



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
DELLA VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI CANTELLO**

ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

1 – PREMESSE

In data 27.05.2026 il Comune di Cantello ha messo a disposizione¹, in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007 e DGR nn. 761/2010 e 3836/2012, la documentazione per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante del proprio PGT² inerente all'aggiornamento del Piano delle Regole (PdR) e del Piano dei Servizi (PdS).

Il procedimento per la redazione della variante è stato avviato con DGC n. 99 del 21.10.2025.

2 - CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le modifiche proposte nella presente istanza riguardano il PdR e il PdS i cui contenuti hanno prevalentemente una funzione di rettifica/aggiornamento degli elaborati grafici e una semplificazione dei testi normativi, al fine di consentire una più facile comprensione, senza alterare il quadro generale strategico del PGT vigente.

La delibera di adozione della variante di cui trattasi, sottolinea che *“alla luce delle proposte pervenute, di riformulare gli obiettivi da perseguire nella variante al PGT (precedentemente adottata, con deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 28.01.2025) stabilendo di non più effettuare una variante generale, bensì una variante puntuale al PGT, limitata al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, stabilendo nuovi obiettivi”* (la sintesi proposta è la stessa riportata nelle conclusioni del RA pubblicato):

- *la revisione del Piano delle Regole finalizzata ad alcune scelte puntuali della disciplina degli interventi e agli aspetti normativi, per rendere le previsioni urbanistiche di più semplice attuazione, nonché per migliorare le norme riguardanti il patrimonio edilizio esistente;*
- *in particolare, per i centri storici, si intende favorire il recupero degli edifici abbandonati e la riqualificazione generale del tessuto urbano, nell'intento di preservare il centro storico;*
- *per i rimanenti ambiti, si vuole verificare l'attualità degli indici urbanistici con il supporto di una verifica sulle previsioni della capacità insediativa di piano e della stima della popolazione;*
- *la revisione della pianificazione dei servizi finalizzata a renderla attuale e più consona alle linee programmatiche della nuova Amministrazione;*
- *in tema di rigenerazione urbana e di recupero di aree dismesse occorre procedere, qualora necessario, all'eventuale individuazione di aree da assoggettare a specifica normativa propulsiva;*
- *inoltre, occorre privilegiare, nel rispetto dei principi enunciati dalla L.R. 31/2014, interventi che minimizzino il consumo di suolo prevedendo la riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti;*
- *in tema di sviluppo sostenibile occorre promuovere la qualità urbana, in specie sotto il profilo energetico, in coordinamento con il Regolamento comunale relativo alla “applicazione degli istituti di incentivazione, compensazione, premialità, trasferimento volumetrico, e registro delle cessioni dei diritti edificatori”;*
- *occorre procedere inoltre con la procedura semplificata di verifica di esclusione da VAS, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e dei criteri regionali in materia;*

¹ Rif. PEC n. 26734 del 27.05.2026;

² approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale e N. 29 del 11.10.2022 e vigente dal 08.02.2023 a seguito di pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e concorsi n. 6.

A seguire si riporta la tabella di sintesi che raccoglie le modifiche proposte con una breve descrizione di esse proposta entro il Rapporto Preliminare. Si specifica anche che gli elaborati grafici modificati sono i seguenti:

PdR 0a _ modalità di intervento nei NAF; PdR 0b _ modalità di intervento nei NAF; PdR 1 ambiti di applicazione della disciplina del PdR; PdR2a Vincoli e tutele; PdR2b Vincoli e tutele; PdS 1 ambiti di applicazione della disciplina del PdS.

VARIANTE	PGT vigente 2023	PGT variante 2025
Variante n.1 ACR- 3 – via del piano grande Si procede ad inserire una porzione dell'area attualmente inclusa nell'AC-R3, nel tessuto produttivo consolidato, come definito dall'art. 49 delle NTA vigenti, in quanto corrispondente al terreno di pertinenza dell'edificio esistente; di conseguenza viene modificato il perimetro dell'ambito AC-R3. ST da 4.766 mq a 4.385 mq		
Variante n.2 Si procede a modificare l'art 55 nella definizione delle distanze da rispettare nell'ambito agricolo, riducendo la DC "Distanza dai confini" a 5 m da 10m, e la DS "Distanza dalle strade" a 5 m. da 20m. Si precisa che tali distanze dalle strade devono essere rispettate all'interno del centro abitato, mentre all'esterno, valgono quelle previste dal codice della strada. Si rimanda al testo normativo allegato dove sono evidenziate le modifiche apportate a seguito introduzione di tale variante.		
Variante n.3 Si provvede a spostare la porzione di area edificabile al confine sud ovest al fine di poter costruire nella parte pianeggiante del lotto. Tale modifica non determina consumo di suolo, perché trattasi solo di una traslazione di un'area edificabile.		
Variante n.4 Verificato l'effettivo valore architettonico della porzione di un edificio, sito in Via Giuseppe Mazzini n. 30 in centro storico, oggetto di segnalazione, e al fine di consentire interventi più adeguati per la sua riqualificazione, si rettifica la classificazione del fabbricato dalla classe B alla classe C		
Variante n.5 Si inserisce una porzione di terreno in ambito agricolo produttivo, in luogo dell'ambito agricolo di interesse ambientale e paesistico, al fine di consentire all'imprenditore, di incrementare le attrezzature al servizio dell'allevamento di cavalli.		
Variante n.6 Verificato l'effettivo valore architettonico dell'edificio, sito in centro storico in corrispondenza del mappale n.163, e al fine di consentire interventi più adeguati per la sua riqualificazione, si rettifica la classificazione del fabbricato dalla classe A alla classe B.		
Variante n.7 Si riconosce la strada esistente, corrispondente ai mappali n. 1879 e 4523, come viabilità privata eliminando anche la previsione di un piccolo parcheggio, in quanto non attuabile.		
Variante n.8 Verificato che l'area segnalata non rientra tra le aree boscate riconosciute dal PIF "Piano di indirizzo forestale", si inseriscono i mappali 2753-8588-8589 nel tessuto del centro storico. Pertanto tale modifica può essere considerata una semplice rettifica.		

VARIANTE	PGT vigente 2023	PGT variante 2025																						
 Variante n.9 Viene aggiornato l'azzonamento in base alla verifica dello stato reale dei suoli e nel rispetto dei contenuti del PIF Piano di interesse forestale". Si elimina il vincolo di bosco sull'area segnalata in quanto non esistente e si inserisce tale area nell'areale agricolo di interesse ambientale e paesistico, come le aree limitrofe. Non risulta possibile modificare le indicazioni contenute nel Piano del reticolo idrico RIM, riducendo il vincolo, vicino all'abitazione in corrispondenza della parte intubata, in quanto qualsiasi modifica del Piano è fattibile solo dopo revisione ed approfondimenti specifici, fatti da un tecnico abilitato ed approvazione della Regione.																								
 Variante n.10 Per il compendio definito come ambito AC19, interessato mappali 2950-1474-4589-8735-8737-4660, si provvede ad aggiornare la scheda di piano, ampliando l'area edificabile da 1700 a 2290 mq, attribuendo una dotazione edificatoria di 1.350mc. Di conseguenza viene rivista la previsione delle aree a cedere all'interno dell'ambito, al fine di potere gestire meglio il sistema della sosta degli autoveicoli, delle fermate dei mezzi pubblici e del sistema viario. Viene consentita tra le destinazioni d'uso ammesse, anche quella ricettiva e quella commerciale di media dimensione.	<table><tr><th colspan="2">AC 19 - VIA LUGANO</th></tr><tr><td>SA</td><td>4.532 mq</td></tr><tr><td>Dotazione edificatoria</td><td>1.000, 1.350, 00 mc</td></tr><tr><td>Area per servizi</td><td>2.800,00 mq 2.235,00 mq all'interno del comparto</td></tr><tr><td colspan="2">Lo attraversatore deve essere realizzato nel comparto destinato a parcheggio, previsto all'interno del comparto, dovranno essere realizzati dall'attuatore dell'intervento, così come l'area a servizi per il verde.</td></tr><tr><td>H</td><td>8,50 m</td></tr><tr><td>RL</td><td>30%</td></tr><tr><td>Rp</td><td>40%</td></tr><tr><td>Destinazioni d'uso vietate</td><td>Industria, Produzione, Logistica, Grande commercio, Media commercio, Media commercio, Cultura, Agricoltura.</td></tr><tr><td>Vincoli / Compatibilità PEEP</td><td>L'area ricade nella rete ecologica regionale - 2° livello</td></tr><tr><td colspan="2">Prescrizioni attuative: È a carico degli attori la realizzazione, nell'area di cessione, di un parcheggio pubblico comprendente: 30 posti auto-mechanici-spostamento alla sosta degli autoveicoli e la realizzazione di un marciapiede. L'operatore dovrà inoltre realizzare un nuovo attraversamento pedonale rialzato per il collegamento dei marciapiedi sui due lati della Via Lugano. Il comparto si colloca all'interno della Rete ecologica regionale. Elementi di secondo livello. Devono essere previste adeguate opere di mitigazione e inserimento rispetto agli spazi aperti di contesto. Il comparto risulta parzialmente individuato nel Documento semplificato del rischio idraulico comunale come "Area potenzialmente a rischio idraulico". L'intervento deve essere coerente con la previsione idraulica vigente al momento dell'attuazione. L'operatore, in fase di realizzazione dell'intervento, dovrà provvedere alla deviazione della condotta di acque meteoriche corrente lungo la Via Lugano, al fine di scaricarla in linea nella curva a lato della Caserma GdI. Si precisa che i servizi ad uso pubblico, parcheggio e area verde, permangono in proprietà al soggetto attuatore, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria in carico al medesimo.</td></tr></table>	AC 19 - VIA LUGANO		SA	4.532 mq	Dotazione edificatoria	1.000, 1.350, 00 mc	Area per servizi	2.800,00 mq 2.235,00 mq all'interno del comparto	Lo attraversatore deve essere realizzato nel comparto destinato a parcheggio, previsto all'interno del comparto, dovranno essere realizzati dall'attuatore dell'intervento, così come l'area a servizi per il verde.		H	8,50 m	RL	30%	Rp	40%	Destinazioni d'uso vietate	Industria, Produzione, Logistica, Grande commercio, Media commercio, Media commercio, Cultura, Agricoltura.	Vincoli / Compatibilità PEEP	L'area ricade nella rete ecologica regionale - 2° livello	Prescrizioni attuative: È a carico degli attori la realizzazione, nell'area di cessione, di un parcheggio pubblico comprendente: 30 posti auto-mechanici-spostamento alla sosta degli autoveicoli e la realizzazione di un marciapiede. L'operatore dovrà inoltre realizzare un nuovo attraversamento pedonale rialzato per il collegamento dei marciapiedi sui due lati della Via Lugano. Il comparto si colloca all'interno della Rete ecologica regionale. Elementi di secondo livello. Devono essere previste adeguate opere di mitigazione e inserimento rispetto agli spazi aperti di contesto. Il comparto risulta parzialmente individuato nel Documento semplificato del rischio idraulico comunale come "Area potenzialmente a rischio idraulico". L'intervento deve essere coerente con la previsione idraulica vigente al momento dell'attuazione. L'operatore, in fase di realizzazione dell'intervento, dovrà provvedere alla deviazione della condotta di acque meteoriche corrente lungo la Via Lugano, al fine di scaricarla in linea nella curva a lato della Caserma GdI. Si precisa che i servizi ad uso pubblico, parcheggio e area verde, permangono in proprietà al soggetto attuatore, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria in carico al medesimo.		
AC 19 - VIA LUGANO																								
SA	4.532 mq																							
Dotazione edificatoria	1.000, 1.350, 00 mc																							
Area per servizi	2.800,00 mq 2.235,00 mq all'interno del comparto																							
Lo attraversatore deve essere realizzato nel comparto destinato a parcheggio, previsto all'interno del comparto, dovranno essere realizzati dall'attuatore dell'intervento, così come l'area a servizi per il verde.																								
H	8,50 m																							
RL	30%																							
Rp	40%																							
Destinazioni d'uso vietate	Industria, Produzione, Logistica, Grande commercio, Media commercio, Media commercio, Cultura, Agricoltura.																							
Vincoli / Compatibilità PEEP	L'area ricade nella rete ecologica regionale - 2° livello																							
Prescrizioni attuative: È a carico degli attori la realizzazione, nell'area di cessione, di un parcheggio pubblico comprendente: 30 posti auto-mechanici-spostamento alla sosta degli autoveicoli e la realizzazione di un marciapiede. L'operatore dovrà inoltre realizzare un nuovo attraversamento pedonale rialzato per il collegamento dei marciapiedi sui due lati della Via Lugano. Il comparto si colloca all'interno della Rete ecologica regionale. Elementi di secondo livello. Devono essere previste adeguate opere di mitigazione e inserimento rispetto agli spazi aperti di contesto. Il comparto risulta parzialmente individuato nel Documento semplificato del rischio idraulico comunale come "Area potenzialmente a rischio idraulico". L'intervento deve essere coerente con la previsione idraulica vigente al momento dell'attuazione. L'operatore, in fase di realizzazione dell'intervento, dovrà provvedere alla deviazione della condotta di acque meteoriche corrente lungo la Via Lugano, al fine di scaricarla in linea nella curva a lato della Caserma GdI. Si precisa che i servizi ad uso pubblico, parcheggio e area verde, permangono in proprietà al soggetto attuatore, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria in carico al medesimo.																								
 Variante n.11 Per dare accesso stradale ai mappali 9137-9139-9141 e all'area utilizzata dalla Pro loco, per servizi all'interno dell'area per le feste, si è previsto di tracciare un percorso carrabile, che partendo dalla previsione di una rotonda su Via del Nevedro, potrà raggiungere gli spazi interni dell'area feste. Tale tracciato dovrà essere realizzato con un calibro stradale adatto al passaggio ai mezzi privati e di emergenza.																								
VARIANTE	PGT vigente 2023	PGT variante 2025																						
 Variante n.12 Viene riconosciuta, come parcheggio privato, l'area antistante all'attività commerciale di Via Turconi, mentre il marciapiede viene riconfermato come area pubblica.																								
 Variante n.13 Si adegua la definizione del perimetro dell'ambito, affinché anche il mappale 1240 sia inserito in ambito agricolo																								
 Variante n.14 Recepita la richiesta inoltrata dal proprietario di non consentire l'edificabilità del mappale n. 3208 si modifica la destinazione urbanistica del lotto da tessuto consolidato a media densità a Aree di salvaguardia urbanistica non soggette a trasformazione																								
 Variante N. 15 Si introduce a livello normativo un'ulteriore prescrizione finalizzata a tutelare i valori architettonici e morfologici degli edifici presenti nel centro storico, come qui di seguito evidenziato	Estratto NTA vigente con evidenziato il testo di nuova introduzione Articolo 1 Nucleo storico c. 5. Devono essere rispettate le seguenti modalità di intervento salvo eventuali proposte che potranno essere proposte in sede di Piano attuativo: [...]. g. Nelle tavole delle modalità di intervento nei centri storici, vengono evidenziate con un segno grafico le facciate da mantenere, inteso in tale caso che, deve essere conservato o recuperato: le aperture di facciata, gli elementi decorativi figurativi ed architettonici gli elementi pittorici, con specifica che lungo la via Mazzini possono essere modificate le aperture di facciata al fine di recuperare																							

VARIANTE	PGT vigente 2023	PGT variante 2025																		
Variente n. 16 Si provvede a correggere la delimitazione tra le aree pubbliche e quelle private con particolare riferimento ai mappali 8077,8079,8081 e 8080 regolarizzando il perimetro della zona in modo che le particelle siano riconvertite interamente, in modo omogeneo alla medesima destinazione, non sia spezzate al loro interno, seguano un confine logico e morfologico e mantengano le caratteristiche di collegamento e pertinenza tra le due abitazioni.																				
Variente n. 17 Si provvede a rettificare il limite dell'area boschiva a seguito Determinazione n. 244 del 06/11/2024 di Approvazione rettifica vigente PIF comunitario ,rilasciata dalla Comunità Montana del Piambello tra le due abitazioni.																				
Variente n. 18 Si provvede a rettificare il limite dell'area boschiva adeguandola al PIF vigente; si inserisce di conseguenza l'area in ambito agricolo di interesse ambientale e paesaggistico, non potendo prevedere il suo inserimento nel tessuto residenziale, che determinerebbe un incremento del consumo di suolo.																				
Variente n. 19 Si segnala graficamente la necessità di prevedere un allargamento del limite dell'incrocio a biscotto																				
VARIANTE	PGT vigente 2023	PGT variante 2025																		
Variente n. 20 ACR-12 - VIA KOLBE Si propone di disciplinare l'atterraggio della volumetria sottratta al PDR, mediante la previsione di un nuovo ACR - Ambito di Completamento e Recupero, per un volume di base assegnato di mc 720,0, incrementabile sino a mc 1.800,0 mediante trasferimento di volumetria Comparto di decollo Lotto 2 del Piano di Recupero PDR (via via Bellinzoni e via Garibaldi) volume 7.695,36 mc (volume iniziale 8.000 mc - 304,64 mc già oggetto di decollo in favore di 2 Permessi di Costruire Convenzionati) Volume in cessione 1.080 mc Volume residuo PDR 6.615,36 mc Comparto di atterraggio volumetria - ACR-12 - VIA KOLBE																				
	<table><tr><td colspan="2">ACR-12 - VIA KOLBE</td></tr><tr><td>ST</td><td>5.630 mq</td></tr><tr><td>Dotazione edificatoria</td><td>720 mc incrementabile sino a 1800 mc mediante trasferimento di volumetria dall'ambito PDR del nucleo storico di Cantello</td></tr><tr><td>Aree per servizi</td><td>da realizzare in favore dell'ambito PDR del nucleo storico di Cantello, secondo quanto stabilito con DGC 96 del 20.12.2016 e Convenzione urbanistica 18.04.2017.</td></tr><tr><td>H</td><td>8,50 m</td></tr><tr><td>Rc</td><td>30%</td></tr><tr><td>Rp</td><td>30%</td></tr><tr><td>Destinazioni d'uso vietate</td><td>Turismo, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio 1, Medio commercio 2, Carburanti, Agricoltura, Mixte ad esclusione degli esercizi pubblici</td></tr><tr><td colspan="2">Prescrizioni attuative: è necessario salvaguardare le alberature di pregio presenti, il cui eventuale abbattimento è soggetto a parere della Commissione per il Paesaggio, che stabilirà anche adeguate misure di compensazione</td></tr></table>		ACR-12 - VIA KOLBE		ST	5.630 mq	Dotazione edificatoria	720 mc incrementabile sino a 1800 mc mediante trasferimento di volumetria dall'ambito PDR del nucleo storico di Cantello	Aree per servizi	da realizzare in favore dell'ambito PDR del nucleo storico di Cantello, secondo quanto stabilito con DGC 96 del 20.12.2016 e Convenzione urbanistica 18.04.2017.	H	8,50 m	Rc	30%	Rp	30%	Destinazioni d'uso vietate	Turismo, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio 1, Medio commercio 2, Carburanti, Agricoltura, Mixte ad esclusione degli esercizi pubblici	Prescrizioni attuative: è necessario salvaguardare le alberature di pregio presenti, il cui eventuale abbattimento è soggetto a parere della Commissione per il Paesaggio, che stabilirà anche adeguate misure di compensazione	
ACR-12 - VIA KOLBE																				
ST	5.630 mq																			
Dotazione edificatoria	720 mc incrementabile sino a 1800 mc mediante trasferimento di volumetria dall'ambito PDR del nucleo storico di Cantello																			
Aree per servizi	da realizzare in favore dell'ambito PDR del nucleo storico di Cantello, secondo quanto stabilito con DGC 96 del 20.12.2016 e Convenzione urbanistica 18.04.2017.																			
H	8,50 m																			
Rc	30%																			
Rp	30%																			
Destinazioni d'uso vietate	Turismo, Produzione, Logistica, Grande commercio, Medio commercio 1, Medio commercio 2, Carburanti, Agricoltura, Mixte ad esclusione degli esercizi pubblici																			
Prescrizioni attuative: è necessario salvaguardare le alberature di pregio presenti, il cui eventuale abbattimento è soggetto a parere della Commissione per il Paesaggio, che stabilirà anche adeguate misure di compensazione																				
Variente n.21 Si modifica l'indicazione grafica su Via Mulini al fine di prevedere la modifica dell'allargamento stradale con realizzazione di un marciapiede.																				
Variente n. 22 Si provvede ad aggiornare le tavole dei vincoli PdR 2a - PdR 2b, al fine di inserire correttamente le fasce di rispetto delle strade, riportandole anche nella tavola PdR 1- "ambiti di applicazione della disciplina del Piano delle Regole"	Estratto azzonamento vigente PdR 1 Estratto carta dei vincoli vigente PdR 2a Estratto carta dei vincoli vigente PdR 2b																			

VARIANTE	PGT vigente 2023	PGT variante 2025
Variante n. 23 Si prevede di eliminare la previsione dell'ambito ACR10 al fine di creare un'unica area per servizi, comprendente quella retrostante l'edificio prospettante su Via Giacomo Medici e l'area, adiacente al parcheggio esistente, accessibile da Via Roma		
Con l'obiettivo di creare un percorso sicuro per i fruitori delle scuole, viene previsto un asse attrezzato di collegamento tra via Fratelli Giordano e Via Giacomo Medici. Tale previsione indirizzata all'incremento e al potenziamento dei servizi pubblici di verde e parcheggi, si attua attraverso la valorizzazione del verde, come infrastruttura strategica, e l'integrazione con le esigenze di mobilità, puntando a una migliore qualità della vita e a una maggiore sostenibilità urbana. Le strategie includono la creazione di nuovi spazi verdi, la riqualificazione di quelli esistenti, l'integrazione tra aree verdi e parcheggi; l'obiettivo è creare dei percorsi sicuri e incrementare il numero degli spazi per la sosta, con interventi che prevedano l'integrazione con elementi verdi, come filari alberati per creazione di ombra e riduzione delle emissioni. Si prevede di eliminare la previsione dell'ambito ACR10 al fine di creare un'unica area, comprendente quella retrostante l'edificio prospettante su Via Giacomo Medici e l'area, adiacente al parcheggio esistente, accessibile da Via Roma; lo scopo è quello di integrare il sistema dei servizi, recuperando anche l'edificio destinato a funzioni pubbliche, sito in Via Roma al n. 6. Con tale variante il sistema delle aree da destinare a servizi viene incrementato di circa 978 mq.		
Variante n. 24 Al fine di consentire la realizzazione di una piazzuola per rifiuti ai servizi delle residenze esistenti, si stralciano 36 mq. di area dall'ambito dei servizi per inserirla nel tessuto consolidato multifunzionale		
Variante n. 25 Si delimita, in riduzione, l'area destinata al parcheggio pubblico di Via Pascoli, al fine di consentire la realizzazione di un'unica fila di posti auto. L'area destinata a servizi viene ridotta da 154 a 115 mq		
In esito ad un incontro effettuato presso gli uffici comunali, alla presenza dei tecnici dei professionisti operanti nel territorio, l'architetto Turconi ha recepito delle richieste di modifica delle norme tecniche di attuazione finalizzate alla lettura, alla comprensione e alla gestione più semplificata delle prescrizioni in esse contenute.		

Il RA analizza le diverse varianti puntuali proposte rispetto alle diverse seguenti componenti ambientali e fornisce un giudizio sintetico seguendo le modalità proposte in legenda a seguire.

- Uso del suolo
- Paesaggio e beni culturali
- Aree protette ed ecosistemi
- Rischio idrogeologico
- Rischio idraulico
- Sistema viabilistico
- Sistema insediativo
- Passività ambientali

LEGENDA DI VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI			
Effetto nullo o non significativo		Effetto locale	L
Effetto nullo o non significativo se mitigato		Effetto comunale	C
Effetto negativo lieve		Effetto sovracomunale	SC
Effetto negativo rilevante		Effetto provinciale / regionale	P/R
Effetto positivo lieve		Effetto temporaneo	t
Effetto positivo rilevante		Effetto permanente	p

Il Rapporto Preliminare (RP) elenca in modo puntuale gli elaborati oggetto di aggiornamento/rettifica e specifica che il quadro strategico del PGT vigente non viene alterato, pertanto, sulla base delle considerazioni illustrate esprime parere favorevole circa la sostenibilità ambientale della Variante del PGT e si ritiene non necessario il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

3 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

3.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

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

3.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

4 - ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

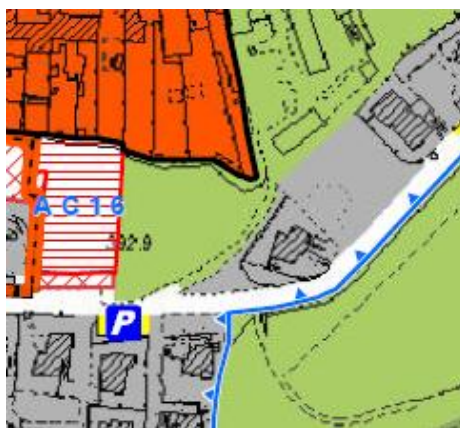
In riferimento ai criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi definiti all'Allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.07, rispetto alle caratteristiche della Variante, *punto 1 dei criteri regionali*, e riguardo alle caratteristiche degli effetti e delle aree interessate, *punto 2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

Come dichiarato nel Rapporto Preliminare *la presente variante puntale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole non altera il quadro strategico del PGT vigente, per il quale è stata verificata la coerenza con le strategie sovraordinate in fase di VAS*. Anche con riguardo agli abitanti insediabili, non vi sono aumenti dato che, l'introduzione dell'ambito ACR 12 (di tipo residenziale), riguarda un trasferimento di volumetria sempre ai fini residenziali già previsto nel PdR.

In generale si conferma che per le varianti proposte, non ci sono elementi di criticità specifici se non la necessità di una maggior attenzione alla verifica del Bilancio Ecologico dei Suoli.

Rispetto al BES proposto si chiede una verifica delle seguenti aree:

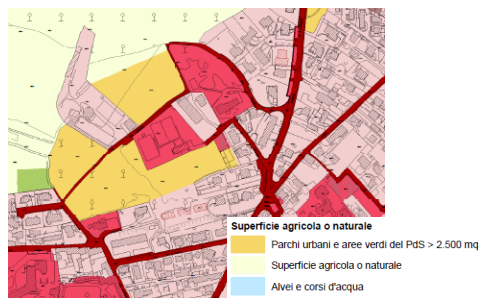
- La variante 8, a consumo nel BES proposto, potrebbe non essere considerata tale, se la stessa riconosce uno stato di fatto al 2014, nel quale l'area risulta pertinenza di edificio esistente e quindi superficie urbanizzata.
- La variante 16, non considerata in riduzione nel BES, può non partecipare al bilancio per le medesime motivazioni di cui al punto precedente.
- La variante n. 7, non si configura quale restituzione in quanto, sia la strada che il parcheggio al 2014, sono classificate come area agricola dal PGT.



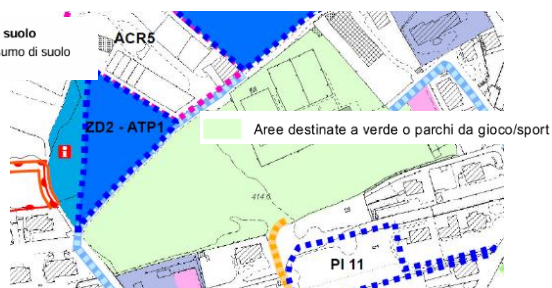
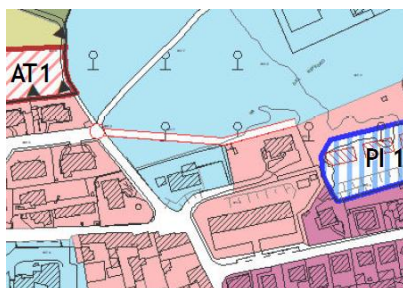
Carta PdR PGT 2014

- La variante n. 11 non viene considerata in riduzione in quanto interna ad area a servizi esistente, ma trattandosi di area a servizi a verde, si configura come consumo di suolo naturale che il PTR, nei criteri equipara a superficie agricola pur ammettendo *ipotesi di consumo di suolo libero "qualora inevitabile per l'assenza di alternative"*; infatti i suddetti criteri indicano che *"il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico"*. Si specifica che con l'attuazione della strada anche

la superficie a verde a sud di essa, risultando inferiore a 2.500 mq, genererà un nuovo consumo di suolo naturale che si suggerisce di considerare fin da subito nei conteggi.



Carta consumo di suolo PGT vigente



Nell'ordine (stralcio PdR di variante, stralcio PdS vigente, stralcio PdS 2014)

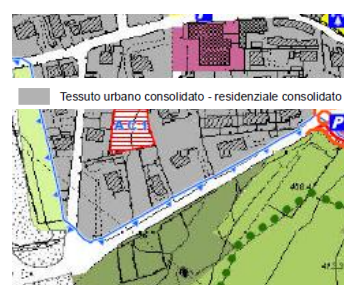
- variante n. 14, che il BES considera in riduzione, alla luce delle definizioni contenute nella L.R. 31/2014 e dei criteri regionali per la riduzione del consumo di suolo, la superficie non appare qualificabile come restituzione. L'area, inferiore a 2.500 mq e completamente interclusa nel tessuto consolidato, come verificabile anche nel PGT 2014 è da considerarsi una pertinenza dell'edificio esistente come da immagine aerea a seguire. Da ciò, in quanto tessuto di pertinenza, non può essere calcolato come restituzione ai fini del BES.



Carta consumo di suolo PGT vigente.



Stralcio PdR di variante.



PGT 2014

- variante n. 23 che il BES considera a consumo, ricade in superficie già urbanizzata al 2014, classificazione che si presume derivi dallo stato di fatto (pertinenza di edifici esistenti) e che si rileva coerente con l'assenza di valore agricolo delle aree.



Carta consumo di suolo 2023



PGT 2014

Con riferimento alla carta del consumo di suolo predisposta per la variante puntuale di cui trattasi, si evidenzia che, se confermato quanto indicato nella presente istruttoria, l'unica area che partecipa alla verifica del BES è quella relativa alla proposta n. 11 per la realizzazione della strada su superficie libera secondo i criteri PTR.

Tale superficie a consumo non comporta criticità di merito e, rilevato che con la variante 2023 il comune ha garantito un bilancio dei suoli inferiore a zero, di superficie maggiore a quella che l'attuale variante porta a consumo, di fatto la stessa risulta già bilanciata (con riferimento al 2014).

Al fine di dimostrare il Bilancio inferiore a zero anche per le aree naturali, si chiede di modificare la documentazione relativa al BES facendo riferimento al PGT vigente al 2014, di fatto, aggiornando il BES della variante 2023.

Si rammenta altresì, di adeguare la Carta del Consumo di Suolo, che andrà allegata alla documentazione della variante ai fini della sua adozione, ricordando che la stessa andrebbe resa alle due soglie temporali, ovvero al 2014 e all'ultima variante.

5 – NOTE

In relazione al procedimento in corso, si segnala che detta Variante introduce modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi non ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5, L.R. 12/2005 e in relazione alle quali il quadro previsionale e strategico del Documento di Piano non subisce variazioni; pertanto, non è soggetta a valutazione di compatibilità con il PTCP, fatte salve eventuali modifiche, discendenti dal processo di VAS in corso, che dovranno essere debitamente segnalate e valutate.

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

Con riferimento al tema del recapito dei reflui si rimanda al parere di ATO allegato alla presente istruttoria (prot. N. 29002 del 11.06.2026).

6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Si ritiene che la variante, interessando l'uso di piccole aree che comportano solo modifiche minori a livello locale, non debba essere assoggettata a VAS. Si condividono dunque le conclusioni del RP che sulla base delle considerazioni illustrate esprime parere favorevole circa la sostenibilità ambientale della variante non ritenendola da assoggettare a VAS. Si richiama tuttavia alla necessità di effettuare le verifiche riferite al BES, descritte in istruttoria, nonchè di apportare le relative modifiche ai documenti in adozione.

Varese, 25.06.2026

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Dott.ssa Samuela Farina

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

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