsioni insediative delineate dal progetto di piano e delle ragioni che le supportano.

## CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO

Con riferimento alla sostenibilità degli scenari dimensionali della Variante, un altro importante momento di verifica e di riscontro rispetto agli obiettivi iniziali e alle strategie ed azioni messe in atto è certamente rappresentato dalla quantificazione del consumo di suolo e delle soluzioni prospettate dal progetto di piano al fine di “conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l’esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole” (LR12/2005, art. 8, comma 2, lettera b-ter).

È stata d’altronde la LR31/2014 ad integrare e modificare la LR12/2005 “con specifico riguardo alla minimizzazione del consumo di suolo e alla necessità di orientare, prioritariamente gli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare (...) al fine di non compromettere l’ambiente, il paesaggio e l’attività agricola”<sup>16</sup>.

La Variante muove in questa direzione a partire dalle due linee strategiche poste a fondamento delle scelte e delle azioni di piano: mettere in rete le risorse ambientali, identitarie, territoriali; governare innovazione e sostenibilità della crescita economica e abitativa. Strategie che, come si è avuto modo di argomentare, rispondono e agiscono nel solco delineato dalle due leggi regionali, consolidato e rafforzato in tempi più recenti dalla stessa legge sulla rigenerazione urbana (LR18/2019).

A questo riguardo è opportuno richiamare la definizione di consumo di suolo data dalla LR 31/2014, inteso quale “trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l’attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile”.

Tenuto conto della definizione data e della relativa modalità di quantificazione, appare innanzitutto evidente come all’interno del progetto di piano, in continuità con il PGT 2013, il grado di intervenuto consumo di suolo debba essere riferito alla superficie urbanizzata e urbanizzabile, quest’ultima coincidente con il tessuto di completamento e di trasformazione urbana e con le previsioni di carattere infrastrutturale che investono il territorio.

Si tratta, come già sottolineato, di previsioni insediative che ripercorrono il disegno della forma urbana circoscritta dai precedenti strumenti urbanistici, lotti liberi interclusi e porosità

---

<sup>16</sup> Regione Lombardia, Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 approvato con DCR XI/411 del 19.12.2018.

del tessuto consolidato o circoscritti ambiti di frangia urbana entro i quali promuovere interventi finalizzati a completare l'impianto urbano e a contribuire all'attrattività abitativa del territorio, supportata da una positiva dinamica economica delle attività insediate e da una buona accessibilità, pubblica e privata, su gomma e su ferro.

Ne deriva che, a fronte dei criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e della stessa soglia di riduzione indicata dal PTR integrato dalla LR31/2014 per l'ATO Comasco e Canturino, la quantificazione della superficie urbanizzata e urbanizzabile e della superficie agricola è quella riportata nella seguente tabella, da cui risulta una soglia di consumo di suolo comunale pari a 38,58%.

Consumo di suolo	superficie (mq)	%
ambiti Plis Lura	4.870.016	84,95%
di cui:		
aree agricole multifunzionali	2.410.406	42,05%
aree agricole di tutela naturalistica	442.635	7,72%
boschi	1.766.528	30,82%
edificio e struttura rurale / insediamenti rurali	37.889	0,66%
vasche di laminazione	212.558	3,71%
ambiti agricoli	612.552	10,69%
ambiti boscati	51.503	0,90%
edificio e struttura rurale	60.953	1,06%
aree verdi di uso pubblico > 2500 mq	137.498	2,40%
<b>SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE</b>	<b>5.732.522</b>	
ambiti di trasformazione su suolo libero DP	34.479	21,67%
aree soggette a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato	50.311	31,63%
aree per nuovi servizi	48.524	30,50%
corridoi di salvaguardia infrastrutturale	25.764	16,20%
<b>SUPERFICIE URBANIZZABILE</b>	<b>159.078</b>	
ambiti di rigenerazione	61.394	1,78%
superficie edificata	1.873.838	54,43%
superficie edificata - PA e PdC vigenti	125.489	3,65%
superficie lotti liberi < 2500 mq	15.793	0,46%
superficie edificate per attrezzature pubbliche o private	226.921	6,59%
aree verdi di uso pubblico < 2500 mq	33.030	0,96%
superficie edificata / edifici ad uso non agricolo	68.027	1,98%
superficie edificata / edifici ad uso non agricolo – aree edificate (Plis Lura)	8.575	0,25%
superficie per infrastrutture di mobilità di livello comunale e sovracomunale	1.029.407	29,90%
di cui:		
strade interne/esterne al tessuto urbano consolidato	400.747	11,64%
sedime infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale - ferrovie	44.408	1,29%
sedime infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale - autostrade	263.023	7,64%
sedime infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale - verde infrastrutturale	321.229	9,33%
<b>SUPERFICIE URBANIZZATA</b>	<b>3.442.474</b>	

indice di urbanizzazione - stato di fatto (sup.urbanizzata/sup.comunale)	36,88%
indice di urbanizzazione - stato di diritto (sup.urbanizzabile/sup.comunale)	1,70%
indice di urbanizzazione - stato di fatto + stato di diritto	38,58%
<b>SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE</b>	<b>5.732.522 61,42%</b>
<b>SUPERFICIE URBANIZZATA E URBANIZZABILE</b>	<b>3.601.552 38,58%</b>
<b>soglia di consumo di suolo (ai sensi della LR 31/2014)</b>	<b>38,58%</b>
superficie comunale	9.334.074

A fronte dell'indice di urbanizzazione o di consumo di suolo la verifica della soglia di riduzione, calcolata tenuto conto dei criteri regionali, porta ai risultati evidenziati dai dati che seguono, tenuto conto delle soglie di riduzione indicate dal PTR per la Provincia di Como, comprese tra il 20-25% per le funzioni residenziali e pari al 20% per le altre funzioni urbane.

	superficie (mq)	soglia di riduzione (%)	superficie riduzione (mq)
<b>FUNZIONE RESIDENZIALE</b>			
<i>A) ambiti di trasformazione residenziali (02/12/2014)</i>	42.442		
a1) ambiti di trasformazione residenziali su suolo libero	39.875		
a2) ambiti di trasformazione residenziali su suolo urbanizzato	2.567		
<i>B) ambiti di trasformazione residenziale da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo</i>	15.926		
b1) ambiti di trasformazione residenziali su suolo libero (Variante PGT)	8.456		
b2) ambiti di trasformazione residenziali su suolo libero (attuati/in attuazione)	7.470		
<b>SOGLIA DI RIDUZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - (B-a1)/a1%</b>		<b>-60,06%</b>	<b>-23.949</b>
<b>ALTRE FUNZIONI URBANE</b>			
<i>C) ambiti di trasformazione altre funzioni urbane (02/12/2014)</i>	82.018		
c1) ambiti di trasformazione altre funzioni urbane su suolo libero	21.766		
c2) ambiti di trasformazione altre funzioni urbane su suolo urbanizzato	60.252		
<i>D) ambiti di trasformazione altre funzioni urbane da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo</i>	18.069		
d1) ambiti di trasformazione altre funzioni urbane su suolo libero (Variante PGT)	6.354		
d2) ambiti di trasformazione altre funzioni urbane su suolo libero (attuati/in attuazione)	11.715		
<b>SOGLIA DI RIDUZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE ALTRE FUNZIONI URBANE - (D-c1)/c1%</b>		<b>-16,99%</b>	<b>-3.697</b>
<b>SOGLIA DI RIDUZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMPLESSIVA (B+D)-(a1+d1)/(a1+d1)%</b>		<b>-44,85%</b>	<b>-27.646</b>

In ultimo, la verifica del bilancio ecologico del suolo mette in evidenza come la Variante, pur a fronte di previsioni insediative su suolo libero introdotte per la prima volta dal progetto di piano per 25.349 mq, riconduca a superficie agricola e naturale aree per una superficie complessiva pari a 25.620 mq.

E) superficie agricola trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio	
e1) superficie agricola trasformata per la prima volta dal PGT2013	32.250
di cui:	
confermata dalla Variante PGT quali ambiti di trasformazione residenziale	8.456
confermata dalla Variante PGT quali ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane	6.354
confermata dalla Variante PGT quali ambiti di completamento residenziale	14.789
confermata dalla Variante PGT quali ambiti di completamento per altre funzioni urbane	2.651
e2) superficie agricola trasformata per la prima volta dal PGT2013 per servizi di progetto	19.974
e3) superficie agricola trasformata per la prima volta dalla Variante PGT	25.349
di cui:	
ambiti di completamento residenziale	2.931
ampliamento attività economiche esistenti	22.418
e4) superficie agricola trasformata per infrastrutture di livello sovracomunale	25.764
di cui:	
corridoio di salvaguardia infrastrutturale - sottopasso RFI	3.873
corridoio di salvaguardia infrastrutturale - tangenziale Cadorago	11.536
corridoio di salvaguardia infrastrutturale - collegamento SP23/SP30	10.355
F) superficie urbanizzata e urbanizzabile ridestinata a superficie agricola o naturale dalla Variante PGT	25.620
<b>bilancio ecologico del suolo (F-e3)</b>	<b>271</b>

Con riferimento ai calcoli e alla verifica del consumo di suolo e del bilancio ecologico del suolo è necessario evidenziare la significativa incidenza assunta dalla superficie urbanizzata interessata dai tracciati infrastrutturali di livello sovralocale (autostrade, linea ferroviaria, strade provinciali) e dalla stessa superficie urbanizzabile coincidente con i corridoi di salvaguardia infrastrutturale che interessano il territorio comunale e che costituiscono previsioni a beneficio del territorio di Lomazzo e del sistema insediativo ed economico del contesto territoriale di riferimento

A fronte del progetto di piano delineato dalla Variante emerge, dunque, un quadro complessivamente positivo dal punto di vista della sostenibilità anche quantitativa delle azioni messe in campo e che trova i suoi fondamenti:

- nella tutela e valorizzazione dell’orditura del paesaggio e dello spazio aperto;

- nella ridestinazione a superficie agricola e naturale di 25.620 mq;
- nel riconoscimento di 3 ambiti di rigenerazione urbana per complessivi 61.400 mq;
- nella conferma delle potenzialità insediative (completamento e trasformazione) all'interno dei lotti liberi, delle porosità urbane e delle sole aree di frangia urbana già oggetto di previsione insediativa nel PGT2013;
- nell'individuazione di nuove opportunità di crescita limitate alle necessità di sviluppo e di ampliamento delle attività economiche già in essere all'interno del territorio comunale.