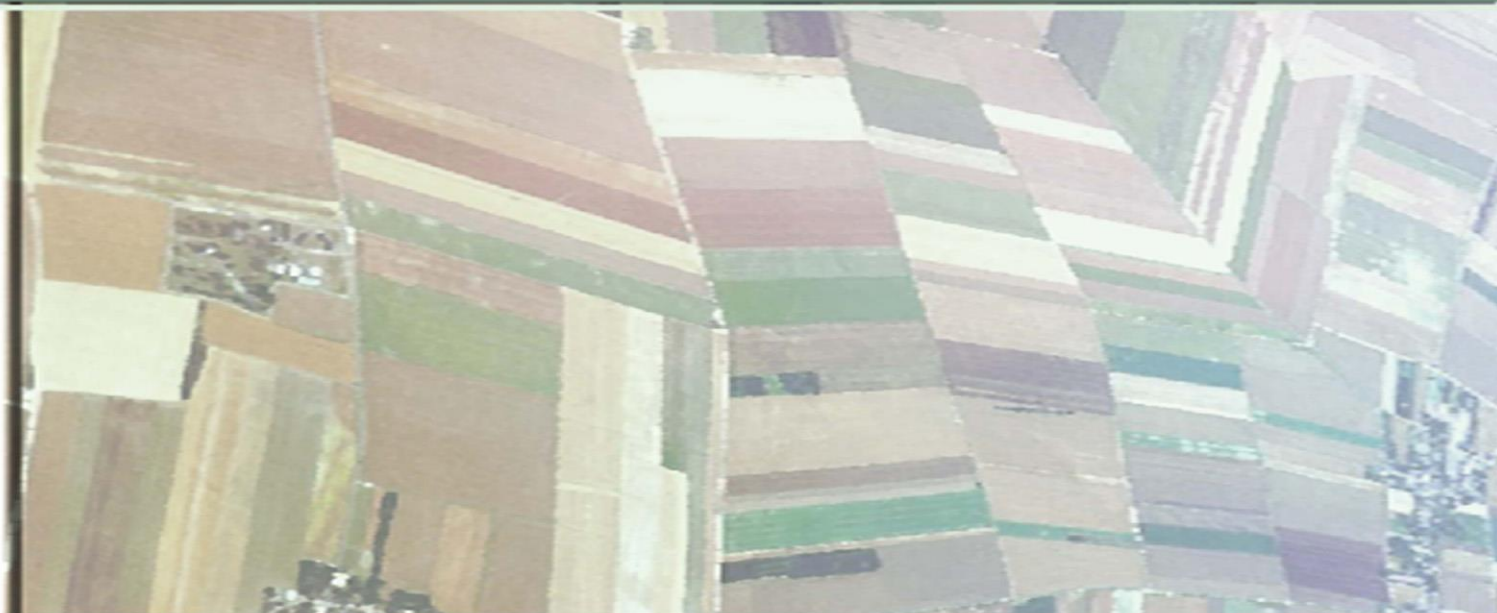


COMUNE DI VALGANNA

PROVINCIA DI VARESE



## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA VAS

RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITA' A VAS - VARIANTE PGT 2023

TITOLO ELABORATO:

NUMERO:

DATA: DICEMBRE 2023

SCALA:

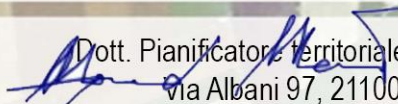
APPROVAZIONE:

SINDACO:

RESPONSABILE PROCEDIMENTO:

SEGRETARIO:

PROGETTO:

 Dott. Pianificatore territoriale Marco Meurat  
Via Albani 97, 21100 Varese

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

<b>1</b>	<b>Premessa</b>	<b>5</b>
1.1	Oggetto	5
1.2	Il percorso metodologico della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS	6
1.3	Aggiornamenti normativi procedurali 2021	8
1.4	Enti e soggetti coinvolti nel procedimento	9
<b>2</b>	<b>Contenuti della Variante al piano delle regole e piano dei servizi</b>	<b>11</b>
2.1	Piano delle Regole	11
2.2	Piano dei Servizi	33
2.3	Coerenze, precisazioni, adeguamenti	36
<b>3</b>	<b>Il contesto territoriale sovra-locale</b>	<b>37</b>
3.1	Il PTR – Piano Territoriale Regionale della Lombardia	37
3.1.1	Obiettivi del Documento di Piano del PTR	39
3.1.2	Integrazione del PTR alla L.R. 31/2014	43
3.1.3	Criteri di coerenza dell'integrazione del PTR	46
3.1.4	I sistemi territoriali del PTR	51
3.2	Il PPR - Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia	52
3.2.1	Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio	53
3.3	Piste ciclabili	55
3.3.1	Il Piano Regionale della Mobilità Ciclistica	55
3.4	Il PTCP della Provincia di Varese	57
3.4.1	Agricoltura	57
3.4.2	Paesaggio	63
3.5	La Rete Ecologica	72
3.5.1	Rete Ecologia Regionale - RER	72
3.5.2	Rete Ecologia Provinciale di Varese - REP	82

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

3.6	<i>Aree protette, natura, biodiversità</i>	87
3.6.1	Rete Ecologia Campo dei Fiori - Ticino	87
3.6.2	La Rete Natura 2000	89
3.6.3	Parco Regionale Campo dei Fiori	91
3.7	<i>Aree boscate</i>	93
3.8	<i>Vincoli paesaggistici</i>	95
<b>4</b>	<b>Emissioni in atmosfera</b>	<b>100</b>
4.1	<i>Aria- inquinanti</i>	100
4.1.1	Principali inquinanti	100
4.1.2	Indice di qualità dell'aria	102
4.1.3	Qualità dell'aria Comune di Valganna	103
4.1.4	Zonizzazione della qualità dell'aria	107
<b>5</b>	<b>Geologia, idrogeologia</b>	<b>111</b>
5.1	<i>Fattibilità geologica</i>	111
5.2	<i>Vincoli geologici</i>	118
<b>6</b>	<b>Il suolo</b>	<b>123</b>
6.1	<i>Consumo di suolo</i>	123
6.2	<i>Strategie</i>	123
6.3	<i>Confronti circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli</i>	124
<b>7</b>	<b>Gli Indicatori ambientali</b>	<b>128</b>
7.1	<i>Coerenza con i criteri previsionali del PTR di Regione Lombardia</i>	129
7.1.1	Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici	129
7.1.2	Criteri insediativi	133
7.1.3	Verifica dei criteri	134
7.2	<i>Compatibilità tra processi di urbanizzazione</i>	138
7.3	<i>Confronto circa la qualità dei suoli</i>	141
7.4	<i>Alterazione dei valori paesaggistici</i>	142

---

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

7.5	<i>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti sull'area;</i>	145
7.6	<i>Natura transfrontaliera degli effetti;</i>	145
7.7	<i>Rischi per la salute umana e per l'ambiente;</i>	146
7.8	<i>Entità ed estensione nello spazio degli effetti;</i>	146
7.9	<i>Effetti su aree / paesaggi protetti;</i>	146
7.10	<i>Incidenza sulla Rete Ecologica</i>	148
7.11	<i>Incidenza sulle aree agricole</i>	151
7.12	<i>Incidenza sulle aree boschive</i>	152
7.13	<i>Incidenza sul sistema della mobilità</i>	152
7.14	<i>Incidenza sul consumo di suolo</i>	153
7.15	<i>Coerenza geologica</i>	153
7.16	<i>Beneficio pubblico</i>	154
7.17	<i>Emissioni in atmosfera</i>	154
7.18	<i>Sensibilità e cultura ambientale</i>	154
7.19	<i>Carico antropico</i>	155
7.20	<i>Rete idrica e sistema fognario</i>	156
7.21	<i>Sintesi degli indicatori</i>	157
<b>8</b>	<b>Proposta di non assoggettabilità alla procedura di VAS</b>	<b>159</b>



## **1 Premessa**

### **1.1 Oggetto**

Il comune di Valganna (VA) è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente.

L'Amministrazione comunale ha rilevato la necessità di procedere ad una Variante del Piano di Governo del Territorio a "bilancio ecologico zero", relativa al Piano delle Regole e Piano dei Servizi, ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., che, come definita nell'atto di avvio del Procedimento (Deliberazione G.C. n. 48 del 20/11/2020).

La stessa è preordinata a rispondere a particolari puntuali esigenze urbanistiche sopravvenute nonché a modifiche e integrazioni normative anche in recepimento di disposizioni normative intervenute ovvero:

- Valorizzare la dotazione di aree pubbliche con alcune limitate e puntuali integrazioni e modifiche, utili a garantire le necessità del contesto locale espresse dal territorio, senza modifica degli obiettivi generali / strategie di Piano;
- Attualizzare con puntuali aggiornamenti alcune limitate trasformazioni territoriali di alcuni puntuali settori entro il tessuto urbano consolidato, garantendo il bilancio ecologico del suolo in termini di consumo di aree agricole, ai sensi dell'art. 5 comma 5 della L.R. 31/2014 s.m.i.;
- Individuare taluni puntuali errori materiali e correzioni agli atti;
- Recepire i dettami del redigendo regolamento edilizio (in relazione alle definizioni degli indici e parametri urbanistici) ai sensi della D.G.R. XI/695 del 24/10/2018 entro le N.T.A. del Piano;

## **1.2 Il percorso metodologico della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS**

Regione Lombardia ha introdotto la VAS dei Piani e Programmi con l'art. 4 della legge regionale n. 12 del 2005, "Legge per il governo del territorio", a cui è seguita la delibera del Consiglio regionale n. 351 del 2007 di approvazione degli Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale di piani e programmi (VAS).

La Giunta regionale, in attuazione dell'art. 4, comma 1, della l.r. n. 12 del 2005, mediante successive deliberazioni, ha disciplinato e regolamentato la procedura di VAS di Piani e Programmi.

Con la D.G.R. n. IX-3836 - 2012 è stato approvato il modello relativo alle varianti al Piano delle Regole e Piano dei Servizi e relativo allegato 1U.

Pertanto ai sensi e per gli effetti dei dettami normativi nel capitolo 5.9 della D.c.r. 13 marzo 2007 - n. VIII/351 *Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi* (articolo 4, comma 1, l.r. 11 marzo 2005, n. 12) e in coerenza con la Deliberazione di Giunta Regionale IX-3836 - 2012 e segnatamente con il relativo Allegato 1U "modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di Piani e Programmi (VAS) – variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi – punto 5 "Verifica di assoggettabilità alla DGR citata, è stato avviato il procedimento ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della proposta di variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Valganna, in quanto ricorrono le condizioni stabilite dal punto 4.6 della D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 e s.m.i ovvero *"Per i Piani e Programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori, come definiti con provvedimento dalla Giunta regionale, si procede alla verifica di esclusione secondo le modalità previste dal successivo punto 5.0, al fine di determinare se possono avere significativi effetti sull'ambiente."*

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Secondo quanto previsto al punto 5.1 dell'Allegato 1 alla citata Deliberazione di Giunta Regionale, la verifica di assoggettabilità alla VAS avviene in coerenza con le indicazioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., ed in coerenza con le indicazioni di cui al punto 5.9 degli Indirizzi generali della citata D.c.r. 13 marzo 2007 - n. VIII/351, come specificati nei punti seguenti e declinati nel presente rapporto preliminare di Verifica di assoggettabilità:

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
<b>Fase 1 Orientamento</b>	P1.1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR	A1.1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1.2 Definizione schema operativo della variante	A1.2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1.3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	<p><b>messa a disposizione e pubblicazione su web</b> (trenta giorni) del rapporto preliminare</p> <p><b>avviso</b> dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web</p> <p><b>comunicazione</b> della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati</p>	
<b>Decisione</b>	<p>L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta</p>	

Figura 1 – estratto allegato 1U alla DGR IX-3836 - 2012

### **1.3 Aggiornamenti normativi procedurali 2021**

Le novità introdotte dalla Legge n. 108 del 29 luglio 2021 e dalla Legge n. 233 del 29 dicembre 2021, in materia di VAS rendono ormai obsoleti alcuni aspetti della disciplina regionale: in particolare non risultano conformi alcuni punti dei modelli metodologici procedurali e organizzativi della VAS relativi a modalità e tempistiche delle fasi. Per tali aspetti si dovrà pertanto fare riferimento alla normativa statale.

In particolare tra le modifiche nel procedimento di verifica di assoggettabilità A VAS si richiamano:

- il Rapporto preliminare del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS è denominato Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS (art. 12, c. 1 del d.lgs. n. 152 del 2006)
- il provvedimento di verifica non può definire eventuali prescrizioni (art. 12, c. 4 del d.lgs. n. 152 del 2006)
- nel provvedimento di non assoggettabilità possono essere specificate raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente (art. 12, c. 3 bis del d.lgs. n. 152 del 2006).

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

**1.4 Enti e soggetti coinvolti nel procedimento**

<b>Soggetti coinvolti</b>	
<u>Autorità Proponente</u>	Comune di Valganna
<u>Autorità procedente</u>  Pubblica amministrazione che elabora lo strumento di pianificazione e ne attiva le procedure	il Sindaco – Bruna Jardini
<u>Autorità competente per la VAS</u>  Autorità con compiti di tutela e valorizzazione ambientale	Arch. Giacomo Bignotti – Responsabile Ufficio Tecnico
<u>Estensore del Rapporto Preliminare</u> <u>Verifica Assoggettabilità a VAS</u>  Soggetto incaricato dalla P.A. per lo sviluppo del processo di Verifica di assoggettabilità a VAS	Dott. Pianificatore Marco Meurat
<u>Soggetti Competenti in materia ambientale</u>  Enti e attori pubblici competenti in materia ambientale e della salute per livello istituzionale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ARPA - Azienda Regionale per la Protezione dell'Ambiente Lombardia</li> <li>▪ ATS (l'Agenzia di Tutela della Salute ) Insubria;</li> <li>▪ Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;</li> <li>▪ Parco Regionale Campo dei Fiori;</li> </ul>

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

<p><u>Enti territoriali competenti</u></p> <p>Enti territorialmente interessati a vario titolo ai potenziali effetti derivanti dalla scelte di PGT</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Urbanistica;</li> <li>▪ Provincia di Varese settore territorio e urbanistica;</li> <li>▪ Comunità Montana del Piambello;</li> <li>▪ Autorità di bacino dei laghi Maggiore, Comabbio, Monate e Varese;</li> <li>▪ A.T.O.</li> <li>▪ Comuni confinanti;</li> <li>▪ Gestori dei pubblici servizi-sottoservizi;</li> </ul>
<p><u>Pubblico</u></p> <p>Singoli cittadini e associazioni di categoria e di settore;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cittadini, (che verranno informati tramite affissione dell'avviso);</li> <li>▪ Associazioni portatrici di interessi generali sul territorio comunale,</li> <li>▪ Protezione civile nelle diverse articolazioni presenti sul territorio comunale;</li> <li>▪ Enti, istituzioni, associazioni a carattere religioso;</li> <li>▪ Forze dell'ordine;</li> </ul>



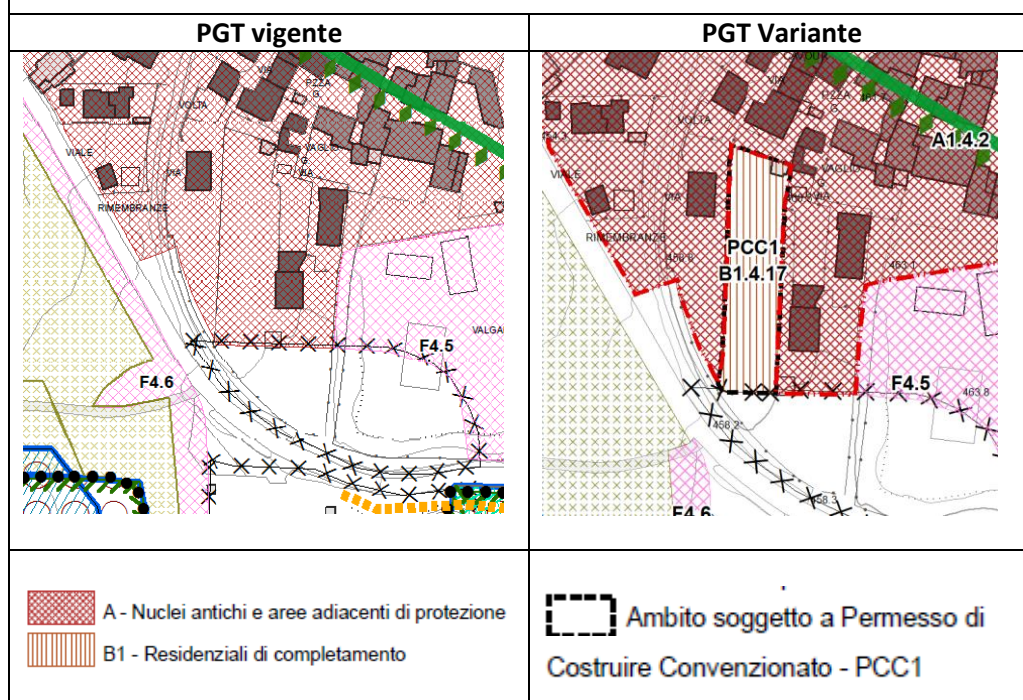
## 2 Contenuti della Variante al piano delle regole e piano dei servizi

### 2.1 Piano delle Regole

<b><u> Variante R-1 </u></b>
<p>Individuazione nuovo ambito Pcc.1 a destinazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Sup. territoriale indicativa: 1.395 mq</p> <p>Entro il NAF di Ganna, in affaccio al cimitero della frazione, si individua un lotto interstiziale, con destinazione residenziale.</p> <p>Viene assoggettato a permesso di costruire convenzionato, in coerenza con indici e parametri urbanistici della zona B1 - Residenziali di completamento con le seguenti ulteriori specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) attuazione: mediante permesso di costruire convenzionato;</li><li>b) DC: anche a confine, previo convenzionamento tra le parti;</li><li>c) la nuova volumetria deve essere allocata nel settore nord dell'ambito, al fine di garantire nel settore sud, a più stretto contatto con la strada comunale via Volta, idonea dotazione a verde arbustiva;</li></ul> <p>La cortina verde arbustiva sopra richiamata, di essenze autoctone e non allergeniche, che deve debitamente tener conto della necessaria visuale delle tratte infrastrutturali corrispondenti alla strada comunale "via Volta" e alla parallela SP11, concorre ulteriormente a mitigare visivamente e percettivamente le previsioni progettuali, rafforzando la presenza della cortina arborea extracomparto già presente entro il settore territoriale prativo ricompreso entro i sopracitati assi viari.</p> <p>Si constata che tale area risulta interstiziale all'edificato lungo i lati ovest, nord, est, che è separata da detta Rete Natura 2000 / Parco Campo dei Fiori dalla Strada</p>

Provinciale SP11, dalla strada comunale "Via Volta" nonché in parte dall'impianto cimiteriale della frazione di Ganna e relativo parcheggio pubblico adiacente.

L'area è localizzata entro area buffer di 500 m dai confini dei ZSC-ZPS, e per tale motivo si demanda allo screening di incidenza per la VI.n.CA per le valutazioni di merito.



<b><u> Variante R-2 </u></b>	
<p>Restituzione ad ambito agricolo di area edificabile (zona B1 - Residenziali di completamento) in loc. Mondonico. Sup. territoriale: 665 mq</p> <p>L'area risulta in affaccio (non tanto per prossimità quanto per visuale, data la quota altimetrica più elevata rispetto al settore territoriale sud) sulla Rete Natura 2000 (ZPS IT2010401 Parco Regionale Campo dei Fiori e ZSC IT2010001 Lago di Ganna) / Parco Campo dei Fiori, dai quali dista 360 metri (direzione sud). L'area inoltre non risulta interstiziale rispetto all'urbanizzato, ma si individuava nel PGT vigente quale avanzamento dell'edificato verso tali aree sensibili, pur verificata la presenza della Strada Provinciale SP11 quale elemento separatore lineare. Si verifica inoltre una localizzazione ad una quota maggiore rispetto a quella delle aree sensibili e alla quota dell'asse viario adiacente (via Garibaldi).</p>	
<b>PGT vigente</b>	<b>PGT Variante</b>
<p> B1 - Residenziali di completamento</p> <p> E1 - Agricole</p> <p> E2 - Boschive</p>	

**Variante R-3**

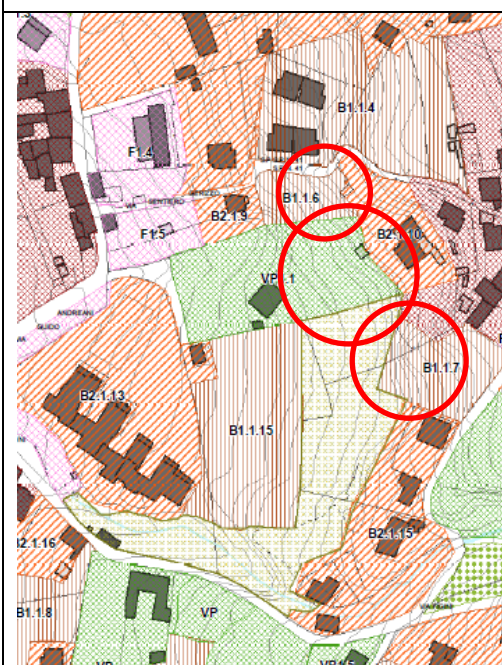
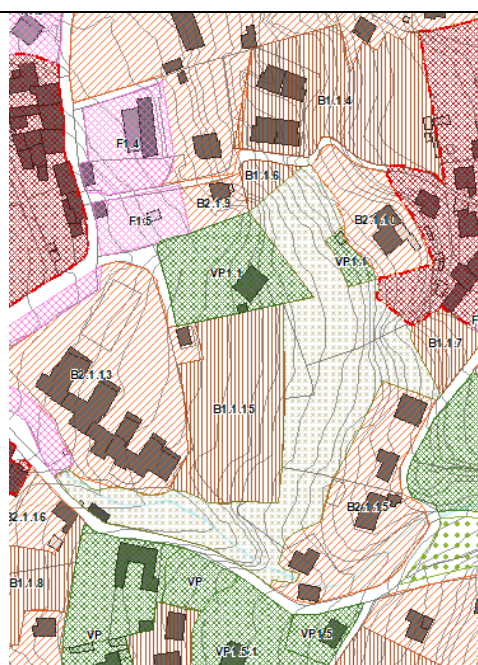
Entro il presente ambito vengono raggruppati 3 settori contermini oggetto di variante: vengono infatti restituiti ad ambito agricolo E1 2 settori di area edificabile B1, e restituito ad ambito agricolo un settore di area a verde privato VP.



Tale ambito di variante concorre ad individuare una connessione tra ambiti agricoli E1 ad est del NAF della frazione di Ghirla. Tale connessione, in senso nord-sud, incrementa l'areale verde di connessione con il torrente Boggione sito verso sud, localizzato lungo la via Figini.


Da B.1.1.6 ad agricolo E1: 554 mq

Da B.1.1.7 ad agricolo E1: 1.141 mq

Da VP1.1 ad agricolo E1: 1.388 mq

**PGT vigente****PGT Variante**

 B1 - Residenziali di completamento  
 VP - Verde privato vincolato

 E1 - Agricole



<b><u>Variante R4</u></b>
<p>Aggiornamento della normativa del Piano delle regole, come di seguito evidenziato. Si riportano i temi rilevanti ai fini della variante.</p>
<p><b>PGT vigente</b></p>
<p><b>art. 8 Definizioni</b></p> <p>Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si utilizzano le seguenti definizioni:</p> <p>[..]</p>
<p><b>PGT Variante</b></p>
<p><b>Art. 8 Definizioni parametri e indici urbanistici</b></p> <p>Le definizioni relative a parametri ed indici urbanistici espresse dal Piano delle Regole perdono efficacia al sopravvenire di previsioni definitorie dettate dalla normativa nazionale o regionale. Segnatamente, assumono efficacia prevalente le definizioni tecniche uniformi espresse dalla d.G.R. 24 ottobre 2018, n. IX/695. In caso di sussistenza di definizioni normative uniformi, l'apparato definitorio sotto riportato opera unicamente in termini integrativi-interpretativi. In carenza di definizioni normative uniformi o per profili da queste non disciplinati, trovano invece piena applicazione le definizioni espresse dal Piano delle Regole.</p> <p>[...]</p>
<p><b>PGT vigente</b></p>
<p><b>Art. 9 - Usi</b></p> <p><b>1. Residenza</b>          comprende: - abitazioni unifamiliari o plurifamiliari          - abitazioni collettive (es. abitazioni per anziani)          - spazi per le funzioni associate alla residenza          - spazi per funzioni complementari alla residenza          - case di riposo</p> <p>Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali né attività della grande distribuzione commerciale;          sono ammesse attività artigianali e commerciali a servizio esclusivo della residenza.</p>

**2. Attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico**

comprendono: - asili nido

- scuole
- attrezzature religiose
- attrezzature culturali e sociali
- uffici pubblici
- attrezzature per lo sport e la ricreazione
- attrezzature sanitarie
- servizi cimiteriali
- verde urbano attrezzato
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
- pozzi dell'acquedotto, cabine elettriche, gas, serbatoi,
- spazi per la raccolta rifiuti
- spazi per funzioni associate alle attrezzature
- spazi per funzioni complementari alle attrezzature

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali né attività della grande distribuzione commerciale.

**3. Terziario non comunale**

- comprende: - uffici pubblici e privati con rapporto pubblico
- agenzie, banche, uffici postali, agenzie turistiche
  - attività direzionali
  - strutture di servizio alla persona

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali né attività della grande distribuzione commerciale.

**4. Attività commerciali**

- comprendono: - spazi per attività commerciale al dettaglio
- spazi per commercio all'ingrosso
  - spazi per funzioni associate all'attività commerciale
  - spazi per funzioni complementari all'attività commerciale
- In caso di nuovi insediamenti commerciali si applicano le limitazioni e le procedure previste della D.G.R. 28/03/94, n° 50416 e s.m.i.

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali.

**5. Attività produttive**

- comprendono: - attività industriali
- artigianato di produzione
  - attività di ricerca finalizzata alla produzione
  - funzioni associate alle attività produttive
  - funzioni complementari alle attività produttive

**6. Attività alberghiere**

- comprendono: - residenze turistico-alberghiere
- alberghi, pensioni, locande, affittacamere, bed and breakfast
  - spazi per funzioni associate alle attività alberghiere
  - spazi complementari alle attività alberghiere
  - case albergo e case di riposo



RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

7. Attività turistiche

comprendono: - strutture non alberghiere al servizio dell'attività turistica; punti e attrezzature di ristoro, campeggi  
- affittacamere e bed and breakfast

8. Attività agricole

comprendono: - abitazioni unifamiliari e plurifamiliari e servizi associati e/o complementari  
- serre  
- spazi e accessori per la produzione agricola  
sono ammesse attività agrituristiche (L.R. 31/01/92 n.3)

9. Servizi per la mobilità

comprendono: - parcheggi pubblici  
- viabilità, percorsi ciclabili e pedonali  
- impianti a servizio dei veicoli  
- attività associate ai servizi per la mobilità  
- attività complementari ai servizi per la mobilità

PGT Variante

Art. 9 - Usi

RESIDENZIALE

1. Residenza

comprende:

- abitazioni unifamiliari o plurifamiliari
- abitazioni collettive (es. abitazioni per anziani)
- spazi per le funzioni associate alla residenza (es. case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast ecc..)
- spazi per funzioni complementari alla residenza (es. esercizi di vicinato, bar, ristoranti, servizi ecc..)
- case di riposo

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali né attività della grande distribuzione commerciale; sono ammesse attività artigianali e commerciali a servizio esclusivo della residenza.

COMMERCIALE

2. Attività commerciali

comprendono:

- spazi per attività commerciale al dettaglio
  - spazi per commercio all'ingrosso
  - spazi per funzioni associate all'attività commerciale
  - spazi di artigianato di servizio
  - spazi per funzioni complementari all'attività commerciale
- In caso di nuovi insediamenti commerciali si applicano le limitazioni e le procedure previste dalla D.G.R. 28/03/94, n° 50416 e s.m.i. dalla normativa vigente in materia

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali.

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

PRODUTTIVA E DIREZIONALE

3. Attività produttive

comprendono:

- attività industriali
- artigianato di produzione
- attività di ricerca finalizzata alla produzione
- funzioni associate alle attività produttive
- funzioni complementari alle attività produttive

4. Terziario ~~non comunale~~

comprende:

- uffici pubblici e privati con rapporto pubblico
- agenzie, banche, uffici postali, agenzie turistiche
- attività direzionali
- strutture di servizio alla persona

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali né attività della grande distribuzione commerciale.

TURISTICO -RICETTIVA

5. Attività alberghiere

comprendono:

- residenze turistico-alberghiere
- alberghi, pensioni, locande, affittacamere, bed and breakfast
- spazi per funzioni associate alle attività alberghiere
- spazi complementari alle attività alberghiere
- case albergo e case di riposo

6. Attività turistiche

comprendono:

- strutture non alberghiere al servizio dell'attività turistica; punti e attrezzature di ristoro, campeggi
- affittacamere e bed and breakfast

RURALE

7. Attività agricole

comprendono:

- abitazioni unifamiliari e plurifamiliari e servizi associati e/o complementari
- serre
- spazi e accessori per la produzione agricola

sono ammesse attività agrituristiche (~~L.R. 31/01/92 n.3~~) secondo la normativa vigente in materia

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

### SERVIZI

#### 8. Attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico comprendono:

- asili nido e scuole materne
- scuole in genere
- attrezzature religiose
- attrezzature culturali e sociali
- uffici pubblici
- attrezzature per lo sport e la ricreazione
- attrezzature sanitarie
- servizi cimiteriali
- verde urbano attrezzato
- parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico
- pozzi dell'acquedotto, cabine elettriche, gas, serbatoi,
- spazi per la raccolta rifiuti
- spazi per funzioni associate alle attrezzature
- spazi per funzioni complementari alle attrezzature
- appartamenti di civile abitazione ad uso sociale

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali né attività della grande distribuzione commerciale.

#### 9. Servizi per la mobilità

comprendono:

- parcheggi pubblici
- viabilità, percorsi ciclabili e pedonali
- impianti a servizio dei veicoli
- attività associate ai servizi per la mobilità
- attività complementari ai servizi per la mobilità

### PGT vigente

#### Art. 11 Strumenti di pianificazione attuativa

Il permesso di costruire all'edificazione è subordinato alla preventiva approvazione dello strumento attuativo, previa presentazione di un progetto di assetto planivolumetrico in cui vengono definiti anche i parametri edilizi dell'intervento.

### PGT Variante

#### Art. 11 Strumenti di pianificazione attuativa

Il permesso di costruire all'edificazione è subordinato alla preventiva approvazione dello strumento attuativo, previa presentazione di un progetto di assetto planivolumetrico in cui vengono definiti anche i parametri edilizi dell'intervento.

Il piano attuativo indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

### PGT vigente

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

**Art. 19 - Zona A Nuclei antichi e aree adiacenti di protezione**

1. Il PGT nell'individuare e perimetrale i nuclei di interesse storico e ambientale, ha individuato la necessità di alcuni adeguamenti della perimetrazione del P.R.G. in vigore.
2. Il PGT verifica le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia, la coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni d'uso e assicura la tutela e la valorizzazione dei nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, promuovendo azioni utili a favorirne sia il restauro che la migliore fruibilità e a tal fine:
  - a) sottopone ad apposite modalità di intervento tutti i beni storici, monumentali, artistici ed ambientali, meritevoli di salvaguardia e di conservazione;
  - b) definisce gli ambiti e le tipologie di intervento soggetti a preventivo piano attuativo, nonché le zone di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e s.m.i. (Norme per l'edilizia residenziale)
3. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione il PGT prevede il ricorso al piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici. Il piano attuativo potrà prevedere un incremento "una tantum" del 15% della SLP esistente alla data dell'adozione del PGT in vigore.

**PGT Variante**

**Art. 19 - Zona A Nuclei antichi e aree adiacenti di protezione**

1. Il PGT nell'individuare e perimetrale i nuclei di interesse storico e ambientale, ha individuato la necessità di alcuni adeguamenti della perimetrazione del P.R.G. in vigore.
2. Il PGT verifica le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia, la coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni d'uso e assicura la tutela e la valorizzazione dei nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, promuovendo azioni utili a favorirne sia il restauro che la migliore fruibilità e a tal fine:
  - a) sottopone ad apposite modalità di intervento tutti i beni storici, monumentali, artistici ed ambientali, meritevoli di salvaguardia e di conservazione;
  - b) definisce gli ambiti e le tipologie di intervento soggetti a preventivo piano attuativo, nonché le zone di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e s.m.i. (Norme per l'edilizia residenziale)
3. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione il PGT prevede il ricorso al piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici. Il piano attuativo potrà prevedere un incremento "una tantum" del ~~15%~~ **20%** della SLP esistente alla data dell'adozione del PGT in vigore.

**PGT vigente**

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

**Art. 21            ZONE B1 - Residenziali di completamento**

Nelle zone B1 è consentita l'edificazione di terreni liberi, la modifica e/o l'integrazione degli edifici esistenti.

Le previsioni di P.G.T. si attuano mediante permesso di costruire nel rispetto dei seguenti indici:

if	= 0,25 mq/mq
H	= 7,50 mt. max
R.C.	= 25% max
D.C.	= esistente, per nuovi interventi mt. 5,00
D.E.	= esistente, per nuovi interventi mt. 10,00
D.S.	= esistente, per nuovi interventi mt. 5,00
	parcheggio inerente la costruzione
	non inferiore ad 1 mq/5 mq di S.L.P.

Nei casi di volumetria saturata sarà possibile un intervento una tantum del 20% della volumetria esistente.

Le destinazioni funzionali ammesse sono le seguenti: residenza, negozi, attività commerciali per vendita al dettaglio, esercizi pubblici, alberghi, uffici, studi professionali e commerciali, piccoli laboratori artigianali a servizio della residenza che non producano rumori, odori molesti e nocivi.

Le superfici per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavate all'interno del fabbricato in progetto per ogni unità abitativa e rientrano nel computo della S.L.P. ammessa per la parte eccedente i 21 mq.

Nel caso in cui risultasse interamente saturata la S.L.P. ammessa è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero automezzi fino ad un massimo di 21 mq. coperti per ogni unità abitativa.

Tali fabbricati potranno sorgere a confine con finiture su ogni fronte e un'altezza non superiore a mt. 2,80 al colmo di copertura a falde e di mt. 2,70 nel caso di copertura a terrazzo. L'altezza sarà misurata con i criteri indicati all'art. 8.15.

Nel caso di proprietà estese su zone omogenee diverse non sarà obbligatorio il rispetto della distanza dal confine di zona.

**PGT Variante****Art. 21            ZONE B1 - Residenziali di completamento**

Nelle zone B1 è consentita l'edificazione di terreni liberi, la modifica e/o l'integrazione degli edifici esistenti.

Le previsioni di P.G.T. si attuano mediante permesso di costruire nel rispetto dei seguenti indici:

if	= 0,25 mq/mq
H edificio	= <del>7,50</del> 8,50 mt. max
R.C.	= 25% max
D.C.	= esistente, per nuovi interventi mt. 5,00
D.E.	= esistente, per nuovi interventi mt. 10,00 D.S.
	= esistente, per nuovi interventi mt. 5,00
	parcheggio inerente la costruzione

non inferiore ad 1 mq/5 mq di S.L.P.

Nei casi di volumetria saturata sarà possibile un intervento una tantum del 20% della volumetria esistente.

Le destinazioni funzionali ammesse sono le seguenti: residenza, negozi, attività commerciali per vendita al dettaglio, esercizi pubblici, alberghi, uffici, studi professionali e commerciali, piccoli laboratori artigianali a servizio della residenza che non producano rumori, odori molesti e nocivi.

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Le superfici per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavate all'interno del fabbricato in progetto per ogni unità abitativa ~~e rientrano nel computo della S.L.P. ammessa per la parte eccedente i 21 mq 25 mq.~~

Nel caso in cui risultasse interamente saturata la S.L.P. ammessa è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero automezzi fino ad un massimo di ~~24 mq 25 mq.~~ coperti per ogni unità abitativa.

Tali fabbricati potranno sorgere a confine con finiture su ogni fronte e un'altezza massima interna non superiore a ml. 2,50 ~~non superiore a mt. 2,80 al colmo di copertura a falde e di mt. 2,70 nel caso di copertura a terrazzo.~~ L'altezza sarà misurata con i criteri indicati all'art. 8.15.

Nel caso di proprietà estese su zone omogenee diverse non sarà obbligatorio il rispetto della distanza dal confine di zona.

Entro l'ambito cartografato quale PCC1 nella cartografia del Piano delle Regole si richiamano i dettami del presente articolo con le eccezioni di seguito elencate:

- a) attuazione: mediante permesso di costruire convenzionato;
- b) DC: anche a confine, previo convenzionamento tra le parti;
- c) la nuova volumetria deve essere allocata nel settore nord dell'ambito, al fine di garantire nel settore sud, a più stretto contatto con la strada comunale via Volta, idonea dotazione a verde arbustiva;

**PGT vigente****ART. 22                      ZONE B2 - Residenziali di contenimento allo stato di fatto**

In queste zone l'edificazione è già realizzata e la disponibilità di S.L.P. si considera esaurita salvo limitate integrazioni "una tantum" come di seguito indicato.

Nelle zone B2 è consentita la sostituzione, previa demolizione, degli edifici esistenti salvo le indicazioni e i vincoli riportati nella normativa di sottozona.

if                      = S.L.P. esistente, con possibilità di aumento 'una tantum' fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente; sono escluse dall'aumento 'una tantum' le ville di pregio storico.

**H**                      = max 7,50

**R.C.**                      = 25% max

**D.C.**                      = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 5

**D.E.**                      = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 10

**D.S.**                      = esistente

Parcheggio inerente la costruzione non inferiore ad 1 mq/5 mq. S.L.P.

Autorimesse ammesse senza computo della superficie: n.1 di mq. 21 max per ogni unità abitativa.

Le destinazioni funzionali ammesse sono le seguenti: residenza, negozi ed attività per vendita al dettaglio, alberghi, uffici e studi professionali, artigianato di servizio alla residenza e comunque non molesto o nocivo.

Le superfici per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavate all'interno dell'esistente e rientrano nel computo della S.L.P. ammessa per la parte eccedente i 21mq.

Nel caso in cui risultasse interamente saturata la S.L.P. ammessa è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero automezzi fino ad un massimo di 21 mq. coperti per ogni unità abitativa.

Tali fabbricati potranno sorgere a confine con finiture su ogni fronte e un'altezza non superiore a mt. 2,80 al colmo della copertura a falde o di mt. 2,70 sull'estradosso di copertura a terrazzo nel rispetto delle distanze minime dal confine di proprietà e dalle strade.

Nel caso di proprietà estese su zone omogenee diverse non sarà obbligatorio il rispetto della distanza dal confine di zona.

**PGT Variante**



## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

**Art. 22 Zone B2 - Residenziali di contenimento allo stato di fatto**

In queste zone l'edificazione è già realizzata e la disponibilità di S.L.P. si considera esaurita salvo limitate integrazioni "una tantum" come di seguito indicato.

Nelle zone B2 è consentita la sostituzione, previa demolizione, degli edifici esistenti salvo le indicazioni e i vincoli riportati nella normativa di sottozona.

if = S.L.P. esistente, con possibilità di aumento 'una tantum' fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente, ~~previo parere della commissione paesaggio con particolare riguardo all'integrazione nel contesto; per le ville di pregio eventuali incrementi non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi. Inoltre si prescrive che:~~

- la localizzazione dell'ampliamento dovrà essere prevalentemente rivolta verso gli altri fabbricati esistenti siti in prossimità, ovvero non rivolta verso gli areali agro-boschivi omogenei e diffusi eventualmente rilevabili in adiacenza;
- la localizzazione dell'ampliamento dovrà opportunamente integrarsi con le presenze arboree ed arbustive rilevabili, al fine di ottimizzare l'effetto di mitigazione visiva e percettiva eventualmente rilevabile da dette essenze;
- la localizzazione dell'ampliamento dovrà minimizzare la modificazione eventuale delle curve di livello del terreno, nonché minimizzare la modificazione dei parchi / giardini eventualmente presenti;
- la localizzazione dell'ampliamento non dovrà essere prospiciente a tracciati di interesse paesaggistico, elementi della Rete Natura 2000, territorio del Parco Campo dei Fiori, con visuali rilevanti;

~~sono escluse dall'aumento 'una tantum' le ville di pregio storico.~~

H edificio = ~~7,50~~ 8,50 mt. max

R.C. = 25% max

D.C. = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 5

D.E. = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 10

D.S. = esistente

Parcheggio inerente la costruzione non inferiore ad 1 mq/5 mq. S.L.P.

~~Autorimesse ammesse senza computo della superficie: n.1 di 24mq-25mq max per ogni unità abitativa.~~

Le destinazioni funzionali ammesse sono le seguenti: residenza, negozi ed attività per vendita al dettaglio, alberghi, uffici e studi professionali, artigianato di servizio alla residenza e comunque non molesto o nocivo.

Le superfici per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavate all'interno dell'esistente e rientrano nel computo della S.L.P. ammessa per la parte eccedente i ~~24mq~~ 25 mq. Nel caso in cui risultasse interamente saturata la S.L.P. ammessa è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero automezzi fino ad un massimo di ~~24mq~~ 25 mq. coperti per ogni unità abitativa.

Tali fabbricati potranno sorgere a confine con finiture su ogni fronte e un'altezza massima interna non superiore a ml. 2,50 ~~non superiore a mt. 2,80 al colmo della copertura a falde o di mt. 2,70 sull'estradosso di copertura a terrazzo~~ nel rispetto delle distanze minime dal confine di proprietà e dalle strade.

Nel caso di proprietà estese su zone omogenee diverse non sarà obbligatorio il rispetto della distanza dal confine di zona.

**PGT vigente**

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Le attrezzature alberghiere sono considerate con riferimento alle L.R. 28/4/97 n. 12.  
Gli interventi in queste zone sono assoggettati a Piano attuativo con convenzione deliberata dal Consiglio Comunale:

if = 0,4 mq./mq. con possibilità di aumento 'una tantum' fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente; sono escluse dall'aumento 'una tantum' le ville di pregio storico.

H	= mt. 8 max
D.C.	= mt. 10,00 minimo
D.S.	= mt. 7,5 minimo
R.C.	= 10% max
Piani fuori terra	= 3,0
parcheggi in Piano esecutivo	= 1 mq./mq. minimo calcolato anche l'esistente

Le destinazioni funzionali ammesse sono: Alberghi - Pensioni - Ristoranti - Bar, attività di Bed and Breakfast.

Per la destinazione alberghiera si dovrà procedere all'apposizione di idoneo vincolo ventennale di mantenimento della destinazione d'uso.

### PGT Variante

**Art. 24**        **ZONE AA - ATTREZZATURE ALBERGHIERE**

Le attrezzature alberghiere sono considerate con riferimento alle L.R. 28/4/97 n. 12. Gli interventi in queste zone sono assoggettati a Piano attuativo con convenzione deliberata dal Consiglio Comunale:

- if        = 0,4 mq./mq. con possibilità di aumento 'una tantum' fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente previo parere della commissione paesaggio con particolare riguardo all'integrazione nel contesto; per le ville di pregio eventuali incrementi non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi; Inoltre si prescrive che:
- la localizzazione dell'ampliamento dovrà essere prevalentemente rivolta verso gli altri fabbricati esistenti siti in prossimità, ovvero non rivolta verso gli areali agro-boschivi omogenei e diffusi eventualmente rilevabili in adiacenza;
  - la localizzazione dell'ampliamento dovrà opportunamente integrarsi con le presenze arboree ed arbustive rilevabili, al fine di ottimizzare l'effetto di mitigazione visiva e percettiva eventualmente rilevabile da dette essenze;
  - la localizzazione dell'ampliamento dovrà minimizzare la modificazione eventuale delle curve di livello del terreno, nonché minimizzare la modificazione dei parchi / giardini eventualmente presenti;
  - la localizzazione dell'ampliamento non dovrà essere prospiciente a tracciati di interesse paesaggistico, elementi della Rete Natura 2000, territorio del Parco Campo dei Fiori, con visuali rilevanti;

~~sono escluse dall'aumento 'una tantum' le ville di pregio storico.~~

H	= mt. 8,50 max
D.C.	= mt. 10,00 minimo
D.S.	= mt. 7,5 minimo
R.C.	= 10% max
Piani fuori terra	= 3,0
parcheggi in Piano	
esecutivo	= 1 mq./mq. minimo calcolato anche l'esistente

Le destinazioni funzionali ammesse sono: Alberghi - Pensioni - Ristoranti - Bar, attività di Bed and Breakfast.

Per la destinazione alberghiera si dovrà procedere all'apposizione di idoneo vincolo ventennale di mantenimento della destinazione d'uso.

~~I volumi per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavati all'interno delle volumetrie in progetto.~~

**PGT vigente**

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

<b>Art. 25                    ZONA AT - ATTREZZATURE TURISTICHE</b>					
<p>Sono costituite dagli ambiti di territorio comunale nei quali sono previste strutture al servizio dell'attività turistica.</p> <p>Questo ambito è assoggettato a Piano Esecutivo con convenzione deliberata dal Consiglio Comunale ed all'interno del perimetro sono ammesse unicamente attività ricettive all'aria aperta.</p> <p>Le sottozone elencate sono oggetto della "Carta di fattibilità Geologica".</p> <p>Ogni intervento proposto nelle sottozone elencate deve quindi tener conto di tali indicazioni che costituiscono integrazione del P.G.T. tenuto conto dalle opere eseguite o da eseguire dalle proprietà private e dagli enti preposti.</p> <p>Normativa di sottozona</p> <p><u>Ghirla</u></p> <table> <tr> <td><b>Sottozona</b></td><td><b>Sup.</b></td></tr> <tr> <td>AT.1.1</td><td>mq. 46667,21</td></tr> </table> <p>if            integrazioni consentite: "una tantum" 25% della S.L.P. esistente H            = 3,50 mt. max</p>		<b>Sottozona</b>	<b>Sup.</b>	AT.1.1	mq. 46667,21
<b>Sottozona</b>	<b>Sup.</b>				
AT.1.1	mq. 46667,21				
<b>PGT Variante</b>					
<b>Art. 25                    ZONA AT - ATTREZZATURE TURISTICHE</b>					
<p>Sono costituite dagli ambiti di territorio comunale nei quali sono previste strutture al servizio dell'attività turistica.</p> <p>Questo ambito è assoggettato a Piano Esecutivo con convenzione deliberata dal Consiglio Comunale ed all'interno del perimetro sono ammesse unicamente attività ricettive all'aria aperta.</p> <p>Le sottozone elencate sono oggetto della "Carta di fattibilità Geologica".</p> <p>Ogni intervento proposto nelle sottozone elencate deve quindi tener conto di tali indicazioni che costituiscono integrazione del P.G.T. tenuto conto dalle opere eseguite o da eseguire dalle proprietà private e dagli enti preposti.</p> <p>Normativa di sottozona</p> <p><u>Ghirla</u></p> <table> <tr> <td><b>Sottozona</b></td><td><b>Sup.</b></td></tr> <tr> <td>AT.1.1</td><td>mq. 46667,21</td></tr> </table> <p>if            integrazioni consentite: "una tantum" 25% della S.L.P. esistente H            = <del>3,50</del> 4,50 mt. max</p>		<b>Sottozona</b>	<b>Sup.</b>	AT.1.1	mq. 46667,21
<b>Sottozona</b>	<b>Sup.</b>				
AT.1.1	mq. 46667,21				
<b>PGT vigente</b>					

**ART. 26            ZONA VP - VERDE PRIVATO VINCOLATO**

Le zone VP comprendono ville con parco con prevalenza di complessi risalenti ai primi decenni del '900. In tali zone sono ammessi unicamente interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo e ristrutturazione con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli edifici e la eliminazione o la modifica con adeguamento architettonico di volumi estranei aggiunti in epoca successiva. E' ammessa la possibilità di edificare un corpo edilizio accessorio con un'altezza massima fuori terra di mt. 2,80 e sino al raggiungimento di mq. 50 di area coperta, da destinarsi a ricovero attrezzi, o ricovero autovetture.

Nelle aree libere, all'interno di tali zone, potranno essere ammessi impianti privati di tipo ricreativo quali: piscine, campi da tennis, campi di bocce, o assimilabili; purchè scoperti e che comunque non comportino alterazioni delle strutture a parco esistenti e siano integrati con l'ambiente circostante.

L'impianto dei giardini e dei parchi preesistenti dovrà essere mantenuto ed ogni trasformazione dovrà essere sottoposta a preventiva permesso di costruire, trattandosi di aree sottoposte a particolare regime di tutela e salvaguardia.

I rustici isolati esistenti possono avere un ampliamento "una tantum" del 20% della SLP esistente.

if                            S.L.P. esistente con possibilità di aumento "una tantum" fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente; sono escluse dall'aumento 'una tantum' le ville di pregio storico.  
sono escluse dall'aumento 'una tantum' le ville di pregio storico.

H                            = esistente max non superabile da sopralzi della copertura  
R.C.                        = esistente (salvo quanto precisato per corpi edilizi accessori)  
D.C.                        = esistente (min. 5,00 mt. per corpi edilizi accessori)  
D.E.                        = esistente (min. 10,00 mt. per corpi edilizi accessori)  
D.S.                        = esistente (min. 5,00 mt. per corpi edilizi accessori)

Normativa di sottozona

Ghirla

<b>Sottozona</b>	<b>Sup.</b>	
VP1.1	mq. 4619,35	
VP1.2	mq. 6232,30	
VP1.3	mq. 15572,99	
VP1.4	mq. 12237,22	villa di pregio storico
VP1.5	mq. 4627,10	
VP1.5.1	mq. 3966,58	villa di pregio storico

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

VP1.6	mq. 1128,00	
VP1.6.1	mq. 6254,81	villa di pregio storico
VP1.6.2	mq. 496,00	(inserito)
VP1.7	mq. 11257,40	
	-----	
		mq.66391,75
<u>Mondonico</u>		
<b>Sottozona</b>	<b>Sup.</b>	
VP2.1	mq. 7242,00	
VP2.2	mq. 7758,55	villa di pregio storico
	-----	
		mq.15000,55
<u>Boarezzo</u>		
<b>Sottozona</b>	<b>Sup.</b>	
VP3.1	mq. 19234,05	villa di pregio storico
VP3.2	mq. 41323,92	
VP3.3	mq. 526,00	
	-----	
		mq.61083,97
<u>Ganna</u>		
<b>Sottozona</b>	<b>Sup.</b>	
VP4.1	mq. 7978,49	villa di pregio storico
VP4.2	mq. 13327,91	
VP4.3	mq. 3148,46	
	-----	
		mq.24454,86
<b>PGT Variante</b>		
<b>ART. 26 ZONA VP - VERDE PRIVATO VINCOLATO</b>		
<p>Le zone VP comprendono ville con parco con prevalenza di complessi risalenti ai primi decenni del '900. In tali zone sono ammessi unicamente interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo e ristrutturazione con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli edifici, e la eliminazione o la modifica con adeguamento architettonico <b>o il recupero, finanche alla demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime</b>, di volumi estranei aggiunti in epoca successiva <b>e fabbricati accessori</b>. <u>E'</u> ammessa la possibilità di edificare un corpo edilizio accessorio con un'altezza massima fuori terra di mt. 2,80 e sino al raggiungimento di mq. 50 di area coperta, da destinarsi a ricovero attrezzi, o ricovero autovetture.</p> <p>Nelle aree libere, all'interno di tali zone, potranno essere ammessi impianti privati di tipo ricreativo quali: piscine, campi da tennis, campi di bocce, o assimilabili; <u>purchè</u> scoperti e che comunque non comportino alterazioni delle strutture a parco esistenti e siano integrati con l'ambiente circostante.</p> <p>L'impianto dei giardini e dei parchi preesistenti dovrà essere mantenuto ed ogni trasformazione dovrà essere sottoposta a preventivo permesso di costruire, trattandosi di aree sottoposte a particolare regime di tutela e salvaguardia.</p> <p>I rustici isolati esistenti possono avere un ampliamento "una tantum" del 20% della SLP esistente.</p>		



if

S.L.P. esistente con possibilità di aumento “una tantum” fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente ~~previo parere della commissione paesaggio con particolare riguardo all'integrazione nel contesto; per le ville di pregio eventuali incrementi non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi; Inoltre si prescrive che:~~

- ~~la localizzazione dell'ampliamento dovrà essere prevalentemente rivolta verso gli altri fabbricati esistenti siti in prossimità, ovvero non rivolta verso gli areali agro-boschivi omogenei e diffusi eventualmente rilevabili in adiacenza;~~
- ~~la localizzazione dell'ampliamento dovrà opportunamente integrarsi con le presenze arboree ed arbustive rilevabili, al fine di ottimizzare l'effetto di mitigazione visiva e percettiva eventualmente rilevabile da dette essenze;~~
- ~~la localizzazione dell'ampliamento dovrà minimizzare la modificazione eventuale delle curve di livello del terreno, nonché minimizzare la modificazione dei parchi / giardini eventualmente presenti;~~
- ~~la localizzazione dell'ampliamento non dovrà essere prospiciente a tracciati di interesse paesaggistico, elementi della Rete Natura 2000, territorio del Parco Campo dei Fiori, con visuali rilevanti;~~

~~sono escluse — dall'aumento ‘una tantum’ le ville di pregio storico.~~

~~—sono escluse — dall'aumento ‘una tantum’ le ville di pregio storico.~~

H edificio	= esistente max non superabile da sopralzi della copertura
R.C.	= esistente (salvo quanto precisato per corpi edilizi accessori)
D.C.	= esistente (min. 5,00 mt. per corpi edilizi accessori)
D.E.	= esistente (min. 10,00 mt. per corpi edilizi accessori)
D.S.	= esistente (min. 5,00 mt. per corpi edilizi accessori)

PGT vigente

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

**ART. 27 ZONE D1 - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESISTENTE**

Sono zone già interessate da attività produttive industriali ed artigianali.  
Per questi ambiti il P.G.T. conferma la situazione insediativa esistente e consente eventuali espansioni alle aziende presenti.

In queste zone, è ammessa la nuova costruzione, l'ampliamento e la ricostruzione previa demolizione, a mezzo di permesso si costruire semplice secondo i seguenti indici:

if	= 0,66 mq/mq
H	= mt. 7,5 max
D.C.	= minimo mt. 5
D.S.	= minimo mt. 10
D.E.	= minimo mt. 10
R.C.	= 33% max

In caso di volumetria saturata è possibile un incremento una tantum del 20%.

Superficie minima per destinazione a verde: 33% dell'intera superficie fondiaria destinata all'insediamento.

Potranno essere ammesse altezze superiori a quelle sopra indicate unicamente per attrezzature estremamente contenute necessarie agli impianti tecnologici non superiore comunque a m. 10,00.

E' ammesso l'alloggio per il custode e/o il proprietario fino ad un massimo di mq. 170 per ogni attività produttiva nel rispetto dei parametri relativi alle distanze di cui sopra.

Sono ammesse solo attività industriali ed artigianali non inquinanti per emissioni atmosferiche e acustiche nel rispetto delle normative di legge vigenti e delle loro modifiche eventualmente più restrittive.

**PGT Variante****ART. 27 ZONE D1 - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESISTENTE**

Sono zone già interessate da attività produttive industriali ed artigianali.

Per questi ambiti il P.G.T. conferma la situazione insediativa esistente e consente eventuali espansioni alle aziende presenti.

In queste zone, è ammessa la nuova costruzione, l'ampliamento e la ricostruzione previa demolizione, a mezzo di permesso si costruire semplice secondo i seguenti indici:

if	= 0,66 mq/mq
H edificio	= mt. <del>7,5</del> 8,50 max
D.C.	= minimo mt. 5
D.S.	= minimo mt. 10
D.E.	= minimo mt. 10
R.C.	= 33% max

In caso di volumetria saturata è possibile un incremento una tantum del ~~20%~~ 25%.

Superficie minima per destinazione a verde: 33% dell'intera superficie fondiaria destinata all'insediamento.

Potranno essere ammesse altezze superiori a quelle sopra indicate unicamente per attrezzature estremamente contenute necessarie agli impianti tecnologici ~~non superiore comunque a m. 10,00.~~

E' ammesso l'alloggio per il custode e/o il proprietario fino ad un massimo di mq. 170 per ogni attività produttiva nel rispetto dei parametri relativi alle distanze di cui sopra. Sono ammesse solo attività industriali ed artigianali non inquinanti per emissioni atmosferiche e acustiche nel rispetto delle normative di legge vigenti e delle loro modifiche eventualmente più restrittive.

**PGT vigente**

<b>ART. 31</b>	<b>ZONA F - ATTREZZATURE SOCIALI, STANDARDS</b>
Destinazione di zona:	
edifici per attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, centri sociali.	
if	= 0,6 mq/mq
R.C.	= 20%
H	= 8 m. max
<b>PGT Variante</b>	
<b>ART. 31</b>	<b>ZONA F - ATTREZZATURE SOCIALI, STANDARDS</b>
Destinazione di zona:	
edifici per attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, centri sociali.	
if	= 0,6 mq/mq R.C.
	= 20%
H edificio	= 8,50 m. max
<b>PGT vigente</b>	
<b>ART. 33</b>	<b>FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE - INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITA' - LINEE DI ARRETRAMENTO DELLA EDIFICAZIONE</b>
Aree destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura.	
Non sono consentite costruzioni di alcun genere; eventuali impianti per la distribuzione del carburante sono consentiti solo oltre le fasce di rispetto.	
Salvo diversa specificazione del P.R.G. i distacchi degli edifici sul ciglio stradale sono quelli previsti dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444.	
I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicate nel P.R.G.	
La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone in espansione o di ristrutturazione di diversa destinazione, è rinviata agli inerenti piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.	
I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella tavola di P.R.G. hanno valore indicativo, e in sede esecutiva potranno subire eventuali modifiche.	
Le fasce di rispetto poste lungo le viabilità hanno valore prescrittivo, sono inedificabili e non possono essere computate volumetricamente in mancanza della retinatura di zona.	
Sulla tavola di azzonamento del Piano, per alcune zone, sono espressamente indicate delle linee di arretramento della edificazione; le aree poste all'interno di tali linee possono essere computate ai fini edificatori, ma la S.L.P. ammessa dovrà essere edificata al di fuori di tale perimetro.	
<b>PGT Variante</b>	

**ART. 33 FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE -  
INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITA' - LINEE DI ARRETRAMENTO DELLA  
EDIFICAZIONE**

Aree destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura.

Non sono consentite costruzioni di alcun genere **ad esclusione di** eventuali impianti per la distribuzione del carburante ~~sono consentiti solo oltre le fasce di rispetto.~~

Salvo diversa specificazione del P.R.G. i distacchi degli edifici sul ciglio stradale sono quelli previsti dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444.

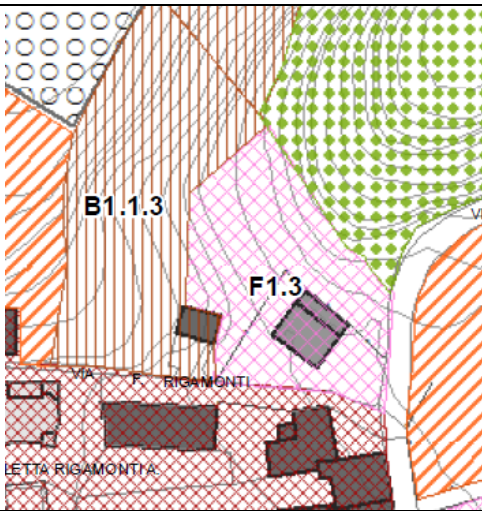
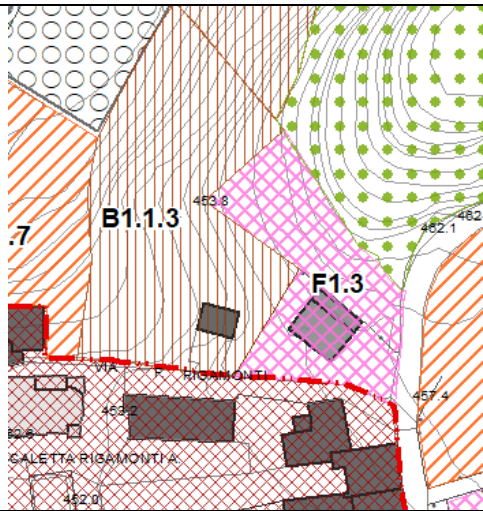




I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicate nel P.R.G.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone in espansione o di ristrutturazione di diversa destinazione, è rinviata agli inerenti piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

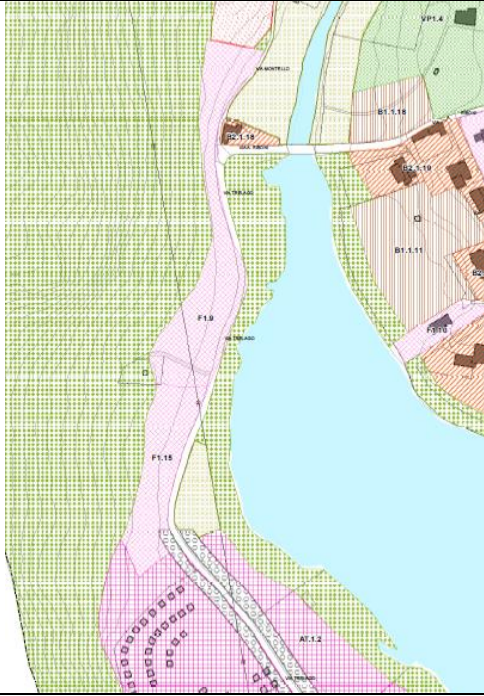
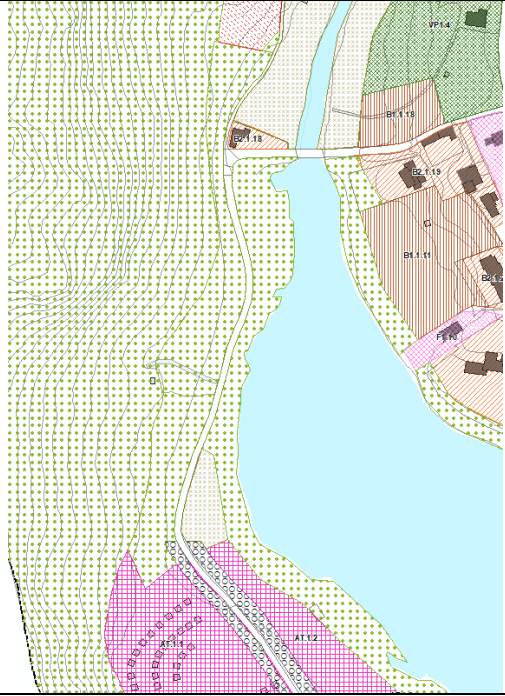




I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella tavola di P.R.G. hanno valore indicativo, e in sede esecutiva potranno subire eventuali modifiche.

Le fasce di rispetto poste lungo le viabilità hanno valore prescrittivo, sono inedificabili e non possono essere computate volumetricamente in mancanza della retinatura di zona. Sulla tavola di azionamento del Piano, per alcune zone, sono espressamente indicate delle linee di arretramento della edificazione; le aree poste all'interno di tali linee possono essere computate ai fini edificatori, ma la S.L.P. ammessa dovrà essere edificata al di fuori di tale perimetro.

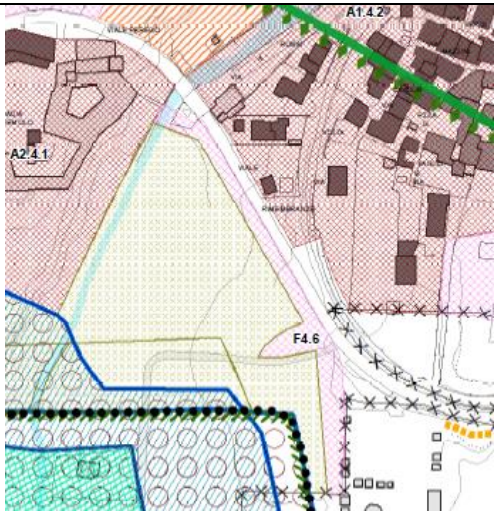
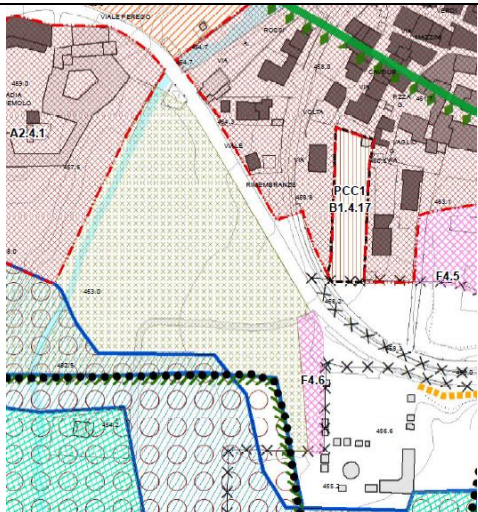



## 2.2 Piano dei Servizi

<b><u>Variante S-1</u></b>	
<p>Corretta individuazione area a servizi F.1.3.</p> <p>Trattasi dell'Asilo Infantile - Scuola Materna Di Ghirla, servizio esistente. L'individuazione catastale risulta necessitante di correzione, in quanto erroneamente viene ricompresa una porzione minimale di area di pertinenza del conterminare lotto edificato (giardino) entro tale area a servizi.</p> <p>Sup. territoriale: 444 mq</p>	
<b>PGT vigente</b>	<b>PGT Variante</b>
 <p>B1.1.3</p> <p>F1.3</p> <p>VIA RIGAMONTI</p> <p>GALETTA RIGAMONTI A</p>	 <p>B1.1.3</p> <p>F1.3</p> <p>VIA RIGAMONTI</p> <p>GALETTA RIGAMONTI A</p> <p>453.8</p> <p>462.1</p> <p>462.0</p> <p>457.4</p>
<p> B1 - Residenziali di completamento</p> <p> F - Attrezzature sociali e standards</p>	<p> B1 - Residenziali di completamento</p> <p> F - Attrezzature sociali e standards</p>



<p><b><u>Variante S-2</u></b></p>	
<p>Stralcio area a servizi F.1.15 e F.1.9, e restituzione ad area agro-boschiva.</p> <p>Trattasi di area destinata a parcheggio (F.1.15) e a verde attrezzato di prossimità al campeggio (F.1.9), ritenute non necessarie, e verificata l'elevata correlazione con la superficie lacuale (lago di Ghirla).</p> <p>Sup. territoriale area a servizi F.1.15: 4.419 mq</p> <p>Sup. territoriale area a servizi F.1.9: 8.039 mq</p>	
PGT vigente	PGT Variante
	
<p> F - Attrezzature sociali e standards</p> <p> AT - Attrezzature turistiche</p>	<p> E1 - Agricole</p> <p> E2 - Boschive</p>



<b><u>Variante S-3</u></b>	
<p>Riduzione area a servizi F.4.6 con previsione di parcheggio, e restituzione ad area agricola.</p> <p>Trattasi di area destinata a parcheggio in adiacenza al territorio del Parco ed entro area buffer rete ecologica Campo dei Fiori Ticino.</p> <p>Sup. territoriale area a servizi originaria: 2.139 mq</p> <p>Sup. territoriale area a servizi di Variante: 769 mq</p> <p>Riduzione consumo di suolo: 1.371 mq</p>	
<b>PGT vigente</b>	<b>PGT Variante</b>
	
 F - Attrezzature sociali e standards	 E1 - Agricole  E2 - Boschive

### **2.3 Coerenziamenti, precisazioni, adeguamenti**

In ragione degli ambiti di variante sopra elencati gli Atti di variante vengono coerenziati con:

- Aggiornamenti normativi con le norme sovraordinate vigenti;
- Adeguamento atti conseguenti agli ambiti di variante PGT;
- Coerenziamento con Atti e disposizioni comunali approvate o in corso di approvazione (es. Regolamento Edilizio tipo, ecc.);
- Recepimento ambiti della rigenerazione urbana vigenti, individuati dalla Deliberazione C.C. ;
- Recepimento aree boschive PIF Comunità Montana del Piambello;
- Recepimento tracciati sentieristici e ciclabili esistenti;

### **3 Il contesto territoriale sovra-locale**

#### **3.1 Il PTR – Piano Territoriale Regionale della Lombardia**

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è l'elemento fondamentale, individuato dalla Legge per il governo del territorio, di indirizzo della programmazione di settore per Regione Lombardia e di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale di Comuni e Province.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato definitivamente con la dcr del 19/01/2010, n.951 è lo strumento di pianificazione a livello regionale (l.r.12/05 art.19), che costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione regionale di settore, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province.

La Giunta regionale ha approvato la proposta di revisione generale del PTR comprensivo del PPR (d.g.r. n. 7170 del 17 ottobre 2022), trasmettendola contestualmente al Consiglio regionale per l'approvazione definitiva, come prevede l'art. 21 della l.r. n. 12 del 2005.

La revisione 2022 del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensivo del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), si allinea con i diciassette obiettivi strategici di sostenibilità fissati dall'Agenda ONU 2030 e con il Programma Regionale di Sviluppo (PRS), rispetto a cui il PTR può essere interpretato come uno strumento di attuazione sul territorio da declinare alle diverse scale. La struttura del Piano è fondata su cinque pilastri, tredici obiettivi e diciotto progetti strategici. I cosiddetti "cinque pilastri", elencati qui di seguito e da leggere in reciproca integrazione e connessione tra loro, si pongono l'obiettivo di interpretare e orientare le principali sfide del futuro della Lombardia 2030, avendo come fine ultimo la garanzia e il miglioramento della qualità della vita dei cittadini lombardi.

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

1. Coesione e connessioni, ossia i rapporti sinergici con i territori confinanti, le dinamiche competitive con le aree regionali concorrenti, la riduzione dei divari tra zone centrali e periferiche, ma anche tra città e campagna, con una particolare attenzione a debolezze (i.e., le aree interne) e punti di forza (i.e., le infrastrutture).

2. Attrattività, vale a dire la capacità di valorizzare il territorio al fine di attirare persone e imprese.

3. Resilienza e governo integrato delle risorse, in termini di capacità di conservare il capitale naturale, ma anche di gestire le relative sfide ambientali e di prevenire il rischio idrogeologico, idraulico e sismico, attraverso un approccio multidisciplinare e integrato.

4. Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione, sulla base di quanto già approvato dal Consiglio regionale (Delibera n. 411 del 19 dicembre 2018) con l'integrazione del PTR (ai sensi della L.R. n. 31 del 2014 e della L.R. n. 18 del 2019).

5. Cultura e paesaggio, ossia la necessità di valorizzazione paesaggistica, culturale e turistica dei luoghi, tenendo in considerazione i contenuti del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio.

Oltre all'articolazione nei cinque pilastri sopra elencati, la revisione 2022 del PTR ha introdotto un'ulteriore innovazione, ossia la lettura dei territori regionali rispetto a tre diverse scale, che rappresentano differenti tipologie di ambiti di aggregazione geografica, ossia:

1. Poli territoriali, intesi come centri di aggregazione territoriale funzionali ad uno sviluppo policentrico del territorio.

2. Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), ossia gli ambiti previsti dalla L.R. n. 31 del 2014 per l'individuazione delle soglie di riduzione del consumo di suolo.

3. Ambiti Geografici di Paesaggio (AGP) che costituiscono dei sotto ambiti degli ATO introdotti come unità interpretativa e normativa del PPR.

### 3.1.1 Obiettivi del Documento di Piano del PTR

Il Documento di piano individua degli obiettivi di pianificazione per l'intero territorio regionale tre macro obiettivi: Proteggere e valorizzare le risorse della Regione, Riequilibrare il territorio lombardo, Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia, e ulteriori 24 obiettivi:

1. Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione: in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi) nell'uso delle risorse e nella produzione di energia e nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio
2. Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica
3. Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi.
4. Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio.
5. Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso: la promozione della qualità architettonica degli interventi la riduzione del fabbisogno energetico

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGETTABILITA' A V.A.S.

---

degli edifici il recupero delle aree degradate la riqualificazione dei quartieri di ERP l'integrazione funzionale il riequilibrio tra aree marginali e centrali la promozione di processi partecipativi

6. Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero

7. Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico

8. Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque

9. Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio

10. Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo

11. Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso: il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità

12. Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale

13. Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla



## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGETTABILITA' A V.A.S.

---

valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo

14. Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat

15. Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo

16. Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti

17. Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata

18. Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica

19. Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia

20. Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati

21. Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio

22. Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)

23. Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione

24. Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti

### 3.1.2 Integrazione del PTR alla L.R. 31/2014

A fronte delle nuove esigenze di governo del territorio emerse negli ultimi anni, Regione Lombardia ha dato avvio ad un percorso di integrazione del PTR, da sviluppare attraverso il più ampio e costruttivo confronto con tutti i soggetti interessati.

A seguito dell'approvazione della legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" sono stati sviluppati prioritariamente, nell'ambito della revisione del PTR, i contenuti relativi all'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31 del 2014.

L'Integrazione PTR ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo, elaborata in collaborazione con le Province, la Città metropolitana di Milano, alcuni Comuni rappresentativi e di concerto con i principali stakeholder, è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018. 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).

I contenuti dell'Integrazione PTR sono stati proposti dalla Giunta regionale nel gennaio 2016 e, a seguito della consultazione pubblica VAS, sono stati definiti nel dicembre 2016 e trasmessi al Consiglio regionale per l'adozione, avvenuta a maggio 2017.

Tale integrazione introduce il tema del "bilancio ecologico del suolo", ovvero:

Bilancio ecologico del suolo (ex art. 2, comma 1 lett. d), l.r. 31/14), la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Ai sensi di legge, se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero. La rinaturalizzazione o il recupero a fini ricreativi degli ambiti di escavazione e delle porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

temporaneo riferite ad attività extragricole, non concorre alla verifica del bilancio ecologico del suolo. Non concorrono nemmeno le aree urbanizzate e urbanizzabili per interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014 art. 2 comma 4.

Si prende atto inoltre che la Regione, con Deliberazione N° XI / 1141 Seduta del 14/01/2019 con oggetto “Criteri di individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo (art. 2, comma 4, L.R. 31/2014)” ha definito specifici criteri in relazione al consumo di suolo per quanto riguarda gli interventi relativi alle infrastrutture sovracomunali - Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Nello specifico viene definito che alla scala sovralocale, la programmazione di interventi di rilevanza sovracomunale (se pubblici e di interesse pubblico o generale) risponde alla necessità di attuare una strategia territoriale complessiva (nazionale, regionale o provinciale) che tenga conto di obiettivi più generali di competitività del territorio regionale. Pertanto vengono espressi specifici criteri di individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo.

Pertanto la DGR assume le definizioni di “interesse pubblico” e di “rilevanza sovracomunale” di cui all'art. 2 c. 4 l.r. 31/2014 che costituiscono i criteri, che dovranno essere contestualmente rispettati, per la individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale non soggetti all'applicazione delle soglie di riduzione del consumo di suolo:

- *interventi pubblici e di interesse pubblico o generale*: interventi realizzati tramite iniziativa pubblica diretta da parte degli enti istituzionalmente competenti o da enti da essi delegati, o realizzati da soggetti privati se regolati da apposito atto di convenzionamento e finalizzati al soddisfacimento di interessi pubblici.

- *interventi di rilevanza sovracomunale*: interventi previsti dalla programmazione o pianificazione nazionale o regionale o provinciale o di altri enti sovralocali (Comunità Montane, Parchi, ecc.) o dei piani associati di Comuni (di cui al comma 3 bis art. 7 l.r. 12/2005) la cui procedura di approvazione e/o di reperimento delle risorse necessarie alla realizzazione impongano il coinvolgimento di più livelli istituzionali.

Le previsioni di tali interventi, esulano dalle competenze programmatiche degli atti di governo del territorio di livello comunale (PGT o dei Piani Associati di cui al comma 3 bis art. 7 l.r. 12/2005), ai quali è riferita la politica di riduzione del consumo di suolo di cui alla l.r. 31/2014.

Il recepimento, da parte degli atti di governo del territorio comunale, di tali previsioni, comprensive delle opere connesse, di mitigazione e compensazione, pur costituendo consumo di suolo, non può, pertanto, determinare un'automatica e ulteriore ridefinizione della soglia di riduzione di consumo di suolo comunale, oltre l'entità definita, in attuazione della l.r. 31/2014, dal PTR.

Tali interventi sono comunque riportati nella Carta del Consumo di suolo di cui alla lettera ebis), comma 1, art. 10 della l.r. 12/2005 e vengono computati ai fini della misurazione del consumo di suolo in corso alla scala comunale e del monitoraggio del consumo di suolo regionale e provinciale.

### 3.1.3 Criteri di coerenza dell'integrazione del PTR

*Si riportano i “criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici” e i “criteri insediativi”, al fine, ove pertinenti, di verificarne la coerenza con l'intervento atteso.*

#### **PTR – Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici**

- ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;
- a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;
- 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;
- è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;
- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;
- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico-ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;
- devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;
- l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.



## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

- 
- nei sistemi territoriali agricoli di montagna, della collina e delle zone svantaggiate, i suoli agricoli devono essere salvaguardati in rapporto alla specifica funzione di protezione del suolo e di regimazione delle acque (sistemazioni agrarie di montagna, terrazzamenti, compluvi rurali, ecc...), di mantenimento e di valorizzazione della biodiversità (patrimonio silvo-forestale, alpeggi e pascoli d'alta quota, castagneti da frutto e altre coltivazioni forestali, ecc.), di conservazione degli elementi del paesaggio rurale (manufatti, tipologie costruttive, regole insediative e rapporto con il sistema rurale agricolo, funzione paesaggistica degli insediamenti rurali, ecc...), di promozione dei prodotti locali e della fruizione turistica;
  - nei sistemi territoriali dell'agricoltura professionale, i suoli agricoli devono essere salvaguardati non solo in rapporto alla loro capacità produttiva, ma anche al livello e alla qualità dell'infrastrutturazione rurale (reticolo e manufatti idrici, viabilità interpodereale, insediamenti rurali produttivi), al loro rapporto con il sistema della regimazione e della tutela della qualità delle acque di pianura e alla capacità di strutturare il paesaggio agrario (siepi, filari, insediamenti rurali, manufatti di valore, ecc.);
  - nei sistemi rurali periurbani (qui intesi nella loro accezione territoriale), i suoli agricoli devono essere salvaguardati per il ruolo ambientale e paesaggistico che svolgono, anche se di scala locale (capacità di regolazione del microclima locale, contributo all'abbattimento di inquinanti, effetto tampone rispetto ad ulteriori effetti emissivi, funzione connettiva dei residui sistemi rurali e ambientali, capacità rigenerativa dei paesaggi e delle popolazioni insediate), per il loro valore economico (attività agricole di prossimità in areali ad alta accessibilità e con alte densità di popolazione), sociale (attività didattiche, sociali e di presidio del territorio non edificato).
  - privilegiare la non trasformabilità dei terreni agricoli che hanno beneficiato delle misure del Piano di Sviluppo Rurale;
  - privilegiare la non trasformabilità dei suoli agricoli con valore agro-forestale alto o moderato, come definito dai criteri del PTR per la redazione della carta di Consumo del suolo, limitando, al contempo, la marginalizzazione dei suoli agricoli con valore agro-forestale basso;
  - prevedere il rispetto del principio di reciprocità tra attività agricole e funzioni urbane garantendo, per le funzioni urbane di nuovo insediamento potenzialmente interferenti con gli insediamenti rurali preesistenti, le medesime limitazioni o fasce di rispetto a cui sono soggette le attività agricole di nuovo insediamento nei confronti delle attività urbane preesistenti;
  - limitare la frammentazione del territorio rurale connessa a trasformazioni insediative e infrastrutturali, con particolare riguardo alle aree a maggior produttività o connesse a produzioni tipiche, DOP, IGT, DOC, DOCP e SGT e alle produzioni biologiche;
  - agevolare il recupero del patrimonio edilizio storico e di testimonianza della cultura e tradizione locale, anche attraverso norme volte a disincentivare gli interventi di nuova costruzione rispetto a quelli di recupero e a individuare le funzioni ammissibili nel patrimonio edilizio esistente in ragione delle caratteristiche degli immobili;
  - promuovere il riutilizzo o la demolizione degli immobili dismessi e/o la demolizione delle opere edilizie valutate come incongrue (ai sensi della delibera di giunta redatta in conformità del comma 9 dell'art.4 della l.r.31/14) che possono costituire elementi di degrado, disciplinando con attenzione la riqualificazione/permeabilizzazione dei suoli recuperati a seguito della demolizione delle opere/volumi incongrui, anche in considerazione del progetto di rete ecologica/rete verde comunale;

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

- 
- salvaguardare gli elementi tradizionali del paesaggio aperto (manufatti, filari, rogge, orditure tradizionali, muretti a secco, terrazzamenti...) connessi alle locali pratiche agricole e alle produzioni tipiche;
  - coordinare, in particolare attraverso gli strumenti della rete ecologica comunale e della rete verde comunale, le azioni di ricomposizione ecosistemica del territorio rurale assegnando specifica funzione ecologica e di connettività a corsi d'acqua, zone umide, macchie boscate ed elementi vegetazionali lineari;
  - individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra il territorio rurale ed edificato, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato;
  - salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti, e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi e interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;
  - progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici e multifunzionali (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, realizzazione di recinzioni costituite da specie arbustive possibilmente edule, realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque);
  - prevedere che le aree di compensazione degli impatti, siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica e della gestione sostenibile delle acque;
  - valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla;
  - incentivare e prevedere, in base anche alle caratteristiche paesaggistiche e a compensazione di consumo suolo libero, il mantenimento e la realizzazione di macchie, radure, aree boscate, zone umide, l'impianto di filari, siepi ai margini dei campi e lungo i confini poderali, in un'opera di ricucitura del sistema del verde, di ricostruzione del paesaggio e di eventuale mascheramento di elementi impattanti dal punto di vista paesaggistico;
  - prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
  - progettare e realizzare progetti di valorizzazione dei territori connessi a principali corsi d'acqua (naturali ma anche artificiali quali canali di bonifica) con finalità ricreativa e fruitiva e interventi di ripristino, mantenimento e ampliamento dei caratteri costitutivi dei corsi d'acqua;
  - integrare il sistema di regole e tutele per i corsi d'acqua nel progetto di valorizzazione paesaggistica e di realizzazione della rete ecologica locale;
  - evitare la pressione antropica sui corsi d'acqua, salvaguardando lanche, sorgenti, habitat ripariali e piccole roture spondali frutto della dinamica del corso d'acqua ed escludendo intubazioni e cementificazioni degli alvei e delle sponde sia in ambito urbano, ove è frequente la "cancellazione" dei segni d'acqua, sia in ambito rurale ove spesso si assiste alla regimentazione dei corpi idrici;
  - definire, sia negli ambiti urbanizzati o urbanizzabili che nelle aree agricole, regole di accostamento delle edificazioni e delle urbanizzazioni al corso d'acqua evitando l'urbanizzazione in aree peri-fluviali e perilacuali, volte ad assicurare l'assenza di condizioni di rischio, a tutelare la morfologia naturale del corso d'acqua e del contesto, ed evitare la banalizzazione del corso d'acqua e, anzi, a valorizzare la sua presenza in termini paesaggistici ed ecosistemici;
  - assumere nella programmazione e nella valorizzazione del territorio le tutele geologiche e idrogeologiche definite sia a livello locale (dalla componente geologica, idrogeologica e sismica dei PGT),

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

che a livello sovralocale (dalle fasce fluviali indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico, in caso di sistemi fluviali afferenti al Po, alle fasce di pulizia idraulica definite dalla legislazione vigente o dai piani dei Consorzi di bonifica) conservando e ripristinando gli spazi naturali e assicurando la coerenza fra tali tutele e gli usi del territorio;

- recuperare le aree di cava a fini agricoli, naturalistici e paesistici, oltre che ricreativi e fruitivi.

### **PTR – Criteri insediativi**

- considerare e rappresentare negli elaborati del PGT le limitazioni d'uso del territorio derivanti dal livello qualitativo delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee) in relazione allo stato di potenziale contaminazione, di rischio sanitario-ambientale rilevato e al livello di bonifica raggiunto nel sito;
- riferire le scelte di trasformazione anche alla pianificazione di livello sovracomunale, innescando un processo di condivisione delle scelte e di perequazione dei vantaggi e delle eventuali ricadute negative delle trasformazioni stesse. Ciò significa verificare correttamente, e in una logica intercomunale di Ato o di insiemi di comuni appartenenti al medesimo Ato, le dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione valorizzando le occasioni di partecipazione istituzionale previste nella procedura di Vas o attivando specifici percorsi di pianificazione intercomunale;
- rigenerare il patrimonio edilizio storico sottoutilizzato (o inutilizzato) e i centri storici in generale, per accogliere parte del fabbisogno insediativo che altrimenti si localizzerebbe su suolo libero;
- definire il disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente, compattando le forme urbane, limitando conurbazioni e saldature fra nuclei, mantenendo i varchi insediativi, contenendo la frammentazione, riqualificando vuoti, frange e margini urbani e definendo un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili e fra aree impermeabili, permeabili ed elementi vegetazionali;
- attuare interventi di mitigazione e compensazione adeguati alla struttura territoriale sulla quale si interviene, prioritariamente volti alla compensazione effettiva della perdita di naturalità, delle funzioni ambientali del suolo (valore ecologico, capacità di stoccaggio di carbonio organico, fertilità, permeabilità...) e di connettività connessa alla trasformazione e inseriti all'interno di uno schema generale di qualificazione del sistema del verde;
- verificare la coerenza fra le potenzialità e l'efficienza delle reti esistenti (in particolare fognarie e di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche) e i servizi esistenti e le nuove previsioni di insediamento;
- considerare gli impatti (sulla qualità dell'aria, sul clima acustico, sulla mobilità, sul paesaggio, sul sistema rurale, sul sistema naturale, ecc.) generati dalle nuove trasformazioni rispetto sul contesto, ma anche gli impatti derivanti alle nuove trasformazioni dal contesto e dalle funzioni preesistente. Considerare dunque la presenza di sorgenti di rumore, di rischio, di emissioni olfattive, ecc. nel definire la localizzazione di nuove trasformazioni;

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

- rifunionalizzare e recuperare negli ambiti consolidati sia i nuclei di interesse storico che le aree degradate e dismesse perfezionandone, mediante opportune scelte progettuali, il potenziale ruolo di fautori di ricomposizione e qualificazione del territorio;
- armonizzare le trasformazioni con i segni territoriali preesistenti e con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi. In particolare le nuove previsioni infrastrutturali, comportanti inevitabilmente consumo di suolo, siano progettate in modo da minimizzare la frammentazione del territorio rurale e naturale e l'interferenza con il reticolo irriguo;
- garantire un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità delle funzioni da insediare, e viceversa prevedere funzioni strategiche (interventi logistici e insediamenti commerciale, per lo sport e il tempo libero a forte capacità attrattiva) in luoghi ad alta accessibilità pubblica, meglio se di tipo ferroviario, concentrando prioritariamente in corrispondenza delle stazioni di trasporto

collettivo, gli ambiti di trasformazione, così da costituire nuclei ad alta densità e caratterizzati da usi del suolo misti, che riducano il bisogno di spostamenti aggiuntivi;

- incentivare l'integrazione tra le diverse forme di mobilità.



### 3.1.4 I sistemi territoriali del PTR

Il territorio comunale si colloca nel “sistema territoriale della montagna”, e nel “sistema territoriale dei laghi”.

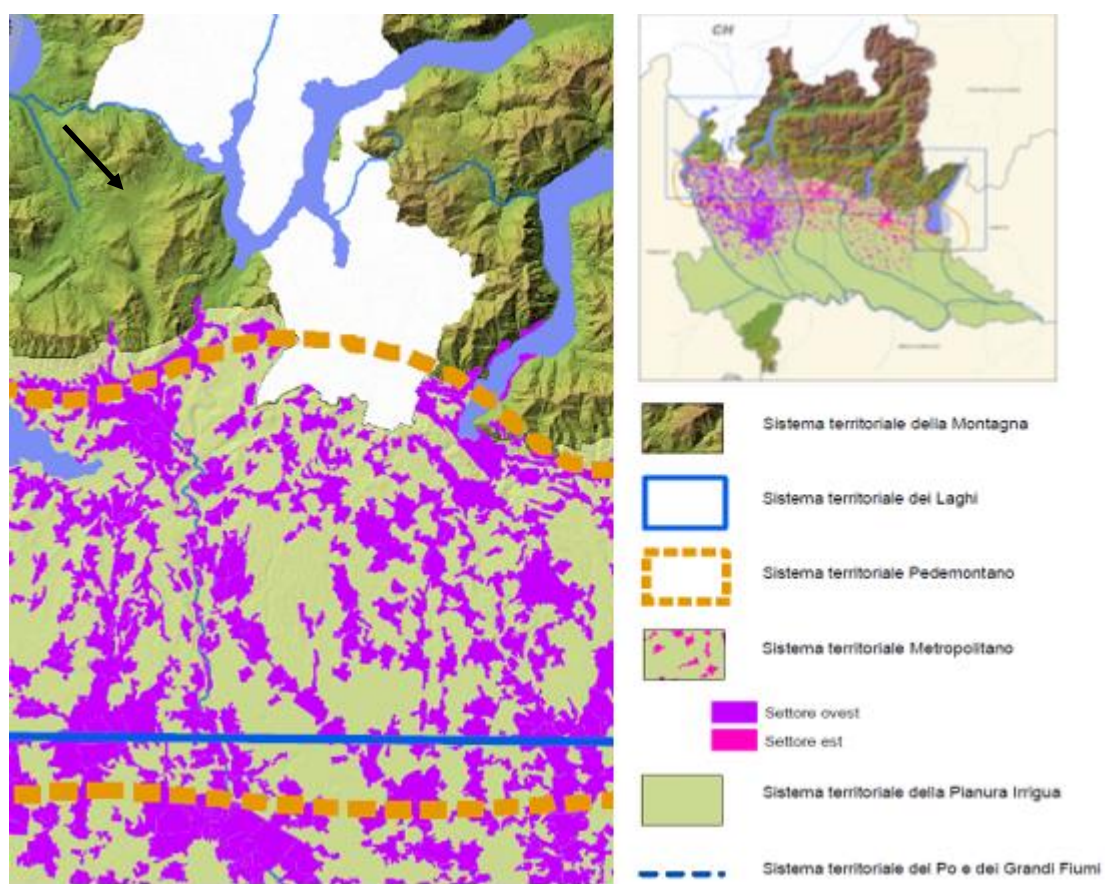


Figura 2 – estratto Sistemi territoriali del PTR (DDP PTR – Tavola 4)

### **3.2 Il PPR - Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia**

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs.n.42/2004) . Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

Il Piano Paesaggistico Regionale diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità.

Il Piano Paesaggistico Regionale, quale sezione specifica del Piano Territoriale Regionale, assume, aggiorna e integra il Piano territoriale paesistico vigente, ribadendone i principi ispiratori che muovono dalla consapevolezza che:

- non vi è efficace tutela del paesaggio senza una diffusa cultura del paesaggio, la cui costruzione passa innanzitutto per la conoscenza e la condivisione delle letture del paesaggio,
- tutto il territorio è paesaggio e merita quindi attenzione paesaggistica, anche se obiettivi di qualificazione paesaggistica e incisività della tutela sono differenziati a seconda delle diverse realtà e delle diverse caratteristiche di sensibilità e vulnerabilità dei luoghi,
- la pianificazione paesaggistica è necessaria al fine di guidare e coordinare le politiche per il paesaggio, ma la tutela e la valorizzazione dei differenti valori paesaggistici presenti sul territorio richiedono, per essere efficaci, di
- intervenire anche sulle scelte progettuali e sulle politiche di settore.

Con il Piano Territoriale Paesistico Regionale:

*la Regione Lombardia persegue la tutela, la valorizzazione e il miglioramento del paesaggio. Per paesaggio si intende, come definito dalla convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 Ottobre 2000) "una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni. In relazione al*



## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

*paesaggio la Regione e gli Enti locali lombardi, nell'ambito delle rispettive responsabilità e competenze, perseguono le seguenti finalità:*

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia attraverso il controllo dei processi di trasformazione finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;*
- il miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;*
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.*

### 3.2.1 Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

Il settore territoriale di intervento è ricompreso entro l'ambito "Paesaggi delle valli prealpine", come di seguito individuato:

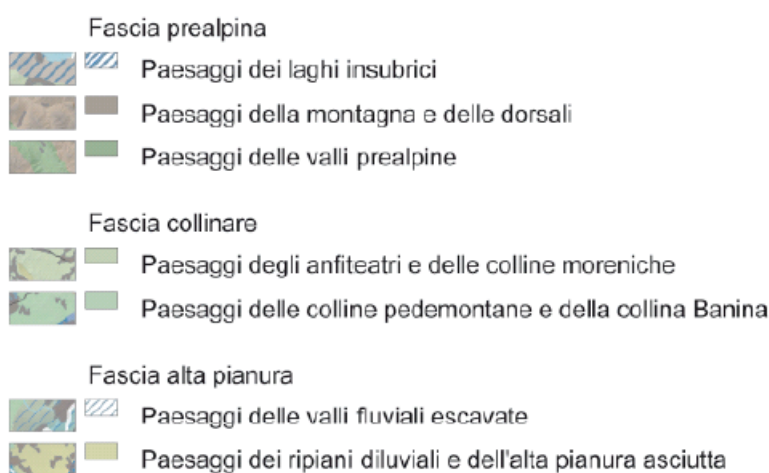




Figura 3 – estratto Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio (Fonte PTR-PPR Tav. A)

### **Paesaggi delle valli prealpine**

#### **INDIRIZZI DI TUTELA**

Insedimenti e contesto dell'organizzazione verticale: gli indirizzi di tutela vanno esercitati sui singoli elementi e sui contesti in cui essi si organizzano in senso verticale, appoggiandosi ai versanti (dall'insediamento permanente di fondovalle, ai maggenghi, agli alpeggi); rispettando e valorizzando i sistemi di sentieri e di mulattiere, i prati, gli edifici d'uso collettivo, gli edifici votivi, ecc. Un obiettivo importante della tutela è quello di assicurare la fruizione visiva dei versanti e delle cime sovrastanti, in particolare degli scenari di più consolidata fama a livello colto e popolare. Si devono mantenere sgombri le dorsali, i prati d'altitudine, i crinali in genere.

### **3.3 Piste ciclabili**

#### **3.3.1 Il Piano Regionale della Mobilità Ciclistica**

Il Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC) *definisce indirizzi per l'aggiornamento della pianificazione degli Enti locali e norme tecniche per l'attuazione della rete ciclabile di interesse regionale* con l'obiettivo di favorire e incentivare approcci sostenibili negli spostamenti quotidiani e nel tempo libero.

Il Piano individua il sistema ciclabile di scala regionale *mirando a connetterlo e integrarlo con i sistemi provinciali e comunali, favorisce lo sviluppo dell'intermodalità e individua le stazioni ferroviarie "di accoglienza"*; propone una segnaletica unica per i ciclisti; definisce le norme tecniche ad uso degli Enti Locali per l'attuazione della rete ciclabile di interesse regionale.

È composto dal Documento di Piano e 3 allegati:

- la Rete ciclabile regionale (Allegato 1)
- i 17 Percorsi Ciclabili di Interesse Regionale (PCIR) con Scheda descrittiva (Allegato 2) e Itinerario di riferimento per la definizione del percorso, in scala 1:50.000 (Allegato 3)

Il Piano approvato con delibera n. X /1657 dell'11 aprile 2014 è stato redatto sulla base di quanto disposto dalla L.R. 7/2009 "Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica".

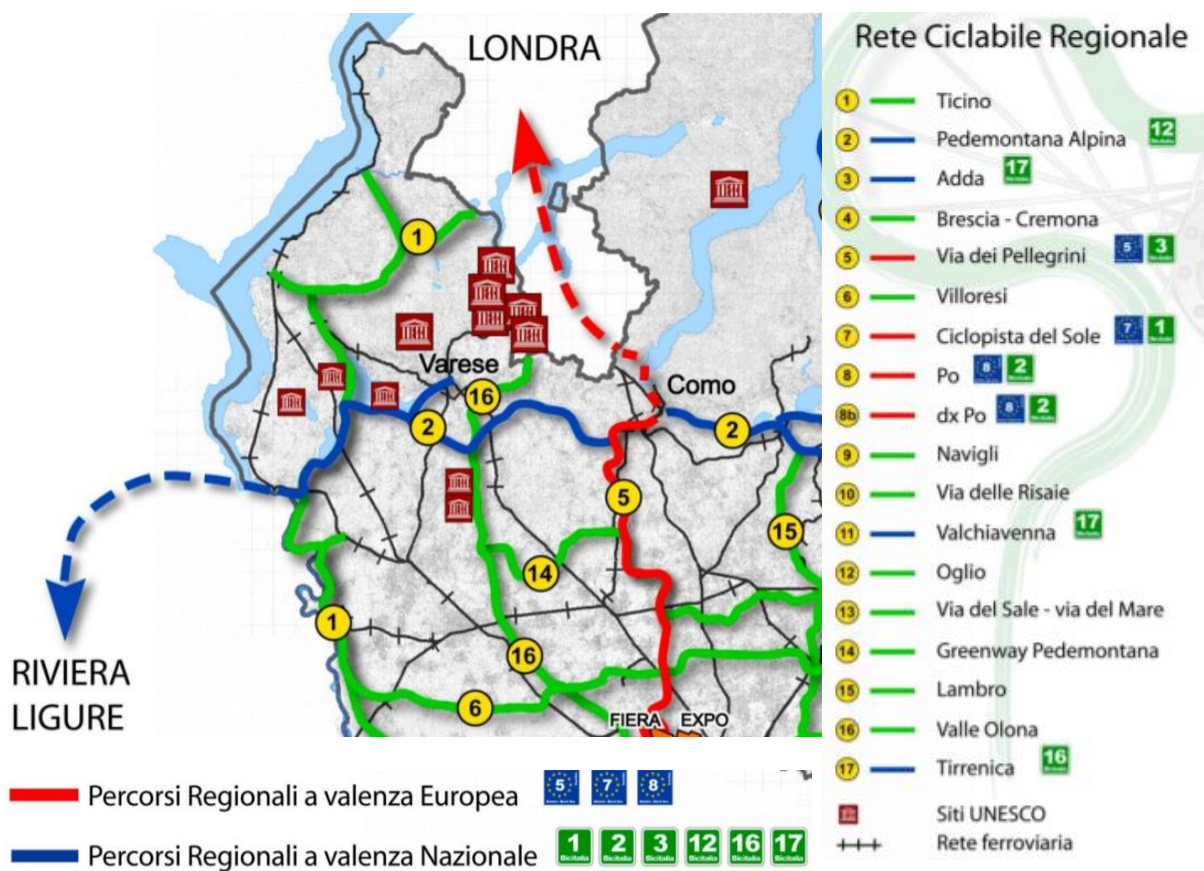


Figura 4 – estratto Rete ciclabile regionale (Allegato 1)

Si constata che il Comune non è interessato da tracciati di rilevanza regionale.

### **3.4 Il PTCP della Provincia di Varese**

"Il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della Provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale" (L.R. 12/2005 ART. 15, 1° comma). Con il PTCP, la Provincia definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio, connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale.

Sono interessi di rango provinciale e sovracomunale quelli riguardanti l'intero territorio provinciale o comunque quello di più comuni.

#### **3.4.1 Agricoltura**

Le aree destinate all'attività agricola costituiscono un'importante risorsa ambientale, oltre che economica, la cui tutela rappresenta una premessa indispensabile per il mantenimento di un'agricoltura vitale, in grado di:

- Salvaguardare i fattori produttivi del suolo
- Svolgere un ruolo di presidio e di equilibrio ecologico del territorio
- Conservare il patrimonio culturale e paesaggistico del territorio, rappresentato oltre che nei prodotti agroalimentari tipici e tradizionali, in tutti i segni e gli elementi costitutivi che stratificandosi nel tempo hanno formato il paesaggio rurale.

La valorizzazione e la salvaguardia degli spazi rurali prendono spunto, oltre che dalla valorizzazione delle aree con pregnante fertilità agricola, anche dall'analisi dei caratteri fisiografici e paesaggistici del territorio. L'analisi del contesto geografico deve anche essere integrata dalla valutazione delle relazioni esistenti tra le aree rurali e gli altri elementi costitutivi del territorio, quali le aree urbane e le aree forestali o naturali.

*Gli ambiti agricoli vengono individuati nel PTCP secondo le seguenti valenze:*



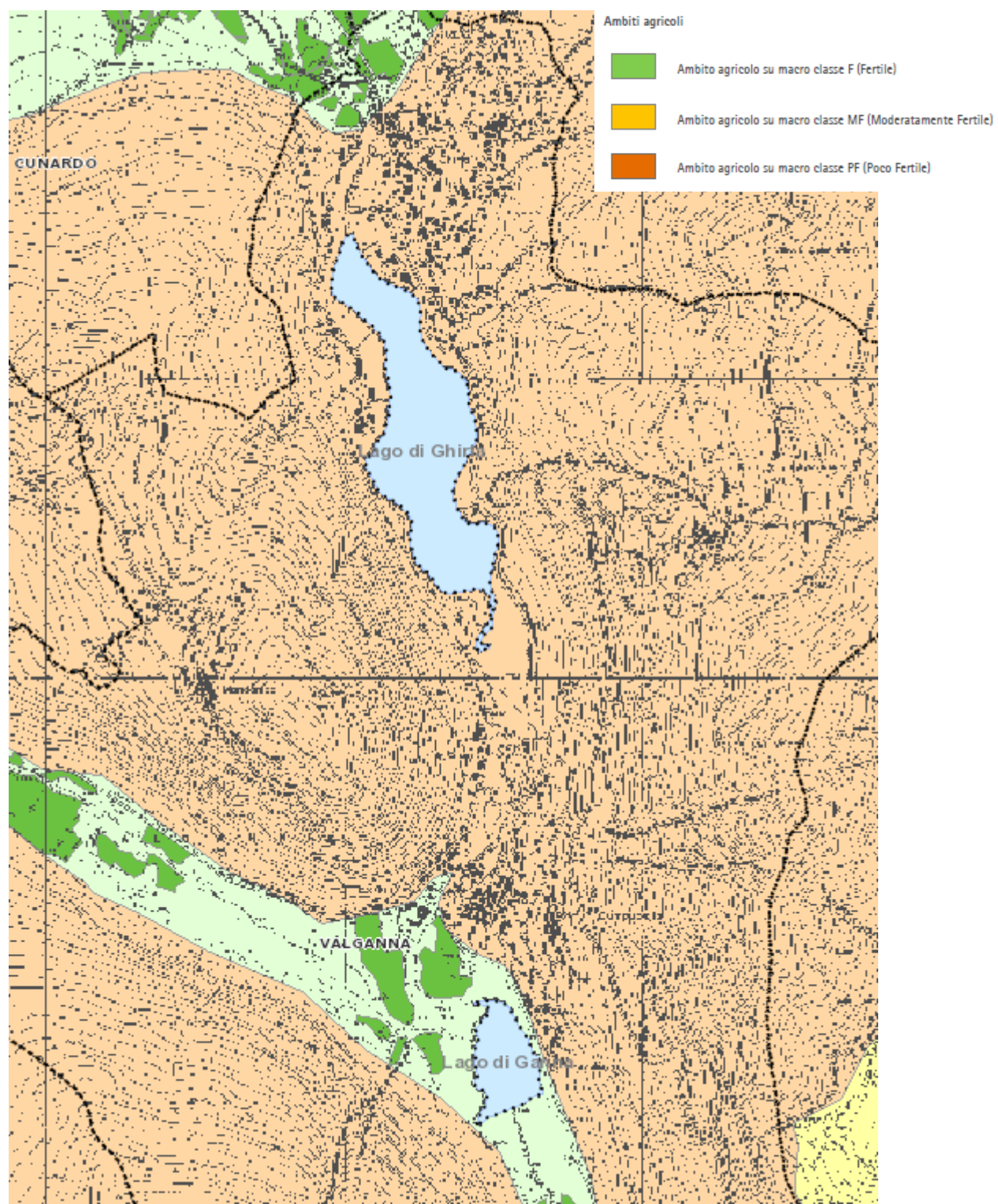
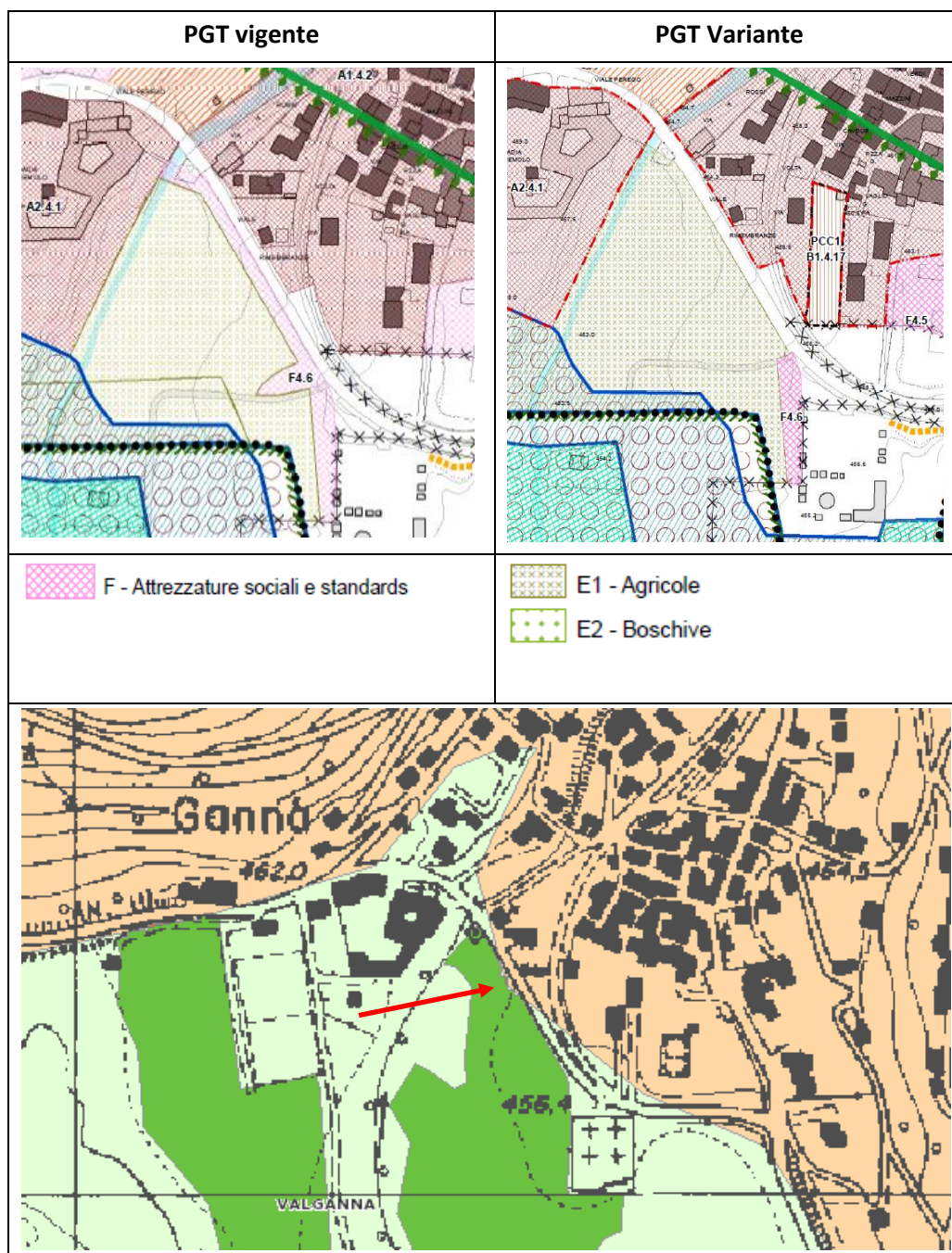


Figura 5 - Estratto tavola AGR1 – Carta degli ambiti agricoli del PTCP di Varese

Si pone particolare risalto all'ambito di variante S-3, sotto riportato schematicamente:

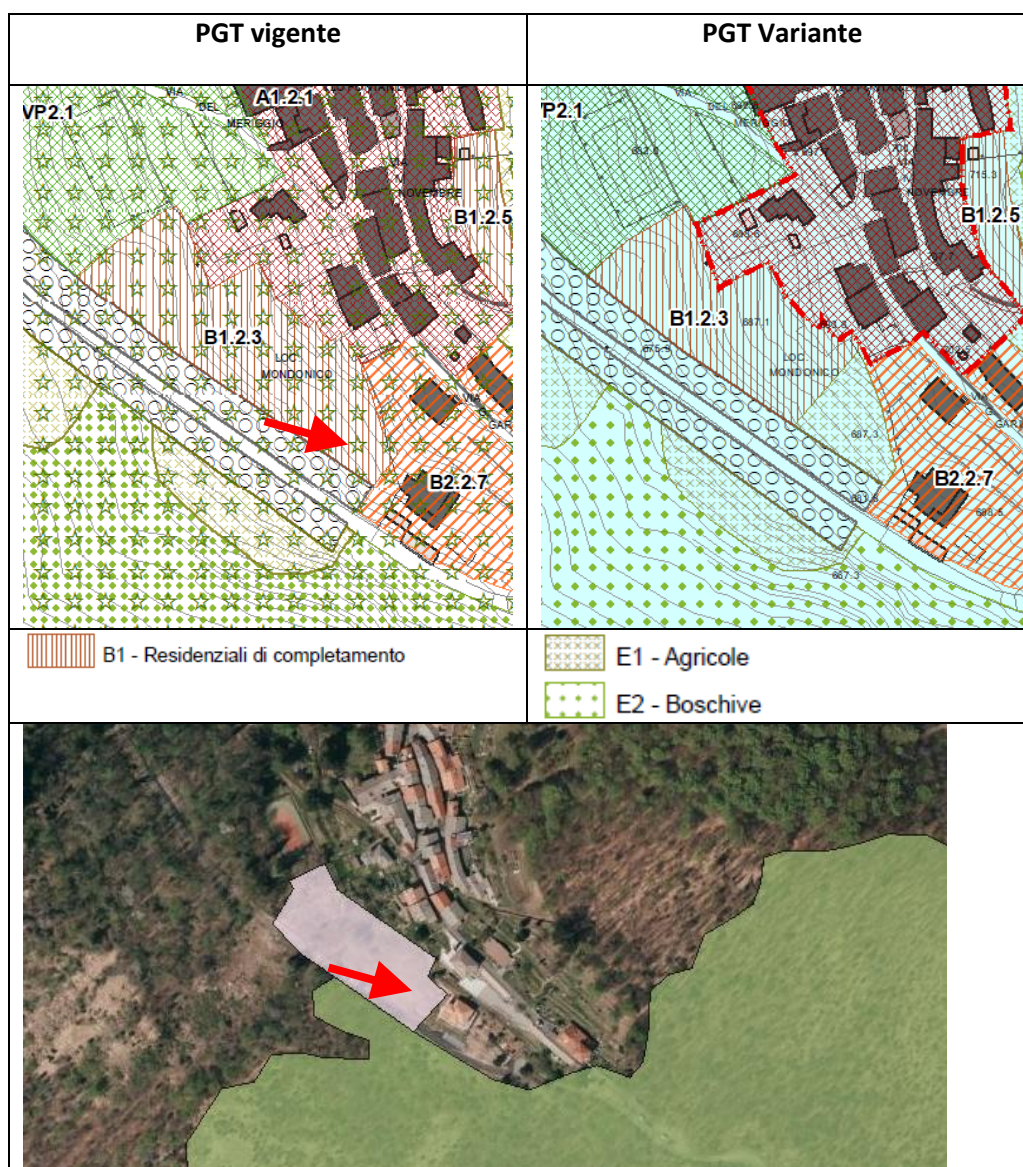




# RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGETTABILITA' A V.A.S.

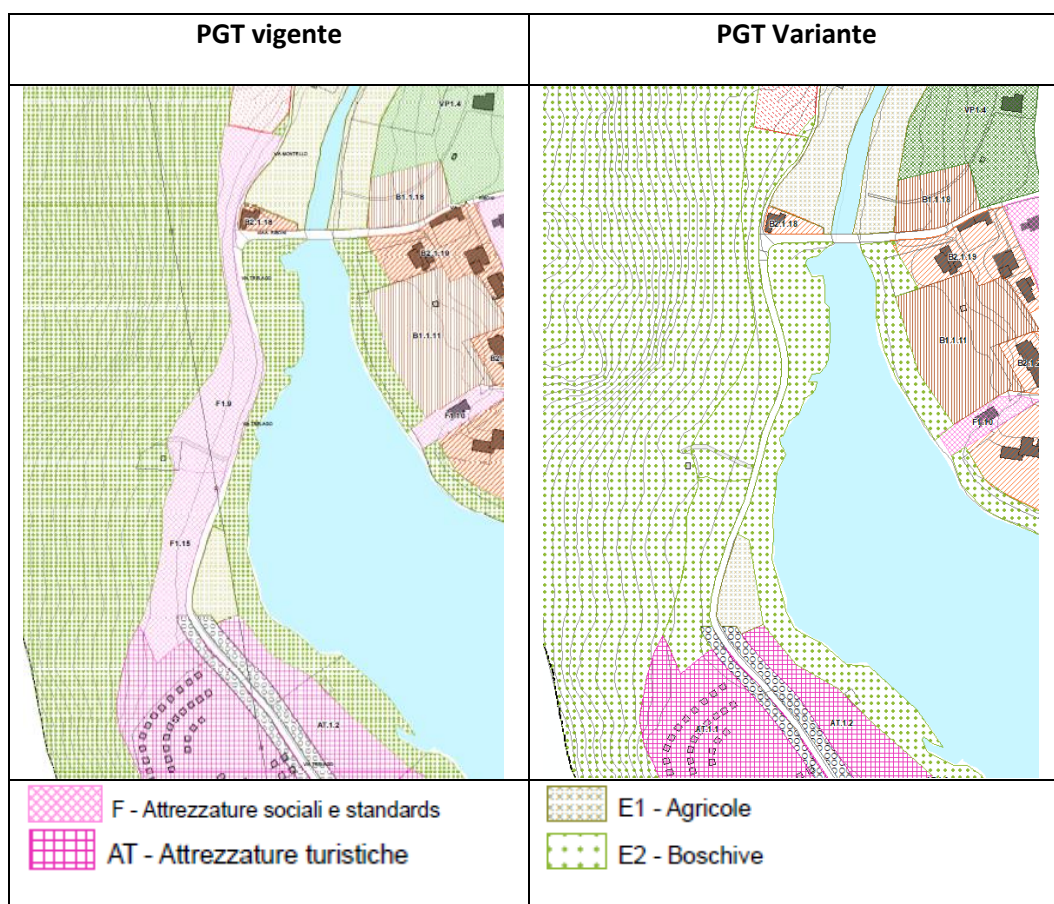
Tale ambito risulta l'unico interferente con ambiti agricoli (fertili) di interesse provinciale cartografati, come sopra rilevato. Lo stralcio della relativa previsione di parcheggio inespressa concorre a non ridurre un areale omogeneo e diffuso, localizzato ad ovest rispetto al tracciato della strada provinciale, di fatto limite morfologico al tessuto edificato esistente.

Si verifica inoltre che l'ambito di variante R-2 è localizzato in corrispondenza di un'area agricola nello stato di fatto (seminativo semplice), come individuata dal SIT di Regione Lombardia:



Lo stralcio della relativa previsione edificatoria residenziale inespressa concorre a non ridurre un areale omogeneo e diffuso, localizzato a sud dell'abitato di Mondonico (veniva individuato quale ampliamento areale della stessa), a ridosso del tracciato della strada provinciale, di fatto limite morfologico al tessuto edificato esistente.

Si verifica infine che anche l'ambito di variante S-2 è localizzato in parte in corrispondenza di un'area agricola nello stato di fatto (seminativo semplice), come individuata dal SIT di Regione Lombardia:





Lo stralcio della relativa previsione edificatoria inespressa (parcheggio) concorre a mantenere in stato di naturalità un'areale agricolo che, seppur non omogeneo, risulta in prossimità del lago di Ghirla, entro un settore territoriale rilevante dal punto di vista naturalistico e paesaggistico.

Non si individuano particolari rilevanze con riferimento agli altri ambiti di variante.



### 3.4.2 Paesaggio



Figura 6 - Estratto tavola Ambiti paesaggistici ed elementi di pregio paesistico soggetti a tutela – “Sintesi del Paesaggio” (PAE1)

L'ambito di paesaggio di riferimento è quello della Valganna e Valmarchirolo (Ambito paesaggistico num. 8) di cui si riporta negli stralci sottostanti, le descrizioni contenute nel PTCP (PTCP – Approfondimento tematico 2 – Capitolo 4).

#### **N° 8 - AMBITO DELLA VALGANNA – VAL MARCHIROLO**

LACUALE – VIARIO – NATURALISTICO – OROGRAFICO

##### **Strutture naturalistiche di definizione dell'ambito :**

Il lago di Lugano e la Tresa chiudono l'ambito a nord. A pochi km. da Ponte Tresa, i piccoli laghi di Ghirla e di Ganna sono le entità d'acqua superstiti di una originaria palude, come ricorda Giulio Moroni nei suoi studi.

La Valganna e la Val Marchirolo sono racchiuse dai versanti che disegnano il profilo cacuminale del monte Mezzano, monte La Nave, monte Scerre, monte Mondonico e dal monte Martica sul lato ovest dell'ambito. Il profilo ad est è perimetrato dal monte Castelletto, dal monte Marzio, dal monte Pianbello, dal monte Poncione di Ganna e dal monte Minisfreddo.

##### **Strutture storiche di definizione dell'ambito:**

- Viabilità  
La strada di fondovalle, l'attuale S.S. 233 costituisce il secondo tratto della strada romana Milano-Varese-Ponte Tresa, come già ricordato a proposito degli ambiti del Basso Verbano-Laghi maggiore, di Comabbio e di Monate e dell'ambito Valcuvia-Valtravaglia. Ponte Tresa era il punto di arrivo di diverse alternative provenienti da Sesto Calende-Angera.  
Esistono molti studi sull'estensione verso Bellinzona punto nevralgico della viabilità europea in epoca romana. Una delle ipotesi possibili, una volta superato il punto di guado in Ponte Tresa, sostituito poi dal ponte, per raggiungere Bellinzona indica il seguente percorso: Pura, Neggio, Cademaro, Gravesano, Rivera, Giubiasco, Bellinzona.
- Geometria agraria  
Data la configurazione orografica non esistono tracciati regolari di geometria agraria.

##### **Comuni compresi nell'ambito:**

Da nord a sud, Cadegliano-Viconago, Lavena-Ponte Tresa, Cugliate Fabbiasco, Marchirolo, Marzio, Valganna.

##### **Geometria dello spazio :**

- paesaggi di ampia percettibilità
- media percettibilità – Lago di Lugano, profili orografici vedasi descrizione delle strutture naturalistiche
- ridotta percettibilità - presenze antropiche e naturalistiche di totale leggibilità



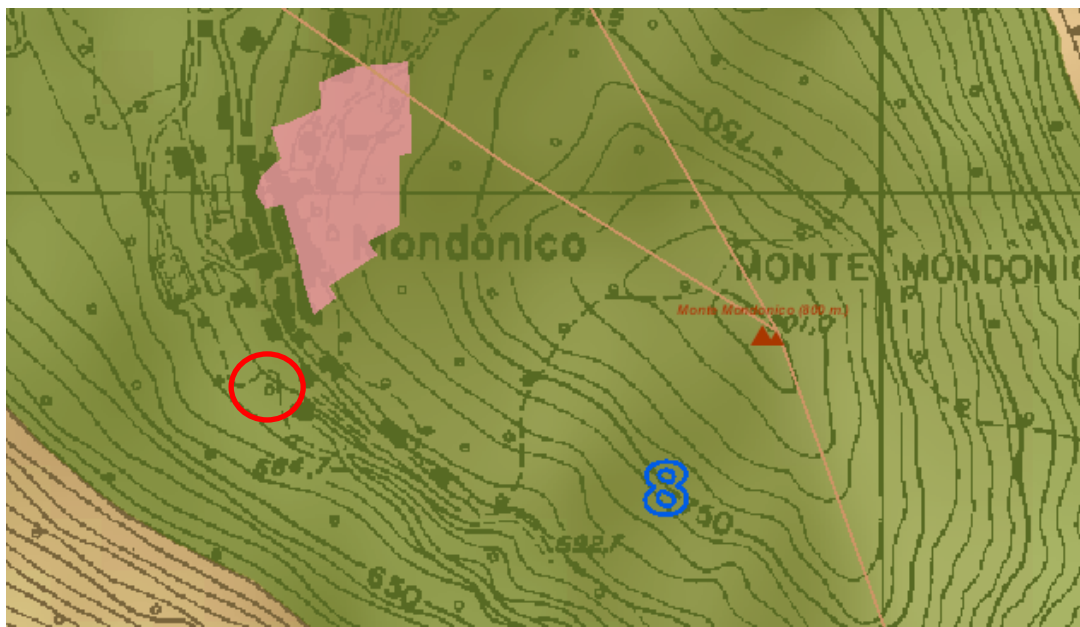
Analizzando gli ambiti di variante si constata quanto segue:

- L'ambito di Variante R-1 risulta prossimo alla SP, individuata quale tracciato di interesse paesaggistico, "strada nel verde", e sito a ridosso del nucleo di antica formazione di Ganna. A sud est si localizzano elementi della Rete Natura 2000. Si constata tuttavia che l'ambito non è in affaccio diretto sulla citata SP11, in quanto lo stesso è in affaccio sulla strada comunale "via Volta". Trattasi di fatto di lotto recintato mediante rete, utilizzato quale spazio di pertinenza dell'attigua proprietà, interstiziale all'edificio lungo i lati ovest, nord, est. Inoltre si verifica che tra l'asse di via volta e l'asse della SP è localizzata un'area verde piantumata quale elemento di separazione naturale tra gli assi viari, e dunque anche rispetto al lotto in oggetto. Con riferimento al nucleo di antica formazione si constata che i fabbricati limitrofi al lotto in oggetto non risultano fabbricati storici, ma risulterebbero ampliamenti estensivi dell'urbanizzato di epoche successive, come del resto evidenziato dalla cartografia di PTCP, che non rappresenta tali fabbricati entro il poligono "nuclei storici".



- L'ambito di Variante R-2 risulta sito entro "ambiti di elevata naturalità", limitrofo al nucleo di antica formazione di Mondonico; trattasi di area non interclusa, ma al contrario risulta

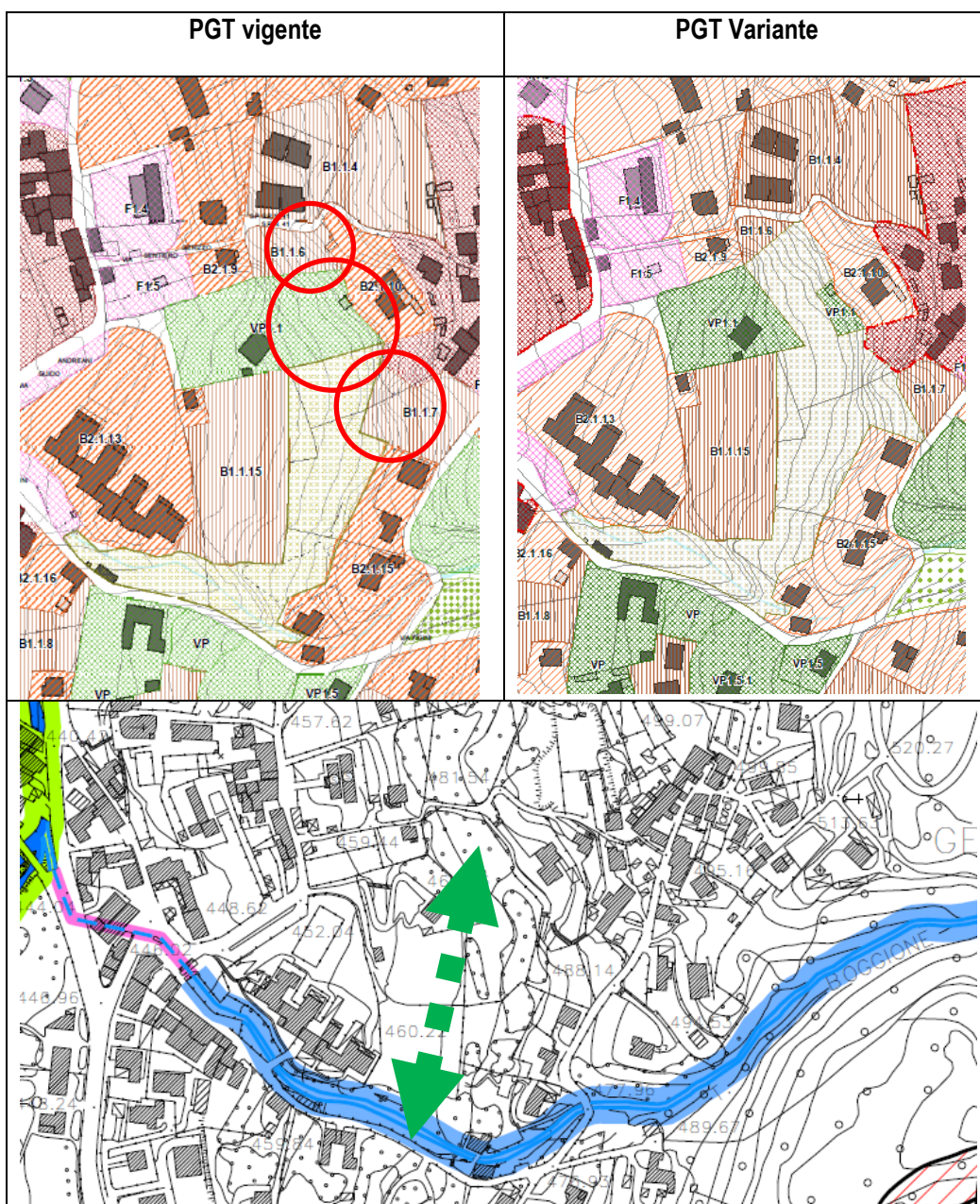
una previsione di ampliamento in avanzamento del comparto residenziale esistente verso sud, a diretto contatto con detti elementi naturali.



Lo stralcio di tale area, peraltro sita ad una quota superiore rispetto all'attigua strada comunale di via Garibaldi, concorre a mantenere libero il cono visuale lungo tale asse.

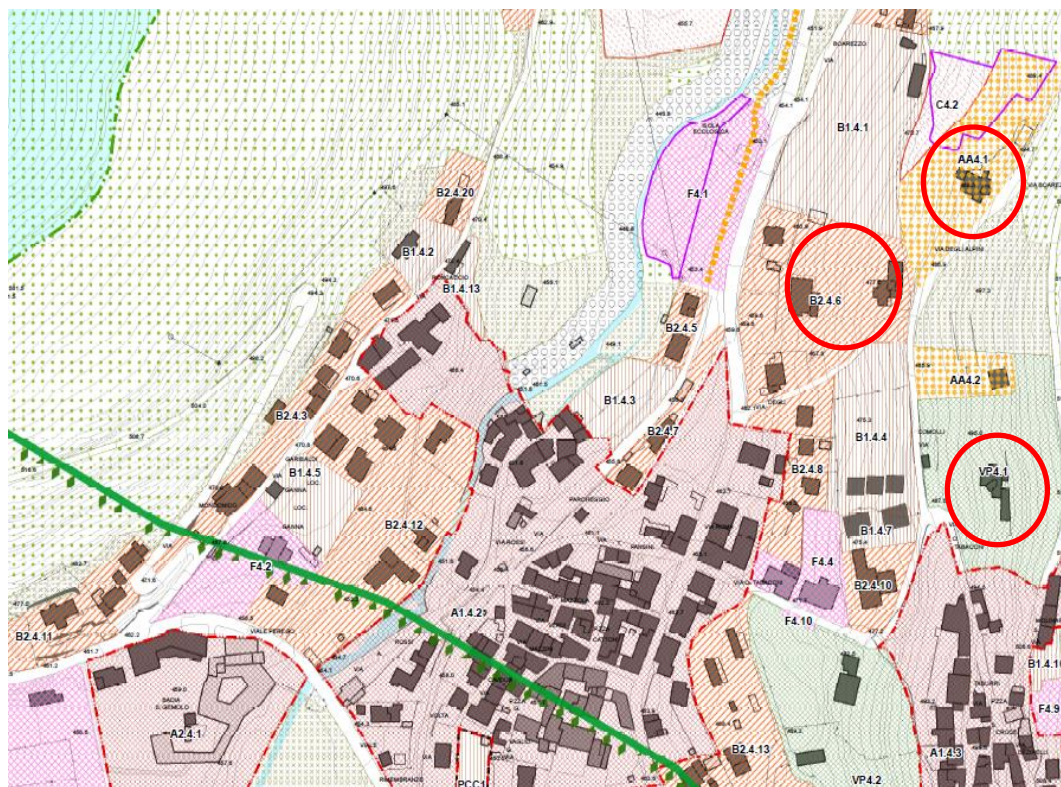


- La variante R-3 concorre a restituire ad ambito agricolo E1 2 settori di area edificabile B1, e un settore di area a verde privato VP. Dal punto di vista paesaggistico si segnala che tale restituzione, come meglio sotto individuato, concorre al mantenimento di un cono visuale da e verso il torrente Boggione, sito verso sud, localizzato lungo la via Figini:

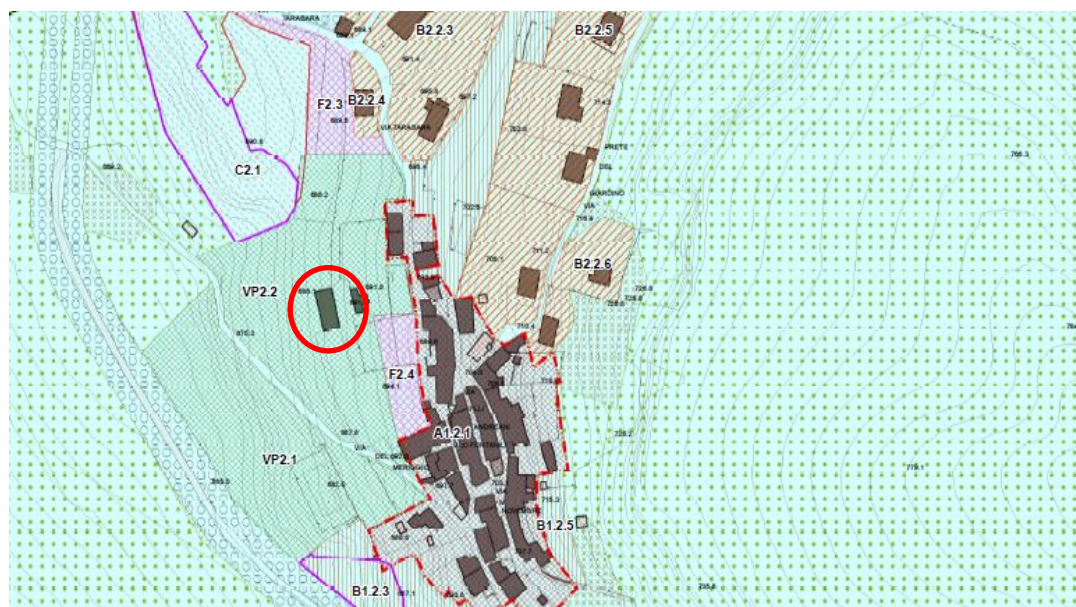
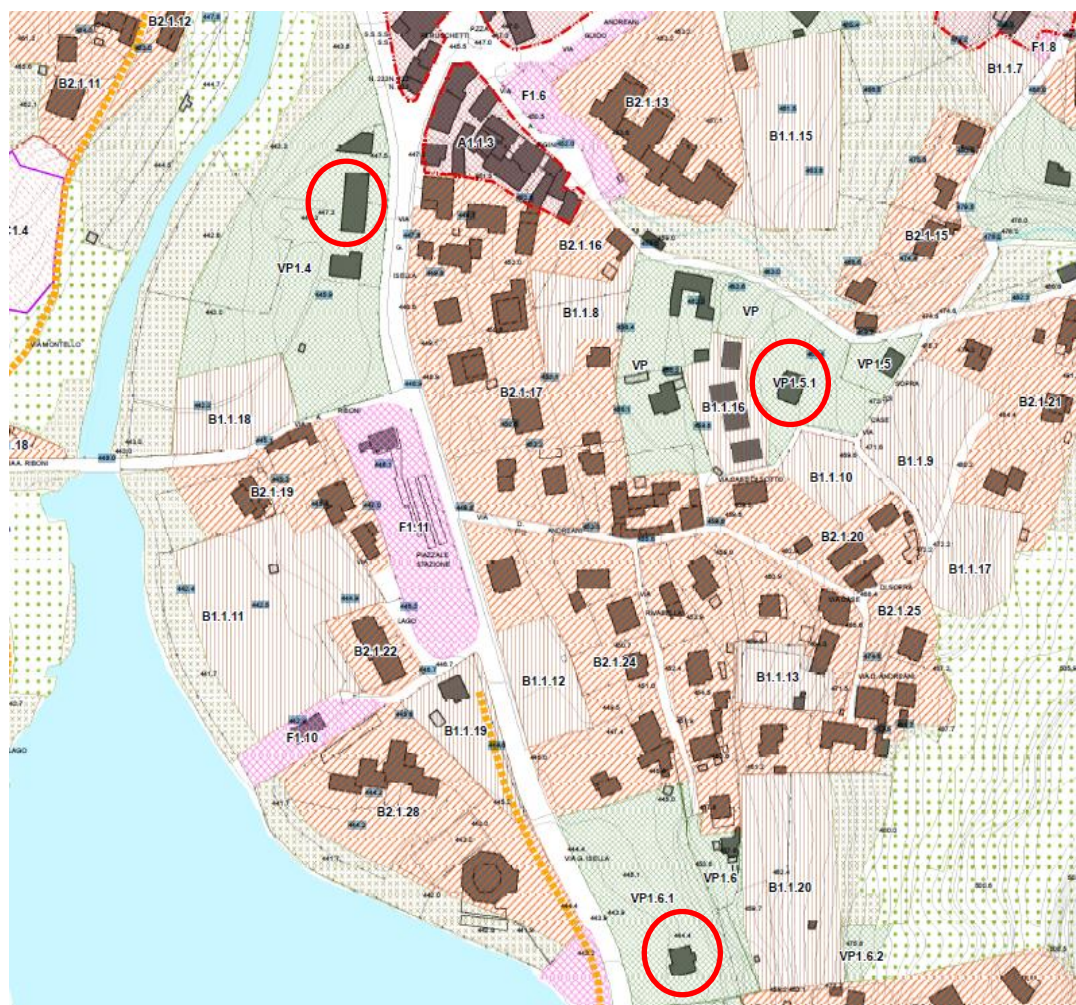


- La Variante R-4 concorre ad un aggiornamento normativo di talune previsioni, rispetto alle quali si evidenzia l'introduzione anche per le "ville di pregio storico" di possibilità di incremento "una tantum" fino al 20% della SIP esistente. Non si rilevano particolari criticità in ordine agli altri aspetti normativi aggiornati, in quanto trattasi di previsioni puntuali di efficientamento urbanistico-edilizio, senza potenziali ricadute rilevanti, i cui effetti locali si ritengono trascurabili;

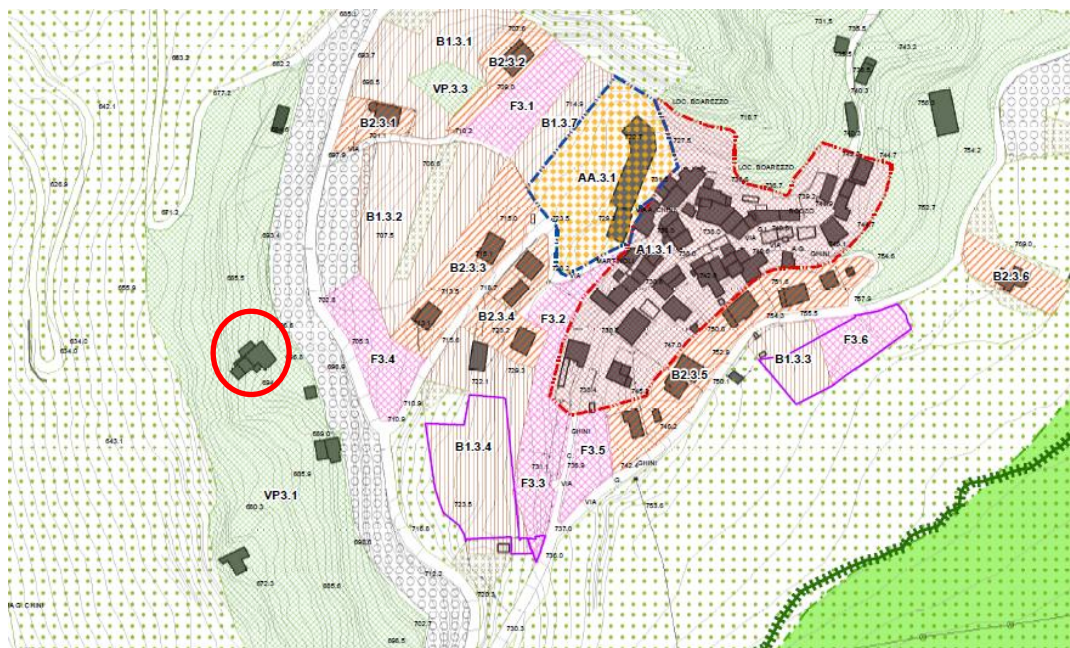
Dal punto di vista paesaggistico si rileva che tali ville sono come di seguito localizzate:











Tale obiettivo concorre a incrementare la flessibilizzazione in termini di destinazioni d'uso compatibili con la residenza (oltre a talune ad uso turistico-ricettivo), quali a titolo esemplificativo attività di somministrazione cibi e bevande, che necessitano un efficientamento di spazi in funzione dell'attività. Dal punto di vista paesaggistico si sottolinea che tale incremento è vincolato tuttavia al parere della commissione paesaggio con particolare riguardo all'integrazione nel contesto: gli eventuali incrementi infatti non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti dovranno essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi.

In secondo luogo si verifica che tali fabbricati sono localizzati in prossimità di pubbliche vie, e siti entro il tessuto urbano consolidato. La localizzazione di tale volumetria, ove rilevato dalla commissione paesaggio il raggiungimento dell'obiettivo di qualità architettonica utile agli obiettivi espressi dalla norma di Piano, dovrà trovare luogo nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la localizzazione dell'ampliamento dovrà essere prevalentemente rivolta verso gli altri fabbricati esistenti siti in prossimità, ovvero non rivolta verso gli areali agro-boschivi omogenei e diffusi eventualmente rilevabili in

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

adiacenza; la localizzazione dell'ampliamento dovrà opportunamente integrarsi con le presenze arboree ed arbustive rilevabili, al fine di ottimizzare l'effetto di mitigazione visiva e percettiva eventualmente rilevabile da dette essenze; la localizzazione dell'ampliamento dovrà minimizzare la modificazione eventuale delle curve di livello del terreno, nonché minimizzare la modificazione dei parchi / giardini eventualmente presenti; la localizzazione dell'ampliamento non dovrà essere prospiciente a tracciati di interesse paesaggistico, elementi della Rete Natura 2000, territorio del Parco Campo dei Fiori, con visuali rilevanti;

- La variante S-2 risulta prossima ad "ambiti di elevata naturalità", e localizzata in adiacenza al lago di Ghirla, disaggregata rispetto al TUC esistente. Tale stralcio preserva pertanto in settore territoriale paesaggisticamente rilevante;
- La Variante S-3 concorre a garantire che il tessuto urbano consolidato non si ampli oltre il tracciato della strada provinciale, di fatto limite morfologico al tessuto edificato esistente, con preservazione del cono visuale dalla strada provinciale verso la Badia di Ganna e l'areale del Parco Campo dei Fiori;
- Non si individuano particolari rilevanze con riferimento agli altri ambiti di variante.

*Per la rete ecologica provinciale si rimanda al successivo capitolo dedicato.*

### **3.5 La Rete Ecologica**

#### **3.5.1 Rete Ecologia Regionale - RER**




Il territorio Lombardo nell'ambito del progetto di definizione della rete ecologica regionale è stato suddiviso in 240 settori di 20 x 12 km ciascuno. Il comune ricade nel settore 29 "Campo dei Fiori".





## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

## VARCHI DELLA RER

-  Varco da deframmentare
-  Varco da tenere e deframmentare
-  Varco da tenere

## GANGLI DELLA RER



## ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER



## ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO DELLA RER



Figura 7 – estratto della RER – rete ecologica regionale (Fonte: SIT R.L.)

*Segue descrizione di dettaglio*SETTORE 29 CAMPO DEI FIORI - DESCRIZIONE GENERALE

Il settore comprende gran parte del Parco Regionale del Campo dei Fiori, la Valganna, la Val Ceresio e la Valle del Lanza, nelle Prealpi del Varesotto e del Comasco. L'area include inoltre un settore di Lago di Varese ed uno di Lago di Lugano. Include vaste aree urbanizzate, tra le quali la città di Varese.

Il Campo dei Fiori riveste notevole importanza per la presenza di fenomeni carsici (grotte), di praterie su suolo calcareo (ad es. Monte Chiusarella), di pareti rocciose calcaree, con specie floristiche rare tipiche delle Prealpi calcaree lombarde, e di vaste foreste di latifoglie. La Valganna ospita inoltre aree umide di grande pregio, incluse alcune torbiere. Il settore è di grandissima importanza per la chiroterofauna, con almeno 12 specie che la frequentano, legate in gran parte agli ambienti ipogei che caratterizzano l'area. Dal punto di vista floristico, di particolare pregio risultano le specie che abitano le rocce, con specie rare tipiche delle Prealpi calcaree lombarde, i prati magri (con numerose specie di orchidee, soprattutto sul Monte Chiusarella) e le zone umide. Tra le specie legati agli ambienti prativi si segnalano numerose orchidee quali *Limodorum abortivum*, *Ophrys apifera*, *Ophrys insectifera*, *Orchis tridentata* e *Orchis ustulata*, mentre negli ambienti palustri sono segnalati *Gladiolus palustris*, *Menyanthes trifoliata*, *Drosera intermedia* e *Drosera rotundifolia*.

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

La porzione occidentale della superficie inclusa nel settore considerato comprende la porzione orientale del Lago di Varese e le alnete che la circondano. Questi ambienti hanno elevato valore naturalistico (soprattutto i boschi ripariali di ontano, habitat riproduttivo per Rana di Latate, Nibbio bruno, Picchio rosso minore; i canneti, habitat riproduttivo per Tarabusino, Cannaiola, Cannareccione e numerose altre specie di uccelli acquatici, e i residui prati da sfalcio), ma sono minacciati dalla crescente pressione antropica esercitata sul contesto lacustre.

Il Lago di Lugano è importante per la ricca comunità ittica dei laghi profondi, a diversi livelli trofici.

Si tratta di un importante settore di connessione tra la fascia collinare morenica e l'area prealpina.

Il pedemonte del Campo dei Fiori è permeato da una fitta matrice urbana e da una rete di infrastrutture lineari (soprattutto la S.S. 394 e la S.P. 1) che frammentano la continuità ecologica e necessitano di interventi di tutela e deframmentazione dei varchi.

### ELEMENTI DI TUTELA

**SIC - Siti di Importanza Comunitaria:** IT2010003 Versante nord del Campo dei Fiori; IT2010004 Grotte del Campo dei Fiori; IT2010005 Monte Martica; IT2010002 Monte Legnone e Chiusarella; IT2010001 Lago di Ganna; IT2010020 Torbiera di Cavagnano; IT2010022 Alnete del Lago di Varese.

**ZPS – Zone di Protezione Speciale:** IT2010401 Parco Regionale Campo dei Fiori; IT2010501 Lago di Varese

**Parchi Regionali:** PR Campo dei Fiori; PR della Spina Verde di Como

**Riserve Naturali Regionali/Statali:** RNR Lago di Ganna

**Monumenti Naturali Regionali:** -

**Aree di Rilevanza Ambientale:** ARA "Valli Veddasca, Dumentina, Valganna-Valmarchirolo"; ARA "Monte Orsa"; ARA "Angera-Varese"

**PLIS:** Parco Valle del Lanza; Parco della Valle del torrente Lura

**Altro:** IBA - Important Bird Area "Palude Brabbia, Lago di Varese e Lago di Comabbio".

## ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

### **Elementi primari**

#### **Corridoi primari: -**

**Elementi di primo livello** compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962): 01 - Colline del Varesotto e dell'alta Brianza; 38 Monti della Valcuvia; 39 Campo dei Fiori; 73 Lago di Lugano.

**Altri elementi di primo livello:** Monti della Valganna, versante sinistro; ARA Monte Orsa; Torrente Bevera; PLIS Valle del Lanza; Fascia boscata di Barasso, di connessione tra Campo dei Fiori e Lago di Varese; Fascia boscata di Luvinata, di connessione tra Campo dei Fiori e Lago di Varese; Fascia boscata tra Castello Cabiaglio e Ghirla; Torrente Lura; .

#### **Elementi di secondo livello**

**Aree importanti per la biodiversità** esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani *et al.*, 2007. *Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda*. FLA e Regione Lombardia; Bogliani *et al.*, 2009. *Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde*. FLA e Regione Lombardia): FV83 Prealpi varesotte meridionali; MI84 Monte Orsa; UC61 Monti della Valcuvia e Campo dei Fiori; MA47 Torrente Bevera; AR58 PLIS Valle del Lanza; MA21 "Pineta di Tradate e Appiano Gentile e aree boschive limitrofe"; CP17 "Alto corso del Lura"; BL08 "Colline moreniche del Lambro – Olona".

**Altri elementi di secondo livello:** Prati e boschi tra Varese e il Lago di Varese; fasce boschive ed ambienti agricoli di tipo tradizionale tra Uggiate Trevano, Albiolo, Faloppio, Drezzo e Ronago.

## INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

Per le indicazioni generali vedi:

- *Piano Territoriale Regionale (PTR)* approvato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e adottato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, ove la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

- Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009 – n. 8/10962 *“Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi”*;
- Documento *“Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali”*, approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515.

Favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- tra Parco Regionale del Campo dei Fiori e Lago di Varese;
- tra il Campo dei Fiori e il versante orografico sinistro della Valganna;
- tra il versante orografico sinistro della Valganna e l'ARA Monte Orsa;
- tra l'ARA Monte Orsa, la fascia delle colline moreniche e l'Olona;
- verso S con il Parco della Pineta di Appiano Gentile e di Tradate;
- verso NE, con la fascia prealpina del Canton Ticino.

Evitare l'inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione.

Favorire interventi di deframmentazione ecologica lungo le principali infrastrutture lineari, soprattutto S.S. 394, S.P. 1, S.S. 233 e S.S. 344, e interventi di messa in sicurezza di cavi aerei a favore dell'avifauna, ad esempio tramite:

- interrimento dei cavi;
- apposizione di elementi che rendono i cavi maggiormente visibili all'avifauna (boe, spirali, bid-flight diverters).

Il reticolo idrografico dei torrenti deve considerarsi elemento fondamentale al mantenimento della connettività ecologica.

### 1) Elementi primari:

*39 Campo dei Fiori; 38 Monti della Valcuvia; Monti della Valganna, versante sinistro; ARA Monte Orsa; PLIS Valle del Lanza; Fascia boscata di Barasso, di connessione tra Campo dei Fiori e Lago di Varese; Fascia boscata di Luvinata, di connessione tra Campo dei Fiori e Lago di Varese; Fascia boscata tra Castello Cabiaglio e Ghirla:* mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; attuazione e incentivazione di pratiche di selvicoltura naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; decespugliamento di pascoli soggetti a inarbustimento; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti pratici; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali; definizione di un coefficiente naturalistico del DMV per tutti i corpi idrici soggetti a prelievo, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie, per evitare il disturbo alla fauna selvatica; studio e monitoraggio di flora, gambero di fiume, avifauna nidificante e teriofauna, in particolare i chiropteri;

*73 Lago di Lugano:* conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue; gestione dei livelli idrici del lago con regolamentazione delle captazioni idriche ad evitare eccessivi sbalzi del livello idrico; monitoraggio della qualità delle acque; mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci;

*01 - Colline del Varesotto e dell'alta Brianza:* favorire il mantenimento dell'agricoltura estensiva ed in particolare dei prati a sfalcio; promuovere la presenza di siepi al margine dei campi coltivati; conservazione e miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue (Lago di Varese); gestione naturalistica dei livelli idrici dei laghi, in particolare tramite lo sbarramento sul torrente Bardello (compreso nel settore 9), che regola i livelli idrici del Lago di Varese e della Palude Brabbia.

*Torrente Lura:* mantenimento di fascia di rispetto attorno al torrente; mantenimento della vegetazione riparia spontanea; contenere l'utilizzo di pesticidi e fertilizzanti nelle aree agricole prospicienti il corso d'acqua; mantenimento di fascia boscata presso il confine tra Ugiate Trevano e Faloppio e della connessione con i boschi posti a nord dell'abitato di Ugiate Trevano.

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

Deframmentazione da operare presso la Lomazzo - Bizzarone per ripristinare la connessione tra formazioni boschive presenti sui due lati della strada.

*Varchi*- Necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica:

Varchi da mantenere:

- 1) a Morosolo;
- 2) a S di Bevera, lungo il torrente Bevera;
- 3) a Castello Cabiaglio, di collegamento tra Campo dei Fiori e Monti della Valcuvia;
- 4) presso il SIC Torbiera di Cavagnano;
- 5) a Besano;
- 6) a Saltrio.

Varchi da mantenere e deframmentare:

- 1) a Barasso: valutare interventi di deframmentazione lungo la SS 394;
- 2) a Luvinate: valutare interventi di deframmentazione lungo la SS 394;
- 3) a Lissago: valutare interventi di deframmentazione lungo la SP 1;
- 4) a Gropello: valutare interventi di deframmentazione lungo la SP 1;
- 5) tra Cantello e Gaggiolo;
- 6) a Bisuschio: valutare interventi di deframmentazione lungo la SS 344;
- 7) a Bizzarone;
- 8) a O di Malnate.



## **2) Elementi di secondo livello:**

*Prati e boschi tra Varese e il Lago di Varese:* mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica e naturalistica; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; conversione a fustaia; conservazione di grandi alberi; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali; conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell'agroecosistema; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; interventi di deframmentazione dei cavi aerei che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria; regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie, per evitare il disturbo alla fauna selvatica; studio e monitoraggio di avifauna nidificante e teriofauna, in particolare i chiropteri;

*Fasce boschive ed ambienti agricoli di tipo tradizionale tra Uggiate Trevano, Albiolo, Faloppio, Drezzo e Ronago:* promozione della selvicoltura naturalistica, del mantenimento dell'agricoltura tradizionale e della presenza di siepi al bordo di prati e campi coltivati.

## **3) Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica**

*Superfici urbanizzate:* favorire interventi di deframmentazione; evitare la dispersione urbana; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche;

*Infrastrutture lineari:* prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) e tra aree sorgente. Occorre favorire interventi di deframmentazione e mantenimento in particolare dei varchi di connessione sopra indicati.

### CRITICITA'

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 “Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale” per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

**a) Infrastrutture lineari:** la connettività ecologica è interrotta da più elementi viari, tra i quali si segnalano in particolare S.S. 394, S.P. 1, S.S. 233 e S.S. 344;

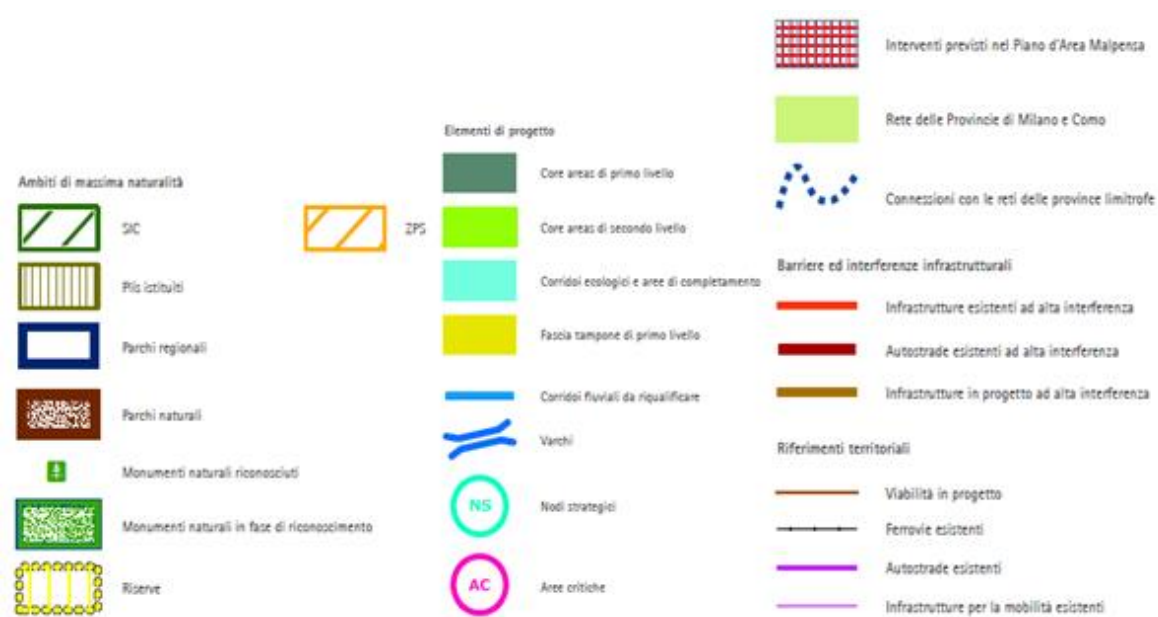
**b) Urbanizzato:** area fortemente urbanizzata. Occorre favorire interventi di deframmentazione e mantenimento in particolare dei varchi di connessione sopra indicati; evitare la dispersione urbana; la valle del torrente Lura e i boschi estesi tra Uggiate Trevano e Ronago presentano alcuni restringimenti dove è essenziale mantenere le attuali superfici boscate o agricole libere da insediamenti per garantire il collegamento ecologico tra le diverse unità ambientali e per consentire alla valle del torrente di connettere efficacemente i diversi ‘blocchi’ di ambienti naturali da essa potenzialmente collegati;

**c) Cave, discariche e altre aree degradate:** nel settore sono presenti alcune cave che dovranno essere soggette ad interventi di rinaturalizzazione a seguito delle attività di escavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di *stepping stone* qualora oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione.

Complessivamente si rileva che la riduzione areale di talune previsioni insediative, attese a seguito di variante (ambiti R-2, R-3, S-2, S-3) siano coerenti con gli obiettivi espressi dal quadrante RER, ovvero concorrano a deframmentare la rete ecologica, incrementando pur puntualmente, la connettività verso il Parco Regionale del Campo dei Fiori, tra il Campo dei Fiori e il versante orografico sinistro della Valganna; inoltre soprattutto gli ambiti S-2 ed S-3 favoriscono interventi di deframmentazione ecologica lungo infrastrutture lineari.

### 3.5.2 Rete Ecologia Provinciale di Varese - REP

Si riporta l'estratto della tav. PAE3 del PTCP di Varese, relativo alla rete ecologia provinciale individuata:



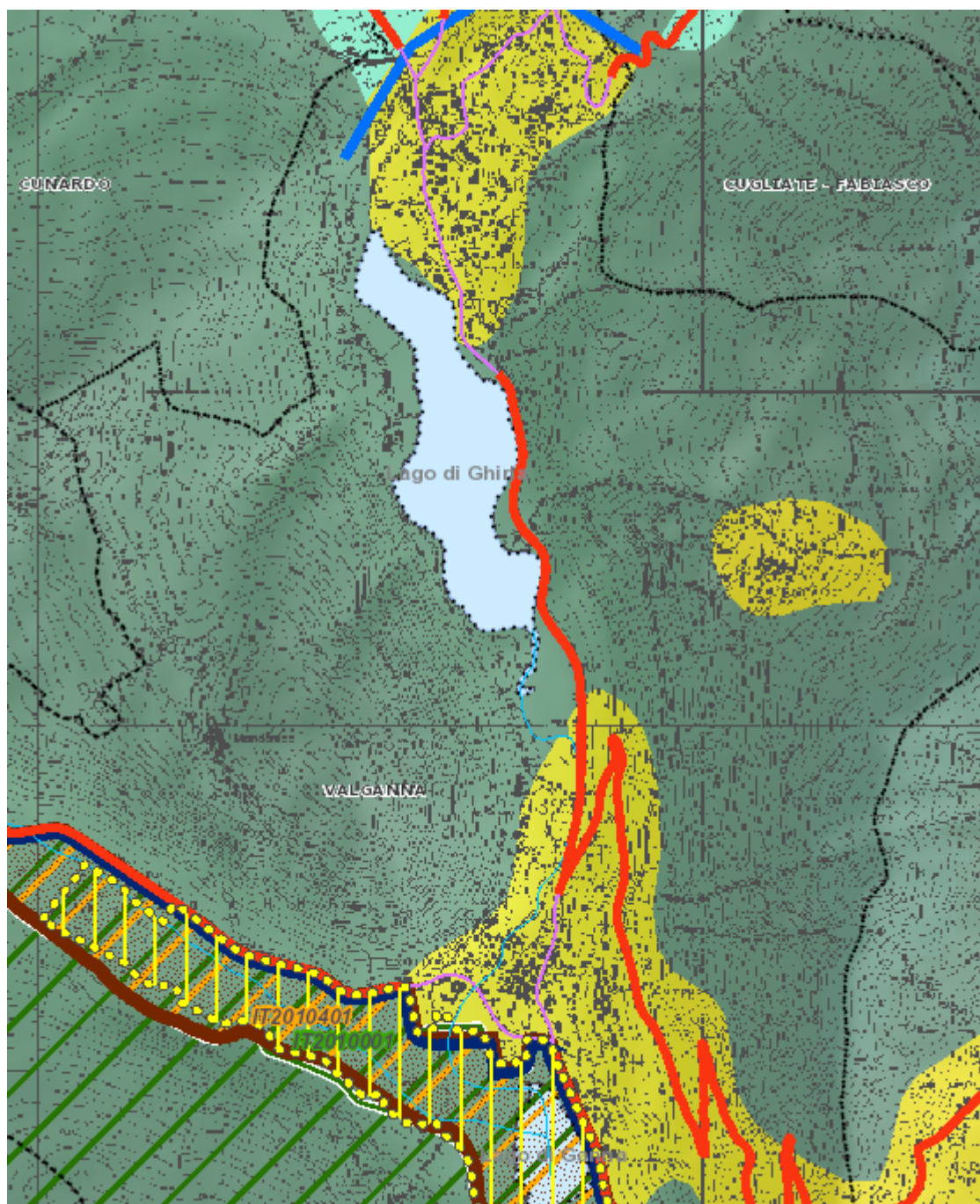


Figura 8 – estratto tav PAE3 del PTCP di Varese

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGETTABILITA' A V.A.S.

---

In relazione alla rete ecologica del PTCP si pone in risalto che tutti gli ambiti di Variante ricadono entro elementi della Rete, declinata entro il territorio comunale secondo diverse classificazioni.

In primo luogo si verifica che gli ambiti di variante n. R-2 e S-2, con previsione di restituzione a suolo agro-boschivo di aree edificabili inespresse, ricadono entro core area principale, garantendo pertanto il mantenimento delle caratteristiche di omogeneità e diffusione di tale comparto territoriale.

In secondo luogo si verifica che tutti i restanti ambiti di variante risultano localizzati entro zona tampone, pur tuttavia con declinazioni localizzative differenti, ovvero:

- L'ambito R-1 risulta lotto interstiziale all'edificato lungo i lati ovest, nord, est, recintato da rete metallica, e separato dal territorio agro-boschivo sito a sud (Parco) da due assi viari: la strada comunale "via Volta" e la parallela SP11. Non risulta pertanto a diretto contatto con la core area, né definisce in modo diretto un nuovo margine urbano, già tracciato dai sopracitati assi viari.
- L'ambito R-3, restituito a verde, è localizzato entro fascia tampone, anch'esso ambito di fatto interstiziale all'urbanizzato. Tuttavia tale ambito di variante concorre ad individuare una connessione tra ambiti agricoli E1 ad est del NAF della frazione di Ghirla. Tale connessione, in senso nord-sud, incrementa inoltre l'areale verde di connessione con il torrente Boggione sito verso sud, localizzato lungo la via Figini, valorizzando di fatto un asse fluviale che, pur individuato entro aree recintate, risulta non più aggravato dalle previsioni insediative inespresse oggi stralciate.
- Ambito R-4, con particolare riguardo alla previsione di incremento una tantum fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. anche per le ville di pregio: si verifica che tali ville risultano tutte localizzate in fascia tampone, non direttamente a contatto con la core area, e dunque interstiziali al TUC e non margini urbani. Unica eccezione è rappresentata dalla villa sita in loc. Mondonico, sotto riportata:



Si richiama la prescrizione già definita in relazione al paesaggio, ovvero: per le ville di pregio eventuali incrementi non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi; Inoltre si prescrive che:

- la localizzazione dell'ampliamento dovrà essere prevalentemente rivolta verso gli altri fabbricati esistenti siti in prossimità, ovvero non rivolta verso gli areali agro-boschivi omogenei e diffusi eventualmente rilevabili in adiacenza;
- la localizzazione dell'ampliamento dovrà opportunamente integrarsi con le presenze arboree ed arbustive rilevabili, al fine di ottimizzare l'effetto di mitigazione visiva e percettiva eventualmente rilevabile da dette essenze;
- la localizzazione dell'ampliamento dovrà minimizzare la modificazione eventuale delle curve di livello del terreno, nonché minimizzare la modificazione dei parchi / giardini eventualmente presenti;
- la localizzazione dell'ampliamento non dovrà essere prospiciente a tracciati di interesse paesaggistico, elementi della Rete Natura 2000, territorio del Parco Campo dei Fiori, con visuali rilevanti;



RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

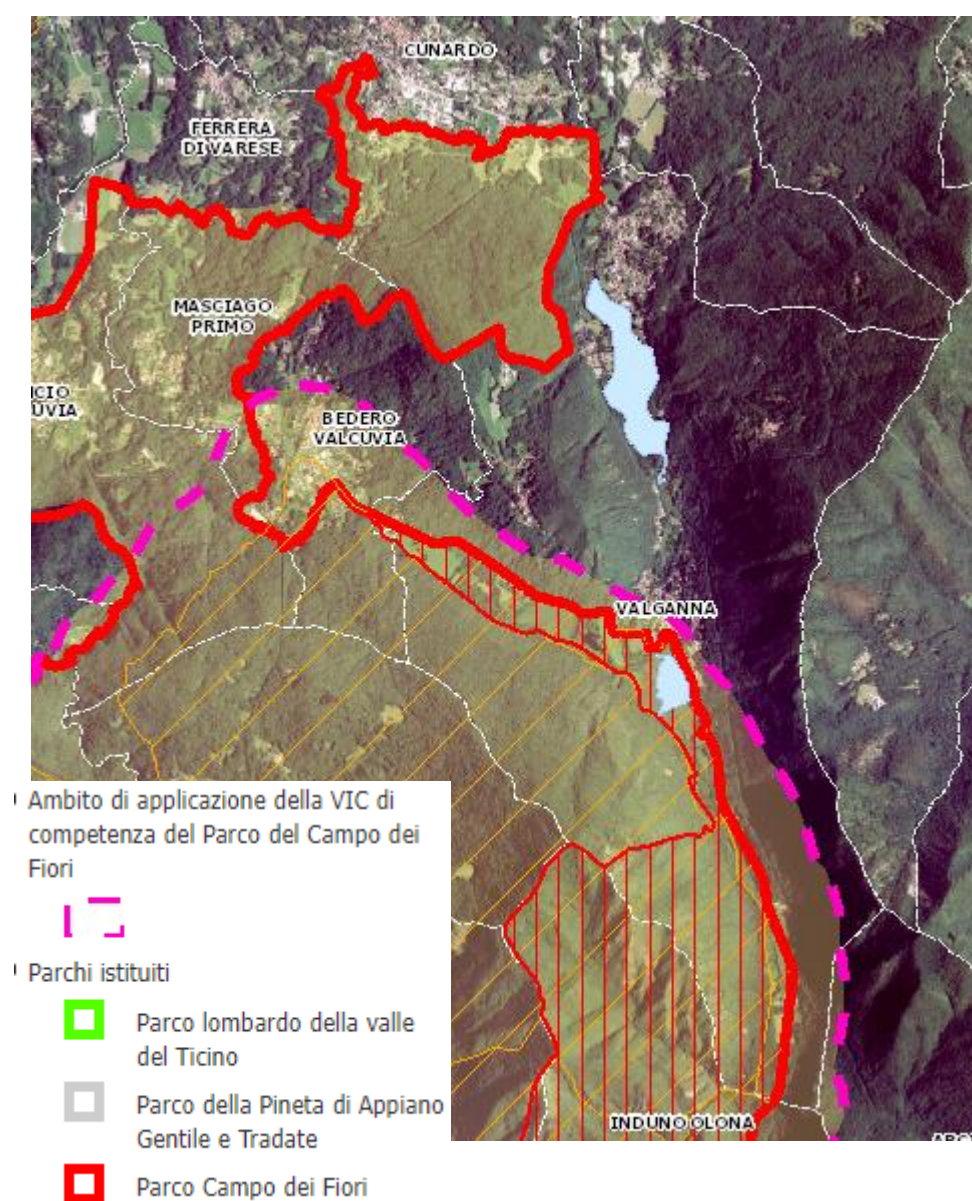
---

Non si rilevano particolari criticità in ordine agli altri aspetti normativi aggiornati, in quanto trattasi di previsioni puntuali di efficientamento urbanistico-edilizio, senza potenziali ricadute rilevanti, i cui effetti locali si ritengono trascurabili.

- l'ambito di Variante S-3 è localizzato in fascia tampone, tuttavia in adiacenza alla core area principale nonché prossimo (pur non limitrofo) ad elementi della Rete Natura 2000. Tale restituzione a verde di fatto concorre direttamente a efficientare detta core area, non più direttamente interessata da esternalità correlate alla precedente previsione di un parcheggio pubblico.

### 3.6 Aree protette, natura, biodiversità

#### 3.6.1 Rete Ecologia Campo dei Fiori - Ticino



## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

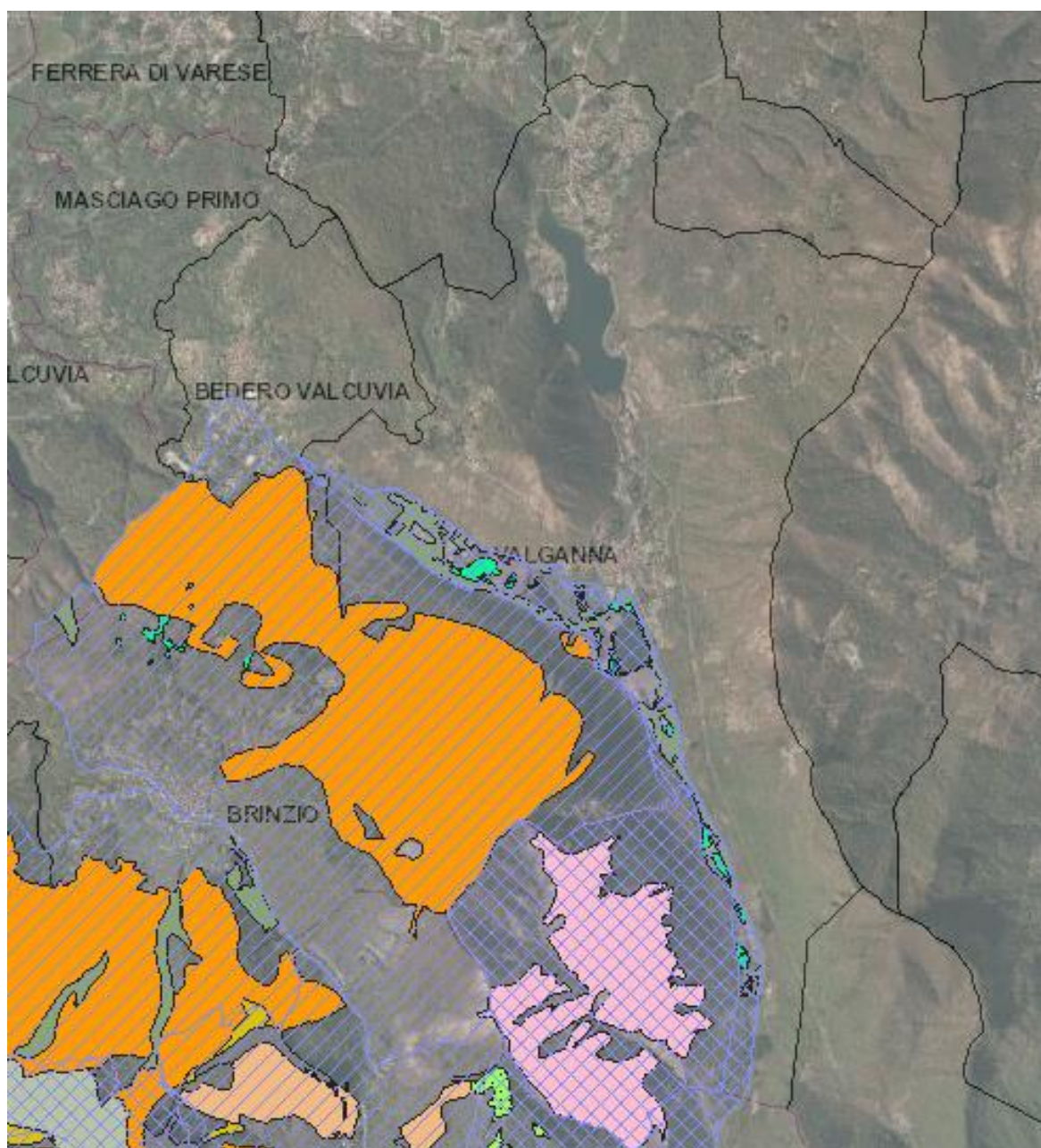
---

Il Comune di Valganna è interessato dalla Rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino in ragione della presenza del Parco Regionale Campo dei Fiori e relativa area buffer di 500 metri dal confine.

La cartografia di rete individua l'area quale "ambito di applicazione della VIC di competenza del Parco Campo dei Fiori".

Si demanda alla relazione di incidenza, verificando in via preliminare che l'unico ambito ricompreso nella stessa (ovvero nel buffer di 500 dalle aree della Rete) è l'ambito R-1.

### 3.6.2 La Rete Natura 2000



Il Comune di Valganna è interessato da elementi della Rete Natura 2000, e segnatamente:

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

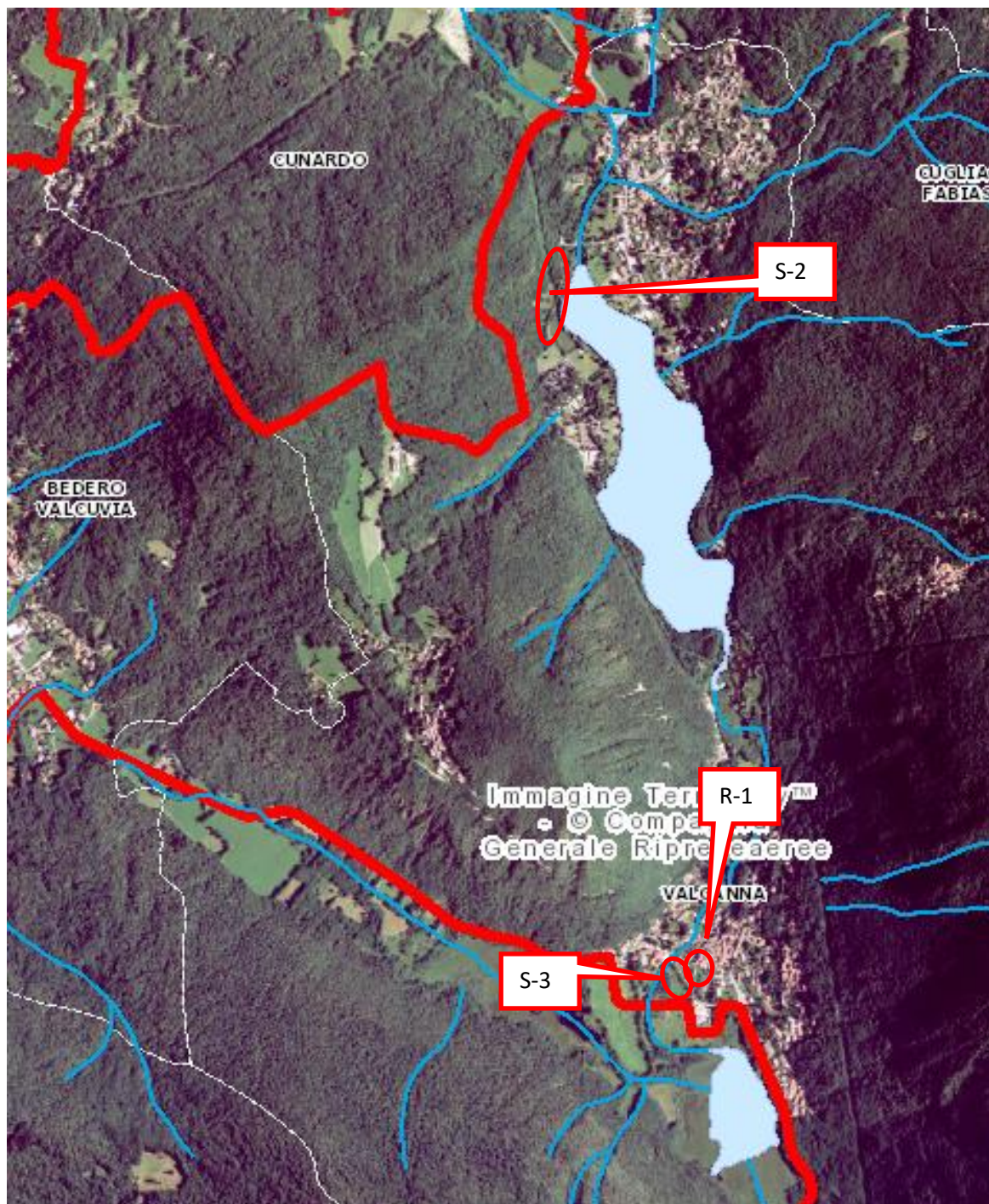
---

- Zone speciali di conservazione (ZSC) IT2010001 LAGO DI GANNA;
- Zone speciali di conservazione (ZSC) IT2010005 MONTE MARTICA;
- Zone di protezione speciale (ZPS) IT2010401 Parco Regionale Campo dei Fiori;

Si demanda alla relazione di incidenza, verificando in via preliminare che nessuno degli ambiti di variante risulta ricompreso entro ZSC e ZPS della Rete.



### 3.6.3 Parco Regionale Campo dei Fiori



## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

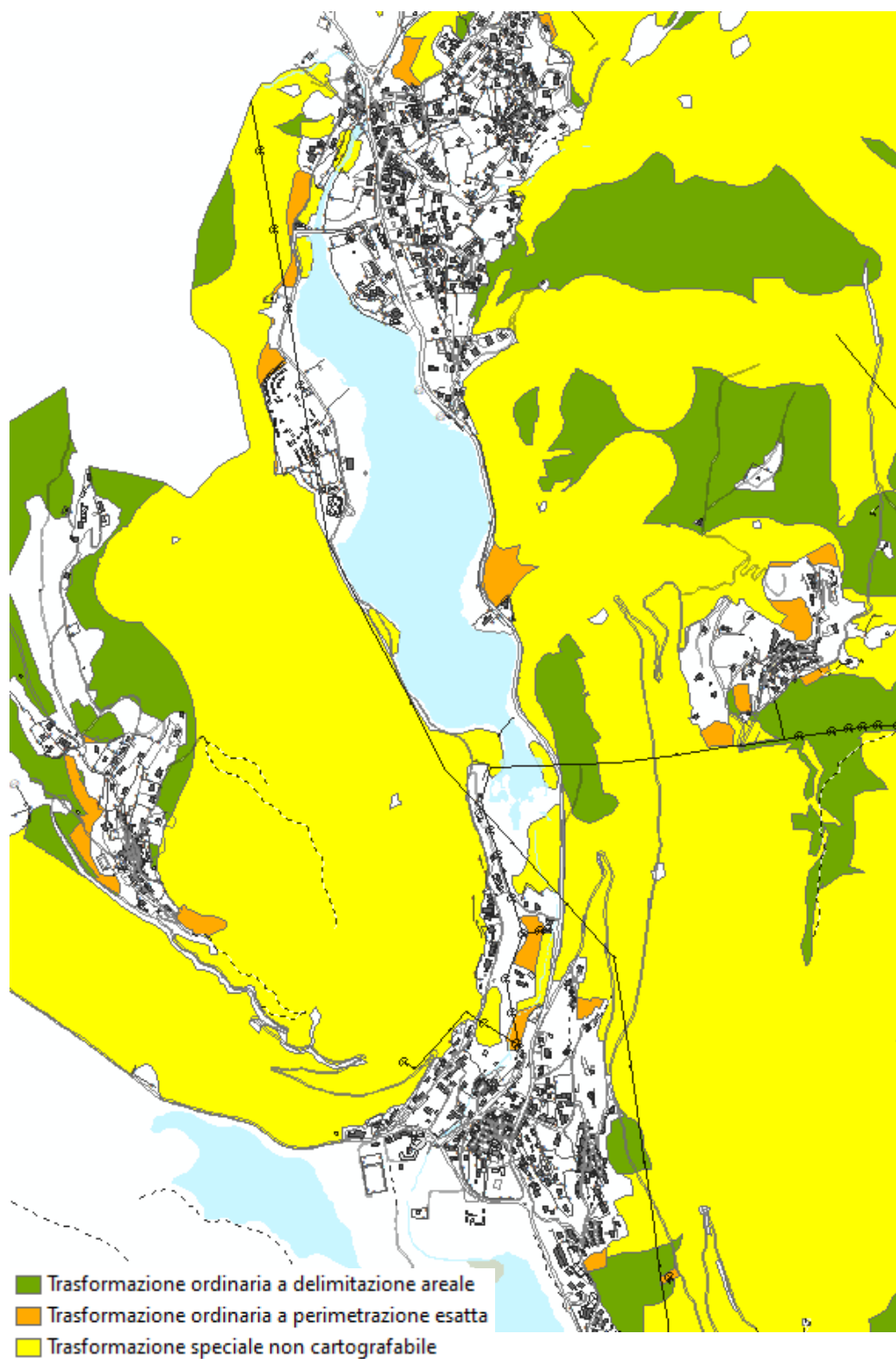
Il territorio di Valganna è in parte interessato la Parco Regionale Campo dei Fiori.

Si verifica che nessun ambito di Variante è ricompreso entro il territorio del Parco.

Gli ambiti più prossimi risultano essere:

- Ambiti S-2 e S-3, che prevedono la restituzione ad ambito agricolo di aree con precedenti previsioni urbanistiche inesprese;
- Ambito R-1 che prevede un nuovo ambito Pcc.1 a destinazione residenziale, soggetto a permesso di costruire convenzionato (sup. territoriale indicativa: 1.395 mq, con  $I_f = 0,25\text{mq/mq}$ ). Risulta lotto interstiziale all'edificio lungo i lati ovest, nord, est, recintato da rete metallica, e separato dal territorio del Parco, sito a sud, da due assi viari: la strada comunale "via Volta" e la parallela SP11. Trattasi di fatto di lotto recintato mediante rete, utilizzato quale spazio di pertinenza dell'attigua proprietà, interstiziale all'edificio lungo i lati ovest, nord, est. Inoltre si verifica che tra l'asse di via volta e l'asse della SP è localizzata un'area verde piantumata quale elemento di separazione naturale tra gli assi viari, e dunque anche rispetto al lotto in oggetto.

### 3.7 Aree boscate



RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

Il PGT recepisce il piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana del Piambello, approvato in data 17 aprile 2023 con DGR XII/168.

Nessun ambito di variante risulta interferente con gli ambiti del PIF.

### 3.8 Vincoli paesaggistici

I beni tutelati dal punto di vista paesistico si distinguono in due grandi categorie; i primi operanti "o*pe legis*", senza l'adozione cioè di alcun provvedimento amministrativo (art. 142 del codice), identificabili come beni paesaggistici:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;*
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;*
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;*
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;*
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;*
- l) i vulcani;*
- m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.*



## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

I secondi imposti con specifico provvedimento (gli immobili e le aree indicati all'art. 136 del codice) identificabili come beni culturali ai sensi dell'art. 10, D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. opportunamente assoggettati a vincolo:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;*
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;*
- d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

Tutti gli interventi in progetto comportante alterazione o modificazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici che ricadono in tali aree soggette a vincolo paesaggistico; per la loro realizzazione è necessario, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

Il database del S.I.B.A. (Sistema Informativo Beni Ambientali) raccoglie i beni paesaggistico-ambientali, assoggettati alla tutela e alla valorizzazione prevista dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137", che raccoglie in un unico atto legislativo tutte le disposizioni in materia di beni culturali e ambientali. In particolare ha ripreso, senza modificarne definizioni e criteri d'individuazione, i contenuti della L. 1497/39 e della L. 431/85, abrogate dal D. Lgs. 490/99, ma diffusamente richiamate nei provvedimenti (Decreti) di "Dichiarazione di notevole interesse pubblico".

Altro riferimento normativo è il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), approvato con D.C.R. 6 marzo 2001, n. 7/197, che individua e norma gli "Ambiti di particolare interesse ambientale" distinguendoli nelle norme di attuazione in *Ambiti ad elevata naturalità* (art. 17) ed *Ambiti di specifico valore storico-ambientale e di contiguità ai parchi regionali* (art. 18).

Di seguito si riporta una elaborazione cartografica che recepisce le indicazioni del database SIBA.

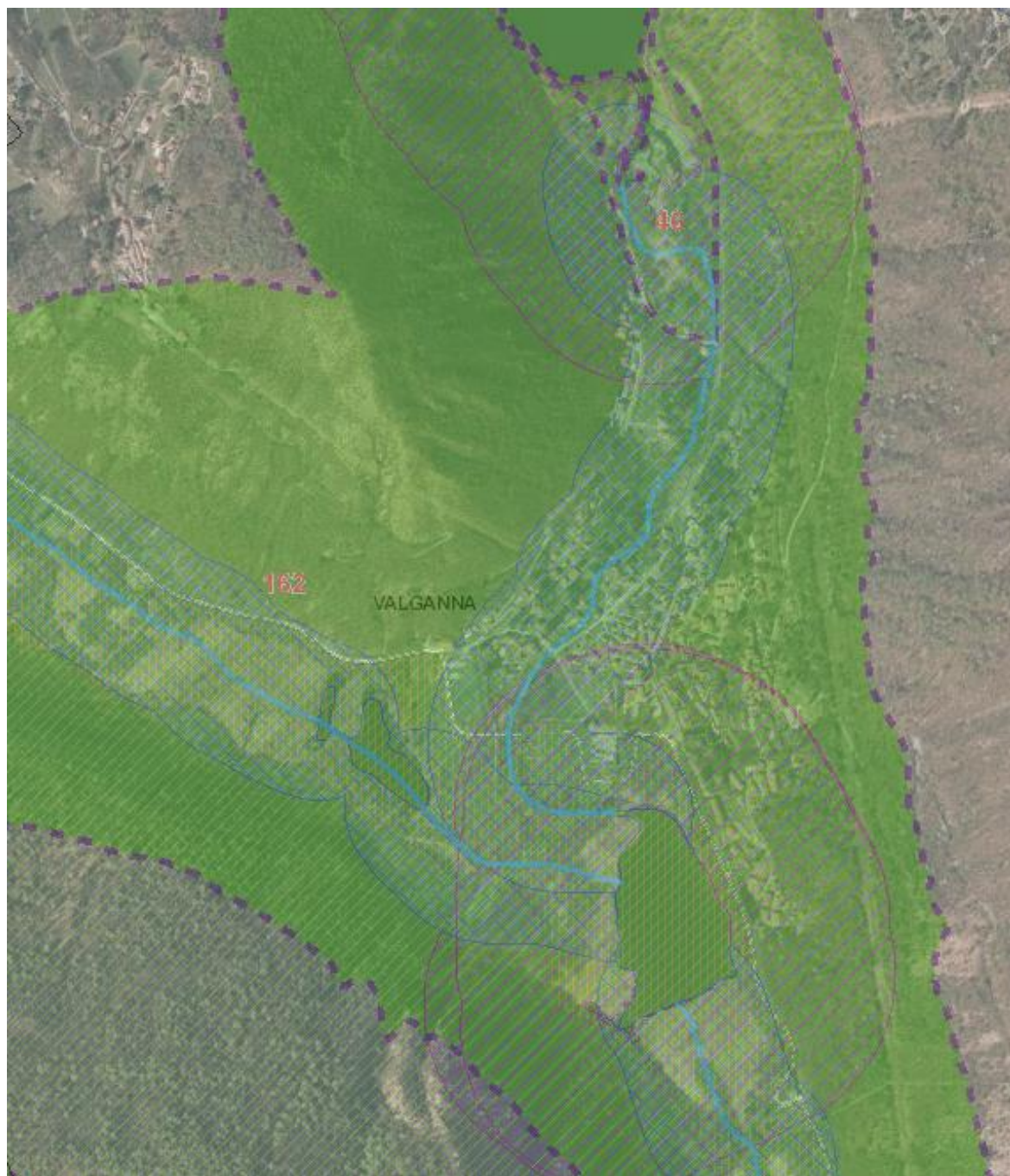


Figura 9 – individuazione vincoli paesaggistici

Sulla base di quanto evidenziato dalla cartografia S.I.B.A. sul territorio sono presenti i seguenti beni ambientali:

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

- Tutti gli ambiti di variante ricadono entro perimetro delle aree di notevole interesse pubblico (DM 07/03/1963);
- Ambiti R-1, R-3, S-1, S-2, S-3: ricadono inoltre entro:
  - D.Lgs 42/04 art. 142 lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - D.Lgs 42/04 art. 142 lett. b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (laghi di Ganna e Ghirla);

Le competenze paesaggistiche sono attribuite i sensi delle LR 12/2005 art. 80 agli Enti Locali e alla Regione Lombardia, cui spetta funzioni amministrative per opere di particolare rilevanza (ad es. linee elettriche ad alta tensione, opere idrauliche realizzate da AIPO, attività minerarie, ecc.

Rispetto agli enti locali, come individuato nella DGR 2727 del 22/12/2011, le principali competenze spettano al Comune ad esclusione di quelle attribuite a:

- Enti gestori di parchi regionali, per interventi ricadenti nei rispettivi territori;
- Comunità Montane relativamente a interventi di trasformazione del bosco che non siano di competenza provinciale;
- Provincia cui spettano competenze pesistiche in merito a:
  - attività estrattiva di cava;
  - attività di smaltimento rifiuti;
  - opere idrauliche realizzate dalla Provincia;
  - interventi nelle aree di demanio lacuale (laghi Varese, Comabbio, Monate, Ghirla, Ganna, Maggiore e Lugano - parti lombarde);
  - linee elettriche a tensione superiore a quindicimila e fino a centocinquantamila;

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

- opere relative alla produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili di cui all'art. 28 comma 1 lettera e bis della L.R. 26/2003;
- opere relative alle derivazioni da acque superficiali e sotterranee (piccole derivazioni);
- trasformazione del bosco e opere conseguenti;

## 4 Emissioni in atmosfera

### 4.1 Aria- inquinanti

#### 4.1.1 Principali inquinanti

L'inquinamento atmosferico è definito come la presenza nell'aria di determinate sostanze a livelli tali da provocare effetti negativi sulla salute umana, sull'ambiente e sul nostro patrimonio culturale.

Gli inquinanti atmosferici possono essere emessi da diverse fonti, vengono trasportati a lunga distanza, subiscono processi di trasformazione, deposizione e rimozione. Per questo le concentrazioni non sono costanti ma dipendono dalla meteorologia.

Gli inquinanti atmosferici possono essere distinti in inquinanti primari, emessi direttamente dalle fonti primarie (es. traffico veicolare e impianti di riscaldamento) e inquinanti secondari, che si formano in atmosfera a seguito di trasformazioni chimiche.

**I principali inquinanti presenti nell'aria sono:**

- **polveri sottili (PM10 e PM2.5)** – provenienti dal traffico veicolare, dai processi di combustione e dalla combustione domestica delle biomasse (legna e pellet);
- **biossido di azoto (NO2)** – prodotto da impianti di riscaldamento, traffico veicolare (in particolare quello pesante) e attività industriali;
- **biossido di zolfo (SO2)** – emesso dagli impianti di riscaldamento, centrali termoelettriche con combustibili fossili contenenti zolfo (gasolio, carbone, olii combustibili);
- **monossido di carbonio (CO)** – emesso dal traffico veicolare e in generale dai processi di combustione incompleta;



## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGETTABILITA' A V.A.S.

---

- **benzene** – emesso principalmente dal traffico veicolare;
- **ammoniaca (NH<sub>3</sub>)** – emessa prevalentemente dal settore agricolo e zootecnico (sebbene non sia un inquinante atmosferico, è importante nei processi di formazione di particolato secondario).
- **ozono troposferico (O<sub>3</sub>)** – si forma a seguito di reazioni chimiche che avvengono in atmosfera tra i precursori (in particolare ossidi di azoto e composti organici volatili), favorite da intenso irraggiamento e temperature elevate, condizioni che si verificano tipicamente nei mesi estivi. In quanto non direttamente emesso, l'ozono costituisce un tipico inquinante secondario. Inoltre, dato che l'ozono si forma durante il trasporto delle masse d'aria contenenti i suoi precursori, emessi soprattutto nelle aree urbane, le concentrazioni più alte si osservano soprattutto nelle zone extraurbane sottovento rispetto ai centri urbani principali. Nelle città, inoltre, la maggiore presenza di NO, soprattutto in vicinanza di strade con alti volumi di traffico, innesca reazioni chimiche con l'ozono contribuendo a far calare le concentrazioni di quest'ultimo.

I danni tipici dell'inquinamento dell'aria sono storicamente nati con le prime combustioni e si evidenziano con l'insorgere nell'uomo di specifiche malattie per l'apparato respiratorio e cardiovascolare. Tuttavia l'inquinamento dell'aria nel mondo ha un impatto anche sulla salute degli animali, sulla funzionalità degli ecosistemi, sul degrado di manufatti e beni culturali.

La presenza di sostanze inquinanti nell'atmosfera comporta problemi che possono riguardare direttamente l'intero pianeta (cambiamenti climatici e riduzione dell'ozono nella stratosfera), interi ambiti regionali (smog fotochimico e piogge acide) o manifestarsi con maggior grado di intensità in aree ben precise (inquinamento locale), come nel caso della Lombardia.

#### 4.1.2 Indice di qualità dell'aria

- **L'indice di qualità dell'aria (IQA)**

L'indice di qualità dell'aria (IQA) è un indicatore che permette di fornire una stima immediata e sintetica sullo stato dell'aria. Non esiste un modo univoco di definire un tale indice ed attualmente sono adoperate in Italia ed in Europa diverse formulazioni che tengono conto delle concentrazioni misurate, stimate o previste di un numero variabile di inquinanti che hanno effetti sulla salute, specialmente di tipo respiratorio, cardiaco e cardiovascolare.

ARPA Lombardia calcola l'IQA sia in relazione alle rilevazioni di una singola stazione di monitoraggio e sia a partire dalle concentrazioni stimate da modello, secondo le modalità utilizzate dall'Agenzia Europea per l'Ambiente.

Per ciascun inquinante vengono quindi definite delle soglie così dettagliate:

- per il particolato PM10 il parametro considerato è la media giornaliera ed il valore limite è fissato in  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- per il particolato PM2.5 il parametro considerato è la media giornaliera ed il valore limite è fissato in  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- per il biossido d'azoto il parametro considerato è il massimo orario ed il valore limite è fissato in  $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- per l'ozono il parametro considerato è il massimo orario e la soglia di informazione è fissata in  $180 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- per il biossido di zolfo il parametro considerato è il massimo orario ed il valore limite è fissato in  $350 \mu\text{g}/\text{m}^3$

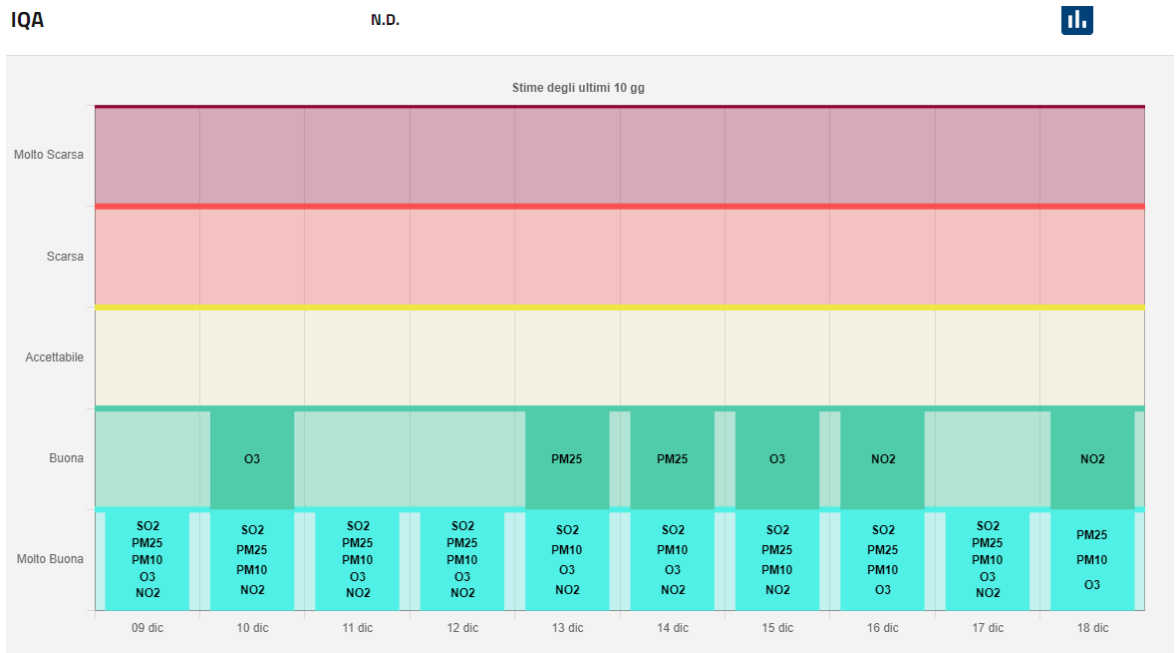
A ciascun inquinante è attribuito lo stato di qualità dell'aria sulla base della seguente tabella e l'IQA complessivo corrisponde al peggiore tra quelli valutati sui 5 inquinanti

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGETTABILITA' A V.A.S.

	Molto Buona	Buona	Accettabile	Scarsa	Molto Scarsa
PM2.5	0-10	10-20	20-25	25-30	50-800
PM10	0-20	20-35	35-50	50-100	100-1200
NO2	0-40	40-100	100-200	200-400	400-1000
O3	0-80	80-120	120-180	180-240	240-600
SO2	0-100	100-200	200-350	350-500	500-1250

4.1.3 Qualità dell'aria Comune di Valganna

Fonte: ARPA Lombardia. Data: 2023



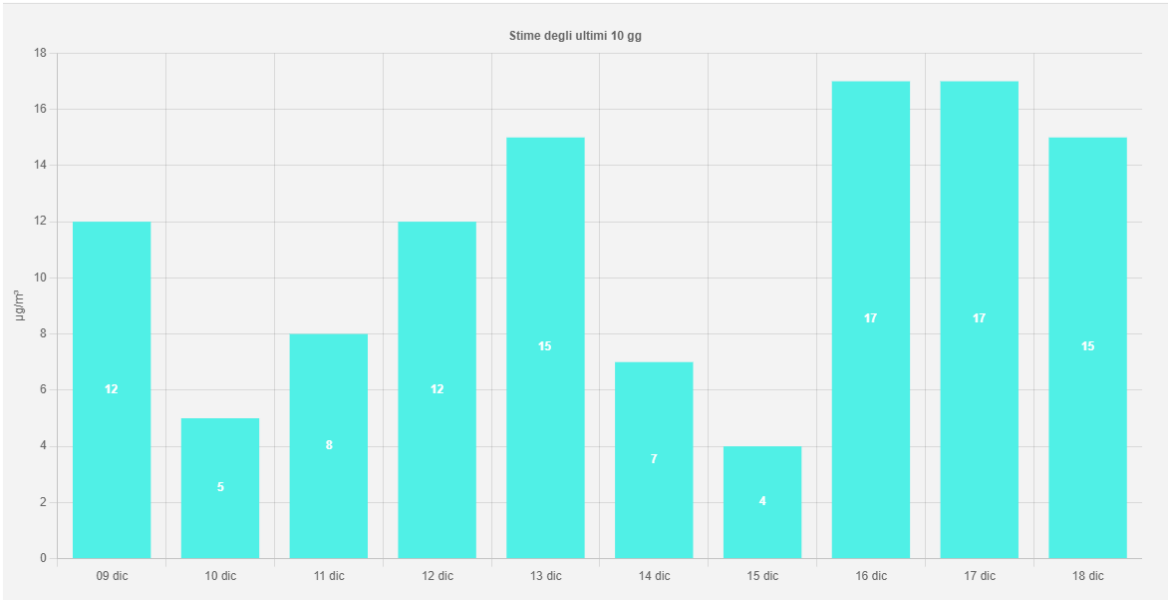
RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGETTABILITA' A V.A.S.

PM10

15 µg/m³

media giornaliera

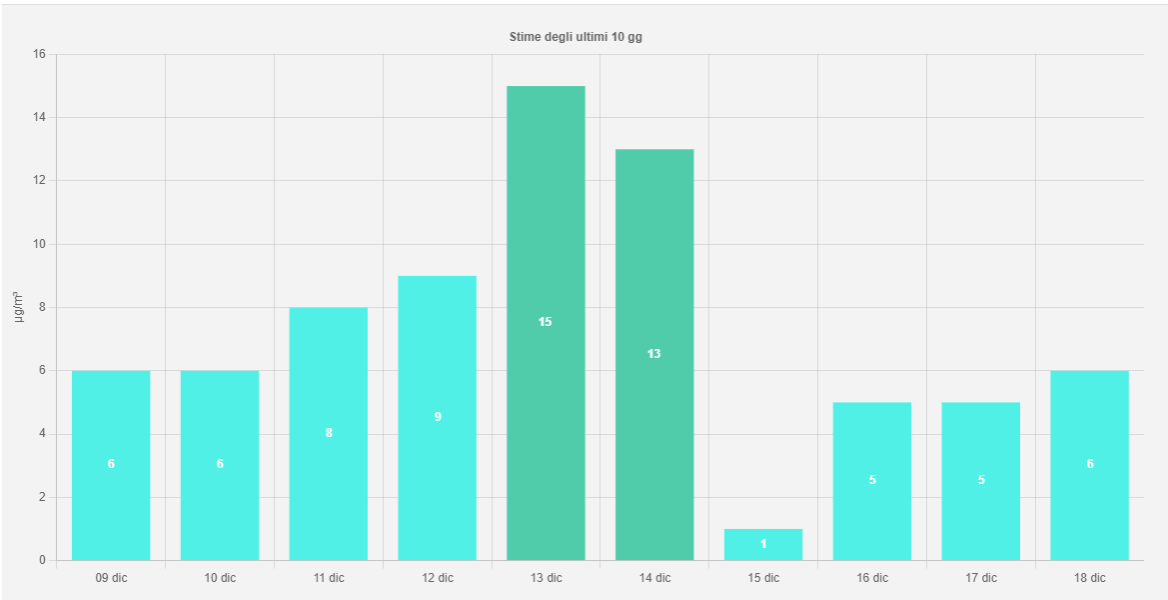
Valore limite 50 µg/m³



PM2.5

6 µg/m³

media giornaliera



RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGETTABILITA' A V.A.S.

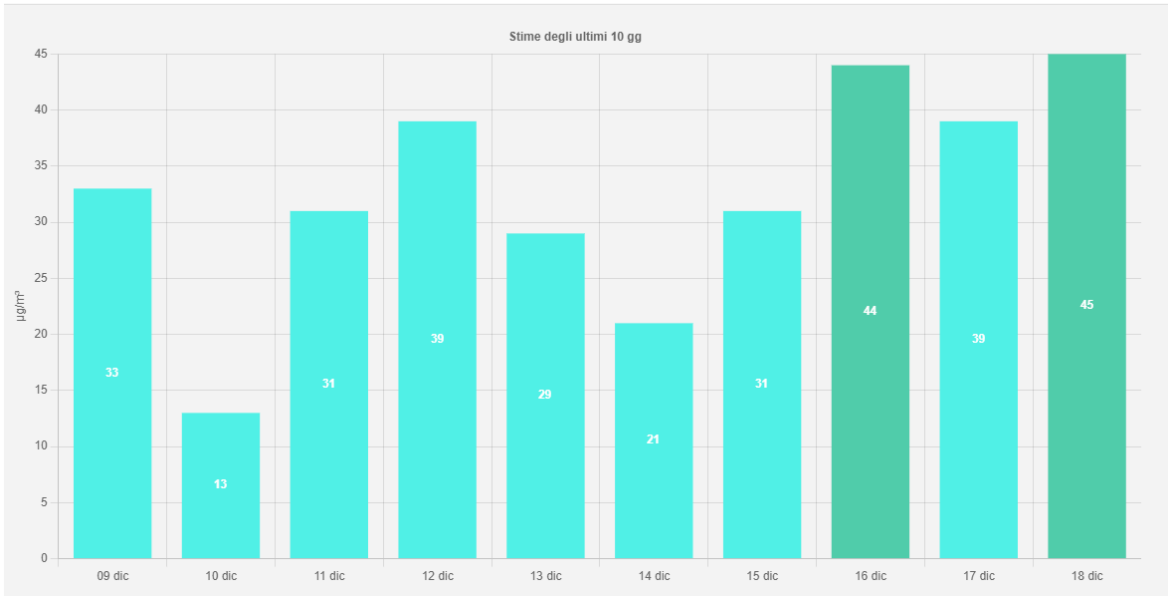
**NO<sub>2</sub>**

biossido di azoto

**45 µg/m<sup>3</sup>**

massimo giornaliero

Valore limite 200 µg/m<sup>3</sup>  
Soglia di allarme 400 µg/m<sup>3</sup>



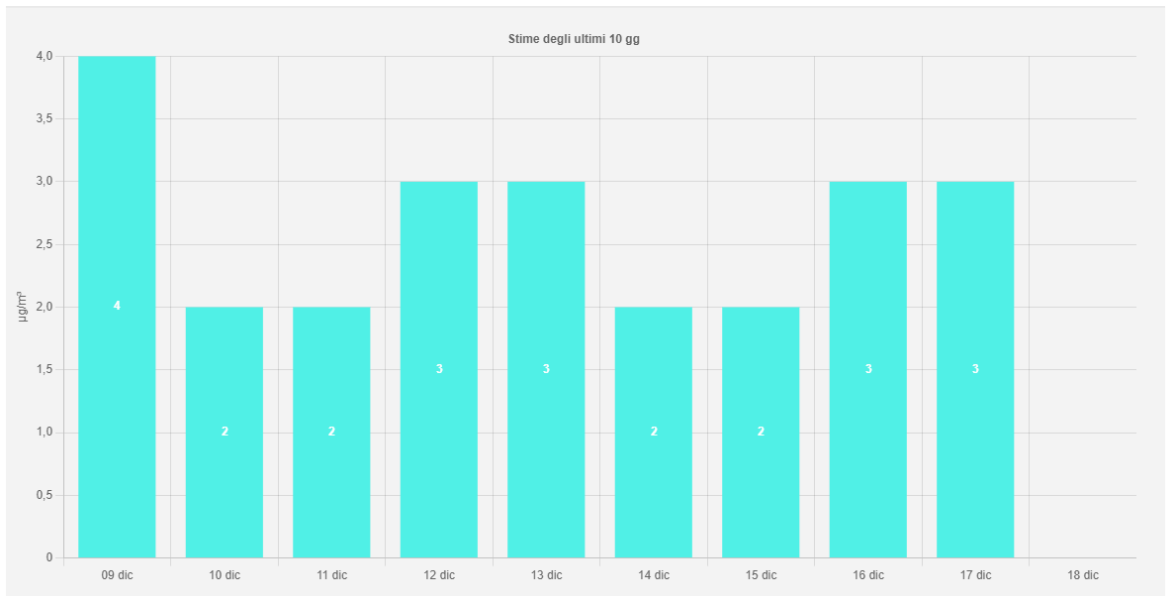
**SO<sub>2</sub>**

biossido di zolfo

**N.D.**

massimo giornaliero

Valore limite 350 µg/m<sup>3</sup>  
Soglia di allarme 500 µg/m<sup>3</sup>





RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGETTABILITA' A V.A.S.

O<sub>3</sub>

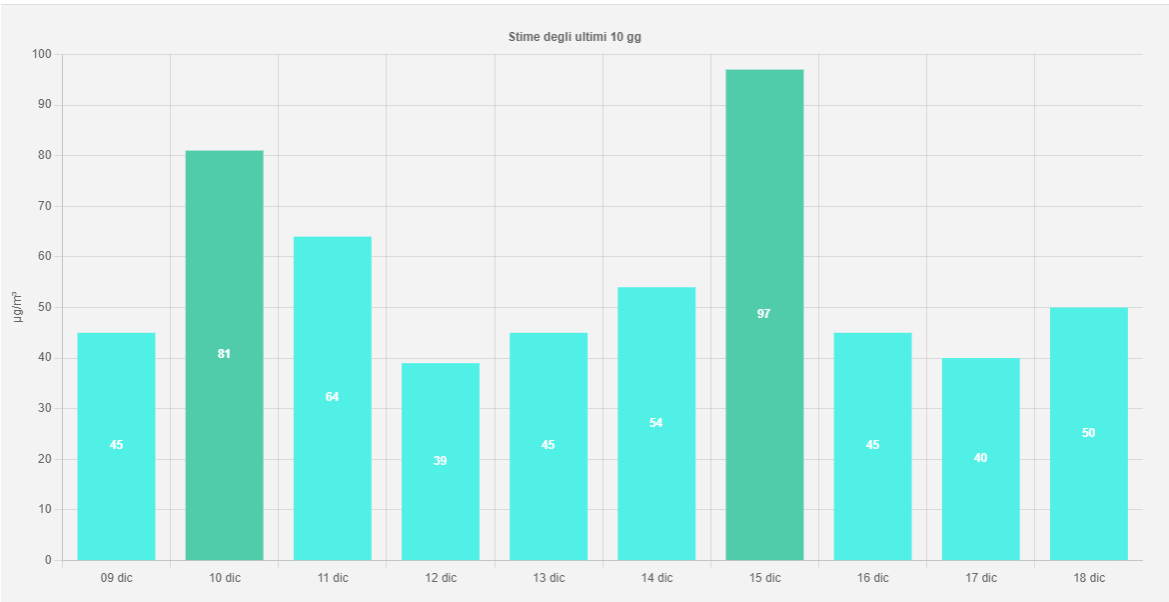
ozono

50 µg/m<sup>3</sup>

massimo giornaliero

Soglia di informazione 180 µg/m<sup>3</sup>

Soglia di allarme 240 µg/m<sup>3</sup>



O<sub>3</sub>

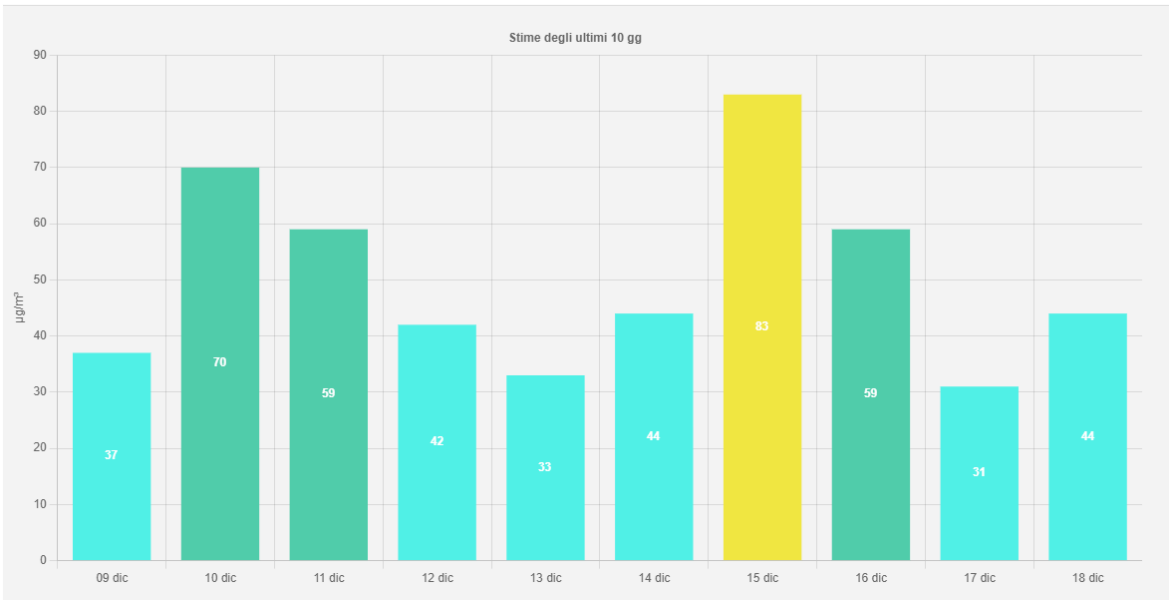
ozono

44 µg/m<sup>3</sup>

massimo giornaliero

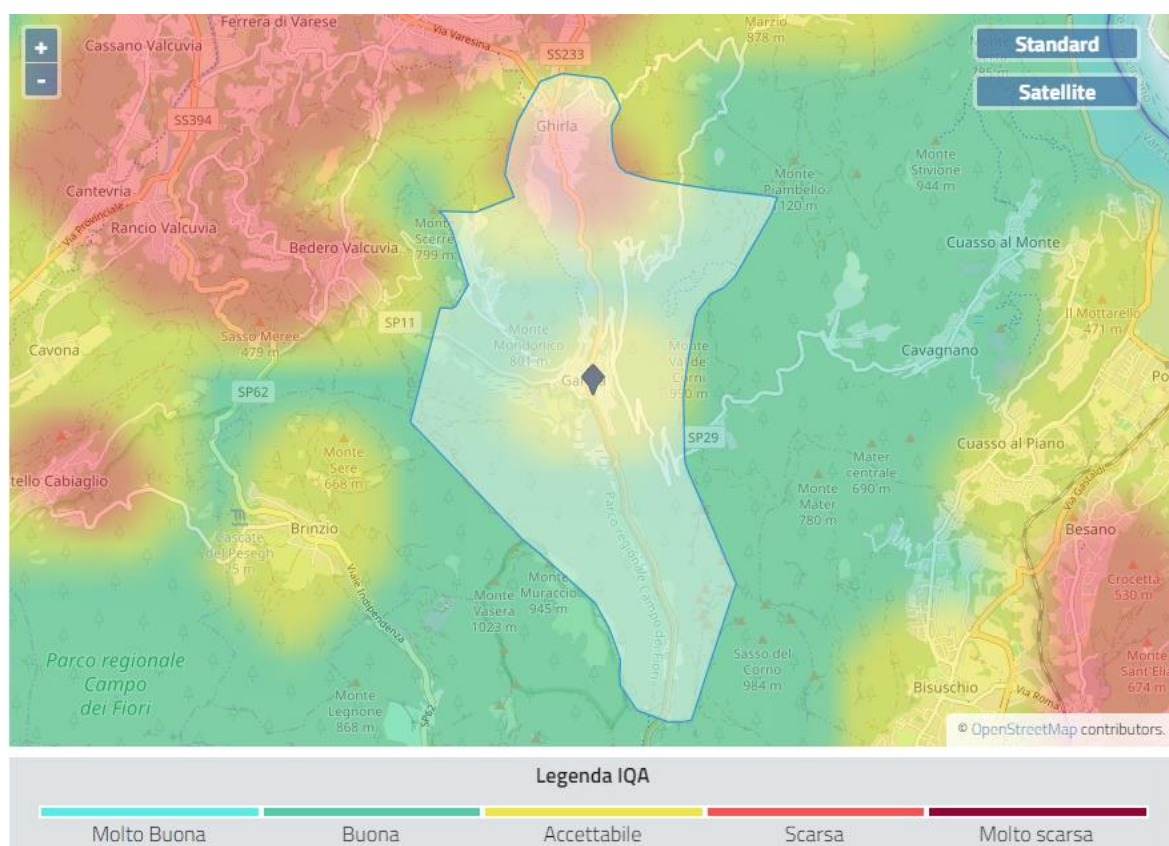
Valore obiettivo 180 µg/m<sup>3</sup>

240 µg/m<sup>3</sup>



#### 4.1.4 Zonizzazione della qualità dell'aria

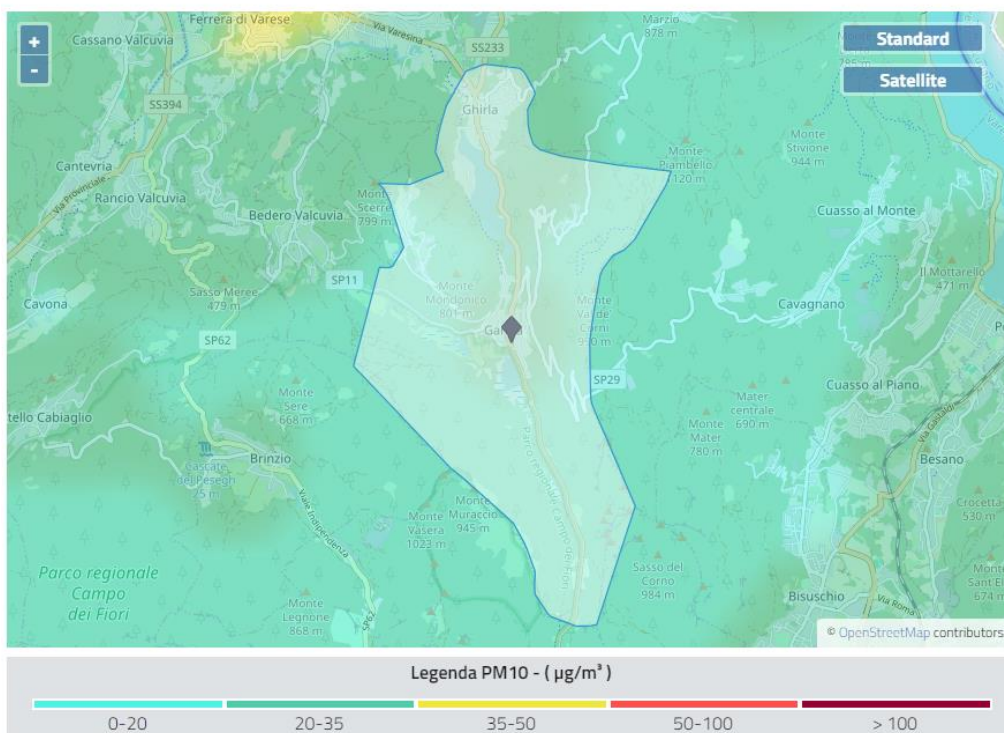
Vengono di seguito riportati i dati cartografici delle tabelle del precedente paragrafo, utili a individuare su cartografia la localizzazione degli inquinanti rilevati da ARPA.



Data 19-12-2023

Visualizza PM10 MEDIO

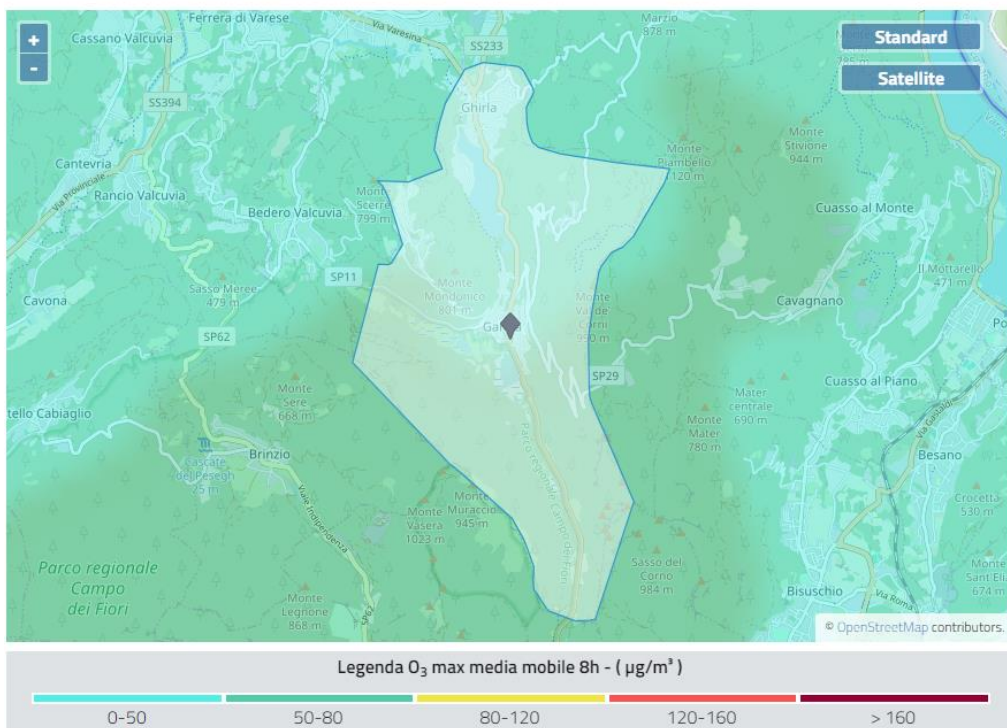
VALGANNA



Data 19-12-2023

Visualizza O3 MM8H

VALGANNA

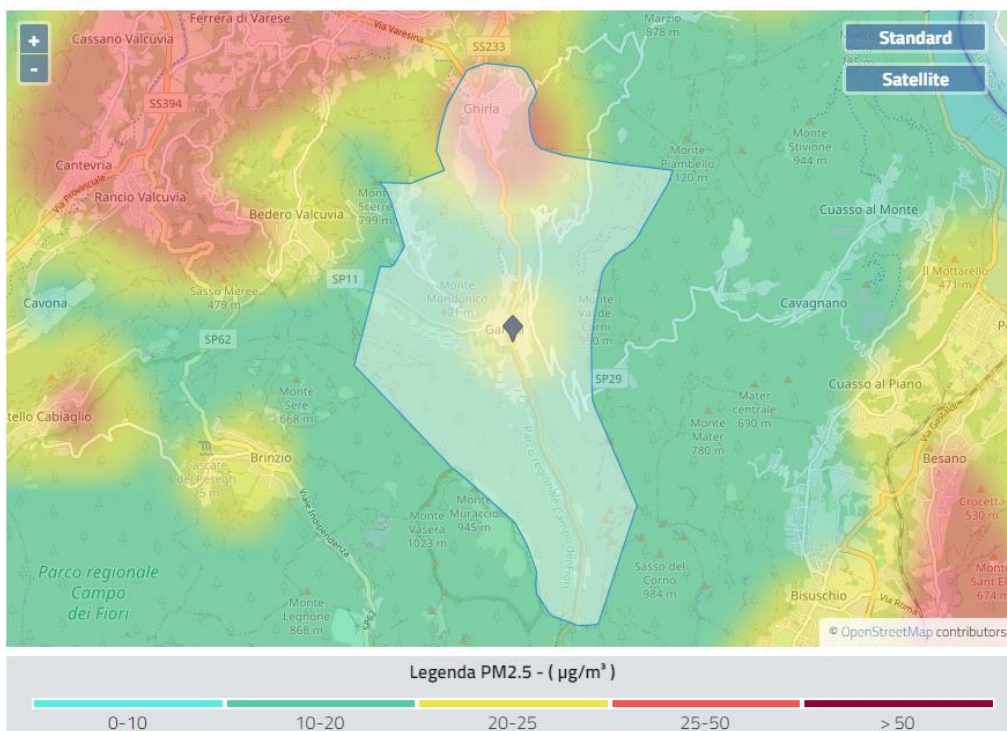




Data 19-12-2023

Visualizza PM2.5 MEDIO

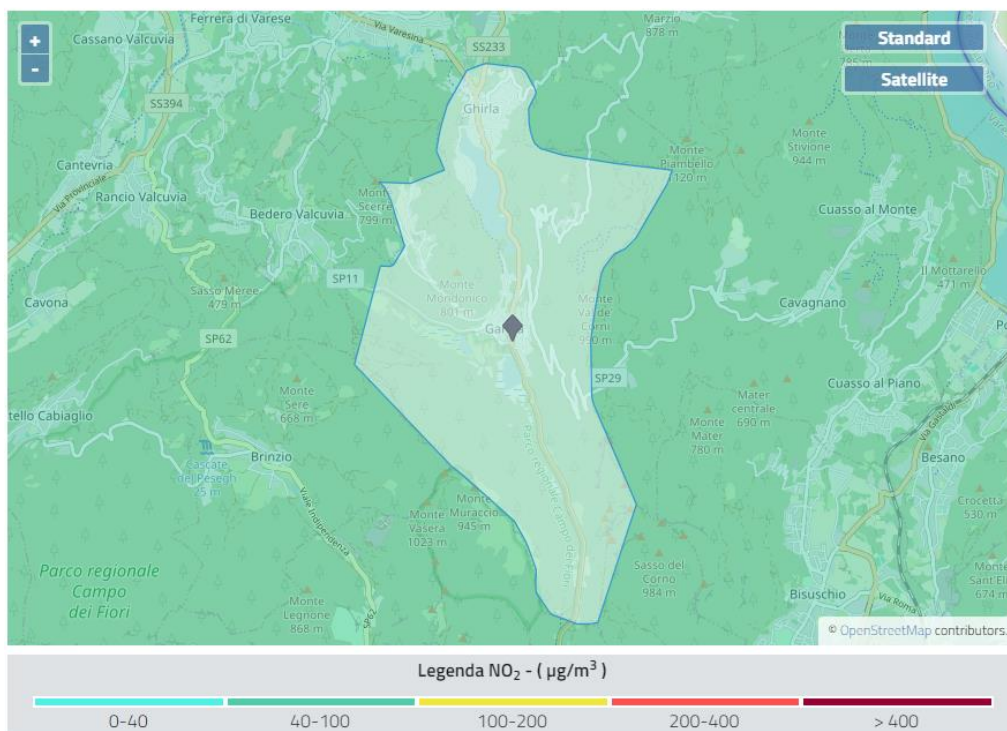
VALGANNA

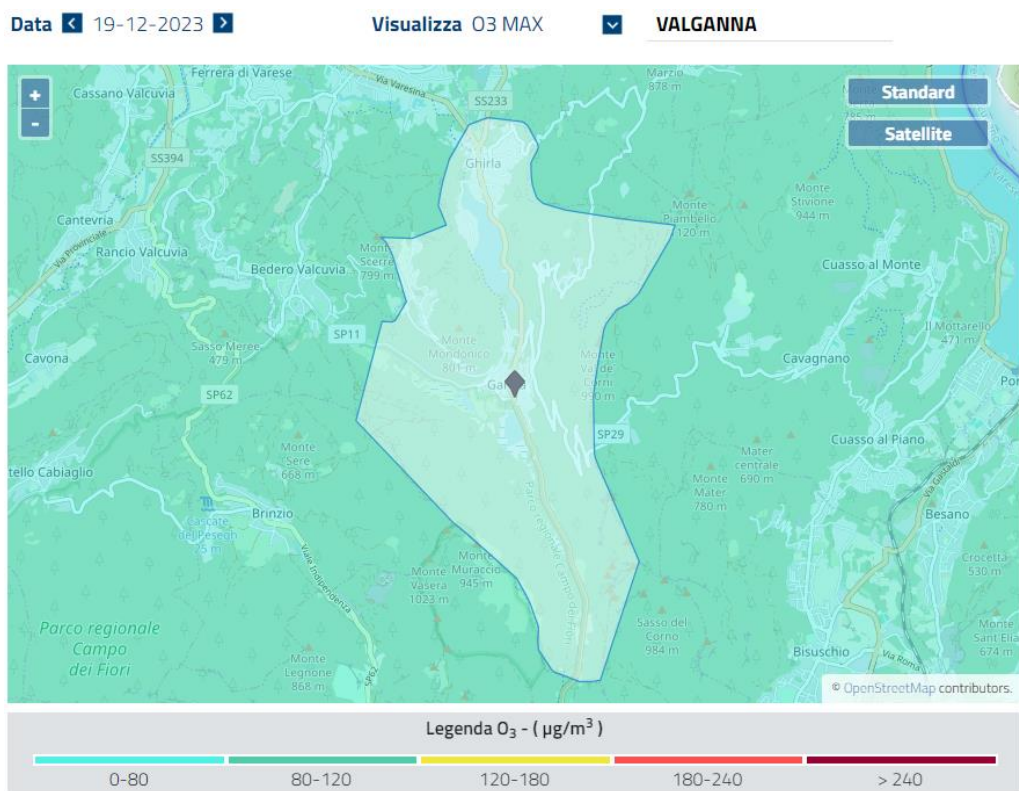


Data 19-12-2023

Visualizza NO2 MAX

VALGANNA





Complessivamente non si ravvisano criticità in relazioen ai valori individuati.

Con particolare riferimento all'ambito di Variante R-1, sito in frazione di Ganna, si rileva che non sono registrate criticità in termini emissivi nel settore territoriale individuato, ivi compreso il tracciato della SP 11.

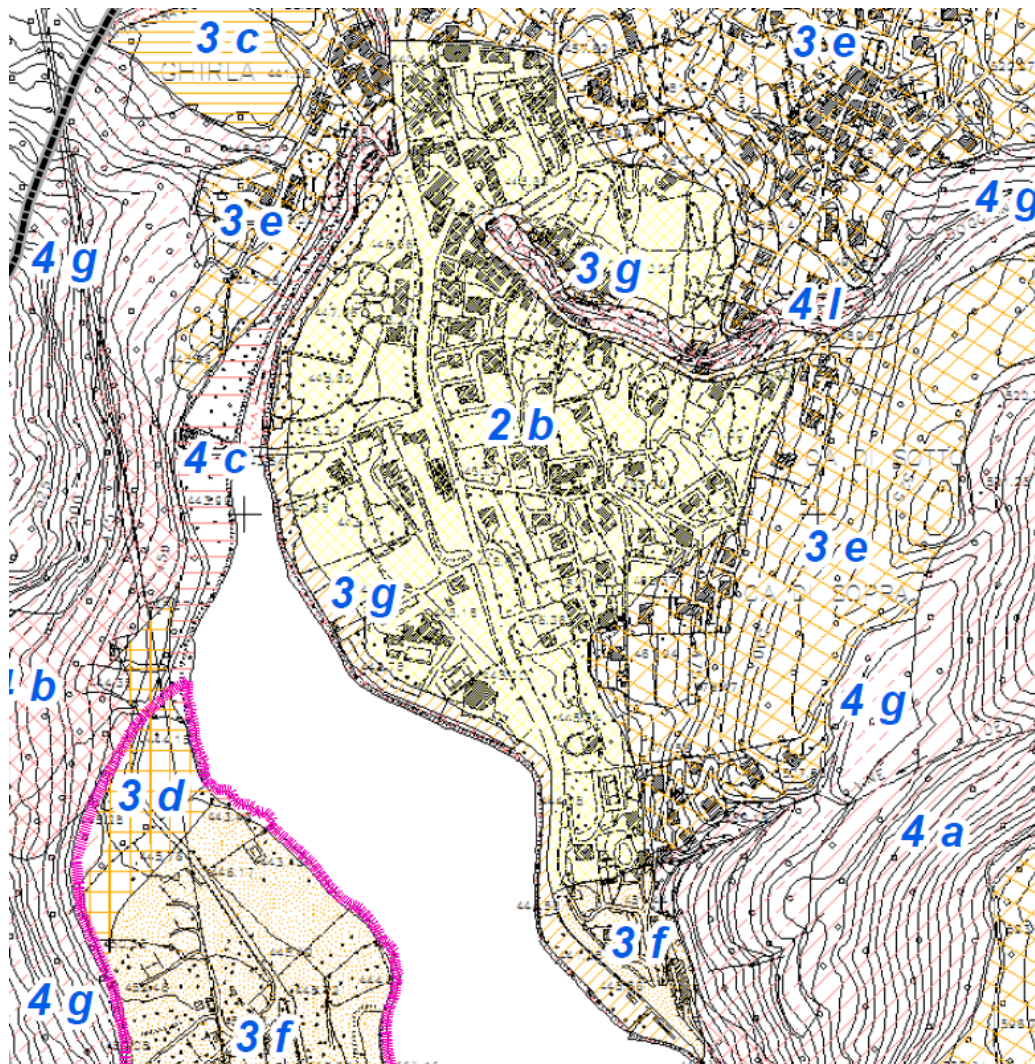


## 5 Geologia, idrogeologia

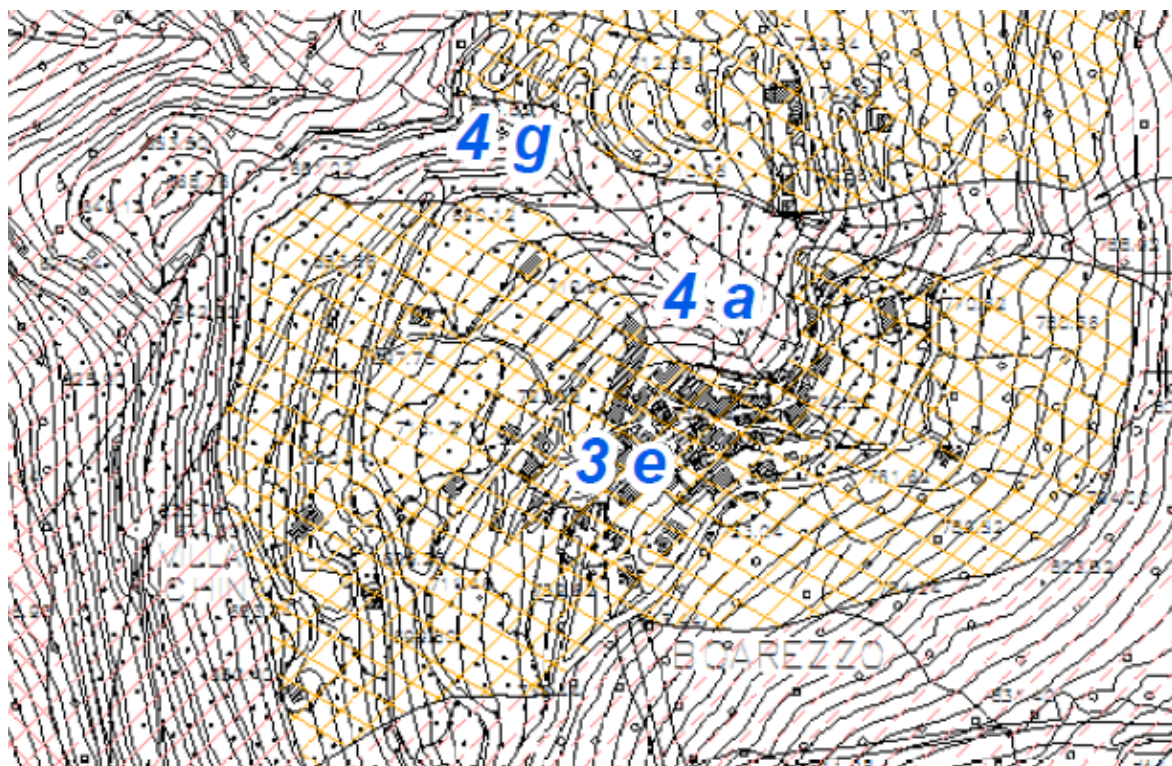
Lo studio geologico vigente è redatto dallo Studio Tecnico Associato di Geologia dott. Roberto Carimati – Dott. Giovanni Zaro, in data maggio 2014.

### 5.1 Fattibilità geologica

Sett. Nord (Ghirla):

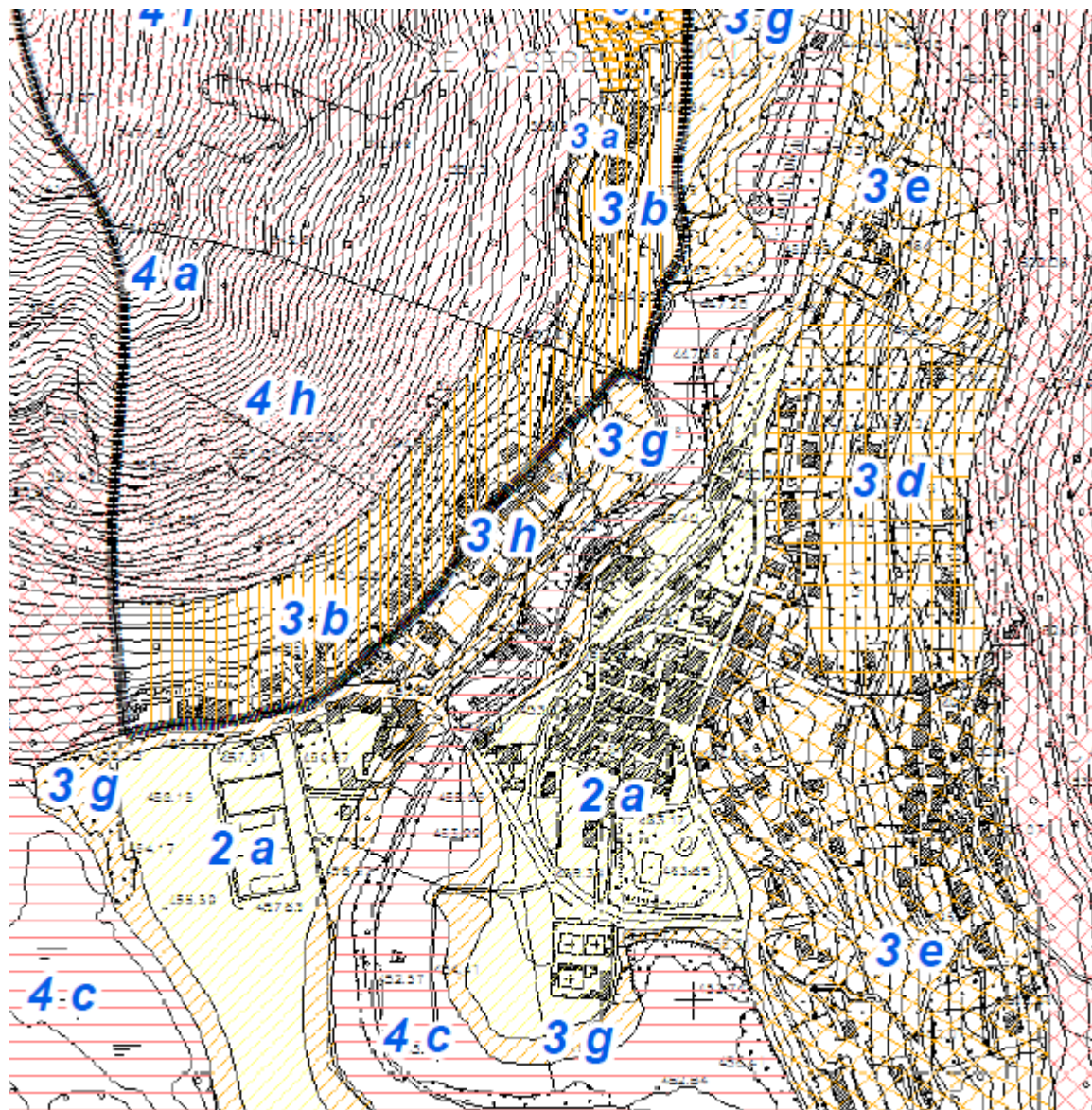


Sett. Nord-est (Boarezzo):

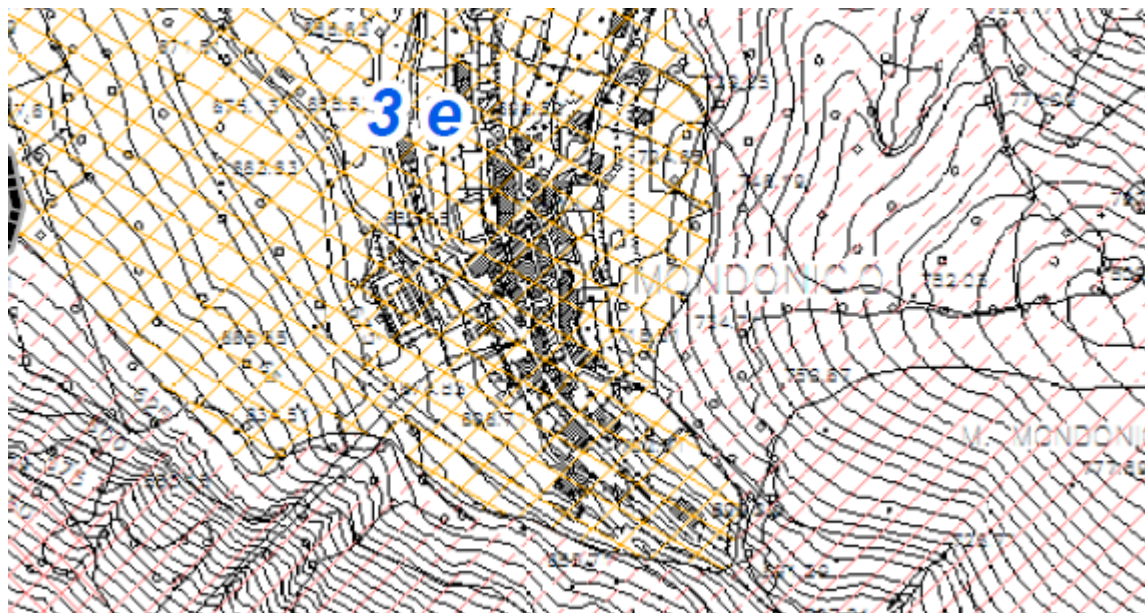




Sett. Sud (Ganna):



Sett- sud-est (Mondonico):



Si verifica in particolare che l'ambito di Variante R-1 è localizzato in classe geologica 2°, coerente con l'intento pianificatorio:



Classe 2a - Alluvioni terrazzate stabili a condizioni di drenaggio variabili.

Principali fattori limitanti:

- prossimità ad aree vulnerabili dal punto di vista idraulico per esondazione o a versanti mediamente acclivi in moderata evoluzione morfologica;
- presenza di aree edificate;
- possibile presenza di localizzate direttrici preferenziali di scorrimento di acque sia superficiali che sotterranee;
- possibile occorrenza di falda a bassa o moderata soggiacenza;
- possibile occorrenza di terreni scarsamente addensati;
- vulnerabilità indiretta per corrivazione lungo la rete viaria di acque non incanalate a seguito di eventi meteorici di particolare intensità;
- possibile occorrenza di scavi e/o riempimenti pregressi storicamente non noti;
- drenaggio variabile.

Sono consentiti gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e.

Obiettivi di approfondimento

Fermo restando il rispetto di quanto imposto dal D.M. 14/01/2008 s.m.i. si ritengono necessari:

- rilevamento geologico-geomorfologico con ricostruzione delle direttrici di deflusso delle acque superficiali e valutazione della possibile vulnerabilità indotta dalla prossimità ad aree a rischio idraulico per esondazione o a versanti mediamente acclivi e conoidi;
- rilievo planoaltimetrico di dettaglio;
- valutazione delle caratteristiche litologiche delle unità presenti in loco fino a profondità significativa con particolare attenzione alla eventuale presenza di materiali fini scarsamente permeabili o a livelli scarsamente addensati anche di natura organica;
- valutazione della capacità portante dei terreni di fondazione e cedimenti indotti;
- eventuale occorrenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi;
- nel caso di scavi, sbancamenti o riporti, valutazione della stabilità dei fronti e dei versanti sia in corso d'opera che a fine intervento con particolare attenzione verso strutture già esistenti;
- valutazione della soggiacenza della falda e più in generale delle modalità di circolazione idrica sotterranea e della presenza, anche temporanea, di filtrazioni dalle pareti di scavo o di acque nel primo sottosuolo.



RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Ambito di Variante R-4, con particolare riguardo alla previsione di incremento una tantum fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. anche per le ville di pregio: si verifica che tali ville risultano tutte localizzate nelle classi 2B-3D-3E, coerenti con le previsioni attese, con le seguenti specifiche:



Classe 2b - Conoidi alluvionali in contesto urbanizzato consolidato.

Principali fattori limitanti:

- prossimità ad aree vulnerabili dal punto di vista idraulico per esondazione, a versanti mediamente acclivi in moderata evoluzione morfologica e a corsi d'acqua (generalmente regimati);
- acclività variabile;
- variabilità della granulometria dei terreni (quindi di riflesso della loro conducibilità idraulica) dall'apice della conoide alle porzioni distali;
- presenza di aree edificate;
- presenza di localizzate direttrici preferenziali di scorrimento di acque sia superficiali che sotterranee;
- possibile occorrenza di falda a bassa o moderata soggiacenza;
- possibile occorrenza di terreni scarsamente addensati;
- vulnerabilità indiretta per corruzione lungo la rete viaria di acque non incanalate a seguito di eventi meteorici di particolare intensità o provenienti dai versanti a monte;
- possibile occorrenza di scavi e/o riempimenti pregressi storicamente non noti;
- condizioni di drenaggio variabili.

Sono consentiti gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e.

Obiettivi di approfondimento

Fermo restando il rispetto di quanto imposto dal D.M. 14/01/2008 s.m.i. si ritengono necessari:

- rilevamento geologico-geomorfologico con ricostruzione delle direttrici di deflusso delle acque superficiali;
- valutazione della vulnerabilità indotta dalla prossimità ad aree a rischio idraulico o a versanti mediamente acclivi;
- rilievo planoaltimetrico di dettaglio;
- valutazione delle caratteristiche litologiche delle unità presenti in loco fino a profondità significativa;
- valutazione della capacità portante dei terreni di fondazione e cedimenti indotti;
- eventuale occorrenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi;
- nel caso di scavi, sbancamenti o riporti, valutazione della stabilità dei fronti e dei versanti sia in corso d'opera che a fine intervento con particolare attenzione verso strutture già esistenti.





Classe 3d - Conoidi mediamente acclivi e versanti urbanizzati prossimi ad aree potenzialmente soggette in forma indiretta a esondazione da corso d'acqua o per corrivazione lungo la rete viaria.

Principali fattori limitanti:

- variabilità granulometrica e delle modalità della circolazione idrica subsuperficiale;
- possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento di acque sia superficiali che sotterranee
- grado di acclività variabile, generalmente moderato;
- adiacenza a versanti acclivi in evoluzione morfologica per fenomeni di tipo gravitativo o legati allo scorrimento delle acque incanalate e non;
- rischio connesso a fenomeni di esondazione, erosione o trasporto di massa operato dal corso d'acqua alimentante;
- vulnerabilità indiretta per afflusso da viabilità adiacente;
- presenza di edificato a carattere discontinuo.

Sono consentiti gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e, fermo restando le seguenti limitazioni:

- a) la realizzazione di spazi interrati e/o il cambio d'uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività è consentito previa messa in opera di quote di pavimento e pendenze di entrata atte ad evitare l'ingresso delle acque da strada e di presidi atti a contrastare la possibilità di fenomeni di ritorno dalla rete di scarico, con mantenimento di pareti perimetrali esterne cieche fino ad una altezza minima di 50 cm da quota terreno perimetrale;
- b) le modifiche delle aperture degli edifici esistenti dovranno essere eseguite prevedendo il mantenimento di una sopraelevazione delle soglie di ingresso non inferiore a 50 cm rispetto al piano di ingresso dalla strada alla proprietà;
- c) la dispersione delle acque meteoriche dovrà avvenire in via preliminare nel sottosuolo prevedendo l'eventuale recapito in superficie solo per sfioro da troppo pieno;
- d) al fine di favorire il deflusso/assorbimento delle acque meteoriche la realizzazione di spazi pavimentati è da limitarsi alle sole aree di bordo costruzione e alla realizzazione di ingressi pedonali e carrabili;
- e) gli scarichi al servizio di aree eventualmente poste al di sotto delle quote indicate dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario.

Obiettivi di approfondimento

Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:

- valutazione delle caratteristiche litologiche delle unità presenti in loco fino a profondità significativa con particolare attenzione alla eventuale presenza di materiali scarsamente addensati;
- valutazione della capacità portante dei terreni di fondazione e cedimenti indotti;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- grado di stabilità degli scavi e delle opere con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- grado di stabilità dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento;
- modalità di smaltimento delle acque di pioggia o di corrivazione.

In sede di progettazione degli interventi è richiesta una verifica puntuale del grado di pericolosità secondo i criteri di cui all'allegato 2 "Procedure per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da frana" (D.G.R. 30 novembre 2011 – n. IX/2616).



**Classe 3e - Versanti mediamente acclivi**

**Principali fattori limitanti:**

- variabilità litologica;
- presenza di coltri/plaghe superficiali di depositi sciolti o scarsamente addensate (depositi detritico-colluviali) di spessore e continuità laterale fortemente variabile;
- possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento di acque sia superficiali che sotterranee;
- capacità di drenaggio nel sottosuolo variabile in funzione della pezzatura prevalente del materiale naturale (falde di detrito e depositi morenici);
- prossimità a aree di versante potenzialmente soggette a situazioni di deflusso superficiale;
- possibile occorrenza di blocchi e/o trovanti in fase di scavo;
- circolazione idrica subsuperficiale irregolare;
- presenza di edificato a carattere discontinuo;
- prossimità ad aree di versante in evoluzione morfologica per fenomeni di tipo gravitativo e legati allo scorrimento delle acque incanalate e non.

Sono consentiti gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e.

**Obiettivi di approfondimento**

Oltre alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche generali dell'area, in via di minima le verifiche geologiche effettuate dovranno anche fornire indicazioni relativamente a:

- valutazione delle caratteristiche litologiche delle unità presenti in loco fino a profondità significativa con particolare attenzione alla eventuale presenza di materiali scarsamente addensati superficiali;
- valutazione della capacità portante dei terreni di fondazione e cedimenti indotti;
- presenza di acque nel sottosuolo, modalità di circolazione delle stesse e possibili interferenze con le opere di progetto;
- grado di stabilità degli scavi e delle opere con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- grado di stabilità dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento;
- modalità di smaltimento delle acque di pioggia o di corrivazione.




In sede di progettazione degli interventi è richiesta una verifica puntuale del grado di pericolosità secondo i criteri di cui all'allegato 2 "Procedure per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da frana" (D.G.R. 30 novembre 2011 – n. IX/2616).

## 5.2 Vincoli geologici



### VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO AI SENSI DELLA L. 183/89

1) Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici - Allegato 4\_2 Perimetrazione aree in dissesto (Art 9 norme PAI) (modifiche e integrazioni rif. Geoportale regionale)




#### 1.1 - Trasporto in massa su conoidi

-  Area di conoide attivo non protetta (Ca)
-  Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
-  Area di conoide attivo non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cn)

#### 1.2 - Esondazioni e dissesti geomorfologici di carattere torrentizio

-  Aree a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Aree a pericolosità media o moderata (Em)

#### 1.3 - Frane

-  Aree di frana attiva (Fa)
-  Aree di frana quiescente (Fq)
-  Aree di frana stabilizzata (Fs)

2) Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici - Allegato 4\_1 Atlante delle perimetrazioni delle aree a rischio idrogeologico molto elevato (modifiche e integrazioni rif. Geoportale regionale)





#### 2.1 - Aree a rischio idrogeologico molto elevato - trasporto in massa su conoidi

-  Zona 1
-  Zona 2




#### 2.2 - Aree a rischio idrogeologico molto elevato - esondazioni e dissesti geomorfologici di carattere torrentizio

-  Zona I

### VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA AI SENSI D.G.R. 25 GENNAIO 2002, n. 7/7868 s.m.i.

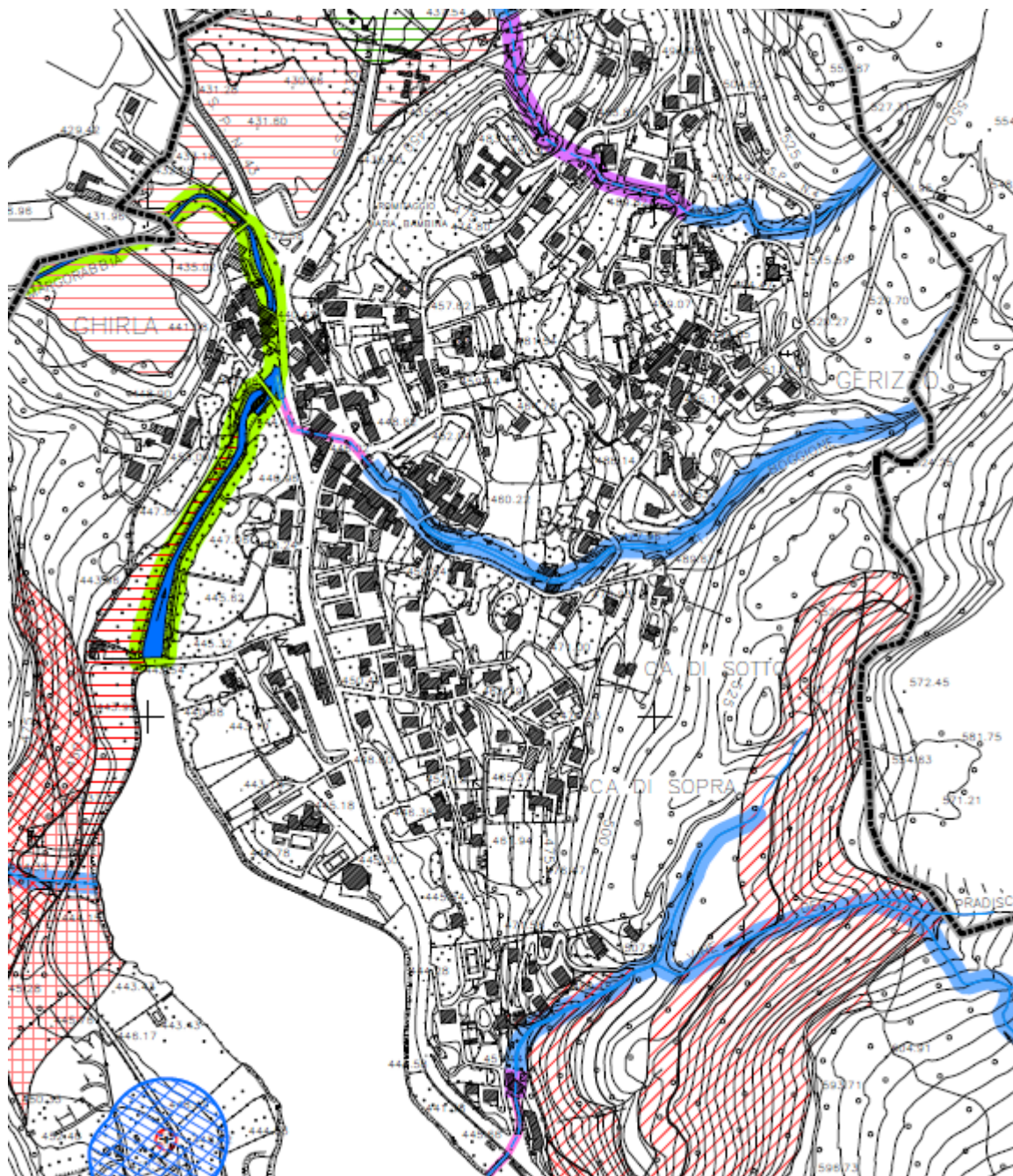
-  Fascia di rispetto ampiezza 10 m sui corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore
-  Fascia di rispetto ampiezza 4 m sui corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore
-  Fascia di rispetto ampiezza 10 m sui corsi d'acqua del Reticolo Idrico Minore riducibile a 4 m previa esecuzione di verifica idraulica
-  Fascia di rispetto ampiezza 10 m sui corsi d'acqua del Reticolo Idrico Principale

### AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

-  Zona di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (cerchio raggio 10 m)
-  Fascia di rispetto definita secondo il criterio temporale (isocrona 60 giorni) (pozzo Ghirla, pozzo Mondonico)
-  Fascia di rispetto definita secondo il criterio geometrico (cerchio di raggio 200 m)

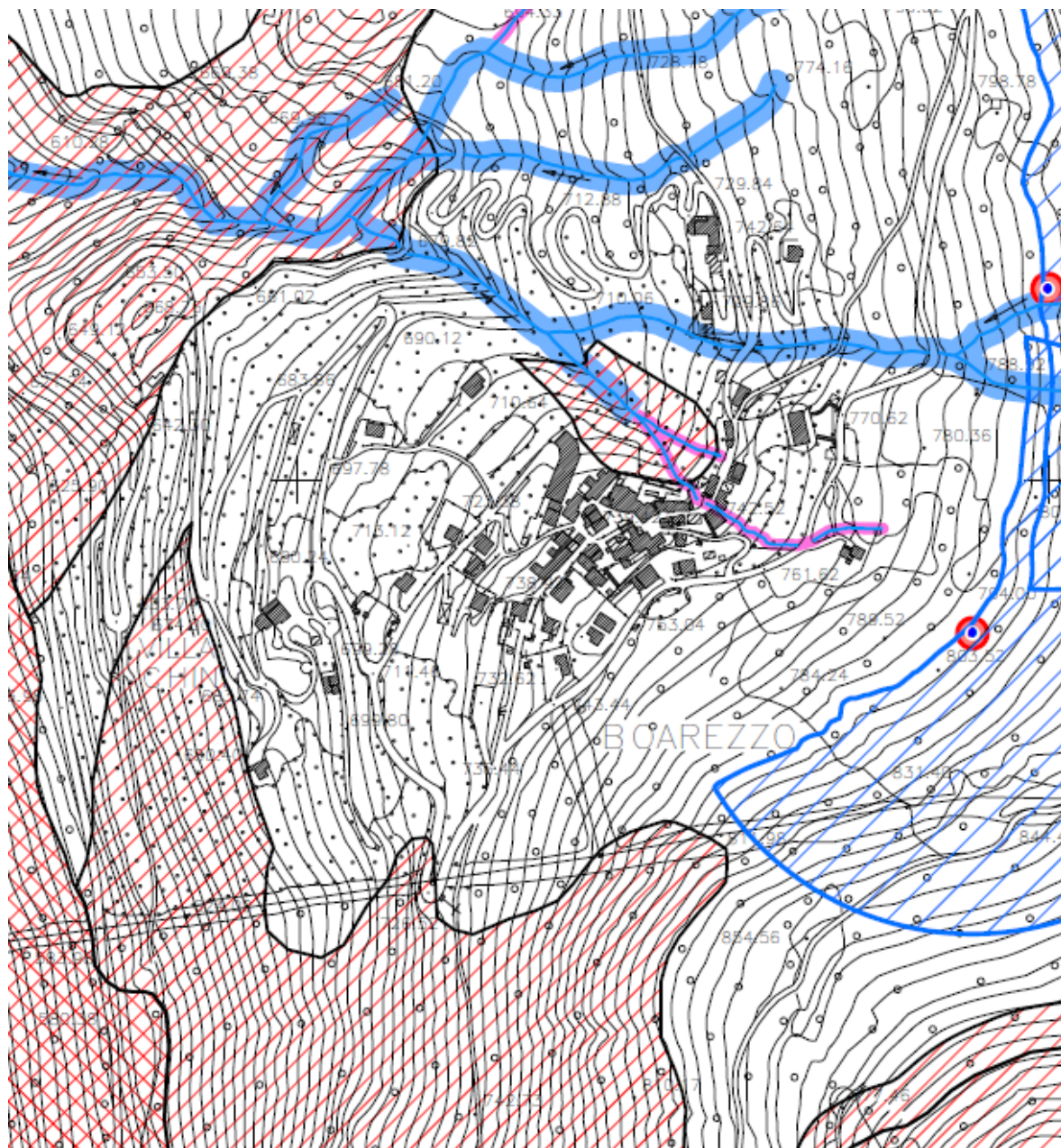


Sett. Nord (Ghirla):



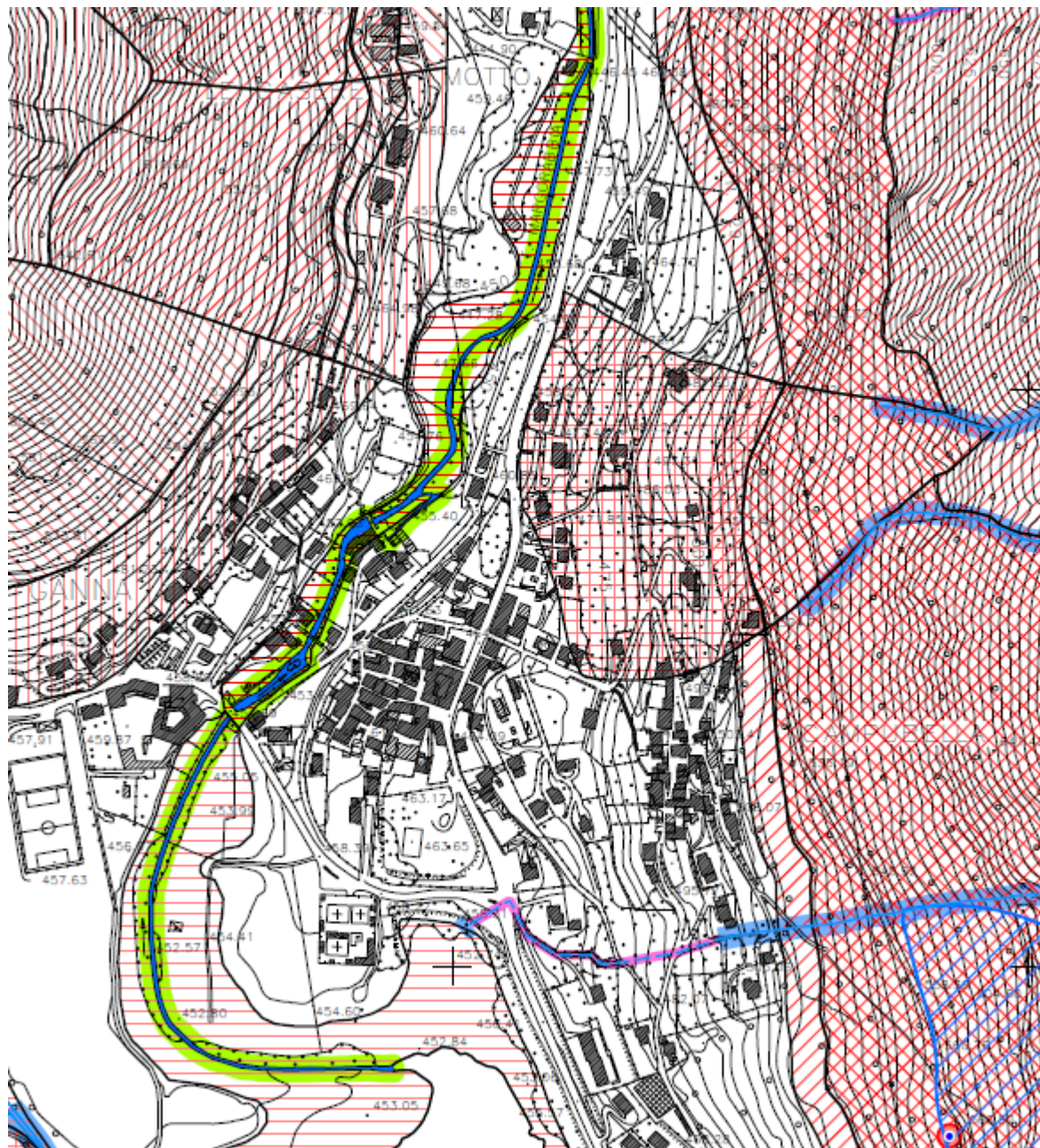


Sett. Nord-est (Boarezzo):



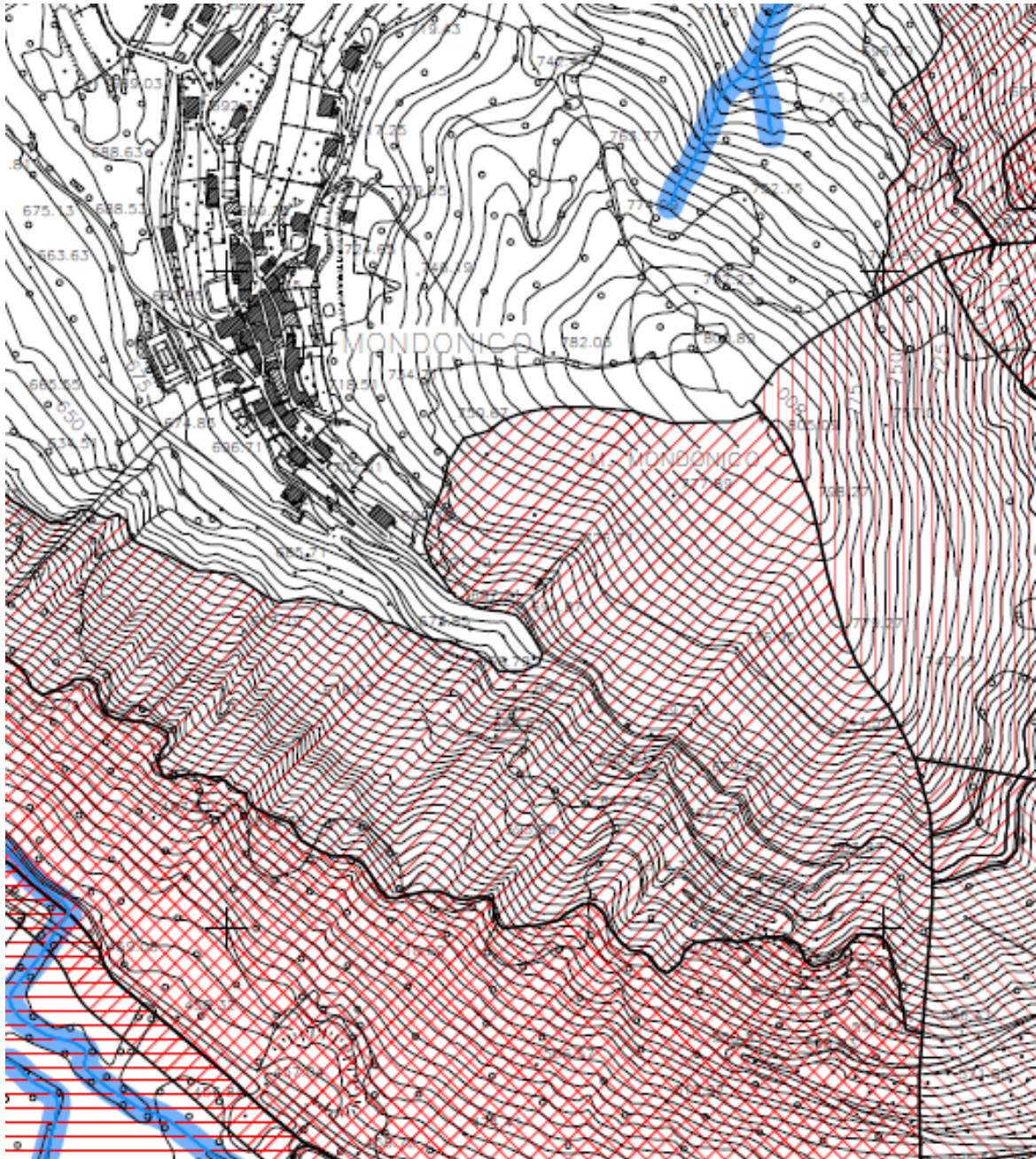


Sett. Sud (Ganna):





Sett- sud-est (Mondonico):



Non si individuano criticità in relazione agli ambiti di Variante.

## **6 Il suolo**

### **6.1 Consumo di suolo**

La Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” individua prescrizioni specifiche con ricadute dirette sugli strumenti urbanistici comunali.

Per consumo di suolo la legge definisce (art. 2 comma 1 lett. C) “la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali [...]”;

*La variante in oggetto non individua consumo di suolo.*

### **6.2 Strategie**

Come da premessa il Comune ha inteso procedere con la redazione di una Variante parziale di assestamento del Piano di Governo del Territorio, relativa al Piano delle Regole e Piano dei Servizi. Tra gli obiettivi citati si assumono anche l’attualizzare con puntuali aggiornamenti alcune limitate trasformazioni territoriali. Tuttavia in nessun caso si ricorre al bilancio ecologico, ovvero la Variante riconduce ad ambito agro-boschivo taluni settori territoriali senza alcun incremento in termini di consumo di suolo.

Pertanto non si ricorre al bilancio ecologico del suolo ai sensi dell’art. 5 comma 5 della L.R. 31/2014 s.m.i., constatando tuttavia che la complessiva restituzione ad uso agro-boschivo di aree con precedente inespressa previsione pianificatoria è pari a -13.829 mq (ex ambiti a servizi) e - 3.748 mq (ex ambiti residenziali), per un totale pari a -17.577 mq.

Le tematiche relative al consumo di suolo e alla verifica delle relative soglie dimensionali attese vengono demandate a successiva Variante urbanistica di adeguamento del PGT al PTR/PTCP.

### 6.3 Comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli

Entro il presente capitolo viene condotta specifica comparazione circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli, pur considerando che la variante non ricorre al “bilancio zero” in termini di consumo di suolo in quanto trattasi di restituzioni ad ambito agro-boschivo senza individuazione di nuovi ambiti a consumo di suolo.

Tale comparazione intende verificare che oltre al dato quantitativo anche il livello qualitativo del bilancio risulti sostenibile dal punto di vista naturalistico, paesaggistico, agricolo.

Viene individuato il seguente set di indicatori, a cui viene attribuito un punteggio pari a:

- 3 (qualità ambientale, paesaggistica e agricola rilevante),
- 2 (qualità ambientale, paesaggistica e agricola media),
- 1 (qualità ambientale, paesaggistica e agricola limitata):

<b>Aree agricole nello stato di fatto</b>		
Coltivate/prative	incolte	non presenti
3	2	1

<b>Tipologia ambiti agricoli – rif. PTCP</b>		
Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)	Ambito agricolo su macro classe MF (Moderatamente Fertile)	Ambito agricolo su macro classe PF (Poco Fertile) /non individuato
3	2	1

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

<b>Capacità d'uso del suolo (LCC) – rif. PTCP</b>		
Macro classe F (classi da 1 a 3)	Macro classe MF (classe 4)	Macro classe PF (classi da 5 a 7) / n.d.
3	2	1

<b>Aree prioritarie per la biodiversità</b>		
Ricompresa	limitrofe	non ricompresa
3	2	1

<b>Prossimità alla Rete Natura 2000</b>		
Ricompresa	limitrofe	non ricompresa
3	2	1

<b>Continuità con areali agro-boschivi diffusi ed omogenei</b>		
Aree contigue	aree di frangia urbana	Aree interstiziali all'edificato
3	2	1

<b>Vincoli paesaggistici</b>		
Ricompresa	limitrofe	non ricompresa
3	2	1

<b>Rete ecologica</b>		
Ricompresa	limitrofe	non ricompresa
3	2	1
<b>Nodi strategici /varchi /corridoi</b>		
Ricompresa	limitrofe	non ricompresa
3	2	1



RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

<b>Criticità geologiche e idrogeologiche</b>		
Classe di fattibilità geologica 4	Classe di fattibilità geologica 3	Classe di fattibilità geologica 2
3	2	1

<b>Rischio di conurbazione lineare e saldatura tra nuclei lungo infrastrutture viarie e/o ampliamenti a "macchia d'olio"</b>		
Rischio elevato	Rischio medio	Rischio basso
3	2	1

In funzione di tali indicatori si provvede alla valutazione degli ambiti relativi al piano delle regole e piano dei servizi:

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

<b>Indicatore</b>	<b>Ambito (*)</b>				
	<b>R-1</b>	<b>R-2</b>	<b>R-3</b>	<b>S-2</b>	<b>S-3</b>
Aree agricole nello stato di fatto	1	3	1	2	3
Tipologia ambiti agricoli – rif. PTCP	1	1	1	1	3
Capacità d'uso del suolo (LCC) – rif. PTCP	1	1	1	1	3
Aree prioritarie per la biodiversità	3	3	3	3	3
Prossimità alla Rete Natura 2000	2	2	1	1	2
Continuità con areali agro-boschivi diffusi ed omogenei	1	3	2	3	3
Vincoli paesaggistici	3	3	3	3	3
Rete ecologica	2	3	2	3	3
Nodi strategici /varchi /corridoi	1	1	2	1	1
Criticità geologiche e idrogeologiche	1	2	2	3	2
Rischio di conurbazione lineare e saldatura tra nuclei lungo infrastrutture viarie e/o ampliamenti a “macchia d’olio”	1	3	2	3	3
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>29</b>

(\*) numerazione riferita agli ambiti di Variante di cui al precedente cap. 2

Dalla precedente tabella risulta che l’ambito di Variante R-1 sia di minor qualità ambientale, paesaggistica, agricola rispetto ai suoli degli altri ambiti di Variante.

## **7    Gli Indicatori ambientali**

Una corretta definizione di “indicatore ambientale” può essere la seguente: “è un parametro, o un valore derivato da parametri, che fornisce informazioni o descrive lo stato di un fenomeno/ambiente/area”.

Grazie alla sua capacità di sintetizzare un fenomeno, un indicatore è in grado di ridurre il numero di misure e parametri necessari per fornire l’esatto stato di fatto e semplificare il processo di comunicazione. Un indicatore deve perciò rispondere alla domanda di informazione, ed essere semplice, misurabile e ripetibile permettendo di indicare eventuali tendenze nel tempo.

Nel caso in esame, data la finalità del presente documento, gli indicatori ambientali sono utilizzati con lo scopo di misurare e confrontare gli esiti della Variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi rispetto alla situazione in atto (PGT vigente).

## **7.1 Coerenza con i criteri previsionali del PTR di Regione Lombardia**

La Variante parziale PGT 2023, pur non in adeguamento al PTR/PTCP, verifica comunque a scala locale i criteri regionali, di seguito riportati.

### **7.1.1 Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici**

- 1 - ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;
- 2 - a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;
- 3 - 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;
- 4 - è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;
- 5 - devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;
- 6 - devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico-ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;
- 7 - devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perfluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;
- 8 - l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.

- 
- 9 - nei sistemi territoriali agricoli di montagna, della collina e delle zone svantaggiate, i suoli agricoli devono essere salvaguardati in rapporto alla specifica funzione di protezione del suolo e di regimazione delle acque (sistemazioni agrarie di montagna, terrazzamenti, compluvi rurali, ecc...), di mantenimento e di valorizzazione della biodiversità (patrimonio silvo-forestale, alpeggi e pascoli d'alta quota, castagneti da frutto e altre coltivazioni forestali, ecc.), di conservazione degli elementi del paesaggio rurale (manufatti, tipologie costruttive, regole insediative e rapporto con il sistema rurale agricolo, funzione paesaggistica degli insediamenti rurali, ecc...), di promozione dei prodotti locali e della fruizione turistica;
- 10 - nei sistemi territoriali dell'agricoltura professionale, i suoli agricoli devono essere salvaguardati non solo in rapporto alla loro capacità produttiva, ma anche al livello e alla qualità dell'infrastrutturazione rurale (reticolo e manufatti idrici, viabilità interpodereale, insediamenti rurali produttivi), al loro rapporto con il sistema della regimazione e della tutela della qualità delle acque di pianura e alla capacità di strutturare il paesaggio agrario (siepi, filari, insediamenti rurali, manufatti di valore, ecc.);
- 11 - nei sistemi rurali periurbani (qui intesi nella loro accezione territoriale), i suoli agricoli devono essere salvaguardati per il ruolo ambientale e paesaggistico che svolgono, anche se di scala locale (capacità di regolazione del microclima locale, contributo all'abbattimento di inquinanti, effetto tampone rispetto ad ulteriori effetti emissivi, funzione connettiva dei residui sistemi rurali e ambientali, capacità rigenerativa dei paesaggi e delle popolazioni insediate), per il loro valore economico (attività agricole di prossimità in areali ad alta accessibilità e con alte densità di popolazione), sociale (attività didattiche, sociali e di presidio del territorio non edificato).
- 12 - privilegiare la non trasformabilità dei terreni agricoli che hanno beneficiato delle misure del Piano di Sviluppo Rurale;
- 13 - privilegiare la non trasformabilità dei suoli agricoli con valore agro-forestale alto o moderato, come definito dai criteri del PTR per la redazione della carta di Consumo del suolo, limitando, al contempo, la marginalizzazione dei suoli agricoli con valore agro-forestale basso;
- 14 - prevedere il rispetto del principio di reciprocità tra attività agricole e funzioni urbane garantendo, per le funzioni urbane di nuovo insediamento potenzialmente interferenti con gli insediamenti rurali preesistenti, le medesime limitazioni o fasce di rispetto a cui sono soggette le attività agricole di nuovo insediamento nei confronti delle attività urbane preesistenti;
- 15 - limitare la frammentazione del territorio rurale connessa a trasformazioni insediative e infrastrutturali, con particolare riguardo alle aree a maggior produttività o connesse a produzioni tipiche, DOP, IGT, DOC, DOCP e SGT e alle produzioni biologiche;
- 16 - agevolare il recupero del patrimonio edilizio storico e di testimonianza della cultura e tradizione locale, anche attraverso norme volte a disincentivare gli interventi di nuova costruzione rispetto a quelli di recupero e a individuare le funzioni ammissibili nel patrimonio edilizio esistente in ragione delle caratteristiche degli immobili;
- 17 - promuovere il riutilizzo o la demolizione degli immobili dismessi e/o la demolizione delle opere edilizie valutate come incongrue (ai sensi della delibera di giunta redatta in conformità del comma 9 dell'art.4 della l.r.31/14) che possono costituire elementi di degrado, disciplinando con attenzione la riqualificazione/permeabilizzazione dei suoli recuperati a seguito della demolizione delle opere/volumi incongrui, anche in considerazione del progetto di rete ecologica/rete verde comunale;



RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

- 18 - salvaguardare gli elementi tradizionali del paesaggio aperto (manufatti, filari, rogge, orditure tradizionali, muretti a secco, terrazzamenti...) connessi alle locali pratiche agricole e alle produzioni tipiche;
- coordinare, in particolare attraverso gli strumenti della rete ecologica comunale e della rete verde comunale, le azioni di ricomposizione ecosistemica del territorio rurale assegnando specifica funzione ecologica e di connettività a corsi d'acqua, zone umide, macchie boscate ed elementi vegetazionali lineari;
- 19 - individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra il territorio rurale ed edificato, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato;
- 20 - salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti, e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi e interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;
- 21 - progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici e multifunzionali (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, realizzazione di recinzioni costituite da specie arbustive possibilmente edule, realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque);
- 22 - prevedere che le aree di compensazione degli impatti, siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica e della gestione sostenibile delle acque;
- 23 - valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla;
- 24 - incentivare e prevedere, in base anche alle caratteristiche paesaggistiche e a compensazione di consumo suolo libero, il mantenimento e la realizzazione di macchie, radure, aree boscate, zone umide, l'impianto di filari, siepi ai margini dei campi e lungo i confini poderali, in un'opera di ricucitura del sistema del verde, di ricostruzione del paesaggio e di eventuale mascheramento di elementi impattanti dal punto di vista paesaggistico;
- 25 -

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

- 
- 26 - prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
- 27 - progettare e realizzare progetti di valorizzazione dei territori connessi a principali corsi d'acqua (naturali ma anche artificiali quali canali di bonifica) con finalità ricreativa e fruitiva e interventi di ripristino, mantenimento e ampliamento dei caratteri costitutivi dei corsi d'acqua;
- 28 - integrare il sistema di regole e tutele per i corsi d'acqua nel progetto di valorizzazione paesaggistica e di realizzazione della rete ecologica locale;
- 29 - evitare la pressione antropica sui corsi d'acqua, salvaguardando lanche, sorgenti, habitat ripariali e piccole rotture spondali frutto della dinamica del corso d'acqua ed escludendo intubazioni e cementificazioni degli alvei e delle sponde sia in ambito urbano, ove è frequente la "cancellazione" dei segni d'acqua, sia in ambito rurale ove spesso si assiste alla regimentazione dei corpi idrici;
- 30 - definire, sia negli ambiti urbanizzati o urbanizzabili che nelle aree agricole, regole di accostamento delle edificazioni e delle urbanizzazioni al corso d'acqua evitando l'urbanizzazione in aree peri-fluviali e peri lacuali, volte ad assicurare l'assenza di condizioni di rischio, a tutelare la morfologia naturale del corso d'acqua e del contesto, ed evitare la banalizzazione del corso d'acqua e, anzi, a valorizzare la sua presenza in termini paesaggistici ed ecosistemici;
- 31 - assumere nella programmazione e nella valorizzazione del territorio le tutele geologiche e idrogeologiche definite sia a livello locale (dalla componente geologica, idrogeologica e sismica dei PGT),
- che a livello sovralocale (dalle fasce fluviali indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico, in caso di sistemi fluviali afferenti al Po, alle fasce di pulizia idraulica definite dalla legislazione vigente o dai piani dei Consorzi di bonifica) conservando e ripristinando gli spazi naturali e assicurando la coerenza fra tali tutele e gli usi del territorio;
- 32 - recuperare le aree di cava a fini agricoli, naturalistici e paesistici, oltre che ricreativi e fruitivi.

### 7.1.2 Criteri insediativi

- 33 - considerare e rappresentare negli elaborati del PGT le limitazioni d'uso del territorio derivanti dal livello qualitativo delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee) in relazione allo stato di potenziale contaminazione, di rischio sanitario-ambientale rilevato e al livello di bonifica raggiunto nel sito;
- 34 - riferire le scelte di trasformazione anche alla pianificazione di livello sovracomunale, innescando un processo di condivisione delle scelte e di perequazione dei vantaggi e delle eventuali ricadute negative delle trasformazioni stesse. Ciò significa verificare correttamente, e in una logica intercomunale di Ato o di insiemi di comuni appartenenti al medesimo Ato, le dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione valorizzando le occasioni di partecipazione istituzionale previste nella procedura di Vas o attivando specifici percorsi di pianificazione intercomunale;
- 35 - rigenerare il patrimonio edilizio storico sottoutilizzato (o inutilizzato) e i centri storici in generale, per accogliere parte del fabbisogno insediativo che altrimenti si localizzerebbe su suolo libero;
- 36 - definire il disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente, compattando le forme urbane, limitando conurbazioni e saldature fra nuclei, mantenendo i varchi insediativi, contenendo la frammentazione, riqualificando vuoti, frange e margini urbani e definendo un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili e fra aree impermeabili, permeabili ed elementi vegetazionali;
- 37 - attuare interventi di mitigazione e compensazione adeguati alla struttura territoriale sulla quale si interviene, prioritariamente volti alla compensazione effettiva della perdita di naturalità, delle funzioni ambientali del suolo (valore ecologico, capacità di stoccaggio di carbonio organico, fertilità, permeabilità...) e di connettività connessa alla trasformazione e inseriti all'interno di uno schema generale di qualificazione del sistema del verde;
- 38 - verificare la coerenza fra le potenzialità e l'efficienza delle reti esistenti (in particolare fognarie e di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche) e i servizi esistenti e le nuove previsioni di insediamento;
- 39 - considerare gli impatti (sulla qualità dell'aria, sul clima acustico, sulla mobilità, sul paesaggio, sul sistema rurale, sul sistema naturale, ecc.) generati dalle nuove trasformazioni rispetto sul contesto, ma anche gli impatti derivanti alle nuove trasformazioni dal contesto e dalle funzioni preesistente. Considerare dunque la presenza di sorgenti di rumore, di rischio, di emissioni olfattive, ecc. nel definire la localizzazione di nuove trasformazioni;

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

- 40- rifunionalizzare e recuperare negli ambiti consolidati sia i nuclei di interesse storico che le aree degradate e dismesse perfezionandone, mediante opportune scelte progettuali, il potenziale ruolo di faatrici di ricomposizione e qualificazione del territorio;
- 41- armonizzare le trasformazioni con i segni territoriali preesistenti e con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi. In particolare le nuove previsioni infrastrutturali, comportanti inevitabilmente consumo di suolo, siano progettare in modo da minimizzare la frammentazione del territorio rurale e naturale e l'interferenza con il reticolo irriguo;
- 42- garantire un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità delle funzioni da insediare, e viceversa prevedere funzioni strategiche (interventi logistici e insediamenti commerciale, per lo sport e il tempo libero a forte capacità attrattiva) in luoghi ad alta accessibilità pubblica, meglio se di tipo ferroviario, concentrando prioritariamente in corrispondenza delle stazioni di trasporto collettivo, gli ambiti di trasformazione, così da costituire nuclei ad alta densità e caratterizzati da usi del suolo misti, che riducano il bisogno di spostamenti aggiuntivi;
- 43- incentivare l'integrazione tra le diverse forme di mobilità.

7.1.3 Verifica dei criteri

Tale verifica avviene preliminarmente mediante una matrice che confronta i criteri previsionali del PTR, enunciati nei paragrafi 3.1 e 3.2 precedente, con gli ambiti di Variante, enunciati nel cap. 2 precedente, stante le modifiche attese rispetto al "tempo zero", ovvero il PGT vigente, già sottoposto a VAS.

/	Interazioni non rilevanti / obiettivo non pertinente		
+	Si individuano effetti parzialmente positivi	-	Si individuano effetti potenzialmente negativi, mitigabili, e di modesta entità
++	Si individuano effetti e benefici positivi	--	Si individuano effetti negativi che richiedono la messa in opera di azioni di mitigazione

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Ambiti Variante PGT 2023

C R I T E R I  P T R		R1	R2	R3	R4	S1	S2	S3
	1	/	++	++	/	/	++	++
	2	/	++	++	/	/	++	++
	3	/	++	++	/	/	++	++
	4	/	++	++	/	/	++	++
	5	/	++	++	/	/	++	++
	6	/	/	/	/	/	/	/
	7	/	/	++	/	/	++	++
	8	/	/	/	/	/	/	/
	9	/	/	/	/	/	/	/
	10	/	/	/	/	/	/	/
	11	/	/	/	/	/	/	/
	12	/	/	/	/	/	/	/
	13	/	/	/	/	/	/	/
	14	/	/	/	/	/	/	/
	15	/	/	/	/	/	/	/
	16	+	/	/	/	/	/	/
	17	/	/	/	/	/	/	/
	18	/	/	/	/	/	/	/
	19	/	/	/	/	/	/	/
	20	/	/	/	/	/	/	/
21	/	/	/	/	/	/	/	



RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

22	/	/	/	/	/	/	/
23	/	/	/	/	/	/	/
24	/	/	/	/	/	/	/
25	/	/	/	/	/	/	/
26	/	/	/	/	/	/	/
27	/	/	/	/	/	/	/
28	/	/	/	/	/	/	/
29	/	/	++	/	/	++	++
30	/	/	/	/	/	/	/
31	/	/	/	/	/	/	/
32	/	/	/	/	/	/	/
33	/	/	/	/	/	/	/
34	/	/	/	/	/	/	/
35	/	/	/	/	/	/	/
36	++	++	++	++	+	++	++
37	+	++	++	/	/	++	++
38	+	++	++	/	+	++	++
39	+	/	/	/	/	/	/
40	/	/	/	/	/	/	/
41	/	/	/	/	/	/	/
42	/	/	/	/	/	/	/
43	/	/	/	/	/	/	/

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

Complessivamente si constata che trattandosi di variante di carattere parziale, ovvero riferita al piano delle regole e piano dei servizi, gran parte dei criteri previsionali risultano non pertinenti / non rilevanti, in quanto demandano a obiettivi generali che il futuro strumento urbanistico in adeguamento al PTR/PTCP dovrà costruire / aggiornare.

Complessivamente si constata che i criteri PTR più pertinente rispetto ai temi di variante risultano essere i numeri 1-2-3-4-5, e 36. Infatti complessivamente la Variante concorre ad individuare interventi di ricompattazione del TUC a fronte di restituzione ad areale agro-boschivo di talune trasformazioni inesprese, definendo il disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente, compattando le forme urbane, limitando conurbazioni e saldature tra nuclei, mantenendo i varchi insediativi, contenendo la frammentazione, riqualificando i vuoti, frange e margini urbani e definendo un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili e fra aree impermeabili, permeabili ed elementi vegetazionali.

Tale efficientamento evita qualsiasi consumo di nuovo suolo libero, anche riferibile al “bilancio ecologico zero” compattando le forme urbane e di fatto evitando nuove saldature e conurbazioni ulteriori.

Si verifica che l'ambito di completamento PCC1 risulta coerente con gli obiettivi 8, (pur non trattandosi di area agricola ma di lotto interstiziale a giardino privato) e 36, in quanto si localizza entro un settore interstiziale sito entro il nucleo di antica formazione tuttavia privo di fabbricati, e gli edifici confinanti ad est e ovest risultano di fatto non di carattere storico. Tale scelta concorre alla compattazione del TUC, restituendo a suolo libero ambiti siti in adiacenza ad areali agro-boschivi, in affaccio su aree sensibili (riferimento particolare agli ambiti di variante R-2, S-2 e S-3).

Parimenti a tale scelta si evidenzia come gli ambiti di Variante R-2, S-2 e S-3 siano sensibilmente più rilevanti in termini di qualità, ai fini della riduzione delle pressioni insediative nei confronti degli elementi della Rete Natura 2000 e del Parco Campo dei Fiori.

La Variante R-4, normativa, concorre di fatto ad efficientare il tessuto urbano consolidato, calibrando taluni parametri urbanistici anche in funzione delle definizioni del regolamento edilizio tipo, senza che ciò comporti un diverso assetto dei tessuti medesimi. Si specifica che gli ampliamenti una tantum sull'esistente, ora previsti anche in relazione alle “ville storiche” devono

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

sottostare ai dettami paesaggistici esprimibili dalla commissione paesaggio. Tale ampliamento puntuale concorre alla necessità di disporre di taluni spazi ulteriori anche in funzione di possibili insediamenti compatibili con la destinazione d'uso residenziale quali a titolo esemplificativo e non esaustivo attività artigianali e commerciali a servizio esclusivo della residenza, funzioni associate / complementari alla residenza, al fine di rendere più elastico il riutilizzo di tali tessuti, nel rispetto della storicità dei luoghi. Tali obiettivi risultano coerenti con i criteri regionali n.16, 17, 35.

Non si rilevano particolari criticità in ordine agli altri aspetti normativi aggiornati, in quanto trattasi di previsioni puntuali di efficientamento urbanistico-edilizio, senza potenziali ricadute rilevanti, i cui effetti locali si ritengono trascurabili.

La variante R-3 comporta una rilevante restituzione ad ambito agro-boschivo di aree con previsioni pianificatorie inesprese. Tale ambito di variante concorre ad individuare una connessione tra ambiti agricoli E1 ad est del NAF della frazione di Ghirla. Tale connessione, in senso nord-sud, incrementa l'areale verde di connessione con il torrente Boggione sito verso sud, localizzato lungo la via Figini.

Complessivamente si ritengono soddisfatti i criteri previsionali regionali enunciati nel PTR per la presente Variante al piano delle regole / piano dei servizi.

### 7.2 Compatibilità tra processi di urbanizzazione

Le previsioni della Variante al PGT concorrono alla ricerca della compatibilità tra processi di urbanizzazione, in coerenza con i dettami normativi della L.R. 12/2005, art.5. In particolare l'intento complessivo risulta essere l'uniformare il tessuto urbano consolidato, riducendo il consumo di suolo in forza della restituzione di taluni ambiti con previsioni urbanistiche inesprese ritenuti di particolare significato dal punto di vista ambientale.

Nel dettaglio si conduce il seguente specifico focus, relativo agli ambiti di variante ritenuti meritevoli di approfondimento valutativo:

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

<i>Ambito di Variante</i>	<i>Compatibilità tra processi di urbanizzazione</i>
Ambito di variante R-1	Trattasi di lotto recintato mediante rete, utilizzato quale spazio di pertinenza dell'attigua proprietà, interstiziale all'edificio lungo i lati ovest, nord, est, in affaccio diretto sulla strada comunale "Via Volta", che costituisce limite dell'edificio unitamente alla parallela Strada Provinciale SP11
Ambito di variante R-2	l'ambito di variante R-2 risulta prospiciente al territorio del Parco del Campo dei Fiori, alla Zona speciale di conservazione (ZSC) IT2010001 "Lago Di Ganna", alla Zona di protezione speciale (ZPS) IT2010401 "Parco Regionale Campo dei Fiori" e all'areale della Rete Campo dei Fiori-Ticino; trattasi di area non interclusa, ma al contrario risulta una previsione di ampliamento in avanzamento del comparto residenziale esistente verso sud, a diretto contatto con detti elementi naturali
Ambito di variante R-3	l'ambito di variante R-3 concorre ad individuare una connessione tra ambiti agricoli E1 ad est del nucleo di antica formazione della frazione di Ghirla. Tale connessione, in senso nord-sud, incrementa l'areale verde di connessione con il torrente Boggione sito verso sud, localizzato lungo la via Figini. La creazione di elementi di connettività entro il tessuto urbano consolidato riduce la previsione di pressione antropica in relazione alla tendenza di saldatura tra nuclei edificati esistenti, creando le condizioni, entro un più ampio contesto di variante generale futura, di una definizione di connessioni verdi urbane e "corridoi" lungo i corsi d'acqua
Ambito di variante R-4	Si pone specifico approfondimento in relazione all'introduzione anche per le "ville di pregio storico" di possibilità di incremento "una tantum" fino al 20% della SIP esistente. Tale obiettivo concorre a incrementare la

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

	<p>flessibilizzazione in termini di destinazioni d'uso compatibili con la residenza, quali a titolo esemplificativo attività di somministrazione cibi e bevande, che necessitano un efficientamento di spazi in funzione dell'attività. Tale incremento è vincolato tuttavia al parere della commissione paesaggio con particolare riguardo all'integrazione nel contesto: gli eventuali incrementi infatti non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti dovranno essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi.</p> <p>Tale scelta concorre a garantire l'efficientamento dell'esistente.</p> <p>Non si rilevano particolari criticità in ordine agli altri aspetti normativi aggiornati, in quanto trattasi di previsioni puntuali di efficientamento urbanistico-edilizio, senza potenziali ricadute rilevanti, i cui effetti locali si ritengono trascurabili.</p>
Ambito di variante S-2	<p>L'ambito di variante S2 elimina la previsione di area destinata a parcheggio pubblico (F.1.15) e a verde attrezzato di prossimità al campeggio (F.1.9), ritenute non necessarie in relazione alle puntuali necessità comunali e alla luce dell'area campeggio esistente, e verificata l'elevata correlazione con la superficie lacuale (lago di Ghirla)</p>
Ambito di variante S-3	<p>L'ambito di variante S3 elimina la previsione di area destinata a parcheggio pubblico con riduzione dell'area a servizi F.4.6, e restituzione ad area agricola. Trattasi di area prospiciente al territorio del Parco del Campo dei Fiori, alla Zona speciale di conservazione (ZSC) IT2010001 "Lago Di Ganna", alla Zona di protezione speciale (ZPS) IT2010401 "Parco Regionale Campo dei Fiori" e all'areale della Rete Campo dei Fiori-Ticino; si constata che tale scelta, unitamente all'ambito R-2, risulta rilevante in termini di riduzione degli impatti antropici previsti dal previgente strumento urbanistico, in</p>



	<p>quanto tale parcheggio è originariamente individuato non solo per il soddisfacimento dell'impianto cimiteriale esistente, ma quale parcheggio di supporto al plesso di servizi esistente corrispondente alla limitrofa area della sede comunale – sede ProLoco – area feste e attrezzature sportive e ricreative, oggi fulcro della centralità comunale (trattasi di area che non solo accentra le principali funzioni del Comune, ma è sede delle principali attività e manifestazioni del territorio comunale, la cui attrattività si rivolge ad pubblico di più ampio raggio rispetto al solo comune) nonché settore a diretto contatto con le aree commerciali e di somministrazione cibi-bevande site a nord del Municipio. Il Comune tuttavia annovera tra i servizi a parcheggio esistenti il parcheggio limitrofo al Municipio, e il parcheggio (collegato al primo) limitrofo all'area feste; entrambi sono ritenuti bastevoli per accogliere la domanda di parcheggio, evitando dunque un ulteriore ambito in prossimità del cimitero.</p>
--	---

Complessivamente si ritiene verificato tale indicatore, in quanto gli ambiti di variante risultano coerenti con tale obiettivo.

### 7.3 Comparazione circa la qualità dei suoli

Tale comparazione ha inteso verificare che oltre al dato quantitativo anche il livello qualitativo del bilancio risultasse sostenibile dal punto di vista naturalistico, paesaggistico, agricolo.

E' stato individuato un set di indicatori, a cui è stato attribuito un punteggio pari a:

- 3 (qualità ambientale, paesaggistica e agricola rilevante),
- 2 (qualità ambientale, paesaggistica e agricola media),

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

- 1 (qualità ambientale, paesaggistica e agricola limitata):

In funzione degli indicatori proposti si è provveduto alla valutazione degli ambiti relativi al piano delle regole e piano dei servizi, di cui si riporta il risultato:

<b>Indicatore</b>	<b>Ambito (*)</b>				
	<b>R-1</b>	<b>R-2</b>	<b>R-3</b>	<b>S-2</b>	<b>S-3</b>
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>29</b>

Dalla precedente tabella risulta che l'ambito di Variante R-1 sia di minor qualità ambientale, paesaggistica, agricola rispetto ai suoli degli ambiti di Variante, con particolare riferimento agli ambiti che prevedono la restituzione a suolo agricolo di previsioni pianificatorie inesprese (ambiti R-2, R-3, S-2, S-3).

Tale indicatore risulta pertanto soddisfatto.

#### 7.4 Alterazione dei valori paesaggistici

Analizzando gli ambiti di variante si è constatato quanto segue:

- L'ambito di Variante R-1 risulta prossimo alla SP, individuata quale tracciato di interesse paesaggistico, "strada nel verde", e sito a ridosso del nucleo di antica formazione di Ganna. A sud est si localizzano elementi della Rete Natura 2000. Si constata tuttavia che l'ambito non è in affaccio diretto sulla citata SP11, in quanto lo stesso è in affaccio sulla strada comunale "via Volta". Trattasi di fatto di lotto recintato mediante rete, utilizzato quale spazio di pertinenza dell'attigua proprietà, interstiziale all'edificio lungo i lati ovest, nord, est. Inoltre si verifica che tra l'asse di via volta e l'asse della SP è localizzata un'area verde piantumata quale elemento di separazione naturale tra gli assi viari, e

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

dunque anche rispetto al lotto in oggetto. Con riferimento al nucleo di antica formazione si constata che i fabbricati limitrofi al lotto in oggetto non risultano fabbricati storici, ma risulterebbero ampliamenti estensivi dell'urbanizzato di epoche successive, come del resto evidenziato dalla cartografia di PTCP, che non rappresenta tali fabbricati entro il poligono "nuclei storici".

In ragione di ciò si ritiene che l'alterazione dei valori paesaggistici sia nulla. Dal punto di vista mitigativo si osserva che, come sopra descritto, non si rileva prossimità con l'areale agro-boschivo sito a ovest dei tracciati viari. Non si ritiene utile la previsione di alberature di alto fusto in ordine a scongiurare criticità in termini di visuale per i veicoli transitanti lungo le due pubbliche vie. Tuttavia, verificata la presenza della recinzione esistente, si richiede di prevedere una fascia arbustiva, di ispecie autocrone e non allergeniche, a mitigazione visiva di tale manufatto.

- L'ambito di Variante R-2 risulta sito entro "ambiti di elevata naturalità", limitrofo al nucleo di antica formazione di Mondonico; trattasi di area non interclusa, ma al contrario risulta una previsione di ampliamento in avanzamento del comparto residenziale esistente verso sud, a diretto contatto con detti elementi naturali.

Lo stralcio di tale area, peraltro sita ad una quota superiore rispetto all'attigua strada comunale di via Garibaldi, concorre a mantenere libero il cono visuale lungo tale asse. La restituzione ad areale agro-boschivo si ritiene pertanto che concorra ad efficientare i valori paesaggistici del settore territoriale, con specifico riferimento al cono visuale verso il territorio del Parco.

- La variante R-3 concorre a restituire ad ambito agricolo E1 2 settori di area edificabile B1, e un settore di area a verde privato VP. Dal punto di vista paesaggistico si segnala che tale restituzione concorre al mantenimento di un cono visuale da e verso il torrente Boggione, sito verso sud, localizzato lungo la via Figini. La restituzione ad areale agro-boschivo si ritiene pertanto che concorra ad efficientare i valori paesaggistici del settore territoriale.
- La Variante R-4 concorre ad un aggiornamento normativo di talune previsioni, rispetto alle quali si evidenzia l'introduzione anche per le "ville di pregio storico" di possibilità di incremento "una tantum" fino al 20% della SIP esistente.

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

Tale obiettivo concorre a incrementare la flessibilizzazione in termini di destinazioni d'uso compatibili con la residenza (oltre a talune ad uso turistico-ricettivo), quali a titolo esemplificativo attività di somministrazione cibi e bevande, che necessitano un efficientamento di spazi in funzione dell'attività. Dal punto di vista paesaggistico si sottolinea che tale incremento è vincolato tuttavia al parere della commissione paesaggio con particolare riguardo all'integrazione nel contesto: gli eventuali incrementi infatti non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti dovranno essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi.

In secondo luogo si verifica che tali fabbricati sono localizzati in prossimità di pubbliche vie, e siti entro il tessuto urbano consolidato. La localizzazione di tale volumetria, ove rilevato dalla commissione paesaggio il raggiungimento dell'obiettivo di qualità architettonica utile agli obiettivi espressi dalla norma di Piano, dovrà trovare luogo nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la localizzazione dell'ampliamento dovrà essere prevalentemente rivolta verso gli altri fabbricati esistenti siti in prossimità, ovvero non rivolta verso gli areali agro-boschivi omogenei e diffusi eventualmente rilevabili in adiacenza; la localizzazione dell'ampliamento dovrà opportunamente integrarsi con le presenze arboree ed arbustive rilevabili, al fine di ottimizzare l'effetto di mitigazione visiva e percettiva eventualmente rilevabile da dette essenze; la localizzazione dell'ampliamento dovrà minimizzare la modificazione eventuale delle curve di livello del terreno, nonché minimizzare la modificazione dei parchi / giardini eventualmente presenti; la localizzazione dell'ampliamento non dovrà essere prospiciente a tracciati di interesse paesaggistico, elementi della Rete Natura 2000, territorio del Parco Campo dei Fiori, con visuali rilevanti; dette prescrizioni si ritiene che possano scongiurare esternalità in termini di alterazione dei valori paesaggistici. Non si rilevano particolari criticità in ordine agli altri aspetti normativi aggiornati, in quanto trattasi di previsioni puntuali di efficientamento urbanistico-edilizio, senza potenziali ricadute rilevanti, i cui effetti locali si ritengono trascurabili.

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGETTABILITA' A V.A.S.

---

- La variante S-2 risulta prossima ad “ambiti di elevata naturalità”, e localizzata in adiacenza al lago di Ghirla, disaggregata rispetto al TUC esistente. Tale stralcio preserva pertanto in settore territoriale paesaggisticamente rilevante. La restituzione ad areale agro-boschivo si ritiene pertanto che concorra ad efficientare i valori paesaggistici del settore territoriale
- La Variante S-3 concorre a garantire che il tessuto urbano consolidato non si ampli oltre il tracciato della strada provinciale, di fatto limite morfologico al tessuto edificato esistente, con preservazione del cono visuale dalla strada provinciale verso la Badia di Ganna e l'areale del Parco Campo dei Fiori. La restituzione ad areale agro-boschivo si ritiene pertanto che concorra ad efficientare i valori paesaggistici del settore territoriale
- Non si individuano particolari rilevanze con riferimento agli altri ambiti di variante.

Nel complesso si ritiene che gli ambiti di variante non concorrano a prevedere impatti rilevanti in termini di alterazione dei valori paesaggistici, stante le prescrizioni indicate.

### **7.5 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti sull'area;**

Trattandosi di ambiti con previsioni pianificatorie, per le quali si ipotizza la non reversibilità degli effetti attesi. Le operazioni di cantiere dovranno minimizzare gli impatti in termini di emissioni acustiche e sonore. Si ribadisce tuttavia che complessivamente la variante concorre alla riduzione di ambiti che determinavano consumo di suolo, e all'efficientamento del tessuto urbano consolidato.

### **7.6 Natura transfrontaliera degli effetti;**



## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

Trattandosi di modifiche puntuali entro un'ottica di variante parziale allo strumento urbanistico vigente si ritiene che gli impatti attesi non abbiano natura transfrontaliera, anche alla luce della localizzazione del Comune.

### **7.7 Rischi per la salute umana e per l'ambiente;**

Non si ritiene di ravvisare elementi di rischio per la salute umana e per l'ambiente correlati alla riduzione di ambiti che determinavano consumo di suolo e l'efficientamento del tessuto urbano consolidato.

Si consideri inoltre che lo stralcio del parcheggio di cui all'ambito di Variante S-3 concorrerà a non creare ulteriori criticità in termini di rischio per i veicoli transitanti lungo la SP11.

### **7.8 Entità ed estensione nello spazio degli effetti;**

L'entità ed estensione nello spazio degli effetti attesi è definibile quale locale, in quanto trattasi di variante puntuale correlata alla riduzione di ambiti che determinavano consumo di suolo e l'efficientamento del tessuto urbano consolidato. Tali impatti ipotizzati saranno dunque presumibilmente puntuali.

### **7.9 Effetti su aree / paesaggi protetti;**

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

In relazione alla presenza sul territorio del ZSC IT2010001 LAGO DI GANNA e ZPS IT2010401 Parco Regionale Campo dei Fiori si demanda alla Valutazione di Incidenza, verificato in via preliminare che non risultano rilevanze significative:

- l'ambito R-1, con previsione di nuovo ambito Pcc.1 a destinazione residenziale, soggetto a permesso di costruire convenzionato (sup. territoriale indicativa: 1.395 mq, con  $I_f = 0,25\text{mq/mq}$ ) risulta lotto interstiziale all'edificio lungo i lati ovest, nord, est, e separato dal ZSC IT2010001 LAGO DI GANNA e ZPS IT2010401 Parco Regionale Campo dei Fiori da due assi viari: la strada comunale "via Volta" e la parallela SP11. Si constata che l'ambito non è in affaccio diretto sulla citata SP11, in quanto lo stesso è in affaccio sulla strada comunale "via Volta". Trattasi di fatto di lotto recintato mediante rete metallica, utilizzato quale spazio di pertinenza dell'attigua proprietà, interstiziale all'edificio lungo i lati ovest, nord, est. Inoltre si verifica che tra l'asse di via volta e l'asse della SP è localizzata un'area verde piantumata quale elemento di separazione naturale tra gli assi viari, e dunque ulteriore elemento di separazione anche rispetto al lotto in oggetto e le aree della Rete Natura 2000.

Il territorio di Valganna è inoltre in parte interessato la Parco Regionale Campo dei Fiori.

Si verifica che nessun ambito di Variante è ricompreso entro il territorio del Parco.

Gli ambiti più prossimi risultano essere:

- Ambiti S-2 e S-3, che prevedono la restituzione ad ambito agricolo di aree con precedenti previsioni urbanistiche inesprese;
- Ambito R-1 che prevede un nuovo ambito Pcc.1 a destinazione residenziale, soggetto a permesso di costruire convenzionato (sup. territoriale indicativa: 1.395 mq, con  $I_f = 0,25\text{mq/mq}$ ). Risulta lotto interstiziale all'edificio lungo i lati ovest, nord, est, recintato da rete metallica, e separato dal territorio del Parco, sito a sud, da due assi viari: la strada comunale "via Volta" e la parallela SP11. Trattasi di fatto di lotto recintato mediante rete, utilizzato quale spazio di pertinenza dell'attigua proprietà, interstiziale all'edificio lungo i lati ovest, nord, est. Inoltre si verifica che tra l'asse di via volta e l'asse della SP è

localizzata un'area verde piantumata quale elemento di separazione naturale tra gli assi viari, e dunque anche rispetto al lotto in oggetto.

### **7.10 Incidenza sulla Rete Ecologica**

In relazione alla RER si è verificato che gli obiettivi del settore territoriale risultano essere:

- Favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:
  - tra Parco Regionale del Campo dei Fiori e Lago di Varese;
  - tra il Campo dei Fiori e il versante orografico sinistro della Valganna;
  - tra il versante orografico sinistro della Valganna e l'ARA Monte Orsa;
  - tra l'ARA Monte Orsa, la fascia delle colline moreniche e l'Olona;
  - verso S con il Parco della Pineta di Appiano Gentile e di Tradate;
  - verso NE, con la fascia prealpina del Canton Ticino.
- Evitare l'inserimento di strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione.
- Favorire interventi di deframmentazione ecologica lungo le principali infrastrutture lineari, soprattutto S.S. 394, S.P. 1, S.S. 233 e S.S. 344, e interventi di messa in sicurezza di cavi aerei a favore dell'avifauna, ad esempio tramite:
  - interrimento dei cavi;
  - apposizione di elementi che rendono i cavi maggiormente visibili all'avifauna (boe, spirali, bid-flight diverters).
- Il reticolo idrografico dei torrenti deve considerarsi elemento fondamentale al mantenimento della connettività ecologica.

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

Complessivamente si è rilevato che la riduzione areale di talune previsioni insediative, attese a seguito di variante (ambiti R-2, R-3, S-2, S-3) sono coerenti con gli obiettivi espressi dal quadrante RER, ovvero concorrano a deframmentare la rete ecologica, incrementando pur puntualmente, la connettività verso il Parco Regionale del Campo dei Fiori, tra il Campo dei Fiori e il versante orografico sinistro della Valganna; inoltre soprattutto gli ambiti S-2 ed S-3 favoriscono interventi di deframmentazione ecologica lungo infrastrutture lineari.

In relazione alla rete ecologica provinciale del PTCP si pone in risalto che tutti gli ambiti di Variante ricadono entro elementi della Rete, declinata entro il territorio comunale secondo diverse classificazioni.

In primo luogo si verifica che gli ambiti di variante n. R-2 e S-2, con previsione di restituzione a suolo agro-boschivo di aree edificabili inesprese, ricadono entro core area principale, garantendo pertanto il mantenimento delle caratteristiche di omogeneità e diffusione di tale comparto territoriale.

In secondo luogo si verifica che tutti i restanti ambiti di variante risultano localizzati entro zona tampone, pur tuttavia con declinazioni localizzative differenti, ovvero:

- L'ambito R-1 risulta lotto interstiziale all'edificato lungo i lati ovest, nord, est, recintato da rete metallica, e separato dal territorio agro-boschivo sito a sud (Parco) da due assi viari: la strada comunale "via Volta" e la parallela SP11. Non risulta pertanto a diretto contatto con la core area, né definisce in modo diretto un nuovo margine urbano, già tracciato dai sopracitati assi viari.
- L'ambito R-3, restituito a verde, è localizzato entro fascia tampone, anch'esso ambito di fatto interstiziale all'urbanizzato. Tuttavia tale ambito di variante concorre ad individuare una connessione tra ambiti agricoli E1 ad est del NAF della frazione di Ghirla. Tale connessione, in senso nord-sud, incrementa inoltre l'areale verde di connessione con il torrente Boggione sito verso sud, localizzato lungo la via Figini, valorizzando di fatto un asse fluviale che, pur individuato entro aree recintate, risulta non più aggravato dalle previsioni insediative inesprese oggi stralciate.

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

- Ambito R-4, con particolare riguardo alla previsione di incremento una tantum fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. anche per le ville di pregio: si verifica che tali ville risultano tutte localizzate in fascia tampone, non direttamente a contatto con la core area, e dunque interstiziali al TUC e non margini urbani. Unica eccezione è rappresentata dalla villa sita in loc. Mondonico.

Si richiama la prescrizione già definita in relazione al paesaggio, ovvero: per le ville di pregio eventuali incrementi non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi; Inoltre si prescrive che:

- la localizzazione dell'ampliamento dovrà essere prevalentemente rivolta verso gli altri fabbricati esistenti siti in prossimità, ovvero non rivolta verso gli areali agro-boschivi omogenei e diffusi eventualmente rilevabili in adiacenza;
- la localizzazione dell'ampliamento dovrà opportunamente integrarsi con le presenze arboree ed arbustive rilevabili, al fine di ottimizzare l'effetto di mitigazione visiva e percettiva eventualmente rilevabile da dette essenze;
- la localizzazione dell'ampliamento dovrà minimizzare la modificazione eventuale delle curve di livello del terreno, nonché minimizzare la modificazione dei parchi / giardini eventualmente presenti;
- la localizzazione dell'ampliamento non dovrà essere prospiciente a tracciati di interesse paesaggistico, elementi della Rete Natura 2000, territorio del Parco Campo dei Fiori, con visuali rilevanti;

Non si rilevano particolari criticità in ordine agli altri aspetti normativi aggiornati, in quanto trattasi di previsioni puntuali di efficientamento urbanistico-edilizio, senza potenziali ricadute rilevanti, i cui effetti locali si ritengono trascurabili

- l'ambito di Variante S-3 è localizzato in fascia tampone, tuttavia in adiacenza alla core area principale nonché ad elementi della Rete Natura 2000. Tale restituzione a verde di



fatto concorre direttamente a efficientare detta core area, non più direttamente interessata da esternalità correlate alla precedente previsione di un parcheggio pubblico.

Complessivamente non si rilevano criticità rilevanti in termini di incidenza sulla rete ecologica, stante le prescrizioni individuate.

#### **7.11 Incidenza sulle aree agricole**

Si pone particolare risalto all'ambito di variante S-3: tale ambito risulta l'unico interferente con ambiti agricoli (fertili) di interesse provinciale cartografati. Lo stralcio della relativa previsione di parcheggio inespressa concorre a non ridurre un areale omogeneo e diffuso, localizzato ad ovest rispetto al tracciato della strada provinciale, di fatto limite morfologico al tessuto edificato esistente.

Si verifica inoltre che l'ambito di variante R-2 è localizzato in corrispondenza di un'area agricola nello stato di fatto (seminativo semplice), come individuata dal SIT di Regione Lombardia. Lo stralcio della relativa previsione edificatoria residenziale inespressa concorre a non ridurre un areale omogeneo e diffuso, localizzato a sud dell'abitato di Mondonico (veniva individuato quale ampliamento areale della stessa), a ridosso del tracciato della strada provinciale, di fatto limite morfologico al tessuto edificato esistente.

Si verifica infine che anche l'ambito di variante S-2 è localizzato in parte in corrispondenza di un'area agricola nello stato di fatto (seminativo semplice), come individuata dal SIT di Regione Lombardia. Lo stralcio della relativa previsione edificatoria inespressa (parcheggio) concorre a mantenere in stato di naturalità un'areale agricolo che, seppur non omogeneo, risulta in prossimità del lago di Ghirla, entro un settore territoriale rilevante dal punto di vista naturalistico e paesaggistico.

Non si individuano particolari rilevanze con riferimento agli altri ambiti di variante, e nel complesso si rileva che la previsione di Variante risulta migliorativa rispetto allo stato di fatto.

### **7.12 Incidenza sulle aree boschive**

Il PGT recepisce il piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana del Piambello, approvato in data 17 aprile 2023 con DGR XII/168.

Nessun ambito di variante risulta interferente con gli ambiti del PIF.

Si verifica tuttavia che la restituzione ad areale agro-boschivo dell'ambito S-2, limitrofo ad aree boschive, concorra al mantenimento delle stesse evitando criticità in ragione del carico antropico della precedente previsione urbanistica.

Nel complesso pertanto si rileva che la previsione di Variante risulta migliorativa rispetto allo stato di fatto.

### **7.13 Incidenza sul sistema della mobilità**

In relazione all'incidenza sul sistema della viabilità si ritiene che le previsioni di Variante riducano le esternalità attese. Infatti in primo luogo si verifica che la restituzione ad areale agro-boschivo dell'ambito S-2 precedentemente destinato a parcheggio pubblico, sito lungo l'asse viario della SP11 in loc. Ganna, concorra ad evitare criticità in ragione del traffico veicolare, specialmente in fase di manovra, relativamente alla precedente previsione urbanistica inespressa.

In secondo luogo si constata che la riduzione areale che complessivamente la variante opera (per un totale pari a -17.577 mq) concorra a ridimensionare pur marginalmente l'estensione della rete viaria correlata alle previsioni insediative.

In relazione all'ambito di Variante R-1 si verifica che lo stesso risulta in affaccio alla strada comunale via Volta, parallela all'asse viario della SP11, e dunque determinante in relazione allo scongiurare nuovi accessi diretti a detta provinciale.

#### **7.14 Incidenza sul consumo di suolo**

il Comune ha inteso procedere con la redazione di una Variante parziale di assestamento del Piano di Governo del Territorio, relativa al Piano delle Regole e Piano dei Servizi. Tra gli obiettivi citati si assumono anche l'attualizzare con puntuali aggiornamenti alcune limitate trasformazioni territoriali. Tuttavia in nessun caso si ricorre al bilancio ecologico, ovvero la Variante riconduce ad ambito agro-boschivo taluni settori territoriali senza alcun incremento in termini di consumo di suolo.

Pertanto non si ricorre nemmeno al bilancio ecologico del suolo ai sensi dell'art. 5 comma 5 della L.R. 31/2014 s.m.i., constatando tuttavia che la complessiva restituzione ad uso agro-boschivo di aree con precedente inespressa previsione pianificatoria è pari a -13.829 mq (ex ambiti a servizi) e - 3.748 mq (ex ambiti residenziali), per un totale pari a -17.577 mq.

Le tematiche relative al consumo di suolo e alla verifica delle relative soglie dimensionali attese vengono demandate a successiva Variante urbanistica di adeguamento del PGT al PTR/PTCP.

Nel complesso, data la riduzione attesa in termini di consumo di suolo, si ritiene che le previsioni di variante siano migliorative rispetto alle previsioni del PGT vigente.

#### **7.15 Coerenza geologica**

Gli ambiti oggetto di variante risultano coerenti con i dettami della componente geologica, con particolare riferimento alle classi di fattibilità geologica (per le quali si richiamano integralmente i dettami della normativa geologica comunale vigente) e dei vincoli.

### **7.16 Beneficio pubblico**

Il beneficio pubblico ravvisato si ritiene sia da individuare nell'efficientamento del sistema dei servizi, che a seguito della Variante prevede 97.557 mq di aree a servizi complessive, che comporterebbero una dotazione reale procapite pari a 39,70 mq/ab.

Tale dotazione, aggiornata a seguito delle reali necessità espresse dal territorio, concorre non solo al soddisfacimento della soglia quantitativa (fissato a 18 mq/ab) ma anche qualitativa.

In ultimo la riduzione attesa in termini di consumo di suolo, concorre a preservare areali agro-boschivi ritenuti meritevoli di salvaguardia (si cita l'ambito S-2, correlato alla presenza del lago di Ghirla e relativo percorso esistente).

### **7.17 Emissioni in atmosfera**

Si è constatato che entro il territorio comunale non si riscontrano valori anomali in termini di valori relativi ad inquinanti emessi in atmosfera. La variante attesa, che concorre alla riduzione del consumo di suolo e all'efficientamento del TUC, si ritiene che non preveda un aggravio complessivo in termini di emissioni in atmosfera.

### **7.18 Sensibilità e cultura ambientale**

Le previsioni di Variante sono localizzate in un contesto d'interesse paesaggistico diffuso, riducendo il consumo di suolo.

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

Si ricorda che secondo la Convenzione europea del Paesaggio (2000) Il paesaggio è il territorio (TUTTO) così come percepito dalle popolazioni che lo abitano, lo attraversano, lo trasformano (art.1). E' il patrimonio dei segni stratificati dalle azioni dell'uomo, dalla cultura e dalla storia che agiscono congiuntamente sugli elementi della natura. E' una risorsa di grande valore culturale e produttivo che è necessario tutelare per proteggere il territorio e la sua qualità. E' una risorsa del territorio che è possibile valorizzare per produrre nuovi valori e sviluppo sostenibile.

Per tale ragione si ritiene che la variante, operando una puntuale rivisitazione di talune previsioni insediative, che comportano una ricompattazione del TUC (ambito di variante R-1), una riduzione di consumo di suolo in affaccio sul territorio del Parco (R-2, S-3), una valorizzazione dei corsi d'acqua (R-3), una valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, talvolta sottoutilizzato (R-4), un riordino dei servizi esistenti (S-1), una riduzione di consumo di suolo in affaccio su elementi della rete ecologica regionale e limitrofo alla sponda del lago di Ghirla (S-2), ponga particolare attenzione al tema della sensibilità e cultura ambientale.

### **7.19 Carico antropico**

In relazione alle previsioni insediative della Variante si verifica che:

- L'ambito di Variante R-1 prevede un incremento pari a +7 abitanti teorici;
- L'ambito di Variante R-2 prevede un decremento pari a -3 abitanti teorici;
- L'ambito di Variante R-3 prevede un decremento pari a -9 abitanti teorici;
- L'ambito di Variante S-1, pur verificato che trattasi di una ripermimetrazione di area a servizi in relazione al reale stato di fatto dei luoghi, prevede in conseguenza un incremento pari a +2 abitanti teorici;

Nel complesso pertanto si attende un decremento insediativo pari a -3 abitanti teorici.



## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

---

Si specifica che la variante non propone una strategia generale atta a modificare le previsioni insediative complessive del PGT previgente: si demanda infatti la verifica generale degli abitanti alla variante di adeguamento al PTR -PTCP di futura redazione.

Nel futuro strumento urbanistico in adeguamento al PTR/PTCP si aspica a tal proposito non solo un dimensionamento di piano complessivo, ma anche una verifica circa la necessità di volumetria per nucleo familiare (oggi convenzionalmente considerata 1 abitante = 150 mc), anche quale opportunità di reale riscontro entro tale contesto territoriale.

In ogni caso il decremento, pur puntuale, in termini di abitanti teorici concorre al miglioramento rispetto alle previsioni in essere.

### **7.20 Rete idrica e sistema fognario**

Trattasi di variante puntuale che non concorre alla revisione degli obiettivi strategici di Piano, per i quali si demanda alla variante di adeguamento al PTR -PTCP di futura redazione. Tuttavia si prende atto che il decremento, pur puntuale, in termini di abitanti teorici concorre al miglioramento rispetto alle previsioni in essere a tema disponibilità idrica complessiva e sistema fognario.

## RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGETTABILITA' A V.A.S.

**7.21 Sintesi degli indicatori**

Nella matrice successiva sono sintetizzate le analisi sugli indicatori ambientali, rispetto lo scenario in atto.

*La valutazione seguente viene condotta secondo la matrice sotto riportata:*

<b>n.p.</b>	Non pertinente, in quanto la trasformazione non interferisce con la matrice considerata
<b>++</b>	impatto potenziale positivo
<b>+</b>	Impatto potenziale moderatamente positivo
<b>0</b>	Impatto potenziale irrilevante
<b>-</b>	Impatto potenziale lievemente negativo, da mitigare
<b>--</b>	impatto potenziale negativo, da mitigare e compensare

<b>Scenario progettuale atteso</b>	
<b>++</b>	7.1 Coerenza con i criteri previsionali del PTR
<b>++</b>	7.2 Compatibilità tra processi di urbanizzazione
<b>++</b>	7.3 Comparazione circa la qualità dei suoli
<b>++</b>	7.4 Alterazione dei valori paesaggistici
<b>++</b>	7.5 Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti sull'area
<b>0</b>	7.6 Natura transfrontaliera degli effetti
<b>+</b>	7.7 Rischi per la salute umana e per l'ambiente

RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

<b>+</b>	7.8	Entità ed estensione nello spazio degli effetti
<b>++</b>	7.9	Effetti su aree / paesaggi protetti
<b>++</b>	7.10	Incidenza sulla Rete Ecologica
<b>++</b>	7.11	Incidenza sulle aree agricole
<b>0</b>	7.12	Incidenza sulle aree boschive
<b>+</b>	7.13	Incidenza sul sistema della mobilità
<b>++</b>	7.14	Incidenza sul consumo di suolo
<b>+</b>	7.15	Coerenza geologica
<b>++</b>	7.16	Beneficio pubblico
<b>+</b>	7.17	Emissioni in atmosfera
<b>++</b>	7.18	Sensibilità e cultura ambientale
<b>+</b>	7.19	Carico antropico
<b>++</b>	7.20	Rete idrica e sistema fognario

N.B.: i valori espressi nella matrice non sono da assoggettare a sommatoria aritmetica al fine di determinare la sostenibilità ambientale dell'intervento

## **8 Proposta di non assoggettabilità alla procedura di VAS**

Il comune di Valganna (VA) è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente.

L'Amministrazione comunale ha rilevato la necessità di procedere ad una Variante del Piano di Governo del Territorio a "bilancio ecologico zero", relativa al Piano delle Regole e Piano dei Servizi, ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., che, come definita nell'atto di avvio del Procedimento (Deliberazione G.C. n. 48 del 20/11/2020).

La stessa è preordinata a rispondere a particolari puntuali esigenze urbanistiche sopravvenute nonché a modifiche e integrazioni normative anche in recepimento di disposizioni normative intervenute ovvero:

- Valorizzare la dotazione di aree pubbliche con alcune limitate e puntuali integrazioni e modifiche, utili a garantire le necessità del contesto locale espresse dal territorio, senza modifica degli obiettivi generali / strategie di Piano;
- Attualizzare con puntuali aggiornamenti alcune limitate trasformazioni territoriali di alcuni puntuali settori entro il tessuto urbano consolidato, garantendo il bilancio ecologico del suolo in termini di consumo di aree agricole, ai sensi dell'art. 5 comma 5 della L.R. 31/2014 s.m.i.;
- Individuare taluni puntuali errori materiali e correzioni agli atti;
- Recepire i dettami del redigendo regolamento edilizio (in relazione alle definizioni degli indici e parametri urbanistici) ai sensi della D.G.R. XI/695 del 24/10/2018 entro le N.T.A. del Piano;

Ai sensi e per gli effetti dei dettami normativi nel capitolo 5.9 della D.c.r. 13 marzo 2007 - n. VIII/351 *Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi* (articolo 4, comma 1, l.r. 11 marzo 2005, n. 12) e in coerenza con la Deliberazione di Giunta Regionale IX-3836 - 2012 e segnatamente con il relativo Allegato 1U “modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di Piani e Programmi (VAS) – variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi – punto 5 “Verifica di assoggettabilità alla DGR citata, è stato avviato il procedimento ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della proposta di variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Valganna, in quanto ricorrono le condizioni stabilite dal punto 4.6 della D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 e s.m.i ovvero “Per i Piani e Programmi che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori, come definiti con provvedimento dalla Giunta regionale, si procede alla verifica di esclusione secondo le modalità previste dal successivo punto 5.0, al fine di determinare se possono avere significativi effetti sull’ambiente.”

Secondo quanto previsto al punto 5.1 dell’Allegato 1 alla citata Deliberazione di Giunta Regionale, la verifica di assoggettabilità alla VAS avviene in coerenza con le indicazioni di cui all’articolo 12 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., ed in coerenza con le indicazioni di cui al punto 5.9 degli Indirizzi generali della citata D.c.r. 13 marzo 2007 - n. VIII/351.

Le novità introdotte dalla Legge n. 108 del 29 luglio 2021 e dalla Legge n. 233 del 29 dicembre 2021, in materia di VAS rendono ormai obsoleti alcuni aspetti della disciplina regionale: in particolare non risultano conformi alcuni punti dei modelli metodologici procedurali e organizzativi della VAS relativi a modalità e tempistiche delle fasi. Per tali aspetti si è fatto pertanto riferimento al D.Lgs 152/06 e s.m.i.

L’insieme delle previsioni di Variante è stato descritto nel cap. 2, e confrontato in funzione dei rapporti con il contesto territoriale sovra-locale (Cap. 3) e il contesto territoriale locale (Cap. 4-5-6).



RAPPORTO PRELIMINARE ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

In particolare nei capitoli 4, 5 e 6 sono stati rispettivamente indagati le potenziali emissioni in atmosfera, la componente geologica, e il tema del consumo di suolo.

Nel capitolo 7 sono stati analizzati gli indicatori ambientali maggiormente significativi riguardanti la procedura in oggetto, andando a sintetizzare in una matrice nel paragrafo “sintesi degli indicatori” gli effetti ambientali modellizzati dagli indicatori stessi. Dall’analisi condotta è emersa un giudizio di generale elevata sostenibilità ambientale della variante.

**Tutto ciò premesso, si ritengono ravvisabili le condizioni di non assoggettabilità alla procedura di VAS della variante urbanistica in oggetto, con obbligo di osservanza delle indicazioni di cui al presente documento.**

Varese, lì 20 dicembre 2023

**Dott. pianificatore Marco Meurat**

**Pianificazione Territoriale Urbanistica ed Ambientale**

Studio: Via Albani 97, 21100 Varese

tel: 3407146842

PEC marco.meurat@archiworldpec.it

Ordine Architetti di Varese n. 2716 del 02/03/2010

P.I. 03142490121



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marco Meurat", written over a horizontal line.