



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
DELLA VARIANTE AL PII IN VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA**
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 – PREMESSE

In data 24.02.2026 il Comune di Caronno Pertusella ha messo a disposizione¹, in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007 e DGR nn. 761/2010 e 3836/2012, la documentazione per la verifica di assoggettabilità a VAS della variante al PII (denominato PA 42) in variante al PGT² ubicato in Viale delle Cinque Giornate n. 1186, identificato nel PGT vigente come PA 42, al fine di renderlo ad esclusiva destinazione commerciale con diminuzione volumetrica rispetto al PII originario. Il procedimento per la redazione della variante è stato avviato con DGC n. 125 del 28.10.2025.

2 - CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le modifiche proposte nella presente istanza si riferiscono alla modifica della destinazione d'uso di un PII disciplinato dal PdR.

L'area interessata dalla proposta di Variante è identificata catastalmente, al N.C.E.U. di Caronno Pertusella al Foglio 2, Mappali 7043 (ex mappale 180/a), 7044 (ex mappale 180/b) e 1531 per una superficie complessiva di mq 2.690. Le modifiche riguardano sia le norme che l'elaborato azionamento del PdR. Dal punto di vista localizzativo, l'area risulta ubicata nel quadrante sud-est del territorio comunale racchiuso su tre lati del proprio perimetro da aree edificate private e sul lato est da un tracciato viabilistico di rango prioritario, v.le 5 Giornate.



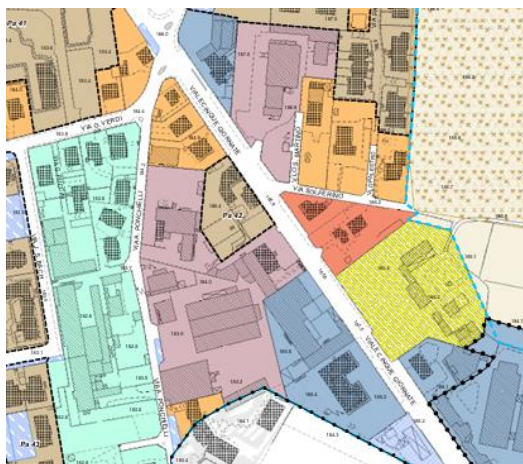
Estratto cartografico da RP - mappa catastale.

¹ Rif. PEC n. 63727 del 22.12.2025.

² Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 15.07.2019 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.6 in data 24.06.2020, acquisendo efficacia a tutti gli effetti.

Il RP specifica che in seguito alle modifiche economiche e sociali avvenute successivamente alla firma della convenzione urbanistica del PII attuale, sottoscritta in data 03/12/2008, si è reso necessario modificare le previsioni per adeguarle alle attuali esigenze.

Il PII denominato PA42 adottato, prevedeva una volumetria complessiva di mc 4.300 corrispondenti ad una SLP di 1.298 mq residenziali e 135 mq commerciali, con un mix funzionale composto per il 90,50% da residenza e il 9,50% da Terziario Commerciale. L'area individuata dal mappale 7044 pari a mq 632,50 è stata ceduta al Comune contestualmente la sottoscrizione della convenzione. Con la sottoscrizione della convenzione citata in premessa è stata monetizzata (cfr. art. 4) una superficie pari a mq 534,68 al fine del raggiungimento dello standard fissato per legge.

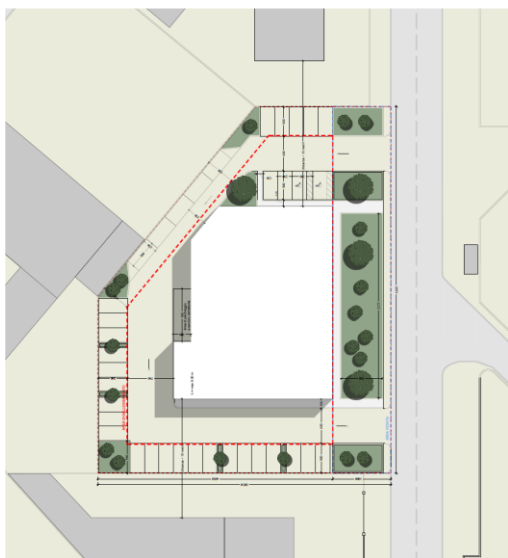


Piani Attuativi in esecuzione (art. 14 comma 1 Nta)

Estratto cartografico tavola PdR 3.2.1D vigente _ Giugno 2013 e Ottobre 2021

Con la varinante si propone di modificare la destinazione d'uso del PII con l'insediamento di n. 2 attività commerciali per una SLP complessiva di circa 800 mq, in particolare:

- una media struttura di circa 600 mq complessivi;
- un esercizio di vicinato di circa 200 mq.



Estratto planimetria e inserimento planivolumetrico – Rapporto Preliminare

Il RP specifica che la soluzione proposta, prevede un unico edificio commerciale/terziario sviluppato su un solo piano, con un'altezza massima di circa 9,00 mt.

Ad est l'edificio è posizionato a confine con l'area ceduta tramite convenzione.

I parcheggi necessari alle attività commerciali (n. 35 posti auto più n. 2 posti auto dedicati ai disabili) sono posizionati sul margine dell'area di intervento.

L'ingresso e l'uscita dal parcheggio dei clienti sono mantenuti separati su v.le Cinque Giornate (SS233). La circolazione all'interno del parcheggio è prevista a senso unico e verrà utilizzata anche dai mezzi necessari alle attività commerciali per il carico e scarico. L'area da cedersi al Comune come stand, sarà sistemata a verde come si può vedere anche dalla planimetria, ed è di dimensione uguale a quella del vigente PA.

Il RP definisce i margini tipologici di esercizio entro cui può collocarsi l'intervento, essi sono:

- P4.1: commerciale non alimentare di prossimità/specializzato (uno o più esercizi);
- P4.2: eventuale alimentare di taglio contenuto, compatibile con i limiti dimensionali (unità ≤ 600 mq) con logistica dedicata.

Sempre il RP specifica che la valutazione degli impatti (mobilità, rumore, rifiuti) è svolta considerando scenari alternativi e assumendo, per ciascun fattore ambientale, lo scenario cautelativo coerente con detti margini tipologici; le relative condizioni gestionali e di mitigazione sono indicate nei capitoli di valutazione e nelle matrici di screening.

Il RP specifica che lo studio di sostenibilità ambientale verrà esteso a tutte le fasi del progetto con l'obiettivo di minimizzare in particolare le emissioni di CO₂. Il progetto svilupperà quindi uno studio per verificare materiali e modalità costruttive a basso impatto energetico.

L'analisi condotta dal RP sul progetto, supportata dalle matrici di screening e dal quadro delle misure di mitigazione e compensazione, ha verificato la natura e l'entità dell'impatto ambientale connesso all'intervento di variante del PII. La conclusione dell'analisi proposta entro il RP è che gli effetti attesi non risultano significativi e sono pienamente mitigabili attraverso le misure previste dalle normative vigenti. L'intervento, specifica lo stesso RP, non genererebbe impatti tali da richiedere una più approfondita Valutazione Ambientale Strategica.

3 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

3.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

3.2 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.

4 - ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

In riferimento ai criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi definiti all'Allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.07, rispetto alle caratteristiche della Variante, *punto 1 dei criteri regionali*, e riguardo alle caratteristiche degli effetti e delle aree interessate, *punto 2 dei criteri regionali*, si riportano le seguenti osservazioni.

Rispetto alle caratteristiche della Variante non si rileva una influenza potenzialmente significativa rispetto alla pianificazione di competenza, si rimanda alla verifica della normativa regionale di settore (in particolare per quanto riguarda la tipologia commerciale) da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto attiene alle caratteristiche degli effetti e delle aree interessate (*punto 2 dei criteri regionali*), per le quali è di esclusiva competenza comunale verificare il diverso ruolo delle aree all'interno delle più ampie politiche di governo del territorio e per le quali è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti che la normativa pone in capo al Comune, si riportano a seguire, le osservazioni dell'Ente declinate nelle diverse tematiche.

Il Rapporto Preliminare, nel paragrafo dedicato agli *Aspetti Socioeconomici* riconosce alcune possibili criticità valutando che *la sostenibilità complessiva dell'intervento dipenderà dalla capacità di orientare l'offerta verso settori non in conflitto con gli esercizi esistenti, di integrare adeguate misure di mitigazione del traffico e di qualificare lo spazio urbano con servizi e attrezzature accessibili alla comunità. In questo equilibrio si gioca la possibilità che la trasformazione da residenziale a commerciale si traduca in*

un'opportunità di sviluppo territoriale condiviso, piuttosto che in un elemento di squilibrio per il quale è stata verificata la coerenza con le strategie sovraordinate in fase di VAS.

Con riguardo alla componente **paesaggistica**, rispetto agli argomenti riferiti agli art. 65-68 del PTCP (ambiti di rilevanza paesaggistica, centri storici e viabilità storica), non si osservano elementi di criticità e la variante risulta in linea con gli indirizzi del Piano provinciale. Il PII ricade nell'ambito geografico n.1 "la Lura – Saronno" e non risulta soggetta a vincoli paesaggistici né si osserva la presenza di specifiche criticità (rif. carta PAE 1 "Paesaggio – carta delle rilevanze e delle criticità");

Rispetto alla **componente ecologica**, il PII in argomento non è interessato da Rete Ecologica di livello Provinciale e Regionale e non presenta interferenze con esse. Con riguardo all' Allegato F (modulo per lo screening di incidenza) allegato alla documentazione di variante, la Provincia di Varese, visto anche il parere dell'ente Parco delle Groane, gestore dei siti presi in esame, si esprimerà in merito alla *verifica di esclusione dalla VinCA* ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE e dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997.

Nessuna rilevanza emerge in tema di **infrastrutture e gestione e tutela delle risorse idriche**, rispetto al tema del **recapito dei reflui** si rimanda all'Allegato della presente istruttoria trasmesso dall'Ufficio d'Ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Varese (rif. PEC n. 11165 del 05.03.2026);

Dal **punto di vista geologico** si rammenta al Comune che la Variante dovrà essere corredata anche da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"³ che con essa andrà adottato e approvato. Si condivide con il RP che l'area del PII oggetto di variante non si sovrappone ad aree di dissesto o allagabili che riguardano il Torrente Lura localizzato più a ovest dell'intervento (da servizio cartografico provinciale l'area allagabile generata dal Lura, risulta distanziata dal PII in argomento, di circa 170 metri). Si prende infine atto che entro il RP viene specificato che le diverse carte valutate ai fini del RP (carta dei vincoli, carta di sintesi e carta della fattibilità geologica delle azioni di piano, carta PAI e P.G.R.A), allegate all'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, non prevedono vincoli particolari per l'area interessata.

Con riguardo alla tematica **viabilità**, il PII risulta adiacente ad una strada comunale "Varesina" (ex SS 233) ai sensi dell'art. 4 comma 4 del DPR 495/92⁴.

Il RP specifica che per la stima del traffico generato dalle due strutture di vendita proposte dalla variante in esame si è fatto riferimento ai coefficienti della normativa regionale lombarda (DGR XII/1699 e precedenti DGR X/1193), che individuano valori di attrazione veicolare oraria in funzione della superficie di vendita e della tipologia merceologica.

Applicando tali coefficienti, il RP restituisce una stima pari a 98/ veicoli/h così suddivisi:

- per l'attività alimentare di 400 mq si stima un traffico pari a 80/100 veicoli/h (a seconda del giorno della settimana);
- per l'attività non alimentare di 200 mq si stima un traffico pari a 18/30 veicoli/h.

Il RP applica anche coefficienti più alti (cautelativamente data la vicinanza del PII con comuni considerati in *zona critica*) arrivando a stimare circa 115/156 veicoli/h. Si specifica che tali valori vanno ripartiti in ingressi e uscite.

Si prende atto delle stime fatte utilizzando il coefficiente sopradescritto nonché delle conclusioni fatte secondo cui *"le due strutture di vendita determinano un incremento di flussi pari a circa 98 veicoli/h nel picco feriale e 130 veicoli/h nel picco festivo, valori che restano contenuti e compatibili con il contesto urbano. (...) l'intervento appare quindi sostenibile sotto il profilo della mobilità, a condizione di mantenere un controllo puntuale sulla gestione delle soste e delle consegne. (...) la variante oggetto di verifica non incrementa la quantità dei nuovi veicoli rispetto alla destinazione anche residenziale del precedente PII e pertanto non comporta possibili aumenti del traffico veicolare (...)".*

Considerando tuttavia l'importanza dell'asta viaria in oggetto, che presenta flussi di traffico rilevanti, si ritiene opportuno che venga effettuata una simulazione dello stato di progetto, previa esecuzione dell'indagine dello stato di fatto con opportuni rilievi del traffico nell'area oggetto di intervento.

A riguardo, si richiamano gli indirizzi per la pianificazione comunale del PTCP, in particolare l'art. 18 comma 2, che recita come segue: *"Sulla base della documentazione conoscitiva di cui al comma precedente, i Comuni valutano la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete viaria, verificando la capacità delle reti esistenti e di progetto rispetto ai flussi di traffico esistenti, incrementati con la stima di quelli*

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

⁴ Art.4 DPR 495/92 *"I tratti di strade statali, regionali o provinciali, che attraversano i centri abitati con popolazione superiore a diecimila abitanti, individuati a seguito della delimitazione del centro abitato prevista dall'articolo 4 del codice, sono classificati quali strade comunali con la stessa deliberazione della giunta municipale con la quale si procede alla delimitazione medesima."*

derivanti dalla capacità insediativa aggiuntiva di piano, valutata come sommatoria degli effetti di tutti gli interventi previsti, con riferimento all'ambito gravitazionale degli stessi."

5 - NOTE

In relazione al procedimento in corso, si segnala che detta Variante non è soggetta a valutazione di compatibilità con il PTCP, fatte salve eventuali modifiche, discendenti dal processo di VAS in corso, che dovranno essere debitamente segnalate e valutate.

Da ultimo si informa che la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale, relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione della variante al PGT (referente Ufficio SIT, telefono 0332.252834).

6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Visti gli esiti dell'istruttoria non si rilevano elementi di influenza sulla pianificazione provinciale o criticità di scala vasta; si rimandano all'Autorità Competente le valutazioni relative agli effetti potenzialmente significativi alla scala locale, in particolare sulla viabilità.

Varese, 25.03.2026

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Dott.ssa Samuela Farina

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

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