



# COMUNE DI LUINO

Provincia di Varese

Settore Territoriale

## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA VARIANTE PUNTUALE AL DOCUMENTO DI PIANO ED AL PIANO DEI SERVIZI FINALIZZATA AL RIASSETTO DEI SERVIZI SCOLASTICI E SPORTIVI CHE INTERESSANO GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE **DICHIARAZIONE DI SINTESI FINALE**

- 1 PROCESSO VAS2
  - 1.1 SCHEMA METODOLOGICO2
  - 1.2 SOGGETTI DEL PROCEDIMENTO4
- 2 LA VARIANTE AL PGT6
- 3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLA VARIANTE AL PGT9
  - 3.1 ANALISI DI SOSTENIBILITÀ9
  - 3.2 MODALITÀ DI VALUTAZIONE11
  - 3.3 TABELLE SINOTTICHE DI VALUTAZIONE13
    - 3.3.1 *Accorpamento del polo scolastico (TRC2)*13
    - 3.3.2 Recepimento delle previsioni del PGU e del BICIPLAN15
    - 3.3.3 Aggiornamento del parco Margorabbia (AVP88)16
    - 3.3.4 Aggiornamento area per servizi ex Visnova (TRC3)17
- 4 PARERE MOTIVATO18

## 1 PROCESSO VAS

### 1.1 SCHEMA METODOLOGICO

Lo schema operativo che si intende adottare per la **Valutazione Ambientale Strategica della Variante del PGT di Luino** 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 LUINO
<b>Fase 0 Preparazione</b>	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. Manuela Brusa Pasquè, 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. 144 del 23/10/2023  Avvio procedimento di VAS Del. G. C. n. 144 del 23/10/2023  Del. G. C. 165 del 18/11/2024 Autorità procedente: Dottoressa Chiara Redaelli Autorità competente: Arch. Contini Francesca
<b>Fase 1 Orientamento</b>	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  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)	
<b>Conferenza di valutazione</b>	<b>avvio del confronto</b>		<b>I Conferenza VAS 25/10/2024</b>
<b>Fase 2 Elaborazione e redazione</b>	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 di a cura di arch. Manuela Brusa
	P2 2 Costruzione scenario di riferimento	A2 2 Analisi di coerenza esterna	

Fase del P/P	Processo di P/P	Valutazione Ambientale VAS	Procedimento VAS variante del PGT di LUINO
	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 A2 6 Progettazione del sistema di monitoraggio A2 7 Studio di Incidenza delle scelte del piano sui siti di Rete Natura 2000 (se previsto)	Pasquè  Redazione del Rapporto Ambientale a cura di Idrogea Servizi  Relazione di sintesi non tecnica
	P2 4 Proposta di P/P (con variante di piano)	A2 8 Proposta di Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica	
	deposito della proposta di P/P, del Rapporto Ambientale e dello Studio di Incidenza (se previsto)		
<b>Conferenza di valutazione</b>	valutazione della proposta di P/P (con variante di piano), e del Rapporto Ambientale		<b>2° Conferenza VAS 10/03/2025</b>
	Valutazione di incidenza (se prevista): acquisito il parere obbligatorio e vincolante dell'autorità preposta		Non previsto
<b>Decisione</b>	<b>PARERE MOTIVATO</b> <i>predisposto dall'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità precedente</i>		Formulazione a cura di Autorità precedente e Autorità competente per la VAS
<b>Fase 3 Adozione approvazione</b>	3 1 ADOZIONE il Consiglio Comunale adotta: -P/P (con variante di piano) -Rapporto Ambientale -Dichiarazione di sintesi		<b>Adozione variante con Del. C. C. n. 23 del 28 aprile 2025</b>
	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 e nel sito informatico dell'amministrazione comunale – ai sensi del comma 4 – art 13, lr 12/2005 - pubblicità del deposito del deposito degli atti all'Albo pretorio, sul BURL e almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale - 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		
	<b>PARERE MOTIVATO FINALE</b> <i>nel caso in cui siano presentate osservazioni</i>		Formulazione a cura di Autorità precedente e Autorità competente per la VAS
	3 5 APPROVAZIONE (ai sensi del comma 7 – art 13, lr 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 del P/P	Processo di P/P	Valutazione Ambientale VAS	Procedimento VAS variante del PGT di LUINO
<b>Fase 4 Attuazione gestione</b>	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. 144 del 23/10/2023** e aggiornati con **Del. G. C. 165 del 18/11/2024**.

Elenco dei soggetti coinvolti	
Definizioni	Soggetti
Proponente	Comune di Luino
<u>Autorità procedente</u> Pubblica amministrazione (P.A.) che elabora lo strumento di pianificazione e ne attiva le procedure	Responsabile del Settore Territorio Dottoressa Chiara Redaelli
<u>Autorità competente per la VAS</u> Autorità con compiti di tutela e valorizzazione ambientale	Responsabile del Settore Infrastrutture, Architetto Francesca Contini
<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. Anna Manuela Brusa Pasquè Arch. Laura Meroni
<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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ARPA – Dipartimento di Varese</li> <li>• A.T.S. Insubria – Distretto di Varese</li> <li>• ATO – Ufficio d'Ambito della Provincia di Varese</li> <li>• Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi</li> <li>• Regione Lombardia – Direzione Generale Ambiente</li> <li>• Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese</li> <li>• Comunità Montana Valli del Verbano</li> </ul>
<u>Enti territorialmente competenti</u> Enti territorialmente interessati a vario titolo ai potenziali effetti derivanti dalle scelte del PGT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regione Lombardia;</li> <li>• Provincia di Varese;</li> </ul>

<b>Elenco dei soggetti coinvolti</b>	
<b>Definizioni</b>	<b>Soggetti</b>
<u>Contesto transfrontaliero</u> Amministrazioni territorialmente confinanti	Agra, Cannero Riviera (VB), Cannobio (VB), Cremonaga, Dumenza, Germignaga, Maccagno con Pino e Veddasca, Tresa (CH-TI), Montegrino Valtravaglia Dipartimento del Territorio del Canton Ticino – Divisione dell'ambiente <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ufficio direzione</li> <li>- Sezione della Protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo</li> <li>- Divisione dello Sviluppo Territoriale e della Mobilità</li> </ul>
<u>Pubblico</u> Singoli cittadini e associazioni di categoria e di settore	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ufficio Scolastico Provinciale di Varese</li> <li>- FS Sistemi Urbani – Area Lombardia</li> <li>- Rete Ferroviaria Italiana Spa – Direzione Stazioni - Sviluppo Commerciale e Property Lombardia</li> <li>- RFI Vicedirezione generale Network Management Infrastrutture – Direzione operativa infrastrutture territoriale Milano</li> <li>- Ascom – Luino</li> <li>- Ordine degli Architetti della Provincia di Varese</li> <li>- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese</li> <li>- Collegio Geometri E Geometri Laureati Della Provincia di Varese</li> <li>- Associazione Verbano Express</li> <li>- Nuova Pro Loco Città di Luino</li> <li>- Tavolo per il clima Luino</li> <li>- Associazione Amici del Liceo</li> <li>- Accademia Musicale Pietro Bertani</li> <li>- Liceo scientifico “Sereni”</li> <li>- Istituto Statale di Istruzione Superiore "Città Di Luino - Carlo Volontè”</li> <li>- Centro di Formazione Professionale – Sede di Luino</li> </ul>

### 1.2.1 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 i seguenti:

- Momenti di informazione attraverso assemblee pubbliche e canali divulgativi telematici;
- Momenti di consultazione e di partecipazione del pubblico;
- Affissione degli avvisi relativi alle diverse pubblicazioni e agli incontri nelle bacheche, presso l'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e pubblicazione integrale della documentazione tecnica sul sito SIVAS di Regione Lombardia.

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

- Prima Conferenza di Valutazione 25/10/2024
- Seconda Conferenza di Valutazione 10/03/2025

## 2 LA VARIANTE AL PGT

Nel capitolo presente si riportano le strategie di Variante definite dall'amministrazione comunale approvate con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 144 del 23/10/2023 e con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 28 settembre 2023 di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP).

L'Amministrazione Comunale ha rivalutato il quadro programmatico dell'area dello scalo ferroviario che è previsto dalla scheda del Documento di Piano del PGT approvato con DCC n. 1 del 21 Aprile 2020 (Ambito di trasformazione denominato AREA TRC 2 - Scalo Ferroviario), facente parte del sistema delle aree centrali. Il Masterplan di progetto è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 23/09/2024.

Tale sistema riguarda un complesso di aree pubbliche e private in parte dismesse che rappresentano una risorsa strategica per la città di Luino per promuovere una riqualificazione complessiva degli spazi centrali e generare un rilancio economico, sociale ed ambientale della città. Queste aree in parte dismesse, in parte sottoutilizzate, hanno lasciato dei "vuoti" non solo come spazio ma anche in termini di relazioni tra episodi urbani, di riferimenti, di significato. L'area dello scalo si pone come barriera di separazione tra il tessuto ottocentesco e l'espansione industriale, e determina una cesura nella città che l'abbandono delle funzioni ad essa connesse ha col tempo amplificato. La superficie occupata dalle funzioni ferroviarie viene percepita infatti come un vuoto all'interno della città consolidata.

L'intervento che si intende avviare consiste nella rifunzionalizzazione della stazione ferroviaria internazionale di Luino, oggi sottoutilizzata e dunque fonte di degrado sociale, oltre che dei fabbricati di notevole interesse storico-architettonico e paesaggistico. L'amministrazione è convinta che solo attraverso l'utilizzo si possa contrastare il degrado, obiettivo non raggiunto in questi anni nonostante gli ingenti investimenti sostenuti per la manutenzione e la cura, a supporto delle azioni adoperate dal proprietario del bene (RFI) e dal Comune di Luino in qualità di concessionario di alcuni spazi.

I fabbricati della stazione e lo scalo ferroviario occupano uno spazio importante (circa 15 ettari) in posizione centrale rispetto alla città: una risorsa strategica per generare un rilancio economico, sociale ed ambientale di Luino. Il contrasto al degrado è auspicato dall'ente proprietario del bene (RFI), dal Comune di Luino che, come già anticipato, si occupa della cura e manutenzione di parte della stessa e dalla Prefettura di Varese. Le preoccupazioni riguardano la sicurezza urbana e i possibili usi impropri, di cui un effetto concreto si è manifestato ad esempio nel mese di gennaio 2023, con un incendio che ha causato danni ai fabbricati della Quinta Locale a disposizione dell'Associazione Verbano Express. Scopo dell'Associazione è il reperimento, il restauro e la conservazione di veicoli ferroviari che in passato hanno prestato servizio lungo le linee ferroviarie del Verbano.

Si prevede l'avvio di variante puntuale alle schede del Documento di Piano e conseguentemente al Piano dei Servizi con lo spostamento delle Scuole secondarie di secondo grado dalle attuali localizzazioni nella zona panoramica sovrastante il centro storico di Luino (ISIS Città di Luino - Carlo Volontè / Liceo Sereni / Centro di Formazione Professionale Sede di Luino) e nell'area in prossimità della chiesa di San Pietro con oratorio e cimitero (CFP), nell'area libera a fianco dello scalo ferroviario che ora risulta dismessa. La stessa è attualmente inserita nell'Ambito di Trasformazione delle Aree Centrali dello Scalo Ferroviario, ma nonostante i tentativi di attivare il piano urbanistico da parte del proprietario dell'area (Sistemi Urbani), l'auspicata rigenerazione non è decollata. L'intento è la riduzione della volumetria residenziale prevista per lo scalo ferroviario a favore della zona panoramica e nell'area in prossimità della chiesa di San Pietro con oratorio e cimitero, rigenerando i plessi scolastici, una volta avvenuto l'insediamento degli stessi nello scalo ferroviario.

La maggior appetibilità di queste aree per interventi di tipo residenziale e funzioni annesse, consentirà di attivare delle economie a favore della sostenibilità economica dell'intervento.

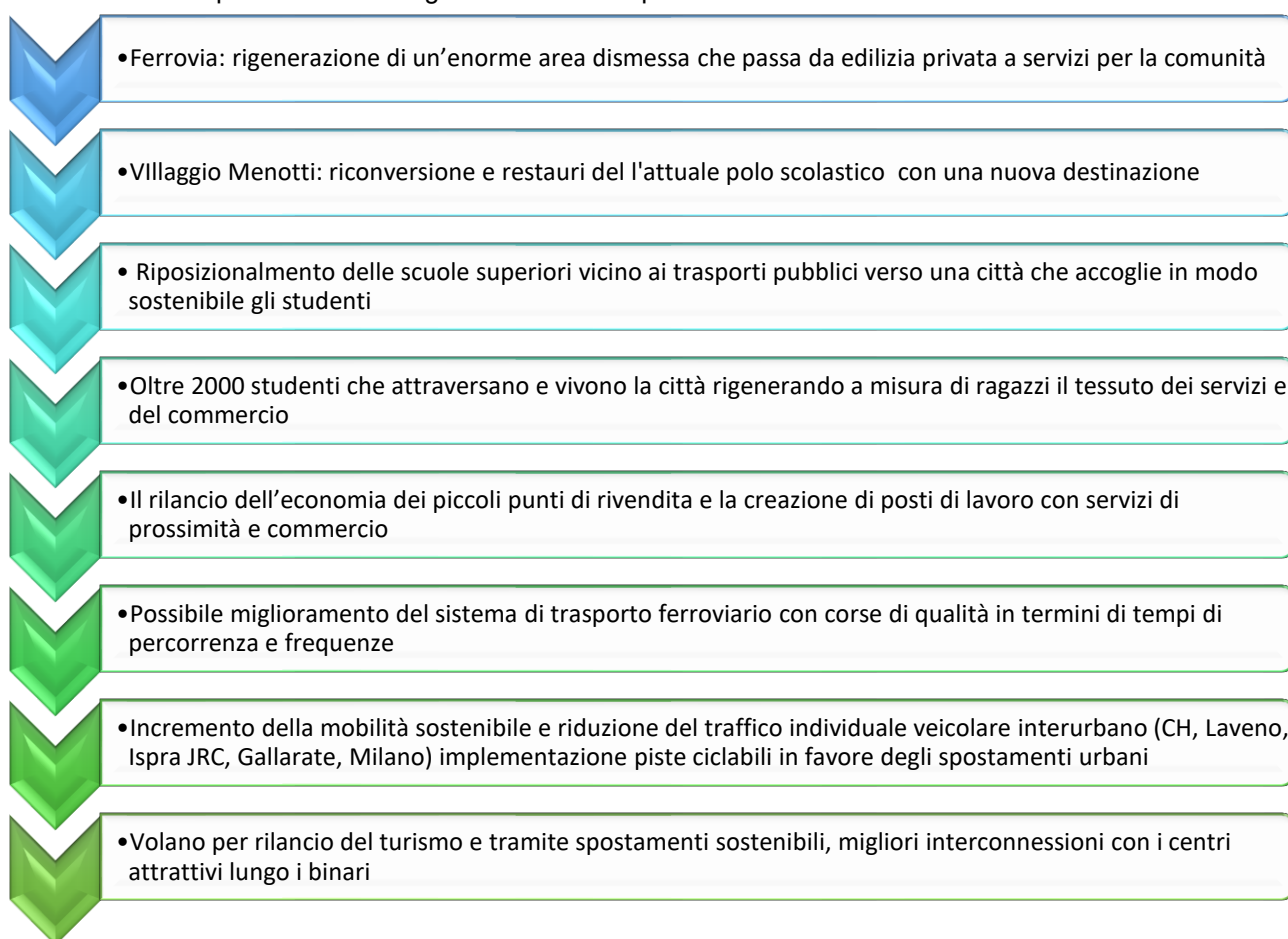
La nuova localizzazione del polo scolastico risulta virtuosamente ed efficientemente inserita nel sistema di viabilità e di trasporto pubblico con indubbi vantaggi dati dalla vicinanza con la stazione ferroviaria e quindi dalla connessione con il trasporto pubblico ferrovia/autobus per gli spostamenti casa-scuola degli studenti e casa-lavoro degli insegnanti.

Questo garantisce il miglioramento della qualità dell'aria, il sostegno a stili di vita più virtuosi e sani, oltre al miglioramento ambientale dell'ambito del Villaggio Menotti che oggi risente fortemente del traffico generato dagli attuali poli scolastici. Tale pianificazione consente inoltre di valorizzare e meglio connettere (mediante la realizzazione di un sovrappasso) tutta l'area della stazione ad oggi sottoutilizzata e oggetto di degrado urbano, introducendo nuove funzioni capaci di innescare un sicuro effetto domino anche sul tessuto circostante. Il sovrappasso connette tutta la città presente oltre la stazione, attraverso un'infrastruttura accattivante dal punto di vista paesaggistico, poiché apre nuovi punti di vista, e che può pertanto incidere anche sulla vocazione turistica della città, oltre che sull'innalzamento della qualità della vita dei residenti.

Non da ultimo, pensando ai cittadini di domani, l'Amministrazione intende promuovere un polo scolastico più adeguato ad una didattica contemporanea, ambientalmente sostenibile e che preveda un campus in cui si possa avere un reale scambio tra tutti gli istituti scolastici e dunque in cui la cultura assuma anche il proprio ruolo di sviluppare capacità di relazione interpersonale, di connessione e di rete.

Data la complessità dell'intervento, l'Amministrazione comunale ha proposto l'attivazione di un Accordo di Programma tra Regione Lombardia, Comune di Luino, Provincia di Varese per la competenza sull'istruzione secondaria superiore, RFI e Sistemi Urbani in qualità di proprietari dell'area, oltre che concessionario di pubblico servizio per la gestione del trasporto ferroviario e della stazione ferroviaria internazionale di Luino, Sovrintendenza per l'interesse paesaggistico rappresentato dalla Stazione Internazionale di Luino, quale opportunità per la trasformazione di questo brano strategico della città. Come richiesto dai funzionari regionali nell'incontro del 13 dicembre 2022, l'Amministrazione ha affidato al Laboratorio Corrado Tagliabue la redazione di un Masterplan per definire l'assetto paesaggistico e il sistema degli spazi ed attrezzature pubbliche per la rigenerazione dell'ex scalo ferroviario. Il grado di approfondimento è quello dello Studio di Fattibilità Tecnico Economico, al fine di definire anche lo scenario economico entro cui costruire l'Accordo di programma.

Lo schema sotto riportato sintetizza gli obiettivi sottesi per lo scalo ferroviario.

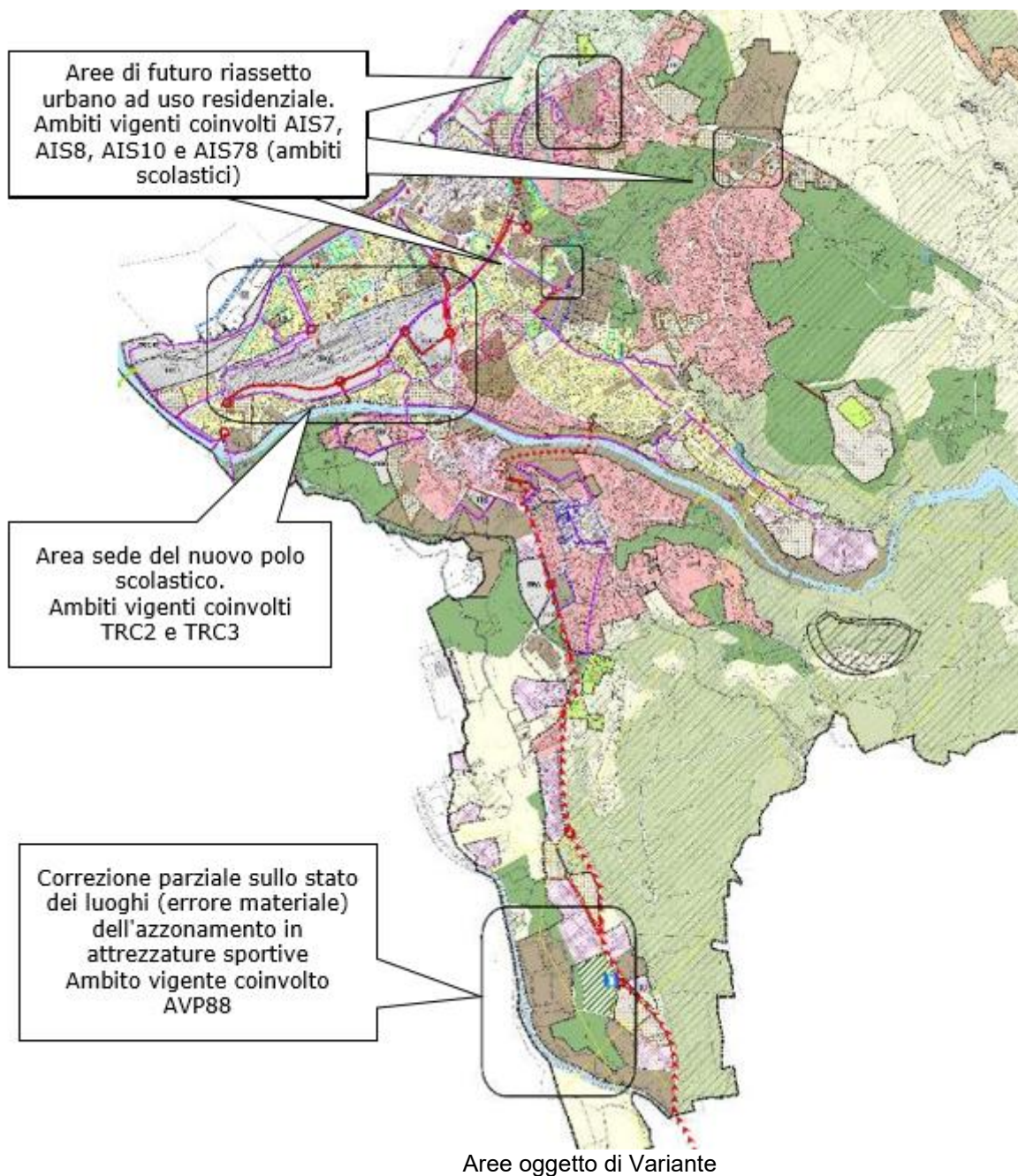


Sempre nell'ottica della valorizzazione della città pubblica, la variante intende recepire i contenuti del Piano Generale del Traffico Urbano e del Biciplan, quali strumenti necessari per rendere Luino una città più sostenibile, sicura ed accogliente per tutti, in sintonia con il programma internazionale d'azione Agenda 2030, contenuto negli obiettivi per lo sviluppo sostenibile, così come in particolare riportato nell'obiettivo 11, rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili.

Da ultimo, si intende aggiornare la destinazione d'uso della scheda AVP88 "attrezzature a verde pubblico" Margorabbia, al fine di riconoscere la reale destinazione ed uso dei suoli, sempre nell'ottica della valorizzazione dello spazio pubblico e dell'offerta dei servizi per lo sport, l'aggregazione ed il tempo libero. In particolare si prevede di individuare due ambiti distinti: la porzione a nord infrastrutturata e infrastrutturabile identificata come "Attrezzature sportive" e la restante porzione non infrastrutturata da identificare come "Verde pubblico".

Nell'immagine seguente viene evidenziato l'azzoneamento vigente delle aree coinvolte nella presente variante ed in particolare:

- TRC2 - Scalo ferroviario
- TRC3 – area ex Visnova (Integrazione delle prescrizioni contenute nella scheda d'ambito con specifiche indicazioni determinate dalla sottoscrizione della relativa convenzione)
- A.I.S.7 - Scuola media superiore "ISIS"
- A.I.S.8 - Scuola media superiore ITIS
- A.I.S.10 - Scuola media superiore liceo
- A.I.S.78 - Centro di formazione professionale
- AVP88 -Attrezzature a verde pubblico



### 3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLA VARIANTE AL PGT

#### 3.1 ANALISI DI SOSTENIBILITÀ

Gli obiettivi di sostenibilità ambientale del PGT vigente sono di seguito riportati. Nella colonna di destra si propone una analisi degli obiettivi di sostenibilità potenzialmente perseguiti dalla presente proposta di variante.

	Obiettivo		Strategia		Azioni	Variante
1	Tutela degli elementi di alto valore ambientale	1.1	Valorizzazione e tutela del Lago	1.1	Tutela della qualità delle acque	n.a.
				1.2	Tutela e rinaturazione delle sponde ai fini del miglioramento della qualità biotica del lago e della sua qualità paesistica	si
2	Qualità ambientale diffusa	2.1	Ricostruzione della rete ecologica e incremento della biodiversità	2.1.1	Valorizzazione degli habitat idonei a favorire la biodiversità	si
				2.1.2	Mantenimento e realizzazione di aree verdi interne all'edificato per la creazione di collegamenti verdi ai corridoi ecologici comunali e provinciali.	si
				2.1.3	Individuazione di aree di interfaccia fra la città e la montagna da tutelare e mantenere inedificate	n.a.
				2.1.4	Conferma e integrazione dei percorsi e dei sentieri anche con funzione di "corridoi ecologici" locali	si
3	Promozione dell'Agricoltura e Valorizzazione paesaggistica del territorio	3.1	Tutela e valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e del paesaggio agrario montano e promozione dell'identità e della cultura del territorio	3.1.1	Definizione di azioni per il mantenimento delle aree boscate e per rimboschimenti in aree vulnerabili o di possibile degrado	n.a.
				3.1.2	Promozione di interventi sulle aree agricole e boscate per l'eventuale completamento degli equipaggiamenti vegetali e la valorizzazione di percorsi e dei sentieri	si
				3.1.3	Promozione di iniziative, manifestazioni, rassegne volte alla valorizzazione della cultura e dell'identità territoriale	n.a.
		3.2	Salvaguardia della destinazione agricola dei suoli e degli edifici rurali e valorizzazione del territorio rurale	3.2.1	Mantenimento della funzione di presidio del territorio da parte dell'attività agricola	n.a.
				3.2.2	Promozione delle funzioni Agrituristiche	n.a.
				3.2.3	Promozione e valorizzazione di produzioni agricole tipiche e di un marchio di qualità territoriale	n.a.
				3.2.4	Promozione dell'Agricoltura biologica e incentivazione alla formazione di "Gruppi di Acquisto"	n.a.
		4	Progettazione di una nuova qualità urbana	4.1	definire tipologie di intervento in base alla specificità delle	4.1.1

	Obiettivo		Strategia		Azioni	Variante
			zone	4.1.2	Partecipazione dei nuovi interventi al disegno urbano definito;	si
				4.1.3	Preclusione all'utilizzo di aree di valore paesistico e ambientale;	n.a.
				4.1.4	Definizione degli interventi sul patrimonio abitativo nelle zone agricole con alti standard qualitativi per la costruzione del paesaggio.	n.a.
				4.1.5	Incentivazione di una nuova qualità prestazionale da estendere a tutte le nuove costruzioni.	n.a.
5	Riqualificazione dell'area centrale del nucleo urbano come centro commerciale naturale	5.1	Individuazione di programmi strategici integrati come motori per il rilancio urbano	5.1.1	Qualificazione del lungo lago tramite interventi viabilistici e di valorizzazione degli spazi pubblici (parco e mercato)	si
				5.1.2	5.2 Rilancio della relazione della città con il lago	n.a.
				5.1.3	5.3 Riqualificazione delle connessioni con la città retrostante e con le frazioni	n.a.
				5.1.4	5.4 Recupero dell'area dismessa a lago o dell'ex centro di scambio intermodale	si
				5.1.5	Recupero del patrimonio dismesso delle ferrovie	si
6	Valorizzazione del patrimonio storico abitativo esistente	6.1	Tutela e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei nuclei storici e degli edifici rurali	6.1.1	Definizione di interventi di qualificazione del nucleo storico e di modalità di intervento sul tessuto esistente per la qualità degli edifici	n.a.
				6.1.2	Promozione degli interventi di recupero di edifici degradati per un completo utilizzo del patrimonio	n.a.
				6.1.3	Promozione della qualità degli interventi sui manufatti diffusi sul territorio.	n.a.
7	Funzionalità e messa in rete dei servizi	7.1	Miglioramento dell'accessibilità ai servizi	7.1.1	Studio della viabilità dei parcheggi e dei percorsi pedonali e ciclabili ai fini dell'accessibilità dei servizi	si
				7.1.2	Differenziazione della mobilità lenta da quella veloce	si
		7.2	Valorizzazione dei servizi esistenti	7.2.1	Realizzazione della carta dei servizi	n.a.
				7.2.3	Impostazione di un sistema di monitoraggio delle prestazioni	n.a.
				7.2.4	Realizzazione del logo dei servizi	n.a.
8	promuovere il risparmio energetico come fattore di qualificazione degli edifici e della città	8.1	Promozione del risparmio energetico negli edifici e negli spazi pubblici	8.1.1	Creazione di un catasto energetico degli edifici pubblici, promozione dell'audit energetico e valutazione dei possibili interventi per l'adeguamento degli edifici	si
				8.1.2	Riqualificazione degli edifici pubblici introducendo criteri di risparmio energetico e di	si

	Obiettivo		Strategia		Azioni	Variante
					approvvigionamento	
				8.1.3	Promozione di interventi di riqualificazione energetica nel campo dell'illuminazione pubblica	si
		8.2	Promozione del risparmio energetico negli edifici e negli spazi privati	8.2.1	Introduzione di considerazioni relative al risparmio energetico negli strumenti di regolamentazione e pianificazione urbanistica, ai fini delle ristrutturazioni e delle nuove costruzioni	n.a.
9	concordare con i comuni confinanti alcune politiche e azioni comuni	9.1	individuare i settori che meglio si prestano al concorso di azioni e soggetti intorno ad un obiettivo	9.1.1	individuazione di strategie comuni per il lungolago	n.a.
				9.1.2	condivisione delle politiche sui servizi	si
				9.1.3	confronto sulle politiche culturali	n.a.

### 3.2 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 al seguente legenda e tiene conto di diversi elementi descritti.

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

- 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.
  - 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

#### 3.3.1 Accorpamento del polo scolastico (TRC2)

ACCORPAMENTO DEL POLO SCOLASTICO (TRSS)		Note sulla sostenibilità	Mitigazioni
USO DEL SUOLO	L-p	Localizzato in ambiti urbanizzati. Non sono attesi effetti sull'uso del suolo dalla variante. Restano confermati gli effetti positivi del comparto rigenerativo che nel suo complesso prevede una parziale de-cementificazione del comparto stesso andando a creare ampi spazi a verde urbano.	-
PAESAGGIO E BENI CULTURALI	SL-p	L'ambito è assoggettato a vincolo paesaggistico (art. 142 lett. b), c) e panoramico (art. 136 let. C) e d). La presente variante supporta il processo di rifunzionalizzazione della stazione ferroviaria internazionale di Luino che ad oggi risulta sottoutilizzata e dunque fonte di degrado sociale. Infatti, l'individuazione di due comparti funzionali distinti faciliterà l'attuazione degli stessi che di fatto presentano obiettivi distinti. Al tempo stesso viene garantito uno sviluppo armonico e coerente di TRC2 e TRSS illustrata ed analizzata del Master Plan. La trasformazione avrà effetti paesaggistici molto positivi sull'intero sistema delle aree centrali di Luino che presentano una valenza paesaggistica sovralocale.	La scheda d'ambito prevede. Obbligatorio il rilascio del Nulla Osta Paesaggistico che garantirà il corretto inserimento paesaggistico delle opere. Obbligatori gli approfondimenti in merito al Rischio Archeologico in fase di progettazione esecutiva. Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica garantirà un corretto inserimento delle opere
AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	-	L'ambito è completamente inserito in un contesto urbanizzato. Non sono attesi effetti sulla rete ecologica.	
RISCHIO IDROGEOLOGICO	-	L'ambito ricade in classe di fattibilità 3. Sono state effettuati approfondimenti sismici di II livello. Non sono attesi effetti sul rischio idrogeologico	In fase di progettazione esecutiva saranno effettuati gli approfondimenti geotecnici e sismici necessari alla corretta progettazione strutturale degli edifici
RISCHIO IDRAULICO	-	L'ambito non è interessato da scenari di pericolosità idraulica. Non sono attesi effetti sul rischio idraulico.	
SISTEMA VIABILISTICO	SL-p	Nel complesso si ritiene che la formazione del nuovo polo scolastico presso l'area stazione abbia effetti molto positivi sul sistema viabilistico per i seguenti motivi. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viene ridotto il transito di mezzi pubblici lungo la viabilità urbana che presenta alcune criticità puntuali per i ridotti calibri e le elevate pendenze, soprattutto la salita fino al quartiere Menotti.</li> <li>- Viene incentivato l'uso del treno per i trasferimenti extra comune e l'uso della bicicletta per i trasferimenti urbani.</li> </ul>	Valutazione sul traffico indotto in fase di progettazione esecutiva delle opere ed integrazione con il PUT comunale.
SISTEMA INSEDIATIVO E SOTTOSERVIZI	m	Il trasferimento degli studenti dai singoli edifici scolastici al nuovo accorpamento non genera alcun effetto sul sistema	Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

ACCORPAMENTO DEL POLO SCOLASTICO (TRSS)		Note sulla sostenibilità	Mitigazioni
		<p>acquedottistico e depurativo (che allo stato attuale presenta delle criticità in quanto sottodimensionato.) in quanto il numero di studenti complessivo resterà invariato.</p> <p>Si attendono lievi effetti positivi derivanti sui consumi e sulla riduzione delle perdite connessi ai nuovi edifici e relativi impianti.</p> <p>Sono attesi carichi aggiuntivi sul sistema insediativo derivante dall'attuazione degli ambiti di rigenerazione legati allo svuotamento dei servizi scolastici da quelli attuali e che avranno una destinazione residenziale.</p> <p>Il progetto di revamping del depuratore di Luino-Voldomino dovrebbe consentire la sostenibilità del nuovo carico insediativo. Tuttavia, sarà necessario aggiornare le valutazioni di sostenibilità in una fase temporale successiva a quella attuale; infatti l'attuazione degli ambiti di rigenerazione ha un orizzonte temporale molto ampio e legato all'attuazione dell'ambito scolastico.</p>	<p>1) gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. 6/2019 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito;</p> <p>2) qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la relativa procedura autorizzativa (AIA, AUA, ex art 208 d.lgs. 152/2006, ex art 124 d.lgs. 152/2006, etc.);</p> <p>3) tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019.</p>
PASSIVITÀ AMBIENTALI	m	<p>Il progetto di rigenerazione nell'area dell'ex Scalo Ferroviario è riconducibile ai Progetti sottoposti alla verifica di assoggettabilità a VIA lo studio consentirà di approfondire i diversi temi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inquinamento atmosferico connesso al regime emissivo del nuovo comparto e del relativo traffico indotto, considerando la nuova viabilità connessa;</li> <li>• Salubrità dei suoli ai sensi del Dlgs 152/06 e s.m.i. coerentemente con le nuove destinazioni d'uso</li> <li>• Classificazione acustica e valutazioni previsionali di impatto acustico;</li> <li>• Inquinamento luminoso ed elettromagnetico.</li> </ul> <p>Si ritiene che l'intervento sia coerente con gli scenari di rischio in relazione al trasporto di sostanze pericolose via ferrovia che interessano esclusivamente il comparto ferroviario.</p>	<p>Il procedimento di VIA garantirà la sostenibilità ambientale dell'intervento e consentirà la corretta gestione degli impatti</p>

### 3.3.2 Recepimento delle previsioni del PGTU e del BICIPLAN

Recepimento delle previsioni del PGTU e del BICIPLAN		Note sulla sostenibilità	Mitigazioni
USO DEL SUOLO	-	Localizzato in ambiti urbanizzati. Non sono attesi effetti sull'uso del suolo.	
PAESAGGIO E BENI CULTURALI	-	Data la natura dei possibili interventi non sono attesi effetti sul paesaggio. Il territorio comunale è assoggettato a vincolo paesaggistico (art. 142 lett. b), c) g) e art. 136 lett c e d))	Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica garantirà un corretto inserimento delle eventuali opere.
AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	-	Non sono attesi effetti sulla rete ecologica.	
RISCHIO IDROGEOLOGICO	-	Non sono attesi effetti sul rischio idrogeologico.	
RISCHIO IDRAULICO	-	Non sono attesi effetti sul rischio idraulico.	
SISTEMA VIABILISTICO	SL-p	Sono attesi effetti positivi anche con valenza sovralocale in quanto lo sviluppo ed il completamento della rete ciclopedonale comunale consentirà connessioni anche con i comuni contermini favorendo ed incentivando gli spostamenti senza auto.	
SISTEMA INSEDIATIVO E SOTTOSERVIZI	-	Non si attendono effetti sul sistema insediativo e dei sottoservizi.	
PASSIVITÀ AMBIENTALI	-	Non si attendono effetti in termini di passività ambientali.	

### 3.3.3 Aggiornamento del parco Margorabbia (AVP88)

AGGIORNAMENTO DEL PARCO MARGORABBIA (ASP88)		Note sulla sostenibilità	Mitigazioni
USO DEL SUOLO	-	Non sono attesi effetti sull'uso del suolo. Il perimetro del comparto sportivo (ASP88) viene confermato e correttamente azionato come tale consentendo lo sviluppo dell'ambito stesso. Si conferma la valenza naturalistico-fruttiva della porzione di ambito che resta a Parco (AVP88).	
PAESAGGIO E BENI CULTURALI		Non sono attesi effetti sul paesaggio. L'ambito è assoggettato a vincolo paesaggistico (art. 142 lett c)).	Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica garantirà un corretto inserimento delle eventuali opere.
AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI		L'ambito si colloca in prossimità del varco ecologico di valenza provinciale e regionale della pina del Margorabbia. La variante assegna la corretta destinazione d'uso al comparto distinguendo gli usi sportivo-ricreativi da quelli a parco. Non sono attesi effetti sulla rete ecologica.	
RISCHIO IDROGEOLOGICO	-	L'ambito ricade in classe di fattibilità 3. Non sono attesi effetti sul rischio idrogeologico.	In fase di progettazione esecutiva saranno effettuati gli approfondimenti geotecnici e necessari alla corretta progettazione strutturale degli eventuali edifici.
RISCHIO IDRAULICO	m	L'ambito è interessato da scenari di pericolosità idraulica connessi ad eventi alluvionali del T. Margorabbia. Con opportuni interventi mitigativi si prevede di contenere gli effetti potenzialmente attesi di rischio idraulico.	Le previsioni di infrastrutturazione dell'ambito sono subordinate all'attuazione degli interventi di messa in sicurezza individuati nello studio di CMVV del 2023 nella scheda MA-09.
SISTEMA VIABILISTICO	-	Non si attendono effetti sul sistema viabilistico.	
SISTEMA INSEDIATIVO E SOTTOSERVIZI	-	Non si attendono effetti sul sistema insediativo e dei sottoservizi.	
PASSIVITÀ AMBIENTALI	-	Non si attendono effetti in termini di passività ambientali.	

### 3.3.4 Aggiornamento area per servizi ex Visnova (TRC3)

AGGIORNAMENTO AREA PER SERVIZI EX VISNOVA		Note sulla sostenibilità	Mitigazioni
USO DEL SUOLO	L-p	Localizzato in ambiti urbanizzati. La restituzione di parte dell'area come parco urbano (A.V.P.173) genera lievi effetti positivi sull'uso del suolo.	
PAESAGGIO E BENI CULTURALI	L-p	Sono attesi effetti positivi sul paesaggio del comparto rigenerativo che nel suo complesso prevede il recupero di un ambito degradato comportando la formazione di un'area a verde pubblico (A.V.P.173). L'ambito è assoggettato a vincolo paesaggistico (art. 136 lett c e d)).	Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica garantirà un corretto inserimento delle opere.
AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	-	L'ambito è completamente inserito in un contesto urbanizzato. Non sono attesi effetti sulla rete ecologica.	
RISCHIO IDROGEOLOGICO	-	L'ambito ricade in classe di fattibilità 2. Sono state effettuati approfondimenti sismici di II livello. Non sono attesi effetti sul rischio idrogeologico.	In fase di progettazione esecutiva saranno effettuati gli approfondimenti geotecnici e sismici necessari alla corretta progettazione strutturale degli edifici.
RISCHIO IDRAULICO	-	L'ambito non è interessato da scenari di pericolosità idraulica. Non sono attesi effetti sul rischio idraulico.	
SISTEMA VIABILISTICO	L-p	Sono attesi lievi effetti positivi in quanto il cambio di destinazione dell'area per servizi prevede una destinazione funzionale (parco pubblico) con un indotto di traffico minore e meno concentrato come potrebbe avere un palazzetto dello sport.	
SISTEMA INSEDIATIVO E SOTTOSERVIZI	L-p	Sono attesi lievi effetti positivi in quanto il cambio di destinazione dell'area per servizi prevede una destinazione funzionale (parco pubblico) con esigenze infrastrutturali minori rispetto al palazzetto dello sport.	
PASSIVITÀ AMBIENTALI	-	Non si attendono effetti in termini di passività ambientali.	

#### 4 PARERE MOTIVATO FINALE

Con atto del 25 marzo 2025 l'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità procedente ha decretato un **parere positivo** circa la compatibilità ambientale della Variante al PGT.

I pareri e le osservazioni pervenute sono stati commentati ed analizzati nel documento di controdeduzioni allegato al parere stesso.

La variante è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 28 aprile 2025 e trasmessa a Provincia di Varese per la verifica di compatibilità con il PTCP e in Regione Lombardia ai sensi della l.r. 12/2005 art. 13 comma 8 e agli altri enti competenti.

Con atto del 27 ottobre 2025 l'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità procedente ha decretato un Parere Motivato Finale positivo circa la compatibilità ambientale della Variante al PGT aggiornata come da pareri pervenuti.

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

Luino, 7 novembre 2025

*AUTORITÀ COMPETENTE*

*AUTORITÀ PROCEDENTE*

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