



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
VARIANTE GENERALE (NUOVO DOCUMENTO DI PIANO) DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI BISUSCHIO**

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 Bisuschio, in data 23.05.2025, ha messo a disposizione¹ la documentazione inerente al processo di VAS della variante al PGT²: in particolare si tratta della revisione generale del PGT³ che può essere considerata come la redazione di un nuovo Documento di Piano a Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR n. 31/2014. La Provincia è chiamata a partecipare al processo di valutazione ambientale del suddetto strumento urbanistico.

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 PTR⁴ 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

La scelta operata dall'Amministrazione Comunale è stata quella di procedere a una revisione generale dello strumento urbanistico comunale - ex comma 4 dell'art. 5 della L.R. 31/2014 - per rispondere a particolari esigenze urbanistiche sopravvenute nonché a modifiche e integrazioni normative (anche in recepimento di disposizioni normative intervenute), ovvero: ridurre il consumo di suolo, efficientare ed affinare l'apparato normativo al fine di agevolare le procedure di attuazione del Piano, valorizzare i tessuti con puntuali revisioni qualitative utili a garantire le necessità del contesto locale espresse dal territorio e aggiornare alcune trasformazioni territoriali senza incremento nel peso insediativo.

¹ Rif. nota PEC n. 28000 del 26.05.2025 con la quale si convoca anche la Conferenza VAS per il giorno 08.07.2025.

² Il PGT risulta approvato con DCC n. 25 del 22.04.2009 e pubblicato su BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 6 del 10.02.2010. Con DCC n. 13 del 12.03.2019 è stata prorogata la validità del DdP. Il procedimento di revisione del PGT è stato avviato con DGC n. 29 del 10 giugno 2020 e con il medesimo atto è stato dato avvio alla correlata procedura di VAS, è seguita la DGC n.33 del 14.05.2025 con la quale sono state rinominate le Autorità Competente e Procedente per la VAS.

³ Come esplicitato nella relazione alla LR n. 18/2019, art. 10, comma 1, e-bis i termini "Variante generale o parziale del PGT" vengono sostituiti con la denominazione corretta e prevista dalla LR n. 12/2005: "nuovo Documento di Piano" e/o "Variante" (considerato che nella LR 12/05 non sono contemplati i termini generale e parziale riferiti alle Varianti di PGT). Nel caso di specie, il nuovo Documento di Piano consente il riavvio dei termini di validità quinquennale previsti dall'art. 8, comma 4, della LR n. 12/2005 in quanto presenta una nuova determinazione degli obiettivi di sviluppo.

⁴ 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).

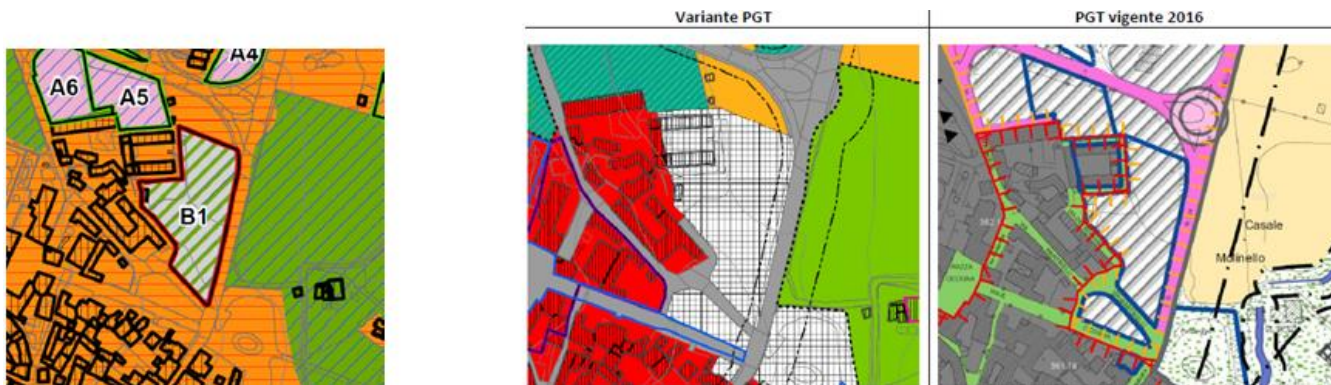
Gli obiettivi individuati in prima istanza per la revisione del PGT di Bisuschio riprendono gli indirizzi strategici declinati dalle direttive regionali in termini di contenimento del consumo di suolo e di promozione del recupero del patrimonio edilizio dismesso, in chiave di opportunità per la rigenerazione urbana.

Il nuovo PGT opera, quindi, secondo obiettivi così riassumibili:

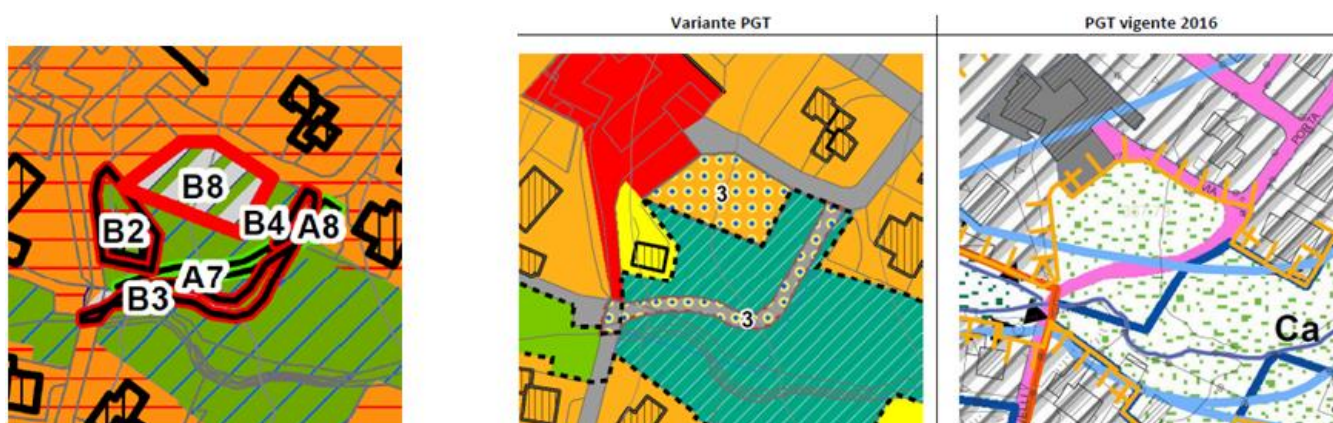
- redigere il nuovo Documento di Piano in coerenza con le necessità territoriali emergenti;
- migliorare la compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni attese, mediante la riduzione delle previsioni insediative inesprese del DdP nonché mediante lo stralcio di previsioni insediative anche del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi ritenute non strategiche;
- coerenza delle previsioni insediative ed ambientali con i dettami del PTR con adeguamento degli ambiti di trasformazione del DdP anche in funzione della verifica del trend demografico atteso;
- verifica del bilancio ecologico anche per gli ambiti del PdR e del PdS entro un'ottica di valorizzazione degli areali agro-naturali;
- favorire le operazioni di rigenerazione urbana finalizzate al recupero e riqualificazione dell'esistente tessuto edilizio;
- efficientare ed aggiornare l'apparato normativo vigente, al fine di agevolare le procedure di attuazione del piano medesimo ed affinare l'apparato normativo del PdR e del PdS anche alla luce delle esperienze applicative del Legislatore nazionale dei modelli incentivati e compensativi;
- valorizzare i tessuti con puntuali revisioni qualitative, utili a garantire le necessità del contesto locale espresse dal territorio e aggiornare talune trasformazioni territoriali privilegiando gli interventi di completamento del tessuto insediativo che determinano un minore impatto sull'ambiente e sul paesaggio, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo;
- sviluppare ed efficientare il sistema produttivo primario, secondario e terziario, valorizzando le aree a maggiore vocazione con un approfondimento particolare alla viabilità ed alle relazioni con il territorio, anche in ottica di recupero di strutture e settori necessitanti di riqualificazione;
- aggiornare il PdS e quello dei sottoservizi, verificando le previsioni dotazionali in termini quantitativi e qualitativi, rispetto alle esigenze che la popolazione locale esprime;
- completare le previsioni viabilistiche in determinati settori critici dal punto di vista delle connessioni, del traffico veicolare, della sicurezza, efficientando il sistema infrastrutturativo;
- sviluppare la rete ecologica comunale (REC) attraverso analisi tese all'identificazione dei servizi ecosistemici utili alla riduzione delle minacce che generano l'aumento della pressione antropica;
- qualificare il sistema degli areali agro-naturali mediante un efficientamento del sistema boschivo, in correlazione con il vigente Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana del Piambello, e del sistema agricolo;
- qualificare le previsioni territoriali in funzione del sistema paesaggistico locale;
- aggiornare la componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT;
- coerenzare l'apparato normativo in funzione del Recepimento dell'Intesa riguardante l'adozione del regolamento edilizio tipo (DGR n. 695/2018);
- correggere eventuali errori materiali del PGT vigente e adeguare l'apparato regolatorio all'attuale normativa urbanistico-edilizia sovraordinata.

Il nuovo strumento urbanistico non prevede ambiti di trasformazione, sono però individuate n. 7 aree della rigenerazione e delle previsioni/modifiche che afferiscono al PdR e al PdS e che di seguito si elencano.

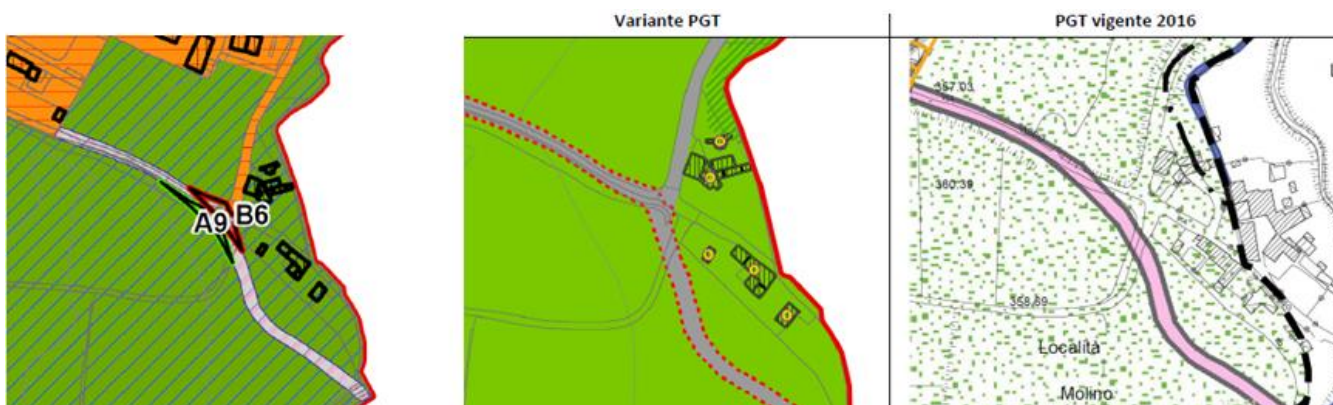
Ambito B1 – Via della Repubblica: Trattasi di previsione di nuovo edificio scolastico (asilo) entro un ambito intercluso all'urbanizzato. La disciplina urbanistica viene modificata rispetto al PGT vigente, in quanto in precedenza veniva prevista la realizzazione di un'area a servizi a verde.



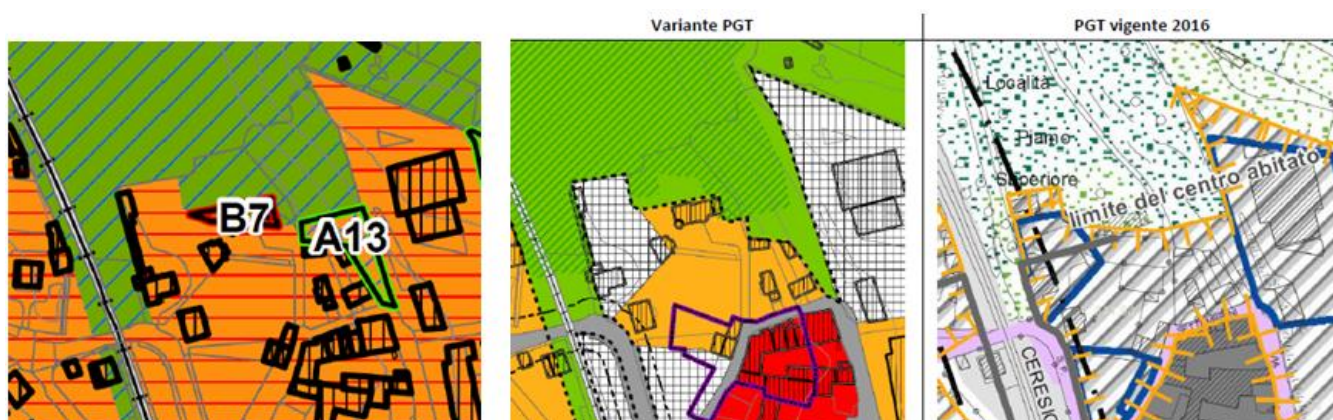
AMBITO B2 - Via Machiavelli e AMBITI B3-B4-B8 - Via Carlo Porta: l'ambito B2 trattasi di una presa d'atto di fabbricato esistente. Gli ambiti B3 e B4 vengono individuati come superficie stradale di progetto e l'ambito B8 è un completamento del tessuto della densificazione.



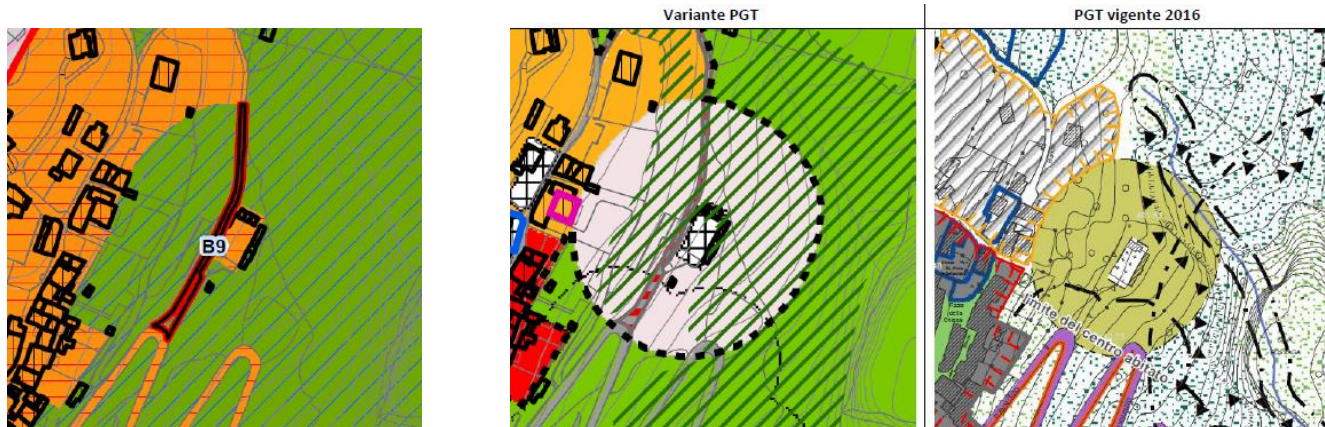
AMBITO B6 – Via Torquato Tasso: Trattasi di rettifica della superficie stradale in corrispondenza dell'incrocio con Via Ugo Foscolo, per rispettare l'asse viario esistente.



AMBITO B7 – Via Luigi Settembrini: Trattasi di mero errore materiale dell'azzonamento di Piano vigente che non aveva considerato la presenza di un edificio residenziale esistente; viene pertanto modificata la disciplina dell'area coerentemente allo stato di fatto (tessuto della densificazione - lotti edificati).



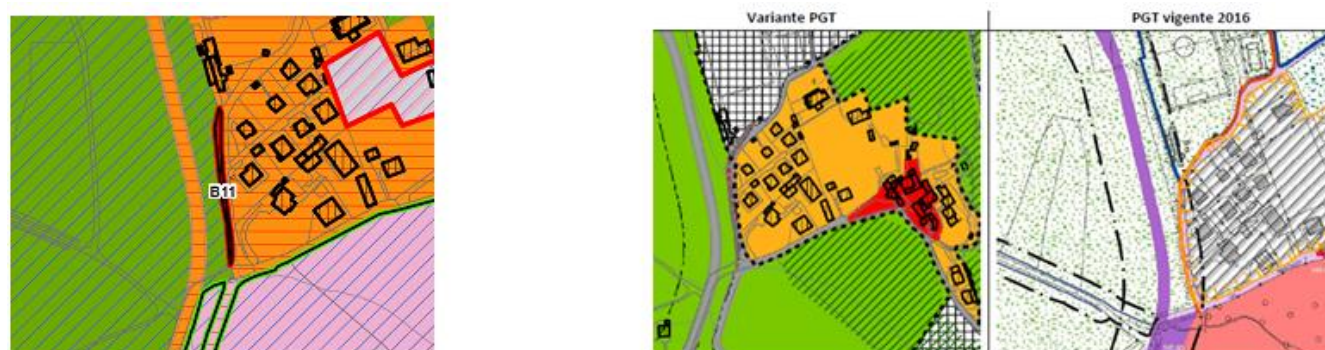
AMBITO B9 – Sedime di nuova viabilità del cimitero di Pogliana: consiste nella realizzazione del tratto stradale che porta al cimitero (strada oggi esistente ma sterrata).



AMBITO B10 – Trattasi di translazione del servizio precedentemente previsto nel settore A19. È aggiornata l'area a servizi individuata dal PGT vigente quale "aree per l'istruzione" ad "area verde e parcheggi pertinenziale agli edifici scolastici". Tale opera, con previsione di progettualità integrata verde-parcheggio concorre a garantire la permeabilità dei terreni per efficientare l'area di laminazione allontanando la previsione dall'asse del reticolo idrico presente sul lato est. Si specifica che trattasi di area standard non diversamente localizzabile in quanto a servizio del plesso scolastico e palestra.



AMBITO B11 - Allargamento del sedime stradale di Via F. Bonvicini. La modifica proposta consiste meramente in un limitato allargamento stradale in quanto il doppio senso di marcia è attualmente critico a causa del ridotto calibro stradale.



AMBITO B12 - Ambito di rigenerazione urbana n.7 / Ambito B12 Area impianto T.B.M srl: si tratta di un'area di rigenerazione urbana, quindi, allo stato di fatto urbanizzata ma sottoutilizzata. Il settore B12 fa parte della pertinenza dell'azienda ed è caratterizzato dalla presenza di elementi industriali (vasche di depurazione), inoltre, la recinzione delimita parte dell'area.



Il nuovo Piano introduce la categoria “Verde Privato Ecosistemico”, in risposta alla necessità di azionare specifiche parti del territorio relative a verde privato (giardini, prati incolti privati...) ad alto valore ecologico-ambientale. Tali settori territoriali risultano non edificabili (nemmeno per opere accessorie) e concorrono a qualificare ambiti della rete verde, ovvero aree verdi di connessione localizzate anche entro il TUC.

4 IL RAPPORTO AMBIENTALE

Il Rapporto Ambientale dopo aver descritto il percorso partecipativo e metodologico della VAS procede con l'analisi del contesto territoriale ed ambientale per poi attuare una valutazione degli effetti ambientali attesi e la verifica della coerenza esterna e interna del piano, concludendo con l'analisi di sostenibilità e la proposta di monitoraggio. Per quanto riguarda la coerenza esterna del nuovo PGT, il RA non evidenzia situazioni di criticità, tra obiettivi del PGT ed obiettivi di pianificazione sovraordinati. Viene valutato che il piano comunale non si pone in contrasto con il PTR e il PPR, *nel complesso la riduzione consistente del consumo di suolo concorre ad una maggior sostenibilità della Variante rispetto alle previsioni insediative originarie, anche in considerazione del fatto che la Variante evita di pregiudicare la continuità del tessuto agro-boschivo, valorizzando al contempo l'identità e la compattezza dei singoli nuclei urbani. Viene promosso il recupero del patrimonio edilizio storico e testimoniale anche mediante la rigenerazione urbana. Il consolidamento dei servizi esistenti e l'inserimento di nuove dotazioni sono finalizzati sia ad una maggiore attrattività dal punto di vista insediativo e delle possibilità inerenti al settore economico ed occupazionale, che al mantenimento delle funzionalità ecologiche e paesaggistiche.*

Il RA verifica una sostanziale coerenza anche con gli obiettivi del PTCP, appurato che il piano *propone una strategia generale volta alla riduzione delle previsioni insediative, data la conformazione del territorio urbanizzato*

che si distingue per uno sviluppo urbano lungo le direttrici viarie principali (SS344 e SP29), nel rispetto dell'identità dei singoli nuclei (Bisuschio, Ponte, Roncaccio, Pogliana).

Tali scelte garantiscono l'efficientamento degli obiettivi correlati alla naturalità e rete ecologica, paesaggio sia agrario (dato l'alto valore agricolo dei terreni di fondovalle così come individuati dal PTCP) che naturale, e garantiscono inoltre l'obiettivo di qualificazione del contesto locale, caratterizzato da una forma del tessuto urbano che rispetta gli elementi di naturalità presenti.

Per quanto riguarda la coerenza interna, il RA propone una dettagliata schedatura delle previsioni di completamento, anche in raffronto con il PGT vigente, evidenziando per ogni trasformazione proposta i possibili impatti ambientali e suggerendone le mitigazioni.

Al capitolo 10 il RA descrive gli indicatori utilizzati e il sistema di monitoraggio ambientale che è opportuno avvenga a cadenza biennale ed in ogni caso almeno prima della redazione del nuovo documento di piano, in scadenza ogni 5 anni.

La conclusione del procedimento di valutazione del RA è che *viste le misure di mitigazione individuate ed elencate nei capitoli precedenti, e considerate le precisazioni richieste e attese, si ritengono ravvisabili le condizioni di sostenibilità ambientale per la Variante proposta.*

5 CONSIDERAZIONI SULLA PROPOSTA DI PIANO

Il nuovo Piano opera un'importante riduzione del consumo di suolo andando ad eliminare tutti gli ambiti di trasformazione del PGT vigente. Trattasi di n. 3 AT su suolo libero che sono rimasti inattuati e che l'Amministrazione comunale ha deciso di eliminare in quanto ha ritenuto gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato bastevoli per l'assorbimento della domanda residenziale e non residenziale (stante le verifiche condotte circa le relative domande territoriali endogene ed esogene).

Si prende favorevolmente atto dell'eliminazione di tali ambiti e specialmente dell'AT2, avente importante dimensione e già ritenuto critico nella valutazione a suo tempo rilasciata da questo Ente per la compatibilità del PGT. L'eliminazione dei suddetti AT contribuisce alla restituzione all'areale agro-boschivo di comparti territoriali omogenei aventi tale vocazione e l'AT2, nello specifico, concorre anche alla preservazione di aree boscate individuate dal PIF della Comunità Montana del Piambello altresì appartenenti alla rete ecologica regionale.

Si coglie favorevolmente l'attenzione posta dal Piano al tema della rigenerazione attraverso una puntuale verifica di tali aree e con la definizione per esse di specifiche modalità d'intervento utili a facilitare il recupero dei brani territoriali individuati.

Il PdS restituisce il quadro della rete ecologica comunale come declinazione delle reti sovraordinate a seguito delle risultanze dell'analisi condotta a scala vasta (PDS.4), individua il sistema della mobilità che comprende anche i tratti stradali in previsione e le piste ciclo-pedonali esistenti e previste (PDS.3).

Non sono individuate nuove attrezzature se non il nuovo asilo nell'area B1 e la traslazione del servizio pertinenziale all'edificio scolastico nell'area B10 mentre per quanto riguarda la destinazione turistico-ricettivo-terziario-servizi (e commercio al dettaglio) la stessa è rilevabile nelle sole aree della rigenerazione nn. 4 e 5. Infine, non vi sono previsioni per la grande distribuzione commerciale, solo nell'area n. 7 della rigenerazione tra le destinazioni ammesse c'è anche la possibilità di insediare la media distribuzione (MSV).

Di seguito si riportano le considerazioni specifiche declinate nelle diverse tematiche.

5.1 Agricoltura, boschi e paesaggio

Bisuschio è caratterizzato da una parte ampiamente boscata a ovest, lungo le pendici montuose, nella cui sommità sono anche individuate aree "di elevata naturalità" (rif. art. 17 PTPR) e da una significativa parte, a est del territorio comunale, dedicata all'attività agricola di rilevante valore.

L'urbanizzato si sviluppa principalmente lungo la SS344 nel fondovalle e in maniera meno importante lungo le due provinciali.

In relazione al tema dell'agricoltura, come anticipato, si apprezzano le restituzioni effettuate soprattutto quelle relative agli ex AT, interferenti con ambiti agricoli del PTCP. In particolare, l'ex AT2 rappresentava una detrazione di rilievo in considerazione della sua dimensione e vocazione.

Tra le aree individuate a consumo interferenti con ambiti agricoli di PTCP l'unico elemento d'attenzione è rappresentato dalla modifica dell'area a servizi vigente Se27/s (aree per l'istruzione – area verde pertinenziale agli edifici scolastici). La superficie complessivamente sottratta al sistema agricolo dal PGT vigente (ancorché superficie naturale per la carta del consumo di suolo, come meglio precisato al paragrafo dedicato⁵) non viene incrementata dal nuovo PGT e non rappresenta uno scenario di minore tutela degli ambiti agricoli provinciali

⁵ Si effettua un distinguo tra la valutazione degli effetti della nuova previsione sul sistema agricolo rispetto agli effetti sul consumo di suolo più generale: mentre per il consumo di suolo un'area a verde pubblico superiore a 2.500 mq è da considerarsi superficie naturale, la medesima area è da ritenersi già nella previsione vigente non più destinata all'attività agricola produttiva. Per tale motivo, nel presente paragrafo viene valutata la sola differenza di localizzazione del servizio, mentre nel paragrafo dedicato al consumo di suolo viene indicata interamente in sottrazione di superficie agricola o naturale.

rispetto a quanto valutato in sede di compatibilità del piano vigente; ciò anche considerata la finalità di servizio pubblico della previsione.

Si rimanda comunque al parere ed alle più puntuali valutazioni rese dalla DG Agricoltura di Regione Lombardia circa potenziali criticità rispetto alla conduzione dei terreni, suggerendo all'Amministrazione comunale di argomentare in merito alla non percorribilità di alternative localizzative nelle immediate vicinanze (anche rinunciando alla restituzione delle aree A10/A11, di minore qualità in quanto aree di frangia urbana, esterne all'ambito agricolo individuato dal PTCP) ovvero di valutare le mitigazioni proposte dalla DG Agricoltura di Regione Lombardia.

In tema di paesaggio si specifica che il Comune è identificato dal PTPR come parte della "fascia prealpina" e ricade per il PTCP nell'ambito paesaggistico n. 9 "della Valceresio".

Gli aspetti inerenti al paesaggio trovano riscontro nella disciplina del PdR e negli elaborati grafici PDR.3.1 e 3.2 e PDR.4.1 e 4.2. Rispetto alla necessità (ai sensi dell'art. 26 delle NdA del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e in applicazione delle "linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti") della "*Carta della sensibilità paesaggistica*", si riscontra la presenza di tale cartografia (tavola PDR.5 – Classi di sensibilità paesistica) che suddivide il territorio in 4 classi (bassa, media, elevata e molto elevata).

Si evidenzia che alcune parti del territorio comunale sono sottoposte al vincolo di 150 m dalle sponde del fiume (D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c) vista la presenza del Torrente Riazzo o Roggia Molinara (e a ovest del Rio Bolletta Cavallizza o rio Pissina). La presenza del vincolo paesaggistico rende opportuno ricordare che, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 17.08.1942, n. 1150 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, infine, TAR Lombardia, Milano, n. 1207/2017, i PII/PA ricadenti in vincolo paesaggistico andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

Le superfici boscate presenti sul territorio e le eventuali trasformazioni ammissibili sono governate dal PIF della Comunità Montana del Piambello.

Il PGT ha fatto propri obiettivi e azioni rivolti alla sostenibilità, alla valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio e, laddove alcune scelte puntuali si collocano in punti peculiari per il paesaggio sono state previste delle mitigazioni per migliorare l'aspetto percettivo dagli assi di percorrenza.

Come anticipato, si prende favorevolmente atto dell'eliminazione delle previsioni afferenti agli ex AT a favore della tutela degli areali agro-naturali e della loro percettività.

La salvaguardia del patrimonio identitario del luogo e le azioni in tema di rigenerazione sono tra gli indirizzi cardine posti dal PTCP per l'ambito paesaggistico a cui appartiene Bisuschio (rif. art. 63 delle NdA del PTCP).

Pertanto, a fronte di quanto rilevato e ai fini della valutazione sul paesaggio, in particolare in riferimento agli ambiti di rilevanza paesaggistica, di tutela e di elevata naturalità, nonché i centri storici e la viabilità storica, in base alla documentazione presentata e con riguardo agli obiettivi e alle strategie dell'Amministrazione comunale che sono improntate, sia sulla tutela e la valorizzazione del paesaggio, sia sull'aumento della qualità di tutela dell'identità locale del territorio, per gli aspetti di competenza, la variante generale risulta in linea con gli indirizzi del Piano provinciale.

5.2 Rete ecologica

Confrontando lo scenario di pianificazione delineato dal nuovo PGT rispetto al piano vigente, si rilevano, in generale, scelte a maggiore sostenibilità che restituiscono, integralmente o parzialmente, alla destinazione agricola e naturale aree a maggiore qualità ecologica e prossime agli elementi ambientali.

Il Piano attua una politica di riduzione del consumo di suolo e di sviluppo sostenibile, stralciando tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal vigente PGT. Si accoglie favorevolmente la restituzione degli AT1, AT2, AT3 e in particolare si evidenzia che:

- Ambito AT1, ricadente negli elementi di primari della RER e nelle vicinanze di un varco regionale da deframmentare e un varco della REP. La restituzione dell'area rappresenta un'occasione per un maggiore supporto alle funzioni del varco stesso.
- Ambito AT2 e AT3, rispetto al sistema di reti ecologiche, ricadono rispettivamente all'interno di elementi di secondo e di primo livello della RER. Considerando la restituzione sotto un profilo di connessione ecologica, si apprezza positivamente la scelta, in quanto implementa le funzionalità ecologiche sovraordinate.

Per quanto riguarda gli ambiti individuati a consumo di suolo B1, B2, B8 non hanno interferenze con REP e RER. Rispetto al sistema di rete ecologica, per i seguenti ambiti, si rileva che le previsioni proposte pur non compromettendo il sistema ecologico sovraordinato (RER e REP) hanno interferenze con esso.

Per l'ambito B6 rispetto al sistema di reti ecologiche, si rileva interferenza con elementi di secondo livello della RER e la fascia tampone di primo livello della REP. La modifica consiste nella rettifica della superficie stradale di Via Torquato Tasso e la previsione non va a compromettere significativamente elementi ecologici sensibili.

Si apprezza favorevolmente la proposta di sviluppare opportune misure di mitigazione degli effetti dell'attuazione dell'ambito sugli equilibri ecologico-ambientali.

L'ambito B7, già facente parte del tessuto consolidato, ricade in elementi di primo livello della RER, ma trattandosi di mero errore materiale dell'azonamento di Piano vigente, si apprezza favorevolmente la proposta di sviluppare opportune misure di mitigazione degli effetti dell'attuazione dell'ambito sugli equilibri ecologico-ambientali.

L'ambito B9 ricade all'interno di elementi di secondo livello della RER e parzialmente all'interno di *core area* principale della REP. La Variante oggetto di valutazione prevede, pertanto, la nuova realizzazione del tratto della rete stradale che porta al cimitero di Pogliana (oggi esistente ma sterrata) in ampliamento rispetto alla vigente previsione di PGT.

Si rileva che nonostante le interferenze con il sistema di reti ecologiche, il progetto non prevede opere di recinzione/delimitazione stradale impermeabile, al fine di garantire il transito della fauna selvatica non determinando una criticità agli aspetti ecologici.

L'ambito B10 prevede la realizzazione di un servizio a verde-parcheggio pertinente agli edifici scolastici, lo stesso pur ricadendo in parte all'interno di elementi di secondo livello della RER, non riduce in modo significativo la funzionalità della rete, inoltre, la conseguente riduzione della previsione del vigente PGT (Se27/s), ancorché già a verde e, quindi, a ridotto impatto sul sistema naturale, permette di mantenere un corridoio fluviale e la migliore conservazione della vegetazione/bosco ripariale.

L'ambito B11 prevede l'allargamento del sedime stradale di Via F. Bonvicini ricadente in elementi primari della RER. L'ampliamento, essendo assimilabile ad una rettifica e vista la sua localizzazione a ridosso del margine urbano si ritiene ininfluente nei confronti degli aspetti ecologici.

L'ambito B12 ricade all'interno degli elementi primari della RER, nelle immediate vicinanze di un varco regionale da deframmentare, ma facente parte della pertinenza dell'azienda T.B.M. srl, e considerando che il settore risulta già urbanizzato (vasche di depurazione) non si rilevano significative interferenze con le reti ecologiche.

La cartografia di piano recepisce correttamente gli schemi di rete sovraordinati relativi alla rete RER e REP.

Alla scala locale il disegno della rete ecologica (REC) trova la propria declinazione nell'elaborato PDS.4 che rappresenta con una miglior definizione i varchi sovraordinati. Per una lettura più immediata dell'elaborato si suggerisce di indicare le aste fluviali lungo le quali valutare la possibilità di sviluppare corridoi ecologici e separare gli elementi prettamente agricoli da quelli boschivi.

Il territorio comunale non è interessato dalla rete Natura 2000 pertanto il Piano non necessita di Valutazione di Incidenza.

5.3 Viabilità

Il territorio comunale è interessato dalla rete viaria principale individuata dal PTCP: SP29, SP9, SS344 e SS344var (strade di 3° e 4° livello). È inoltre presente la linea ferrovie dello stato.

A livello locale sono rappresentati nella cartografia di Piano dei piccoli completamenti viari; a tal proposito 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 D.g.r. 27 settembre 2006 - n. 8/3219 *"Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4, r.r. 24 aprile 2006, n. 7"*.

Per quanto riguarda l'ambito della rigenerazione n. 7, rappresentato nella figura a lato, prospiciente alla rotatoria sulla SS.344 e Via Manzoni, è prevista oltre alla destinazione produttiva-direzionale anche quella commerciale fino alla MSV.

A tal proposito, si ricorda che l'attuazione di tale previsione potrebbe determinare un incremento del carico viabilistico sulla rete, pertanto, in caso di conferma della destinazione d'uso MSV, si ritiene opportuna, nella successiva fase attuativa (PII/PA), una verifica della sostenibilità viabilistica della trasformazione e un chiarimento dell'accessibilità all'area.



In linea generale si ricorda che il PTCP assegna ai Comuni il compito di garantire la funzionalità della rete, attraverso il controllo dell'urbanizzazione del territorio, tenendo conto anche delle previsioni di piano degli altri Comuni e valutando anche se l'incremento dei veicoli sulla rete produca interferenze potenzialmente pericolose, ad esempio nelle zone di intersezione e nei punti di attraversamento pedonale.

Per quanto riguarda il sistema della mobilità ciclo-pedonale l'elaborato PDS.2 rappresenta i tracciati esistenti e previsti sul territorio comunale:

- Percorsi ciclo-pedonali per la fruizione del verde che corrono in direzione nord-sud e sembrano ricalcare la viabilità esistente;
- La pista della Comunità Montana del Piambello che è stata individuata anche tra le dorsali provinciali (rif. Progetto definitivo: delibera n. 18 del 03/05/2023 e Progetto esecutivo: delibere n. 34 del 10/08/2023 e n. 5 del 31/01/2024). La pista risulta progettata da Bisuschio a Porto Ceresio, il tratto a sud di Bisuschio verso i Comuni di Besano, Viggiù e Arcisate risulta solo pianificato. Si specifica che il tratto di pista ricadente nel territorio comunale (parte progettata) è stato valutato da questo Ente con determina n. 1536 del 04/07/2018.

Perché la mobilità sostenibile rappresenti una valida alternativa all'uso dell'auto privata si consiglia, in generale, ai comuni di promuovere lo studio di tratti di collegamento alla rete principale mirati a creare percorsi casa-scuole e casa-servizi.

5.4 Componente geologica

Il PGT è corredato dall'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica.

Si ricorda che gli aggiornamenti della componente geologica del PGT devono essere sottoposti a parere obbligatorio e vincolante da parte dei competenti uffici regionali quando contengono proposte di modifica agli strumenti di pianificazione di bacino, come nel caso di approfondimenti di analisi o di realizzazione di interventi di difesa del suolo, a seguito dei quali si propongono diverse delimitazioni o classificazioni delle aree in dissesto idrogeologico (frane, valanghe, conoidi) o idraulico (aree allagabili sui corsi d'acqua principali, e secondari naturali e artificiali e attorno ai laghi). Tali approfondimenti devono essere trasmessi a Regione Lombardia per l'espressione del previsto parere vincolante prima dell'adozione della variante urbanistica attraverso la quale aggiorneranno la componente geologica del PGT vigente. La richiesta di parere, corredata dagli approfondimenti svolti, deve essere inviata a Regione Lombardia attraverso l'applicativo Studi Geologici-Idraulici, disponibile sulla piattaforma MULTIPLAN.

È stato individuato anche il Reticolo Idrico Minore riportato cartograficamente nell'Allegato 3 – carta dei vincoli nell'ambito della componente geologica del PGT, parte integrante del Documento di Polizia Idraulica del comune di Bisuschio.

Si ricorda che la documentazione di PGT dovrà essere corredata dall'Allegato 1 - schema di asseverazione (ex DGR 6314/2022), firmato sia dall'autore della componente geologica, sia dall'estensore del progetto urbanistico o dal responsabile dell'ufficio comunale, che con essa andrà adottata e approvata.

5.5 Servizi idrici

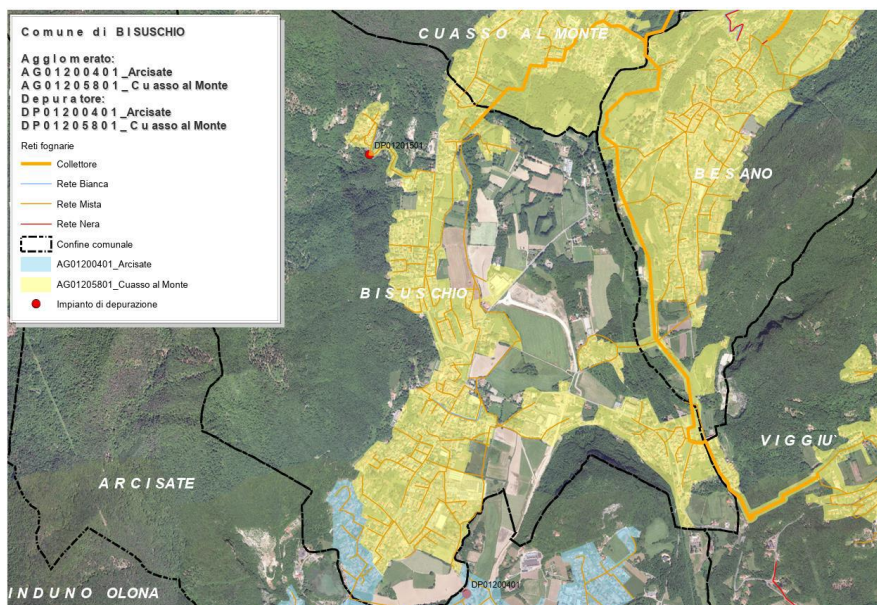
In tema di recapito dei reflui, con riferimento alla documentazione depositata relativamente alla VAS per la Variante generale - Nuovo DdP del comune di Bisuschio, si riportano le osservazioni pervenute dall'Ufficio d'Ambito Territoriale Ottimale di Varese⁶ nelle quali è contenuto anche il parere del gestore Alfa S.r.l.⁷

Il territorio del Comune di Bisuschio ricade negli agglomerati:

- AG01205801_Cuasso al Monte, servito dall'impianto DP01205801_Cuasso al Monte, con potenzialità massima di trattamento di 22.000 AE (Abitanti Equivalenti) e 15.430 AE trattati;
- AG01200401_Arcisate, servito dall'impianto DP01200401_Arcisate, con potenzialità massima di trattamento di 22.000 AE e 15.623 AE trattati.

⁶ Protocollo di partenza n. 2539/2025 del 12.06.2025.

⁷ Prot. ATO n. 2483 del 05.06.2025.



Preso atto degli obiettivi del nuovo strumento urbanistico come descritti al paragrafo 3 della presente istruttoria, per quanto riguarda le previsioni insediative, si osserva quanto segue.

A pagina 18 del Documento di Piano si rileva che la previsione di incremento teorico dei nuclei familiari è pari a 91 nuclei. Essendo stato stimato che ogni nucleo corrisponde a 2,3 persone, la crescita teorica è pari a 209 persone. Si dichiara che non saranno presenti altri incrementi di popolazione diversi da quelli residenziali perché sono state eliminate le aree di trasformazione presenti nel precedente PGT e le aree industriali tuttora presenti non verranno incrementate. A pag. 57 e seguenti si effettua una disamina relativa alle previsioni insediative derivanti da superficie urbanizzabile intra TUC e da edifici “vuoti”, che porta a una stima di 112 famiglie, pari a 258 abitanti in più. Tuttavia, a pag. 123 e seguenti del Rapporto Ambientale, tali stime sono quantificate diversamente, determinando un aumento di 106 nuclei familiari, pari a 244 abitanti.

Si rileva, inoltre, che a pagina 199 del RA, nell'effettuare le stime di popolazione per l'approvvigionamento idrico, si afferma che il PGT viene dimensionato per $106 \times 2,3 = 244$ abitanti teorici in più rispetto a oggi (4.281 abitanti al 31.12.2023) per un totale 4.525 abitanti.

È, pertanto, necessario chiarire quali siano gli effettivi dati delle previsioni insediative utilizzati per il dimensionamento del piano.

Per quanto riguarda le aree della rigenerazione, si dichiara che risulta difficile verificare la potenzialità di assorbimento residenziale in tali aree.

Anche per quanto riguarda gli ambiti di completamento non vengono effettuate valutazioni di incremento di abitanti equivalenti: ad esempio, nell'area B1 è previsto un nuovo asilo e tale struttura sicuramente genererà carichi aggiuntivi, non quantificati. Va inoltre chiarito se le aree di densificazione previste in alcuni ambiti di completamento sono già state conteggiate o meno all'interno delle previsioni insediative (sia come tessuto intra TUC, sia come recupero di alloggi).

Poiché il precedente PGT era dimensionato per 4.700/4.800 abitanti mentre il redigendo PGT è dimensionato per 4.525 abitanti, le previsioni di crescita indicate essendo in riduzione fanno sì che i due impianti di depurazione a servizio del comune di Bisuschio posseggano sufficiente capacità residua per trattare i carichi previsti, nonché gli eventuali carichi anche superiori a quelli dichiarati che potrebbero derivare dai riconteggi.

Risulta comunque necessario precisare la stima dei conteggi dei carichi per le aree di rigenerazione e di completamento per poter determinare con più precisione gli impatti sul sistema di depurazione.

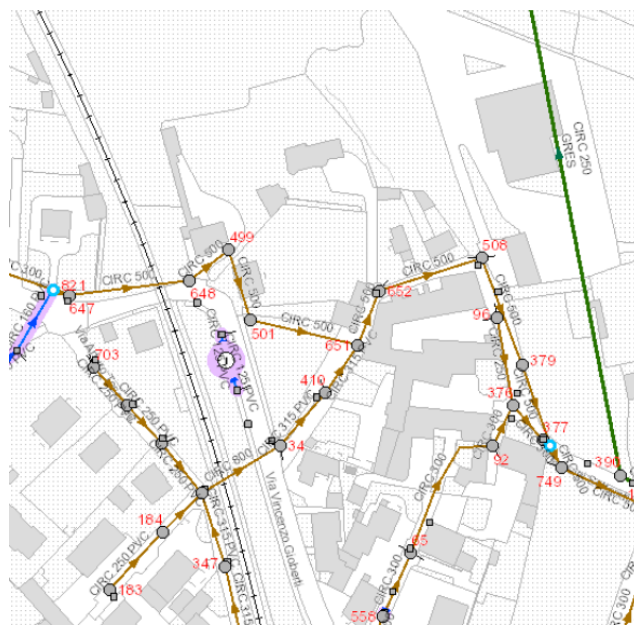
In particolare, per quanto riguarda le aree di rigenerazione, si rileva che le aree 1, 2, 3, 5 e 6 risultano in agglomerato, l'area 7 è parzialmente fuori agglomerato e l'area 4 è fuori agglomerato.

Si dichiara che l'ambito di rigenerazione urbana n. 5 di via Gioberti “risulta situato nelle vicinanze di acquedotto, di conseguenza risulta possibile allacciare le volumetrie alla rete già presente, ove non già collegate”, mentre “la rete fognaria risulta maggiormente distanziata”. Si fa rilevare che, essendo l'area in agglomerato, l'allaccio alla fognatura è obbligatorio.

Nell'ambito di rigenerazione n. 7 le destinazioni ammesse sono “Produttivo-direzionale-commerciale fino alla MSV (con esclusione di Centro Commerciale e GSV) anche in più strutture purché non costituenti centro commerciale ai sensi della normativa vigente - funzioni di servizio all'attività produttiva”. È, pertanto, necessario fornire una stima dei carichi, in termini di AE, derivanti dall'attuazione dell'area.

Relativamente agli ambiti di completamento individuati sul territorio comunale, si osserva quanto segue:

- Ambito B1: *“Trattasi di previsione di nuovo edificio scolastico (asilo); Le zone adiacenti sono servite dalla rete dell'acquedotto e dalla rete fognaria, dunque, si procederà con allacciamento a rete esistente della nuova edificazione”*: come già sopra riportato, è necessario effettuare una valutazione dei carichi in termini di AE impattanti sul Servizio Idrico Integrato derivanti dall'attuazione di questa previsione.
- Ambito B2: *“Trattasi di presa d'atto di fabbricato esistente, antecedente al PGT. Non è presente in adiacenza la rete fognaria. Dovrà essere verificata l'effettiva opportunità di allaccio alla rete. Ove la rete fognaria non sia raggiungibile andranno previsti sistemi alternativi di smaltimento quali ad esempio trincee drenanti e fito-depurazione. È invece presente nelle adiacenze dell'ambito la rete acquedottistica, dunque si procederà con allacciamento a rete esistente della nuova edificazione”*: si fa rilevare che l'area è in agglomerato e che pertanto l'allaccio alla fognatura è obbligatorio.
- Ambito B3-B4-B8 Via Carlo Porta: *“Tessuto della densificazione (lotti interstiziali) assoggettato a norma speciale – Superficie stradale di progetto. Le zone adiacenti sono servite dalla rete dell'acquedotto e dalla rete fognaria, dunque, si procederà con allacciamento a rete esistente della nuova edificazione”*: non si rilevano particolari criticità, fatta salva l'eventuale quantificazione degli AE qualora tali aree di densificazione non fossero state conteggiate tra le previsioni insediative.
- Ambito B6 Via Torquato Tasso: *“Trattandosi esclusivamente di rettifica della superficie stradale, non sono dovute eventuali opere di allacciamento alle reti idrica e fognaria comunale”*: non si rilevano particolari criticità.
- Ambito B7 Via Luigi Settembrini: *“(..) mero errore materiale dell'azonamento di Piano vigente. Nonostante l'ambito faccia parte di un tessuto già consolidato, non sono presenti nelle sue adiacenze la rete dell'acquedotto e la rete fognaria. Dovrà essere verificata l'effettiva opportunità di allaccio alla rete. Ove la rete fognaria non sia raggiungibile andranno previsti sistemi alternativi di smaltimento quali ad esempio trincee drenanti e fito-depurazione”*: l'area è fuori agglomerato, ma la fognatura è vicina (cfr. immagine sottostante), pertanto si invita ad allacciarsi alla fognatura esistente e a chiedere contestualmente la modifica del perimetro dell'agglomerato.



Fognatura in zona via Settembrini (fonte: webgis Alfa)

- Ambito B9: *“Sedime di nuova viabilità del cimitero di Pogliana”*: non si rilevano particolari criticità.
- Ambito B10: *“Efficientamento e aggiornamento area a servizi a verde ecosistemico e parcheggio”*: Non si rilevano particolari criticità. Si osserva con favore la previsione, per il parcheggio, della realizzazione tramite *“tecniche utili a garantire l'ottimale permeabilità dei terreni, e garantendo con progetto unitario l'interesse degli spazi a verde ai fini dell'efficienza dell'area di laminazione”*.
- Ambito B11: *“Allargamento del sedime stradale di Via F. Bonvicini”*: non si rilevano particolari criticità.
- Ambito di rigenerazione urbana n.7 / Ambito B12 Area impianto T.B.M srl: *“(...) il settore è caratterizzato dalla presenza di elementi industriali (vasche di depurazione) antecedenti al PGT originario, che sottraggono*

valore ambientale al settore. Il valore ecologico del settore è compromesso dalle vasche di depurazione, e dalla recinzione che in parte delimita l'area.”: come riportato anche in precedenza, viste le destinazioni d'uso ammesse, è necessario fornire una stima dei carichi, in termini di AE, derivanti dall'attuazione dell'area.

A pagina 195 del Rapporto Ambientale si riporta che *“il settore situato in adiacenza al Campo Sportivo Comunale “Crivelli” risulta al di fuori dell'area coperta dalla rete fognaria. Trattasi di superficie urbanizzabile del sistema dei servizi con previsione di “impianto sportivo pubblico” in ampliamento dell'impianto esistente limitrofo. Di conseguenza in sede attuativa dovranno essere verificati gli allacciamenti anche in funzione delle opere attese”*. Si rileva che l'area è attualmente fuori agglomerato; qualora si realizzasse il collegamento alla pubblica fognatura, sarà necessario modificare il perimetro dell'agglomerato.

Si prende favorevolmente atto delle indicazioni riportate a pagina 196 del RA relative alla realizzazione di fognature.

È recepito il documento semplificato del rischio idraulico comunale di invarianza idraulica ed idrologica, ai sensi dei R.R. nn. 7/2017 e 8/2019 .

Con riferimento anche a quanto già indicato in precedenza, si comunica che il Comune di Bisuschio dovrà condividere con l'Ufficio d'Ambito le richieste di modifica dell'agglomerato stesso (in termini di perimetrazione).

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.

Con riferimento ai sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento, si segnala che, come previsto dall'art. 10 del R.R. n. 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 R.R. del 23 novembre 2017, n. 7 devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso R.R. n. 7/2017.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette a R.R. n. 4/2006, 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. 4/2006, art. 3 e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato.”*

Vista la presenza nel PGT di previsioni relative a strade e parcheggi, 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).

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

“A riscontro della convocazione della seconda conferenza di valutazione ambientale VAS della variante al Piano di Governo del Territorio pervenuta in data 23/05/2025 prot. 11305, 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 Bisuschio i servizi di acquedotto, fognatura e depurazione.

In questa fase preliminare del procedimento che porterà ad una variante generale al Piano di Governo del Territorio, lo scrivente ufficio non può esprimere uno specifico parere di competenza, ma solo segnalare che non si rilevano in questo momento ed in linea generale, particolari criticità per il servizio di acquedotto, fognatura e depurazione all'interno del territorio comunale.

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

In particolare, si segnala che l'attuazione degli ambiti urbanistici comunque denominati (completamento, rigenerazione, trasformazione, etc.), 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.

Analizzate a grandi linee le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole, per quanto concerne gli ambiti di completamento, rigenerazione e trasformazione previsti, si segnala quanto segue:

AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE:

- **AREA 1:** Sono presenti nelle vicinanze dell'area sia il servizio di acquedotto che di fognatura;
- **AREA 2:** Sono presenti nelle vicinanze i servizi di acquedotto e fognatura. Si segnala inoltre che l'ambito è interessato da area di salvaguardia delle opere di captazione di acqua destinata al consumo umano (Pozzo “Macchiavelli”);
- **AREA 3:** Sono presenti nelle vicinanze i servizi di acquedotto e fognatura. Si segnala inoltre che l'ambito è interessato da area di salvaguardia delle opere di captazione di acqua destinata al consumo umano (Pozzo “Molinello”);

- AREA 4: L'ambito risulta servito dalla rete acquedotto. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale possibilità di estensione o potenziamento della rete fognaria, o l'adozione di soluzioni alternative. Si segnala inoltre che l'ambito risulta completamente fuori agglomerato (Cuasso al Monte – AG01205801).
- AREA 5: L'ambito risulta servito dalla rete acquedotto. Tuttavia, nel corso della progettazione per lo sviluppo delle urbanizzazioni a servizio dell'ambito urbanistico, bisognerà valutare l'eventuale necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria;
- AREA 6: Sono presenti nelle vicinanze dell'area sia il servizio di acquedotto che di fognatura;
- AREA 7: Sono presenti nelle vicinanze i servizi di acquedotto e fognatura. Tuttavia, bisognerà valutare l'eventuale necessità di estensione o potenziamento della rete fognaria/acquedottistica. Si segnala inoltre che l'ambito risulta parzialmente fuori agglomerato (Cuasso al Monte – AG01205801).

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

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, etc.);
- 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.

5.6 Obiettivi quantitativi di sviluppo

Si premette che gli obiettivi quantitativi di sviluppo del piano, considerato che le previsioni su suolo urbanizzabile sono riconducibili ai soli ambiti di completamento (complessivamente circa 37.500 mq) e che tali aree non incidono su risorse naturali significative, sono valutati coerenti con l'obiettivo posto dalla LR 12/2005 di minimizzazione del consumo del suolo.

Ciò premesso, si ravvisano alcuni elementi da verificare nella stima del fabbisogno proposto, sia per quanto attiene alla crescita lineare stimata per il fabbisogno primario (difforme dagli scenari degli istituti di ricerca che non sono stati considerati senza fornire argomentazioni specifiche), sia per l'entità del fabbisogno secondario che, di fatto, raddoppia il fabbisogno primario stimato.

Fermo restando la verificata generale sostenibilità ambientale degli obiettivi quantitativi di sviluppo, sarebbe opportuno che, in sede di adozione, la stima dei fabbisogni venisse meglio argomentata (anche rivalutando lo scenario temporale di piano in un più ampio periodo decennale, demandando la verifica al monitoraggio al termine della validità del DdP), con particolare attenzione a:

- lo scostamento del fabbisogno primario delle stime proposte rispetto agli scenari Cresme⁸;
- la considerazione del fenomeno del frontaliero come fabbisogno secondario e non "motore" del fabbisogno primario (in particolare, occorrerebbe motivare meglio se i frontalieri rappresentano effettivamente una specifica quota di fabbisogno per alloggi necessari per soddisfare la domanda di seconda abitazione ovvero usi diversi dalla residenza anagrafica e, se così non fosse, la presenza di frontalieri dovrebbe essere considerata come fattore incidente sulla stima del fabbisogno primario).
- la stima del fabbisogno frizionale proposta, che rappresenta quasi la metà della domanda attesa e che, di fatto, viene calcolata sull'offerta immobiliare a scala provinciale e non appare proporzionata all'effettivo fabbisogno comunale⁹ considerato anche in rapporto al numero di compravendite locali e le nuove residenze.

Dalla documentazione si evince che nelle aree della rigenerazione¹⁰ l'ipotesi di assorbimento della domanda residenziale risulta di difficile verifica. Le stesse per le motivazioni fornite non sono state conteggiate.

⁸ Si rileva che la stima proposta dal piano non fa riferimento alle stime degli istituti (ad esempio quelli proposti da Istat e/o da Polis/CRESME) bensì proietta linearmente la crescita registrata negli ultimi vent'anni ovvero: +10 famiglie/anno, +50 nel quinquennio e +100 nel decennio). Tale valutazione andrebbe argomentata con specifici rilievi relativi a evidenti incongruenze delle stime o motivazioni che prospettino una tendenza locale sostanzialmente differente rispetto al contesto provinciale e di ATO.

⁹ In riferimento ai dati dell'ultimo aggiornamento del mercato immobiliare (30 marzo 2025), solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi a Bisuschio.

¹⁰ Le aree nn. 1 e 2 sono già abitate, l'area n.3 è per la quasi totalità caratterizzata da edifici e pertinenze della Villa Cicogna – Mozzoni, quindi non nella disponibilità in termini di nuova popolazione insediabile, l'area n. 5 ricade in fascia di rispetto ferroviaria e risulta anche gravata da restrizioni, le altre aree nn. 4, 6 e 7 non sono destinate alla funzione residenziale.

Nel RA si legge che sono stati indagati i fabbisogni per altre funzioni urbane in funzione di una domanda endogena¹¹ ed una domanda esogena¹², entro l'arco temporale di riferimento del Piano.

Rispetto alla domanda endogena il RA (e par. 2.3.1 della relazione del DdP) non fa emergere la presenza di immobili vuoti utili all'eventuale assorbimento di tale domanda. Inoltre, entro il PGT vigente le nuove previsioni insediative in termini di "altre funzioni urbane" non individuavano nuovi ambiti di trasformazione, in quanto non ritenute necessarie, riconducendo la domanda eventuale alla riqualificazione ovvero efficientamento delle aree per la funzione non residenziale già ricomprese entro il tessuto urbano consolidato.

Il nuovo Piano, entro la propria vigenza e mantenendo la linea del PGT del 2009, non individua nuove puntuali necessità in tal senso.

Sono riportate anche le analisi dei dati territoriali del DUSAF di Regione Lombardia che all'anno 1999 per il Comune individuava una superficie territoriale relativa al tessuto prevalentemente produttivo – terziario – commerciale pari a 96.333 mq; tale valore al 2018 incrementava fino a 117.275 mq. Al 2012 il DUSAF individuava sostanzialmente il quadro urbanistico già corrispondente all'attuale stato di fatto.

Sono state altresì analizzate le trasformazioni territoriali constatando che l'incremento è riferito sostanzialmente ad un unico settore produttivo consolidatosi quale naturale completamento del comparto esistente.

Rispetto alla domanda esogena il RA ha indagato a livello sovracomunale tale domanda attraverso i dati DUSAF. L'aumento delle superfici a livello di contesto ha subito un incremento del 3,6% nell'arco di un ventennio (1999-2018).

Alla luce delle considerazioni effettuate il nuovo DdP riconferma quanto già individuato dal documento di piano previgente, ovvero non individua nuovi ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane extra-residenziali su suolo libero.

La presenza delle aree della rigenerazione a funzione non residenziale, per l'attivazione delle quali si ritiene verosimile uno scenario temporale più ampio rispetto a quello di vigenza del Piano e stante l'assenza di previsioni non residenziali su suolo libero non si rilevano criticità rispetto al tema.

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 (PDR.7A) e una allo stato 'attuale' in variante (PDR.7B), 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 naturale¹³. È inoltre presente la carta di sintesi del consumo suolo e bilancio ecologico (PDR.7C) corredata da due tabelle che quantificano gli ambiti di nuovo consumo di suolo e quelli in restituzione nonché la carta della qualità dei suoli (PDR.6). Ciascun ambito (consumato o restituito) è analizzato e valutato internamente al RA. In generale, si suggerisce di verificare le carte nel rispetto dei seguenti criteri e più in generale facendo riferimento alle definizioni contenute nei Criteri PTR p.to 4.2:

- le aree libere non edificabili, perché soggette a particolari vincoli (ad esempio vincolo idrogeologico, bosco non trasformabile o specifiche prescrizioni per l'attuazione delle aree), non potendo essere considerate "urbanizzabili"¹⁴ devono essere classificate come superficie agricola o naturale, ancorché perimetrate all'interno di piani attuativi o ambiti di trasformazione;
- le pertinenze recintate (giardini) sono da considerarsi superficie urbanizzata e possono essere considerate in restituzione solo se effettivamente ricondotte ad una condizione di naturalità, abbandonando la funzione originaria;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica, non potendo essere ugualmente considerate "urbanizzabili", dovranno rientrare nella superficie agricola o naturale;
- le aree destinate a parchi urbani o territoriali pubblici o di uso pubblico e ad aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non interclusi o superiori a 2500 mq, ove vi siano (o siano previste) solo

¹¹ Per domanda endogena è intesa la domanda generata dai processi di sviluppo (necessità di ampliamento e/o delocalizzazione) delle realtà non residenziali interne.

¹² Per la domanda esogena si intende la domanda generata da fattori di attrattività del comune rispetto ad altri territori.

¹³ 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).

¹⁴ Cfr. cap. 4.2 punto 2) dei Criteri PTR.

attrezzature leggere e di servizio connesse alla fruizione delle stesse, non comportando consumo di suolo, sono ricomprese nella superficie agricola o naturale, pertanto, le norme del Piano dei Servizi dovranno precisamente distinguere tali aree.

Si fa presente che il territorio di Bisuschio è classificato dal PTR nell'ATO –Varese e Valli Fluviali, il suo indice di urbanizzazione territoriale, è pari al 20,82% al 2014 ed è inferiore sia all'indice provinciale (27,6%) che alla media dell'ATO (31%). L'indice di consumo di suolo del Comune, calcolato sui dati provinciali, è stimato al 22,45% al 2014 ed è inferiore alla media dell'ATO (32.9%) e alla media provinciale (29,8%).

Il Bilancio Ecologico del Suolo (BES)

Dagli elaborati di riferimento per il tema si evince che i tre ambiti di trasformazione vigenti a funzione residenziale su suolo libero sono stati tutti restituiti al sistema agro-naturale con un saldo complessivo di circa 55.500 mq. Per quanto riguarda gli specifici conteggi del BES si è fatto riferimento alle tabelle riportate nella tavola di sintesi PDR.7C dove le aree in restituzione a superficie agricola o naturale ammontano complessivamente a 102.641,96 mq e gli ambiti di nuovo consumo di suolo a 17.110,48 mq.

In riferimento a tali tabelle nel prospetto sottostante si evidenziano le aree da verificare/correggere ai fini dell'esatto conteggio del BES:

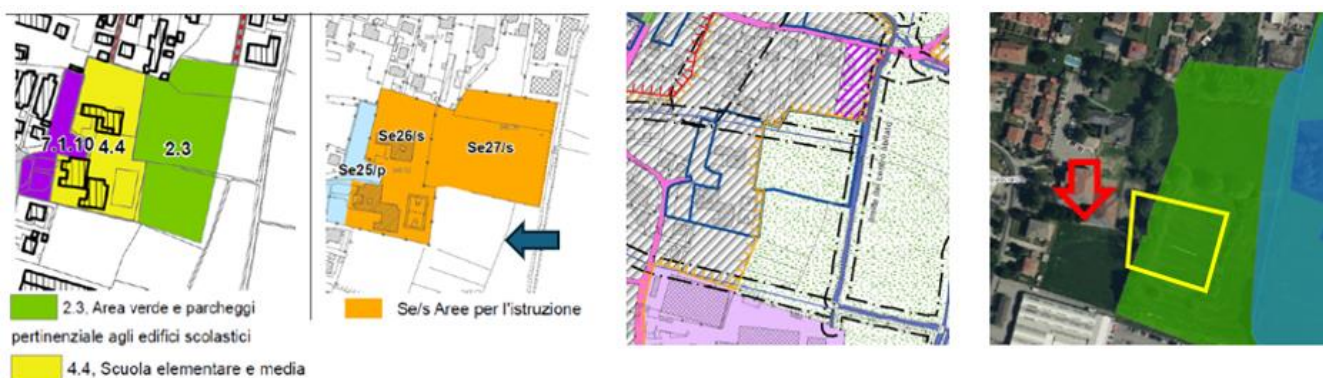
Aree in restituzione		
codice area	Superficie in mq	NOTE
A2	17.337,64	Non può essere considerata in restituzione perché area non soggetta a trasformazione urbanistica (afferisce ad azienda agricola). Occorre correggere la Carta Consumo di suolo 2014 e quella di variante tenendo presente che la fascia di rispetto inferiore ai 30 m adiacente all'urbanizzato è da considerarsi anch'essa come urbanizzato.
A3	4.198,93	Da considerare come urbanizzato vista la presenza della fascia di rispetto stradale e la dimensione dell'area residuale interclusa e inferiore a 2.500 mq.
A4	1.534,49	Da considerare come urbanizzato
A9 (correlata a B6 – a consumo)	232,45 e 265,25	Modifica del tracciato stradale, da verificare se considerare rettifiche.
A13	558,90	Da considerare come urbanizzato (eventualmente valutare se considerare come rettifica).
A14 (ex AT2)	36.943,51	Può essere considerato in restituzione solo il 50% dell'ambito perché la restante parte era già destinata a verde.
A15 (ex AT3)	9.455,88	Può essere considerato in restituzione solo l'80% dell'ambito perché la restante parte era già destinata a verde. Va inoltre considerata la porzione nord come urbanizzata.
A16	2.581,49	Non può essere considerata restituzione in quanto fascia di rispetto stradale.
A18	3.302,11	Occorre scorporare dalla restituzione la parte già urbanizzata.
A19	3.642,65	Non può essere considerata restituzione in quanto nel PGT vigente è destinata a servizio a verde. Inoltre, tutto il servizio scolastico (verde/parcheggio) dovrebbe essere conteggiato come consumo di suolo.
Aree in sottrazione		
codice area	Superficie in mq	NOTE
B2	383,30	Valutare se considerare come rettifica
B6 (correlata a A9 – in restituzione)	265,25 e 232,45	Modifica del tracciato stradale, da verificare se considerare rettifiche.
B7	230,15	Valutare se considerare rettifica
B8	752,96	Valutare se considerare rettifica
B9	449	Non considerare a consumo in quanto sedime della strada del cimitero
B11	287,46	Valutare se considerare rettifica

B12	5.407,68	Non considerare a consumo in quanto trattasi di rettifica per individuare la parte di pertinenza dell'azienda con presenza di elementi industriali (vasche di depurazione).
-----	----------	---

Di queste aree segnalate si ritiene utile un approfondimento circa la modifica del servizio vigente Se27/s che è motivata dal Comune come funzionale a garantire la permeabilità dei terreni posti a est dell'ambito, a fianco del reticolo idrico ivi presente, per efficientare l'area di laminazione e che il servizio stesso, a servizio del plesso scolastico, è dichiarato non diversamente localizzabile. La figura sotto a destra rappresenta in azzurro il reticolo idrico e l'area alluvione.

Si fa presente che il PGT vigente (sottorappresentato in estratto nelle figure al centro) individua tale servizio Se27/s (area a verde pertinenziale agli edifici scolastici) nelle aree del territorio naturale T4 come aree agricole, stessa considerazione vale per la proposta a consumo - ambito B10, che si localizza a sud del servizio Se27/s e indicata con freccia blu.

Quest'ultimo è anche identificato nella figura sotto a destra con perimetro giallo sovrapposto all'ambito agricolo di PTCP (campitura verde).



Variante PGT

PdS vigente

PdR vigente

Estratto ortofoto

Nello specifico, la modifica introdotta dal nuovo Piano consiste nella translazione parziale del servizio scolastico Se27/s precedentemente previsto, nella suddetta area B10, con la differenza che nell'attuale proposta l'intero servizio 2.3 è individuato a verde-parcheggio pertinenziale agli edifici scolastici (vedi figura sopra a sinistra), nonché nella restituzione delle aree urbanizzabili indicate dalla freccia rossa (denominate restituzioni A10/A11) al sistema agro-naturale¹⁵, non ricadenti in ambito agricolo provinciale.

Alla luce delle osservazioni effettuate, si evidenzia che l'attuale proposta di area 2.3 a verde e parcheggio si configurerebbe interamente a consumo di suolo a meno che l'Amministrazione comunale non specifichi chiaramente la parte che rimanendo a verde potrebbe (laddove maggiore di 2.500 mq) rientrare tra la superficie agricola o naturale.

A fronte delle modifiche ai conteggi delle aree "in restituzione" e a "consumo" che devono essere perfezionati per la corretta indicazione del BES, sulla base delle verifiche alle aree sopra evidenziate dovranno anche essere corretti gli elaborati del consumo di suolo al 2014 e di variante.

Ad ogni modo, si ritiene che in generale il Piano abbia operato una revisione in merito al consumo di suolo andando a restituire ampie superfici al suolo agricolo e naturale.

Anche dal punto di vista qualitativo complessivamente si rileva che il bilancio ecologico dei suoli proposto dalla presente variante risulta positivo in quanto le aree restituite (con particolare riferimento ad A1, A14, A15, A17¹⁶) presentano una qualità dei suoli migliore rispetto alle aree di nuovo consumo di suolo.

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

¹⁵ Secondo la carta della qualità dei suoli PTR (anno 2018) le aree consumate e restituite hanno la stessa qualità.

¹⁶ All'opposto le restituzioni relative alle aree A3 e A4, di fatto intercluse, non si ritengono significative dal punto di vista qualitativo.

*quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano"*¹⁷.

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. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 27.07.2020 avente ad oggetto: "L.R. del 26.11.2019, n. 18 rigenerazione urbana: indirizzi e provvedimenti", il Comune ha individuato le aree della rigenerazione urbana necessitanti di valorizzazione e tali ambiti sono stati riconosciuti nonché implementati/perfezionati entro l'attuale variante (rif. tavola PDR.2 e PDR.2.1/PDR.2.2). Dal RA si evince una schedatura sintetica delle 7 aree della rigenerazione individuate con rimando alla normativa del Piano delle Regole (art. 14 - Ambiti di rigenerazione urbana).

Trattasi di n. 4 aree residenziali nel TUC, di cui 2 sono ex caschine, per le quali è prevista la riqualificazione della funzione residenziale (o funzioni compatibili con la residenza). Vi è poi un'area a servizi da rigenerare con funzioni turistico/ricettive/servizi o esercizi commerciali di vicinato e 2 aree produttive: la prima di queste afferisce alla "HSA Cosmetics", da rigenerare con funzioni produttive/direzionali/logistica, la seconda prevede tra le funzioni ammissibili quella produttiva e quella commerciale fino alla media distribuzione (con esclusione di GSV/CC).

Si apprezza favorevolmente la redazione, per ogni ambito di rigenerazione, di un'apposita scheda nella quale sono stati definiti gli obiettivi e le finalità da perseguire per la riqualificazione insediativa, ambientale, paesaggistica ed infrastrutturale dell'area, alla quale vengono riconosciute specifiche modalità di attuazione e forme di incentivazione.

6 NOTE

Dalla verifica effettuata emerge che gli elaborati della VAS della Variante al PGT sono stati redatti utilizzando i confini comunali concordati dal Comune al termine della Conferenza dei Servizi finale del 25.07.2012 e approvati dalla Provincia di Varese con Determina Dirigenziale del 21.09.2012, n. 3597.

Affinché gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale a diverso livello ed i relativi studi conoscitivi territoriali siano riferiti a basi geografiche e cartografiche congruenti, come previsto per la realizzazione del Sistema Informativo Territoriale integrato (art. 3, L.R. 12/2005), si segnala al Comune – qualora non avesse ancora provveduto - l'opportunità di concludere, prima dell'adozione degli atti inerenti alla variante al Piano di Governo del Territorio, la verifica dei propri limiti amministrativi, al fine di concordare l'intero perimetro comunale con tutti i comuni limitrofi. Si ricorda, inoltre, la necessità di inviare la documentazione relativa agli accordi intercorsi e i nuovi perimetri concordati alla Provincia di Varese e a Regione Lombardia, al fine della loro integrazione nelle basi cartografiche condivise. In merito alla successiva verifica di compatibilità con il PTCP, si rimanda all'area web provinciale denominata "Valutazione di Compatibilità con il Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale" (<http://www.provincia.va.it/ptcp>) in cui sono specificate le modalità per richiedere l'avvio del procedimento.

7 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, in merito alle scelte operate, si ritiene che il nuovo Documento di Piano proponga uno scenario a maggiore sostenibilità ambientale, rimandando per le scelte puntuali alle valutazioni e migliori argomentazioni da parte dell'Amministrazione, così come indicato al capitolo 5.

Si richiamano, inoltre, le specifiche indicazioni fornite per il perfezionamento della documentazione di piano, della stima dei fabbisogni (anche in rapporto al calcolo degli Abitanti Equivalenti), della carta del consumo di suolo e del BES, 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, 07.07.2025

I RESPONSABILI DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa

¹⁷ 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".