

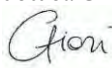
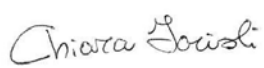
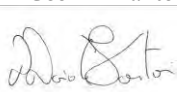


**Provincia di Varese
COMUNE DI CASORATE SEMPIONE**

RAPPORTO AMBIENTALE

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA VARIANTE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

SINTESI NON TECNICA

Num. Rif. Lavoro		24-018	N. copie consegnate	
	Data	Redatto (RT)	Revisionato (RA)	Approvato (RC)
rev00	10/04/2024 EMISSIONE	dott.sa Cristina Fiori 	Dott. Ing. C. Farioli 	dr. Geol. D. Fantoni 
rev01				
rev02				
Gruppo di lavoro				
Nome file		24-018_casorates_ra_snt.docx		

Idrogea
servizi S.r.l.

Idrogea Servizi srl Società di Ingegneria
Via C. Rovera, 26 - 21026 Gavirate (VA)
P.IVA : 02744990124
Tel. 0332 286650 - Fax 0332 234562
idrogea@idrogea.com - idrogea@pec.it
www.idrogea.com

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
1.1	Definizione dello schema metodologico	4
1.1.1	Schema metodologico	4
1.1.2	Soggetti del procedimento	6
2	VERIFICHE DI COERENZA ESTERNA	8
2.1.1	Pianificazione regionale	8
2.1.2	Pianificazione provinciale	10
3	VERIFICA DI COERENZA INTERNA	18
3.1	Obiettivi, linee di indirizzo e azioni di piano	18
4	SOSTENIBILITA' DI PIANO	23
4.1.1	Valutazione di sostenibilità degli obiettivi di piano	23
4.2	Valutazione degli effetti delle previsioni di piano	29
4.2.1	Modalità di valutazione	29
4.2.2	Effetti sulle componenti ambientali	31
4.2.2.1	Ambiti del documento di piano	31
4.2.2.2	Ambiti del piano delle regole	35
5	MONITORAGGIO	40
5.1	Indicatori di contesto	44
5.2	Indicatori di piano	45
6	CONCLUSIONI	46

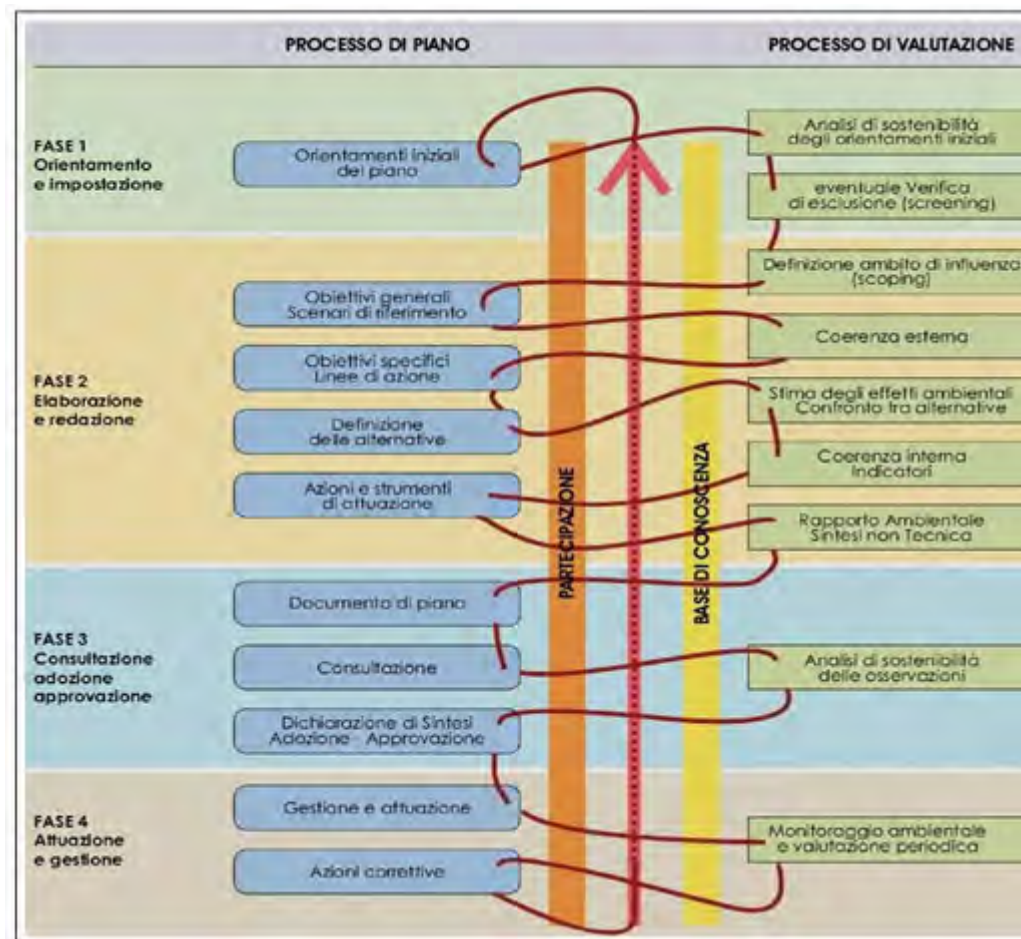
1 PREMESSA

Il presente documento si inserisce all'interno del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), redatto con lo scopo di illustrare la Sintesi delle analisi di valutazione della sostenibilità ambientale della proposta di Variante redatta dall'arch. Massimo Mastromarino, con la collaborazione di arch. Anna Manuela Brusa Pasquè e arch. Laura Meroni nel febbraio 2026.

Il presente documento è la Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale.

Si precisa che il Comune di Casorate Sempione è dotato di Piano del Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 20.01.2010, e successiva Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 31/10/2015.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in affiancamento al procedimento di redazione di variante al PGT rappresenta un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sulle tematiche ambientali delle azioni proposte (politiche, piani o iniziative nell'ambito di programmi nazionali, regionali e locali, ecc.) in modo che queste siano incluse e affrontate, alla pari delle considerazioni di ordine economico e sociale, fin dalle prime fasi (strategiche) del processo decisionale, come evidenziato nello schema seguente.



1.1 Definizione dello schema metodologico

1.1.1 Schema metodologico

Fase del P/P	Processo di P/P	Valutazione Ambientale VAS	Procedimento VAS variante del PGT di CASORATE SEMPIONE
Fase 0 Preparazione	P0 1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento P0 2 Incarico per la stesura del P/P P0 3 Esame proposte pervenute ed elaborazione del documento programmatico	A0 1 Incarico per la redazione del Rapporto Ambientale A0 2 Individuazione autorità competente per la VAS	Incarichi: Arch. Mastromarino, per variante al PGT. Idrogea Servizi per il supporto tecnico amministrativo al procedimento di VAS Avvio procedimento di variante del PGT Del. G. C. n. 62 del 18/05/2023 Avvio procedimento di VAS Del. G. C. n. 51 del 21/07/2022 e nuova nomina Autorità Procedente
Fase 1 Orientamento	P1 1 Orientamenti iniziali del P/P	A1 1 Integrazione della dimensione ambientale nel P/P	Redazione del documento di Scoping a cura di Idrogea Servizi
	P1 2 Definizione schema operativo P/P	A1 2 Definizione dello schema operativo per la VAS, e mappatura dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico coinvolto	Il territorio comunale è non interessato da siti Natura 2000 e pertanto la variante non andrà assoggettata a Valutazione di Incidenza
	P1 3 Identificazione dei dati e delle informazioni a disposizione dell'ente su territorio e ambiente	A1 3 Verifica della presenza di Siti Rete Natura 2000 (sic/zps)	
Conferenza di valutazione	avvio del confronto		1ª Conferenza di Valutazione 19/06/2024
Fase 2 Elaborazione e redazione	P2 1 Determinazione obiettivi generali	A2 1 Definizione dell'ambito di influenza (scoping), definizione della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale	Redazione del documento di variante del PGT a cura di arch. Massimo Mastromarino
	P2 2 Costruzione scenario di riferimento	A2 2 Analisi di coerenza esterna	Redazione del Rapporto Ambientale a cura di Idrogea Servizi
	P2 3 Definizione di obiettivi specifici, costruzione di alternative/scenari di sviluppo e definizione delle azioni da mettere in campo per attuarli	A2 3 Stima degli effetti ambientali attesi	
		A2 4 Valutazione delle alternative di piano	
		A2 5 Analisi di coerenza interna	
	P2 4 Proposta di P/P (con variante di piano)	A2 6 Progettazione del sistema di monitoraggio	
		A2 7 Studio di Incidenza delle scelte del piano sui siti di Rete Natura 2000 (se previsto)	
	deposito della proposta di P/P, del Rapporto Ambientale e dello Studio di Incidenza (se previsto)		

Fase del P/P	Processo di P/P	Valutazione Ambientale VAS	Procedimento VAS variante del PGT di CASORATE SEMPIONE
Conferenza di valutazione	valutazione della proposta di P/P (con variante di piano), e del Rapporto Ambientale		Seconda Conferenza di Valutazione 20/01/2026
	Valutazione di incidenza (se prevista): acquisito il parere obbligatorio e vincolante dell'autorità preposta		Espressione del parere di Incidenza a cura di Provincia di Varese
Decisione	PARERE MOTIVATO <i>predisposto dall'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità procedente</i>		Formulazione a cura di Autorità procedente e Autorità competente per la VAS
Fase 3 Adozione approvazione	3 1 ADOZIONE il Consiglio Comunale adotta: -P/P (con variante di piano) -Rapporto Ambientale -Dichiarazione di sintesi		Adozione variante con Del. C. C.
	3 2 DEPOSITO / PUBBLICAZIONE / INVIO ALLA PROVINCIA -deposito degli atti del P/P (variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole, Rapporto Ambientale, Dichiarazione di sintesi) nella segreteria comunale- ai sensi del comma 4 – art 13, l.r. 12/2005 -trasmissione in Provincia – ai sensi del comma 5 – art 13, l.r. 12/2005 -trasmissione ad ASL e ARPA – ai sensi del comma 6 – art 13, l.r. 12/2005		
	3 3 RACCOLTA OSSERVAZIONI – ai sensi comma 4 – art 13, l.r. 12/2005		
	3 4 Controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito di analisi di sostenibilità		
Verifica di compatibilità della Provincia	La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del P/P con il proprio piano territoriale di coordinamento entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente – ai sensi comma 5 – art 13, l.r. 12/2005		
	PARERE MOTIVATO FINALE <i>nel caso in cui siano presentate osservazioni</i>		Formulazione a cura di Autorità procedente e Autorità competente per la VAS
	3 5 APPROVAZIONE (ai sensi del comma 7 – art 13, l.r. 12/2005) il Consiglio Comunale: -decide sulle osservazioni apportando agli atti del PGT le modifiche conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni, predisponendo ed approvando la dichiarazione di sintesi finale -provvede all'adeguamento del P/P adottato, nel caso in cui la Provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale di coordinamento, o con i limiti di cui all'art 15, comma 5, ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo depositato nella segreteria comunale ed invio alla Provincia e alla Regione (ai sensi del comma 10, art 13, l.r. 12/2005); pubblicazione su web; pubblicazione dell'avviso dell'approvazione definitiva ALL'Albo pretorio e sul BURL (ai sensi del comma 11, art 13, l.r. 12/2005);		
Fase 4 Attuazione gestione	P4 1 Monitoraggio dell'attuazione P/P P4 2 Monitoraggio dell'andamento degli indicatori previsti P4 3 Attuazione di eventuali interventi correttivi		A4 1 Rapporti di monitoraggio e valutazione periodica

1.1.2 Soggetti del procedimento

I soggetti sono stati individuati con idonea Delibera di Giunta Comunale n. 81 del 08/11/2023 e nuova nomina Autorità Procedente con Delibera di Giunta Comunale n. 37 del 2/04/2026

Elenco dei soggetti coinvolti	
Definizioni	Soggetti
Proponente	Comune di Casorate Sempione
<u>Autorità procedente</u> Pubblica amministrazione (P.A.) che elabora lo strumento di pianificazione e ne attiva le procedure*	Arch. Chiara Mazzucchelli in qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici
<u>Autorità competente per la VAS</u> Autorità con compiti di tutela e valorizzazione ambientale **	arch. Elena Gadda del Settore Servizi Tecnici
<u>Estensore della Variante al Piano di Governo del Territorio</u> Soggetto incaricato dalla P.A. proponente di elaborare la documentazione tecnica di variante del PGT	Arch. Massimo Mastromarino
<u>Estensore del Rapporto Ambientale</u> Soggetto incaricato dalla P.A. per lo sviluppo del processo di VAS e per l'elaborazione del Rapporto Ambientale	Idrogea Servizi S.r.l. (dott.sa Cristina Fiori, dott. Biol. Barbara Raimondi, dott. Geol. Fantoni Davide)
<u>Soggetti competenti in materia ambientale</u> Strutture pubbliche competenti in materia ambientale e della salute per livello istituzionale	• A.R.P.A., A.T.S., Direzione Regionale per o Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia; Soprintendenza ai beni archeologici, Soprintendenza ai beni ambientali e paesaggistici; • Parco del Ticino; • Autorità aeroportuali: SEA – ENAC – ENAV; • Regione Lombardia, Provincia di Varese, • Soggetti gestori dei pubblici servizi;
<u>Enti territorialmente competenti</u> Enti territorialmente interessati a vario titolo ai potenziali effetti derivanti dalle scelte del PGT	• Regione Lombardia; • Provincia di Varese; • Autorità di A.T.O. - Ufficio d'Ambito
<u>Contesto transfrontaliero</u> Amministrazioni territorialmente confinanti	Gallarate – Arsago Seprio – Somma Lombardo – Cardano al Campo;

Elenco dei soggetti coinvolti	
Definizioni	Soggetti
<u>Pubblico</u> Singoli cittadini e associazioni di categoria e di settore	• Pubblico: • singoli cittadini da avvisarsi mediante l'affissione di apposito avviso; • associazioni, consorzi, società e gruppi da avvisarsi eventualmente mediante lettera; Ordini e collegi professionali provinciali

* individuata all'interno dell'ente tra coloro che hanno responsabilità nel procedimento di P/P , ai sensi della Dgr n. 9/761 del 10.11.2010 punto 3.1 ter

** "E' la pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato. L'autorità competente per la VAS è individuata all'interno dell'ente con atto formale dalla pubblica amministrazione. Essa deve possedere i seguenti requisiti: a) separazione rispetto all'autorità precedente; b) adeguato grado di autonomia; c) competenze in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile

2 VERIFICHE DI COERENZA ESTERNA

2.1.1 Pianificazione regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato definitivamente con la n. 1157 del 18 novembre 2025 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. Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) vigente è approvato con D.c.r. n. 951 del 19 gennaio 2010.

Il PTR è costituito dai seguenti documenti

Il **Documento di Piano** definisce la visione complessiva del nuovo PTR per lo sviluppo e la qualificazione territoriale della Lombardia, fondata su cinque pilastri:

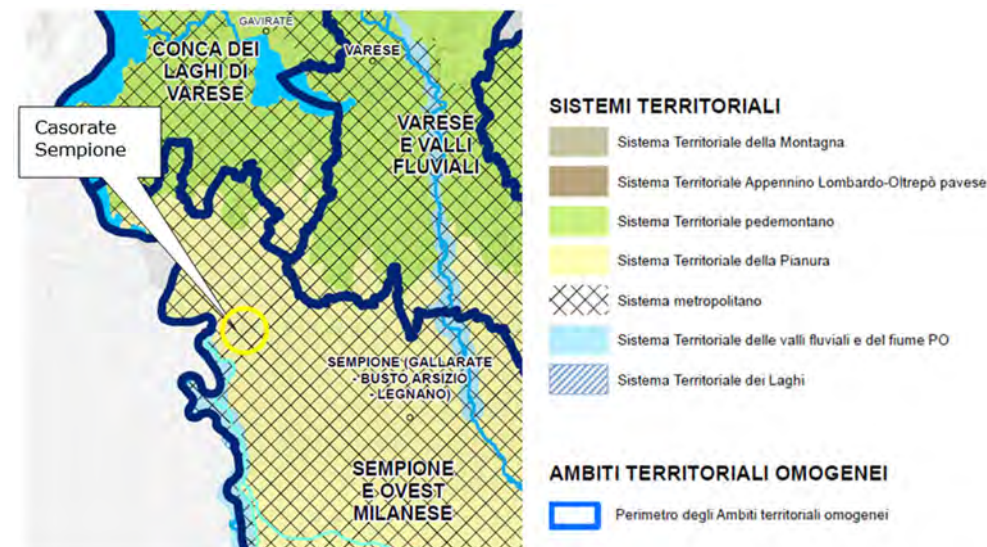
- o coesione e connessioni,
- o attrattività,
- o resilienza e governo integrato delle risorse,
- o consumo di suolo e rigenerazione, cultura e paesaggio.

I **Criteri e Indirizzi per la pianificazione** sono lo strumento operativo del PTR per supportare la redazione degli atti urbanistico-territoriali alle diverse scale e l'azione regionale.

L'inquadramento territoriale regionale pone il comune di Casorate Sempione nei seguenti ambiti.

- **ATO SEMPIONE E OVEST MILANESE**
- **Sistema Territoriale DELLA PIANURA - METROPOLITANO**

Gli **Strumenti Operativi** raccolgono i contenuti più applicativi del PTR. L'elenco dei Comuni tenuti alla trasmissione del PGT o sua variante in Regione (l.r.12/2005 art.13 comma 8) è illustrato in tale documento e il comune di Casorate Sempione non è tra questi comuni.



Di seguito si riporta uno schema grafico che **evidenzia la coerenza tra i diversi obiettivi di pianificazione comunali e il Piano Territoriale Regionale**. Non si evidenziano situazioni di criticità, ossia di conflitto tra obiettivi del PGT ed obiettivi regionali sovraordinati.

non significativo	
Pienamente coerente	
Parzialmente coerente	
Non coerente	

OBIETTIVI VARIANTE PGT	salvaguardia del territorio e tutela dell'ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;	protezione integrale delle aree di valore paesaggistico ambientale e degli elementi della rete ecologica;	contenimento e limitazione del consumo di suolo;	sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;	messa a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico esistenti o in previsione a seguito del manifestarsi di nuove esigenze;	promozione del patrimonio storico-culturale del paese anche attraverso l'incentivazione del turismo sostenibile e attraverso la previsione dei necessari servizi di uso pubblico o di interesse pubblico e generale;	recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato alla riqualificazione ambientale e al contenimento energetico;	valorizzazione delle attività esistenti, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali
OBIETTIVI GENERALI DEL PTR								
1. Rafforzare l'immagine di Regione Lombardia e farne conoscere il capitale territoriale e le eccellenze	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2. Sviluppare le reti materiali e immateriali: a. per la mobilità di merci, plurimodali e interconnesse alla scala internazionale b. per la mobilità di persone, metropolitane e interconnesse alla scala locale c. per l'informazione digitale e il superamento del digital divide per uno sviluppo equilibrato, connesso e coeso del territorio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Sostenere e rafforzare lo storico sistema policentrico regionale confermando il ruolo attrattivo di Milano ma valorizzando contestualmente il ruolo delle altre polarità (regionali, provinciali e sub-provinciali) al fine di consolidare rapporti sinergici tra reti di città e territori regionali come smart land	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
4. Valorizzare in forma integrata le vocazioni e le specificità dei territori, le loro risorse ambientali e paesaggistiche come capitale identitario della Lombardia	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Attrarre nuovi abitanti e contrastare il brain drain perseguendo la sostenibilità della crescita, con un utilizzo attento e responsabile delle risorse e promuovendo la qualità urbana								
6. Migliorare la qualità dei luoghi dell'abitare, anche garantendo l'accessibilità, l'efficienza e la sicurezza dei servizi								
7. Tutelare, promuovere e incrementare la biodiversità e i relativi habitat funzionali in un sistema di reti ecologiche interconnesse e polivalenti nei diversi contesti territoriali evitando prioritariamente la deframmentazione dell'esistente connettività ecologica								
8. Promuovere e sostenere i processi diffusi di rigenerazione per una maggiore sostenibilità e qualità urbana e territoriale migliorando le interconnessioni tra le sue diverse parti, tra centro e periferia e tra l'urbanizzato e la campagna								
9. Ridurre il consumo di suolo e preservare quantità e qualità del suolo agricolo e naturale								
10. Custodire i paesaggi e i beni culturali, quali elementi fondanti dell'identità lombarda e delle sue comunità, e promuoverne una fruizione diffusa (sviluppando un turismo culturale sostenibile nelle aree periferiche e rurali anche per contrastare il sovraffollamento dei grandi centri)								
11. Promuovere la pianificazione integrata del territorio, preservando un sistema ambientale di qualità, nei suoi elementi primari, ma anche nei suoi elementi residuali riconoscendo il valore e la potenzialità degli spazi aperti, delle reti ecologiche e della Rete verde ai fini del potenziamento dei servizi ecosistemici								
12. Favorire un nuovo <i>green deal</i> nei territori e nel sistema economico incrementando l'applicazione dell'economia circolare in tutti i settori attraverso l'innovazione e la ricerca, la conoscenza e la cultura di impresa e la sua concreta applicazione	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
13. Promuovere un modello di <i>governance</i> multiscalare e multidisciplinare che sappia integrare i diversi obiettivi, interessi, esigenze e risorse, valorizzando ed incentivando il partenariato pubblico - privato	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

2.1.2 Pianificazione provinciale

In attuazione della L.R. 1/2000, n. 1, la Provincia di Varese ha provveduto alla formazione dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) secondo i contenuti specifici definiti nelle "Linee generali di assetto del territorio lombardo" (DGR 7 aprile 2000, n. VI/49509, integrata dalla DGR 21 dicembre 2001, n. VI/7582). L'efficacia prescrittiva del PTCP di Varese è descritta all'art. 7 delle Norme di Attuazione. Per quanto concerne la pianificazione comunale, il PGT deve recepire diverse tematiche.

*Previsioni in materia di tutela dei **beni ambientali e paesaggistici** in attuazione dell'art. 77 della LR 12/2005.*

Il PTCP ha individuato degli indirizzi di pianificazione e non prescrizioni in materia di beni ambientali e paesaggistici. L'immagine seguente estratta dalla tavola PAE1 evidenzia i diversi elementi di pregio paesistico soggetti a tutela.

Il territorio comunale ricade **nell'ambito paesistico n. 4** di Gallarate.

Il PTCP segnala il nucleo storico di Casorate.



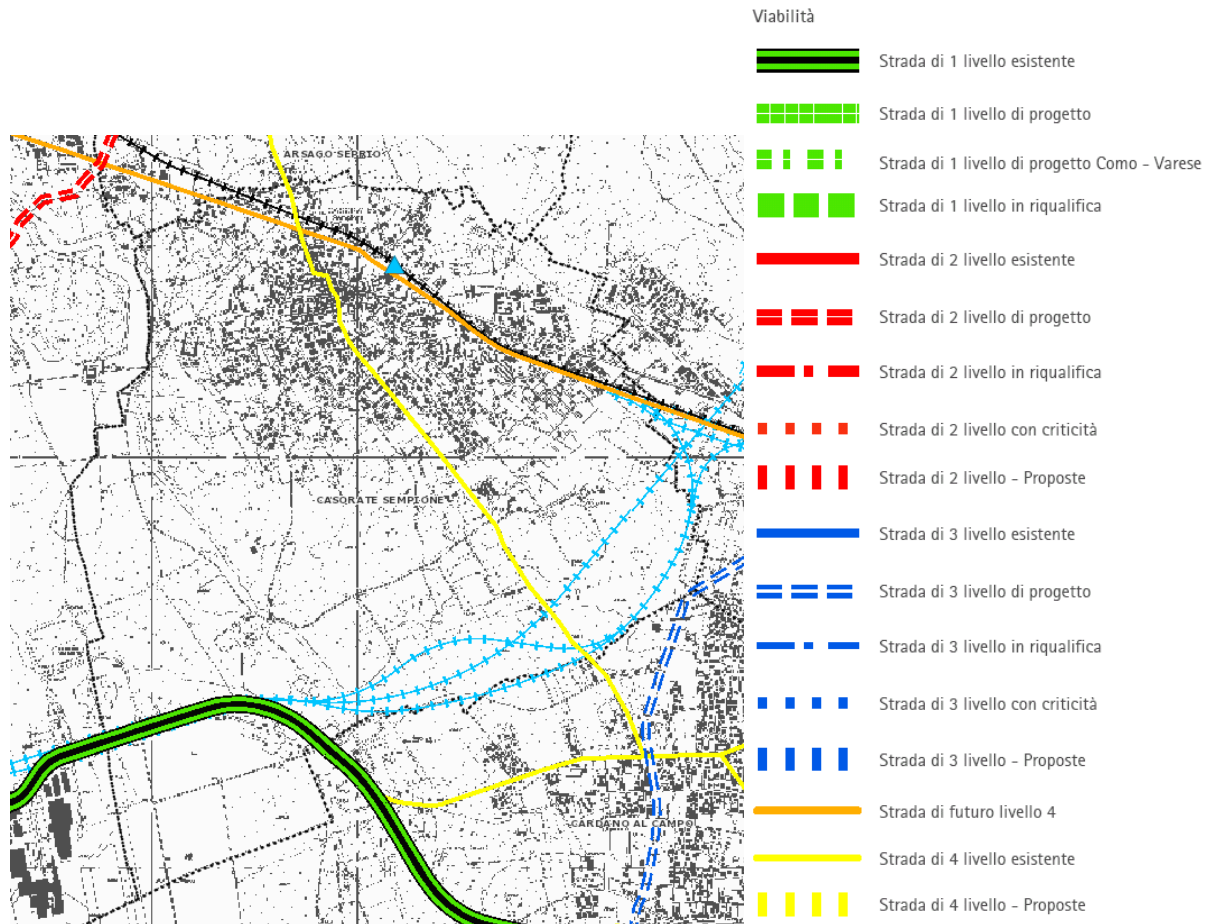
Indicazione e la localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità;

La figura seguente illustra la classificazione gerarchica della rete esistente, la localizzazione delle nuove infrastrutture se e i relativi vincoli, sia per la rete stradale che per quella ferroviaria.

La rete viabilistica del territorio comunale è piuttosto articolata ed è costituita dai seguenti tracciati:

- SS336 dell'Aeroporto della Malpensa a sud
- SS33 del Sempione a nord
- SP68 degli "Arsaghit"

Il territorio è interessato dalla linea ferroviaria FS Milano – Domodossola esistente, che corre parallela alla statale del Sempione e dalla relativa stazione "Casorate"; si segnala la linea ferroviaria di progetto che permetterà il collegamento T2 Malpensa – Sempione; i lavori per tale infrastruttura sono in corso.

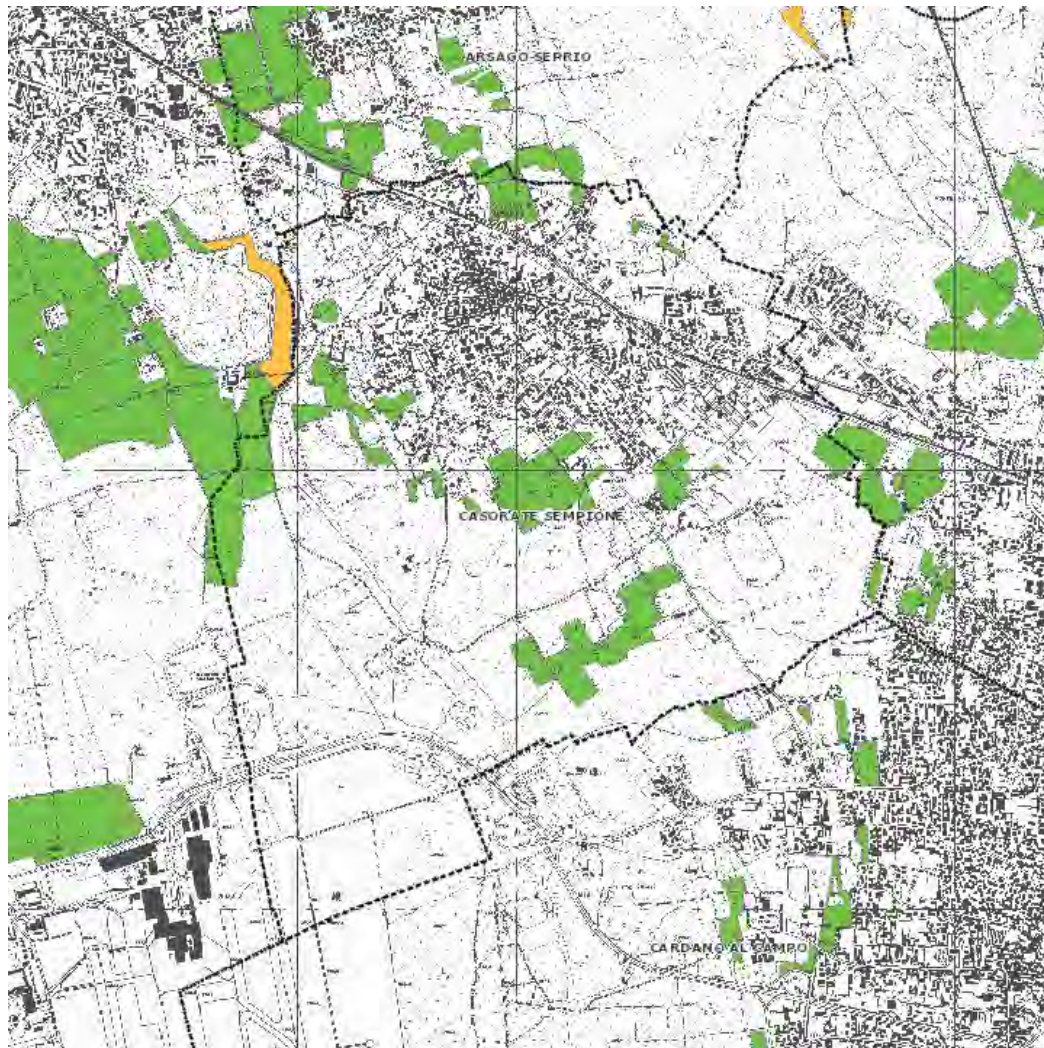
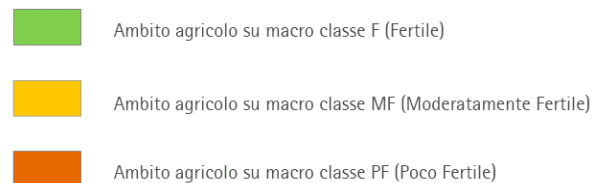


- Individuazione degli **ambiti agricoli** di cui all'art. 15, 4° co., della LR 12/2005, fino all'approvazione del PGT

Il PTCP individua gli ambiti agricoli e i criteri e le modalità per l'individuazione di tali aree a livello comunale.

L'immagine seguente illustra distribuzione degli ambiti agricoli strategici sul territorio comunale.

Ambiti agricoli

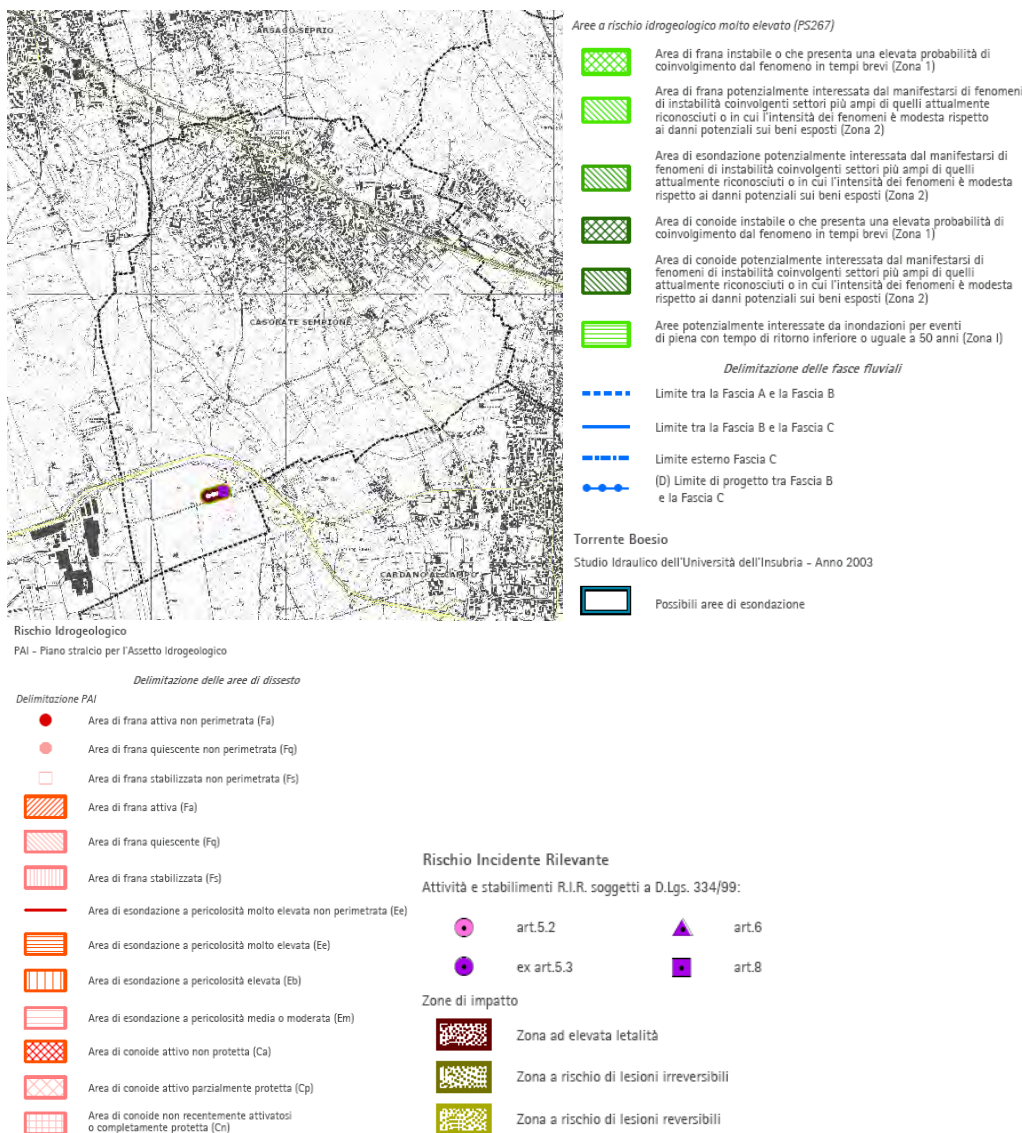


- **Indicazione delle aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico.**

Il PGT deve recepire a livello prescrittivo quanto emerge dallo studio geologico di supporto alla pianificazione, in particolare il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), le aree del rischio idrogeologico e idraulico, le aree a pericolosità alta per il rischio frane e studi di dettaglio, delimitazione delle fasce di rispetto fluviale e le misure per il contenimento e governo dei consumi idrici (PTUA).

Di seguito si riportano estratti delle cartografie tematiche redatte dal PTCP nell'ambito del rischio idrogeologico ed in particolare:

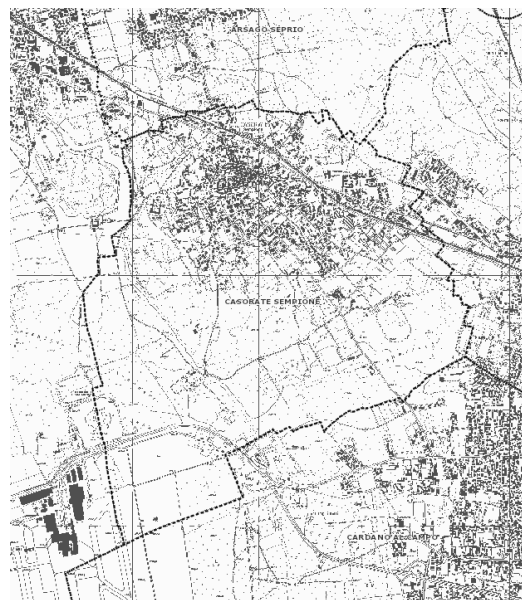
- RIS1-Carta del rischio, che illustra temi relativi al rischio idrogeologico (delimitazione delle aree di dissesto PAI, aree a rischio idrogeologico molto elevato PS267, fasce di esondazione fluviale) e temi connessi al rischio industriale connesso alla presenza di aziende RIR.



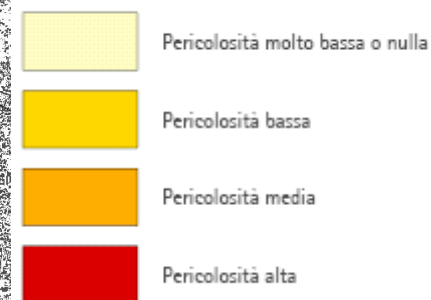
- RIS2-Carta censimento dei dissesti, che riprende gli elementi del data base Geolffi ed in particolare i dissesti a carattere lineare, profondo e superficiale.



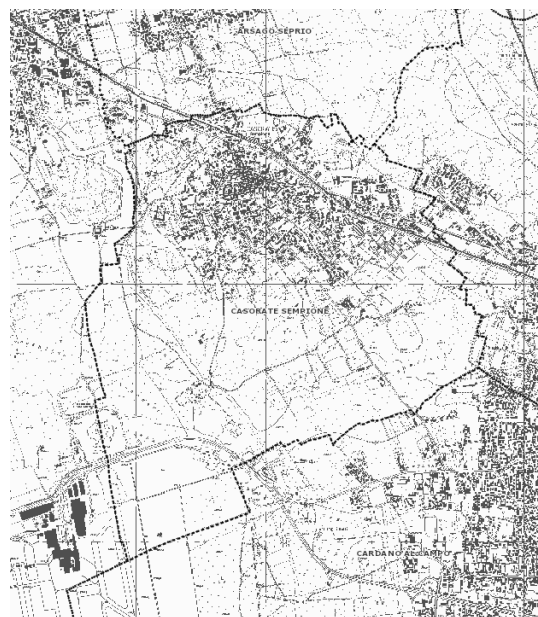
- RIS3-Carta della pericolosità frane, con esclusione di quelle di crollo, che individua sul territorio aree appartenenti a diverse classi di pericolosità da elevata a nulla.



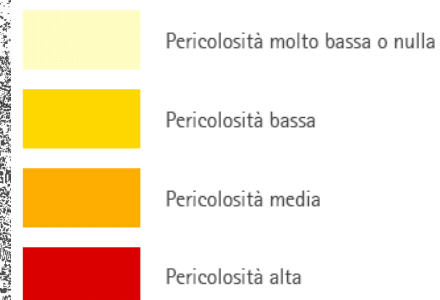
Pericolosità finale



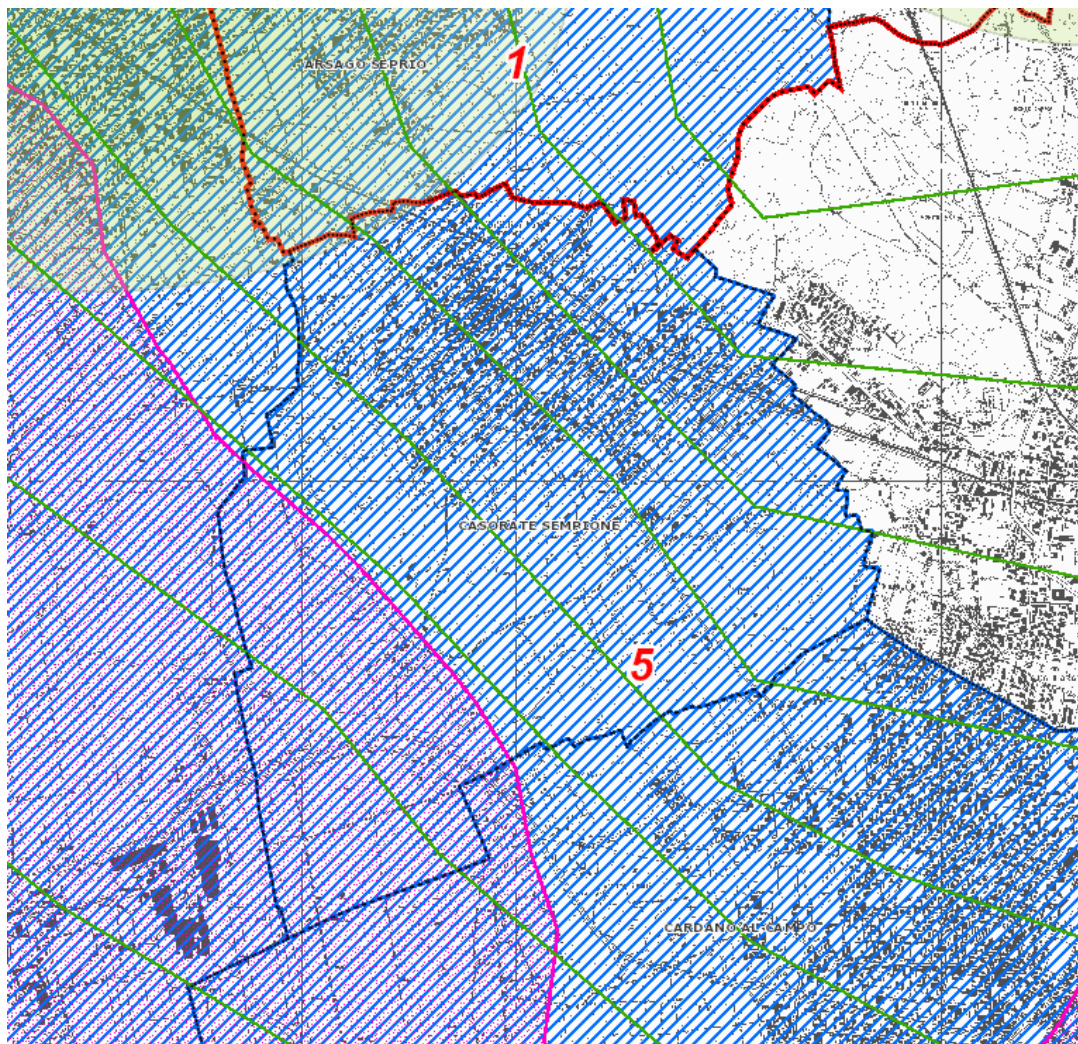
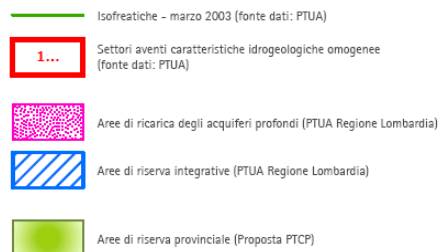
- RIS4-Carta della pericolosità frane di crollo, che riporta i medesimi elementi di crollo in roccia illustrati nella tavola RIS2.



Pericolosità frane di crollo



- RIS5-Carta di tutela della risorsa idrica, che riporta l'ubicazione delle aree strategiche nell'ambito della tutela delle acque idropotabili sotterranee.



Il confronto tra gli obiettivi viene riportato graficamente nella tabella seguente. Osservando la tabella possono essere fatte le seguenti osservazioni:

- tutti gli obiettivi condivisi sono coerenti con gli obiettivi strategici del PTCP, soprattutto relativamente ai temi paesaggio e agricoltura.
- alcuni temi sviluppati nelle strategie del PTCP non trovano riscontro nelle strategie condivise per una scala di pianificazione diversa (tema n. 7 attuazione e processi, che costituisce una fase temporale di attuazione degli obiettivi provinciali).

	non significativo
	pienamente coerente
	parzialmente coerente
	non coerente

OBIETTIVI VARIANTE PGT			salvaguardia del territorio e tutela dell'ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;	protezione integrale delle aree di valore paesaggistico ambientale e degli elementi della rete ecologica;	contenimento e limitazione del consumo di suolo;	sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;	messaggio a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico esistenti o in previsione a seguito dei manifestarsi di nuove esigenze;	promozione del patrimonio storico-culturale del paese anche attraverso l'incentivazione del turismo sostenibile e attraverso la previsione dei necessari servizi di uso pubblico o di interesse pubblico e generale;	recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato alla riqualificazione ambientale e al contenimento energetico;	valorizzazione delle attività esistenti, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali
OBIETTIVI GENERALI DEL PTCP										
PAESAGGIO	1.1	migliorare la qualità del paesaggio								
	1.2	realizzare la rete ecologica provinciale								
	1.3	governare le ricadute e le sinergie dei progetti infrastrutturali								
AGRICOLTURA	2.1	difendere il ruolo produttivo dell'agricoltura								
	2.2	promuovere il ruolo-paesistico ambientale dell'agricoltura								
	2.3	sviluppo della funzione plurima del bosco								
COMPETITIVITÀ	3.1	valorizzare le reti di sinergie produttive ed imprenditoriali								
	3.2	migliorare il sistema logistico e prevedere efficaci interventi infrastrutturali								
	3.3	valorizzare ed implementare il sistema della ricerca finalizzandolo al trasferimento tecnologico								
	3.4	migliorare l'attrattività territoriale								
SISTEMI SPECIALIZZATI	4.1	promuovere la mobilità sostenibile								
	4.2	costruire un quadro di riferimento del sistema dei servizi sovra comunali								
	4.3	sviluppare l'integrazione territoriale delle attività commerciali								
	4.4	promuovere l'identità culturale								
MALPENSA	5.1	consolidare il ruolo dell'infrastruttura aeroportuale								
	5.2	garantire la sostenibilità ambientale								
	5.3	definire i livelli e le esigenze d'integrazione tra reti lunghe e brevi								
	5.4	orientare l'indotto di Malpensa verso nuove opportunità di sviluppo								
RISCHIO	6.1	ridurre il rischio idrogeologico								
	6.2	ridurre il rischio industriale								
	6.3	ridurre l'inquinamento e il consumo di energia								

3 VERIFICA DI COERENZA INTERNA

3.1 Obiettivi, linee di indirizzo e azioni di piano

Gli obiettivi e le strategie della Variante Generale al PGT sono stati formalizzati dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale n. 62 del 18-05-2023.

Le strategie enunciate a suo tempo, nella redazione del PGT vigente, miravano a limitare l'espansione delle aree edificate, a non compromettere gli spazi verdi residui, mantenendo i corridoi ecologici, a valorizzare e riqualificare gli ambiti edificati esistenti.

La variante generale prende le mosse da queste strategie, applicandone i medesimi criteri e declinandoli in riferimento agli obiettivi tematici del PTR (Piano Territoriale Regionale) e del PPR (Piano Paesistico Regionale), come qui di seguito argomentato, introducendo quale ulteriore strumento, funzionale alla definizione del consumo di suolo, la sua verifica non solo in termini quantitativi, ma anche qualitativi, finalizzata al contenimento del consumo di suolo stesso, in conformità con i criteri del PTR.

La cornice di senso sottesa alla Variante Generale è data dagli obiettivi formulati dalla Giunta Comunale che possono essere così sintetizzati:

- salvaguardia del territorio e tutela dell'ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;
- protezione integrale delle aree di valore paesaggistico ambientale e degli elementi della rete ecologica;
- contenimento e limitazione del consumo di suolo;
- sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- messa a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico esistenti o in previsione a seguito del manifestarsi di nuove esigenze;
- promozione del patrimonio storico-culturale del paese anche attraverso l'incentivazione del turismo sostenibile e attraverso la previsione dei necessari servizi di uso pubblico o di interesse pubblico e generale;

- recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato alla riqualificazione ambientale e al contenimento energetico;
- valorizzazione delle attività esistenti, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali

L'attuazione di tali obiettivi deve avvenire nel rispetto di criteri volti alla salvaguardia del sistema agricolo e alla valorizzazione ambientale del territorio non edificato.

Come già specificato nella fase di ascolto di costruzione del piano si è convenuto che la sostenibilità ambientale, sarà definita attraverso il processo di valutazione ambientale;

Si indicano di conseguenza i seguenti indirizzi operativi:

- limitare la frammentazione del territorio rurale connessa a trasformazioni insediative e infrastrutturali;
- salvaguardare gli elementi tradizionali del paesaggio aperto (manufatti, filari, rogge, orditure tradizionali) connessi alle locali pratiche agricole;
- 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;
- promuovere la realizzazione di superfici permeabili per migliorare la capacità di assorbimento delle acque meteoriche, incentivando anche interventi di de-impermeabilizzazione delle aree già urbanizzate;
- tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche).

Inoltre, alla luce di una aggiornata nozione di paesaggio, derivata dalla Convenzione Europea del paesaggio e dall'art. 131 del D.lgs. 42/2004, gli elementi su cui il piano intende porre attenzione sono:

- i parchi afferenti a ville posti nelle aree esterne all'abitato, che, come il patrimonio naturale agricolo e boschivo, il Piano intende tutelare; tali presenze costituiscono elementi di particolare pregio paesistico sia per le caratteristiche morfologiche e naturalistiche intrinseche, sia per gli aspetti culturali e storici;
- le aree boscate, privilegiando e consolidando gli aggregati autoctoni esistenti, evitando l'uso di essenze alloctone e conservando la funzionalità dei sentieri boschivi esistenti;
- la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
- il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento anche attraverso norme volte a disincentivare gli interventi di nuova costruzione rispetto a quelli di recupero ed a individuare le funzioni ammissibili nel patrimonio edilizio esistente, in ragione delle caratteristiche degli immobili stessi;
- con riferimento all'ambito territoriale del Parco San Giorgio, tenuto conto che l'edificio è di buona valenza architettonica ma in condizioni vetuste e solo parzialmente utilizzato ed è ubicato in un'area boschiva di notevole valore ambientale, obiettivo del piano è mantenere valore ed identità a questa porzione di territorio comunale attraverso il mantenimento, la pulizia e la riqualificazione del patrimonio boschivo esistente; intervenire sull'edificio con interventi di riqualificazione e riuso funzionale, nel rispetto degli elementi formali originali;
- il contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del

sistema insediativo indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;

Dal punto di vista ambientale le principali strategie di tutela della rete ecologica sono:

- la conservazione e la valorizzazione dei collegamenti tra le diverse aree di rilevante interesse ambientale-paesistico attraverso i corridoi ecologici, intesi come passaggi faunistici tra le diverse aree naturali;
- la limitazione degli interventi di urbanizzazione (abitazioni, recinzioni, ecc.) nelle core-area e nei corridoi ecologici, rimuovendo o bypassando elementi di interferenza (ad esempio posando passaggi faunistici, sostituendo le recinzioni utilizzando quelle a maglia larga, ecc.);
- il coordinamento della rete verde comunale con il territorio rurale, assegnando specifica funzione ecologica e di connettività a corsi d'acqua, zone umide, macchie boscate ed elementi vegetazionali lineari;
- la salvaguardia dei 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;
- l'individuazione e valorizzazione della sentieristica, con definizione di indirizzi e di norme finalizzati al mantenimento, la cura e la pulizia dei percorsi naturalistici e delle piste ciclopedonali;
- l'indicazione delle azioni di mitigazione delle infrastrutture della viabilità.

Il piano assume i seguenti criteri volti alla rigenerazione urbana e alla valorizzazione del patrimonio edilizio:

- con riferimento alla primaria esigenza dell’abitazione e la compatibilità con le esigenze di tutela del territorio, il piano mirerà al completamento dei lotti interclusi, mantenendo pressochè inalterato il perimetro del tessuto urbano consolidato esistente;
- attraverso l’introduzione di norme incentivanti, il piano persegue il riuso del patrimonio edilizio esistente, garantendone, allo stesso tempo, la preservazione in termini di identificazione e tutela degli elementi caratteristici della storia e della cultura materiale che caratterizzano l’ambiente costruito per accogliere parte del fabbisogno insediativo che altrimenti si localizzerebbe su suolo libero;
- promuovere il riutilizzo o la demolizione degli immobili dismessi e/o la rimozione delle opere edilizie valutate come incongrue, che possono costituire elementi di degrado, disciplinando con attenzione la riqualificazione e la permeabilizzazione dei suoli recuperati;
- recepire i più recenti orientamenti normativi in materia edilizia (legittimo affidamento, trattamento dei manufatti ante 1967, dispositivi introdotti dal decreto “salva casa”, onerosità legata al carico insediativo, limitazione dell’indifferenza funzionale);
- gli ambiti di trasformazione o di completamento posti in aree già urbanizzate o prossime al tessuto consolidato, interessati da processi di attuazione in itinere, verranno per la maggior parte confermati con l’introduzione di semplificazioni procedurali.

Infine, si definiscono i seguenti criteri per favorire la compatibilità delle attività primarie, secondarie e terziarie con l’ambiente urbano, in vista di un miglior sviluppo del sistema socio-economico nel rispetto della sostenibilità economica, intesa come esito di una serie di interventi volti a favorire il mantenimento delle attività produttive e commerciali,

oltreché ad accogliere nuove esigenze dettate dal contesto infrastrutturale ed aeroportuale:

- dal punto di vista dello sviluppo economico, ed in particolare in risposta alle esigenze espresse dagli operatori locali, in fase di presentazione delle istanze, si persegue l’obiettivo di favorire la concentrazione degli insediamenti produttivi, confermando gli ambiti di trasformazione o di riqualificazione in adiacenza ad aree già impegnate dalle attività economiche. A tal fine si promuove l’integrazione del sistema produttivo, commerciale, terziario e dei servizi con il tessuto sociale, agevolando l’introduzione delle varie funzioni nello stesso tessuto consolidato, così da favorire le variabili del mercato attuale che, come è noto, è in continua evoluzione soprattutto nell’ambito territoriale di Malpensa.
- valorizzare e sostenere le attività equestri presenti sul territorio comunale. Questo patrimonio, riconosciuto a livello internazionale, è una delle ricchezze di Casorate Sempione che il piano affronta attraverso opportunità di riqualificazione, ampliamento e/o idonei collegamenti. Obiettivo dello strumento urbanistico è quello di prevedere norme specifiche che mirino al raggiungimento di tali risultati.

Altri criteri che il Piano introdurrà attraverso la definizione delle proprie norme riguarderanno:

- l’ammissione nelle zone centrali del paese di esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi ed attività artigianali di servizio, individuando incentivi per la qualità dell’offerta;
- la promozione e la riconversione delle aree dimesse con altre funzioni compatibili con la residenza;
- l’ammissione di funzioni terziarie nei vari ambiti sia di tessuto consolidato, sia di trasformazione sia di riqualificazione, di modo che possano così interagire con il sistema produttivo economico e dei servizi consentendo

comunque la diffusa e generica destinazione d'uso di attività di tipo terziario o commerciale limitato agli esercizi di vicinato, nel rispetto delle indicazioni di natura urbanistica contenute nelle disposizioni attuative in tema di commercio, emanate da Regione Lombardia;

In tema di Servizi la variante, muovendo da un'idea di città pubblica attenta, come già detto alla sostenibilità sociale, intesa come la capacità di mantenere una qualità dell'abitare in grado di soddisfare le esigenze dei cittadini, in termini di servizi e di prestazioni urbane, e di attrarre la domanda di residenzialità anche sovracomunale, intende:

- favorire lo sviluppo ed il miglioramento dei servizi essenziali, garantendone una corretta distribuzione nel territorio;

- prevedere nuove aree pubbliche per la sosta in zone strategiche del tessuto urbanizzato soprattutto nel centro storico;
- prevedere il ricorso a particolari dispositivi compensativi al fine di evitare di acquisire direttamente aree da destinare a servizi;
- continuare con il potenziamento del sistema della mobilità pedonale completando la creazione di nuove connessioni ciclabili.

Nella tabella seguente si illustra schematicamente la coerenza interna del piano. La tabella, infatti, evidenzia come le diverse **strategie trovano attuazione in una o più azioni e come le diverse azioni perseguano gli obiettivi del piano.**

Azione non pertinente con l'obiettivo di pianificazione	
Azione pienamente corente con l'obiettivo di pianificazione	
Azione parzialmente coerente con l'obiettivo di pianificazione	
Azione non coerente con l'obiettivo di pianificazione	

OBIETTIVI VARIANTE PGT	salvaguardia del territorio e tutela dell'ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;	protezione integrale delle aree di valore paesaggistico ambientale e degli elementi della rete ecologica;	contenimento e limitazione del consumo di suolo;	sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;	messa a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico esistenti o in previsione a seguito del manifestarsi di nuove esigenze;	promozione del patrimonio storico-culturale del paese anche attraverso l'incentivazione del turismo sostenibile e attraverso la previsione dei necessari servizi di uso pubblico o di interesse pubblico e generale;	recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato alla riqualificazione ambientale e al contenimento energetico;	valorizzazione delle attività esistenti, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali
AZIONI DEL PGT								
AMBITI DI TRASFORMAZIONE								
AT.1 - via Il Giugno Destinazione attività economiche								
AT.2 - via F.lli Bandiera Destinazione residenziale								
AT.3.1 - via Medaglie D'oro Destinazione residenziale								
AT.3.2 - via Medaglie D'oro Destinazione attività economiche								
AT.3.3 - via Medaglie D'oro Destinazione attività economiche anche M.S.V.								
AT.4 - via medaglie d'oro Destinazione attività economiche								
AT.5 - via medaglie d'oro Destinazione attività economiche								
AT.6 - via Toti - Macallè- via Battisti C. Destinazione residenziale								
AMBITI DI RIGENERAZIONE								
AR.1 Area dismessa di via C. Battisti Residenziale								
AR.2 Area dismessa di via Macallè Residenziale								
AR.3 Area dismessa di via Milano Servizi pubblici, verde e parcheggi								
AR.4 Area oratorio ed ex cinema Attività economiche								
AMBITI DI COMPLETAMENTO								
AC.1 ex APR7 Destinazione attività economiche								
AC.2 nuova previsione Destinazione turistico-ricettiva (ambito già parzialmente edificato)								
AC.3 ex APR28 Destinazione attività economiche								
AC.4 ex APR37a Destinazione residenziale-turistico-ricettiva								
AC.5 ex APR39 Destinazione residenziale								
AC.6 nuova previsione Destinazione attività economiche								
AC.7 nuova previsione Destinazione attività economiche								
AC.8 nuova previsione Destinazione servizi (ambito già edificato)								

4 SOSTENIBILITA' DI PIANO

4.1.1 Valutazione di sostenibilità degli obiettivi di piano

Segue una tabella di raffronto tra gli obiettivi di pianificazione della variante di Piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti. Osservando il raffronto emerge che gli obiettivi di pianificazione proposti **perseguono l'obiettivo generale di sostenibilità ambientale delle previsioni** declinate secondo i criteri di sostenibilità. Le analisi di dettaglio delle azioni relative alle previsioni insediative di piano sono illustrate nel paragrafo seguente che analizza gli effetti di tali previsioni sui diversi settori ambientali analizzati.

Tema	OBIETTIVI VARIANTE PGT	OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'	salvaguardia del territorio e tutela dell' ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;	protezione integrale delle aree di valore paesaggistico ambientale e degli elementi della rete ecologica;	contenimento e limitazione del consumo di suolo;	sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;	messa a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico esistenti o in previsione a seguito del manifestarsi di nuove esigenze;	promozione del patrimonio storico-culturale del paese anche attraverso l' incentivazione del turismo sostenibile e attraverso la previsione dei necessari servizi di uso pubblico o di interesse pubblico e generale;	recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato alla riqualificazione ambientale e al contenimento energetico;	valorizzazione delle attività esistenti, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali
Consumo di suolo e assetto insediativo	Contenere il consumo di suolo e orientare le trasformazioni prioritariamente verso il riuso, la rigenerazione e la riqualificazione del tessuto urbano esistente, limitando l'espansione insediativa in aree libere o agricole.									
Rigenerazione urbana	Promuovere il recupero delle aree dismesse, sottoutilizzate o incongrue, favorendo interventi di riuso compatibili con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico locale.									

Tema	OBIETTIVI VARIANTE PGT	salvaguardia del territorio e tutela dell' ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;	protezione integrale delle aree di valore paesaggistico ambientale e degli elementi della rete ecologica;	contenimento e limitazione del consumo di suolo;	sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;	messa a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico esistenti o in previsione a seguito del manifestarsi di nuove esigenze;	promozione del patrimonio storico-culturale del paese anche attraverso l' incentivazione del turismo sostenibile e attraverso la previsione dei necessari servizi di uso pubblico o di interesse pubblico e generale;	recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato alla riqualificazione ambientale e al contenimento energetico;	valorizzazione delle attività esistenti, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali
	OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'								
Mobilità e accessibilità sostenibile	Migliorare l'accessibilità locale e sovralocale privilegiando forme di mobilità sostenibile, intermodalità e connessioni efficienti con l'asse del Sempione, i poli urbani e il sistema aeroportuale di Malpensa, riducendo la dipendenza dall'auto privata.								
Qualità dell'aria	Ridurre l'esposizione della popolazione ai fattori di pressione atmosferica e contribuire al miglioramento della qualità dell'aria attraverso una migliore organizzazione insediativa, la mobilità sostenibile e la riduzione delle emissioni climalteranti e inquinanti.								
Adattamento climatico	Integrare nelle scelte di piano misure di adattamento ai cambiamenti climatici, finalizzate a ridurre la vulnerabilità del territorio urbanizzato e a rafforzarne la resilienza rispetto a ondate di calore, eventi meteorici intensi e stress ambientali.								

Tema	OBIETTIVI VARIANTE PGT OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'	salvaguardia del territorio e tutela dell' ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;	protezione integrale delle aree di valore paesaggistico ambientale e degli elementi della rete ecologica;	contenimento e limitazione del consumo di suolo;	sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;	messa a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico esistenti o in previsione a seguito del manifestarsi die nuove esigenze;	promozione del patrimonio storico-culturale del paese anche attraverso l' incentivazione del turismo sostenibile e attraverso la previsione dei necessari servizi di uso pubblico o di interesse pubblico e generale;	recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato alla riqualificazione ambientale e al contenimento energetico;	valorizzazione delle attività esistenti, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali
Acque meteoriche e invarianza idraulica	Promuovere la gestione sostenibile delle acque meteoriche, ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli e favorire soluzioni diffuse di drenaggio urbano sostenibile, laminazione e infiltrazione compatibili con le caratteristiche locali.								
Risorsa idrica	Tutelare la qualità delle acque superficiali e sotterranee e orientare le trasformazioni urbanistiche in modo da minimizzare i carichi inquinanti e le pressioni sulla risorsa idrica.								
Rete ecologica e biodiversità	Salvaguardare e rafforzare la rete ecologica comunale e sovracomunale, riducendo la frammentazione degli habitat e tutelando i varchi di connessione ecologica tra ambiti naturali, agricoli e boscati.								
Sistema rurale e periurbano	Valorizzare il territorio agricolo e periurbano come componente strutturale del paesaggio e come supporto ai servizi ecosistemici, contenendo la dispersione								

Tema	OBIETTIVI VARIANTE PGT	salvaguardia del territorio e tutela dell' ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;	protezione integrale delle aree di valore paesaggistico ambientale e degli elementi della rete ecologica;	contenimento e limitazione del consumo di suolo;	sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;	messa a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico esistenti o in previsione a seguito del manifestarsi die nuove esigenze;	promozione del patrimonio storico-culturale del paese anche attraverso l' incentivazione del turismo sostenibile e attraverso la previsione dei necessari servizi di uso pubblico o di interesse pubblico e generale;	recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato alla riqualificazione ambientale e al contenimento energetico;	valorizzazione delle attività esistenti, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali
	OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'								
	insediativa e preservando la continuità degli spazi aperti.								
Paesaggio	Tutelare e qualificare il paesaggio locale, con particolare attenzione ai margini urbani, alla percezione della fascia collinare, alle visuali aperte e al rapporto tra insediamenti, infrastrutture e spazi liberi.								
Qualità urbana e benessere	Migliorare la qualità urbana e ambientale degli insediamenti, incrementando la dotazione e l'accessibilità di spazi pubblici, verde urbano e servizi, anche in funzione del benessere e della salute della popolazione.								
Infrastrutture verdi	Potenziare la struttura verde urbana e territoriale come infrastruttura multifunzionale, con funzione ecologica, climatica, paesaggistica, fruitiva e di mitigazione degli impatti insediativi e infrastrutturali.								

Tema	OBIETTIVI VARIANTE PGT OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'	salvaguardia del territorio e tutela dell' ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;	protezione integrale delle aree di valore paesaggistico ambientale e degli elementi della rete ecologica;	contenimento e limitazione del consumo di suolo;	sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;	messa a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico esistenti o in previsione a seguito del manifestarsi die nuove esigenze;	promozione del patrimonio storico-culturale del paese anche attraverso l' incentivazione del turismo sostenibile e attraverso la previsione dei necessari servizi di uso pubblico o di interesse pubblico e generale;	recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato alla riqualificazione ambientale e al contenimento energetico;	valorizzazione delle attività esistenti, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali
Localizzazione delle trasformazioni	Localizzare le nuove funzioni e gli interventi di maggiore attrattività in aree già accessibili e infrastrutturate, evitando ulteriore dispersione e minimizzando gli impatti ambientali e paesaggistici.								
Matrici ambientali	Assicurare che le scelte di trasformazione siano coerenti con lo stato delle matrici ambientali, con particolare attenzione a suolo, sottosuolo, acque sotterranee e compatibilità degli usi previsti.								
Resilienza territoriale sovracomunale	Coordinare le scelte comunali con il contesto territoriale più ampio dell'asse del Sempione e del sistema Malpensa, valutando gli effetti cumulativi delle trasformazioni e promuovendo assetti più equilibrati e resilienti.								
Salute umana e qualità ambientale	Ridurre l'esposizione della popolazione ai fattori di rischio ambientale e migliorare la qualità degli ambienti di vita, con particolare attenzione alla qualità dell'aria, al radon negli ambienti confinati, all'inquinamento acustico e al								

Tema	OBIETTIVI VARIANTE PGT	salvaguardia del territorio e tutela dell' ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;	protezione integrale delle aree di valore paesaggistico ambientale e degli elementi della rete ecologica;	contenimento e limitazione del consumo di suolo;	sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;	messa a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico esistenti o in previsione a seguito del manifestarsi die nuove esigenze;	promozione del patrimonio storico-culturale del paese anche attraverso l' incentivazione del turismo sostenibile e attraverso la previsione dei necessari servizi di uso pubblico o di interesse pubblico e generale;	recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato alla riqualificazione ambientale e al contenimento energetico;	valorizzazione delle attività esistenti, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali
OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'	contenimento dell'inquinamento luminoso.								

Obiettivo non pertinente con il criterio di sostenibilità	
Obiettivo pienamente corente con il criterio di sostenibilità	
Obiettivo parzialmente corente con il criterio di sostenibilità	
Obiettivo non corente con il criterio di sostenibilità	

4.2 Valutazione degli effetti delle previsioni di piano

4.2.1 Modalità di valutazione

Nel presente paragrafo viene condotta una valutazione degli effetti ambientali sulle diverse componenti ambientali analizzate:

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

L'analisi delle diverse componenti ambientali viene approfondita su ciascuno degli ambiti di trasformazioni e completamento proposti dalla Variante attraverso un giudizio sintetico riportato verrà espresso secondo la seguente legenda e tiene conto di diversi elementi descritti.

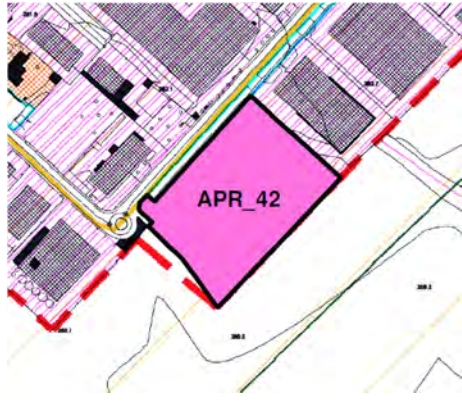
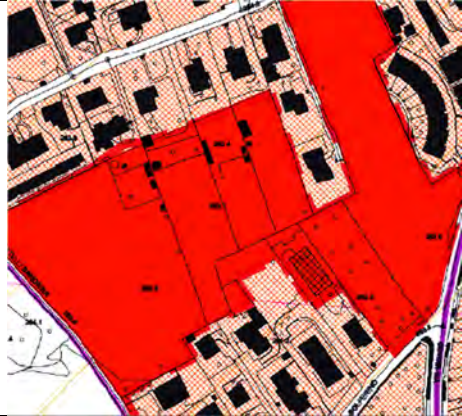
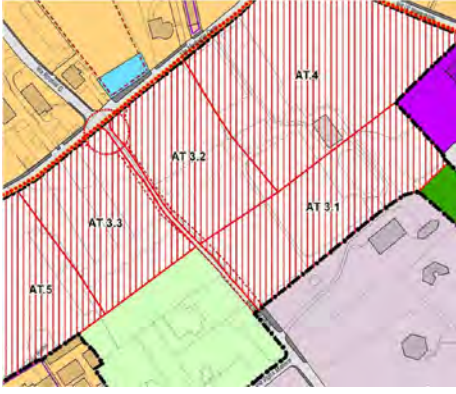
LEGENDA DI VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI			
Effetto nullo o non significativo		Effetto locale	L
Effetto nullo o non significativo se mitigato		Effetto comunale	C
Effetto negativo lieve		Effetto sovracomunale	SC
Effetto negativo rilevante		Effetto provinciale / regionale	P/R
Effetto positivo lieve		Effetto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

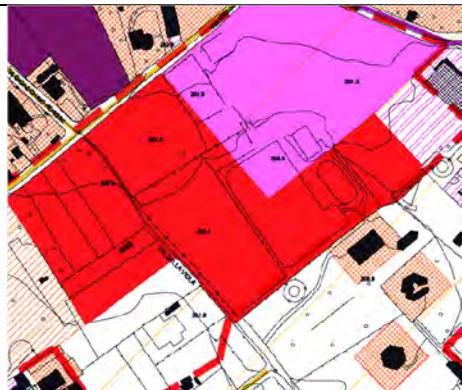
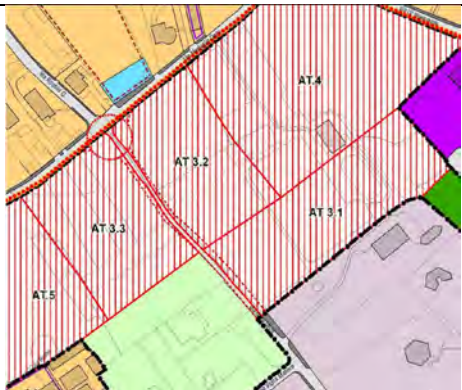
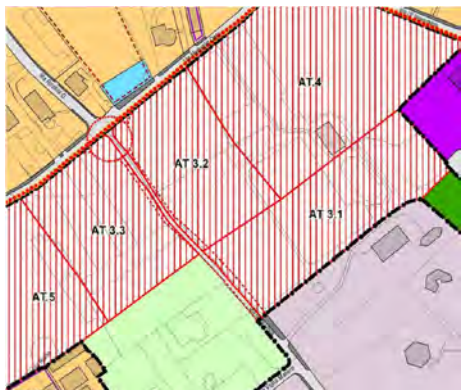
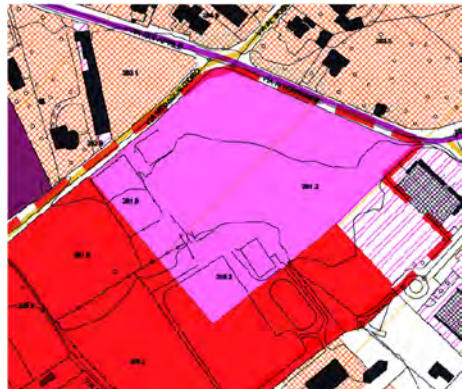
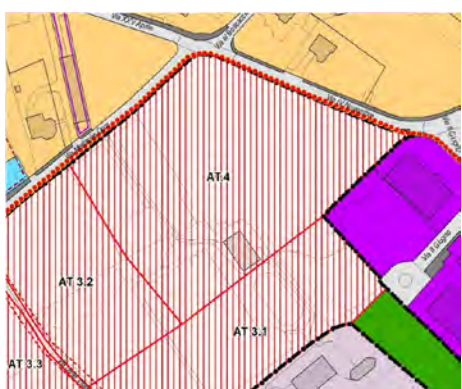
- valutazione degli effetti in base alla sua entità, secondo la seguente scala:
 - o Effetto nullo o non significativo: L'azione non genera alcun effetto oppure genera effetti che non presentano una significatività rilevabile per lo specifico contesto
 - o Effetto nullo o non significativo se mitigato: L'azione genera effetti teoricamente significativi ma che possono essere agevolmente mitigati da opportune misure, introdotte dal piano stesso oppure indicate come opere di mitigazione nel rapporto ambientale
 - o Effetto negativo lieve: L'azione genera effetti che a giudizio degli esperti e della documentazione raccolta possono essere classificati come negatività per specifiche componenti ambientali e sociali analizzate, di entità "lieve"
 - o Effetto negativo rilevante: L'azione genera effetti che a giudizio degli esperti e della documentazione raccolta possono essere classificati come negatività per specifiche componenti ambientali e sociali analizzate, di entità

- o Effetto positivo lieve: L'azione genera effetti che a giudizio degli esperti e della documentazione raccolta possono essere classificati come positivi per specifiche componenti ambientali o sociali, di entità "lieve"
 - o Effetto positivo rilevante: L'azione genera effetti che a giudizio degli esperti e della documentazione raccolta possono essere classificati come positivi per specifiche componenti ambientali o sociali, di entità "rilevante"
- valutazione dell'estensione geografica di ricaduta degli effetti, secondo la seguente scala:
 - o Effetto locale: L'azione genera effetti diretti e indiretti che hanno una valenza di carattere locale;
 - o Effetto comunale: L'azione genera effetti diretti e indiretti che hanno una valenza di carattere comunale;
 - o Effetto sovracomunale: L'azione genera effetti diretti e indiretti che hanno una valenza di carattere sovracomunale;
 - o Effetto provinciale / regionale: L'azione genera effetti diretti e indiretti che hanno una valenza di carattere provinciale e/o regionale;
- valutazione della durata degli effetti, secondo la seguente scala:
 - o Effetto temporaneo
 - o Effetto permanente

4.2.2 Effetti sulle componenti ambientali

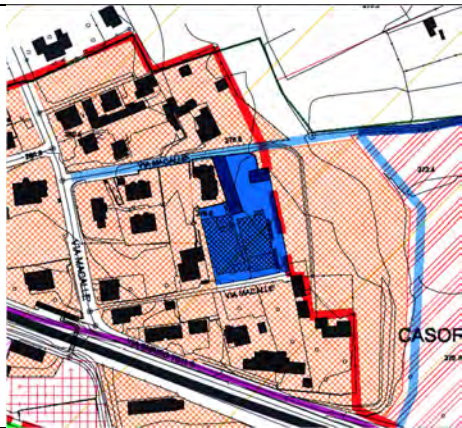
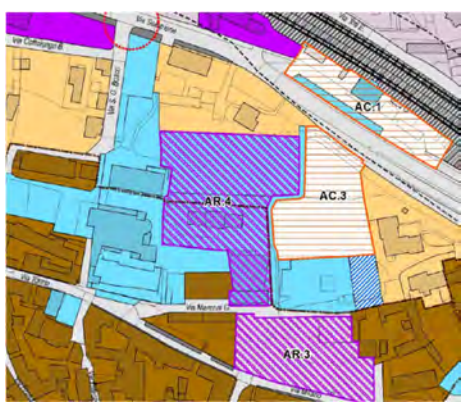
4.2.2.1 Ambiti del documento di piano

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	PGT VIGENTE 2025 TAV. A.23.1	PGT VARIANTE 2026 TAV. PDR01	USO DEL SUOLO	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	RISCHIO IDRO- GEOLOGICO	RISCHIO IDRAULICO	SISTEMA VIABILISTICO	SISTEMA INSEDIATIVO	PASSIVITÀ AMBIENTALI
AT.1 - via Il Giugno Destinazione attività economiche T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze. C5 - Pubblici esercizi - AA- Attività artigianali di servizio non molesto ID- Attività produttive e le destinazioni complementari 9.300 mq			Ambito confermato Area boscate (DUSAF) Area agricola PTCP == Area bosco PIF Si, necessaria autorizzazione forestale	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) e g)	m RER elementi di I livello REP core areas principale e secondaria <u>Prevedere una fascia ecotonale mitigativa sul perimetro esterno del comparto</u>	m Classe 2a	==	==	Lp Supporto al sistema economico	==
AT.2 - via F.lli Bandiera Destinazione residenziale 6.760 mq			Ambito confermato Area agricola (DUSAF) Area agricola PTCP in parte Suolo fertile Area bosco PIF ==	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f)	m RER == REP in prossimità di un varco ecologico <u>Prevedere una fascia ecotonale mitigativa sul perimetro ad est</u>	m Classe 2a	==	==	Lp Supporto al sistema insediativo Abitanti insediabili: 27	==
AT.3.1 - via Medaglie D'oro Destinazione residenziale 9.705 mq			Ambito confermato Area agricola / urbanizzata (DUSAF) Area agricola PTCP in parte Suolo fertile Area bosco PIF ==	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) Prevista la realizzazione di una cortina verde lungo la via Medaglie d'Oro e sul perimetro del comparto in corrispondenza di altre funzioni.	RER elementi di I livello parte REP == Rete ecologica non funzionale in quanto interclusa	m Classe 2a	==	Lp dotazione complessiva dei servizi pubblici (marciapiedi, ampliamenti stradali parcheggi pubblici) L'accesso potrà avvenire tramite l'adeguamento del calibro e la pavimentazione del tratto di strada di Via Delle Viola.	Lp Supporto al sistema insediativo Abitanti insediabili: per ambito AT 3 .1 = 24	==

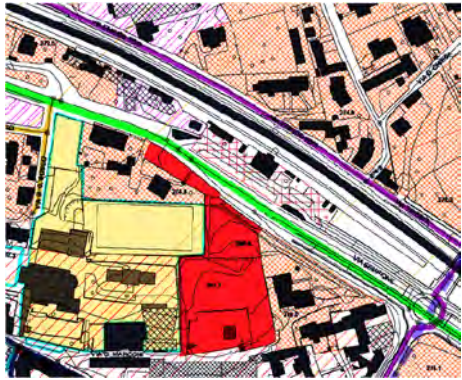
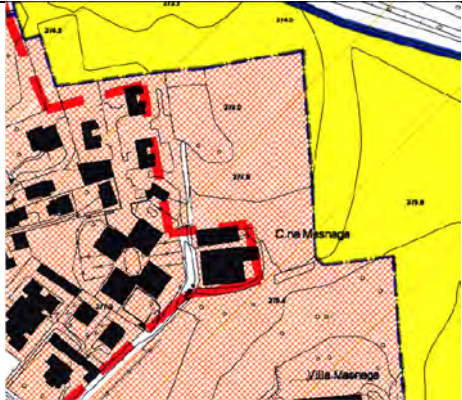
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	PGT VIGENTE 2025 TAV. A.23.1	PGT VARIANTE 2026 TAV. PDR01	USO DEL SUOLO	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	RISCHIO IDRO- GEOLOGICO	RISCHIO IDRAULICO	SISTEMA VIABILISTICO	SISTEMA INSEDIATIVO	PASSIVITÀ AMBIENTALI
AT3.2 – via Medaglie D'oro Destinazione attività economiche 6.405 mq			Ambito confermato Area agricola (DUSAF) Area agricola PTCP Suolo fertile Area bosco PIF ==	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) e g)	RER elementi di I livello	m Classe 2a	==	==	Lp Supporto al sistema economico	==
AT3.3 – via Medaglie D'oro Destinazione attività economiche anche M.S.V. 8.560 mq			Ambito confermato Area agricola (DUSAF) Area agricola PTCP Suolo fertile Area bosco PIF ==	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una cortina verde lungo la via Medaglie d'Oro e sul perimetro del comparto in corrispondenza di altre funzioni	RER == REP ==	m Classe 2a	==	m Formazione di un accesso tramite l'adeguamento del calibro e la pavimentazione del tratto di strada di Via Delle Viola. <u>area con MSV</u> <u>Valutazione preliminare dell'impatto viabilistico</u>	Lp supporto al sistema economico	==
AT.4 - via medaglie d'oro Destinazione attività economiche ID attività produttive S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato 17.905 mq			Ambito confermato Area boschiva / urbanizzata / agricola (DUSAF) Area agricola PTCP Suolo fertile Area bosco PIF Si, necessaria autorizzazione forestale	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) cortina verde di perimetrazione e di filtro lungo la strada comunale via Medaglie d'Oro	RER elementi di I livello livello parte REP == Rete ecologica non funzionale in quanto interclusa	m Classe 2a	==	Lp realizzazione del tratto di ciclabile corrispondente	Lp Supporto al sistema economico e dei servizi	==

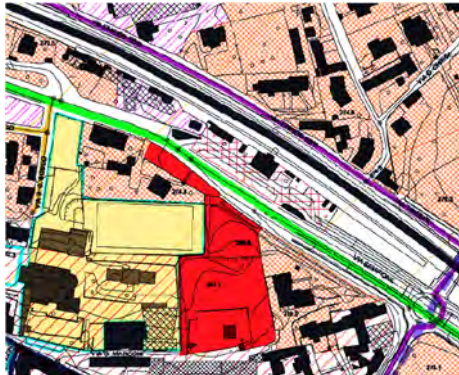
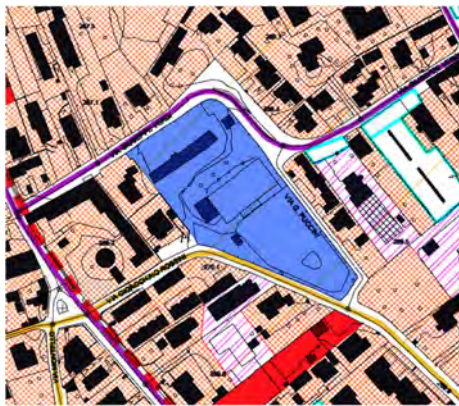
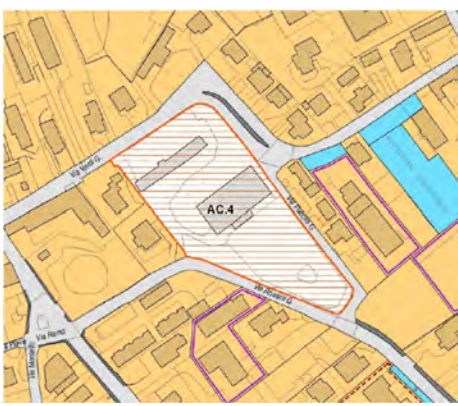
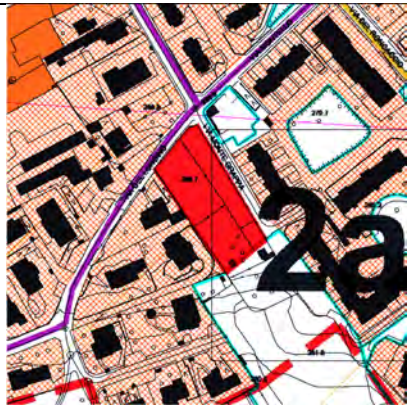
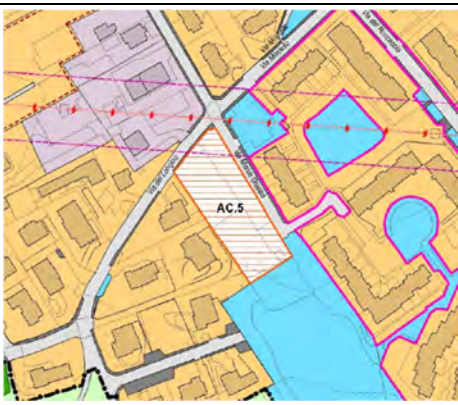
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	PGT VIGENTE 2025 TAV. A.23.1	PGT VARIANTE 2026 TAV. PDR01	USO DEL SUOLO	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	RISCHIO IDRO- GEOLOGICO	RISCHIO IDRAULICO	SISTEMA VIABILISTICO	SISTEMA INSEDIATIVO	PASSIVITÀ AMBIENTALI
AT.5 - via medaglie d'oro Destinazione attività economiche C1 - Esercizi commerciali di vicinato C2 - Medie strutture di vendita T2- Attività terziarie di produzione di servizi C5 - Pubblici esercizi - RA- Attività turistico-ricettive S1 -Funzioni di servizio pubblico S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato 10.485 mq			Ambito confermato Area boschiva / urbanizzata / agricola (DUSAF) Area agricola PTCP Suolo fertile Area bosco PIF ==	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) Prevista cortina verde lungo via Medaglie d'Oro	RER == REP ==	m Classe 2a	==	m realizzazione del tratto di ciclabile corrispondente area con MSV <u>Valutazione preliminare dell'impatto viabilistico</u>		==
AT.6 - via Toti - Macallè- via Battisti C. Destinazione residenziale 19.150 mq R - residenza e le destinazioni ad essa complementari			Ambito confermato in riduzione Area boschiva / agricola (DUSAF) Area agricola PTCP Suolo fertile Area bosco PIF Si, necessaria autorizzazione forestale	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f)	m RER elementi di I livello REP == <u>Prevedere una fascia ecotonale mitigativa sul perimetro a nord</u>	m Classe 2a		Lp Prevista la realizzazione un tratto di collegamento tra via Toti Via Macallè ed il collegamento interno all'ambito da Via Macallè e Via Battist Fascia di rispetto ferroviaria	Lp Supporto al sistema insediativo Abitanti insediabili: per ambito AT 3 .1 = 57	==

AMBITI DI RIGENERAZIONE	PGT VIGENTE 2025 TAV. A.23.1	PGT VARIANTE 2026 TAV. PDR01	USO DEL SUOLO	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	RISCHIO IDRO- GEOLOGICO	RISCHIO IDRAULICO	SISTEMA VIABILISTICO	SISTEMA INSEDIATIVO	PASSIVITÀ AMBIENTALI
AR.1 Area dismessa di via C. Battisti 4.590 mq Dotazione edificatoria ammessa (SL mq.) Esistente + 20% ai fini rigenerativi R- residenziale S2 - Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 - Funzioni di servizio privato			Ambito confermato Area urbanizzata (DUSAF) Area agricola PTCP == Area bosco PIF ==	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) riqualificazione urbanistica, tipologica e formale	m RER parte elementi di I livello REP == <u>Prevedere una fascia ecotonale mitigativa sul perimetro a est</u>	m Classe 2a	==	==	Supporto al sistema dei servizi Abitanti n.v.	m <u>verifiche di salubrità dei suoli ai sensi del Dlgs 152/06</u>

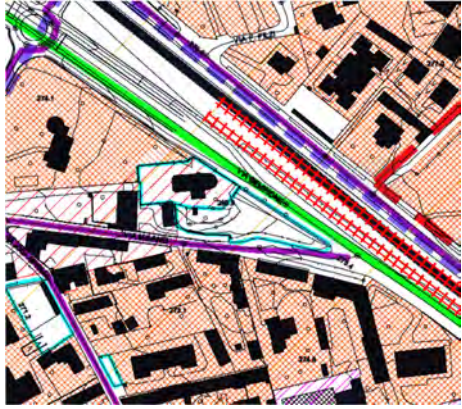
AMBITI DI RIGENERAZIONE	PGT VIGENTE 2025 TAV. A.23.1	PGT VARIANTE 2026 TAV. PDR01	USO DEL SUOLO	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	RISCHIO IDRO- GEOLOGICO	RISCHIO IDRAULICO	SISTEMA VIABILISTICO	SISTEMA INSEDIATIVO	PASSIVITÀ AMBIENTALI
AR.2 Area dismessa di via Macallé 2.830 mq Dotazione edificatoria ammessa (SL mq.) Esistente + 20% ai fini rigenerativi R- residenziale S2 - Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 - Funzioni di servizio privato			Ambito confermato Area urbanizzata (DUSAF) Area agricola PTCP == Area bosco PIF ==	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) riqualificazione urbanistica, tipologica e formale	RER parte elementi di I livello REP ==	m Classe 2a	==	==	Lp Supporto al sistema dei servizi Abitanti n.v.	m <u>verifiche di salubrità dei suoli ai sensi del Dlgs 152/06</u>
AR.3 Area dismessa di via Milano 3.180 mq I contenuti ed il dimensionamento del progetto, nel rispetto delle indicazioni descritte nella presente scheda di piano, dovranno essere definiti in comune accordo con l'amministrazione comunale. S1 - Funzioni di servizio pubblico o generale S2 - Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 - Funzioni di servizio privato			Lp Ambito confermato Area urbanizzata (DUSAF) Area agricola PTCP == Area bosco PIF == Area di compensazione del collegamento ferroviario T2 - RFI Sempione da depavimentare	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) E' prevista la realizzazione di una cortina verde di perimetrazione e di filtro lungo la Medaglie d'Oro e sul perimetro del comparto in corrispondenza di altre funzioni	RER == REP ==	m Classe 2a	==	Lp Area di collegamento per la mobilità lenta verso la stazione E' prevista la dotazione complessiva dei servizi pubblici (marciapiedi, ampliamenti stradali parcheggi pubblici) L'accesso potrà avvenire tramite l'adeguamento del calibro e la pavimentazione del tratto di strada di Via Delle Viola.	Lp Supporto al sistema dei servizi	m <u>verifiche di salubrità dei suoli ai sensi del Dlgs 152/06</u>
AR.4 Area oratorio ed ex cinema 5.595 mq Da valutare in sede convenzionale con la presentazione del progetto			Ambito confermato Area boschiva (DUSAF) Area agricola PTCP == Area bosco PIF Si, necessaria autorizzazione forestale	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) e g) Prevista la riqualificazione generale mantenendo il ruolo del cinema /teatro, dell'oratorio, e degli spazi a verde / sport Previsto un masterplan <u>Prevedere VPIA per rischio archeologico</u>	RER == REP ==	m Classe 2°, 3b	==	==	==	m <u>verifiche di salubrità dei suoli ai sensi del Dlgs 152/06</u>

4.2.2.2 Ambiti del piano delle regole

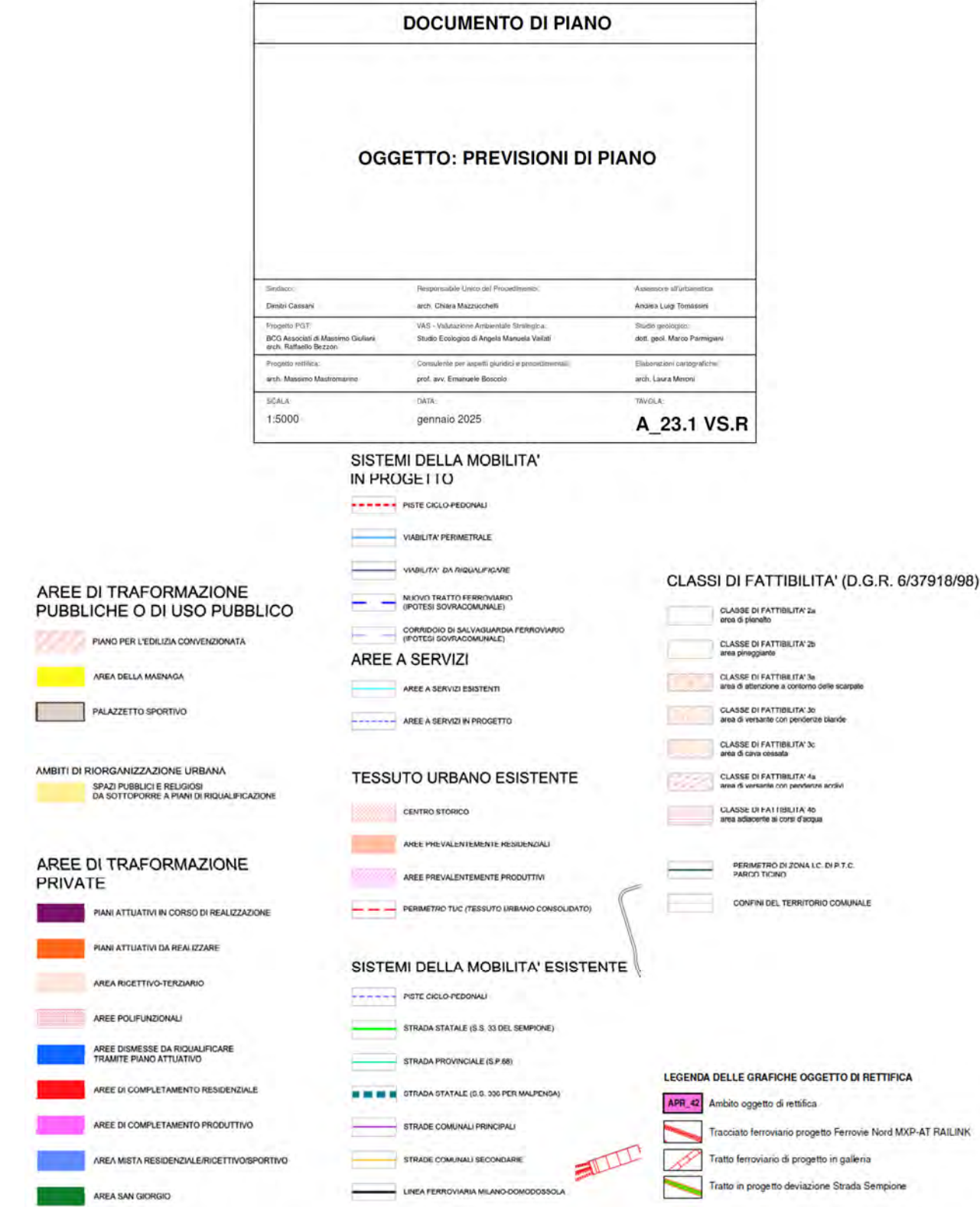
AMBITI DI COMPLETAMENTO	PGT VIGENTE 2025 TAV. A.23.1	PGT VARIANTE 2026 TAV. PDR01	USO DEL SUOLO	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	RISCHIO IDRO- GEOLOGICO	RISCHIO IDRAULICO	SISTEMA VIABILISTICO	SISTEMA INSEDIATIVO	PASSIVITÀ AMBIENTALI
AC.1 – Ambito di via Sempione/ ferrovia Superficie territoriale (St) 2.305 mq. IT 1,20 mc/mq Destinazioni principali C1 - Esercizi commerciali di vicinato T1- Attività terziarie di contesto T2- Attività terziarie di produzione di servizi C5 - Pubblici esercizi - S1 -Funzioni di servizio pubblico S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato AA- Attività artigianali di servizio non molesto.			Ambito esistente Area urbanizzata (DUSAF) Area agricola PTCP = = Area bosco PIF = =	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) Riqualificazione di una delle “porte delle città” Recupero degli edifici esistenti	RER == REP ==	m Classe 2a	m Area di allagamento urbano	m Fascia di rispetto ferroviaria	Lp Supporto al sistema economico	m Previsto un attento studio dell’illuminazione esterna
AC.2 – Il faggio Rosso Superficie territoriale (St) 10.910 mq. Volumetria ammessa 6.000 mc oltre al volume confermato S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato			Ambito nel TUC Area urbanizzata / agricola /boschiva (DUSAF) Area agricola PTCP = = Area bosco PIF = =	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f)	m RER elementi di I livello REP == <u>Prevedere una fascia ecotonale mitigativa sul perimetro esterno</u>	m Classe 2a	==	==	Lp Supporto al sistema dei servizi	==

AMBITI DI COMPLETAMENTO	PGT VIGENTE 2025 TAV. A.23.1	PGT VARIANTE 2026 TAV. PDR01	USO DEL SUOLO	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	RISCHIO IDRO- GEOLOGICO	RISCHIO IDRAULICO	SISTEMA VIABILISTICO	SISTEMA INSEDIATIVO	PASSIVITÀ AMBIENTALI
AC.3 – Ambito di via Sempione Superficie territoriale (St) 3.130 mq. SL ammessa funzioni economiche 2.400 mq C1 - Esercizi commerciali di vicinato C2 - Medie strutture di vendita T1- Attività terziarie di contesto T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze. C5 - Pubblici esercizi S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato			Ambito confermato Area boschiva (DUSAF) Area agricola PTCP = = Area bosco PIF Si, necessaria autorizzazione forestale	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) e g) sistemazione del verde con essenze arboree di pregio	RER = = REP = =	m Classe 2a	==	m collegamento pedonale tra il parcheggio di via Marconi e il Sempione area MSV sistemazioni stradali necessarie alla realizzazione della nuova viabilità <u>Valutazione preliminare dell'impatto viabilistico</u>	Lp Supporto al sistema economico ==	==
AC.4 – Ambito di via Puccini-Verdi-Rossini Superficie territoriale (St) 7.835 mq. IT 0,80 mc/mq ITM massimo 1,40 mc/mq R - residenza e le destinazioni complementari C1 - Esercizi commerciali di vicinato T1- Attività terziarie di contesto C5 - Pubblici esercizi RA- Attività turistico-ricettive			Ambito confermato Area urbanizzata (DUSAF) Area agricola PTCP = = Area bosco PIF = =	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) riconversione dell'area della Scuderia Prevista la salvaguardia delle essenze arboree di pregio esistenti	RER = = REP = =	m Classe 2a ZR del Pozzo 2; rispetto della DGR n. VII/12693 del 10.04.2003	==	==	Lp Supporto multifunzione Abitanti non definiti ==	==
AC.5 – Ambito di via Monte Grappa – via del Longino Superficie territoriale (St) 2.765 mq. IT Indice di edificabilità territoriale 0,80 mc/mq ITM massimo 1,40 mc/mq R - residenza e le destinazioni ad essa complementari			Ambito confermato Area urbanizzata (DUSAF) Area agricola PTCP = = Area bosco PIF = =	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f)	RER = = REP = =	m Classe 2a	==	==	Lp Supporto al sistema insediativo 11 abitanti	m Attenersi alla zona di rispetto dell'elettrodotto

AMBITI DI COMPLETAMENTO	PGT VIGENTE 2025 TAV. A.23.1	PGT VARIANTE 2026 TAV. PDR01	USO DEL SUOLO	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	RISCHIO IDRO- GEOLOGICO	RISCHIO IDRAULICO	SISTEMA VIABILISTICO	SISTEMA INSEDIATIVO	PASSIVITÀ AMBIENTALI
AC.6 – Ambito di via Sempione Superficie territoriale (St) 4.295 mq. SLammessa funzioni economiche 4.000 mq. C1 - Esercizi commerciali di vicinato C2 - Medie strutture di vendita T1- Attività terziarie di contesto T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze. C5 - Pubblici esercizi S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato			Ambito nel TUC residenziale Area urbanizzata (DUSAF) Area agricola PTCP = = Area bosco PIF = =	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) In adiacenza art. 136 lett. C) d) Zona San Giorgio riqualificazione dell'asse viario principale sistemazione del verde con essenze arboree di pregio	RER = = REP = =	m Classe 2a	= =	m Area con MSV sistemazioni stradali necessarie alla realizzazione della nuova viabilità <u>Valutazione preliminare dell'impatto viabilistico</u>	Lp Supporto al sistema economico	= =
AC.7 – Ambito di via Sempione Superficie territoriale (St) 3.095 mq. SLammessa funzioni economiche 2.500 mq C1 - Esercizi commerciali di vicinato C2 - Medie strutture di vendita T1- Attività terziarie di contesto T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze. C5 - Pubblici esercizi S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato			Ambito nel TUC residenziale Area urbanizzata (DUSAF) Area agricola PTCP = = Area bosco PIF Si, da verificare la perimetrazione	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) e g) da verificare In adiacenza art. 136 lett. C) d) Zona San Giorgio riqualificazione dell'asse viario principale sistemazione del verde con essenze arboree di pregio	m RER elementi di I livello REP = = <u>Prevedere una fascia ecotonale mitigativa sul perimetro a sud-est</u>	m Classe 2a	= =	m Area con MSV sistemazioni stradali necessarie alla realizzazione della nuova viabilità <u>Valutazione preliminare dell'impatto viabilistico</u>	Lp Supporto al sistema economico	= =

AMBITI DI COMPLETAMENTO	PGT VIGENTE 2025 TAV. A.23.1	PGT VARIANTE 2026 TAV. PDR01	USO DEL SUOLO	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	RISCHIO IDRO- GEOLOGICO	RISCHIO IDRAULICO	SISTEMA VIABILISTICO	SISTEMA INSEDIATIVO	PASSIVITÀ AMBIENTALI
AC.8 – Ambito posta all'incrocio di Via Milano e SS Sempione Superficie territoriale (St) 2.870mq. IT Indice di edificabilità territoriale Volume esistete S1 -Funzioni di servizio pubblico S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato			Ambito confermato Area urbanizzata (DUSAF) Area agricola PTCF = = Area bosco PIF = =	m Dlgs 42/04 art. 142 lett. f) Riqualificazione della chiesa sconsacrata dello Spirito Santo	RER = = REP = =	m Classe 2a ZR del Pozzo 2; rispetto della DGR n. VII/12693 del 10.04.2003	= =	m Fascia di rispetto ferroviaria	Lp Supporto al sistema dei servizi	m attento studio dell'illuminazione esterna

PGT VIGENTE



5 MONITORAGGIO

La VAS prevede l'avvio di un sistema di monitoraggio dei caratteri territoriali. Obiettivo del monitoraggio è assicurare “*il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive*”.

Il sistema di monitoraggio del PGT è organizzato su due livelli complementari. Il primo è costituito dalla **tabella degli indicatori associati agli obiettivi di sostenibilità ambientale**, che consente di verificare la coerenza tra quadro valutativo e attuazione del Piano. Il secondo è costituito da un set di indicatori di supporto articolato in **indicatori di contesto e indicatori di piano**, finalizzato a descrivere rispettivamente lo stato di fatto del territorio e i principali parametri quantitativi governati dal PGT.

Tabella 1 – Obiettivi di sostenibilità e indicatori di monitoraggio							
Tema	Obiettivo di sostenibilità	Indicatore	Unità di misura	Valore base	Tendenza attesa	Cadenza	Reperibilità del dato
Consumo di suolo e assetto insediativo	Contenere il consumo di suolo e orientare le trasformazioni prioritariamente verso il riuso, la rigenerazione e la riqualificazione del tessuto urbano esistente, limitando l'espansione insediativa in aree libere o agricole	Nuovo consumo di suolo	mq	0	Mantenimento	Quinquennale	Uffici comunali / PGT
		Bilancio Ecologico del Suolo (BES)	mq	-13.547	Mantenimento o miglioramento	Quinquennale	Uffici comunali / PGT
Rigenerazione urbana	Promuovere il recupero delle aree dismesse, sottoutilizzate o incongrue, favorendo interventi di riuso compatibili con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico locale	Superficie complessiva aree di rigenerazione AR.1-AR.4	mq	16.195	Incremento dell'attuazione	Quinquennale	Uffici comunali / PGT
Mobilità e accessibilità sostenibile	Migliorare l'accessibilità locale e sovralocale privilegiando forme di mobilità sostenibile, intermodalità e connessioni efficienti con l'asse del Sempione, i poli urbani e il sistema aeroportuale di Malpensa, riducendo la dipendenza dall'auto privata	Estensione di nuovi percorsi di mobilità dolce	ml	-	Incremento dell'attuazione	Quinquennale	Uffici comunali / PGT
Qualità dell'aria	Ridurre l'esposizione della popolazione ai fattori di pressione atmosferica e contribuire al miglioramento della qualità dell'aria attraverso una migliore organizzazione insediativa, la mobilità sostenibile e la riduzione delle emissioni climalteranti e inquinanti	Trend dei dati ARPA sulla qualità dell'aria	-	-	Mantenimento / decremento	Quinquennale	ARPA / dati sovracomunali

Tabella 1 – Obiettivi di sostenibilità e indicatori di monitoraggio							
Tema	Obiettivo di sostenibilità	Indicatore	Unità di misura	Valore base	Tendenza attesa	Cadenza	Reperibilità del dato
Adattamento climatico	Integrare nelle scelte di piano misure di adattamento ai cambiamenti climatici, finalizzate a ridurre la vulnerabilità del territorio urbanizzato e a rafforzarne la resilienza rispetto a ondate di calore, eventi meteorici intensi e stress ambientali	Numero di interventi di gestione dei fenomeni di sovralluvionamento (SuDS, vasche, opere di laminazione, ecc.)	num	-	Incremento dell'attuazione	Quinquennale	Uffici comunali / PGT
Acque meteoriche e invarianza idraulica	Promuovere la gestione sostenibile delle acque meteoriche, ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli e favorire soluzioni diffuse di drenaggio urbano sostenibile, laminazione e infiltrazione compatibili con le caratteristiche locali	Indice di superficie drenante (Idren)	%	Da calcolare	Mantenimento o incremento	Quinquennale	Elaborazioni tecniche / componente idraulica
Risorsa idrica	Tutelare la qualità delle acque superficiali e sotterranee e orientare le trasformazioni urbanistiche in modo da minimizzare i carichi inquinanti e le pressioni sulla risorsa idrica	Portate disponibili della rete acquedottistica	l/s	26,4	Controllo / tutela	Quinquennale	Uffici comunali / PGT
Rete ecologica e biodiversità	Salvaguardare e rafforzare la rete ecologica comunale e sovracomunale, riducendo la frammentazione degli habitat e tutelando i varchi di connessione ecologica tra ambiti naturali, agricoli e boscati	Superfici destinati all'implementazione della biodiversità (fasce ecotonali, riqualificazione aree umide, ecc.),	mq	-	Mantenimento o incremento	Quinquennale	Uffici comunali / PGT
Sistema rurale e periurbano	Valorizzare il territorio agricolo e periurbano come componente strutturale del paesaggio e come supporto ai servizi ecosistemici, contenendo la dispersione insediativa e preservando la continuità degli spazi aperti	Superficie agricola o naturale	mq	4.070.500	Mantenimento	Quinquennale	Uffici comunali / PGT
Paesaggio	Tutelare e qualificare il paesaggio locale, con particolare attenzione ai margini urbani, alla percezione della fascia collinare, alle visuali aperte e al rapporto tra insediamenti, infrastrutture e spazi liberi	Interventi ricadenti in ambiti paesaggisticamente sensibili o nei margini urbani	n. / mq	-	Controllo	Quinquennale	Uffici comunali / PGT

Tabella 1 – Obiettivi di sostenibilità e indicatori di monitoraggio							
Tema	Obiettivo di sostenibilità	Indicatore	Unità di misura	Valore base	Tendenza attesa	Cadenza	Reperibilità del dato
Qualità urbana e benessere	Migliorare la qualità urbana e ambientale degli insediamenti, incrementando la dotazione e l'accessibilità di spazi pubblici, verde urbano e servizi, anche in funzione del benessere e della salute della popolazione	Dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche	mq	240.980	Mantenimento o incremento	Quinquennale	Uffici comunali / PGT
		Dotazione di aree per attrezzature per abitante	mq/ab	40	Mantenimento o incremento	Quinquennale	Uffici comunali / PGT
		Percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani	%	75,80 (2024)	Mantenimento o incremento	Annuale	ISPRA
		RU pro capite	kg/ab.*anno	460,11 (2024)	Mantenimento o riduzione	Annuale	ISPRA
Infrastrutture verdi	Potenziare la struttura verde urbana e territoriale come infrastruttura multifunzionale, con funzione ecologica, climatica, paesaggistica, fruitiva e di mitigazione degli impatti insediativi e infrastrutturali	Superfici a verde pubblico e parchi urbani	mq	Da calcolare	Mantenimento o incremento	Quinquennale	Uffici comunali / PGT
Localizzazione delle trasformazioni	Localizzare le nuove funzioni e gli interventi di maggiore attrattività in aree già accessibili e infrastrutturate, evitando ulteriore dispersione e minimizzando gli impatti ambientali e paesaggistici	Incidenza superfici urbanizzabili / superfici urbanizzate	%	7,41	Contenimento	Quinquennale	Uffici comunali / PGT
Matrici ambientali	Assicurare che le scelte di trasformazione siano coerenti con lo stato delle matrici ambientali, con particolare attenzione a suolo, sottosuolo, acque sotterranee e compatibilità degli usi previsti	Stabilimenti RIR presenti	n.	1	Controllo	Quinquennale	Uffici comunali / PGT
Resilienza territoriale sovracomunale	Coordinare le scelte comunali con il contesto territoriale più ampio dell'asse del Sempione e del sistema Malpensa, valutando gli effetti cumulativi delle trasformazioni e promuovendo assetti più equilibrati e resilienti	Indice di urbanizzazione dell'ATO Sempione e Ovest Milanese (parte varesina)	%	42,9	Riferimento di contesto / contenimento	Quinquennale	PTR

Tabella 1 – Obiettivi di sostenibilità e indicatori di monitoraggio							
Tema	Obiettivo di sostenibilità	Indicatore	Unità di misura	Valore base	Tendenza attesa	Cadenza	Reperibilità del dato
Salute umana e qualità ambientale	Ridurre l'esposizione della popolazione ai fattori di rischio ambientale e migliorare la qualità degli ambienti di vita, con particolare attenzione alla qualità dell'aria, al radon negli ambienti confinati, all'inquinamento acustico e al contenimento dell'inquinamento luminoso	Stazioni radio base presenti	n.	2	Controllo	Quinquennale	Catasto impianti /ARPA
Salute umana e qualità ambientale	Ridurre l'esposizione della popolazione ai fattori di rischio ambientale e migliorare la qualità degli ambienti di vita, con particolare attenzione alla qualità dell'aria, al radon negli ambienti confinati, all'inquinamento acustico e al contenimento dell'inquinamento luminoso	Numero di piani di settore, strumenti regolativi o aggiornamenti comunali (piano di zonizzazione acustica, piano dell'illuminazione, regolamento/discipline per il radon, ecc)	num.	-	Mantenimento o incremento	Quinquennale	ARPA / ATS / campagne specifiche

5.1 Indicatori di contesto

Gli indicatori di contesto descrivono il quadro demografico, territoriale e insediativo di riferimento e costituiscono la base conoscitiva rispetto alla quale verificare nel tempo gli effetti del Piano.

Indicatore	Unità di misura	Valore	Cadenza	Reperibilità del dato
Popolazione residente al 31.12.2024	ab	5.596	Quinquennale	Anagrafe comunale / Relazione generale
Famiglie al 31.12.2024	n.	2.476	Quinquennale	Anagrafe comunale / Relazione generale
Popolazione prevista al 2034	ab	5.668	Quinquennale	Relazione generale / aggiornamenti ISTAT
Incidenza popolazione straniera al 2025	%	7,18	Quinquennale	Anagrafe comunale / Relazione generale
Indice di vecchiaia 2024	indice	202,1	Quinquennale	ISTAT / Relazione generale
Dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche	mq	240.980	Quinquennale	Piano dei Servizi / Relazione generale
Dotazione di aree per attrezzature per abitante	mq/ab	40,00	Quinquennale	Piano dei Servizi / anagrafe comunale
Superficie complessiva del territorio comunale	mq	6.881.780	Quinquennale	SIT comunale / Relazione generale
Estensione nuove zone IC	mq	2.628.220	Quinquennale	Elaborati PGT / Relazione generale
Suolo libero	mq	602.440	Quinquennale	Carta consumo di suolo / SIT comunale
Suolo utile netto	mq	598.860	Quinquennale	Carta consumo di suolo / Relazione generale

5.2 Indicatori di piano

Gli indicatori di piano restituiscono i principali parametri quantitativi direttamente governati dal PGT e consentono di verificare la coerenza tra assetto previsto, capacità insediativa, dotazione di servizi e contenimento del consumo di suolo.

Indicatore	Unità di misura	Valore	Cadenza	Reperibilità del dato
Capacità insediativa teorica di piano	ab	5.915	Quinquennale	Relazione generale / elaborati PGT
Parametro abitativo assunto	mq/ab	67	Quinquennale	Relazione generale
Offerta di piano in nuovi alloggi negli ambiti di trasformazione, completamento e rigenerazione	n. alloggi	107	Quinquennale	Relazione generale / monitoraggio attuativo
Offerta aggiuntiva stimata nel tessuto consolidato	n. alloggi	40	Quinquennale	Relazione generale / monitoraggio attuativo
Nuove aree per servizi previste	mq	51.795	Quinquennale	Piano dei Servizi / elaborati PGT
Superficie complessiva aree di rigenerazione AR.1-AR.4	mq	16.195	Quinquennale	Elaborati di piano / monitoraggio attuativo
Bilancio Ecologico del Suolo (BES)	mq	-13.547	Quinquennale	Relazione generale / monitoraggio PGT
Criterio BES	—	$BES \leq 0$	Quinquennale	Relazione generale / elaborati PGT
Nuova edificazione su suolo agricolo/boschivo prevista	sì/no	no	Quinquennale	Relazione generale / elaborati PGT
Dotazione aree per attrezzature da garantire sul piano	mq/ab	40,00	Quinquennale	Piano dei Servizi / elaborati PGT

6 CONCLUSIONI

Il presente documento si inserisce all'interno del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della Variante Generale del PGT comunale, redatto con lo scopo di illustrare lo schema metodologico del procedimento e le analisi di valutazione della sostenibilità ambientale della proposta di Variante redatta **dall'arch. Massimo Mastromarino, con la collaborazione di arch. Anna Manuela Brusa Pasquè e arch. Laura Meroni nel febbraio 2026.**

Il documento presente documento è la Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale.

La **coerenza esterna** degli obiettivi di Variante del PGT è stata verificata puntualmente con gli strumenti sovraordinati.

- Per quanto riguarda la **coerenza con il PTR** si evidenzia che gli obiettivi di variante sono coerenti con gli obiettivi del PTR declinati secondo i cinque pilastri. Sono stati recepiti le indicazioni derivante dal Sistema Territoriale di appartenenza (DELLA PIANURA – METROPOLITANO) e le indicazioni del PPR.

Rispetto agli obiettivi prioritari del PTR si precisa che il **comune di Casorate Sempione non è nell'elenco dei Comuni tenuti alla trasmissione del PGT o sua variante in Regione** (l.r.12/2005 art.13 comma 8).

- Per quanto concerne la **coerenza con il PTCP** è stato verificato il recepimento delle tematiche prescrittive ed in particolare le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art. 77 della LR 12/2005, le indicazioni e la localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, il recepimento della Rete ecologica provinciale e le indicazioni delle aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico. L'individuazione degli ambiti agricoli di cui all'art. 15, 4° co., della LR 12/2005 viene esplicitata nel paragrafo successivo.

- La variante ha recepito le indicazioni della pianificazione del **PTCP del Parco del Ticino**, ma propone una modifica alla zona di Iniziativa Comunale (IC), in particolare una modifica di tali zone al fine di ricomprendere, al suo interno, l'area pertinenziale alla villa e alle scuderie Bocconi e, al contempo, di stralciare dalla zona IC vigente un'ampia area agricola a sud del centro urbano. Tale modifica apporta una riduzione della zona IC da 2.635.400 mq a 2.628.220 mq
Tale modifica dovrà essere validata e approvata dal Parco del Ticino.
- Il quadro vincolistico sovraordinato è stato recepito negli elaborati di inquadramento territoriale del PGT.

La **coerenza interna** è stata verificata evidenziando come le azioni di piano previste nella Variante **perseguano gli obiettivi del piano** definiti nel modo seguente:

- salvaguardia del territorio e tutela dell'ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;
- protezione integrale delle aree di valore paesaggistico ambientale e degli elementi della rete ecologica;
- contenimento e limitazione del consumo di suolo;
- sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- messa a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico esistenti o in previsione a seguito del manifestarsi di nuove esigenze;
- promozione del patrimonio storico-culturale del paese anche attraverso l'incentivazione del turismo sostenibile e attraverso la previsione dei necessari servizi di uso pubblico o di interesse pubblico e generale;
- recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato alla riqualificazione ambientale e al contenimento energetico;

- valorizzazione delle attività esistenti, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali.

L'adeguamento che l'Amministrazione comunale di Casorate Sempione si propone con la variante generale in corso è quella di redigere il nuovo DdP, non in adeguamento diretto al PTR, ma a Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR n. 31/2014.

L'analisi di **sostenibilità ambientale delle strategie e delle azioni di piano ha evidenziato che i diversi ambiti di intervento perseguono l'obiettivo generale di sostenibilità ambientale delle previsioni** declinate secondo le realtà comunali; tale analisi viene riepilogata nella Tabella Ambiti allegata al presente documento.

Le analisi sul consumo di suolo hanno evidenziato una riduzione del suolo utile netto consumato di **13.547 mq**.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte, si esprime parere favorevole circa la sostenibilità ambientale della Variante del PGT.