



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VARESE**

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

Il Comune di Varese, in data 17/11/2025, ha messo a disposizione la documentazione inerente al processo di VAS del Nuovo Piano di Governo del Territorio¹: in particolare si tratta della redazione di un nuovo Documento di Piano in adeguamento diretto ai contenuti dell'integrazione del PTR, ex lr 31/2014 art. 5 comma 3.

La Provincia è chiamata a partecipare al processo di valutazione ambientale del nuovo piano. Questa relazione illustra gli esiti dell'esame degli elaborati (Rapporto Ambientale – RA, Proposta nuovo Documento di Piano e ulteriore documentazione caricata sul SIVAS), attraverso considerazioni, sia di carattere generale, sia specifiche, rispetto agli obiettivi di sostenibilità fissati dal PTCP.

Vengono, inoltre, riportate indicazioni utili per la predisposizione della documentazione che la Variante dovrà contemplare per l'adozione e la valutazione di compatibilità col PTCP. In tale sede la Provincia è chiamata anche a verificare il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR² sul contenimento del consumo di suolo (ex art. 5 lr 31/14).

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 DEL PIANO

3.1 Premessa

L'Amministrazione Comunale di Varese, con deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 01/02/2023, ha avviato il procedimento per la formazione del Nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) in adeguamento diretto al Piano Territoriale Regionale integrato alla Legge Regionale n. 31/2014.

Il progetto del nuovo piano si pone, quindi, la finalità di adeguarsi direttamente alla soglia di riduzione di consumo di suolo prevista dal piano territoriale regionale, introducendo un cambiamento radicale negli indirizzi strategici, ponendo al centro la sostenibilità, la rigenerazione urbana e l'azzeramento del consumo di suolo, in adeguamento alle normative regionali (LR 31/2014 e LR 18/2019).

¹ Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Varese è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 12/06/2014 ed è vigente dal 05/11/2014, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e Concorsi N. 45. Il DdP è stato prorogato con DCC n. 28 del 10/06/2019.

² L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della lr n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 e ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019).

3.2 Le politiche e le azioni del piano

Gli obiettivi generali del Piano, sintetizzati nel Documento Strategico "Varese e le 5 città", si articolano su tre assi principali:

- sostenibilità ambientale e contenimento del consumo di suolo: il Piano persegue questo obiettivo eliminando tutte delle previsioni residenziali su suolo libero, non attuate, previste dal PGT 2014, con il soddisfacimento del fabbisogno insediativo (residenziale e non) prioritariamente nel recupero del tessuto urbano consolidato e nella rigenerazione.
- Resilienza Climatica e Infrastruttura Verde: il PGT intende rafforzare le prestazioni ambientali ed ecosistemiche per l'adattamento ai cambiamenti climatici attraverso la definizione della Rete Verde e Blu (RVB) in sinergia con la Rete Ecologica Comunale (REC), la richiesta e incentivazione di elevate prestazioni ecologiche in ogni trasformazione tramite l'applicazione del Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM) e attraverso interventi come la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua (Olona, Vellone) e l'uso di Nature Based Solutions (NbS) per la gestione delle acque meteoriche (es. strade e piazze della pioggia).
- Visione Strategica delle "Cinque Città", denominate significativamente:
 - Città Verde, Biodiversa e Adattiva ai Cambiamenti Climatici
 - Città del Welfare Locale, Inclusiva e Attrattiva per l'Abitare e il Lavoro
 - Città dei Nuovi Turismi e di un Sistema Culturale Diffuso
 - Città Sana degli Sport e del Tempo Libero
 - Città Multicentrica, della Mobilità Sostenibile e delle Reti di Prossimità.

Il Documento di Piano supporta lo scenario strategico delle "Cinque Città" con la definizione di due traiettorie di sviluppo territoriale di scala vasta, tra loro complementari:

- la rigenerazione residenziale e turistico-ricettiva del nucleo urbano di Varese, inserito nel sistema dei laghi e dei rilievi prealpini, a partire dal consolidamento delle relazioni sovralocali con i sistemi infrastrutturale, insediativo e paesistico-ambientale del corridoio Verbano-Ceresio-Lario, in cui diventa centrale il ruolo degli spazi pubblici e degli spazi aperti;
- la rigenerazione sociale e produttiva della città di Varese in relazione all'evoluzione del sistema economico dell'euro-regione insubrica, a partire dal consolidamento delle connessioni infrastrutturali con i corridoi Milano-Gottardo e Milano-Sempione, in cui diventano centrali selettivi interventi di trasformazione e riqualificazione del costruito, integrati da azioni di densificazione e diversificazione funzionale.

L'attuazione del piano prevede una drastica riduzione del consumo di suolo: il piano azzerà quasi interamente le previsioni residenziali su suolo libero, stralciando la maggior parte di quelle previste dal PGT vigente non ancora attuate, senza inserirne di nuove a consumo.

Il Documento di Piano individua ai sensi della LR 18/2019 e delle relative integrazioni e modificazione alla LR 12/2005, gli Ambiti di Rigenerazione urbana (AR)³. Gli Ambiti di Rigenerazione urbana costituiscono, insieme alla "Rete Verde e Blu multifunzionale", alla "Città della Trasformazione" (AT, PAV, aree di progetto per verde e servizi e Ambiti strategici per la Rigenerazione) e agli "Interventi prioritari per il sistema della mobilità attiva", i dispositivi strategici attuativi e gestionali del PGT.

Gli AR sono porzioni di città prevalentemente consolidata, caratterizzate da degrado, abbandono o sottoutilizzo dell'edificato, degli spazi aperti o delle attrezzature pubbliche, il cui ruolo principale è quello di essere lo strumento di gestione e coordinamento programmatico e spaziale delle azioni del Piano.

Il piano, tuttavia, non segue l'impostazione della Legge Regionale 18/2019, basata sull'attribuzione di deroghe di natura edilizia, ma introduce delle modalità di incentivazione impostate sulle prestazioni ecologica/ecosistemica e sociale attivabili sul territorio. La componente ecosistemica viene generata dall'intero territorio, pertanto le politiche incentivali interessano sia i grandi interventi (negli ambiti di trasformazione), sia le trasformazioni più puntuali di spazi pubblici e privati come ad esempio le strade/piazze della pioggia, le strade verdi, percorsi/piazze rinfrescanti, giardini fluviali.

³ TITOLO VII | AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA Art. 27 delle norme di DdP

Gli Ambiti di Trasformazione del nuovo DdP vengono articolati in classi omogenee e perequative, sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto delle aree e delle finalità strategiche delle trasformazioni previste e sono concepiti anche come occasioni per incrementare la qualità ambientale e paesaggistica, con criteri vincolanti in termini di permeabilità e dotazione di verde:

- ATS - Strategica e Riorganizzazione Urbana, previsti per la trasformazione di aree dismesse nel Comparto Stazioni con un modello *productive city* (funzioni non residenziali ai primi due piani) e *Working & Living* (residenza/terziario ai piani superiori);
- ATRU - Riqualificazione Urbanistica, con obiettivo di riqualificare ambiti degradati o sottoutilizzati, come la Valle Olona, per insediamenti a media densità;
- ATCU - Completamento Urbano, previsti su aree intercluse o non utilizzate, per insediamenti a bassa o media densità con elevata dotazione di servizi e verde;
- ATMU - Ricomposizione Margini Urbani, interventi su aree dismesse ai margini urbani per insediamenti a bassa densità, privilegiando la valenza paesaggistica;
- ATCom - Attività Commerciali, destinato al consolidamento e all'espansione di funzioni commerciali esistenti su aree già urbanizzate;
- ATP - Attività Produttive, previsti su suolo libero in zone industriali (Varese Sud, Varese Est) per il rafforzamento del sistema produttivo esistente, con attenzione al mantenimento delle connessioni ambientali.

La tabella che segue riassume il carico insediativo generato dal DdP.

Tipologia AT	Ambito di Trasformazione	Funzione Principale	Superficie Territoriale (ST) (mq)	Superficie Lorda (SL) Totale Max (mq)	SL Non Residenziale Max (mq)	SL Resid. Potenziale (mq)	Abitanti Insediabili Massimi	Abitanti Insediabili Stimati
ATS	ATS 1 – Comparto Stazioni	Mix funzionale, Terziario, Residenza (<i>Working & Living</i> e <i>productive city</i>),	50.330	80.528	40.264 (50% SL Tot.)	40.264	1.611	805
	ATS 2 – Comparto Stazioni	Mix funzionale, Terziario, Residenza (<i>Working & Living</i> e <i>productive city</i>),	15.806	19.756	9.878 (50% SL Tot.)	9.878	395	198
	ATS 3 – Comparto Stazioni	Mix funzionale, Servizi e Residenza (alta accessibilità),	18.293	9.146	4.573 (50% SL Tot.)	4.573	183	91
ATRU	ATRU 1 – Ex Conciaria Ghiringhelli/Dogana	Riqualificazione Urbana, Residenza (prevalente), Funzioni miste	14.486	15.933	4.780 (30% SL Tot.)	11.153	319	223
	ATRU 2 – Ex Frascini via Merano	Riqualificazione Urbana, Residenza (prevalente), Funzioni miste	30.610	29.080	8.724 (30% SL Tot.)	20.356	582	407
ATCU	ATCU 1 – Viale Borri – Via Gasparotto	Completamento Urbano, Residenza (prevalente), Servizi,	9.320	5.590	1.677 (30% SL Tot.)	3.913	112	78
	ATCU 2 – Ex Enel viale Aguggiari (ex AT18)	Completamento Urbano, Residenza (prevalente),	15.396	9.237	2.771 (30% SL Tot.)	6.466	185	129
	ATCU 3 – Via Daverio	Completamento Urbano, Residenza (prevalente)	8.766	3.507	1.052 (30% SL Tot.)	2.455	70	49
	ATCU 4 – Piazzale Staffora (ex AT15)	Completamento Urbano, Residenza (prevalente), Nuova polarità	14.300	5.057	1.517 (30% SL Tot.)	3.540	101	71
	ATCU 5 – Via Albani - Scuderie	Completamento Urbano, Residenza (prevalente)	25.806	10.323	3.097 (30% SL Tot.)	7.226	206	145
ATMU	ATMU 1 – Serre di Capolago	Ricomposizione Margini Urbani, Residenza (bassa densità)	13.018	1.953	1.953 (100% SL Tot.)	0	39	27
ATP	ATP 1 – Via per Schianno	Attività Produttive (Produttivo/Artigianale)	23.914	11.957	11.957 (100% SL Tot.)	0	0	0
	ATP 2 – Via Ca' Bassa	Attività Produttive (Produttivo/Artigianale)	9.748	4.874	4.874 (100% SL Tot.)	0	0	0
ATCom	ATCom 1 – Centro Commerciale Belforte	Attività Commerciali (Consolidamento/Espansione)	24.392	12.196	12.196 (100% SL Tot.)	0	0	0
TOTALE			254.120	209.789	109.313	100.491	3.802	2.224

Il DdP individua anche gli Ambiti Strategici di Rigenerazione della Città Pubblica, il cui obiettivo primario è il rafforzamento e la valorizzazione del sistema dei servizi e del verde urbano:

- a) Masnago – Sport (Stadio, Palazzetto), con possibilità di insediare ulteriori funzioni private per una quota di Superficie Lorda (SL) non superiore a 8.000 mq, ai fini della sostenibilità economica;
- b) Ippodromo;
- c) Piazza della Repubblica (Polo culturale);
- d) Via Como - via Rainoldi;
- e) Ex macello civico, con possibilità di insediare ulteriori funzioni private per una quota di Superficie Lorda (SL) non superiore a 8.000 mq, , ai fini della sostenibilità economica;
- f) Università - Campus Bizzozzero.

Il nuovo PGT integra dispositivi ambientali e prestazionali volti a migliorare la qualità ecologica del territorio. La RVB e la REC sono riconosciuti come dispositivi strategici prioritari. La RVB funge da cornice strategica e strutturale per la gestione integrata delle strategie ecologiche, mentre la REC costituisce la struttura ecologica portante per il consolidamento della biodiversità e la riduzione della frammentazione. Per ogni trasformazione, sui differenti tessuti, viene introdotto il Fattore Ecosistemico Multifunzionale (FEM), un indice che misura la capacità di un intervento edilizio o urbanistico (sia nuova edificazione sia di ristrutturazione edilizia), di contribuire al miglioramento dei Servizi Ecosistemici (SE). Il FEM consente anche l'accesso a premialità edificatorie.

Anche le previsioni all'interno del tessuto consolidato vengono riviste integralmente, restituendo alla superficie agricola o naturale tutte le previsioni del PGT vigente non ancora attuate. Il Piano delle Regole (PdR), basandosi sugli indirizzi del DdP, gestisce la rigenerazione diffusa e regola gli interventi edilizi molecolari, contribuendo alla capacità insediativa del Piano.

L'offerta insediativa residenziale nel PdR viene stimata in 420 abitanti teorici, derivanti da ampliamenti in soprappiù di edifici esistenti e in 1.800 abitanti teorici stimati dal recupero del patrimonio edilizio esistente (immobili dismessi/sottoutilizzati).

Per quanto riguarda le previsioni insediative non residenziali, il PdR ammette interventi di nuova costruzione e ampliamenti (fino al 10% della SL esistente) per il potenziamento delle funzioni produttive e ampliamenti fino al 10% della SL esistente per funzioni commerciali, tutti subordinati al raggiungimento del Fattore Ecosistemico Multifunzionale.

Il PdR definisce anche le aree private di elevato valore ecologico, dove l'edificabilità è esclusa, ma che costituiscono parte integrante della strategia ambientale del Piano: le Aree di Valore Ambientale e Paesaggistico (AVAP) e le Aree di Valore Ambientale e Locale (AVAL).

Il meccanismo perequativo è stato revisionato per essere più coerente con le nuove politiche:

- Fondo di Compensazione: i diritti edificatori generati dalla cessione di aree per la città pubblica (come da PGT 2014) continuano ad essere iscritti nel Registro dei Diritti Edificatori e potranno essere utilizzati nel nuovo PGT fino al loro esaurimento, principalmente all'interno degli Ambiti di Trasformazione;
- Nuova Perequazione: viene introdotta una quota edificatoria perequativa obbligatoria (indice territoriale di 0,10 mq/mq ST, più una premialità di 0,05 mq/mq ST) per tutti gli AT, connessa all'accoglimento dell'edificabilità compensativa generata dalle aree cedute al Comune per verde e servizi;
- Servizi Comunali: nonostante un'elevata dotazione di servizi esistente, il PGT 2026 conferma una quota di previsioni per nuove aree destinate a servizi comunali e sovracomunali su suolo libero (9,49 ettari totali, ridotte drasticamente dalle previsioni precedenti) al fine di rafforzare le dotazioni pubbliche.

Nella documentazione del SIVAS è presente il documento denominato "Linee di Indirizzo per la Normativa Tecnica", contenente gli indirizzi che saranno successivamente declinati e dettagliati nella normativa attuativa di piano.

In relazione al tema della Mobilità e dell' Accessibilità, il PGT 2026 recepisce e traduce operativamente le strategie del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), approvato nel 2021, perseguendo l'obiettivo di spostare il focus dalla mobilità veicolare a quella pedonale e ciclabile, riequilibrando il sistema dei trasporti e riducendo le emissioni.

Il nuovo PGT prevede sia l'adeguamento dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico sia l'approvazione del Documento Semplificato del Rischio Idraulico e dello Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico ai sensi dell'art.14 del R.R. n° 7/2017 e s.m.i.

Vista la presenza all'interno territorio varesino di siti Rete Natura, il piano prevede anche la procedura di valutazione di incidenza (art.6 della DIR. 92/43/CE), cui si rimanda.

4 IL RAPPORTO AMBIENTALE

Il Rapporto Ambientale (RA), corredato dagli allegati, evidenzia innanzitutto il percorso di VAS e il processo di consultazione e partecipazione seguito dal processo di piano. Vengono poi analizzati gli indirizzi strategici e gli obiettivi del nuovo PGT suddivisi in tematismi (cap. 7)

Segue una descrizione delle previsioni del DdP, in assenza di una vera e propria valutazione ambientale specifica degli stessi (nello scoping si leggeva che *L'analisi di coerenza sarà sviluppata attraverso l'uso di matrici per rilevare le interazioni tra le azioni di piano e gli indicatori sopra delineati*). Viene, invece, effettuata una analisi dei tessuti insediativi del PdR, attraverso una matrice SWAT che ne evidenzia i punti di forza, le criticità e i punti di debolezza, le opportunità e i rischi generati dalle scelte del piano.

Anche la valutazione circa la coerenza del piano con gli strumenti sovraordinati viene affrontata attraverso la descrizione degli obiettivi degli stessi, in assenza di una comparazione parallela con le previsioni del PGT.

Il RA valuta la sostenibilità del PGT sulla base del passaggio da un approccio basato sull'espansione e il consumo di suolo a una strategia di rigenerazione urbana intensiva e alla creazione di un'infrastruttura verde e blu (RVB) che assicura la resilienza del territorio agli effetti del cambiamento climatico, in quanto telaio ambientale e dispositivo di riferimento per la gestione integrata delle strategie ecologiche e delle trasformazioni urbane, misurata attraverso parametri ambientali (FEM) che vincolano la qualità di ogni intervento.

Il RA conclude: *il nuovo PGT consolida un approccio di governo del territorio improntato al contenimento del consumo di suolo e alla rigenerazione delle componenti ambientali in linea con le indicazioni normative vigenti. A fronte delle ampie previsioni edificatorie del PGT 2014 e dello stato di fatto al 2025, che mostrava ancora consistenti superfici urbanizzabili residue, il nuovo piano conferma soltanto una quota minima di trasformazioni, riducendo il consumo di suolo a valori marginali adottando soglie di riduzione maggiori di quelle previste dalla LR 31/2014. Tale scelta tutela o incrementa la dotazione di aree verdi, agricole e naturali, e di servizi, dimostrando una forte attenzione alla conservazione dei caratteri ecologico-ambientali e della risorsa suolo*

5 CONSIDERAZIONI SULLA PROPOSTA DI PIANO

Nel panorama della pianificazione provinciale vista nell'ultimo decennio, il nuovo PGT di Varese rappresenta un modello di sviluppo finalmente basato su logiche differenti, che mirano a integrare la dimensione economica, ambientale e sociale. Come indicato dall'Agenda 2030 e dalle strategie europee e dalla stessa Regione Lombardia, il piano propone non solo una disincentivazione all'espansione e un riutilizzo efficiente delle aree già urbanizzate, ma concretizza una pianificazione che favorisce la rimozione dell'impermeabilizzazione. All'analisi conoscitiva, che rivela le fragilità del territorio sia dal punto di vista ambientale (rischio idraulico, frammentazione ecologica degrado urbano) sia sotto il profilo del sociale (invecchiamento della popolazione, deindustrializzazione) risponde un piano che propone un approccio sistemico, che prevede non solo obiettivi raggiungibili nel lungo periodo, ma anche azioni concrete mirate sul territorio.

Tra gli strumenti del piano si evidenzia il ruolo della Rete Verde e Blu che funge da telaio per tutte le trasformazioni della città, identificando gli ambiti prioritari in cui attivare interventi di natura pubblica e privata e prevedendo azioni progettuali specifiche volte al miglioramento delle prestazioni ambientali in termini di trattenimento e drenaggio delle acque meteoriche e di raffrescamento urbano.

Trattandosi del capoluogo provinciale, si auspica che la strategia proposta dal piano diventi un traino per l'intero territorio della provincia di Varese.

Seguono specifiche considerazioni sui vari temi della pianificazione.

5.1 Agricoltura

Il PGT, in coerenza con il PTCP, che indica nei criteri di individuazione delle aree agricole dei PGT l'obiettivo di conservare gli spazi rurali e valorizzare le funzioni plurime del sistema agricolo, riconosce la zona sud (Capolago, Lissago, Mustonate, Calcinato del Pesce e Calcinato degli Orrigoni) nei Paesaggi Rurali, definendo indirizzi strategici specifici. Sebbene l'attività agricola sia in abbandono e la produttività in riduzione, il PGT ne rileva il valore identitario, inserendo indirizzi per mantenere leggibile la trama storica agro-forestale, valorizzando i nuclei rurali come presidi identitari e promuovendo nuove forme di economia agricola e turismo sostenibile. Le aree agricole vengono riconosciute anche come componente cruciale della Rete Verde e Blu Strutturale, all'interno dell'ambito Agroforestale (A). Le superfici agricole mantengono un elevato livello di naturalità, da preservare e valorizzare in coerenza con gli obiettivi della RVB, tesi a tutelare il paesaggio rurale,

preservandolo dalla forestazione spontanea e a promuovere un'agricoltura resiliente ai cambiamenti climatici, capace mitigare i fenomeni erosivi e mantenere i servizi ecosistemici. Viene inoltre sostenuta la multifunzionalità del patrimonio agricolo. Tra gli indirizzi operativi si prevede l'adozione di tecniche di agricoltura conservativa e la creazione di fasce arboree e arbustive con funzione di schermatura.

Ciò premesso, non si evidenziano previsioni di piano che interferiscono con ambiti agricoli del PTCP.

5.2 Paesaggio

Si riconosce che il piano è dotato di una ricca documentazione analitica e cartografica che funge da fondamento per le strategie di conservazione, valorizzazione e rigenerazione, contribuendo alla sostenibilità delle scelte pianificatorie. Come indicato dagli indirizzi della pianificazione sovraordinata, vengono individuati sia gli elementi di valore del patrimonio storico, artistico e culturale sia gli elementi di degrado e compromissione paesaggistica.

Il PGT articola il territorio in cinque macrocategorie di paesaggio, ciascuna con obiettivi specifici: Paesaggi della Montagna, Paesaggi Lacuali e Fluviali, Paesaggi Rurali (già citati al paragrafo precedente), Paesaggi dei Colli e Paesaggi Urbani. Gli obiettivi strategici per ciascun paesaggio sono perseguiti attraverso due dispositivi chiave: le Invarianti Paesaggistiche, date dagli elementi strutturali, percettivi, ecologici e storico-culturali che devono essere preservati in ogni azione di trasformazione, e l'integrazione con la RVB. Gli strumenti utilizzati sono:

- la Valutazione di Impatto Paesistico (VIP): tutti i progetti che modificano lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici sono soggetti a una valutazione paesaggistica. Questa è obbligatoria per le aree classificate con sensibilità "molto elevata", "elevata" e "media" e richiede che il progetto sia coerente con i caratteri e gli obiettivi del Paesaggio di appartenenza;
- la Qualità Ambientale e il FEM: il piano promuove l'armonizzazione delle trasformazioni con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi e subordina gli interventi all'incremento delle prestazioni ambientali, misurato attraverso il Fattore Ecosistemico Multifunzionale;
- la Regolazione delle Altezze: il piano riconosce, per ciascun tessuto urbano, l'altezza media e l'altezza massima degli edifici esistenti in relazione al paesaggio in cui ricadono, evidenziando come anche all'interno di medesime tipologie di tessuto possano esistere altezze anche significativamente differenziate a seconda del contesto paesaggistico.

Si riconosce che il piano, negli strumenti sopra citati e nelle scelte di tutela del patrimonio culturale e degli insediamenti storici, anche non vincolati, trova la concretezza necessaria a raggiungere gli obiettivi del piano.

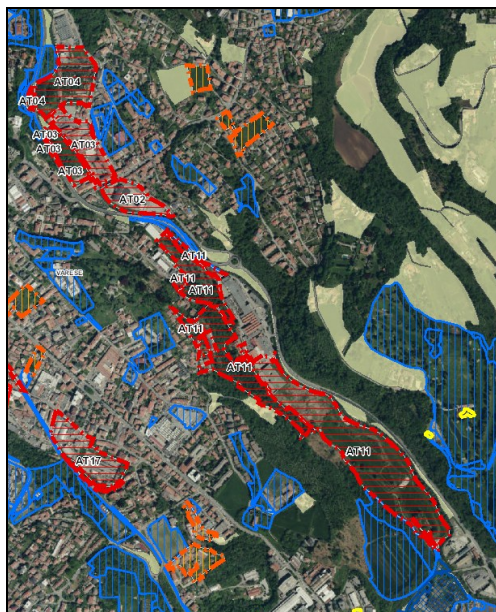
5.3 Rete ecologica

Il comune di Varese ricade all'interno della RER, della Rete ecologica CMF-T e della REP, che si struttura a ovest intorno al paesaggio lacuale, a est nel corridoio che percorre il lato orientale del territorio provinciale e nella parte settentrionale in una estesa core area. Il territorio è inoltre interessato da un sistema di varchi appartenente alle tre reti ecologiche e dal sistema di aree protette del Parco Regionale del Campo dei Fiori e dei siti natura: ZSC Alnete del Lago di Varese, ZPS Lago di Varese; ZSC Grotte del Campo dei Fiori, ZSC Versante Nord del Campo dei Fiori, ZPS Campo dei Fiori, ZSC Monte Legnone e Chiusarella; ZSC Monte Martica;; ZPS Parco Regionale Campo dei Fiori.

Ambiti di trasformazione e di completamento

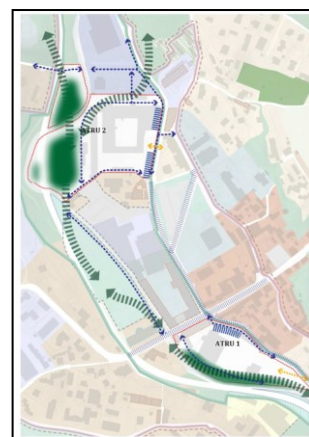
Il Piano attua sul territorio politiche di sostenibilità ambientale, attraverso lo strumento della rigenerazione e la messa in campo di indirizzi, dispositivi e strategie che permettono di valorizzare gli ecosistemi del territorio e vincolano quasi tutte le trasformazioni all'incremento delle prestazioni ambientali. Sotto il profilo delle previsioni, è tangibile l'orientamento del Piano a contenere nuove previsioni trasformatrici, stralciando in modo drastico le previsioni residenziali su suolo libero non ancora attuate.

Tale approccio garantisce un consolidamento generale delle valenze ambientali del territorio varesino e un rafforzamento delle funzioni dei corridoi fluviali minori, quali la Bevera e il Vellone, a cui si affianca il Fiume Olona, che costituisce un elemento fondamentale per mantenere le connessioni tra l'ambito prealpino e quello di pianura. Il potenziamento delle dinamiche fluviali dell'Olona si estrinseca all'interno dell'ambito di rigenerazione R4 - Valle Olona, disegnato intorno al corso d'acqua, con la finalità di migliorare l'interrelazione fra spazi produttivi dismessi e attivi e spazi naturali, recuperando una continuità degli spazi verdi naturali lungo l'asta del Fiume. Tale obiettivo viene raggiunto attraverso la revisione degli AT prospicienti l'Olona e le azioni specifiche dell'ambito strategico S7 - Valle Olona della Rete Verde e Blu.



La rilettura in chiave ecologica del territorio, desumibile dal confronto tra le previsioni del PGT vigente (figura in alto a destra) e l'estratto della Tavola DP 7 del nuovo PGT, si concretizza in particolare nello stralcio degli ambiti AT3 e AT11, restituiti al sistema naturale, e negli indirizzi di attuazione degli ambiti ATRU1 e ATRU2, che promuovono la salvaguardia del corridoio fluviale, la riqualificazione delle aree spondali e l'ampliamento della fascia perfluviale, anche attraverso la demolizione del costruito in fase di dismissione, unitamente all'introduzione di indici di prestazione ecosistemica, raggiungibili tramite tecniche di ingegneria naturalistica e l'adozione di soluzioni NbS (Nature-based Solutions). Al fine di una maggiore efficacia, il riassetto territoriale prevede un coordinamento progettuale tra ambiti contigui, che si sviluppano lungo la linea fluviale.

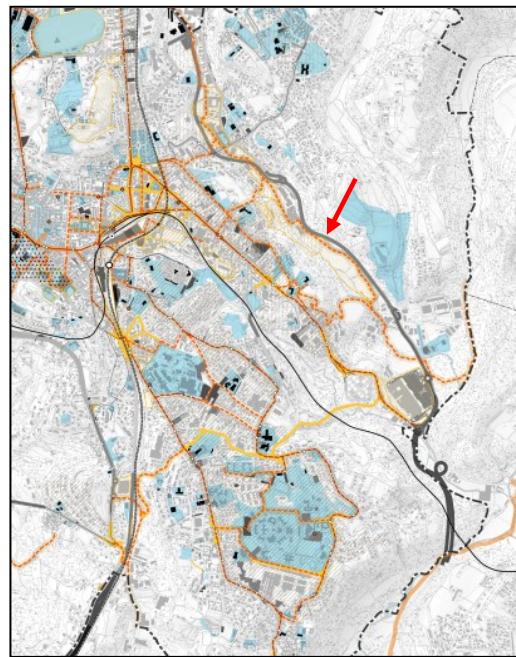
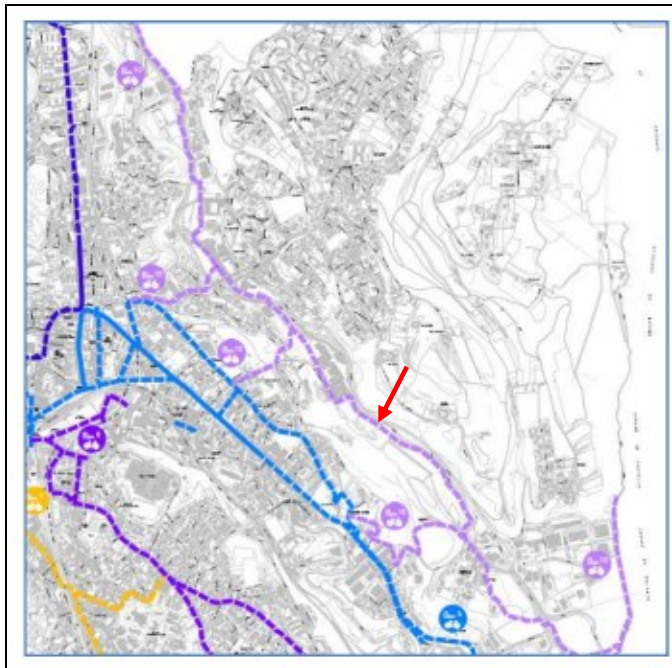
La conformazione urbanistica del sistema fluviale, ridefinita attraverso la revisione degli AT, si integra con l'ambito strategico S7 Valle Olona che si pone come obiettivo principale la creazione di un parco lineare capace di favorire le dinamiche fluviali e, al contempo, garantire la presenza di spazi e attività fruibili dalla cittadinanza. A nord, viene privilegiata l'accessibilità al fiume; mentre a sud, assume una configurazione più naturale, destinata a garantire l'espansione fluviale e la salvaguardia degli ecosistemi, con la costituzione di aree umide (vedi figura a lato).



La stessa logica di sostenibilità ambientale si ritrova negli indirizzi dell'ambito ATCU4 che indirizza alla rinaturalizzazione delle fasce ripariali del Vellone, e nello stralcio degli ambiti di completamento AC16 e AC17 (perimetrati in blu nella figura sul lato sinistro), ricadenti nelle aree naturali/seminaturali intorno al Lago di Varese, appartenenti al sistema ecologico della REP.

Rispetto allo sviluppo di un percorso ciclabile continuo sulle sponde del Fiume Olona, si richiama quanto già espresso in sede di valutazione del PUMS rispetto all'itinerario n. 10 Olona (parte del progetto Biciplan e dorsale proposta nell'ambito del PTCP in corso di aggiornamento), ripreso nella Tavola QRC del DdP e nelle rappresentazioni grafiche degli AT. In tale sede, si sottolineava la necessità di integrare correttamente in fase progettuale le esigenze

fruttive con il rispetto degli equilibri dell'ecosistema fluviale, adottando, ove possibile, misure di mitigazione, quali fasce ecotonali di transizione verso l'ecosistema fluviale, e mantenendo un'adeguata distanza dal corso d'acqua, per permettere la strutturazione di habitat fluviali e favorire i flussi faunistici. In coerenza con tali valutazioni, si chiede di inserire nell'articolato normativo condizioni di sostenibilità che dovranno guidare la progettazione del percorso ciclabile (atto n. 2 del 2021).



Per quanto attiene la valutazione degli ambiti AR7 Schiranna e AR9, si demanda alla VInCA, che verrà espressa con atto separato ai sensi dell'art. 86/83 art. 25 bis.

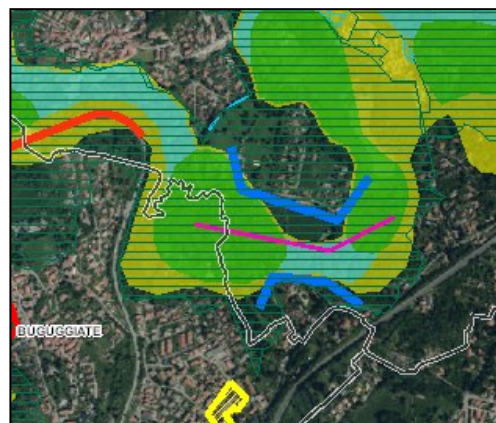
Rete Verde e Blu – Rete Ecologica Comunale

Il Piano sviluppa come strategie prioritarie la REC e la RVB, attraverso le quali vengono definiti interventi operativi e azioni progettuali volti a rafforzare i servizi ecosistemici ed armonizzare le relazioni tra le componenti ecologiche, paesaggistiche e insediative, orientando le trasformazioni urbane verso principi di sostenibilità e adattamento climatico. La RVB e REC si configurano come strumenti complementari e sinergici. La RVB, frutto di una mappatura degli ecosistemi urbani e della capacità di erogazione di servizi ecosistemici, costituisce la cornice strategica e strutturale del sistema ambientale, ne tratteggia la visione strategica e multifunzionale, orientata alla qualità, alla fruibilità e al benessere urbano; la REC opera come rete funzionale di supporto alla RVB, approfondendo la dimensione ecologica e naturalistica, traducendo gli indirizzi in azioni puntuali di tutela degli equilibri ecosistemici, di potenziamento e/o mantenimento delle connessioni ecologiche e rinaturazione.

Il disegno di rete ecologica è stato ben strutturato, coerenziandosi in linea generale con i sistemi di rete ecologica sovralocali e approfondendo le peculiarità locali. Il progetto restituito nella Tavola DP05, in particolare, riconosce la centralità delle aree umide ripariali quali elementi decisivi di appoggio per la funzionalità ecologica, individua corridoi terrestri e fluviali/corridoi di progetto che evidenziano i collegamenti tra il massiccio del Campo dei fiori e la Valle Olona, tra il Fiume Olona e le aree naturali del Lago di Varese lungo una direttrice est-ovest, le connessioni nord-sud legate allo sviluppo dell'asta dell'Olona. Arricchiscono il progetto anche unità quali stepping stones, punti di appoggio rispetto ai movimenti della fauna, i varchi di progetto, di scala locale e le Aree di Valore Ambientale (AVAP e AVAL), superfici a verde privato in cui non è consentita l'edificazione, al fine di mantenere la qualità ecologica e il valore paesaggistico della città. All'attuazione della REC concorre il dispositivo relativo al FEM (Fattore Ecosistemico Multifunzionale): per gli interventi localizzati all'interno delle aree prioritarie della RVB strategica (che sono sinergiche alla REC), l'applicazione del FEM è obbligatoria e assume un ruolo rafforzativo per la connessione ecologica e idrologica, richiedendo almeno una misura appartenente alle categorie "Sistemi drenanti" o "Coperture verdi".

Rispetto al progetto di REC, si formulano alcune osservazioni per il perfezionamento dello stesso:

- Al fine di produrre un progetto che riunisca i progetti ecologici esistenti a carattere sovracomunale, si chiede di integrare la REC con lo schema della Rete CMF-T, istituita con DGP n. 56/2013; del recepimento della stessa dovrà esserne dato conto all'interno dell'articolato normativo del Piano;
- Il sistema dei varchi locali e sovracomunali dovrà essere completato riportando il varco della REP, che ricalca il varco



da tenere della REP, posto al limite sud di collegamento tra le aree naturali di Gazzada e Buguggiate (vedi figura a lato);

- Gli obiettivi strategici della Rete ecologica enunciati all'art. 25 del DdP, dovranno essere declinati in norme specifiche all'interno del PdR al fine di dare attuazione al progetto di REC.

5.4 Viabilità

Le previsioni viabilistiche del PGT sono interamente guidate dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), già valutato in sede di VAS⁴ nel 2021, che persegue una visione strategica basata sull'approccio ASI (Avoid, Shift, Improve) volta a riequilibrare la ripartizione modale potenziando il trasporto pubblico e sviluppando una rete capillare di mobilità attiva (ciclabile e pedonale) per migliorare la qualità urbana e l'efficienza del sistema di trasporto. In centro città è previsto un nuovo collegamento stradale di circa 300 metri tra Via Monte Santo e Via Podgora, che passerà sotto la ferrovia. Questo collegamento mira a risolvere l'isolamento del comparto Stazioni e prevede la contestuale chiusura di passaggi a livello (Via Tonale e Via Vicenza), migliorando la viabilità generale. Tale strada risulta già pianificata mediante il Progetto di Suolo delle aree del Masterplan del comparto Stazioni approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 24 del 11/06/2025. Vengono invece stralciate le previsioni di alcuni collegamenti stradali del PGT 2014, come il tratto tra Via Gasparotto e Viale Borri e il prolungamento di Viale Piero Chiara.

Nel nuovo PGT non si riscontrano altre previsioni viabilistiche che possano avere ricadute sulla viabilità di competenza provinciale.

Il piano riporta la proposta di PTCP relativa al progetto stradale di collegamento tra la zona sud-Ovest del comune di Varese e la zona Sud-Est (S-28 – nessun vincolo) nella tavola conoscitiva QR03. Tale tracciato non viene però riportato nelle tavole progettuali del DdP e del PdR. Si chiede pertanto di evidenziare, in fase di adozione, se il percorso è ritenuto o meno di interesse nel piano comunale, anche per garantire la coerenza con le altre previsioni limitrofe.

Anche per quanto riguarda la mobilità dolce, le previsioni di percorsi ciclopedonali, anch'esse già valutate in sede di VAS del PUMS, risultano allineate alle strategie provinciali che verranno implementate nel prossimo Piano Strategico per la Mobilità Ciclistica provinciale (PSMC).

5.5 Componente geologica

Nella documentazione viene precisato che, unitamente alla stesura del nuovo strumento urbanistico, è stato effettuato l'aggiornamento della componente geologica.

Si ricorda che l'aggiornamento della componente geologica del PGT deve essere trasmesso a Regione Lombardia e sottoposto a parere obbligatorio e vincolante da parte dei competenti uffici regionali (quando contiene proposte di modifica agli strumenti di pianificazione di bacino) **prima dell'adozione del nuovo PGT.**

La richiesta di parere, corredata dagli approfondimenti svolti, deve essere inviata a Regione Lombardia attraverso l'applicativo Studi Geologici-Idraulici, disponibile sulla piattaforma MULTIPLAN.

Si ricorda, infine, che il nuovo PGT dovrà essere corredato dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. Allegato 1 (Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314), a firma del geologo e del professionista che ha redatto il progetto (o dal responsabile dell'ufficio tecnico), che con esso andrà approvata.

5.6 Servizi idrici

Alla presente relazione viene allegato il contributo di ATO (Ufficio d'Ambito della Provincia di Varese) pervenuto in data 10/12/2025 co protocollo n. 61735.

⁴ DD N. 12 del 04/02/2021

6 CONSIDERAZIONI SULLA VERIFICA DI COERENZA CON I CRITERI DEL PTR

Si premette che l'adeguamento degli strumenti urbanistici all'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 deve avvenire in attuazione dei criteri stabiliti dal piano regionale, impiegando le modalità per la stima del fabbisogno comunale per la residenza e per le altre funzioni urbane, redigendo la Carta del consumo di suolo comunale e attivando processi di rigenerazione urbana diffusa nel territorio di competenza. In particolare, si segnalano i seguenti criteri da impiegare:

- le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri introdotti dalla LR 31/2014 e dall'Integrazione PTR (cap. 2.1);
- la soglia di riduzione del consumo di suolo (cap. 2.2);
- la stima dei fabbisogni (cap. 2.3);
- i criteri di qualità per l'applicazione della soglia (cap. 3);
- i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT (cap. 4);
- i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana (cap. 5);
- il monitoraggio del consumo di suolo (cap. 6).

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo⁵ è fissata per il 2030 al 45% della superficie degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale (la soglia provinciale è articolata tra il 25% e il 30% al 2025, da applicare anche in considerazione dei fabbisogni insediativi rilevati), e pari al 20% degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane per il 2025, con riferimento al piano vigente al 2 dicembre 2014.

6.1 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

In premessa si vuole sottolineare che il Documento di Piano deve determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e, in particolare, l'effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della minimizzazione del consumo di suolo.⁶ Ciò premesso, l'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 individua una metodologia (definita da analisi socioeconomiche e territoriali) per la determinazione del fabbisogno abitativo che i PGT devono assumere, considerando:

- la domanda di alloggi residenziali prevedibile per l'arco temporale considerato in connessione ai trend demografici, in particolare riferiti al numero di famiglie;
- gli aspetti quantitativi e qualitativi dello stock edilizio esistente e previsto, cui si associano poi le relative strutture di servizi, valutando anche la quota in attuazione e quella che invece sarà necessario sostituire o riqualificare poiché non rispondente alle esigenze e la quantità fisiologica da "accantonare" per consentire al mercato immobiliare la necessaria "fluidità".

Si tratta, quindi, di valutare l'entità del fabbisogno di abitazioni relativo alla popolazione attuale e stimabile per il futuro e confrontarla con lo stock di offerta disponibile, comprensiva dell'offerta potenziale derivante dall'attuazione degli strumenti urbanistici in vigore. Nello specifico il fabbisogno primario teorico deve risultare come somma tra fabbisogno arretrato (o deficit abitativo) e fabbisogno aggiuntivo, ottenuta sottraendo al numero di famiglie residenti e nuove famiglie attese il numero di alloggi esistenti, comprensivi di quelli potenzialmente in corso di costruzione (derivanti dai permessi di costruire rilasciati o riferiti a piani attuativi già approvati e convenzionati) e depurati di quelli che necessitano di riqualificazione e/o sostituzione, per adeguamenti igienico-sanitari o per la loro vetustà.

Al fabbisogno abitativo primario va poi aggiunto il fabbisogno secondario generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente.

Il fabbisogno residenziale e l'offerta di piano

Il nuovo PGT ha adeguato le proprie previsioni ai criteri stabiliti dal PTR in materia di riduzione del consumo di suolo, focalizzandosi sulla rigenerazione urbana e il riuso del patrimonio esistente per soddisfare il fabbisogno insediativo, tuttavia non si riscontra nella documentazione presentata una vera propria analisi del fabbisogno residenziale, come previsto dalla norma. Il RA include analisi demografiche condotte su dati ISTAT e proiezioni della popolazione residente sul prossimo ventennio a livello provinciale, senza però ricalibrarli al livello comunale, pur evidenziando chiaramente un trend che esprime una contrazione della popolazione a fronte di un aumento del numero di famiglie. Il PGT rileva, infatti che, negli ultimi 20 anni (2003–2023), nel Comune di Varese

⁵ Aggiornamento del PTR approvato con DCR n. 2064 del 24 novembre 2021 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 49 del 7 dicembre 2021)

⁶ Art. 8 comma 2 let. b), lr 12/2005.

si è verificata una progressiva diminuzione della popolazione totale (-2,69%), ma contemporaneamente un aumento del numero complessivo delle famiglie (passate da 35.742 nel 2003 a 37.174 nel 2023). Questo incremento è dovuto, anche, alla progressiva diminuzione della dimensione media dei nuclei familiari (passata da 2,32 membri per nucleo nel 2003 a 2,12 nel 2023), un fenomeno di frammentazione del tessuto sociale. In particolare, i nuclei monocomponente sono aumentati significativamente (+31,6% nel periodo 2003–2022).

Anche in relazione alla popolazione fluttuante, il piano riconosce che la città di Varese, in qualità di polo attrattore come capoluogo di provincia, è sede di funzioni e strutture di rango territoriale che richiamano city users sia di frequenza occasionale legata a eventi e manifestazioni culturali e sportive, sia quotidiana e di lungo periodo, legate al lavoro, all'istruzione e ad altri servizi. Tuttavia, non viene specificato quanto gli stessi possano incidere sul fabbisogno residenziale secondario.

In relazione all'offerta di piano, in coerenza ai criteri PTR, si rileva un'analisi approfondita nel censimento degli immobili appartenenti al "vuoto complessivo diffuso" del territorio comunale. Il piano contiene la puntuale identificazione degli immobili in buona parte produttivi/artigianali (opifici, magazzini, depositi) dismessi o degradati aventi una superficie lorda media di circa 1.000 mq ed evidenzia come il loro recupero possa essere occasione di rigenerazione puntuale di parti di città. La superficie lorda complessiva stimata di questi immobili è pari a circa 145.000 mq, ipotizzando un recupero sostanziale e funzionale degli stessi con destinazione residenziale si è stimata una superficie lorda di nuova realizzazione pari a circa 90.000 mq, ciò sia in relazione a una parziale attuazione delle previsioni di piano sia in relazione ad una comprensibile contrazione delle superfici recuperabili rispetto a quelle esistenti.

La capacità insediativa teorica complessiva prevista dal nuovo PGT, esclusivamente su suolo urbanizzato, ammonta a 4.444 abitanti teorici, distribuiti come segue:

- Ambiti di Trasformazione (AT): 2.224 abitanti teorici;
- recupero di patrimonio edilizio esistente nel TUC, compresi alloggi vuoti o sottoutilizzati (stimati su 90.000 mq di Superficie Lorda di nuova realizzazione): 1.800 abitanti teorici;
- soprizzo di edifici esistenti: 420 abitanti teorici.

Gli abitanti teorici risultanti dagli ambiti di trasformazione vengono stimati considerando la flessibilità funzionale ammessa negli ambiti stessi e prendendo a riferimento un duplice limite dimensionale: quello derivante da una stima legata alle caratteristiche intrinseche ed esogene dell'ambito che prevede il mix di funzioni e l'estrema opzione che gli ambiti stessi vengano integralmente trasformati a residenziale.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI MASSIMI (unità)	ABITANTI INSEDIABILI STIMATI (unità)
ATS 1 - Comparto Stazioni	1611	805
ATS 2 - Comparto Stazioni	395	198
ATS 3 - Comparto Stazioni	330	91
ATRU 1 – Ex Conciaria Ghiringhelli/Dogana	319	223
ATRU 2 – Ex Fraschini via Merano	582	407
ATCU 1 – Viale Borri – via Gasparotto	112	78
ATCU 2 – Ex Enel viale Aguggiari	185	129
ATCU 3 – via Daverio	70	49
ATCU 4 – Piazzale Staffora	101	71
ATCU 5 – Via Albani - Scuderie	206	145
ATMU 1 – Serre di Capolago	39	27
ATP1 – Via per Schianno	//	//
ATP2 – Via Ca' Bassa	//	//
ATCom1 – Centro Commerciale Belforte	//	//
TOTALE	3.802	2.224

All'offerta così calcolata dovranno essere aggiunti gli abitanti teorici derivanti dai piani in itinere non ancora realizzati.

Considerazioni

Il piano ha effettuato una stima sul potenziale di crescita del numero delle famiglie, come suggerito dal PTR, ma sul territorio provinciale, riconoscendo però che gli stessi possono dare indicazioni sulla tendenza a livello comunale ma necessitano di correzioni.

Si raccomanda, ai fini della coerenza con i criteri del PTR, di integrare la documentazione con una stima del fabbisogno a livello comunale che, vista l'offerta di piano residenziale, basata esclusivamente sul recupero e la rigenerazione del tessuto esistente, non di immediata attuazione, può essere basata su scenari di lungo periodo. Le analisi possono essere ricalibrate sui dati ISTAT, approfondendo gli studi locali già effettuati, sia confrontandosi con le proiezioni demografiche CRESME, proponendo diversi scenari di crescita, ricordando che il PTR specifica che *“a fronte della rilevata difficoltà di utilizzo di tali stime (ad esempio per evidente incongruenza con le dinamiche di popolazione in atto) è possibile procedere alle stime di variazione della popolazione e delle famiglie sulla base dei trend registrati in un arco temporale significativo (ad esempio ultimo ventennio)”*.

Il fabbisogno per altre funzioni e l'offerta di piano

Per quanto riguarda il fabbisogno per altre funzioni urbane (non residenziali), i criteri PTR prevedono che la stima debba analizzare la domanda (endogena ed esogena) e l'offerta (aree inutilizzate, sottoutilizzate, e dismesse) su un orizzonte temporale di riferimento che può raggiungere i 10 anni, anche attraverso l'analisi dei trend passati.

Sebbene i documenti non presentino una quantificazione del fabbisogno per le funzioni non residenziali, dalle analisi già presenti sulla struttura produttiva, le dinamiche economiche recenti e le prospettive di sviluppo sarà possibile estrapolare una stima della domanda futura cui dedicare un paragrafo della relazione o, in alternativa, applicare il metodo semplificato indicato nei Criteri del PTR (cap. 2.3.3).

I documenti del PGT contengono una ricognizione dettagliata dell'offerta di superfici non residenziali dismesse o sottoutilizzate, comprensiva di una stima approfondita del patrimonio edilizio esistente vuoto, degradato o abbandonato, essenziale per definire l'offerta potenziale di rigenerazione destinata alle funzioni non residenziali. Le quantità di superficie lorda (SL) stimata per il vuoto degradato o abbandonato per le funzioni non residenziali sono risultate le seguenti:

- Terziario: circa 75.000 mq.
- Commerciale: circa 10.000 mq.
- Produttivo-Artigianale: circa 150.000 mq.
- Totale vuoto non residenziale: circa 235.000 mq (su un totale complessivo di 345.000 mq di SL lorda potenzialmente recuperabile).
-

6.2 Consumo di suolo

La Carta del Consumo di suolo

Il nuovo DdP propone sia la Carta del consumo di suolo nella versione riferita al 02.12.2014 del PGT vigente (QC_07.01 *Carta del consumo di suolo al 2014*), sia la carta riferita allo stato attuale e alle nuove previsioni proposte (DP_02 *Carta consumo di suolo al 2025*), entrambe redatte secondo le definizioni e i criteri definiti dal PTR, suddividendo l'intero territorio comunale nelle tre categorie di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale (si ricorda che le carte dovrebbero afferire al PdR)⁷. Sulla Carta 2025 vengono sovrapposte le previsioni confermate e cancellate ai fini della verifica del BES, riportando in forma tabellare sintetica le superfici considerate in restituzione (in sottrazione non esistono) al territorio agricolo e/o naturale.

Viene inoltre redatta la tavola sulla qualità dei suoli liberi (QC_07.02 *Carta qualità dei suoli al 2014*) che relaziona le previsioni con la capacità multisistemica del territorio, a sua volta realizzata mettendo a sistema qualità degli habitat, capacità di raffrescamento, controllo dell'erosione e capacità di infiltrazione.

⁷ Il PdR individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato *Carta del consumo di suolo*, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana (Art. 10 comma 1 let. e bis) ex l.r. 12/2005)

Al fine di perfezionare la redazione delle Carte del consumo di suolo, si suggerisce di verificare la coerenza tra quanto compilato dal Comune sul portale regionale in fase di *Indagine Offerta PGT* e quanto riportato sulla tavola riferita al 2014.

In particolare, è necessario quantificare correttamente la superficie urbanizzabile in tutti gli AT al 2014, in modo da poter calcolare la soglia di riduzione. Nello specifico, si suggerisce di verificare gli ambiti AT04, AT11 (considerando le superfici inedificabili del PGRA), AT12, AT15 e AT18.

Qualche incongruenza si riscontra anche per quanto riguarda gli AC del PdR, per cui si suggerisce una verifica circa la differenziazione tra superficie urbanizzabile, superficie a verde e superficie urbanizzata anche all'interno del perimetro degli stessi. A mero titolo di esempio si citano gli ambiti AC02, AC03, AC39 disegnati interamente su superficie urbanizzata al 2014, diversamente da quanto riscontrabile nelle ortofoto 2012/2015, ma soprattutto rispetto alla compilazione di cui sopra.

Infine, è bene verificare la coerenza tra i due momenti temporali 2014 e 2025. Sempre a titolo di esempio si suggerisce la verifica dell'ambito AT3, in cui una parte di superficie nella carte 2014 risulta naturale e nella carta 2025 risulta urbanizzata.

Il Bilancio Ecologico del Suolo (BES) e la soglia di riduzione del consumo di suolo

Nel BES è necessario considerare solo le urbanizzabili alla data del 02.12.2014 che vengono restituite ad agricolo (o a parco con superficie maggiore di 5.000 mq) dal nuovo piano, scorporando dalla superficie territoriale le superfici edificate e le superfici che gli ambiti già destinavano ad agricolo o a verde pubblico superiori a 5.000 mq.

Per quanto riguarda la **soglia di riduzione**, si ricorda che la stessa deve essere calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate dagli Ambiti di Trasformazione su suolo libero al 02.12.2014. A fronte (anche) dell'eventuale intervenuta attuazione degli stessi può trovare applicazione quanto previsto dai criteri regionali (cap. 2.2.1 SOGLIE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO REGIONALE E PROVINCIALI), ovvero:

- (...) anche al fine di consentire l'indifferenza funzionale o la flessibilità del piano comunale, il rispetto della soglia di riduzione può essere verificato in termini di saldo assoluto di riduzione del consumo di suolo dovuto per le diverse destinazioni degli AT del PGT vigente (residenziale o altra funzione urbana), a prescindere dalla destinazione finale assunta nella Variante di PGT.
- Laddove per comprovate necessità urbanistiche o connesse alle qualità dei suoli i Comuni propongano la riduzione di consumo di suolo afferente ai Piani Attuativi su suolo libero del Piano delle Regole anziché degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del Documento di Piano, tale riduzione potrà essere computata nella soglia di riduzione del consumo di suolo, fatte salve le verifiche, da parte delle Province/CM, della coerenza rispetto ai presenti criteri di riduzione del CdS.

La soglia di riduzione del consumo di suolo va calcolata separatamente tra soglia residenziale e soglia per altre funzioni, come indicato dal PTR.

Il BES, che nel nuovo PGT risulta ovviamente soddisfatto, deve chiaramente distinguere le superfici che partecipano alla soglia di riduzione. Si ricorda che a seguito dell'adeguamento diretto al PTR del nuovo PGT, eventuali varianti successive comportanti consumo di suolo dovranno ricalcolare il BES a partire dal PGT vigente adeguato.

7 ALTRI TEMI

In merito alla successiva verifica di compatibilità con il PTCP, si rimanda all'area web provinciale in cui sono specificate le modalità per richiedere l'avvio del procedimento, disponibile al seguente link: [Compatibilità con il PTCP](#).

A margine, si ricorda che Varese rientra nell'elenco dei Comuni che necessitano l'ottenimento del parere di compatibilità del Documento di Piano con il PTR, pertanto, il PGT dovrà essere trasmesso in Regione Lombardia, per quanto di competenza, dopo la sua adozione.

8 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, in merito alle scelte operate, che hanno portato il nuovo Documento di Piano ad una considerevole riduzione del consumo di suolo rispetto al PGT vigente al 02.12.2014, emergono obiettivi e strumenti che permettono di considerare pienamente sostenibile il nuovo PGT di Varese.

La sostenibilità, infatti, non è data solo dalla restituzione al suolo agricolo e naturale di ampie superfici, ma anche dall'intero impianto del piano, che prevede che ogni trasformazione futura sia fonte di servizi ecosistemici per il territorio.

Si richiamano, comunque, le specifiche indicazioni fornite in relazione (comprensiva di allegato ATO) per la maggior definizione della documentazione di piano, anche ai fini delle successive valutazioni di compatibilità con il PTCP e di coerenza con i criteri per la riduzione del consumo di suolo del PTR.

Varese, 19.12.2025

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Nadia Quadrelli

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa

ALLEGATO PARERE ATO



Servizi Idrici

Funzionario incaricato
Ing. Monica Filpa
Tel. 0332 311703

9 dicembre 2025
Protocollo n. <PEC>

Alla
PROVINCIA DI VARESE
Settore Territorio
Ufficio pianificazione, gestione del territorio,
commercio, VAS e VIA

istituzionale@pec.provincia.va.it

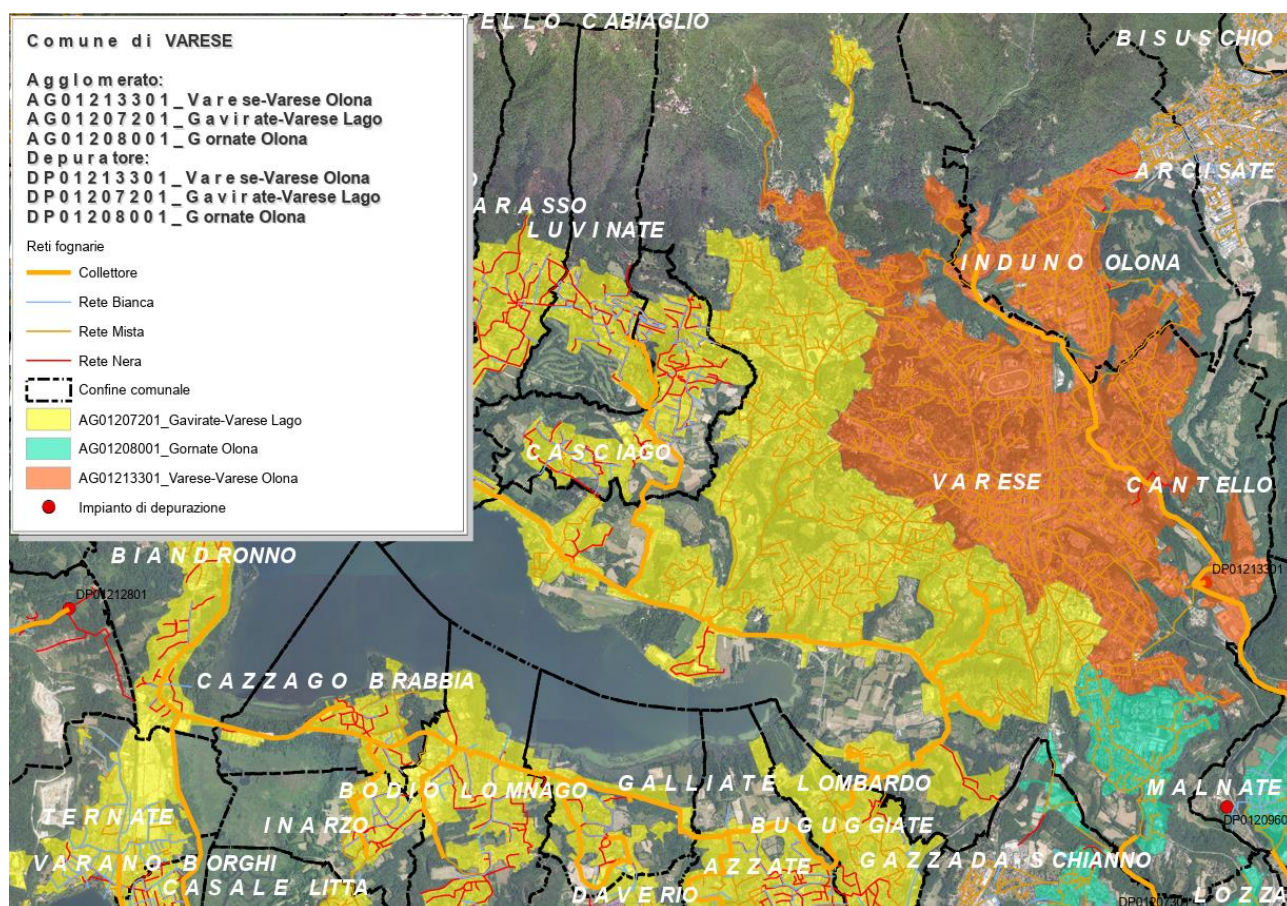
INVIATA TRAMITE PEC

Oggetto: Parere Ufficio d'Ambito VAS – Nuovo documento di Piano – Comune di Varese

Con riferimento alla documentazione depositata relativamente alla VAS per il Nuovo Documento di Piano del comune di Varese, preso atto del parere del gestore del SII Alfa S.r.l. (prot. ATO n. 5253 del 28/11/2025) e del parere del gestore Lereti S.p.A. (prot. ATO n. 5280 del 01/12/2025), si fanno presenti le seguenti osservazioni.

Il territorio del Comune di Varese ricade all'interno degli agglomerati

- AG01207201_Gavirate-Varese Lago, servito dall'impianto DP01207201_Gavirate-Varese Lago, con potenzialità massima di trattamento di 110.000 AE e 96.233 AE trattati.
- AG01213301_Varese-Varese Olona, servito dall'impianto DP01213301_Varese Olona "Pravaccio", con potenzialità massima di trattamento di 120.000 AE e 74.352 AE trattati.
- AG01208001_Gornate Olona, servito dall'impianto DP01208001_Gornate Olona, con potenzialità massima di trattamento di 45.000 AE e 44.473 AE trattati.



Agglomerati in comune di Varese

Il Documento di Piano del Comune di Varese disegna le previsioni strategiche di trasformazione del territorio individuate alla scala urbana e locale raccordandole in un disegno unitario tenendo conto degli obiettivi esplicitati del Documento strategico "Varese e le 5 città".

Il Documento di Piano ha come sfondo la città esistente, declinata nelle carte conoscitive e ricognitive, necessaria per la pianificazione della città futura il cui approfondimento viene declinato e dettagliato nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Il Nuovo PGT propone uno sviluppo localizzato differente rispetto al PGT vigente più rispettoso del suolo libero e dell'ambiente. Vengono individuati Ambiti di Trasformazione nella città consolidata e Ambiti di rigenerazione che interessano porzioni di territorio nei quali attuare una rigenerazione diffusa sia mediante interventi puntuali, sia con azioni di riqualificazione dello spazio pubblico/privato coerentemente con gli obiettivi delle 5 città, che sono le seguenti:

- Varese città verde, biodiversa e adattiva ai cambiamenti climatici
- Varese città del welfare locale, inclusiva e attrattiva per l'abitare e il lavoro
- Varese città dei nuovi turismi e di un sistema culturale diffuso
- Varese città sana degli sport e del tempo libero
- Varese città multicentrica, della mobilità sostenibile e delle reti di prossimità

Ogni obiettivo viene declinato in indirizzi strategici per la trasformazione del territorio alla scala urbana e locale.

Vengono individuati “Ambiti omogenei” per paesaggi e i tessuti urbani riconducibili alle tre categorie interpretative geomorfologico-naturalistiche, storico identitario-culturale e agro-silvo-pastorale caratterizzanti il paesaggio varesino, per i quali il DdP definisce gli indirizzi paesaggistici.

Vengono altresì individuati gli Ambiti di Trasformazione, classificati attraverso il riconoscimento dei caratteri urbanistici e tipologici di ciascuna area, tenendo in considerazione l'eventuale stato di degrado o abbandono in cui tali aree riversano e sono articolati in classi omogenee e perequative, sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto delle aree e delle finalità strategiche delle trasformazioni previste dal DdP.

Ambiti di Trasformazione Strategica e Riorganizzazione della Struttura Urbana (ATS)

- ATS 1 – Comparto Stazioni - via Montesanto, via Bainsizza
- ATS 2 – Comparto Stazioni - via Adamoli, via Milano
- ATS 3 – Comparto Stazioni - parcheggio FS, trincea ferroviaria FN

Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione Urbanistica (ATRU)

- ATRU 1 – Ex conciareria Ghiringhelli/Dogana
- ATRU 2 – Ex Fraschini, via Merano

Ambiti di Trasformazione di Completamento urbano (ATCU)

- ATCU 1 – Viale Borri, via Gasparotto
- ATCU 2 – Ex Enel, viale Aguggiari
- ATCU 3 – Via Daverio
- ATCU 4 – Piazzale Staffora
- ATCU 5 – Via Albani/Scuderie

Ambiti di Trasformazione di Ricomposizione dei Margini Urbani (ATMU)

- ATMU 1 – Serre di Capolago

Ambiti di Trasformazione per Attività produttive (ATP)

- ATP 1 – Via per Schianno
- ATP 2 – Via Ca' Bassa

Ambiti di Trasformazione per Attività commerciali (ATCom)

- ATCom 1 – Centro commerciale e aree commerciali di viale Belforte

Il Documento di Piano prevede gli *Ambiti di Rigenerazione urbana (AR)* ove favorire la rigenerazione diffusa del territorio e il miglioramento effettivo della qualità dell'ambiente urbano.

- AR1 – Comparto Stazioni, viale Belforte
- AR2 – Via Sanvito Silvestro, via Crispi
- AR3 – Ippodromo, viale Valganna
- AR4 – Valle Olona

- AR5 – Masnago, Avigno
- AR6 – viale Borri, Università
- AR7 – Schiranna
- AR8 – Valle Olona sud, Bevera
- AR9 – Campo dei Fiori
- AR10 – San Fermo

Nel Piano delle regole, l'individuazione e definizione dei “*Tessuti insediativi*”, propone un sostanziale ampliamento delle categorie classificatorie e normative che restituisca i caratteri e i valori paesaggistici ed ecosistemici delle aree costruite e degli spazi aperti con una classificazione secondo quattro macro-categorie riconducibili a:

- *Città storica*
- *Città consolidata*
- *Aree di valore ambientale*
- *Città pubblica (nel PdS)*

Sono stati individuati anche gli *ambiti di intervento strategico per la rigenerazione della città pubblica*, grandi aree pubbliche di interesse generale per le quali si prevedono interventi strategici di riqualificazione e progettazione a rafforzamento e valorizzazione del sistema dei servizi e del verde urbano, per ognuno dei quali vengono definiti indirizzi, obiettivi strategici e indirizzi attuativi:

- a) Masnago - Sport
- b) Ippodromo
- c) Piazza Repubblica
- d) via Como, via Rainoldi
- e) ex Macello Civico
- f) Università - Campus Bizzozero

Il Documento di Piano individua sette *ambiti prioritari di intervento per la rete verde blu*, aree di valore ambientale ed ecosistemico:

- S1 – ambito Manin
- S2 – ambito Sangallo – Ippodromo
- S3 – ambito Sanvito – Crispi
- S4 – ambito Centro Storico
- S5 – ambito Libertà
- S6 – ambito Monte Santo
- S7 – ambito Valle Olona

La rete ecologica locale e la rete verde blu costituiscono le due strategie prioritarie del nuovo PGT, attraverso le quali vengono definiti interventi operativi e azioni progettuali volti a rafforzare i servizi ecosistemici e le relazioni tra le componenti ecologiche, paesaggistiche e insediative, orientando le trasformazioni urbane verso principi di sostenibilità e adattamento climatico, concorrendo alla costruzione di un sistema ecologico-

ambientale continuo e interconnesso, capace di garantire connessione ecologica, qualità paesaggistica e fruibilità degli spazi aperti, assicurando allo stesso tempo coerenza e continuità funzionale con le strategie di scala sovralocale.

Con il nuovo PGT si procede inoltre all'adeguamento dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico e all'approvazione lo Documento Semplificato del Rischio Idraulico e lo Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico ai sensi dell'art.14 del R.R. n° 7/2017 e s.m.i. redatti a supporto delle scelte di pianificazione.

Il PGT ha deciso di non confermare le previsioni edificatorie residenziali non attuate del precedente PGT 2014, mantenendo quindi la vocazione attuale di naturalità delle aree, che andranno a concorrere al progetto strategico della Rete Verde e Blu. Il nuovo PGT prevede trasformazioni a destinazione residenziale che generano una capacità insediativa teorica di 2.224 abitanti, intervenendo prevalentemente su superfici urbanizzate, confermando l'obiettivo strategico della rigenerazione degli ambiti urbani in condizioni di criticità, degrado o dismissione.

La riduzione prevista dal nuovo PGT per le aree destinate a funzioni diverse da quella residenziale risultano in riduzione, confermando comunque parte delle previsioni di trasformazione per nuove aree destinate a *servizi comunali e sovracomunali* per rafforzare le dotazioni pubbliche e, al contempo, migliorare la vivibilità e il benessere complessivo della città e confermando gli *Ambiti di Trasformazione* e le *aree edificabili mediante titolo edilizio diretto*, destinati a usi diversi da quelli residenziali al fine di garantire adeguate opportunità di sviluppo economico.

Nei tessuti edilizi del nuovo PGT non è previsto l'indice territoriale sui lotti liberi, per preservare aree libere da nuova edificazione e vengono individuati appositi meccanismi tesi a massimizzare l'utilizzo degli immobili esistenti affinché gli stessi, purchè dotati della necessaria agibilità, non rimangano sfitti ed improduttivi.

Gli abitanti teorici risultanti dagli ambiti di trasformazione vengono stimati considerando la flessibilità funzionale ammessa negli ambiti stessi e prendendo a riferimento un duplice limite dimensionale: quello derivante da una stima legata alle caratteristiche intrinseche ed esogene dell'ambito, che prevede il mix di funzioni e l'estrema opzione che gli ambiti stessi vengano integralmente trasformati a residenziale, determinando quanto riportato nella seguente tabella:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI MASSIMI (unità)	ABITANTI INSEDIABILI STIMATI (unità)
ATS 1 - Comparto Stazioni	1611	805
ATS2 - Comparto Stazioni	395	198
ATS 3 - Comparto Stazioni	330	91
ATRU 1 - Ex Conciaria Ghiringhella/Dogana	319	223
ATRU 2 - Ex Fraschini via Merano	582	407
ATCU 1 - Viale Borri - via Gasparotto	112	78
ATCU 2 - Ex Enel viale Aguggiari	185	129
ATCU 3 - via Daverio	70	49
ATCU 4 - Piazzale Staffora	101	71
ATCU 5 - Via Albani - Scuderie	206	145
ATMU 1 - Serre di Capolago	39	27
ATP1 - Via per Schianno	//	//
ATP2 - Via Ca' Bassa	//	//
ATCom1 - Centro Commerciale Belforte	//	//
TOTALE	3.802	2.224

A pagina 84 del Rapporto Ambientale si riportano i dati di popolazione stimata per la realizzazione del piano dei servizi:

- residenti nel comune al 31/12/2024: 78.830 abitanti;
- abitanti teorici insediabili nel caso di totale attuazione delle previsioni di PGT: 4.444 abitanti teorici così suddivisi:
 - da ambiti di trasformazione: 2.224 abitanti teorici
 - da edifici dismessi/sottoutilizzati da rigenerare da tessuto consolidato: 1800 abitanti teorici
 - da sopralzo di edifici esistenti: 420 abitanti teorici

Per quanto riguarda gli abitanti equivalenti insediabili, si osserva che sono stati indicati gli abitanti derivanti dall'attuazione delle aree di trasformazione con destinazione residenziale e, solo nel Rapporto Ambientale, in relazione al dimensionamento del Piano dei Servizi, sono state riportate le previsioni di incremento della popolazione.

Si rileva che non sono stati invece quantificati gli abitanti equivalenti che possono derivare dall'attuazione di destinazioni diverse da quella residenziali e, in particolar modo, una quantificazione degli abitanti fluttuanti.

Si fa presente che è necessario quantificare la crescita massima della popolazione ipotizzabile durante la validità del Documento di Piano ai fini della valutazione della sostenibilità dei carichi agli impianti di depurazione e risulta parimenti necessario dettagliare per tipologia di destinazione il carico generato, sia per le aree di trasformazione, sia per il resto del territorio.

Si osserva comunque che, allo stato attuale, i depuratori che servono il comune di Varese risultano avere capacità residua che potrebbe essere adeguata agli sviluppi futuri della città, ad eccezione del depuratore di Gornate Olona, per il quale è necessario un puntuale monitoraggio delle trasformazioni all'interno del relativo agglomerato .

Si apprezza l'ampio apparato conoscitivo e analitico, nel quale vengono indagati anche gli aspetti relativi al SII e alle problematiche idrauliche a esso collegate e le soluzioni ipotizzate per la mitigazione/risoluzione di problemi puntuali, in particolar modo le quelle di drenaggio urbano sostenibile previste all'interno degli obiettivi dalla Rete Verde Blu, che prevedono l'integrazione con la normativa relativa all'invarianza idraulica. (rif pag 112 e seguenti del Quadro Riconoscitivo e Cognitivo: “[..] *Le problematiche censite riguardano vari aspetti: il cattivo stato della rete, lo stato di conservazione dei manufatti esistenti, la presenza di ostruzioni che non permettono il normale deflusso delle acque, l'insufficienza idraulica del sistema esistente, la commistione in alcune porzioni di rete delle acque nere e bianche, la non adeguata progettazione di tratti della rete fognaria (pendenze non adeguate).* Il documento elenca più precisamente le tipologie di intervento puntuali necessarie per risolvere le criticità elencate sulla rete, andando poi a declinare i regimi di invarianza richiesti per le specifiche trasformazioni urbanistiche nelle quali potrà avvenire una modificazione delle superficie del suolo ed una conseguente alterazione del regime idrologico superficiale e di falda. [...]. L'analisi sembra far emergere un generale sottodimensionamento della capacità della rete di trattamento delle acque piovane di poter sopportare un evento meteorico intenso (47 sottobacini su 69 presentano situazioni deficitarie). Nella fattispecie, l'analisi è stata eseguita ipotizzando un evento piovoso di 50 mm della durata di un'ora.)”

Si rileva altresì che a pagina 97 del Rapporto Ambientale sono presenti indicatori specifici sul fabbisogno idrico e sull'aumento delle necessità di depurazione per monitorare lo sviluppo del PGT.

Si osserva tuttavia come non siano state puntualmente esplicitate le pressioni determinate dall'attuazione del nuovo PGT sulle singole componenti del Servizio Idrico Integrato, in particolar modo per quanto riguarda approvvigionamento e smaltimento.

Per quanto riguarda gli agglomerati, si rileva che

- AR9 (Campo dei Fiori): risulta fuori agglomerato.
- AR7 (Schiranna): risulta parzialmente fuori agglomerato.
- ATP 1: risulta parzialmente fuori agglomerato
- AR8: risulta parzialmente fuori agglomerato, così come ATcom

E' inoltre necessario verificare che le aree del tessuto urbano consolidato siano incluse nell'agglomerato. Il Comune di Varese dovrà condividere con l'Ufficio d'Ambito eventuali richieste di modifica dell'agglomerato stesso (in termini di perimetrazione) valutando nel contempo la contingente necessità di dotare di collegamenti fognari le aree oggetto di trasformazione in funzione del disegno urbanistico ivi previsto.

A tal proposito si evidenzia che qualsiasi modifica degli agglomerati deve essere approvata dal CdA dell'Ufficio d'Ambito di Varese, dalla Conferenza dei Comuni e, in ultima istanza, dal Consiglio Provinciale.

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

“A riscontro della convocazione della seconda seduta della conferenza di VAS del nuovo Piano di Governo del Territorio pervenuta in data 18.11.2025 prot. 24525 e preso visione del Rapporto Ambientale messo a disposizione, si comunica che la società scrivente ha in gestione per il Comune di Varese il servizio di fognatura e relativa depurazione.

In questa fase preliminare del procedimento che porterà alla revisione del Piano di Governo del Territorio, dove non sono ancora ben delineati gli ambiti di intervento di carattere urbanistico e gli impatti generati sul sistema fognario in gestione ad ALFA S.R.L., 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 i servizi in gestione all'interno del territorio comunale.

In ogni caso, è possibile fornire alcune indicazioni e suggerimenti di carattere generale, da tenere in considerazione nelle successive fasi di redazione ed attuazione dello strumento urbanistico generale.

In particolare, si segnala 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.

Siamo inoltre disponibili a fornire dati, informazioni, planimetrie e quant'altro necessario per la stesura dei vari elaborati che compongono il Piano di Governo del Territorio, nonché per quelli a supporto e coronamento della pianificazione generale (quali ad es. PUGSS, Studio Geologico, ecc.). Per eventuali necessità a riguardo è possibile rivolgersi al nostro ufficio GIS tramite e-mail all'indirizzo gis@alfavarese.it

Tuttavia, in accordo con le indicazioni di Regione Lombardia, informiamo che, per l'aggiornamento del

PGT/altro strumento urbanistico, la richiesta di aggiornamento delle reti afferenti il servizio idrico e fognario gestite sul Vostro territorio comunale, può essere effettuata attraverso il portale MULTIPLAN. Di seguito si riporta il link per l'accesso al portale: <https://www.multipan.servizirl.it/it>; alla sezione "Contattaci", in fondo alla pagina, è possibile visualizzare i contatti a cui richiedere informazioni per la fruizione del portale stesso.

Considerazioni più approfondite potranno essere effettuate in sede di valutazione dei vari ambiti edificabili comunque denominati (completamento, rigenerazione, trasformazione, ecc.) previsti all'interno del Documento di Piano e del Piano delle Regole, una volta messi a disposizione nelle successive fasi di adozione/approvazione del nuovo strumento urbanistico generale della Città. "

Si riporta il parere del gestore Lereti S.p.A.:

" Con riferimento alla pratica in oggetto, nelle more della prevista attività di presentazione della stessa in ambito di CDS convocata il giorno 15 dicembre p.v. dal Comune di Varese e conseguente espressione di parere, siamo a comunicare che, a seguito della verifica della documentazione costituente il rapporto ambientale con relative legati, la scrivente esprime parere complessivo favorevole per quanto di competenza.

Con l'occasione si richiama il fatto che la scrivente è a disposizione per ogni approfondimento circa le interferenze possibili fra le realizzazioni previste e ammesse all'interno del PGT come aggiornato e le reti di distribuzione e gli impianti costituenti di sistemi di captazione e distribuzione di acqua potabile e di distribuzione e riduzione pressioni del gas.

Si richiama la prassi secondo cui, per insediamenti abitativi e/o commerciali e produttivi rilevanti, è prevista la richiesta di emissione da parte della scrivente, preventiva al rilascio di autorizzazioni a edificare, di "parere di erogabilità dei servizi". Ciò consente l'analisi puntuale della compatibilità dell'assetto delle reti con le esigenze dei nuovi insediamenti.

A tale proposito si richiama il fatto che, là dove è prevista la realizzazione di fabbricati multipiano, potrà essere da prevedere l'installazione di impianti autoclave nei casi in cui la pressione di distribuzione dell'acqua non fosse sufficiente per consentire la regolare erogazione ai piani più alti degli edifici; tale eventualità sarà in prospettiva più frequente in relazione alla progressiva distrutturalizzazione della rete idrica, finalizzata alla razionalizzazione delle pressioni di distribuzione in rete, avente lo scopo principale di ridurre le perdite dalla rete stessa, attività connessa all'attuazione di una delle criticità evidenziate anche all'interno dei documenti di PGT in esame

Si coglie l'occasione per focalizzare l'attenzione su quanto individuato è previsto in particolare lungo l'asta fluviale del fiume Olona. Si richiama il fatto che, di concerto con il Comune di Varese, in anni recenti erano state valutate come idonei alla ricerca di fonti idriche alcuni siti collocati in prossimità del fiume. In particolare, sarebbe opportuno coinvolgere la scrivente in riferimento a quanto previsto nella zona compresa fra il fiume e via Dalmazia. Si fa presente inoltre che in aree considerate potenzialmente esondabili, a sud della via René Vanetti, si trovano la sorgente Fè, in esercizio, e il pozzo Fè, in fase di completamento, in vista di possibile utilizzo nell'ambito del sistema acquedottistico della città di Varese. La gestione e regolazione dei fenomeni di piena del fiume Olona, nonché delle acque di corrivazione che raggiungono dette aree, costituisce un punto di attenzione, in relazione possibili danni che possono essere causati alle installazioni dell'acquedotto. Situazione analoga si presenta per le aree appena a nord della stessa via Vanetti, ove è collocata la sede varesina della scrivente di proprietà della società patrimoniale del Comune di Varese ASPEM Reti S.r.l., area ove è prevista la possibilità di esondazione del fiume Olona, evento che negli ultimi 30 anni si

è verificato in tre occasioni, con le implicazioni negative sull'operatività e i danni che detta situazione comporta. Anche per questa area è opportuna un'analisi dedicata all'interno del quadro complessivo della gestione degli aspetti idrologici, idraulici e ambientali in particolare riferiti al corso del fiume Olona.

Ci riserviamo eventuali approfondimenti, integrazioni o adeguamenti alla presente, a seguito dello svolgimento della richiamata conferenza dei servizi.”

Con riferimento al sistema di raccolta, trattamento e smaltimento previsto, si segnala che, ai sensi dell'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 comunque le seguenti prescrizioni:

- 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;
- 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...);
- 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.

Il Direttore dell'Ufficio d'Ambito
Dott.ssa Carla Arioli

Documento firmato digitalmente ai sensi della normativa vigente