



**AREA TECNICA  
Settore Territorio**

Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO  
ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT DENOMINATO “APC 11”**

ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

**1 – PREMESSE**

In data 15.03.2023 il Comune di Sesto Calende ha messo a disposizione<sup>1</sup>, in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007 e DGR nn. 761/2010 e 3836/2012, la documentazione per la “verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica e valutazione di incidenza del Piano Attuativo in variante al PGT<sup>2</sup> denominato “APC 11” per la riqualificazione Via Matteotti 25-31 (Variante 14).”

**2 – DESCRIZIONE DELLA VARIANTE**

Il Rapporto Preliminare (RP) inquadra l'area oggetto della proposta di PA nel tessuto urbano consolidato. Essa si compone di un unico comparto con perimetro definito in corrispondenza del lotto compreso tra le vie Matteotti, XX Settembre e Dell'Olmo, che occupa una superficie di 5.087,77 mq.

Stante l'affaccio diretto lungo la strada statale SS33 del Sempione l'area è caratterizzata da considerevoli condizioni di accessibilità.



Inquadramento area nuovo PA – foto aerea

In particolare, la variante, come riportato in premessa riguarda l'introduzione di un nuovo Piano Attuativo denominato “APC 11”, in variante al PdR e al PdS.

Si osserva che il sito è ad oggi edificato ed è quindi classificabile come *superficie urbanizzata* compresa nel TUC, pertanto, l'intervento è ininfluente dal punto di vista del consumo di suolo.

**E**  
COMUNE DI SESTO CALENDE  
Ufficio Protocollo  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0009150/2023 del 13/04/2023  
Firma Elettronica: Lorenza Toson, Samuela Farina

<sup>1</sup> Nota PEC 13594 del 14.03.2023

<sup>2</sup> Il PGT è stato approvato con DCC n. 32 del 12.08.2011 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi N. 48 del 30.11.2011; il DdP risulta prorogato con DCC n. 25 del 11.07.2017.

Attualmente il comparto è connotato da un degrado avanzato, sia sotto il profilo visuale che della qualità urbana, stante la presenza di manufatti edilizi - la cui realizzazione non è mai stata completata - in stato di abbandono. Motivo per il quale è prioritaria l'esigenza di intervenire con il fine di recuperare i volumi dismessi e addivenire alla riqualificazione dell'intero sito.

Nello specifico il progetto prevede la realizzazione di due edifici fuori terra collegati da uno spazio aperto:

- lungo l'affaccio sulla Via Matteotti, dove è posizionato l'accesso, un corpo basso, preposto ad ospitare funzioni commerciali al dettaglio, a piano terra, oltre a tre livelli per funzioni residenziali;
- all'interno del lotto un corpo alto isolato, a prevalente funzione residenziale.

Rispetto ai volumi edilizi, la proposta conferma l'allineamento dell'edificio completato al rustico lungo Via Matteotti, in adiacenza alla proprietà Telecom; è altresì previsto il mantenimento della rampa veicolare esistente di accesso ai parcheggi in sottosuolo, oltre ai corpi scala e ascensore degli edifici e alle scale di emergenza esterne.

Il lotto potrà ospitare la restante parte della capacità edificatoria prevista dalla proposta di intervento in un unico edificio multipiano collocato in posizione centrale.



Planimetria d'intervento – estratto RP

Sostanzialmente il PA porterà alla realizzazione di oltre 4.300,00 mq di SLP organizzata in spazi commerciali, per una superficie lorda di 424,25 mq, e in spazi per la residenza, per una superficie lorda di 3.975,64 mq.

L'edificio previsto su via Matteotti (cosiddetto "corpo basso") manterrà le caratteristiche tipologiche tipiche del tessuto nel quale risulta inserito, con funzioni commerciali a livello terra e unità residenziali ai piani superiori ed un'altezza massima prevista di circa 15,00 m.



**E**  
COMUNE DI SESTO CALENDE  
Ufficio Protocollo  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0009150/2023 del 13/04/2023  
Firmatari: Pranza Tosor, Samuela Farina

Il corpo alto, autonomo, con pianta quadrata, raggiungerà un'altezza massima di circa 33,00 m.

La sua distribuzione interna prevede tipologie di appartamenti a uso residenziale con tagli di diversa metratura; l'ultimo piano è dotato di terrazza panoramica.

La soluzione architettonica proposta offre linearità ripetuta di piani sovrapposti marcati dalla presenza di elementi verdi.



Le sistemazioni esterne riguardano tutte le aree di pertinenza interne al lotto e constano nella realizzazione di:

- viabilità d'ingresso e di deflusso delle auto, con relativi spazi di manovra;
- spazi per la sosta a raso;
- superfici piantumate;
- percorso pedonale;
- piazza pubblica;
- posa di elementi di arredo urbano.

Le superfici per la sosta sono suddivise in 765,77 mq ad uso pubblico, collocati a raso e 4.630,70 mq ad uso privato, in interrato, corrispondenti ai due piani già costruiti in forza del precedente strumento attuativo. Quota parte della superficie corrisponde all'ampliamento del primo piano interrato per un totale di 546 mq (compreso corsello).

Alla base dell'edificio a torre è previsto un giardino ad uso privato, visibile dall'esterno e delimitato da recinzione trasparente, dotato di parco giochi.

Le porzioni a verde saranno realizzate quasi interamente sulla soletta dei parcheggi interrati, quindi configurate come giardino pensile.

Per effetto dell'attuazione del PA è prevista la riqualificazione dell'asse urbano di via XX Settembre, mediante pavimentazione e posa di arredo urbano e il rifacimento del marciapiede lungo via Matteotti.

A seguire, si riporta lo schema riepilogativo dell'intervento.



- PERIMETRO LOTTO DI PROGETTO
- AREE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL PERIMETRO DI PROPRIETA'
- AREA RICARICA AUTO ELETTRICHE
- AREA PRIVATA
- AREE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI PROPRIETA' MA COMPRESSE NEL PIANO ATTUATIVO

**E**  
COMUNE DI SESTO CALENDE  
Ufficio Protocollo  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0009150/2023 del 13/04/2023  
Firmatario: Lorenza Toson, Samuela Farina

Per quanto riguarda il carico insediativo, il RP a pag. 36 riporta quanto segue:

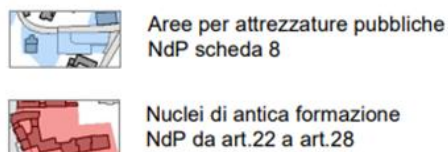
*“Il dimensionamento teorico della proposta di PA stima un carico insediativo potenziale in un range compreso tra 80 e 120 abitanti attesi, per una dimensione media delle unità abitative che si attesta intorno ai 100,00 mq. È necessario precisare che quanto determinato corrisponde al potenziale massimo del piano attuativo: si tratta, pertanto, di un dato puramente teorico.*

*Il PA oggetto di valutazione determina un incremento di abitanti insediabili rispetto al precedente strumento attuativo, che era recepito dal PGT vigente e dunque verificato in termini di sostenibilità.*

*Tuttavia, il carico urbanistico complessivo generato dal PII2007 (non esclusivamente connesso alla funzione residenziale) risultava fortemente influenzato dal mix funzionale previsto: i flussi di persone e mezzi riferiti alle attività commerciali, nonché l'apporto della popolazione gravitante connessa alle funzioni terziarie e direzionali, risultavano di fatto più impattanti rispetto a quanto proposto dal PA in analisi. Deve essere infatti tenuto conto che il dimensionamento del PA, oggi, si riferisce quasi nella totalità alla funzione residenziale; sono esclusi gli effetti derivanti dal Terziario-Direzionale, oggi non più previsto, e ridimensionati quelli riferiti al Commerciale.”*

Le disposizioni urbanistiche dell'area, ai sensi del vigente PGT (cfr. Estratto cartografico PdR vigente – Tavola 2.1a-E3), sono le seguenti:

- tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina (senza retino nell'estratto cartografico seguente, a sinistra); la cui scheda di riferimento è la n. 1 recata dalla normativa del PdR;
- tessuto urbano consolidato soggetto a disciplina per spazi pubblici e di uso pubblico (con retino in tinta azzurra nell'estratto cartografico seguente); la cui scheda di riferimento è la n. 8 recata dalla normativa del PdR.



Il RP precisa che rispetto al PGT vigente, disponibile all'epoca di redazione della presente proposta attuativa, emerge un'interferenza con una limitata porzione del NAF.

Nel merito è stato verificato che *“si tratta di una perimetrazione superata, dove la propaggine in questione è stata oggetto di interventi sostitutivi che ad oggi risultano non coerenti con la classificazione di nucleo di antica formazione per difformità delle caratteristiche morfo tipologiche, architettoniche e edilizie (come si può osservare dall'immagine aerea aggiornata al 2018 – figura sopra a destra)”*.

La previsione del servizio è anche disciplinata dal PdS che lo indica quale servizio P 20 – parcheggio pubblico (vedi estratto PdS a seguire, a sinistra – tavola 2.1a-E1) che a seguito della variante sarà modificato come da figura a destra.

E

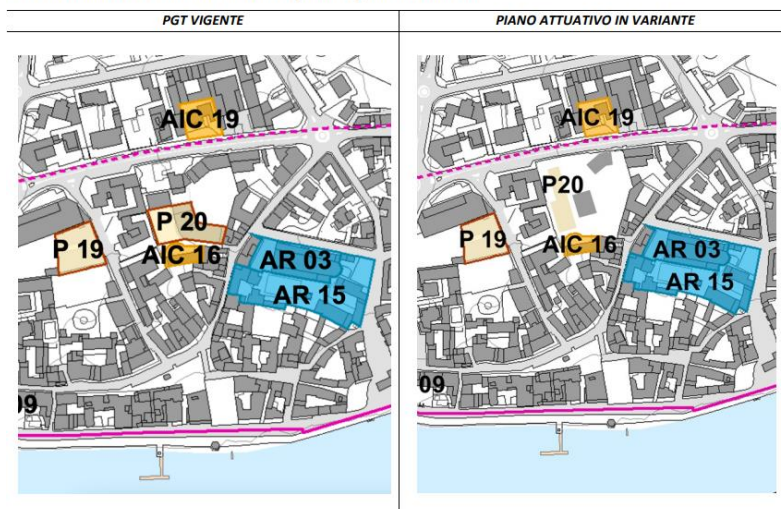
COMUNE DI SESTO CALENDE  
Ufficio Protocollo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0009150/2023 del 13/04/2023

Firmatario: Lorenza Toson, Samuela Farina

PdS 2.1 a-E1 Attrezzature esistenti e previste, localizzazione



La normativa di riferimento recata dal PdR, per i due ambiti del PGT vigente in cui si inserisce il nuovo PA è la seguente:

- tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - SCHEDA n. 1;

nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, L.R. 12/2005
<u>Modalità di attuazione</u> edilizio diretto: art.1, comma 5, lettera a) delle NdP
Parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP Rc 1/3 If 0,12 mq/mq H max 9,00 - H min 3,00
distanze = artt. 5 e 6 delle NdP tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile, come integrati dalle presenti norme dai confini ml. 5,00
destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri secondo le disposizioni del Regolamento d'Igiene comunale e con classe di emissione acustica superiore alla terza, autolavaggi, cantieristica, attività agricole. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti.
dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP 30% della Slp di cui almeno il 30% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare per le destinazioni commerciali 1 mq ogni 2 mq di Slp

- spazi pubblici e di uso pubblico interni ed esterni al tessuto urbano consolidato - SCHEDA n. 8;

Nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti
<u>modalità di attuazione</u> quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione
Parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP Rc definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione If definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione H max - H min definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
distanze = artt. 5 e 6 delle NdP tra i fabbricati e dai confini, definite dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP tutte ad eccezione di quelle riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.
dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

L'attuazione della proposta di PA, come descritta nei paragrafi precedenti, necessita di operare in variante allo strumento urbanistico comunale vigente per le seguenti motivazioni:

**E**  
COMUNE DI SESTO CALENDE  
Ufficio Protocollo  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0009150/2023 del 13/04/2023  
Firmatario: Lorenza Toson, Samuela Farina

- **modifica della modalità attuativa**, con il fine di avviare un procedimento urbanistico configurato come Piano Attuativo in luogo dell'intervento edilizio diretto;
- **introduzione di una specifica disciplina** per il lotto di intervento, con il fine di:
  - a) prevedere una quantità massima complessiva di superficie lorda realizzabile;
  - b) stabilire l'altezza massima di ciascun corpo edilizio;
  - c) definire soglie minime e massime dei parametri di superficie coperta, superficie permeabile, superficie a verde;
- **modifica del regime giuridico** cui è assoggettato il secondo piano interrato attualmente esistente.

La scheda afferente al PA è, pertanto, la seguente:

superficie territoriale <b>ST</b> :	5.087,77 mq
indice fondiario <b>IF</b> :	E' stabilita una $SL_{max}$ pari a 4.400,00 mq [ $IF_{max} = 0,9 \text{ mq/mq}$ ] <i>Previsti a progetto = 4.399,89 mq</i>
superficie coperta:	E' stabilita una $Scop_{max}$ pari a 1.110,00 mq <i>Previsti a progetto = 1.108,20 mq</i>
superficie a verde:	E' stabilita una $Sverde$ pari al 29% della superficie territoriale <i>Previsti a progetto = 1.492,97 mq di cui 181,39 filtranti</i>
altezza massima <b>H</b> :	33,00 m corpo alto 15,00 m corpo basso
destinazione d'uso:	residenza commercio di vicinato
dotazione aree per la sosta:	4.630,70 mq      parcheggi privati 765,77 mq        parcheggi a uso pubblico




A titolo esplicativo, si riporta di seguito l'estratto della relazione tecnico-illustrativa recante le **modifiche introdotte su indici e parametri urbanistico-edilizi**, confrontati con la disciplina del PGT vigente.

	PGT VIGENTE						PROPOSTA PA IN VARIANTE APC11	
	NUOVA COSTRUZIONE		RISTRUTTURAZIONE		NUOVA COSTRUZIONE PREVIA DEMOLIZIONE			
MODALITA' ATTUATIVA	Intervento diretto	edilizio	Intervento diretto	edilizio	Intervento diretto	edilizio	Pianificazione attuativa	
INDICI E PARAMETRI	Rc	1/3	Rc	esistente	Rc	1/3	Rc	22%
	If	0,12 mq/mq	If	esistente	If	0,12 mq/mq	If	0,9 mq/mq
	Hmax	9,00 m	Hmax	esistente	Hmax	9,00 m	Hmax	33,00 m <i>corpo alto</i> 15,00 m <i>corpo basso</i>
	Hmin	3,00 m	Hmin	esistente	Hmin	3,00 m	Hmin	Non definita
	Spermeabile (Sf-Sc)/2 di cui 50% a verde		Spermeabile (Sf-Sc)/2 di cui 50% a verde		Spermeabile (Sf-Sc)/2 di cui 50% a verde		Sverde	29% St
					<i>Mantenimento della soglia esistente</i>		Scopmax	1.110,00 mq
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Tutte le destinazioni d'uso, eccetto: - discoteche, locali notturni - attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza - autolavaggi - cantieristica - attività agricole <i>Sono sempre fatte salve le destinazioni d'uso esistenti assentite</i>						- Residenza - Commercio di vicinato	

Il RP inserisce lo stralcio del PdR che individua i vincoli (riportati nella seguente legenda della carta), rispetto a ciò si osserva che riguardano l'area d'intervento la disciplina del D.lgs. 42/2004, art. 142 comma 2, poiché "area inserite in PPA e in zone A e B al 06.09.85" e il rischio archeologico nella porzione a sud in prossimità dello sbocco su Via XX Settembre.

**E**  
 COMUNE DI SESTO CALENDE  
 Ufficio Protocollo  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
 Protocollo N. 0009150/2023 del 13/04/2023  
 Firmatario: Lorenza Toson, Samuela Farina



-  Art.142 (24.04.08 comma 2) Aree inserite in PPA e in zone A e B al 06.09.85
-  Art.142 (06.09.85 comma 1c) Fascia 150 m fiumi, torrenti e corsi d'acqua
-  Aree a rischio archeologico




Estratto cartografico PdR 1.2 – E - individuazione vincoli

Rispetto alla **pianificazione d'area vasta** si specifica che il **PTR** colloca il comune all'interno del Sistema Territoriale Metropolitano degli ambiti pedemontani e, più precisamente, nel Sistema Territoriale dei Laghi, che comprende aree di rilevanza paesaggistica inserite in un panorama fortemente antropizzato; sotto il profilo paesaggistico, il PTR inquadra il territorio comunale tra i *laghi insubrici* e i *paesaggi delle valli fluviali* (fiume Ticino).

In particolare, l'ambito di variante è interessato dal Parco Lombardo della Valle del Ticino, istituito con D.lgs. 42/04 art. 142 lett. f).

Il centro abitato in cui insiste l'ambito d'intervento, pur in prossimità dell'alveo fluviale, non è però direttamente interessato da elementi della rete fluviale (fascia di rispetto di 150 m dall'alveo) né dalla zona costiera del Lago Maggiore e del Fiume Ticino istituita ai sensi del D.M. 3 ottobre 1961. Rispetto a tali elementi, come visibile nell'estratto a seguire, non si evidenziano sovrapposizioni.

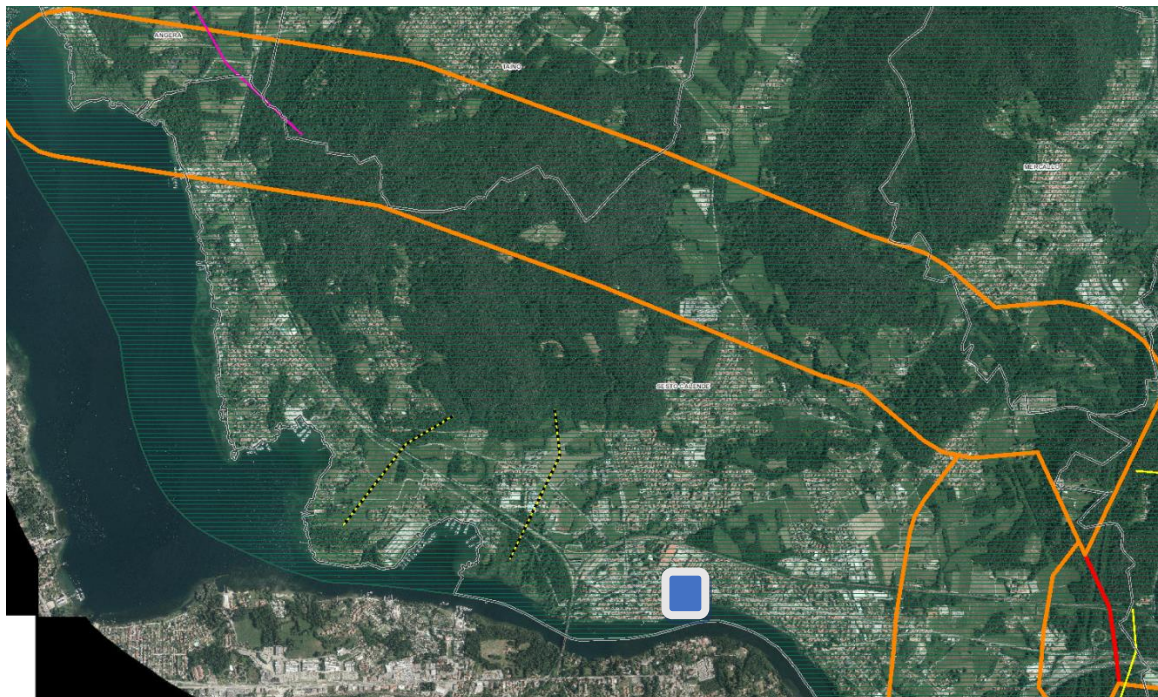




-  Vincolo laghi 300m
-  Parchi istituiti
-  Beni ambientali

Rispetto ai sistemi di rete ecologica sovraordinata si evidenzia che nel territorio di Sesto Calende si individua la presenza di un elemento primario della RER, che è rappresentato dal parco regionale, e un corridoio di bassa/moderata antropizzazione sul fiume Ticino, che include aree protette appartenenti alla rete Natura 2000.

Tuttavia, come si può osservare dall'estratto cartografico (appena sotto), l'ambito di variante (bollino azzurro) interessa unicamente l'elemento di primo livello della RER mentre risulta estraneo al corridoio regionale primario.

**E**  
 COMUNE DI SESTO CALENDE  
 Ufficio Protocollo  
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
 Protocollo N. 0009150/2023 del 13/04/2023  
 Firmatario: Lorenza Toson, Samuela Farina






-  Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione
-  Elemento primario della RER





Dal punto di vista geologico si rileva che non sussistono vincoli e l'area rientra in *classe di fattibilità 2* con modeste limitazioni.

- In relazione al **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)** si evidenzia che le aree interessate dal PA rientrano in scenari di pericolosità rara dovuti al rischio alluvionale riferito al fiume Ticino; lo stesso fiume è delimitato dalle fasce del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) che tuttavia non interessano l'ambito di variante.



- Pericolosità Reticolo principale RP
-  Scenario frequente H
  -  Scenario poco frequente M
  -  Scenario raro L

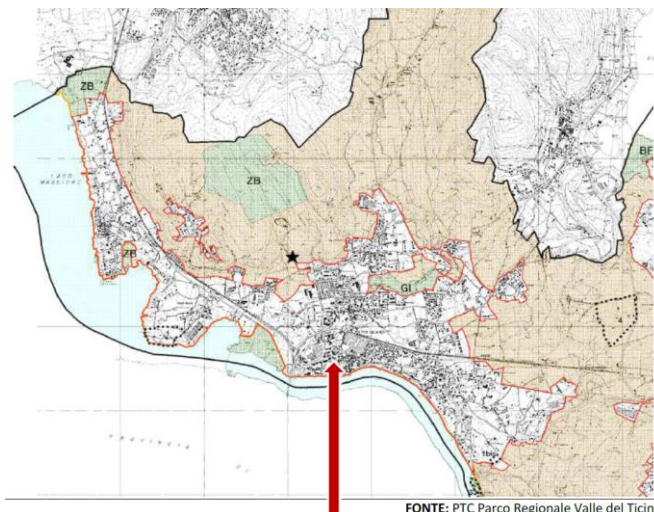


- Fasce fluviali PAI
-  Limite fascia A
  -  Limite fascia B
  -  Limite fascia C
  -  Limite fascia B di progetto

**E**  
 COMUNE DI SESTO CALENDE  
 Ufficio Protocollo  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
 Protocollo N. 0009150/2023 del 13/04/2023  
 Firmatario: Lorenza Toson, Samuela Farina



- **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP):** i suoli interessati dalla proposta di intervento non detengono alcun valore sotto il profilo agroforestale: interno al tessuto urbano consolidato e già oggetto di precedente urbanizzazione, il sito non interferisce con il sistema degli ambiti agricoli provinciali di interesse strategico. Anche per quanto riguarda la relazione con le superfici boschive, non si registrano interferenze dirette. Il sito oggetto di intervento risulta escluso dagli schemi di REP.
- **Il PTC del Parco Regionale della Valle del Ticino:** non sussistono interferenze tra il sito indagato e le superfici boscate e agricole incluse nel Parco. Per quanto attiene la *componente paesaggistica* del PTC, le principali limitazioni riguardano i territori caratterizzati da elementi di maggiore naturalità e valenza ambientale; risultando escluse le porzioni urbanizzate ed edificate, in cui la variante ricade, detti vincoli non sono coinvolti.



Il RP si conclude asserendo la “*coerenza delle strategie e delle azioni previste sia rispetto agli strumenti di pianificazione approvati dagli altri enti territoriali sovraordinati, che nei confronti delle previsioni contenute nei documenti relativi al PGT e ai Piani dei Comuni contermini*”, pertanto, il documento propone la non assoggettabilità a VAS del PA in variante.

### 3 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

#### 3.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

#### 3.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

### 4 - ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

In riferimento ai criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi definiti all'Allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.07, sia rispetto alle caratteristiche della Variante (punto 1 dei criteri regionali), sia per quanto riguarda le caratteristiche degli effetti e delle aree interessate (punto 2 dei criteri regionali), si riportano le seguenti osservazioni declinate nelle diverse tematiche.

Con riguardo alle caratteristiche della variante rispetto alle politiche del PGT vigente si invita a verificare più puntualmente l'aspetto legato al carico insediativo proposto con il nuovo Piano Attuativo.

Il RP, a pag. 36, rimanda alla VAS del PGT vigente circa la conformità delle previsioni insediative per l'ambito di variante, che fa riferimento ai “*contenuti del precedente strumento attuativo approvato*”

dall'Amministrazione comunale per l'area di Via Matteotti", tuttavia, il citato strumento attuativo non è stato messo a disposizione e non vi è traccia di esso nel PGT vigente.

Infatti, verificata la cartografia del Piano vigente, nonché il RA svolto per lo stesso, risulta che l'area di variante è disciplinata quale "tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina" e "spazi pubblici di uso pubblico", come peraltro riferito anche nel RP della presente variante a pag. 18.

Da ciò non sembra potersi condividere quanto assunto dal RP circa la già verificata sostenibilità del carico insediativo. Il PGT vigente e relativo RA, dimensionano puntualmente il carico insediativo di cui viene valutata la sostenibilità rispetto al sistema insediativo e idrico in: *200 abitanti teorici previsti in Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU), 682 abitanti teorici previsti in Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) e 101 abitanti teorici derivanti dal TUC senza particolare disciplina. Incremento demografico ipotizzato pari a 983 abitanti (aumento del 9% circa rispetto all'attuale popolazione)*; ed in nessuna delle categorie rientra l'area oggetto di variante (o il precedente strumento attuativo).

L'intervento (con carico insediativo quantificato dal RP in un range compreso tra 80 e 120 abitanti attesi) rappresenta, pertanto, un incremento del dimensionamento complessivo di piano nella misura, non trascurabile del 10%. Tale incremento appare, inoltre, di particolare rilevanza rispetto allo scenario di piano, se dello stesso venisse monitorata l'attuazione e la coerenza rispetto alle dinamiche registrate dalla sua entrata in vigore. Il PGT, redatto sulla base dei dati demografici al 2007, stimava un incremento di circa il 9%, in linea con le dinamiche registrate al 2007, stima tuttavia non confermata dalle dinamiche registrate in corso: dall'entrata in vigore del PGT, nel 2010, al 2020 è stato registrato un incremento di 286 abitanti (circa il 30% del dimensionamento di piano), appare quindi evidente che il ruolo dell'ambito di variante nel quadro degli obiettivi quantitativi di sviluppo del Comune non può dirsi marginale (rappresentando circa 1/3 della crescita degli ultimi 10 anni) e necessita di essere più attentamente esaminato in un'ottica di sostenibilità complessiva del piano, alla luce del suo stato di attuazione.<sup>3</sup>

Quanto sopra anche in ragione delle valutazioni di merito positive circa l'opportunità di indirizzare l'offerta di piano in questo ambito della rigenerazione, permettendo così una riduzione del consumo di suolo previsto dal PGT vigente.

Come meglio precisato a seguire si ritiene, inoltre, che un incremento insediativo così importante, da intendersi in aggiunta agli obiettivi quantitativi di piano e non in alternativa ad altra offerta, potrebbe avere riflessi anche sul sistema del recapito dei reflui, quasi a saturazione.

La difficoltà a determinare l'adeguatezza degli abitanti teorici previsti rispetto al più generale dimensionamento della componente residenziale del PGT è dovuta anche all'assenza della comparazione del dato sulle volumetrie esistenti e previste a fronte della variazione dell'indice fondiario.

Per quanto attiene agli effetti della variante sul **consumo di suolo**, con riferimento a quanto previsto dalla LR 31/14 e dal Progetto di Integrazione del PTR – LR 31/14 - Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, si rileva che, la stessa non produce alcun effetto, essendo già *superficie urbanizzata*, così come definito dal cap. 4 dei criteri del PTR, si ricorda però che il nuovo PGT, nel definire gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivi del piano, dovrà considerare anche l'offerta esistente o in corso di attuazione tra cui rientrerà l'intervento oggetto di valutazione.

La variante, come si evince dai diversi documenti messi a disposizione per la verifica di assoggettabilità a VAS, è tesa alla riqualificazione dell'area; il RP a pag. 11 dichiara, infatti, che *"il comparto presenta connotati di degrado avanzato sia sotto il profilo visuale che della qualità urbana stante la presenza dei manufatti edilizi la cui realizzazione non è mai stata completata e in stato di deterioramento dovuto all'abbandono"*.

L'area non è tuttavia inserita tra le *aree della rigenerazione* del DdP vigente, così come da art. 8 della l.r. 12/2005, anche se, stante le sue condizioni e caratteristiche, sarebbe potuta rientrare nella casistica, come da *par. 4.2, punto 4), lettera b) – Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14: "aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico"*.

Considerata, comunque, la politica di recupero proposta su di un'area definibile come dismessa, si evidenzia:

- la piena coerenza con il criterio insediativo regionale connesso all'uso del suolo: *"rifunzionalizzare e recuperare negli ambiti consolidati, sia i nuclei di interesse storico che le aree degradate e dismesse, perfezionandone, mediante opportune scelte progettuali, il potenziale ruolo di fauci di ricomposizione e qualificazione del territorio"*.

<sup>3</sup> Si verifica che molta parte del tessuto edificabile ai fini residenziali all'interno del TUC (con riferimento sia agli APC che agli ambiti senza particolare disciplina concentrati a nord e verso il lago a ovest) risulta non ancora attuato.

- l'allineamento ai criteri regionali per orientare la riduzione del consumo di suolo per l'ATO "Sempione e ovest milanese", in cui si esplicita la necessità, in forza delle potenzialità di rigenerazione e recupero presenti in tutto l'ATO e al fine di contrastare il nuovo consumo di suolo per il soddisfacimento dei fabbisogni emergenti, "che le previsioni di trasformazione siano prioritariamente orientate alla rigenerazione (...)".

Per quanto concerne la componente **paesaggistica**, si apprezza l'allineamento rispetto alla normativa di PTCP che, tra gli indirizzi per l'ambito di appartenenza di Sesto Calende (ambito n. 4 di Gallarate), suggerisce di recuperare le aree dismesse, sia con destinazioni d'uso originarie sia con differente utilizzazione; al fine di una politica atta al riuso di aree esistenti piuttosto che al consumo di territorio e deve intendersi come un'occasione di riqualificazione urbanistico ambientale dell'intera zona.

La proposta di variante, collocandosi su di un'area dismessa, si allinea anche con l'art. 64 "modelli insediativi" delle stesse norme di PTCP. Lo stesso, infatti, indica che "di norma nella localizzazione dovranno essere privilegiate le seguenti aree: aree urbane degradate, interessate da insediamenti dismessi o con densità edilizia manifestamente inferiore alla media territoriale, prive di rilevanza sotto il profilo dell'ecologia urbana".

Tuttavia, si osserva che il plesso più alto, pari a 33 metri, muta i quadri di visuale che dal fiume sono rivolti verso l'urbanizzato creando un impatto percettivo considerevole rispetto alle altezze degli edifici circostanti.

Analizzati gli elaborati relativi ai fotoinserimenti, si ritiene che la tavola 18a non mostri un cambiamento dello skyline mentre le tavole 18b e 18c, riportate sotto, evidenziano invece una variazione del quadro visuale dal fiume.

Come visibile nelle immagini (stato di fatto e di progetto dei due elaborati), infatti, il nuovo edificio residenziale posto al centro del comparto indagato spicca in altezza in modo evidente a fianco della chiesa ocludendo la vista sulla montagna retrostante.



STATO DI FATTO



PROGETTO

**E**  
 COMUNE DI SESTO CALENDE  
 Ufficio Protocollo  
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
 Protocollo N. 0009150/2023 del 13/04/2023  
 Firmatario: Lorenza Toson, Samuela Farina



STATO DI FATTO



PROGETTO

Ferme restando le competenze attribuite dalla norma in merito al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, si suggerisce, laddove venisse confermato che l'incremento insediativo non è necessario a far fronte ad un fabbisogno insorgente (per avvenuta completa attuazione delle previsioni di PGT) di verificare, nell'ambito di una valutazione delle alternative, la scelta a maggiore sostenibilità per il soddisfacimento del fabbisogno residenziale, anche attraverso soluzioni intermedie a minore altezza del plesso più alto.

La presenza del vincolo paesaggistico rende opportuno ricordare che, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 17.08.1942, n. 1150 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, infine, TAR Lombardia, Milano, n. 1207/2017, i PII/PA ricadenti in vincolo paesaggistico andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

In relazione al **sistema viabilistico** non si ritiene necessario attivare la procedura di VAS per la variante in argomento. Gli aumenti dei flussi di traffico conseguenti alla realizzazione dell'intervento di qualificazione urbanistica in oggetto si ritengono non significativi e perciò non critici, condividendo quanto verificato entro il RP.

Con riferimento alla **rete ecologica** l'intervento si sovrappone unicamente ad elementi primari della **rete ecologica regionale (RER)** dati dalla presenza su tutto il territorio comunale del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Lo stesso Parco, però, non individua in corrispondenza della variante interferenze con il bosco o con la componente paesaggistica. Si concorda, dunque, con il RP che la variante non produce criticità rispetto al tema.

Nessuna osservazione rispetto alla **tutela delle risorse idriche** mentre per quanto concerne il **recapito dei reflui** l'area oggetto di intervento ricade nell'agglomerato AG01212001\_Sesto Calende, servito dall'impianto DP01212001\_Sesto Calende, con potenzialità massima di trattamento di 12.000 AE (Abitanti equivalenti) e 11.765 AE trattati.

Vista la capacità insediativa del nuovo PA, si riferisce che l'impianto di depurazione ha quasi raggiunto la sua capacità massima di trattamento e che il carico aggiuntivo previsto, riduce ulteriormente il margine di trattamento disponibile, pur non saturandolo completamente. Appare, quindi, evidente, che la

E

COMUNE DI SESTO CALENDE  
Ufficio Protocollo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0009150/2023 del 13/04/2023

Firmatario: Lorenza Tosoni, Samuela Farida

sostenibilità della previsione oggetto di valutazione è da considerarsi verificata solo a fronte di una riduzione del carico insediativo complessivo previsto dal PGT vigente (che di per sé porterebbe al superamento della potenzialità sopra riportata).

Si fa altresì presente che, con delibera P.V. 22 del 26/03/2021, l'Ufficio d'Ambito ha destinato la somma di € 4.800.000,00= per finanziare l'intervento di *revamping* dell'impianto, che terminerà entro il 2025.

Per l'attuazione dell'intervento verrà applicata la normativa relativa all'invarianza idraulica. Con riferimento al sistema di raccolta, trattamento e smaltimento previsto, si segnala che, come previsto dall'art. 10 del R.R. 6/2019, in presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura e gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da aree assoggettate all'applicazione del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso R.R. 7/2017.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette a R.R. 04/2006, si fa inoltre presente l'art 57, comma 7, del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito: *“Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n° 4/06, art. 3 e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato.”*

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- 1) gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. 6/2019 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito;
- 2) qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la relativa procedura autorizzativa (AIA, AUA, ex art 208 d.lgs 152/2006, ex art 124 d.lgs 152/2006...);
- 3) tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica R.R. n.7/2017, aggiornato con R.R. n.8/2019.

Dal punto di vista **geologico**, esaminato il RP, l'intervento ricade in 2<sup>a</sup> classe di fattibilità geologica e non è interessata da vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino (PAI). La stessa ricade in area allagabile del PGRA per cui si ricorda di progettare l'intervento conformemente al rischio evidenziato.

Tra la documentazione di variante è presente la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"<sup>4</sup> (che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex "Allegato 6"<sup>5</sup>), che con essa andrà adottato e approvato.

## 5 – NOTE

In relazione al procedimento in corso, si segnala che il Piano Attuativo, laddove comporti modifiche al quadro previsionale e strategico del Documento di Piano sarà oggetto a valutazione di compatibilità con il PTCP; diversamente, non introducendo modifiche al Piano delle Regole ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5, L.R. 12/2005, non sarebbe soggetto a tale valutazione, fatte salve eventuali modifiche discendenti dal processo di VAS in corso.

## 6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

A fronte dell'analisi istruttoria si ritiene che la variante, stante il rilievo dell'intervento proposto nel quadro degli obiettivi quantitativi di piano e delle dinamiche insediative recenti, possa influenzare lo scenario generale di PGT. Si evidenzia, pertanto, all'Autorità Competente l'opportunità di una più approfondita valutazione degli effetti sulla sostenibilità ambientale complessiva del piano, e, in ragione delle modifiche introdotte sulla percezione del paesaggio, delle possibili alternative. Si rimanda, inoltre, ai contenuti dei paragrafi precedenti utili per il perfezionamento degli atti.

Varese, 12.04.2023

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA  
Dott.ssa Samuela Farina

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Dott.ssa Lorenza Toson

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.*

<sup>4</sup> Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

<sup>5</sup> Rif. DGR n. 6738 del 19.06.2017.