

AREA TECNICA**Settore Territorio**

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

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT DEL COMUNE DI MERCALLO
Considerazioni conseguenti all'esame del Documento di Scoping**

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

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 71 del 17.10.2025 è stato dato l'avvio del procedimento relativo al nuovo Documento di Piano del PGT¹ del Comune di Mercallo.

In applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007, DGR n. 761/2010 e DGR n. 3836/2012, il Comune ha messo a disposizione² il Documento di Scoping redatto nell'ambito della VAS del PGT e comunicato la data della 1^a conferenza di valutazione fissata per il 16.04.2026.

La documentazione fornita in questa fase preliminare è il Documento di Scoping dal quale si evince che il nuovo strumento urbanistico sarà in adeguamento alla LR 31/2014 "per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato".

2 - DESCRIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Il Documento di Scoping definisce i principali temi di riflessione urbanistica da intendere come primo orientamento strategico di Piano da cui poter poi declinare gli obiettivi operativi del nuovo PGT, da tradurre in azioni e previsioni di Piano in coerenza con il nuovo quadro normativo regionale in materia di riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana e territoriale.

Tali obiettivi, che di seguito si sintetizzano, sono stati desunti sulla base delle iniziali linee di indirizzo contenute nella delibera di avvio del procedimento di redazione del PGT e a seguito della lettura dell'assetto del territorio operata nonché dagli stimoli e dai suggerimenti provenienti dalla cittadinanza.

1. Aggiornamento dello strumento urbanistico comunale vigente al fine di rendere le previsioni e i dispositivi normativi maggiormente aderenti alle necessità territoriali emergenti. L'aggiornamento contempla anche la componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano;
2. Riduzione del consumo di suolo.
3. Valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.
4. Sviluppo della rete verde e della rete ecologica comunale.
5. Dimensione del lavoro come volano dell'economia locale e sovralocale.
6. Miglioramento e qualificazione del sistema dei servizi pubblici e di interesse generale.
7. Miglioramento delle condizioni di attuabilità del Piano.

Nel complesso in nuovo DdP opera in un'ottica di contenimento del consumo di suolo agendo maggiormente sul patrimonio edilizio esistente, in un'ottica di rigenerazione urbana.

Nel documento di Scoping si dichiara che gli effetti ambientali generabili dalle azioni messe in campo saranno di carattere prevalentemente puntuale e soprattutto all'interno dell'armatura già urbanizzata, solo la previsione di rigenerazione dell'area ex Cottonificio BAI sembra determinare un'influenza di carattere sovracomunale.

La documentazione propone un'analisi conoscitiva del territorio comunale che fornisce un quadro preliminare dei caratteri insediativi ed infrastrutturali e del sistema ambientale, si propone a seguire una sintesi di tale analisi:

¹ Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 25.10.2010 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 in data 02.02.2011, acquisendo efficacia a tutti gli effetti.

² Vedi anche nota PEC 13036 del 17.03.2026.

- Mercallo appartiene all'ATO "Conca dei laghi di Varese";
- fanno parte del **sistema ambientale** le aree individuate dal PIF e il sistema delle reti ecologiche: la REP, la RER (elementi di primo livello con il corridoio primario a bassa o moderata antropizzazione, posto a sud), la rete Campo dei Fiori – Ticino che individua a est e a nord-est un varco (quest'ultimo individuato anche dalla RER e dalla REP), la ZSC lago di Comabbio e le aree in direttiva Habitat;
- circa il **sistema della mobilità** si evidenzia l'asse principale della SS 629 individuato dal PTCP (opera S-4) tra le strade soggette a riqualificazione e messa in sicurezza delle intersezioni (rotatoria);
- per quanto riguarda la **mobilità dolce** sul territorio comunale è presente la pista ciclabile "lago di Comabbio", parte della dorsale provinciale "laghi varesini" (un tratto esistente e un tratto in progetto) di cui una porzione del tracciato è stato individuato anche dal Piano regionale della Mobilità Ciclopeditone (PRMC);
- viene descritto il **patrimonio storico e paesaggistico** del Comune, in particolare si rileva il vincolo paesaggistico art. 136 beni ambientali e art. 142 del D.lgs. 42/2004 lettere b, c, g (nelle aree coperte da bosco vi è altresì la presenza del vincolo idrogeologico). Mercallo è sottoposto a DM del 4/6/1973 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero Territorio comunale".

Lo scoping si conclude riferendo che il Rapporto Ambientale verrà definito a seguito degli approfondimenti delle tematiche in esso trattate entro cui saranno definiti gli obiettivi ambientali specifici, l'analisi degli effetti delle scelte di Piano, la valutazione delle possibili alternative e l'indicazione delle misure di mitigazione e monitoraggio.

3 - CONSIDERAZIONI GENERALI

Come già indicato in premessa, il nuovo PGT del Comune di Mercallo propone di adeguarsi direttamente ai contenuti dell'integrazione del PTR, ai sensi dell'art. 5, comma 3 della LR n. 31/2014.

Il successivo Rapporto Ambientale esplicherà che il PGT è in adeguamento diretto ai nuovi Criteri e Indirizzi per la Pianificazione del PTR 2025, già indicati nel documento di scoping.

I Criteri e Indirizzi per la pianificazione del PTR aggiornati (anno 2025)³ per il contenimento del consumo di suolo, a cui si dovrà far riferimento, sono richiamati sinteticamente a seguire:

- definizioni e modalità di calcolo dei parametri introdotti dalla LR n. 31/2014 e dall'integrazione PTR (cap. 4.2.1);
- soglia di riduzione del consumo di suolo (cap. 4.2.2), tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione rilevati sul territorio. La metodologia utilizzata per procedere alla definizione del valore quantitativo della soglia è esplicitata nel documento Analisi del PTR (Parte 3).
- stima dei fabbisogni (cap. 4.2.3) sia residenziali (4.2.3.2) che per altre funzioni urbane (4.2.3.3)
- criteri di qualità per l'applicazione della soglia (cap. 4.3);
- criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT (cap. 4.4);
- criteri per la rigenerazione territoriale e urbana (cap. 4.5);
- monitoraggio del consumo di suolo (cap. 4.6);
- criteri per ATO (parte 5, ATO della Provincia di Varese 5.12).

Nel caso di adeguamento diretto, come nella fattispecie, il Piano dovrà anche adeguarsi alle disposizioni regionali in tema di invarianza idraulica (R.R. n. 7/2017), assetto idrogeologico (adeguamento al PGRA - D.G.R. n. X/6738 del 19/06/2017 "*disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA) nel settore urbanistico*"), zonazione sismica (nel caso che il Comune rientri tra quelli riclassificati per effetto dell'aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia – DGR n. X/2129 dell'11.07.2014) e regolamento edilizio tipo (secondo le indicazioni della Deliberazione n. 695 del 24.10.2018).

In relazione alla redazione della Carta del Consumo di Suolo si dovranno seguire le indicazioni del cap. 4.4 dei suddetti Criteri PTR 2025; a tal proposito, si ricorda che il Bilancio Ecologico del Suolo non

³ Si precisa che l'aggiornamento del PTR (approvato con la D.C.R. 1157 del 18 novembre 2025 ed entrato in vigore il 28 gennaio 2026, come stabilito dall'Avviso pubblicato sul BURL n. 5 del 28 gennaio 2026) è corredato da aggiornati *Criteri e indirizzi per la pianificazione*. Tali criteri e indirizzi per la pianificazione, allegati all'aggiornato PTR, sono quindi già applicabili a tutti gli strumenti di pianificazione territoriale.

superiore a zero dovrà essere riferito alle previsioni del PGT vigente al 2.12.2014 (entrata in vigore della LR n. 31/2014) e dovrà rispettare i criteri di qualità del cap. 4.3.

L'elaborazione della Carta del Consumo di Suolo, ancorché afferente al Piano delle Regole (ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera e-bis, della LR 12/05), è opportuno venga messa a disposizione già nell'ambito della VAS del nuovo PGT, al fine di meglio esplicitare i dati relativi alla quantificazione del BES (e/o della riduzione del consumo di suolo) e degli elementi descrittivi contenuti nella relazione ad esso afferente.

La valutazione della *qualità dei suoli*, oltre a fare riferimento agli esiti delle indagini promosse su scala locale, il Comune potrà tener conto anche dei contenuti della pianificazione di scala vasta. Per completezza e a titolo informativo, ancorché il nuovo PGT dovrà far riferimento ai contenuti del PTCP attualmente vigente, a livello orientativo si segnala la redigenda revisione del PTCP per la quale si è conclusa la fase di VAS e la cui adozione è prevista nel mese in corso.

Nel caso vengano proposte previsioni che generano consumo di suolo, ancorché tale consumo sia bilanciato, si dovrà evitare di coinvolgere suoli che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e ambientale, concentrando le funzioni da insediare in ambiti che garantiscano un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità degli insediamenti, in coerenza con i criteri insediativi sia del PTCP che del PTR 2025.

La relazione del DdP, nella parte relativa al BES, dovrà illustrare le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo della attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati; ciò in base a quanto previsto dalla LR n. 31/2014.

In merito alla sostenibilità ambientale, la proposta di Piano dovrà perseguire obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo che tengano conto *della riqualificazione del territorio e della minimizzazione del consumo di suolo* considerando *l'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali* (lett. b e b bis comma 2 art. 8 L.r. 12/2005).

3 - CONSIDERAZIONI SPECIFICHE SULLO SCOPING

L'esame del Documento di Scoping predisposto per il nuovo PGT di Mercallo permette di rilevare un impianto metodologico coerente con la normativa vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica e con l'impostazione procedurale prevista dalla Regione Lombardia.

Il documento definisce in modo chiaro il quadro entro cui si muoverà la successiva redazione del Rapporto Ambientale evidenziando sia gli elementi conoscitivi di base sia le scelte strategiche preliminari dell'Amministrazione comunale.

Il nuovo PGT sarà in adeguamento diretto alla LR 31/2014, recependo contestualmente gli indirizzi del PTR Lombardia corredato dai nuovi Criteri e indirizzi per la pianificazione a cui farà riferimento (aggiornamento 2025). L'Amministrazione riconosce quindi la necessità di riallineare la propria pianificazione alle politiche regionali di contenimento del consumo di suolo e promozione della rigenerazione urbana, assumendo tali principi quale ossatura del nuovo impianto di Piano.

Lo Scoping del PGT di Mercallo risulta ben strutturato e completo di tutte le sue parti, esso infatti: delinea il percorso procedurale della VAS, presenta un'ampia analisi conoscitiva del territorio, individua i temi ambientali da approfondire nella fase di Rapporto Ambientale e infine, dalle basilari linee di Indirizzo individuate dall'Amministrazione comunale ha individuato gli obiettivi preliminari della proposta di Piano.

Si apprezza in particolare la scelta di costruire lo Scoping intorno a un quadro conoscitivo aggiornato, che analizza il territorio mediante l'articolazione in sistemi; tale metodo permette di definire con chiarezza le interrelazioni possibili tra fenomeni ambientali e dinamiche urbanistiche e garantisce una visione completata utile nelle fasi successive della VAS.

I contenuti dello Scoping, che dovranno essere puntualmente verificati nel Rapporto Ambientale, risultano coerenti con i contenuti generali PTR, relativi Criteri 2025 nonché con la LR 31/2014.

Il documento afferma infatti chiaramente che, il nuovo PGT:

- dovrà ridurre il consumo di suolo secondo le soglie dello strumento sovraordinato ed elaborare la Carta del Consumo di Suolo in modo coerente con i Criteri regionali;
- prevederà interventi di recupero e riuso del patrimonio esistente;
- valorizzerà il sistema ambientale e naturale.

Si raccomanda fin da ora di rendere disponibile sia la Carta del Consumo di Suolo che il Bilancio Ecologico del Suolo in fase di VAS, al fine di garantire una lettura chiara degli impatti del Nuovo Piano. In particolare, sarà necessario: verificare la qualità dei suoli residui, mappare con precisione aree dismesse e sottoutilizzate, confrontare la domanda potenziale con lo stock edilizio esistente.

Si apprezza che l'analisi del sistema ambientale sia uno dei punti più approfonditi dello Scoping, che descrive e riconosce il ruolo fondamentale del lago e degli elementi di biodiversità ad esso connessi, nonché delle reti ecologiche sovralocali e del paesaggio.

In merito ai potenziali impatti sulla Rete Natura 2000, si concorda con la proposta del Comune di procedere alla redazione dello Studio di Incidenza.

Lo Scoping di Mercallo non contiene il quadro demografico né degli anni precedenti né previsionale, si rimanda al successivo Rapporto Ambientale e al DdP l'indicazione dello scenario previsionale di riferimento per il PGT ovvero come le scelte di Piano daranno risposte agli obiettivi quantitativi di sviluppo in coerenza con le analisi e gli scenari proposti.

Si anticipa fin da ora che, nella determinazione della domanda, è opportuno venga fatto riferimento ai criteri dettati dal PTR, considerando l'unità familiare come espressione del fabbisogno abitativo e valutando la congruenza delle previsioni definite dagli istituti di ricerca rispetto alle dinamiche in atto⁴.

Si informa, inoltre, che sono disponibili anche i dati ISTAT relativi al censimento permanente della popolazione e delle abitazioni (dati 2018-2022).

Si ritiene, inoltre, utile richiamare quanto riportato nei criteri del PTR, in cui è specificato che la stima del fabbisogno residenziale deve consentire 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"* (Cap. 4.2.3.2).

Si ricorda sin da ora al Comune che l'aggiornamento della componente geologica del PGT, quando contiene proposte di modifica agli strumenti di pianificazione di bacino, deve essere trasmesso a Regione Lombardia e sottoposto a parere obbligatorio e vincolante da parte dei competenti uffici regionali prima dell'adozione del nuovo PGT. La richiesta di parere, corredata dagli approfondimenti svolti, deve essere inviata a Regione Lombardia attraverso l'applicativo Studi Geologici-Idraulici, disponibile sulla piattaforma MULTIPLAN.

Per la redazione e l'aggiornamento della componente geologica si ricorda al Comune di far riferimento anche alla DGR del 9 settembre 2024 n. XI/3007 (pubblicata su BURL Serie Ordinaria n. 38 del 20 settembre 2024), con la quale è stato approvato l'aggiornamento dell'Allegato 1 ai criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, redatti in attuazione dell'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e approvati con d.g.r. 2616/2011, già aggiornato con precedente d.g.r. 8702/2022.

Si ricorda che la finalità della componente geologica del PGT è quella di prevenire i rischi geologici, idrogeologici e sismici nella pianificazione territoriale. I criteri e indirizzi di cui all'art. 57 della l.r. 12/2005 definiscono la metodologia da seguire per la redazione e l'aggiornamento di tale componente geologica e l'Allegato 1 a tali criteri riporta l'elenco degli studi e dei dati da consultare obbligatoriamente nella fase di redazione e aggiornamento della componente geologica. A tale Allegato 1 fanno riferimento anche gli Indirizzi operativi regionali per la redazione e l'aggiornamento dei piani di protezione civile ai diversi livelli territoriali approvati con d.g.r. XI/7278/2022, che, ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 29 dicembre 2021, n. 27 "Disposizioni regionali in materia di protezione civile", "assumono carattere vincolante per la redazione,

⁴ Nel PTR (cap. 4.2.3.2) viene precisato che *"Per le previsioni di andamento della popolazione residente, i Comuni e le Province/CM possono fare riferimento ai servizi e agli studi statistici disponibili. Si richiamano in particolare quelli di Istat e Regione, che considerano diverse ipotesi di crescita (solitamente distinte in bassa, alta e media) in ragione di differenti assunzioni sull'andamento della fecondità. A fronte della rilevata difficoltà di utilizzo di tali stime (ad esempio per evidente incongruenza con le dinamiche di popolazione in atto) è possibile procedere alle stime di variazione della popolazione e delle famiglie sulla base delle tendenze registrate in un arco temporale significativo (ad esempio ultimo ventennio)."*

l'aggiornamento o revisione e la valutazione periodica della pianificazione di protezione civile di livello territoriale locale" e definiscono, al punto 1.4.8., le modalità di integrazione tra Piani di Governo del Territorio e Piani di protezione civile, con riguardo ai quadri conoscitivi, agli apparati analitici, alle previsioni, alla necessaria coerenza con gli scenari di rischio.

Con riguardo al servizio idrico integrato si rimanda al parere ATO allegato (prot. n. 16105 del 01.04.2026).

Varese, 14.04.2026

RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

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