

AREA TECNICA**Settore Territorio**

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

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DELLA VARIANTE GENERALE (NUOVO DOCUMENTO DI PIANO) AL PGT DEL COMUNE DI SUMIRAGO**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. 82 del 07.10.2025 il Comune di Sumirago ha dato avvio al procedimento di VAS per la redazione della variante generale¹ al Piano di Governo del Territorio.

Dalla documentazione pubblicata per la variante al Vigente PGT² si evince che trattasi di variante generale (nuovo Documento di Piano) *in coerenza con gli obiettivi della programmazione e pianificazione sovraordinata (in particolare, PTR adeguato alla l.r. n. 31/2014 e revisione del PTCP in adeguamento ai criteri del citato PTR).*

2 - DESCRIZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

L'Amministrazione comunale rileva la necessità di procedere alla redazione ad una *variante generale del PGT per l'approvazione di un nuovo Documento di Piano e per la verifica e la revisione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, sulla base del mutato quadro di riferimento sociale, economico e territoriale e di quanto emerso nel periodo di vigenza del piano, nonché per adeguarlo al mutato quadro normativo e pianificatorio sovraordinato.*

Il nuovo strumento urbanistico sarà anche l'occasione per adeguare la componente geologica del PGT.

Si specifica che la revisione tiene conto del quadro pianificatorio e di valorizzazione territoriale definito dal PGT vigente, che viene assunto quale orientamento iniziale, e va, quindi, a delineare gli obiettivi generali per il nuovo DdP che di seguito si sintetizzano:

- riduzione di consumo del suolo, considerando i valori delle singole aree ma anche del contesto in cui si collocano;
- rigenerazione urbana dell'edificato esistente, con particolare riguardo alle aree dismesse o a quelle degradate;
- valorizzazione e razionalizzazione del sistema dei servizi;
- valorizzazione dei caratteri storico-ambientali presenti sul territorio, anche al fine di valorizzare una fruizione turistica "dolce", che si basi anche su una rete di itinerari connessi alle risorse culturali, storiche, ambientali e paesistiche del territorio;
- sostenibilità ambientale e valorizzazione delle risorse naturali e degli elementi costitutivi dell'ambiente e del paesaggio locale;
- difesa del suolo per tutelare l'ambiente, la salute, la qualità della vita, la sicurezza del patrimonio comune e dell'uomo preservandolo dai danni provocati dal dissesto idrogeologico.

¹ 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.

² il PGT è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29.11.2011 e vigente dal 04.04.2012 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 14 del 02.04.2014. Si precisa che con DCC n. 50 del 18.12.2018 è stata prorogata la validità del DdP.

Il Documento di Scoping illustra il percorso di VAS, mette in evidenza i soggetti coinvolti, definisce il quadro di riferimento nel quale lo strumento urbanistico viene ad operare e propone una serie di obiettivi di sostenibilità coerenti con i contenuti dei piani o programmi di livello sovralocale. Inoltre, indaga tutte le principali componenti ambientali quali: aria, acqua, suolo, biodiversità, clima acustico, rifiuti, paesaggio, sistema urbano, salute umana oltre che le infrastrutture, definendo su queste basi l'ambito e i contenuti della Valutazione Ambientale Strategica del nuovo PGT.

Ciascuna componente ambientale è collegata a specifici obiettivi di sostenibilità della VAS, finalizzati alla riduzione del consumo di suolo, alla tutela delle risorse ambientali, alla mitigazione dei rischi, alla salvaguardia del paesaggio e al miglioramento della qualità urbana e della salute umana.

Lo scoping definisce l'ambito d'influenza del nuovo PGT e pone l'attenzione, sia al tessuto urbano esistente e agli ambiti già urbanizzati o da riqualificare, sia alle aree agricole e naturali; temi, obiettivi e strategie del nuovo PGT saranno approfonditi nella VAS al fine procedere con scelte di Piano commisurate ai reali fabbisogni e indagate rispetto ai loro effetti ambientali potenziali e la loro coerenza, sostenibilità e compatibilità su tutto il territorio comunale. Tra i diversi temi che la VAS dovrà analizzare in modo approfondito nel Rapporto Ambientale si evidenziano il consumo di suolo e la stima dei fabbisogni.

Lo Scoping contiene solo l'andamento demografico relativo all'ultimo ventennio ma non sono specificatamente trattati gli aspetti previsionali che sono rimandati al Rapporto Ambientale per la costruzione degli scenari demografici futuri mentre, per quanto riguarda le quantità di riduzione, si evince il riferimento al PTR, ovvero sia riduzioni pari al 45% (post anno 2026) per le funzioni residenziali e al 20% per le altre funzioni urbane.

In chiusura il documento di Scoping definisce anche un set di indicatori, propone il monitoraggio con cadenza annuale e fornisce un indice indicativo del successivo Rapporto Ambientale.

3 - CONSIDERAZIONI GENERALI

Si evidenzia fin da ora che il Documento di Scoping, nel richiamo agli obiettivi del PTR e della L.R. 31/2014, colloca il nuovo PGT in un quadro di riduzione del consumo di suolo demandando alla VAS e al Documento di Piano la verifica quantitativa di tale impostazione.

Il Documento propone una sintesi del quadro di riferimento programmatico valutandone il grado di incidenza sulla pianificazione comunale e il grado di definizione dei contenuti della programmazione territoriale entro il quadro di assetto del territorio comunale in senso generale. Il quadro è aggiornato alla recente revisione del PTR (approvato con DCR n. 1157 del 18/11/2025) che, si ricorda, ricomprende i contenuti dell'adeguamento alla LR. 31/14, mentre per la componente paesaggistica il riferimento è il Piano paesaggistico regionale (PPR), approvato con la d.c.r. n. 951 del 19 gennaio 2010.

Si segnala la recente adozione da parte del Consiglio Provinciale (DCP n. 15 del 23/04/2026) della revisione di PTCP che, si ricorda, acquisterà efficacia solo a seguito di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul BURL.

Ai fini della valutazione di compatibilità con il PTCP, gli strumenti urbanistici comunali adottati dopo l'entrata in vigore della revisione di PTCP dovranno far riferimento ai nuovi elaborati di Piano e, per quanto riguarda il consumo di suolo, ai criteri, indirizzi e linee tecniche introdotti dal PTR (ivi comprese le soglie di riduzione) vigenti, assunti dallo strumento provinciale. In ragione di quanto sopra, si ricorda che i riferimenti di scala sovracomunale per il nuovo PGT di Sumirago saranno i criteri definiti per l'Ambito Territoriale Omogeneo "Varese e valli fluviali".

Fermo restando il generale richiamo ai contenuti del documento "criteri per il governo del territorio", in relazione alle specificità del territorio comunale di Sumirago e agli obiettivi assunti per la redazione del nuovo Documento di Piano, si precisa che per alcune tematiche quali, ad esempio, rete ecologica, agricoltura e paesaggio, il PTCP ha apportato degli aggiornamenti rispetto al piano vigente (da verificare puntualmente), altre tematiche sono state introdotte dallo strumento provinciale per la prima volta e potranno essere quindi considerate anche nel redigendo PGT (ad esempio la tematica relativa alla rigenerazione, alla rete verde, etc.).

Per la redazione della Carta del consumo di suolo il PGT dovrà far riferimento al cap. 4.4 dei Criteri PTR e, a tal proposito, si segnala l'opportunità di elaborare tale Carta, ancorché afferente al Piano delle Regole (ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera e-bis, della LR 12/05), mettendola a disposizione già nell'ambito della valutazione ambientale, al fine di meglio esplicitare i dati relativi alla quantificazione del

BES, della riduzione del consumo di suolo e degli elementi descrittivi contenuti nella relazione ad esso afferente.

In questa fase, in cui non sono ancora note le previsioni del Piano, non è possibile esprimere valutazioni di merito rispetto alle diverse tematiche; ma si rileva una complessiva coerenza degli obiettivi enunciati rispetto a quelli del Piano Regionale e dell'adottata revisione del PTCP.

Si valuta positivamente l'analisi dell'inquadramento territoriale rispetto agli elementi di sensibilità e i vincoli riportati dagli strumenti di scala vasta da cui emerge, in particolare, che il territorio è inserito in un contesto caratterizzato dalla presenza di numerose aree verdi, alcune di esse identificate come ambiti agricoli altre a boschi del PIF.

Sumirago non è interessato dalla presenza di parchi regionali, siti della Rete Natura 2000, Rete Campo dei Fiori-Ticino, o PLIS.

Tuttavia, il Documento di Scoping rileva la presenza della RER (elementi di primo livello) sulla maggior parte del territorio comunale; tale rete regionale individua anche un varco a nord, verso il confine con Brunello, e uno a sud, ma già nel territorio di Besnate e demanda al Rapporto Ambientale la verifica circa l'eventuale interferenza con le connessioni ecologiche tra Siti Natura.

Per quanto riguarda la REP anch'essa è presente e disposta a corona dell'urbanizzato caratterizzato da cinque nuclei distinti.

Nell'analisi di inquadramento non si riconoscono corpi fluviali rilevanti e il comune non ricade tra quelli di cui alla Tabella 1 - elenco comuni con modifiche alle aree allagabili - Revisione 2025 del nuovo PGRA, sono invece presenti in Sumirago sia il vincolo idrogeologico che il vincolo paesaggistico posto dal D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, lett. g): territori coperti da foreste e da boschi, vincoli che dovranno essere approfonditi nella VAS poiché condizionanti la trasformabilità del territorio.

Non sono presenti sul territorio comunale insediamenti RIR e ambiti di cava.

Si apprezza l'importanza data alla necessità di operare la riqualificazione, in particolare concentrando l'attenzione sugli ambiti urbani consolidati e le aree dismesse, con l'obiettivo di apportare un miglioramento della qualità urbana.

Appurati tali aspetti e l'attenzione posta in questa fase preliminare, si rimanda, alla fase successiva la valutazione della sostenibilità ambientale degli obiettivi di sviluppo e delle azioni di Piano, richiamando anche alla necessità di definirli in base ad un principio di coerenza rispetto al fabbisogno residenziale effettivo al fine di poter quantificare e ottimizzare trasformazioni territoriali in essere e previste, in applicazione di quanto previsto dalla LR 12/2005 (che prevede che gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo 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*) ed in coerenza con quanto previsto dal PTR per la stima dei fabbisogni.

Come anticipato, il Documento di Scoping non contiene stime in merito ai fabbisogni insediativi che saranno oggetto di approfondimento nel progetto di Piano e nel Rapporto Ambientale.

A tal proposito, si richiamano i criteri del PTR relativi alla stima dei fabbisogni, che rimandano alle analisi e stime demografiche disponibili più aggiornate al momento della redazione delle analisi di piano (e in particolare alle previsioni Polis-CRESME per Regione Lombardia anni 2017 - 2036)³ ed all'opportunità di considerare l'unità familiare quale espressione del fabbisogno abitativo.

In generale il PTR prevede che *al netto della difficoltà di reperire tali informazioni in forma adeguata, la stima del fabbisogno residenziale connesso al bisogno di ciascun nucleo familiare residente di prima casa deve quindi esplicitare almeno:*

- *dal lato della domanda, la "dimensione" attuale e prevista nell'arco di tempo considerato della popolazione in cerca di abitazione e gli standard qualitativi e dimensionali (spazio minimo per occupante) richiesti dalla domanda locale;*
- *dal lato dell'offerta, la quantità e qualità dello stock esistente considerando anche la quota in attuazione e quella che invece sarà necessario sostituire o riqualificare poiché non rispondente alle*

³ 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)."

esigenze e la quantità fisiologica da “accantonare” per consentire al mercato immobiliare la necessaria “fluidità”.

Si ricorda che, a seguito della Legge Regionale 15/2024 le varianti che prevedono la localizzazione di nuovi insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale (superiore ai 3 ha), sono da assoggettare a intesa di co-pianificazione ai sensi dell'art. 5 della suddetta normativa regionale; l'intesa è svolta secondo le modalità attuative definite dalla D.G.R. 11 novembre 2024, n. XII/3388 (allegato A, punto 2.2⁴).

Inoltre, è sempre necessario allegare alla documentazione la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. “Allegato 1” (rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314), attestante la congruità delle trasformazioni previste con la classe di fattibilità geologica stabilita nello studio geologico a supporto del PGT. Tale Allegato dovrà essere firmato sia dal geologo che dal redattore del progetto urbanistico.

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, 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.

Infine, con riguardo al servizio idrico integrato si rimanda al parere ATO allegato alla presente istruttoria (rif. PEC 29003 dell'11.06.2026).

Varese, 24.06.2026

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

⁴ In caso di [...] un nuovo documento di piano, che destini un'area a insediamenti logistici sovracomunali prima della definizione degli ATI o all'esterno (anche solo parzialmente) di questi, se già definiti (art. 15, comma 7-sexies l.r. 12/2005 inserito dall'art. 2, comma 1, lett. a) l.r. 15/2024): il procedimento di intesa precede la valutazione di compatibilità della proposta di variante ai sensi della l.r. 12/2005 (art. 13, commi 5, 7 e 8, e art. 14, comma 5) e quindi la richiesta del Comune di attivazione della procedura di intesa si colloca nella fase istruttoria della proposta di variante, che verrà successivamente adottata dal Consiglio Comunale; la procedura di VAS si uniforma al principio di non duplicazione dei procedimenti e quindi nell'ambito della procedura VAS avviata dal Comune dovrà essere esaminata l'intesa di copianificazione e le eventuali prescrizioni imposte; a seguito della sottoscrizione dell'intesa di co-pianificazione e previa conclusione della procedura di VAS, il Comune procede all'adozione della variante al documento di piano, di un piano attuativo in variante al documento di piano o al piano delle regole, di un nuovo documento di piano. Il Comune è tenuto a recepire le eventuali prescrizioni contenute nell'intesa.