

Spett.  
**COMUNE DI SESTO CALENDE**  
Area Tecnica

Rif. pratica prot. n. 3089-3104/2023

**OGGETTO: PARERE NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (ART.12 DEL D.LGS. 152/2006) E VALUTAZIONE DI INCIDENZA (ART. 5 DEL DPR 357/1997) IN MERITO AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT DENOMINATO "APC 11" PER LA RIQUALIFICAZIONE VIA MATTEOTTI 25-31 (VARIANTE 14)**

Tenuto conto che sono pervenuti a codesto Ente con Vs. nota prot. 6817/2023 del 14.03.2023 (ns. prot. 3089 del 15.03.2023) atto di individuazione dei soggetti competenti nell'ambito della procedura in oggetto e con Vs nota prot. 6856/2023 del 15.03.2023 (ns. prot. 3104 del 15.03.2023) l'avviso di deposito e messa a disposizione del rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante n.14 al PGT di Sesto Calende e di convocazione della conferenza di verifica.

Premesso che:

- il Comune di Sesto Calende è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 12.08.2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n° 48 del 30.11.2011;
- l'ultima variante è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 21.12.2021 e divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 06.04.2022;
- con DCC del Comune di Sesto Calende n. 11 del 27.01.2004 era stato approvato sull'ambito oggi in esame il Programma Integrato di Intervento "Q8" e con DCC n. 40 del 09.07.2007 la variante del Programma Integrato di Intervento "Q8 (Quartiere Centro) e Nocciolina (Quartiere Oneda)";
- la convenzione urbanistica afferente alla variante al PII definiva una durata di dieci anni dalla stipula della prima convenzione, avvenuta in data 13.07.2004, ma, per effetto del Decreto del Fare L. 98/2013, art. 30 comma 3 bis, tale termine è stato prorogato di tre anni e, pertanto, è spirato in data 13.07.2017;
- a seguito del fallimento della precedente proprietà, l'intero compendio immobiliare, in stato di degrado e di abbandono, è stato acquistato dalla Enrico Colombo S.p.A.;
- la nuova proprietà ha presentato agli uffici comunali in data 04.05.2021 con prot. n. 10595 lo studio di fattibilità per la ristrutturazione con ampliamento di una parte del compendio immobiliare esistente e sostituzione edilizia della rimanente – e maggioritaria – parte del compendio stesso;
- con comunicazione prot. 13932 del 15.06.2021 è stata indetta la conferenza dei servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 comma 3 della L. 241/1990, effettuata in forma semplificata e in modalità asincrona ex art. 14 bis della L. 241/1990, inerente lo studio di fattibilità del Piano attuativo in variante al PGT – Corso Matteotti, 25-31;

**U.O.4 – Settore Pianificazione Paesaggio e GIS**  
Tel: 0297210213  
Email: [urbanistica@parcoticino.it](mailto:urbanistica@parcoticino.it)

**Parco Lombardo della Valle del Ticino**  
Via Isonzo, 1 - 20013 Pontevecchio di Magenta -MI-  
[parco.ticino@pec.regione.lombardia.it](mailto:parco.ticino@pec.regione.lombardia.it) [www.parcoticino.it](http://www.parcoticino.it)

- con DGC n. 99 del 08.09.2021 è stato approvato l'Atto di indirizzo per l'avvio del procedimento di variante e per la definizione dei parametri urbanistico-edilizi e degli impegni economici - Piano attuativo in variante al PGT – Corso Matteotti, 25-31;
- con DGC n. 8 del 24.01.2023 il Comune di Sesto Calende ha dato avvio al procedimento indicato in oggetto;

Visiati il Rapporto preliminare e la documentazione messa a disposizione sul sito SIVAS di Regione Lombardia, come indicato nella lettera sopra richiamata.

Verificato che il territorio di Sesto Calende ricade interamente nel Parco lombardo della valle del Ticino ed è interessato dalla presenza dei seguenti siti Natura 2000:

- ZSC IT2010009 Sorgenti del Rio Capricciosa
- ZPS IT 2080301 Boschi del Ticino
- ZPS IT2010502 Canneti del Lago Maggiore

Preso atto che:

- la proposta di Piano Attuativo denominata "Via Matteotti 25-31", ha per oggetto la riqualificazione urbanistica dell'area originariamente detta "Quartiere Centro" in Comune di Sesto Calende, finalizzata alla realizzazione di un edificio a destinazione commerciale e residenziale prospettante su Via Matteotti e di una torre solo residenziale interna al lotto di intervento; i corpi di fabbrica sono contornati da sistemazioni a verde con percorsi aperti al pubblico (corpo basso) e giardini (corpo alto);
- Il PA 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**;
- Il sito presenta considerevoli condizioni di accessibilità connesse all'affaccio diretto lungo la strada statale SS33 del Sempione, valorizzate dalla posizione strategica rispetto al baricentro urbano di Sesto Calende; 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- in stato di parziale deterioramento dovuto all'abbandono;
- Si sottolinea l'esigenza prioritaria e urgente di intervenire con il fine di recuperare i volumi dismessi e addivenire alla riqualificazione dell'intero sito;
- 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, liberato al suo interno dai volumi previsti dal precedente strumento attuativo, potrà ospitare la restante parte della capacità edificatoria prevista dalla proposta di intervento in un unico edificio multipiano collocato in posizione centrale.

**E**  
 COMUNE DI SESTO CALENDE  
 Ufficio Protocollo  
 Protocollo N. 0009167/2023 del 14/04/2023

- Il progetto del PA consiste, in via sintetica, nella riqualificazione del vuoto urbano generatosi dopo la mancata attuazione delle previsioni in capo al precedente strumento urbanistico – Programma Integrato di Intervento approvato nel 2007 (“PII2007”), mediante la **realizzazione di oltre 4.300,00 mq di superficie lorda** così organizzata:
  - **spazi commerciali, per una superficie lorda di 424,25 mq**
  - **spazi per la residenza, per una superficie lorda di 3.975,64 mq**
- L’edificio previsto su via Matteotti (cosiddetto “**corpo basso**”) mantiene le caratteristiche tipologiche tipiche del tessuto nel quale risulta inserito, con funzioni commerciali a livello terra e distribuzione lineare ai piani; le unità abitative afferenti alla residenza, ai piani superiori, sono dotate di logge rivolte verso il giardino interno. L’altezza massima prevista è di circa 15,00 m.
- **Il corpo alto**, autonomo con pianta regolare quadrata, raggiunge un’altezza massima di circa 33,00 m;
- **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.
- Per effetto dell’attuazione del PA è altresì 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**
- La proposta di intervento interessa un sito ad oggi già oggetto di edificazioni, classificabile quale “superficie urbanizzata” del Piano, compreso nel tessuto urbano consolidato. L’assetto urbanistico del sito, ai sensi del vigente PGT, si configura come segue:
  - in parte tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina (senza retino nell’estratto cartografico seguente);
  - in parte quale tessuto urbano consolidato soggetto a disciplina per spazi pubblici e di uso pubblico (con retino in tinta azzurra nell’estratto cartografico seguente).

**E**  
 COMUNE DI SESTO CALENDE  
 Ufficio Protocollo  
 Protocollo N.0009167/2023 del 14/04/2023



*Piano delle Regole: individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina*



*Planivolumetrico di progetto*

- Si segnala l'interferenza con una propaggine del nucleo di antica formazione: trattasi di perimetrazione pregressa, già oggetto di interventi sostitutivi che ad oggi risultano non coerenti con la classificazione di nucleo di antica formazione per difformità delle caratteristiche morfotipologiche, architettoniche ed edilizie
- **Le modifiche per effetto dei contenuti della proposta afferiscono a:**
  - **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:
    - prevedere una quantità massima complessiva di superficie lorda realizzabile;
    - stabilire l'altezza massima di ciascun corpo edilizio;
    - 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 modalità attuativa prevista dal PGT per il sito in oggetto corrisponde all'intervento edilizio diretto tuttavia, con l'intenzione di realizzare un intervento di recupero di volumi dismessi mediante ristrutturazione e nuova costruzione, volto a ricucire un brano centrale e fortemente rappresentativo del territorio comunale, pur circoscritto a un unico lotto di intervento, **il procedimento si configura oggi come strumento di pianificazione attuativa soggetto a convenzionamento urbanistico;**
- Le modifiche per effetto del PA in variante sono restituite esclusivamente sugli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi che detengono valore prescrittivo e determinano coerenza rispetto al regime giuridico dei suoli. Gli atti del PGT aventi valore ricognitivo e/o contenuti puramente conoscitivi non sono oggetto di variante. La natura del presente procedimento non determina variante al Documento di Piano, interessato solo dalla modifica delle tavole che recepiscono le previsioni del piano delle regole;
- **Il dimensionamento teorico della proposta di PA stima un carico insediativo potenziale in un range compreso tra 80 e 120 abitanti attesi.** 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. Deve essere 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.

Preso atto dall'esame del rapporto preliminare che le ricadute della variante urbanistica sulle diverse componenti ambientali vengono così valutate:

- **Atmosfera:** Trattandosi di un ambito densamente urbanizzato si ritiene che il potenziale incremento non sia tale da evidenziare criticità rispetto alla previsione di completamento mediante intervento edilizio diretto già oggetto di valutazione ambientale nel PGT vigente.
- **Ambiente idrico:** Non si evidenziano criticità rispetto alla previsione di completamento mediante intervento edilizio diretto già oggetto di valutazione ambientale nel PGT vigente. Si rinvia all'applicazione dei criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.
- **Suolo e sottosuolo:** Non si evidenziano criticità rispetto alla previsione di completamento mediante intervento edilizio diretto già oggetto di valutazione ambientale nel PGT vigente.

Si segnala la possibilità di incorrere in situazioni di vulnerabilità temporanea durante le fasi di cantiere, connesse alla profondità variabile della falda.

- **Assetto insediativo – paesaggio urbano:** La tipologia edilizia proposta risulta coerente con il contesto limitatamente al fabbricato previsto su Via Matteotti. Diversamente, la torre appare come elemento di forte contrasto morfologico che sfrutta la centralità del sito per costruire uno scenario di forte riconoscibilità territoriale: ciò comporterebbe una evidente caratterizzazione dell'ambito urbano di riferimento, che godrebbe di grande valore simbolico. Il progetto di trasformazione affianca a un corpo a sviluppo orizzontale un nuovo elemento iconico e dalle forme slanciate, perseguendo la massimizzazione dello spazio urbano costruito; ciò garantisce un elevato livello di permeabilità urbana.
- **Flora, fauna ed ecosistemi:** Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti della componente indagata.
- **Inquinamento elettromagnetico e radiazioni:** Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti della componente indagata.
- **Inquinamento acustico:** Valutati i connotati acustici generali del contesto di inserimento e i livelli di emissione non significativi generati dalle funzioni previste, non si attendono criticità degne di nota. Si segnala l'indubbio apporto delle soluzioni progettuali proposte in termini di tecnologie adottate.
- **Inquinamento luminoso:** Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti della componente indagata.
- **Rifiuti – Risorse primarie ed energia:** Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti della componente indagata. In ambito urbano, le nuove costruzioni verticali sono esempio di sostenibilità ambientale e modello di efficienza energetica capaci di valorizzare dal punto di vista economico e finanziario le aree in cui si collocano.
- **Mobilità e trasporti:** Trattandosi di un ambito densamente urbanizzato si ritiene che la quota delle funzioni previste non abbia incidenza sulle valutazioni complessive in tema di mobilità; pertanto, non si rilevano effetti peggiorativi degni di nota.
- **Salute pubblica:** Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti della componente indagata.
- **Sistema socio-economico:** Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti della componente indagata. L'intervento di trasformazione restituisce al territorio un sito centrale da anni in stato di abbandono, risolvendone i correlati problemi di degrado.
- Con riferimento alle **misure per il contenimento del consumo di suolo** ai sensi dei disposti di cui alla l.r. 31/2014 e del "Progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della LR 31/2014", le trasformazioni prefigurate dalla proposta di PA non determinano variazioni in termini di bilancio ecologico del suolo poiché intervengono all'interno del tessuto urbano consolidato.

**Viste le conclusioni del rapporto preliminare in base a cui Si ritiene che la variante proposta non sia da assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica, confermando il giudizio di sostenibilità vigente**

**Ritenuto di non condividere del tutto le conclusioni del rapporto preliminare,** si evidenzia che, rispetto alle previsioni del PGT vigente, la variante in esame presenti una serie di criticità, già



evidenziate nel parere espresso con nota prot. 7986 del 26/07/2021 e non ancora adeguatamente trattate e risolte nel rapporto preliminare, legate in particolare a:

- l'impatto paesaggistico derivante dal piano, ancorché funzionale alla riqualificazione di un ambito attualmente degradato costituisce un elemento da attenzionare e non risulta adeguatamente trattato nel rapporto preliminare, in relazione in particolare all'altezza della cosiddetta torre. Sebbene si registri una riduzione dell'altezza massima rispetto a quanto previsto dallo studio di fattibilità, l'altezza rimane comunque rilevante. Si ritiene che l'introduzione di questo elemento verticale (presentato come un segno di riconoscibilità territoriale) possa determinare un'alterazione significativa di una visuale che ha già una sua chiara connotazione. In tal senso il rapporto non considera in alcun modo le ricadute sui con visuali individuati dal piano paesaggistico del Parco del Ticino né la presenza della dichiarazione di notevole interesse pubblico (decreto di vincolo 3 ottobre 1961) relativa alla zona costiera del Lago Maggiore e del fiume Ticino costituente *un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale* (seppur tale vincolo sia esterno all'ambito di piano, l'altezza della torre impone di valutarne le ricadute anche rispetto allo stesso); né vengono fornite fotosimulazioni dal centro storico a distanze ravvicinate anche per comprendere le diverse visuali ad esempio dal centro storico;
- Nulla viene detto in merito alla scelta delle essenze da piantumare come opere a verde, costituite da specie per la maggior parte non autoctone; si ritiene opportuno valutare l'inserimento e la previsione di specie autoctone tipiche dei luoghi, scelte dall'elenco delle specie arboree e arbustive del Parco del Ticino; si evidenzia comunque che la superficie a verde risulta veramente una percentuale minima rispetto all'intero comparto e la sua configurazione non assume alcun significativo di carattere estetico-ambientale, limitandosi ad assolvere ad una funzione di arredo urbano;
- L'incremento del n. di abitanti teorico risulta significativo, ma non viene messo in maniera adeguata in relazione alle previsioni insediative del PGT vigente; l'eventuale approvazione del Piano in esame dovrà necessariamente comportare una verifica e revisione dei fabbisogni di PGT; in alternativa, qualora tale incremento, vada a sommarsi a quanto già previsto dal PGT, si ritiene siano necessarie valutazioni più ampie rispetto alla generale sostenibilità del Piano.

Visto il format di screening semplificato di VINCA.

Si ritiene che la proposta di variante non pregiudichi il mantenimento dell'integrità dei siti Natura 2000 di competenza del Parco Lombardo della Valle del Ticino, con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie, fatta salva la necessità di adottare adeguate misure per minimizzare i rischi di collisione da parte dell'avifauna.

Distinti saluti.

La Responsabile UO4  
Dott.ssa Francesca Trotti

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

**U.O.4 – Settore Pianificazione Paesaggio e GIS**  
Tel: 0297210213  
Email: [urbanistica@parcoticino.it](mailto:urbanistica@parcoticino.it)

**Parco Lombardo della Valle del Ticino**  
Via Isonzo, 1 - 20013 Pontevecchio di Magenta -MI-  
[parco.ticino@pec.regione.lombardia.it](mailto:parco.ticino@pec.regione.lombardia.it) [www.parcoticino.it](http://www.parcoticino.it)