



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI
COMUNE DI CITTIGLIO**

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 Cittiglio, in data 03/12/2025, ha messo a disposizione la documentazione inerente al processo di VAS della variante al PGT¹: in particolare si tratta della redazione di un nuovo Documento di Piano con modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, a Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della Lr 31/2014.

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

Gli obiettivi e strategie della Variante al PGT confermano quelle del PGT 2016 (il cui Documento di Piano, in caso di assenza di proroga ex art. 5 Lr 31/14, risulta scaduto), indirizzato su dispositivi incentivanti, attraverso la semplificazione normativa e sulla netta distinzione tra tessuti urbani consolidati, nei quali trovare soddisfacimento per i bisogni insediativi, e gli areali agro-naturali, assunti alla stregua di un bene comune in quanto suoli particolarmente vulnerabili, idonei a generare servizi ecosistemici.

Il nuovo piano, quindi, applica gli stessi criteri declinandoli in riferimento agli obiettivi del PTR (Piano Territoriale Regionale) e del PPR (Piano Paesistico Regionale) e opera secondo i seguenti obiettivi strategici:

- salvaguardia del sistema rurale/agricolo e alla valorizzazione ambientale
- tutela del paesaggio
- preservare gli ecosistemi e la rete ecologica
- rigenerazione urbana e valorizzazione del patrimonio edilizio

¹ PGT approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 05/12/2016, vigente per pubblicazione sul BURL n. 12 in data 22/03/2017

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).

Nel dettaglio, il nuovo Documento di Piano prevede:

- la restituzione di parte dell'ambito di trasformazione ex AT1 pari a circa 1900 mq su ambito agricolo provinciale
- la riproposizione degli ambiti residenziali di trasformazione AT1 (ex AT4), AT2 (ex AT5, in due comparti) e AT3 (ex AT6)
- la rigenerazione per gli ambiti ex AT7, ex AT9, ex AT10

L'ambito ex AT3 risulta in itinere.

AMBITI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE			
N.	superficie mq	destinazione	volume mc
AT1	4.745	residenziale	750
AT2	3.310	residenziale	1.986
AT3	3.280	residenziale	1.968

Il PdR prevede:

- gli ambiti ex AC2 ed ex AC5, parzialmente edificati, ricondotti nel TUC a edilizia diretta
- gli ambiti AC1 e AC3 confermati
- l'introduzione di tre nuovi ambiti: AC2 e AC8 (entrambi su area ex AT8) e AC6 (su aree edificabili del TUC)
- gli ambiti ACR di rigenerazione AC4R e AC5R (ex AT9), AC7R (ex AT7), AC9R (ex AT10).

L'ambito ex AC4 è stato riconosciuto come intervento in itinere.

AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALI/ MULTIFUNZIONALI				
N.	superficie mq	destinazione	IT /ITM mc/mq	Volume realizzabile Mc
AC1	1.815	residenziale	0,40	726
AC2	2.680	residenziale		300mc oltre volume esistente
AC3	3.200	residenziale		750
AC4R	2.800	residenziale		Esistente + 20% ai fini rigenerativi
AC5 R	2.470	residenziale		Esistente + 20% ai fini rigenerativi
AC6	3.735	residenziale	0,80	2988
AC7R	2.595	residenziale	0,60	1.557 mc
AC8	3.380	Commerciale /terziario		1.000mc in aggiunta esistente
AC9R	1.650	Multifunzionale /terziario		Volume esistente +20%

La relazione specifica che il piano vigente classifica in due tipi di zone le aree residenziali e in una unica zona le attività della produzione, dettando per ciascuna zona limiti di densità altezza e destinazioni d'uso ammesse.

Data la ridotta entità delle grandezze e la carenza di aree di atterraggio, la variante non prevede la cedibilità su base generalizzata dei crediti compensativi. Il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, è ammesso tra fondi ricompresi nei tessuti residenziali, nel rispetto dei limiti e parametri massimi ammessi in ciascun tessuto.

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica è previsto per interventi di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia che offrano maggiori benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati.

Viene precisato che è in corso l'aggiornamento delle Componente Geologica del PGT.

4 IL RAPPORTO AMBIENTALE

Il Rapporto Ambientale (RA) procede immediatamente con la verifica della coerenza esterna e interna del piano, per poi analizzare il contesto territoriale attraverso tematiche principali e concludere con l'analisi di sostenibilità e la proposta di monitoraggio.

Il RA ha verificato la coerenza interna del PGT e, pur sottolineando una coerenza solo parziale con gli obiettivi per la riduzione del consumo di suolo di alcuni ambiti in previsione, ha rilevato che le azioni di piano previste ne perseguono gli obiettivi.

Per quanto riguarda la coerenza esterna, il RA evidenzia che gli obiettivi di pianificazione del PGT di Cittiglio sono coerenti con gli obiettivi di pianificazione sovraordinata. Per quanto riguarda il PTR si rileva che il territorio comunale appartiene al Sistema Montano e che i diversi obiettivi del PGT sono stati analizzati e confrontati con quelli del PTR, mostrando che il PGT ha individuato scelte strategiche specifiche che consentono il perseguimento degli obiettivi regionali. Per quanto concerne la coerenza con il PTCP è stato verificato il recepimento delle tematiche prescrittive ed in particolare le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art. 77 della LR 12/2005, le indicazioni e la localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, il recepimento della Rete ecologica provinciale e le indicazioni delle aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico. Anche il quadro vincolistico sovraordinato è stato recepito negli elaborati di inquadramento territoriale del PGT.

Dopo l'analisi del contesto territoriale, il RA procede con l'analisi delle diverse componenti ambientali rapportata a ciascuna delle trasformazioni proposte dal piano attraverso un giudizio sintetico, concludendo che "l'analisi di sostenibilità ambientale delle strategie e delle azioni di piano ha evidenziato che i diversi ambiti di intervento perseguono l'obiettivo generale di sostenibilità ambientale delle previsioni declinate secondo le realtà territoriali di Cittiglio.

Vengono comunque individuate le seguenti mitigazioni specifiche per i diversi ambiti in previsione:

- per l'ambito AC1 Ambito di Via Vararo si consiglia di integrare la scheda d'ambito prevedendo una fascia arborea di mitigazione verso la fascia boscata;
- per gli ambiti AC2 e AC8-R (ex AT8) si consiglia di integrare la scheda d'ambito specificando il divieto di edificabilità della ZTA e l'applicazione delle regolamentazioni nell'area ZR del Pozzo 2 (DGR n. VII/12693 del 10.04.2003) e prevedere verifica di salubrità dei suoli;
- per l'ambito AC4-R si consiglia di precisare la presenza della fascia di rispetto RIM di almeno 10 m;
- per l'ambito AC9-R ex Falegnameria Fidenza, prevedere l'utilizzo di specie arboree coerenti con il contesto ecologico come da indicazioni dello Screening di Incidenza e prevedere verifica di salubrità dei suoli.

5 CONSIDERAZIONI SULLA PROPOSTA DI PIANO

Sostanzialmente il nuovo PGT ricalca il PGT 2016, sia negli obiettivi che nelle previsioni, pur rivedendo il fabbisogno insediativo e le modalità di attuazione di alcune aree in previsione. Rispetto al PGT previgente, si riconosce che solo due ambiti hanno trovato realizzazione e sono attualmente in itinere: l'AT03 del DdP e l'AC4 del PdR.

Seguono considerazioni specifiche sui vari temi di interesse.

5.1 Agricoltura e boschi

In relazione al tema dell'agricoltura, si evidenzia la previsione di un nuovo tessuto extraurbano "Aree florovivaistiche", normato dall'art. 31 del PdR; tale tessuto da un lato si pone l'obiettivo di meglio governare una attività produttiva agricola già presente sul territorio e per tale motivo dà attuazione agli obiettivi di salvaguardia delle attività agricole poste dal piano provinciale e dalle normative regionali. Si rileva però che la normativa del PdR ammette su queste aree la conversione limitata al 20% dell'area all'uso per attività turistico – ricettive (come definite dall'art. 42 della LR 27/2015) tale previsione non viene valutata sotto il profilo della sottrazione di suolo al sistema produttivo agricolo e si configura, di fatto, come consumo di suolo, destinato nel PGT vigente esclusivamente ad attività agricola, e come tale va bilanciato per garantire il rispetto di quanto previsto dalla L.r. 31/14. La superficie perimetrata dal piano come "Aree florovivaistiche" è pari a circa 44.600 mq, per cui risulta necessario bilanciare circa 9.000 mq di superficie urbanizzabile da ridestinare ad agricolo. Si evidenzia, inoltre, che tale tessuto ricade quasi interamente in ambito agricolo provinciale e, in parte, anche in varco ecologico della

Comunità Montana, per cui la trasformazione della destinazione d'uso sarebbe particolarmente critica e andrebbe valutata su una localizzazione specifica, eventualmente individuata al fine di non frammentare l'ambito e considerando le valutazioni di Comunità Montana relative al varco ecologico.

Il piano non introduce nuovi ambiti di trasformazione interferenti con ambiti agricoli provinciali né restituisce aree significative per tale l'aspetto, per cui non si rilevano altre criticità per il sistema agricolo provinciale.

5.2 Rete ecologica

Sul territorio comunale si sviluppano sinergicamente reti ecologiche definite a scala diversa: regionale, provinciale e locale. Sono presenti anche i varchi della Comunità Montana Valli del Verbano. Il territorio comunale è in parte ricompreso nel Parco regionale Campo dei Fiori e non è, invece, interessato dal Corridoio Ecologico Campo dei Fiori – Ticino.

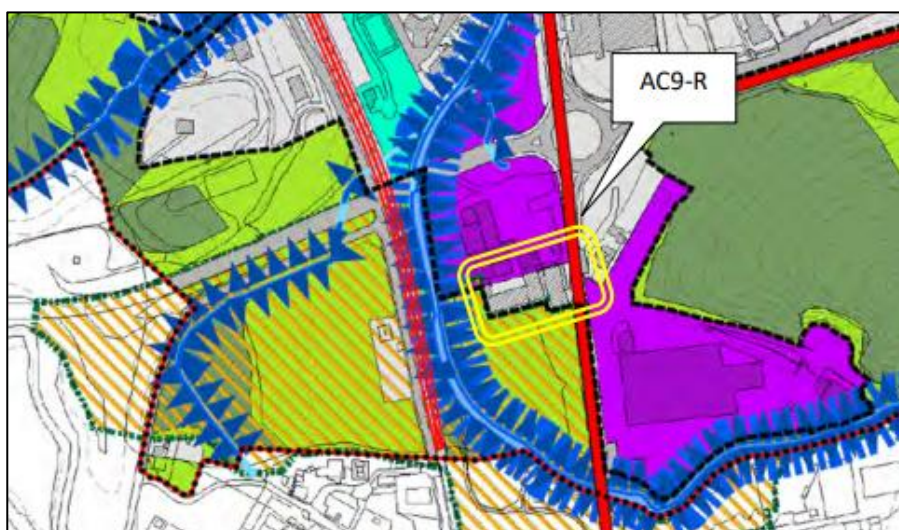
La Rete Ecologica Regionale (RER), approvata con deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, interessa con elementi di primo livello quasi tutto il territorio comunale al di fuori del centro abitato nel fondo valle (rigato verde nella figura sotto), a sud-ovest del quale è stato individuato un varco da tenere e deframmentare (linea tratteggiata giallo-nera) all'interno del quale non vengono previste trasformazioni del piano. Tale varco è riportato anche nella Rete Ecologica Provinciale (la rete nei colori verde e giallo, il varco in blu), recepita nella rete comunale del PGT, ed è stato individuato anche dalla CM Valli del Verbano (n. 19 "Boesio", in marrone) insieme ad un altro varco nell'area di fondo valle a sud-ovest (n. 18 "Cittiglio", in marrone). I varchi sono stati individuati con deliberazione assembleare della Comunità Montana Valli del Verbano n. 15/2014 ed in essi è prevista l'applicazione della valutazione di incidenza.



Al centro del varco provinciale (figure sotto) il piano conferma una previsione relativa all'ambito per la fruizione lenta disciplinato dall'Art. 32.1 (erroneamente riportato come Art. 31a sulle tavole e in legenda) che viene proposto in fregio alla pista ciclabile al fine di permettere l'insediamento, tramite permesso di costruire convenzionato di strutture a servizio della pista stessa, con superficie coperta massima di 100 mq e altezza massima 4,5 mq. Fermo restando le valutazioni che saranno espresse in sede di Valutazione di Incidenza, a seguito del parere dell'ente gestore, per l'attuazione della previsione si rimanda alle condizioni d'obbligo già proposte nello Screening Format F, nonché alla coerenza con la disciplina della Rete Ecologica Comunale dettata dallo stesso PGT.



In prossimità del varco n. 18 di CM (figura sotto) viene riproposta la previsione dell'ambito AC9-R (ex AT10), già oggetto di VINCA nell'iter di approvazione del PGT 2016³. Fermo restando la procedura di Screening Format F oggetto di specifica valutazione, cui si rimanda, si richiama la necessità di inserire gli esiti di tale valutazione nella scheda d'ambito.



Il Piano, in generale, rispetto al sistema di reti ecologiche, conferma l'assetto territoriale del PGT2016 riconducendo alcuni ambiti di trasformazione a processi di rigenerazione del tessuto urbanizzato.

L'approccio pianificatorio non si pone in contrasto con i progetti ecologici sovraordinati.

Rete ecologica comunale

Il PGT ha recepito nei propri elaborati le aree Natura 2000 e il perimetro dei varchi individuati dalla Comunità Montana Valli del Verbano, entro i quali si applicano indicazioni previste per la Valutazione di Incidenza (VINCA), disciplinata dall'art. 6 della Direttiva Habitat 92/43/CEE. La normativa di riferimento è illustrata sia nel PdR (Art. 46 Recinzioni, Art. 48 Norme di salvaguardia degli spazi naturali, Art. 50 - Rete ecologica) sia nel PdS (Art. 5 Maggiorazione del contributo di costruzione, Art. 9 - Rete ecologica e Regolamentazione ecologica, Art. 10 - Rete verde).

Il Piano ha elaborato un progetto di rete ecologica comunale e una disciplina specifica (art. 9 del PdS), introducendo elementi di significato locali. Gli elementi della Rete Ecologica Comunale, illustrati alla tavola PdS04, sono i seguenti:

- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA PRINCIPALE quali Corsi d'acqua superficiali, Corridoi ecologici fluviali esistenti e da mantenere, Areali agricoli, Areali agronaturali boscati, Zone di Protezione Speciale "Monti della Valcuvia" e "Monte Sangiano", Varchi ecologici di Comunità Montana Valli del Verbano;

³ Atto Dirigenziale n. 1042/2016

- ELEMENTI DI SUPPORTO IN AMBITO URBANO E PERIURBANO quali Aree verdi di connessione ambientale e di valore paesaggistico, Aree florovivaistiche, Parchi e giardini pubblici;
- ELEMENTI INTERFERENTI quali Strade principali, Ferrovia, Insediamenti produttivi;
- ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE quali Varco esistente da mantenere, Corridoi fluviali da riqualificare e valorizzare;
- ELEMENTI INTERFERENTI DI PROGETTO quali Nuovo tronco SP1 provinciale, da realizzare prevedendo interventi di deframmentazione, Nuova bretella comunale, da realizzare prevedendo interventi di deframmentazione.

Al fine di tutelare le dinamiche ecologiche ed ecosistemiche dei corsi d'acqua che assolvono a una funzione di corridoio ecologico, si chiede di prevedere in modo esplicito per gli ambiti fluviali norme restrittive rispetto alla possibilità di costruire recinzioni (art. 46 del PdR), suscettibili di ridurre la potenzialità ecologica, tutelando la fascia di rispetto (10 m) e/o, ove possibile in relazione all'assetto territoriale, ambiti di maggiore ampiezza, per una piena sostenibilità ambientale.

All'articolo 9 si legge che il *PdS ha indicato alcuni punti di passaggio faunistici* che non si riscontrano nella tavola PdS4 e che sarebbe opportuno riportare.

Valutazione di Incidenza

Il territorio comunale è interessato da siti Natura 2000 in gestione alla Comunità Montana Valli del Verbano, rispetto ai quali si esprimerà con atto separato valutazione di incidenza a seguito del parere obbligatorio del citato ente gestore, ai sensi della LR n. 86/83 art. 25 bis.

5.3 Viabilità e infrastrutture

La viabilità esistente sul territorio comunale è costituita dalla Rete stradale provinciale: VASP8, VAEXSP54, SS394, SS394dir, VASPEXSS394DIR e la SP1, quest'ultima oggetto di specifici progetti di potenziamento.

Il Piano riporta la rotatoria in previsione tra la strada provinciale SP394dir e la SP8 in aderenza all'ambito AC4.R, in cui si prevede l'abbattimento dei volumi esistenti e la ristrutturazione urbanistica dell'area con priorità di dare risoluzione alla viabilità esistente sull'asse Laveno-Varese, soluzione concertata con l'Amministrazione Provinciale. In merito si ricorda che i nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006 N. 8/3219

Per quanto riguarda il sistema ciclabile, il territorio comunale è interessato dal percorso regionale "Ticino" (PCIR 01) ed in particolare dalla diramazione "b" che ha come capisaldi Laveno Mombello (VA) e Cittiglio (VA) stessa.

Il nuovo PGT riporta un tracciato individuato in legenda come "*Percorsi ciclabili provinciali in progetto*" che ricalca quello contenuto nella proposta di piano attualmente in fase di pubblicazione ai fini della VAS, illustrato nelle fasi partecipative del PTCP. Il tracciato permetterebbe di collegare i percorsi già esistenti della dorsale Valli del Verbano tra Cittiglio e Cuvio, attraverso un percorso più diretto e più accessibile rispetto a quello in corso di realizzazione da parte della Comunità Montana, a maggiore pendenza.

Si evidenzia che il tracciato in oggetto viene individuato nella proposta di PTCP come "pianificato" e, anche al momento dell'entrata in vigore del piano provinciale, costituirà un'ipotesi a cui dovrà conseguire la definizione in concreto del tracciato entro una fascia di possibile variazione.

Considerato lo stato del processo di revisione del piano provinciale (non soggetto a salvaguardia sia in questa fase sia successivamente all'adozione), pur apprezzando la volontà di garantire una coerenza con la pianificazione provinciale in divenire, si segnala che il tracciato non può essere denominato come "*Percorsi ciclabili provinciali in progetto*" e si suggerisce di qualificarlo come "*Percorsi ciclabili sovracomunali pianificati*" anche in coerenza con la legenda nella parte riferita alle infrastrutture esistenti.

Per quanto riguarda, invece, lo sviluppo della mobilità leggera all'interno del territorio comunale, si valuta favorevolmente la previsione di aree per servizi in cui potranno svilupparsi servizi di supporto alla mobilità leggera (colonnina di ricarica per le bici elettriche, attrezzi per la manutenzione, aree di sosta e ristoro, servizi di noleggio biciclette). Per quanto riguarda l'intermodalità si rileva che la stazione ferroviaria è già collegata alla pista ciclabile e si suggerisce di valutare l'installazione di strutture per il ricovero custodito delle biciclette.

5.4 Componente geologica

La Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT 2016 sarà oggetto di adeguamento nell'ambito del nuovo piano.

Si ricorda che la variante al PGT dovrà essere corredata dall'Allegato 1 - schema di asseverazione (ex DGR 6314/2022), che con essa andrà adottato e approvato.

5.5 Servizi idrici

Di seguito al paragrafo 7 si allega il parere di ATO (Protocollo N. 988 del 13/01/2026)

5.6 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

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. Ciò premesso, l'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 individua una metodologia⁴ (definita da analisi socioeconomiche e territoriali) per la determinazione del fabbisogno abitativo, utilizzata nella redazione del nuovo piano, che si propone di quantificare:

- 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

Le analisi svolte al capitolo 5 della relazione generale riportano che l'andamento della popolazione di Cittiglio nel recente passato ha visto un andamento altalenante ma comunque in decrescita (vedi Grafico). Il saldo naturale è risultato mediamente negativo mentre il saldo migratorio ha contribuito al popolamento del comune. Il numero delle famiglie è rimasto invece in crescita, a fronte di un progressivo e costante invecchiamento della popolazione.

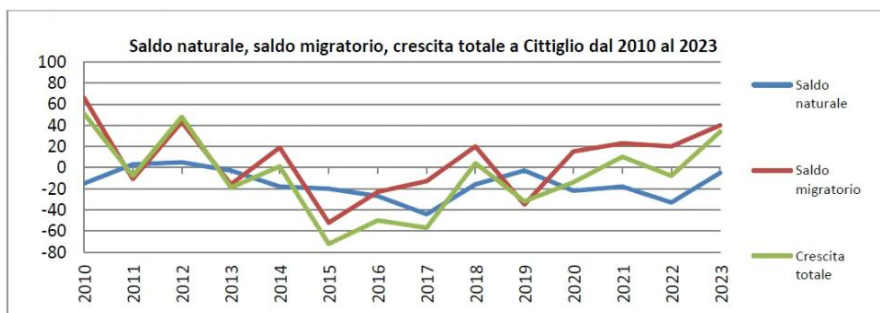


Grafico estratto dalla Relazione pag. 82

⁴ Già ricordata anche in fase di Scoping nel parere rilasciato con DD n. 245 DEL 04/11/2022

Popolazione residente a Cittiglio dal 2003 al 2023 (dati al 31 dicembre)			
Anno	Popolazione residente	Variazione % media annua	Famiglie
2003	3747		1553
2004	3810	1,68%	1578
2005	3851	1,08%	1606
2006	3872	0,55%	1636
2007	3935	1,63%	1678
2008	3997	1,58%	1689
2009	3945	-1,30%	1687
2010	3996	1,29%	1716
2011	3988	-0,20%	1728
2012	4036	1,20%	1765
2013	4017	-0,47%	1732
2014	4018	0,02%	1719
2015	3946	-1,79%	1705
2016	3896	-1,27%	1703
2017	3839	-1,46%	1697
2018	3843	0,10%	1686
2019	3811	-0,83%	1685,08
2020	3797	-0,37%	1682
2021	3807	0,26%	1684
2022	3799	-0,21%	1709
2023	3833	0,89%	1718

La determinazione di una previsione sull'andamento demografico di Cittiglio per il prossimo decennio (2023-2033), quindi, viene effettuata sia in relazione alle previsioni ISTAT (livello provinciale e regionale) sia all'elaborazione su scala comunale dei dati ricavati dalla ricerca promossa da Regione Lombardia "Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento di suolo (LR 31/2014)" redatta da Polis e dal gruppo di ricerca CRESME.

L'elaborazione a livello comunale dei dati CRESME, riportata in relazione, vede il numero di famiglie di Cittiglio al 2023, pari a 1718, collocabile nello scenario medio CRESME al 2033; il piano, tuttavia, ritiene che lo scenario alto sia il più verosimile (il che significherebbe un tasso di crescita annua pari allo 0,026%).

PREVISIONI POPOLAZIONE CRESME			
Proiezioni anno 2033	SCENARIO basso	SCENARIO centrale	SCENARIO alto
Popolazione	3664	3746	3845
Famiglie	1691	1725	1765

Tabella elaborata in Relazione Generale pag. 83

A valle di queste considerazioni il piano prevede una crescita possibile di 60 famiglie nel decennio 2023-2033 (pari allo 0,034% annuo).

Ragionando in termini di alloggi, al numero di 60 alloggi valutati necessari ad ospitare le future famiglie viene sommato il numero di

abitazioni da adibire ad altri usi che, raffrontato con i dati dell'Agenzia delle Entrate, viene calcolato in 21 unità. Per il fabbisogno frizionale del mercato immobiliare vengono considerate ulteriori 29 unità (in base al numero di compravendite, fonte dati OMI).

Infine, l'analisi dei dati sugli alloggi vuoti o inutilizzati ha portato a stimare che circa 30 abitazioni potranno essere parte dell'offerta residenziale del piano (considerando invece circa 643 abitazioni utilizzate come seconde case o comunque non messe sul mercato, cfr tabella sotto).

Patrimonio edilizio anno 2023					
Anno	Totale Unità immobiliari (*)	N° alloggi occupati (**)	N° alloggi vuoti	Seconde case	Nuclei familiari
2023	2401	1698	202	501	1718

(*) Dato richiesto all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare ed ultimo ricevuto (non comprensivo delle Unità immobiliari in categoria A10)

(**) Dato comunicato dal comune di Cittiglio

La domanda residenziale prevista dal piano è quindi, in totale, pari a **110 abitazioni per i prossimi 10 anni, portata cautelativamente a quota 100, cui vengono sottratti 30 alloggi vuoti disponibili, portando il fabbisogno a 70 alloggi.**

Un ultimo dato proposto è riferito alla volumetria media delle abitazioni, ottenuta dal confronto dei dati DbT con i dati ricavati dall'agenzia dell'entrate. Il valore ottenuto è pari 67 mq/ab (pari a 200 mc/ab, piuttosto distante dal parametro regionale di riferimento pari a 150 mc/ab).

A fronte del fabbisogno, il piano propone un'offerta residenziale di progetto per circa 25 nuovi alloggi (pari 55 abitanti, considerando 2,16 componenti per famiglia): 11 all'interno del DdP e 14 con le previsioni del PdR. Le restanti (70-25) 45 abitazioni *potranno trovare superfici disponibili all'interno del TUC nei lotti liberi a edilizia diretta.*

Considerando che non tutti gli alloggi saranno ad uso residenza, il piano stima una popolazione insediabile pari a circa 195 abitanti in dieci anni.

Considerazioni

Visto quanto sopra, si rileva in primo luogo che il piano ha utilizzato il metodo proposto dal PTR per il calcolo del fabbisogno residenziale, riferito al numero delle famiglie.

Tuttavia, riferendoci agli scenari elaborati dal CRESME citati dal piano e applicando i coefficienti di crescita riferiti all'ATO Conca dei Laghi, si può verificare quale scenario possa essere più verosimile tra quelli proposti a suo tempo dall'indagine regionale per l'anno 2023: dalla tabella sottostante si vede che la popolazione reale ISTAT al 2023 è identica allo scenario basso e inferiore agli altri, per cui, anche per le proiezioni future, lo scenario più verosimile sembra quello basso o quello centrale.

Anno 2023	Dato ISTAT reale	Dato proiezione Cresme		
		Scenario basso	Scenario centrale	Scenario alto
popolazione	3833	3817	3892	3976
famiglie	1716	1716	1747	1780

Tabella elaborata da Provincia

	Dato proiezione Cresme – Scenario centrale									
anno	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
popolazione	3887	3881	3873	3865	3856	3846	3837	3816	3816	3805
famiglie	1749	1751	1753	1754	1755	1756	1756	1756	1755	1754

Tabella elaborata da Provincia

Pur condividendo la difficoltà di prevedere il fabbisogno residenziale in contesti così locali, anche semplificando riferendosi all'ultimo decennio, si vede come il comune di Cittiglio sia rimasto sostanzialmente stabile nel numero di famiglie: la scelta dell'ipotesi a maggiore crescita di popolazione dovrebbe, pertanto, trovare argomentazione nella lettura di elementi di potenziale discontinuità delle dinamiche in atto o supporto in politiche di piano volte ad una maggiore attrattività del territorio comunale.

Un altro rilievo riguarda il calcolo della superficie media delle abitazioni: considerando i dati OMI riportati nella relazione di piano (tabella a pagina 87), la superficie media delle abitazioni più diffuse risulta di circa 130 mq, decisamente inferiore a quella utilizzata. Tale scelta, insieme alla generale conferma degli indici minimi del PGT 2016 porta, sostanzialmente, a confermare il dimensionamento del piano 2016.

In merito all'offerta si nota che per alcuni ambiti residenziali (AC2, AC4-R e AC5-R) non vengono quantificati gli abitanti insediabili, così come non vengono indicati gli abitanti/alloggi in corso di attuazione nei piani in itinere.

La verifica del dimensionamento di piano rispetto agli obiettivi quantitativi di sviluppo dovrà, pertanto, essere perfezionata considerando tutta l'offerta prevista nel DdP e nel PdR e chiarendo i criteri di stima dei 45 alloggi reperibili nel TUC.

Ciò permetterà di valutare gli effetti degli obiettivi quantitativi di sviluppo in termini di sostenibilità e coerenza con l'effettivo fabbisogno residenziale (anche considerando la popolazione fluttuante che, nel caso di Cittiglio, considerato polo attrattore dal PTCP, potrebbe incidere sul fabbisogno e che si invita, pertanto, ad integrare) ed eventualmente anticipare anche solo parte delle riduzioni di consumo di suolo in parziale attuazione della L.r. 31/14.

Il fabbisogno per altre funzioni e l'offerta di piano

Il piano riporta che, stante la posizione privilegiata rispetto al sistema di interconnessione viario e ferroviario sono state rilevate, rispetto alla domanda esogena, esigenze di riconversione delle strutture esistenti in stato di abbandono o di sottoutilizzo produttivo con altre funzioni riconducibili sempre all'ambito economico (commercio terziario e servizi). Ciò ha permesso di ipotizzare, per i prossimi dieci anni, una ripresa di tale settore.

Pertanto, il piano ha rivisto il contenuto normativo consentendo la possibilità di recuperare, anche per diversi usi, aree e capannoni attualmente non utilizzati o sottoutilizzati, con la possibilità di contenuti adeguamenti volumetrici, confermando le aree produttive come individuate dal piano 2016, senza prevedere nuovi interventi in aree libere.

Viene fatta anche una ricognizione delle superfici territoriali destinate a insediamenti industriali, artigianali, commerciali che risultano, ad oggi, pari a 190.670 mq, mentre l'offerta di piano si attesta sui 5000 mq su suolo urbanizzato (AC8 e AC9R).

5.7 Consumo di suolo

La Carta del Consumo di suolo

Il nuovo PGT propone le due tavole della Carta del consumo di suolo: una riferita al 2014 (DdP 10a) e una allo stato 'attuale' in variante (DdP 10b), redatte correttamente secondo le definizioni e i criteri del PTR, suddividendo l'intero territorio comunale nelle tre categorie di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale⁵. È inoltre presente la carta del BES (DdP 13) corredata da una tabella che quantifica il bilancio anche in relazione ai valori qualitativi dei suoli. L'analisi svolta per la valutazione della qualità dei suoli risulta molto approfondita, valutando sia il valore agricolo, sia il valore ecologico sia il valore paesaggistico. Il piano inserisce, anche, il calcolo del suolo utile netto e dell'indice di compromissione paesaggistica. In generale, si suggerisce di verificare la carta nel rispetto dei seguenti criteri:

- le aree libere edificabili del TUC, se intercluse e con superficie inferiore a 2.500 mq, rientrano nella superficie urbanizzata e non nella superficie urbanizzabile
- le pertinenze recintate (giardini) sono da considerarsi superficie urbanizzata;

Il Bilancio Ecologico del Suolo (BES)

Il piano riporta il Bilancio Ecologico del Suolo cui partecipano due sole aree in restituzione, pari a una superficie totale di circa 2170 mq, come riportato dal piano. Tuttavia, si suggerisce di verificare l'area n. 34 che non sembra coerente con le tavole 10a e 10b.

Il Bilancio, tuttavia, richiamando quanto già evidenziato al paragrafo 5.1 in relazione al tessuto extraurbano "Aree florovivaistiche" normato dall'art. 31 del PdR, per le ragioni già esposte, non risulta soddisfatto.

Aree della rigenerazione

La rigenerazione urbana è definita come *"l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano"*⁶

Le aree della rigenerazione devono avere principalmente lo scopo di ridurre il consumo di suolo e la riqualificazione del territorio e devono essere classificate, ai fini della loro rigenerazione, anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico.

Dai dati provinciali risulta che l'Amministrazione comunale ha provveduto ad approvare, in attuazione della LR 18/2019 e come previsto dall'art. 8-bis della LR 12/2005, gli indirizzi e i provvedimenti in merito alla rigenerazione urbana (Delibera di Consiglio n. 20 del 30/06/2021) in cui viene individuata una specifica area della rigenerazione, suddivisa nel nuovo piano negli ambiti AC4-R e AC5-R, riportate correttamente sulla Carta del Consumo di Suolo. Il Piano riconosce altri due ambiti di rigenerazione, AC7-R e AC9-R, ma nelle schede di tutti gli ambiti individuati non sembrano essere previsti i riconoscimenti incentivati ex LR 18/19, pur previsti dalle norme del PdR. Si ritiene pertanto utile un chiarimento circa le previsioni relative ad aree e ambiti di rigenerazione, urbana e/o territoriale, distinguendo specificatamente le varie politiche di intervento, incentivazione e semplificazione da adottare sulle varie aree individuate.

⁵ 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 LR 12/2005)

⁶ Ex art. 2 c.1 della LR 31/14 così come modificata dalla recente LR 18/19 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"

6 NOTE

Dalla verifica effettuata emerge che gli elaborati della VAS di nuovo PGT sono stati redatti utilizzando il confine comunale concordato dal Comune al termine delle riunioni con i comuni contermini (Gemonio nel 2023 – Brenta, Caravate, Castelveccana e Laveno Mombello nel 2025).

Tuttavia, si segnala che le tavole del PGT, tra il comune di Cittiglio e Caravate, pur avendo tracciato il limite concordato, riportano un azionamento incompleto, lasciando di fatto alcune zone “bianche”.

Si evidenzia che, secondo le disposizioni dell'art. 13, comma 8, della l.r. 12/2005, Cittiglio fa parte dei comuni interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale (definiti dall'art. 20 della l.r. 12/2005 e descritti nel Documento di Piano del PTR al cap. 3.2), ed è pertanto tenuto alla trasmissione a Regione Lombardia degli atti del PGT, o sue varianti, per la verifica di compatibilità del documento di piano.

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](#).

7 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, in merito alle scelte operate, emerge un nuovo PGT che ricalca sostanzialmente il piano precedente, confermandone obiettivi e strategie attraverso una ridefinizione di alcune previsioni e del tessuto urbanistico. In relazione alla sostenibilità del piano, si rilevano criticità relative alla determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT rispetto all'offerta e all'effettivo fabbisogno residenziale.

Rispetto alla coerenza con i criteri per riduzione del consumo di suolo del PTR e con la L.r. 31/14, il nuovo piano, in ragione della specifica disciplina di cui all'art 31 del PdR, non dimostra di garantire un Bilancio Ecologico del Suolo uguale o inferiore a zero, risulta, pertanto, necessario verificare e riformulare il BES, considerando quanto evidenziato ai paragrafi 5.1 e 5.7.

Per quanto attiene alla valutazione dell'incidenza del piano sulla Rete Natura 2000 si rimanda alla specifica Valutazione che potrà essere espressa a seguito del parere dell'Ente Gestore.

Varese, 15/01/2026

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Dott.ssa Lorena Perri

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson

ALLEGATO PARERE ATO



Servizi Idrici

Funzionario incaricato
Ing. Monica Filpa
Tel. 0332 311703

12 gennaio 2026
Protocollo n. <PEC>

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

istituzionale@pec.provincia.va.it

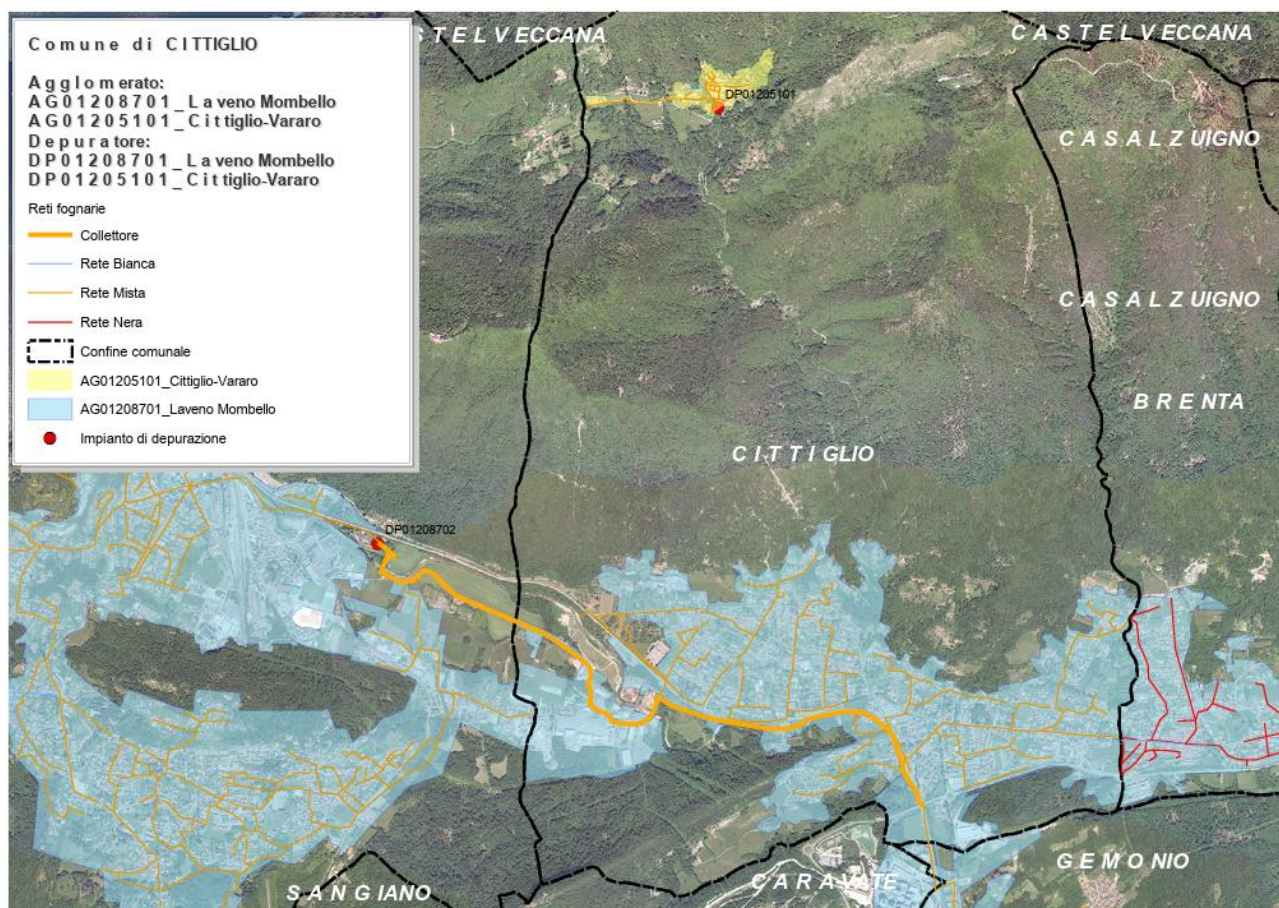
INVIATA TRAMITE PEC

Oggetto: Parere Ufficio d'Ambito VAS – Nuovo documento di piano - con variante PdR e PdS – Comune di Cittiglio

Con riferimento alla documentazione depositata relativamente alla VAS per il Nuovo documento di piano - con variante PdR e PdS del comune di Cittiglio, preso atto del parere del gestore del SII Alfa S.r.l. (prot. ATO n. 5680 del 22/12/2025) e del gestore Lereti S.p.A. (prot. ATO n. 5 del 07/01/2026), si fanno presenti le seguenti osservazioni.

Il territorio del comune di Cittiglio ricade all'interno degli agglomerati

- AG01208701_Laveno Mombello, servito dall'impianto DP01208701_Laveno Mombello, con potenzialità massima di trattamento di 30.000 AE e 17.035 AE trattati.
- AG01205101_Cittiglio-Vararo, servito dall'impianto DP01205101_Cittiglio-Vararo, con potenzialità massima di trattamento di 200 AE e 188 AE trattati.



Agglomerati in Cittiglio

I criteri e obiettivi del nuovo Documento di Piano del comune di Cittiglio, che si pongono in continuità con il piano precedente, sono i seguenti:

- Criteri volti alla salvaguardia del sistema rurale/agricolo e alla valorizzazione ambientale
- Obiettivi di tutela del paesaggio
- Criteri /obiettivi per preservare gli ecosistemi e la rete ecologica
- Criteri volti alla rigenerazione urbana valorizzazione del patrimonio edilizio
- Criteri per favorire la compatibilità delle attività primarie, secondarie e terziarie con l'ambiente urbano, in vista di un miglior sviluppo del sistema socio-economico
- Criteri per migliorare la dotazione di servizi e l'offerta di opportunità ai cittadini
- Obiettivi per la rigenerazione

Il Piano prevede un incremento di 195 abitanti (portando gli abitanti di Cittiglio al 2033 a 4.028). La capacità insediativa derivante dagli Ambiti di Trasformazione (AT) e dagli Ambiti di Completamento (AC), per i quali è specificato un incremento volumetrico, è di 55 abitanti teorici (equivalenti a circa 25 alloggi).

Gli abitanti non previsti dalle specifiche aree (ovvero la differenza tra i 195 abitanti di fabbisogno e i 55 insediabili negli AT/AC) vengono allocati principalmente nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC), attraverso interventi che non prevedono il consumo di nuovo suolo, ma la rigenerazione e il recupero dell'esistente.

Gli Ambiti di Trasformazione (AT1, AT 2a-2b, AT 3) risultano essere tutti a destinazione residenziale e sono compresi nell'agglomerato AG01208701_Laveno Mombello. In questi ambiti si prevede di insediare 24 abitanti.

Gli Ambiti di Completamento risultano essere tutti a destinazione residenziale tranne AC8 (commerciale/terziario) e AC9R (multifunzionale/terziario). Tutti gli Ambiti di Completamento risultano essere compresi nell'agglomerato AG01208701_Laveno Mombello. Negli ambiti residenziali si prevede di insediare 31 abitanti.

Si rileva una discrepanza tra quanto riportato nel Documento di Piano e nel Rapporto Ambientale, in cui, per l'ambito AC2, non si prevede l'insediamento di abitanti nel Documento di Piano, mentre nel Rapporto Ambientale si prevede 1 abitante teorico.

Si osserva che, per gli ambiti a destinazione diversa dal residenziale o in quelli in cui è prevista mixité funzionale, non è stata effettuata la valutazione degli abitanti equivalenti derivanti dall'attuazione delle previsioni.

Si osserva che, per l'agglomerato AG01208701_Laveno Mombello che recapita al depuratore DP01208701_Laveno Mombello, la capacità residua è sufficiente per sostenere le previsioni di Piano indicate, così come valutato nel Rapporto di Piano a pagg. 134 e 135, anche se non sono stati dettagliati gli AE da funzioni diverse dal residenziale.

Si rileva che sono state effettuate, sempre a pagina 135 e 136 del RA, valutazioni sulla sostenibilità dell'approvvigionamento idrico.

Si fa presente che, pur non essendoci previsioni di trasformazione nelle aree incluse nell'agglomerato AG01205101_Cittiglio-Vararo, servito dall'impianto DP01205101_Cittiglio-Vararo, è necessario monitorare puntualmente gli incrementi di carico derivanti dallo sviluppo del tessuto urbano consolidato, in quanto l'impianto risulta essere arrivato in prossimità del limite massimo di trattamento. Si chiede pertanto di comunicare sempre contestualmente sia allo scrivente Ufficio d'Ambito, sia al Gestore Alfa qualsiasi trasformazione urbana che determini una variazione di abitanti equivalenti in modo da poter monitorare nel tempo il carico effettivamente gravante sugli impianti di depurazione.

A tal proposito si fa rilevare che, sia nel Documento di Piano, sia nel Rapporto Ambientale, (pagine 39 e 103 del DdP e 87 del RA), si riporta erroneamente che il carico attualmente trattato dal depuratore di Cittiglio-Vararo sia di 40 AE, mentre risulta essere pari a 188 AE.

Si rileva che lo studio geologico recepisce il R.R. 07/2017 relativo all'invarianza idraulica, così come le norme geologiche di piano (art. 7); queste ultime prevedono altresì il collettamento degli scarichi idrici e/o dei reflui in fognatura (CO) come intervento di tutela.

Il Rapporto Ambientale e la Componente Geologica stabiliscono infatti criteri per la tutela delle risorse idriche e il controllo degli scarichi, per le zone di tutela assoluta (ZTA) e di rispetto idropotabile (ZR), in particolar

modo prevedono che la realizzazione di nuove fognature nelle ZR deve garantire un sistema a tenuta bidirezionale (dall'interno verso l'esterno e viceversa) e deve recapitare all'esterno dell'area. In generale, si deve evitare la dispersione di acque meteoriche nel sottosuolo all'interno delle ZR, così come la realizzazione di vasche di laminazione o di prima pioggia.

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

“Con riferimento alla conferenza di servizi di cui all'oggetto, con la presente siamo a comunicare parere generale favorevole, per quanto di competenza da parte di Lereti S.p.a. non ci sono specifiche prescrizioni in merito alla variante generale tematica al piano delle regole e piano dei servizi del piano di governo del territorio vigente.”

Si riporta il parere del gestore della fognatura e della depurazione Alfa S.r.l.:

“A riscontro della convocazione della conferenza di valutazione di VAS del Piano di Governo del Territorio pervenuta in data 04.12.2025, preso visione del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica messi a disposizione, nonché degli elaborati di piano predisposti, si comunica che la società scrivente ha in gestione per il Comune di Cittiglio i servizi di fognatura e depurazione.

In questa fase preliminare del procedimento che porterà alla redazione del nuovo 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 servizio di fognatura e depurazione all'interno del territorio comunale. Per quanto riguarda il servizio di depurazione, inoltre, si comunica che il territorio comunale del Comune di Cittiglio rientra all'interno dei seguenti agglomerati:

- “AG01208701_Laveno Mombello”, servito dall'impianto “DP01208702_Laveno Mombello”, che ha attualmente una potenzialità massima di trattamento di 30.000 AE;*
- “AG01205101_Cittiglio-Vararo”, servito dall'impianto “DP01205101_Cittiglio-Vararo”, che ha attualmente una potenzialità massima di trattamento di 200 AE.*

Tuttavia, è possibile fornire alcune indicazioni e suggerimenti di carattere generale, da tenere in considerazione nelle successive fasi di attuazione dello strumento urbanistico generale.

Analizzate le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole, per quanto concerne gli ambiti di trasformazione, completamento e di riassetto urbanistico, si segnala quanto segue:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE:

- AT1: L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative;*
- AT2a: Nei pressi dell'ambito risulta la presenza del servizio di fognatura, pertanto, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare la possibilità/necessità di estensione della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative;*
- AT2b: L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale*

possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative;

- *AT3: L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative. Si rileva il passaggio all'interno dell'area, di tubazioni della rete fognaria che possono dar luogo a possibili interferenze con la futura edificazione.*

AMBITI DI COMPLETAMENTO:

- *AC1: L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative;*
- *AC2: L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative. Si segnala, inoltre, che l'area risulta parzialmente interessata da "Zona di rispetto delle captazioni d'acqua ad uso idropotabile";*
- *AC3: Nei pressi dell'ambito risulta la presenza del servizio di fognatura, pertanto, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative. Si segnala, inoltre, che l'area risulta collocata all'interno di una "Zona di rispetto delle captazioni d'acqua ad uso idropotabile";*
- *AC4: L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative;*
- *AC5: L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative.*
- *AC6: L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative;*
- *AC7: L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative;*
- *AC8: L'ambito risulta servito dal servizio di fognatura. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale*

possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative. Si segnala, inoltre, che l'area risulta parzialmente interessata da "Zona di rispetto delle captazioni d'acqua ad uso idropotabile";

- AC9: L'ambito risulta non servito dal servizio di fognatura, pertanto, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità/necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative.*

E' stata inoltre notata la presenza di aree libere edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato, per le quali si ritiene opportuno valutare la presenza e l'adeguatezza dei servizi in capo a questo gestore, prima del rilascio del titolo idoneo a edificare.

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.

Per quanto riguarda invece l'allacciamento alla pubblica fognatura, 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.

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 di maggior dettaglio saranno successivamente effettuate in sede di valutazione del parere preventivo in occasione dell'attuazione di ogni singolo ambito."

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

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

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