

**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**PII IN VARIANTE AL PGT
VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E DI COERENZA CON IL PTR**
ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, LR 11.03.2005, n.12**RICHIEDENTE: COMUNE DI ORIGGIO****1 - PREMESSA**

Il Comune di Origgio, con nota protocollo PEC n. 42939 del 12.08.2025, ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP del PII in variante al Piano delle Regole (PdR) del proprio Piano di Governo del Territorio¹ (PGT). Il PII si riferisce all'Ambito di Progettazione Coordinata denominato APC 03.

Si premette che, in relazione alle disposizioni in tema di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi, Provincia di Varese si è espressa in merito alla Verifica di Assoggettabilità alla VAS della variante in argomento (rif. Decreto del Dirigente n. 324 del 05.12.2023) e, in seguito, l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha concluso la procedura rilasciando in data 19.01.2024 il decreto di non assoggettabilità a VAS della medesima.

In questa sede, quindi, si procede all'analisi della variante adottata nel suo rapporto con la pianificazione a scala vasta al fine di valutarne, sia la compatibilità con le previsioni prevalenti e/o orientative del piano territoriale, ai sensi della LR n. 12/2005, sia la coerenza con i criteri del Piano Territoriale Regionale (Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della LR n. 31/2014, approvato con Del. C.R. n. 411 del 19.12.2018).

2 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)**2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria**

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in osservanza delle competenze provinciali.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

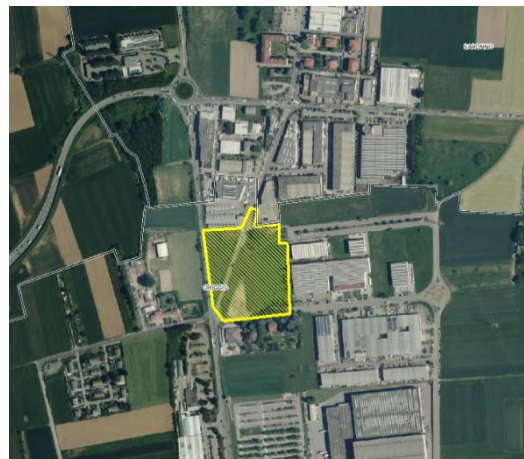
Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

3 – CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'area di variante si colloca a nord dell'abitato di Origgio, in un contesto di tipo periferico e non residenziale nei pressi del limite amministrativo con Saronno, in fregio alla SP 233 e alla Via Milano.

L'area, rappresentata in giallo nell'ortofoto a lato, è attraversata dalla Via S. Pietro. Dal punto di vista viabilistico si precisa che nelle immediate vicinanze è situato lo svincolo autostradale sulla direttrice Milano - Como (Autostrada dei Laghi).

Il comparto dispone delle principali urbanizzazioni e non è gravato da vincoli ambientali o paesaggistici; nella porzione nord corre però la fascia di rispetto di un elettrodotto.



¹ Approvato l'01.07.2013 con Del. C.C. n. 36 e vigente dal 27.11.2013 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 48 – Serie Avvisi e Concorsi. Si precisa che il Comune, con Del. C.C. n. 39 del 24.10.2018, ha provveduto a prorogare la validità del DdP.

Oltre alle aree di proprietà dei lottizzanti sono incluse nel perimetro dell'APC 03 vigente anche aree di proprietà di terzi che sono già state oggetto di precedente pianificazione attuativa e risultano già edificate, pertanto, con la presente istanza si va a completare la programmazione prevista dal PGT e la corretta attuazione urbanistica dell'ambito comporta la modifica del perimetro dello stesso, la cui ripermimetrazione determina una riduzione della sua superficie territoriale da 28.450 mq a 21.184,88 mq.

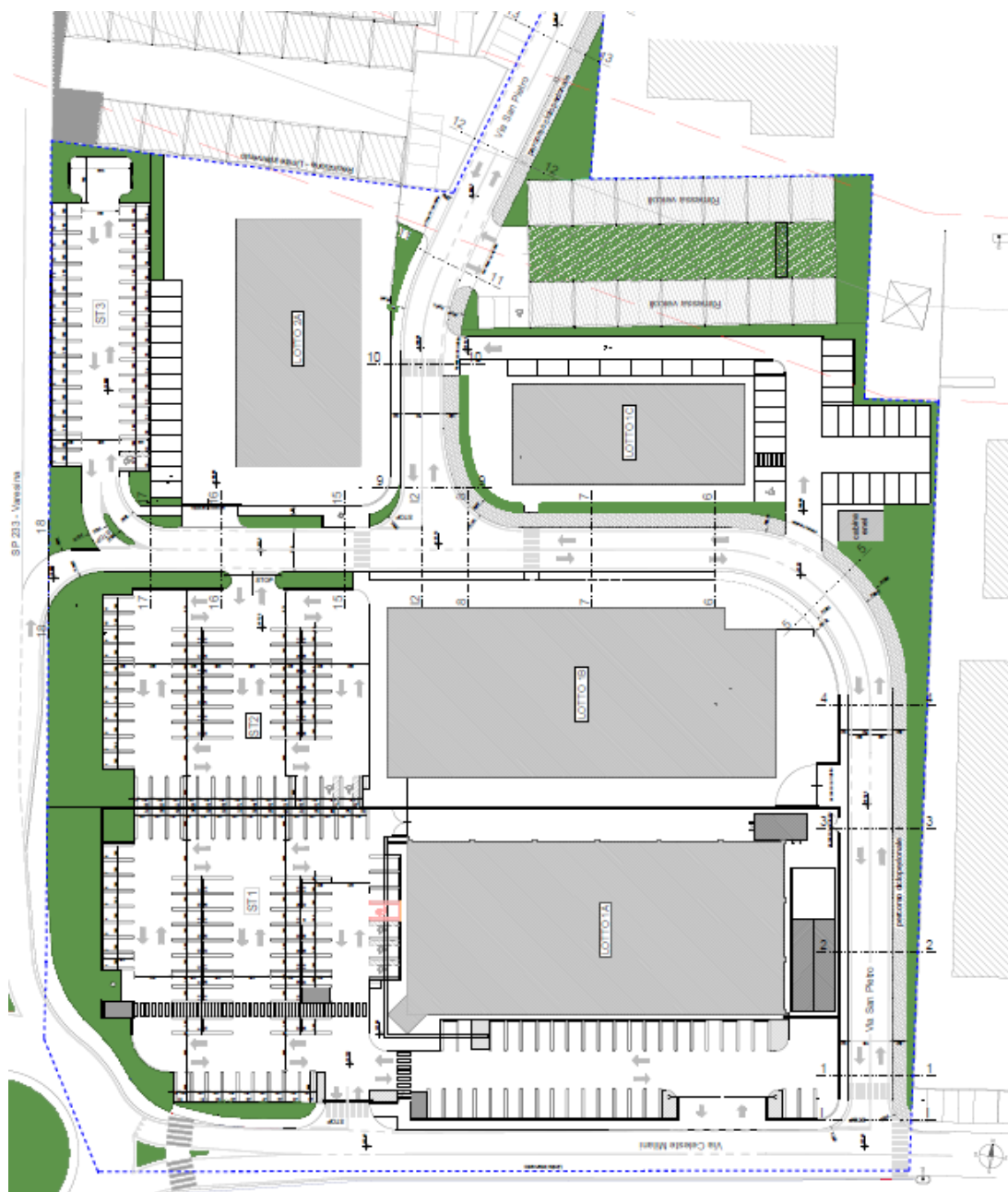
Il PGT vigente classifica l'area nel "tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina – aree con funzione non residenziale" (scheda n. 4 del PdR), quindi, con vocazione industriale, terziaria, commerciale e servizi e, più precisamente, la individua come comparto APC 03, la cui edificazione è subordinata all'approvazione di un PII.

Il Piano urbanistico prevede due lotti di intervento sui quali andranno a collocarsi quattro distinti fabbricati commerciali della tipologia MSV e una rimessa di veicoli.

I lotti individuati saranno serviti dagli accessi pedonali e carrai ubicati sia su strade esistenti che di nuova formazione (è prevista, infatti, la modifica di parte del tracciato di Via S. Pietro e la realizzazione di un nuovo tratto viario raccordato a Via Milano). È altresì prevista la realizzazione di una nuova rotatoria sulla SP 233, a sud-ovest del comparto, e di una corsia di decelerazione lungo la SP 233 per l'immissione all'area in oggetto.

Dalla relazione illustrativa si evince che i quattro edifici commerciali saranno indipendenti ed autonomi con un orientamento e una tipologia che riprendono quelli esistenti nel contesto d'appartenenza.

Di seguito si riporta lo schema planivolumetrico dell'intervento.



Il PII prevede una superficie destinata a standard rapportata alla SLP in progetto, pari a mq 5.783,68 (inferiore a quella deducibile dalla scheda dell'APC 03 (pari a 10.592,44 mq) in relazione alla superficie territoriale residua al netto dello stralcio sopra menzionato. Pertanto, di seguito si esplicitano i dati quantitativi del PII e la scheda dell'APC 03 di variante.

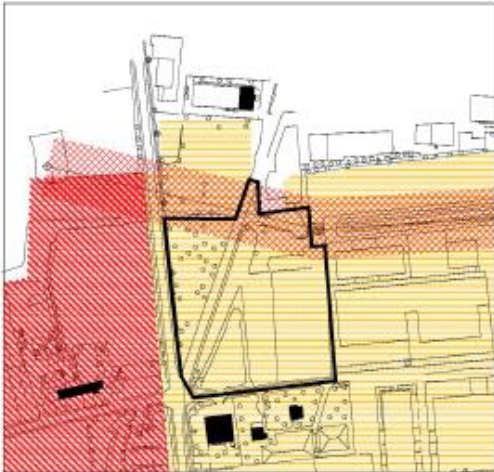
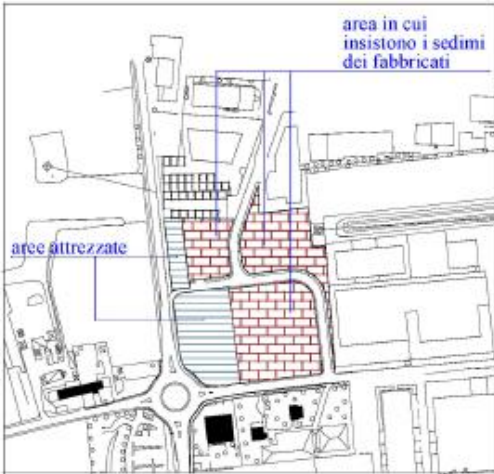
- superficie territoriale al netto dello stralcio di cui sopra: mq 21.184,88

Dati deducibili da scheda APC 03 del P.d.R.

- superficie lorda di pavimento (50% St): mq 10.592,44
 - superficie a standard da scheda: mq 11.865,77
 - per cui rapporto fra Su e Slp = 1,12

Progetto PII

- superficie lorda di pavimento: mq 5.783,68
 - superficie a standard in progetto: mq 5.357,48
 - per cui rapporto fra Su e Slp = 0,93

SCHEDA APC 03			
Localizzazione	<i>Via San Pietro</i>	Superficie	21.184,88 mq
 Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:5.000		OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
		Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p 5.658,68 mq abitanti 0
		Rapporti di copertura	2 / 3
		Altezze	max 12,00 m / min 4,50 m
		Destinazioni d'uso non ammissibili	attività agricole; residenza salvo per un max di 150 mq Slp per unità produttiva.
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	
		Vincoli presenti	- Aree appartenenti al "livello fondamentale della pianura" - elettrodotti e fascia di rispetto
 area in cui insistono i sedimi dei fabbricati aree attrezzate schema progettuale scala 1:5.000		CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari all'allargamento della strada a sud del lotto e alla realizzazione della rotatoria
		MQ complessivi di asservimento per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	5.357,48 mq
		MQ di area monetizzabili in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	4.544,86 mq
		Altri accordi da convenire tra i contraenti	Monetizzazione delle aree attrezzate.

4 – ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEL CON IL PTCP E DELLA SUA COERENZA CON I CRITERI DEL PTR

4.1 Infrastrutture

Nei confronti del **sistema infrastrutturale** si evidenzia che il Comune di Origgio è interessato dalla rete principale del PTCP e, in particolare, la variante prevede un accesso diretto al comparto commerciale dalla SP 233, classificata dal PTCP come strada di 2° livello con criticità.

In sede di verifica di Assoggettabilità a VAS della variante si chiedeva di integrare lo studio di traffico messo a disposizione, datato 20.05.2020, con una campagna di rilievi con più postazioni e uno scenario più realistico visto il periodo considerato, segnato dall'emergenza Covid/lockdown; tale studio è stato aggiornato (datato 20.02.2024).

Dallo studio e dalla soluzione proposta si evince un notevole incremento dei volumi di traffico in particolare nella direttrice codificata 09_AP_C03, tale direttrice interferisce direttamente con la SP 233 generando un peggioramento del traffico sulla provinciale stessa.

Già in sede di Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante era stata evidenziata la condizione di criticità di tale asse provinciale, ne consegue che l'intervento proposto ne peggiora le condizioni di sostenibilità.

Considerato quanto sopra, si rende necessario approfondire le soluzioni infrastrutturali viabilistiche, non solo di accesso ma anche di scorrimento dell'asta, al fine di non peggiorare ulteriormente le condizioni critiche già sopra evidenziate.

Tali soluzioni dovranno essere analizzate considerando almeno il tratto di percorrenza tra la rotatoria dell'ingresso A9 Saronno sud alla futura rotatoria su via Milani, anche rivalutando il possibile utilizzo degli spazi a margine di tale tratta.

Il riscontro a quanto sopra sarà valutato in sede di autorizzazione all'accesso e alla realizzazione della rotatoria di competenza della Provincia di Varese.

4.2 Agricoltura

In tema di **agricoltura** si conferma la non criticità della variante rispetto al tema, pertanto, il PII in variante è da considerarsi compatibile rispetto al PTCP: le aree interessate dalla trasformazione, pur interessando a livello cartografico ambiti agricoli individuati dal PTCP vigente, di fatto, per la loro localizzazione interclusa nell'urbanizzato e a ridosso delle infrastrutture esistenti, hanno perso la loro vocazionalità alla funzione agricola.

4.3 Paesaggio e Rete ecologica

Dal **punto di vista paesaggistico ed ecologico** si confermano le valutazioni espresse in VAS circa la non criticità della variante rispetto ai temi, la stessa, per gli aspetti di competenza, si ritiene pertanto compatibile con gli indirizzi del Piano provinciale.

4.4 Bilancio idrico e recapito dei reflui

Nessuna segnalazione riguardo alla **gestione della risorsa idrica** mentre, in tema di **recapito dei reflui**², si rileva quanto segue sulla base di quanto precedentemente osservato nel parere di VAS relativo alla variante.

Si prende atto che, relativamente alla rete fognaria, le acque meteoriche verranno convogliate all'interno di una trincea drenante e che verrà realizzato un nuovo condotto fognario, sotto il sedime della strada interna a servizio dei lotti, con recapito finale nella rete fognaria comunale di via Celeste Milani. Come già riportato nel succitato parere, sarà quindi necessario che il Comune di Origgio faccia richiesta di modifica dell'agglomerato per l'inserimento dell'area in oggetto.

Si rileva, altresì, che è stato allegato il progetto relativo all'invarianza idraulica e, per quanto non sopra precisato, si conferma il precedente parere.

4.5 Componente geologica

La documentazione è corredata da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"³, si ricorda che tale Allegato, datato 01.07.2025, andrà approvato insieme agli altri elaborati di variante.

² Rif. protocollo di partenza n. 3900/2025 del 10.09.2025 dell'AOO Ufficio d'Ambito Territoriale Ottimale Della Provincia Di Varese.

³ Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

4.6 Verifica ai sensi dell'art. 5, comma 4 della LR n. 31/2014 rispetto al corretto recepimento dei Criteri dell'Integrazione PTR per contenere il consumo di suolo

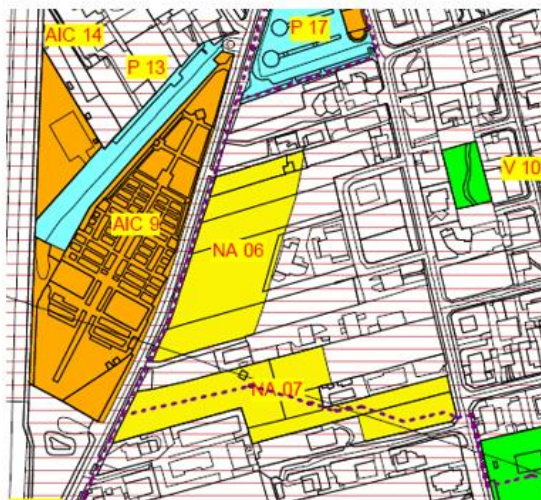
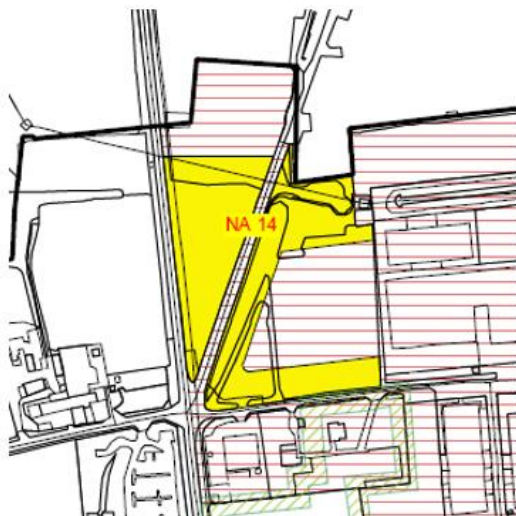
Nel parere rilasciato da Provincia di Varese relativo alla fase di Verifica di Assoggettabilità alla VAS della variante, rispetto al tema del consumo di suolo, venivano chiesti dei chiarimenti sulle superfici dell'area a servizi NA 14 del PdS vigente, destinata a verde pubblico attrezzato - area a parcheggio, ricadente nell'area APC 03, in quanto sembrava che la riduzione della stessa potesse avere influenza sul BES.

La relazione istruttoria adottata contiene un paragrafo che esplicita la coerenza della variante con i disposti di cui alla Legge regionale n. 31/2014 che, di fatto, dimostra che l'ipotetico consumo di suolo a carico della variante risulta bilanciato dalla restituzione a verde pubblico del servizio NA 06 (rif. deliberazione di C.C. n. 22 del 31.03.2017), anch'esso destinato a parcheggi e a verde, fermo restando che ai sensi dell'Allegato 6 – Aggiornamento dell'integrazione PTR ai sensi della LR 31/14, anno 2021, *“...Non sono comunque soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo:*

- *la realizzazione di piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce, ovunque collocate;*
- *l'adeguamento della sede stradale esistente per la realizzazione, in sede o in affiancamento, di piste ciclabili o comunque di percorsi per la mobilità dolce;*
- *l'adeguamento funzionale per la sicurezza della circolazione, di aste viarie di scala comunale, se tese al raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione corrente in tema di circolazione stradale;*
- *adeguamento funzionale di intersezioni viarie (ad esempio per la realizzazione di rotatorie in sostituzione di altre intersezioni a raso), se contenute entro una superficie massima del nuovo ingombro di 1.000 mq.;*
- *la realizzazione di servizi essenziali non derogabili, quali ad esempio l'ampliamento di Cimiteri esistenti o la realizzazione di nuovi cimiteri sulla base di previsioni del Piano regolatore Cimiteriale anche se approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 31/14”.*

A fronte di quanto rilevato, quindi, il PII in variante non rappresenta una criticità per il consumo di suolo rispetto alle previsioni vigenti al 2 dicembre 2014.

Di seguito, a titolo esplicativo, si riportano gli estratti del PdS vigente relativi ai servizi NA 14 e NA 06.



Rispetto alla qualità delle aree interessate dalla variante e, quindi, alla tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici (rif. paragrafo 3.2 – Criteri PTR), si ritiene che la stessa, nel suo complesso, sia coerente con lo strumento regionale.

Si reputa che il PII, essendo localizzato a ridosso di infrastrutture esistenti e intercluso nell'urbanizzato, non vada ad inficiare la funzionalità dell'area agricola compatta ed estesa posta più a ovest, inoltre, considerata anche la restituzione a verde pubblico del servizio NA 06, di pari qualità rispetto alla carta di qualità dei suoli PTR (anno 2018), il bilancio qualitativo dei suoli a carico della variante può ritenersi soddisfatto.

5 - NOTE

Si informa che la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale, relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla

richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione della variante al PGT (referente Ufficio SIT, telefono 0332.252834).

6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Visti i pareri formulati a seguito dell'istruttoria, volta all'esclusiva verifica circa la compatibilità del PII in variante al PGT di Origgio nei confronti del PTCP, per il quale non si è reso necessario un confronto con il Comune, si rileva che il differente scenario di trasformazione delle aree proposto non presenta elementi di criticità in relazione a disposizioni prescrittive e prevalenti del PTCP e, contestualmente, la variante si ritiene coerente con i Criteri del PTR.

Per quanto attiene ai profili inerenti al sistema infrastrutturale si rimanda alle criticità evidenziate nel paragrafo 4.1 dedicato al tema e alla necessità di predisporre soluzioni differenti che saranno valutate nell'ambito della rispettiva fase autorizzativa dal Settore competente.

Varese, 30.09.2025

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson

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