



**AREA TECNICA  
Settore Territorio**

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

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DELLA VARIANTE  
URBANISTICA N. 17 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI TRADATE**

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 - PREMESSA**

In data 13.10.2025 il Comune di Tradate ha messo a disposizione, 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 VAS della Variante urbanistica N. 17 al PGT vigente<sup>1</sup>; nella fattispecie trattasi di *“TRASFORMAZIONE DI AREA PREVISTA A STANDARD – ZONA PIP – VIA CREMONA – IN AMBITO PRODUTTIVO”*.

Si precisa che, l'ambito interessato dalla variante n. 17 di cui tratta l'istruttoria, era già disciplinato quale ambito produttivo prima della *variante puntuale n. 11 – Formazione di area standard in zona PIP* – approvata con Del di C.C. n. 6 del 29.03.2021 che lo ha destinato a servizio ai fini di insediare una sede dei Vigili del Fuoco.

## **2 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)**

### **2.1 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.

### **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 URBANISTICA**

### **3.1 Descrizione della variante**

Il Rapporto Preliminare (RP) sviluppa i seguenti contenuti principali ai fini della verifica di assoggettabilità alla VAS della proposta in oggetto: riferimenti normativi generali in materia di VAS, natura e contenuti della proposta di variante, richiami al quadro programmatico e pianificatorio vigente alle diverse scale, scenario ambientale e possibili impatti ambientali, valutazioni e conclusioni finali circa la proposta di esclusione dalla VAS della variante.

Il Comune di Tradate ha dato avvio alla procedura di variante puntuale al Piano di Governo del Territorio per il cambio di destinazione urbanistica di un'area, attualmente prevista a standard per la realizzazione della caserma dei Vigili del Fuoco. L'area è in ampio ambito produttivo (PIP) interno al tessuto urbano consolidato. Finalità della variante è la ridestinazione dell'area ad uso produttivo, come il contesto di inserimento.

L'ambito, nel PGT vigente, risulta destinato ad ospitare la sede VV.F. volontari, a garanzia di un presidio sul territorio, rispetto alle attività da svolgere connesse al Piano di emergenza dell'insediamento della Ditta Quaker

---

<sup>1</sup> Approvato con DCC n.16 del 21.06.2014 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 26.11.2014, prorogato DCC n. 1 del 15.03.2019;

situata nelle vicinanze. Entro il RP si riporta che: *“Lo scorso anno, la Prefettura di Varese e ISPRA hanno confermato la cessazione del Rischio Incidente Rilevante per trasferimento della Ditta Quaker e delle sostanze giacenti nei magazzini dello stabilimento. La necessità di prevedere area per servizi per il trasferimento della Caserma VV.F. in zona industriale è pertanto venuta meno.”*

L'area di variante è situata in via Cremona, ha superficie pari a 1.500 mq ed è attualmente interessata da un fabbricato di tipo produttivo.

Per maggior chiarezza, si riportano, a seguire, alcuni estratti del PdS (cartografia e scheda) che identificano e disciplinano l'area a servizi n. 22; nonché si riportano stralci del PdR, che identificano la stessa area di variante all'interno del tessuto urbano consolidato nel comparto produttivo artigianale e industriale<sup>2</sup>.

|                                                                                   |                             |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 22                          | Nuova Caserma Vigili del Fuoco                                                        |
|                                                                                   | INDIRIZZO                   | Zona industriale                                                                      |
|                                                                                   | STATO DI FATTO              | Area libera in contesto produttivo                                                    |
|                                                                                   | TIPOLOGIA DELL'ATTREZZATURA | ATTREZZATURA DI INTERESSE SOVRACOMUNALE                                               |
|                                                                                   | PREVISIONE                  | Nuova Caserma Vigili del Fuoco                                                        |
| PROPRIETÀ / GESTIONE                                                              |                             | Pubblica                                                                              |
| MODALITÀ DI INTERVENTO                                                            |                             | PROGRAMMA TRIENNALE OPERE PUBBLICHE (parte) e Finanziamento Regione Lombardia (parte) |
| NOTE                                                                              |                             | Costo: 732.000€                                                                       |
| Superficie da considerare per la verifica 18 mq/ab                                |                             | mq 1.415                                                                              |

Estratti PdS vigente: elaborato PS 3.2 e relativa scheda d'ambito n.22 dell'elaborato PS1



Estratti cartografici PdR vigente: elaborato PR 3.9 (il servizio in variante è indicato dalla freccia blu) ed elaborato PR 4 in cui si evidenzia che la superficie di variante è una superficie urbanizzata.

<sup>2</sup> disciplinato dalla normativa del PdR - Capo III che recita come segue: *“Art. 20 – Ambiti prevalentemente non residenziali con funzioni artigianali e produttive - Ambiti produttivi artigianali e industriali. 1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) si individuano ambiti monofunzionali ove prevalgono funzioni artigianali e produttive esistenti ed i lotti liberi interclusi al loro interno (di completamento funzionale ad ambiti esistenti); tali ambiti sono generalmente ben differenziati dal tessuto prevalentemente residenziale del TUC. 2. Le modalità di attuazione, gli interventi ammessi così come i divieti e le esclusioni, i parametri urbanistici (indici e altezze, distanze) ed eventuali condizioni e vincoli sono definiti alla scheda d'ambito di cui all'Allegato A delle presenti norme: **Ambiti produttivi artigianali e industriali**”*

In particolare, la variante propone:

- *“modifica del Piano dei Servizi al fine di eliminare la previsione di attrezzatura pubblica per la collocazione della Caserma dei Vigili del Fuoco;*
- *modifica del Piano delle Regole, quale effetto diretto del punto precedente, al fine di destinare l'area in oggetto a funzione produttiva, nel tessuto industriale già esistente.”* L'area sarà dunque disciplinata dalla normativa del PdR, art. 20 – ambiti produttivi artigianali e industriali.

Il RP precisa che: il dimensionamento complessivo del Piano dei Servizi, pari a 18 mq/ab risulta soddisfatto anche con il decremento dell'area per attrezzature di 1.450 mq; la variante non incide sulle politiche e strategie del DdP e non interferisce con le disposizioni del PdR e del PdS; per il *“principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali”*<sup>3</sup> non vengono svolte analisi e valutazione già oggetto della procedura VAS per il PGT originario di Tradate, limitandosi a una trattazione dei soli aspetti di modifica introdotti dalla proposta progettuale in esame.

In particolare, detto RP, analizza il quadro di riferimento programmatico e pianificatorio sovralocale (PTR, RER, PTCP, PIF, PTC Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile, Piano Cave Provinciale) e mette in evidenza che non vi sono disposizioni ostative rispetto alla proposta di variante in esame, la quale interviene ad una scala strettamente locale senza impattare su detti piani e programmi sovraordinati.

Nella parte dedicata allo scenario ambientale e i possibili effetti sull'ambiente, il RP riporta sia un'analisi completa dei vincoli da cui non emergono interferenze su aree agricole, aree boscate, rete ecologica, componente idrica, zone di captazione idropotabile, vincoli paesaggistici, est., che un'analisi delle potenziali interferenze sulle diverse componenti ambientali del sistema territoriale interessato quali: aria, acqua, suolo e sottosuolo, assetto insediativo e paesaggio urbano, inquinamento luminoso acustico ed elettromagnetico, sistema socioeconomico e rifiuti<sup>4</sup>, da cui non sono emerse criticità.

Il RP conclude che la variante:

- *“non modifica l'ambito di influenza del Documento di Piano,*
- *non introduce modifiche alla superficie urbanizzata e urbanizzabile e pertanto non comporta consumo di suolo libero,*
- *non determina incremento della capacità insediativa del PGT vigente,*
- *non determina variazioni né incide in modo sostanziale sul sistema delle politiche e delle strategie fondative del Documento di Piano,”*

e che non vi sono *“conseguenze tali da determinare effetti rilevanti sotto il profilo ambientale. Poste queste valutazioni di sintesi, e fermi restando i contributi che potranno pervenire in sede di Conferenza di Verifica, è possibile assumere che la proposta di variante al PGT vigente sia priva di possibili implicazioni ambientali significative tali da richiedere maggiori approfondimenti attraverso un più ampio procedimento di VAS.”*

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

Con riferimento ai criteri di cui all'allegato II della DCR VIII/351 del 13/03/07, in relazione alle *caratteristiche della Variante* (punto 1), si ritiene che la variante non interessi aspetti di livello sovracomunale e non incida su politiche e strategie di piani e programmi sovra ordinati.

Per quanto riguarda le *caratteristiche degli effetti e delle aree interessate*, si condividono le valutazioni espresse dal RP per cui il progetto, che interessa un'area interna al tessuto urbano consolidato, non determina effetti significativi sull'ambiente secondo quanto definito al punto 2 dei criteri di cui all'Allegato II della DCR n. 351/2007.

---

<sup>3</sup> D.Lgs. 152/2006 art. 12 *“la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”;*

<sup>4</sup> il RP esplicita che l'analisi conoscitiva assume come riferimento i dati e le informazioni disponibili in letteratura nonché analisi/indagini pregresse (procedimenti di valutazione ambientale).

Con riferimento agli aspetti trattati dal PTCP e analizzati anche dal RP, si osserva quanto segue:

- con particolare riferimento all'aspetto paesaggistico e alla percettività delle opere (cfr. art. 65-68 delle NdA del PTCP), si condivide con il RP che non vi sia incidenza sul paesaggio circostante tale da determinare criticità. Si osserva inoltre che l'area oggetto di variante non ricade in specifica tutela;
- in tema di rete ecologica: si rileva che la variante s'inserisce in un contesto urbano al di fuori delle reti ecologiche definite dagli strumenti di pianificazione sovraordinata non comportando ricadute rispetto agli obiettivi di tutela e sviluppo della rete stessa;
- in tema di tutela e gestione delle risorse idriche, con riferimento agli articoli 93, 94 e 95 delle NdA del PTCP, non si evidenziano criticità per la Variante in oggetto. Dovranno comunque essere attuate tutte le possibili misure volte al risparmio idrico;
- per gli aspetti inerenti il rischio idrogeologico e in particolare la fattibilità geologica, gli interventi ricadono dal punto di vista della fattibilità geologica in *classe 2 b*, per cui non si rende necessaria una valutazione approfondita. Riguardo i contenuti della D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017 "disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi alluvione (PGRA) nel settore urbanistico" gli interventi non ricadono in nessun tipo di scenario e non si riscontrano criticità;
- anche l'aspetto viabilistico non risulta essere coinvolto negativamente dalla proposta di variante, da ciò non si ritiene necessario attivare la procedura di VAS e non si individuano elementi di non compatibilità con il PTCP;
- in tema di recapito dei reflui, il territorio del comune di Tradate ricade all'interno dell'agglomerato AG01202901\_Cairate, servito dall'impianto DP01202901\_Cairate, con potenzialità massima di trattamento di 45000 AE e 42954 AE trattati. L'area di variante risulta all'interno dell'agglomerato ed è servita da rete bianca e nera.  
Dall'analisi della documentazione fornita, non si delineano criticità legate alla proposta di variante, tuttavia, pur prendendo atto che il RP dichiara che non si determina incremento della capacità insediativa del PGT, sarebbe utile stimare gli abitanti equivalenti, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse o ad ipotesi più specifiche per una stima più di dettaglio.

Si riporta il parere del gestore Alfa S.r.l.

*"In questa fase preliminare del procedimento che porterà ad una variante puntuale al Piano di Governo del Territorio, lo scrivente ufficio non può esprimere uno specifico parere di competenza, ma solo segnalare che non si rilevano in questo momento ed in linea generale, particolari criticità per il collegamento dell'area di futura espansione ai servizi acquedotto/fognatura con relativa depurazione, nell'ambito sottoposto a variante urbanistica in oggetto. Per quanto è possibile comprendere dagli elaborati messi a disposizione, nonché dalle informazioni riportate sui nostri sistemi informativi territoriali, non si evince la necessità di servire l'insediamento esistente con l'estensione di nuove reti di acquedotto e fognatura. Si segnala in ogni caso che l'attuazione degli ambiti urbanistici comunque denominati (completamento, rigenerazione, trasformazione, ecc.), in cui è prevista la realizzazione di estensione di reti fognarie bianche o nere in cessione da parte di privati, saranno assoggettati alla procedura prevista dagli articoli 54 comma 2 e 55 del Regolamento del SII.*

*È doveroso segnalare inoltre che, per quanto concerne il collegamento al servizio acquedotto per l'uso antincendio, è vietata l'aspirazione diretta dalla rete principale, con la condizione di posizionare a valle del misuratore un impianto di sollevamento adeguato alla richiesta. Tale condizione è imposta dall'art. 23.1 del regolamento del servizio idrico integrato in vigore. La pressione minima garantita è 15m di colonna d'acqua al contatore in condizioni di portata nulla (pressione statica).*

*Per quanto riguarda invece l'allacciamento sia alla pubblica fognatura che al servizio acquedotto, è possibile fare richiesta attraverso la modulistica reperibile sul sito del gestore, durante la fase di presentazione/rilascio del titolo idoneo ad eseguire i lavori.*

*Qualora le acque raccolte dai piazzali dovessero rientrare nelle disposizioni di cui al R.R. 24.03.2006 N. 4, le stesse dovranno essere opportunamente separate e parzialmente convogliate in fognatura.*

*Si sottolinea che la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, è necessario rispettare i contenuti del R.R. 23.11.2017 n. 7 e s.m.i. A tal fine si sottolinea che, ai sensi dell'art. 57 comma 7 del regolamento del SII: 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.*

*Valutazioni più dettagliate sulle necessità peculiari dell'ambito, saranno pertanto eseguite dopo aver effettuato un sopralluogo ed i rilievi necessari durante le successive fasi di attuazione del progetto.*

*Con riferimento al sistema di raccolta, trattamento e smaltimento, 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. Si rammenta, infine, che tutti gli interventi di trasformazione del suolo comportanti variazione di permeabilità superficiale, compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali, loro pertinenze e i parcheggi, come normato dall'art. 58 bis della L.R. n. 4 del 15.03.2016, dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica (R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019)."*

Valgono infine 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.

Per quanto concerne il consumo di suolo si condivide quanto riportato dal RP: *"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", si segnala che le previsioni della proposta di variante intervengono all'interno del tessuto urbano consolidato; ai sensi dei criteri regionali, le superfici oggetto della proposta rientrano nella classificazione di "superficie urbanizzata". Trattandosi di superfici per definizione già consumate, ne consegue che le trasformazioni prefigurate non determinano variazioni in termini di bilancio ecologico del suolo."*

Infine, circa l'interferenza con i Siti natura 2000, si condivide con il RP che. *"il comparto ove insiste l'area oggetto del presente procedimento di variante non è interessato dalla presenza di siti appartenenti alla Rete Natura 2000; si ritiene che i contenuti di detta proposta non abbiano influenza anche all'esterno del perimetro comunale e, pertanto, non interferiscano con altri siti di Rete Natura 2000. Considerata la localizzazione dell'area e l'elevata distanza da Siti Natura 2000 non si ritiene necessaria la presentazione di una valutazione di incidenza (allegato G) ai sensi della DGR 4488/2021."*

## 5 - NOTE

In relazione al procedimento in corso, si segnala che detta Variante introduce modifiche al Piano dei Servizi e conseguentemente al PdR, non ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5, L.R. 12/2005 e in relazione alle quali il quadro previsionale e strategico del Documento di Piano non subisce variazioni – da ciò non è soggetta a valutazione di compatibilità con il PTCP e di coerenza con il PTR, fatte salve eventuali modifiche, discendenti dal processo di VAS in corso, che dovranno essere debitamente segnalate e valutate.

Da ultimo 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).

Si ricorda, infine, che la Variante dovrà essere corredata anche da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"<sup>5</sup> (che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex "Allegato 6"<sup>6</sup>), che con essa andrà adottato e approvato.

## **6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA**

L'istruttoria condivide, in linea generale, le valutazioni espresse dal Rapporto Preliminare circa l'assenza di elementi di criticità ambientale; si ritiene, quindi, che non sussistano motivi per assoggettare a VAS la Variante di che trattasi.

Varese, 06.11.2025

### **IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA**

Dott.ssa Samuela Farina

### **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Dott.ssa Lorenza Toson

---

<sup>5</sup> Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

<sup>6</sup> Rif. DGR n. 6738 del 19.06.2017.