



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

(PROVINCIA DI VARESE)

Via E. De Amicis, 7 - cap. 21011 Casorate Sempione

SETTORE SERVIZI TECNICI

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

DICHIARAZIONE DI SINTESI

1	PROCESSO VAS.....	2
1.1	SCHEMA METODOLOGICO	2
1.2	SOGGETTI DEL PROCEDIMENTO	2
2	LA VARIANTE AL PGT	7
2.1	OBBIETTIVI PRELIMINARI DI VARIANTE.....	7
2.2	OBBIETTIVI, LINEE DI INDIRIZZO E AZIONI DI PIANO.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
2.3	VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE	Errore. Il segnalibro non è definito.
3	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLA VARIANTE AL PGT	10
3.1	ANALISI DI SOSTENIBILITÀ	10
3.2	MODALITA' DI VALUTAZIONE	11
3.3	TABELLE SINOTTICHE DI VALUTAZIONE	12
4	PARERE MOTIVATO	14
5	MONITORAGGIO.....	14

1 PROCESSO VAS

1.1 SCHEMA METODOLOGICO

Lo schema operativo che si intende adottare per la **Valutazione Ambientale Strategica della Variante del PGT di Casorate Sempione** ricalca il processo metodologico procedurale definito dagli indirizzi generali redatti dalla Regione Lombardia, integrato secondo lo schema riportato nell'**Allegato 1a** della **DGR n.9/761 del 10/11/2010** "Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di Piani e Programmi – VAS (art. 4, LR n. 12/2005; DCR n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al D.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n.8/6420 e 30 dicembre 2009, n.8/10971" che definisce lo schema operativo per le VAS.

Lo schema evidenzia come la VAS sia un "processo continuo" che affianca lo strumento urbanistico sin dalle prime fasi di orientamento iniziale, fino oltre la sua approvazione mediante la realizzazione del monitoraggio.

Lo schema seguente illustra le varie fase del processo metodologico. La sua compilazione è parziale e verrà progressivamente compilata durante lo sviluppo del procedimento.

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 26/04/2024 e nuova nomina Autorità Procedente con Delibera di G.C. n. 37 del 02/04/2026 Autorità procedente: Arch. Chiara Mazzucchelli in qualità di Responsabile del Settore Servizi Tecnici Autorità competente per la VAS Arch. Elena Gadda del Settore Servizi Tecnici
Fase 1 Orientamento	P1 1 Orientamenti iniziali del P/P	A1 1 Integrazione della dimensione ambientale nel P/P	Redazione del documento di Scooping a cura di Idrogea Servizi Srl Il territorio comunale è non interessato da siti Natura 2000 e pertanto la variante non andrà assoggettata a Valutazione di Incidenza
	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	
	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		1° 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	

Fase del P/P	Processo di P/P	Valutazione Ambientale VAS	Procedimento VAS variante del PGT di Casorate Sempione
	P2 2 Costruzione scenario di riferimento P2 3 Definizione di obiettivi specifici, costruzione di alternative/scenari di sviluppo e definizione delle azioni da mettere in campo per attuarli P2 4 Proposta di P/P (con variante di piano) deposito della proposta di P/P, del Rapporto Ambientale e dello Studio di Incidenza (se previsto)	A2 2 Analisi di coerenza esterna A2 3 Stima degli effetti ambientali attesi A2 4 Valutazione delle alternative di piano A2 5 Analisi di coerenza interna A2 6 Progettazione del sistema di monitoraggio A2 7 Studio di Incidenza delle scelte del piano sui siti di Rete Natura 2000 (se previsto) A2 8 Proposta di Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica	Redazione del documento di variante del PGT a cura di arch. Massimo Mastromarino Redazione del Rapporto Ambientale a cura di Idrogea Servizi Srl
Conferenza di valutazione	valutazione della proposta di P/P (con variante di piano), e del Rapporto Ambientale		2° Conferenza di Valutazione 1/07/2026 Espressione del parere da parte degli enti e del pubblico / parti sociali coinvolte
	Valutazione di incidenza (se prevista): acquisito il parere obbligatorio e vincolante dell'autorità preposta		Espressione del parere di incidenza non necessario
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 in data 11/08/2026
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 Delibera 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, LR 12/2005 -trasmissione in Provincia – ai sensi del comma 5 – art 13, LR 12/2005 -trasmissione ad ASL e ARPA – ai sensi del comma 6 – art 13, LR 12/2005		
	3 3 RACCOLTA OSSERVAZIONI – ai sensi comma 4 – art 13, LR 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, LR 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

Fase del P/P	Processo di P/P	Valutazione Ambientale VAS	Procedimento VAS variante del PGT di Casorate Sempione
	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		
	deposito nella segreteria comunale ed invio alla Provincia e alla Regione (ai sensi del comma 10, art 13, LR 12/2005); pubblicazione su web; pubblicazione dell'avviso dell'approvazione definitiva ALL'Albo pretorio e sul BURL (ai sensi del comma 11, art 13, LR 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	

1.2 SOGGETTI DEL PROCEDIMENTO

Il presente paragrafo definisce i soggetti coinvolti nel processo di VAS, in linea con le definizioni della direttiva comunitaria (art. 2), integrati in base alle DGR VII/6420 del 27/12/2007, DGR 10971/2009, DGR n.9/761 del 10/11/2010, DGR 9/3836 del 25/07/2012 e adattati alla realtà del procedimento.

I soggetti sono stati individuati con idonea **Delibera di Giunta Comunale n. 62 del 18/05/2023** 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

Elenco dei soggetti coinvolti	
Definizioni	Soggetti
<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;
<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

1.3 PARTECIPAZIONE INTEGRATA

Il processo di partecipazione integrata alla VAS della Variante del Piano di Governo del Territorio viene sviluppato in supporto all'amministrazione procedente, sfruttando diverse tipologie comunicative al fine di raggiungere in modo efficace tutti i soggetti coinvolti e garantire la trasparenza e la ripercorribilità del processo. In particolare, gli strumenti di informazione che verranno adottati sino al termine del procedimento sono:

- Momenti di formazione e di partecipazione del pubblico;
- Affissione degli avvisi relative alle diverse pubblicazioni e agli incontri nelle bacheche, presso l'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune.

Durante la costruzione della Variante di Piano, l'Amministrazione Comunale ha promosso alcuni momenti di confronto con la cittadinanza.

“Lavorare a Casorate Sempione”, dedicato alle attività imprenditoriali che operano nel territorio comunale, il 28 maggio 2024, cui ha fatto seguito il 17 giugno successivo, una “camminata” per le vie del Centro Storico e lungo l'Asse del Sempione, con i commercianti del paese.

“Abitare a Casorate Sempione”, dedicato alla cittadinanza residente, l'11 giugno 2024.

Questi 2 incontri hanno preceduto la Prima Conferenza di Valutazione Ambientale, che si è tenuta il 19 giugno successivo. Dai 3 momenti di confronto pubblico è emerso che il Piano debba in qualche modo perseguire 3 modelli di “sostenibilità”:

- la sostenibilità ambientale, che sarà definita attraverso il processo di valutazione ambientale;

- la sostenibilità economica, 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;
- la 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.

Sullo sfondo alcune tematiche che attraversano le questioni emerse durante gli incontri pubblici talvolta ripresi nel confronto con gli uffici comunali:

- il tema delle infrastrutture, con il recepimento dei nuovi tracciati infrastrutturali a seguito della realizzazione dei lavori per il collegamento ferroviario Malpensa Terminal 2 – Linea RFI del Sempione;
- il tema del consumo di suolo in relazione alle aspettative create dal piano vigente ormai 10 anni fa nei cittadini Casoratesi, concretizzatesi durante la redazione della variante nella presentazione di alcuni piani e progetti “in itinere” che non possono essere considerati mero mantenimento di aspettative o rendite fondiari e, da un altro punto di vista, con le ricadute sulla fiscalità comunale dell'imposta sulle aree edificabili;
- il tema del grado di attuazione del piano, in relazione alla complessità normativa, ribadita durante gli incontri dai professionisti locali, alle modalità di intervento in centro storico, alla dotazione dei servizi e al loro mantenimento

È stata prevista la partecipazione e il coinvolgimento dei diversi soggetti durante tutte le fasi della VAS con diverse finalità, in base alla fase di riferimento del processo di valutazione.

Nell'ambito del processo partecipativo sono state realizzate le seguenti conferenze:

- Prima Conferenza di Valutazione 19/06/2024
- Seconda Conferenza di Valutazione 01/07/2026.

2 LA VARIANTE AL PGT

2.1 OBIETTIVI DI VARIANTE

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 non 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 ciclopeditone;
- 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 pressoché 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.

3 SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLA VARIANTE AL PGT

3.1 ANALISI DI SOSTENIBILITÀ

Segue una tabella di raffronto tra le azioni della variante di Piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti.

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								
AT3.2 - via Medaglie D'oro Destinazione attività economiche								
AT3.3 - 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 Macallé 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 APR 7 Destinazione attività economiche								
AC.2 nuova previsione Destinazione turistico-ricettiva (ambito già parzialmente edificato)								
AC.3 ex APR 28 Destinazione attività economiche								
AC.4 ex APR 37a Destinazione residenziale-turistico- ricettiva								
AC.5 ex APR 39 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)								

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	

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.

3.2 MODALITA' DI VALUTAZIONE

Nel presente paragrafo viene condotta una valutazione degli effetti ambientali delle varianti puntuali proposte.

Il giudizio sui possibili effetti ambientali delle diverse modifiche proposte viene espresso attraverso un'analisi puntuale dei diversi settori di riferimento utilizzati per la delineazione del quadro ambientale e per i quali sono stati definiti specifici obiettivi di sostenibilità. Tali settori sono:

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

Il 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:
 - Effetto nullo o non significativo: L'azione non genera alcun effetto oppure genera effetti che non presentano una significatività rilevabile per lo specifico contesto.
 - 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.
 - 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".
 - 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 "rilevante".
 - 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".
 - 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:

- Effetto locale: L'azione genera effetti diretti e indiretti che hanno una valenza di carattere locale;
- Effetto comunale: L'azione genera effetti diretti e indiretti che hanno una valenza di carattere comunale;
- Effetto sovracomunale: L'azione genera effetti diretti e indiretti che hanno una valenza di carattere sovracomunale;
- 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:

- Effetto temporaneo
- Effetto permanente

3.3 TABELLE SINOTTICHE DI VALUTAZIONE

L'analisi di sostenibilità ambientale delle strategie e delle azioni di piano hanno evidenziato che gli effetti della variante prevedono diversi effetti positivi come evidenziato dai giudizi sintetici espressi nell'analisi delle singole azioni.

Come evidenziato dai giudizi sintetici espressi nell'analisi degli effetti di dettaglio delle singole azioni di trasformazione del territorio, emerge che tali azioni hanno **diversi effetti positivi**.

La proposta di Rapporto Ambientale ha inoltre previsto alcune indicazioni mitigative atte a migliorare la sostenibilità ambientale del piano.

AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	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								
AT.2 – via F.lli Bandiera								
AT.3.1 - via Medaglie D'oro								
AT3.2 – via Medaglie D'oro								
AT3.3 – via Medaglie D'oro								
AT.4 - via Medaglie d'oro								
AT.5 - via Medaglie d'oro								
AT.6 – via Toti – Macallè- via Battisti C.								

AMBITI DI RIGENERAZIONE	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								
AR.2 Area dismessa di via Macallé								

AMBITI DI RIGENERAZIONE	USO DEL SUOLO	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	RISCHIO IDRO- GEOLOGICO	RISCHIO IDRAULICO	SISTEMA VIABILISTICO	SISTEMA INSEDIATIVO	PASSIVITÀ AMBIENTALI
AR.3 Area dismessa di via Milano								
AR.4 Area oratorio ed ex cinema								

AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE

AMBITI DI COMPLETAMENTO	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								
AC.2 – Il faggio Rosso								
AC.3 – Ambito di via Sempione								
AC.4 – Ambito di via Puccini-Verdi-Rossini								
AC.5 – Ambito di via via Monte Grappa – via del Longino								
AC.6 – Ambito di via Sempione								
AC.7 – Ambito di via Sempione								
AC.8 – Ambito posta all'incrocio di Via Milano e SS Sempione								

4 PARERE MOTIVATO

L'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità procedente hanno decretato in data 11/08/2026 un **PARERE POSITIVO** circa la compatibilità ambientale della Variante al PGT.

I pareri e le osservazioni pervenute sono stati commentati ed analizzati nei documenti di controdeduzioni allegati al parere stesso (All. 1 – All. 2).

I contenuti del parere motivato consentono quindi la prosecuzione dell'iter di adozione/approvazione del piano fornendo tutte le indicazioni operative necessarie ad assicurare la compatibilità ambientale dello stesso.

Si precisa che la variante al PGT ha recepito le indicazioni fornite.

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 monitoraggio ambientale costituisce parte integrante del processo di VAS ed è progettato in modo che sia integrato con il monitoraggio relativo all'attuazione delle azioni previste dalla variante al PGT. La programmazione del sistema di controllo si esplica attraverso la costruzione di un set di indicatori che vanno a verificare se le strategie del PGT sono in corso di realizzazione.

Nei paragrafi seguenti si riporta la descrizione degli indicatori di maggiore rilevanza nell'ambito della trattazione delle problematiche ambientali legate al traffico: inquinamento atmosferico e rumore.

Si precisa che la definizione degli indicatori è stata effettuata, a partire dal quadro conoscitivo ambientale, mediante la miglior “combinazione” che potesse conciliare la **validità tecnica del dato e la facile reperibilità**, in un percorso complessivo di monitoraggio agilmente applicabile.

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

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 ≤ 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

Casorate Sempione, 11/08/2026

AUTORITA' COMPETENTE
Arch. Elena Gadda

AUTORITÀ PROCEDENTE
Arch. Chiara Mazzucchelli

Firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i