



COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DP - PR - PS

VARIANTE PARZIALE 2021

UFFICIO DI PIANO DEL PGT 2014

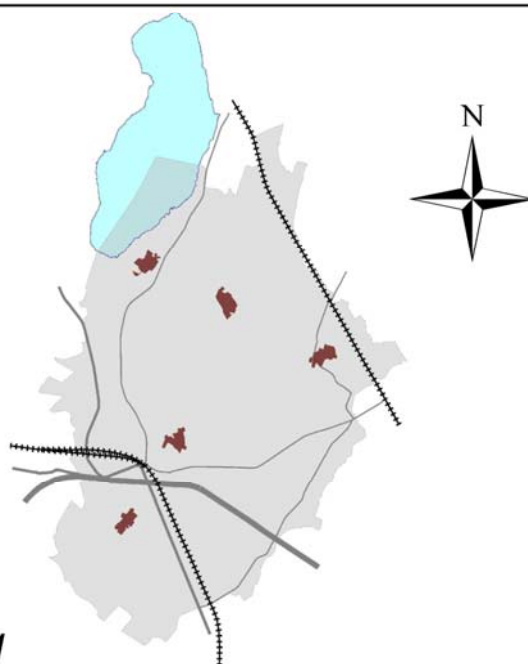
Adottato con Del. C.C. n° 48 del 20.12.2013
Approvato con Del. C.C. n° 22 del 20.06.2014
Pubblicato BURL n° 17 del 22/04/2015

Responsabile Tecnico Scientifico
Arch. Giuseppe Barra

Responsabile Redazione VAS
Arch. Giorgio Baldizzone

Responsabile Direttivo Tecnico U.P.
Arch. Gabriella Seganfredo

Arch. Silvio Gobbi - Mobilità e Reti
Dott. Mario Lolla - Geologo
Dott. Alessandro Nicoloso - Agronomo Forestale
PRASSICOOP - Pianificazione Commerciale



REDATTORE DELLA VARIANTE PARZIALE 2021

Arch. Laura Meroni

ASSOGGETTABILITA' V.A.S. DELLA VARIANTE PARZIALE 2021

Gestione e Ricerca Ambientale Ittica Acque G.R.A.I.A. S.r.l.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Marco Balzarini

SINDACO
Maurizio Leorato

Adottato con Delibera di C.C. n° del

Approvato con Delibera di C.C. n° del

Relazione tecnica

LUGLIO 2021

Indice

PREMESSA	p.	5
1 - IL PROGETTO DI VARIANTE		
1.1 Lo stato di fatto dei luoghi	p.	6
2 - LA DISCIPLINA DEL PGT VIGENTE PER LE AREE INTERESSATE		
2.1 Gli ambiti di trasformazione e la Disciplina del Documento di Piano	p.	7
2.2 La disciplina del Piano delle Regole e le aree circostanti	p.	9
3 - VINCOLI E PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE		
3.1 Il Piano Territoriale Regionale della Lombardia	p.	11
3.2 Il Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia	p.	13
3.3 La componente paesaggistica del PTC della Provincia di Varese	p.	16
3.4 La rete ecologica (RER – REP – Parco Ticino e Campo dei Fiori)	p.	19
3.5 Vincoli amministrativi	p.	25
4 - LA VARIANTE PARZIALE DEL PGT	p.	26
4.1 Previsioni insediative e capacità edificatoria del PGT	p.	26
4.2 Le modifiche agli strumenti del PGT vigente	p.	29
5 - LA COERENZA DELLA VARIANTE PARZIALE DEL PGT CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE CORRELATI AL PGT	p.	34

Allegati: Elaborati grafici alla Variante al PGT

Documento di Piano

- Tav DP C 2-1 Aree strategiche ed indirizzi di Piano
- Tav DP C 2-2 Ambiti di Trasformazione
- Tav DP C 3-1 Schema generale mobilità di progetto
- Tav DP C 4-a Ambiti Agricoli PTCP e pianificazione territoriale a scala urbana
- Tav DP C 5-a Aree boscate proposta PIF e pianificazione territoriale

Piano Delle Regole

- Tav PR DA 1a Disciplina generale delle aree
- Tav PR DA 2d Disciplina delle aree – dettaglio urbano

Piano dei Servizi

- Tav PS A 2 a Pianificazione generale dei servizi
- Tav PS A 3 a Rete ecologica comunale
- Tav PS A 4 a Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano

PREMESSA

Il PGT del Comune di Vergiate è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 20/06/2014 ed è entrato in vigore dal 23/04/2015 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL – serie Avvisi e Concorsi – n. 17 del 22/04/2015.

Il Documento di Piano individua, tra gli ambiti di trasformazione, due interventi significativi nella frazione di Corgeno, nella fascia antistante il lago, con due diverse finalità. Il primo prevede il completamento insediativo di natura residenziale di un comparto rimasto libero all'interno di un contesto di abitazioni con giardino, che si connota quale sviluppo insediativo tra il centro storico e le rive del lago.

Il secondo rivolto invece alla ricettività turistica, strutturato come area quale area di sosta per i camper, sempre localizzato nell'area degli insediamenti residenziali radi tra il centro della frazione e le rive del lago, poco distante dall'altro ambito di trasformazione.

Nessuno dei due ambiti di trasformazione ha avuto ad oggi attuazione e, a seguito della richiesta delle proprietà, l'Amministrazione Comunale ha promosso una revisione dello strumento urbanistico finalizzata a rivedere tali previsioni urbanistiche, con l'obiettivo di ricondurre gli interventi strategici previsti su questi ambiti a semplici interventi di completamento insediativo del tessuto a rada densità esistente.

Le modifiche urbanistiche previste dalla Variante vanno quindi verso una riduzione della capacità edificatoria complessiva del piano e del peso insediativo dei due interventi, prevedendo nei due lotti liberi interni al tessuto urbano consolidato la realizzazione di singole abitazioni con giardino a completamento del comparto insediativo esistente con tali caratteristiche.

La Variante rientra pertanto nelle modifiche dello strumento urbanistico ammesse ai sensi del comma 4 dell'art. 5 della L.R. 31/2014 a parità di bilancio di consumo di suolo, e che comportano peraltro una riduzione del peso insediativo complessivo previsto dal PGT.

La proposta di Variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, che ha escluso la necessità di procedere alla Valutazione Ambientale Strategica. Il decreto di esclusione ha definito, in relazione ai pareri pervenuti, le prescrizioni che la modifica dello strumento urbanistico deve recepire per garantire la sostenibilità delle previsioni urbanistiche.

1) LO STATO DI FATTO DEI LUOGHI

I due lotti sono aree a prato inserite in un tessuto insediativo di ville con giardino completamente urbanizzato e quasi completamente edificato, seppure con edifici a bassa densità nel verde.



2) LA DISCIPLINA DEL PGT VIGENTE PER LE AREE INTERESSATE

2.1 Gli ambiti di trasformazione e la Disciplina del Documento di Piano

Il PGT individua le due aree all'interno del Documento di Piano quali ambiti di trasformazione assoggettando gli interventi a specifica disciplina definita nell'allegato alle Norme di Attuazione – DP C 9_2 Allegato NdA Schede ambiti di trasformazione.



Figura 2. Estratto cartografico del Documento di Piano del PGT - DP 2-2a - Ambiti di Trasformazione.

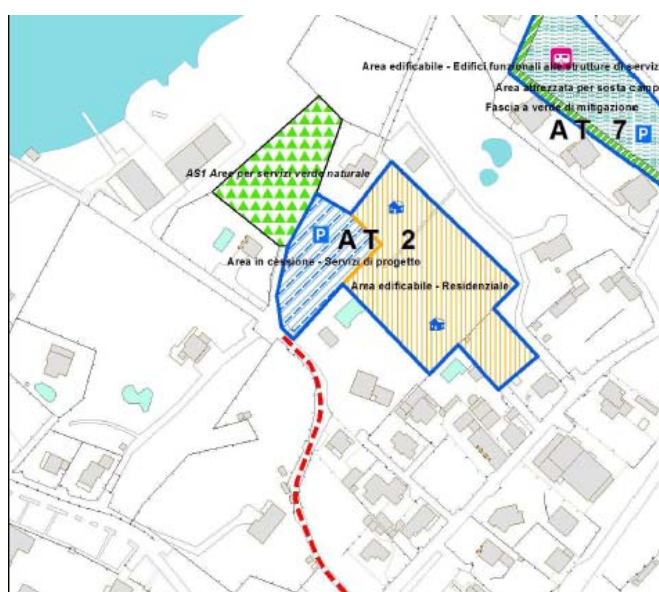
L'ambito di trasformazione AT 2

è destinato al completamento insediativo residenziale. Parte dell'area è destinata all'ampliamento del parco pubblico a nord dell'area ed alla realizzazione di aree a parcheggio pubblico, concorrendo più in generale al potenziamento delle aree pubbliche al servizio delle attività sportive e ricreative che sorgono sulla riva del lago.

L'ambito ha una superficie territoriale di 9.800 mq che il piano destina per 7.230 mq a insediamenti residenziali a bassa densità e per 2.570 mq a verde e parcheggi.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza con le funzioni complementari.

Il PGT assegna all'ambito una **capacità edificatoria complessiva**, comprensiva della compensazione per la cessione dell'area a servizi e delle premialità relativa all'attuazione degli interventi infrastrutturali, **pari a 3.633,00 mc.**



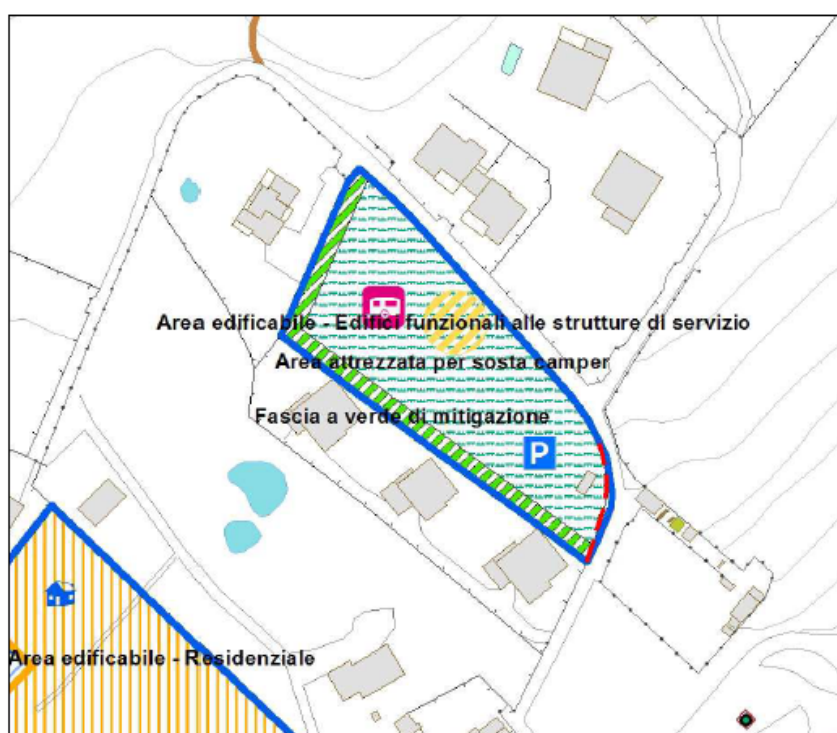
Il PGT prevede peraltro la possibilità di acquisire i diritti edificatori generati dall'area AS 1 confinante con il comparto che andrebbero pertanto a sommarsi alla capacità edificatoria già prevista per l'attuazione degli interventi all'interno del comparto e per le premialità riconosciute.

La capacità edificatoria residenziale che il PGT assegna all'ambito corrisponde ad una potenzialità abitativa di 18 abitanti teorici insediabili (facendo riferimento al parametro utilizzato per la stima della capacità insediativa residenziale dal Piano dei Servizi di 200 mc/abitante residente o insediabile)

L'ambito di trasformazione AT 7

destinato alla realizzazione di un'area attrezzata per la sosta dei veicoli ricreazionali e dei relativi servizi per i turisti. Per la struttura destinata ai servizi è prevista la realizzazione di un edificio che può inoltre ospitare funzioni ricettive e di ristorazione.

L'ambito ha una superficie territoriale di 4.485 mq che il piano destina all'area di sosta ed alla struttura per servizi per 3.980 mq, riservando gli altri 865 mq alla creazione di una fascia a verde di mitigazione tra l'area e le abitazioni confinanti.

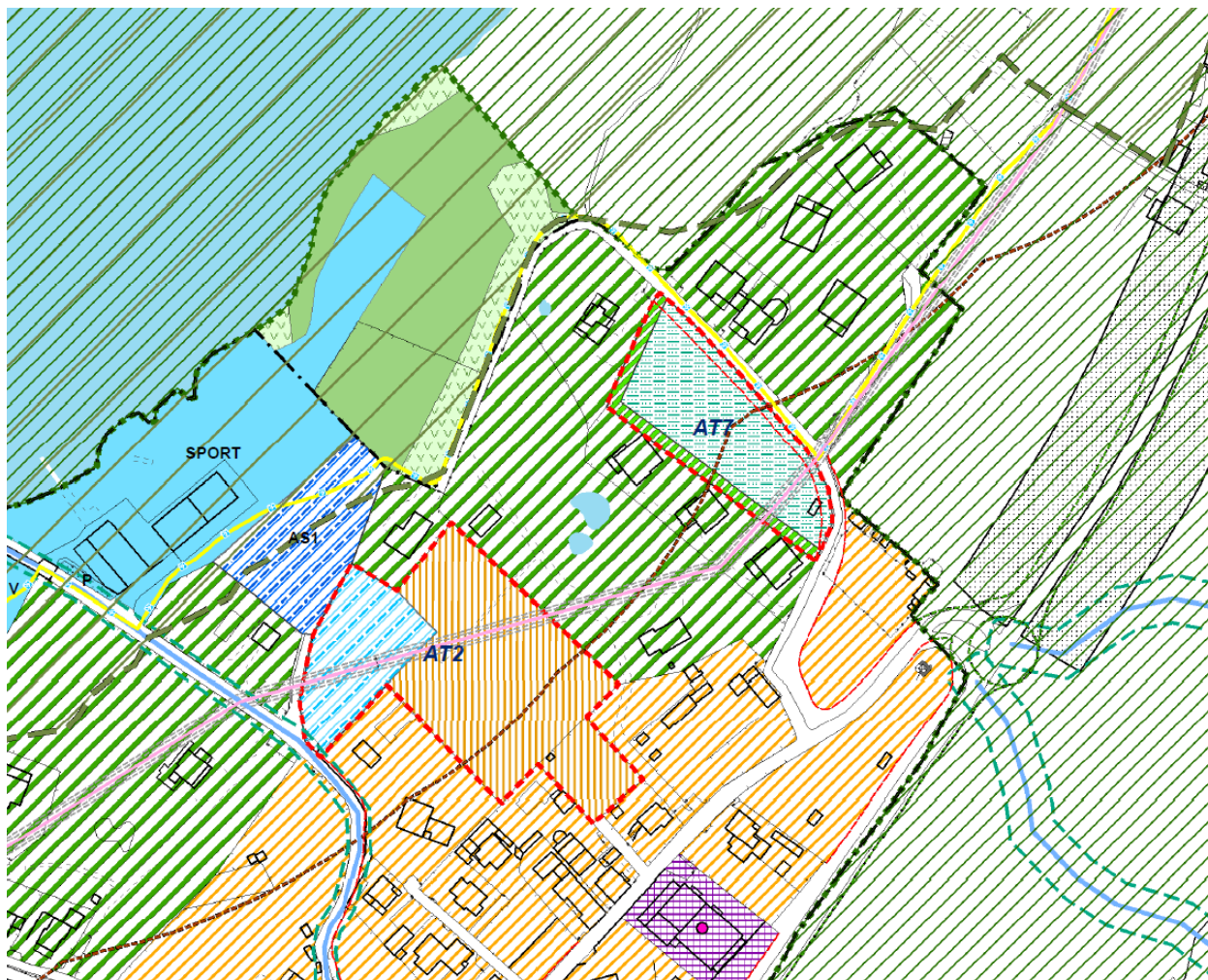


La destinazione d'uso ammessa è esclusivamente quella turistico-ricettiva connessa alla tipologia particolare di funzione ricettiva, area di sosta attrezzata per i camper.

Il PGT assegna all'ambito una capacità edificatoria per la realizzazione dell'edificio destinato ai servizi integrativi pari a 484,50 mc

Il PGT prescrive a carico dell'intervento l'adeguamento di via Del Sassone, nel tratto compreso tra via Leopardi e l'incrocio con il percorso ciclabile inter-lacuale, e la formazione di un'area a verde alberato lungo la medesima via quale mitigazione paesaggistica.

I due comparti, seppure considerati ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, sono compresi nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC).



Estratto cartografico del Piano delle Regole del PGT - PR DA-2d Disciplina delle aree dettaglio urbano.

Le aree si inseriscono nel contesto edificato nel verde che confina a nord con le aree che ospitano i servizi sportivi e ricreativi sulle rive del lago mentre sul lato opposto la trama urbana si infittisce per diventare il tessuto insediativo residenziale del centro della frazione, che il Piano delle Regole classifica come "AUR 2 a – Ambiti urbani – Tessuto residenziale consolidato e diffuso – edifici isolati con giardino".

Il Piano delle Regole denomina il contesto edificato nel verde in cui le aree ricadono come "Insediamenti residenziali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale" disciplinati dall'art. 35 delle Norme di Attuazione.

Il PGT consente interventi edificatori contenuti all'interno di questi ambiti, subordinandoli a particolari prescrizioni di attenzione agli aspetti ambientali e di un corretto inserimento paesaggistico.

Di seguito si riportano alcuni estratti degli elementi salienti delle norme che disciplinano gli interventi all'interno delle zone residenziali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale.

Definizione ambiti di interesse

Sono così denominate gli ambiti edificati che ricadono in contesti di interesse ambientale e paesistico quali i comparti edificati in prossimità di zone di particolare valenza ambientale nella zona collinare e nella fascia prossima alle rive del lago,

Questo tessuto è caratterizzato dalla presenza di edifici isolati residenziali inseriti in contesti di verde di significativa valenza (edifici isolati e ville con parchi e giardini).

Il piano riconosce il particolare di valore di tali ambiti, connesso alla presenza ed alla qualità del verde che permea il tessuto, quale edificato di transizione tra gli ambiti urbani e le aree naturali, e persegue in tale contesto la conservazione del sistema del verde di appoggio alle aree naturali della riva del lago e delle zone boscate circostanti all'edificato nella fascia collinare.

Modalità e parametri edificatori

Nei lotti liberi, di dimensione non inferiore a 1.800 mq, alla data di adozione del presente PGT, intendendo come tali le aree della medesima proprietà contigue ricadenti nella presente zona urbanistica, sono possibili interventi di nuova edificazione secondo i seguenti parametri:

If = 0,15 con un massimo di 600 mc per ciascun lotto

Rc = 25%

Rv = 60 %

Hm = 9,50

Hp = 2 piano fuori terra o esistente se maggiore

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la conservazione delle distanze esistenti nel rispetto delle distanze minime del Codice civile.

Obiettivi di qualità paesistica

Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- a) Conservare sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, il sistema del verde esistente, attraverso il mantenimento e l'impiego delle associazioni vegetali tipiche del luogo, e garantire la permanenza di una idonea copertura vegetale al fine di evitare fenomeni di depauperamento e di erosione dei suoli
- b) Conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare da spazi pubblici.
 - nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno evitare interferenza dei nuovi elementi con le visuali tutelate;
 - La sistemazione delle aree verdi dovrà essere finalizzata a qualificare il rapporto visuale degli edifici e della morfologia dei luoghi dagli spazi pubblici;
 - le nuove edificazioni, ancorché rispettose delle prescrizioni di ordine tipologico, dovranno dar luogo a rapporti organici sia con il suolo che con gli edifici circostanti, pertanto sono vietati impianti geometricamente avulsi rispetto alla morfologia dell'edificato così come organicamente determinatasi, allineamenti forzosi tra più edifici non riconducibili alla presenza di elementi naturali o artificiali condizionanti la morfologia del luogo, ripetizioni pedissequamente seriali di edifici tra loro identici;

3) VINCOLI E PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE

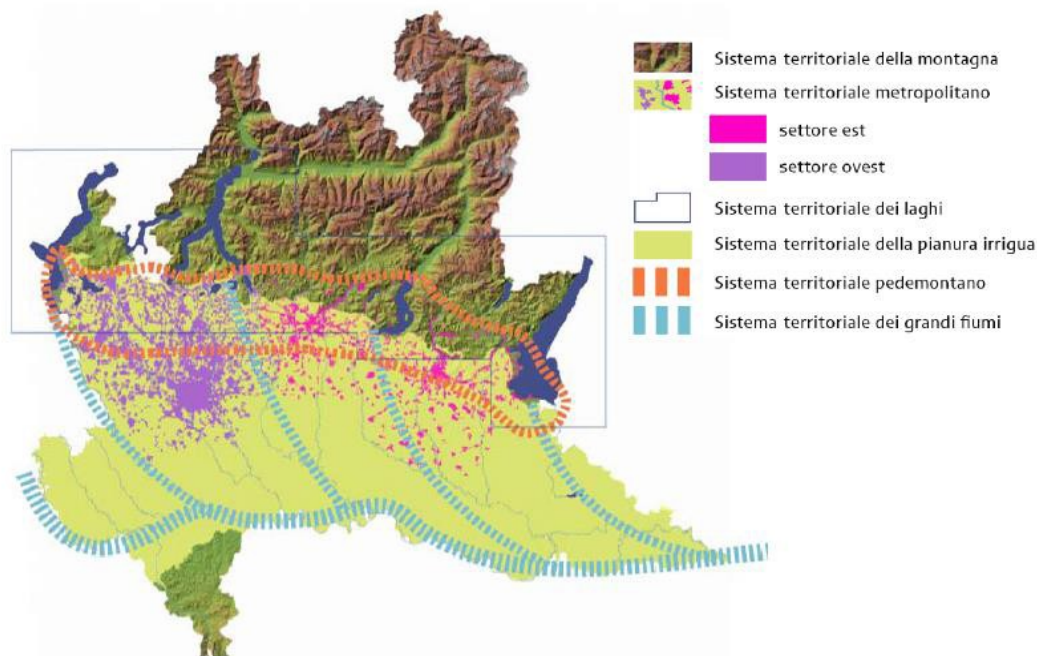
3.1 Il Piano Territoriale Regionale della Lombardia

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali. Il PTR indica i principali obiettivi di sviluppo socio-economico del territorio regionale; individua gli elementi essenziali e le linee orientative dell'assetto territoriale; definisce gli indirizzi per il riassetto del territorio; indica puntuali rimandi agli indirizzi e alla disciplina in materia di paesaggio, cui è dedicata la sezione Piano Paesaggistico; costituisce elemento fondamentale quale quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia; identifica i principali effetti del PTR in termini di obiettivi prioritari di interesse regionale e di individuazione dei Piani Territoriali d'Area Regionali.

I tre principali macro-obiettivi del PTR:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- riequilibrare il territorio Lombardo;
- proteggere e valorizzare le risorse della regione sono stati poi declinati in 24 obiettivi strategici.

Il PTR è aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo, ovvero con il Documento Strategico Annuale. L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 64 del 10 luglio 2018 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 30 del 28 luglio 2018), in allegato al Programma regionale di Sviluppo (PRS) della XI legislatura. Con D.G.R. 1882 del 9 luglio 2019 è stato, inoltre, approvato un adeguamento del PTR ai sensi dell'art. 22, c. 1 bis della L.R. n.12 del 2005.



Estratto cartografico dal PTR della Lombardia – Tavola 4: I Sistemi Territoriali del Piano Territoriale Regionale

Il Comune di Vergiate, in cui ricade l'area oggetto di riassetto, è individuato dal PTR come appartenente ai Sistema Territoriale Metropolitan (area ovest), al Sistema Territoriale Pedemontano

e di quello dei laghi.

In quest'area si ha quindi una forte interconnessione tra più Sistemi Territoriali. Ciascuno dei territori presenti nel Sistema Pedemontano appartengono anche ad uno o più degli altri sistemi presenti.

Relativamente agli indirizzi espressi dal Piano per questi Sistemi, si rileva come per l'Uso del suolo si esalta la possibilità di "realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile" (per i Sistemi Pedemontano e Metropolitani) e "porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico" (per il Sistema Territoriale dei Laghi).

Inoltre, si sottolinea come in applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/2005, il PTR assuma la natura e gli effetti di piano territoriale paesaggistico, in linea con la "Convenzione Europea del paesaggio" e con il D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente dal 2001, perfezionandone e adeguandone i contenuti descrittivi e normativi e confermando l'impianto generale e le finalità di tutela. Sezione specifica e fondamentale del PTR è, quindi, il Piano Paesaggistico Regionale, che mantiene una sua unitarietà e specificità.

3.2 Il Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia è stato approvato con D.G.R. del 6 marzo 2001, n. VII/197 ed ha duplice funzione di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio lombardo, costituito dall'insieme di atti a specifica valenza paesistica e di strumento di disciplina paesistica del territorio.

Il Piano Paesaggistico Regionale è divenuto sezione specifica del PTR mantenendo comunque una compiuta unitarietà e identità. Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR previgente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali.

Il Piano stabilisce gli ambiti geografici e le unità tipologiche di paesaggio del territorio. Gli ambiti geografici sono definiti come territori organici, di riconosciuta identità geografica, che si distinguono sia per le componenti morfologiche, sia per le nozioni storico-culturali; si delineano attraverso un esame più minuto del territorio, delle sue forme, della sua struttura e delle sue relazioni ed anche attraverso la percezione che ne hanno i suoi abitanti o attraverso la costruzione figurativa e letteraria. Le unità tipologiche di paesaggio sono invece dotate di unità percettiva, fondata sulla ripetitività dei motivi e su un'organicità ed un'unità dei contenuti. Tuttavia, queste condizioni si verificano solo in parte e più spesso si ritrovano modulazioni di paesaggio, cioè variazioni dovute al mutare delle situazioni naturali e antropiche. Si tratta soprattutto di variazioni di "stile", ovvero il prodotto visibile della combinazione di fattori naturali e di elementi storico-culturali.

Dalle indicazioni contenute nel PTPR della Lombardia si evince che il territorio comunale di Malgesso ricade all'interno dell'ambito geografico delle "Colline del Varesotto" e nell'unità tipologica di paesaggio "degli anfiteatri e delle colline moreniche", in Fascia Collinare.

Le misure d'indirizzo e le prescrizioni di tutela paesaggistica sono state sviluppate considerando le priorità e gli obiettivi inclusi nel Piano Territoriale Regionale, al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti ed i sistemi di maggiore rilevanza regionale ed introducendo però nuovi temi a maggiore complessità, quali l'individuazione delle aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico e la proposizione di specifici indirizzi per gli interventi di riqualificazione, recupero e contenimento del degrado.

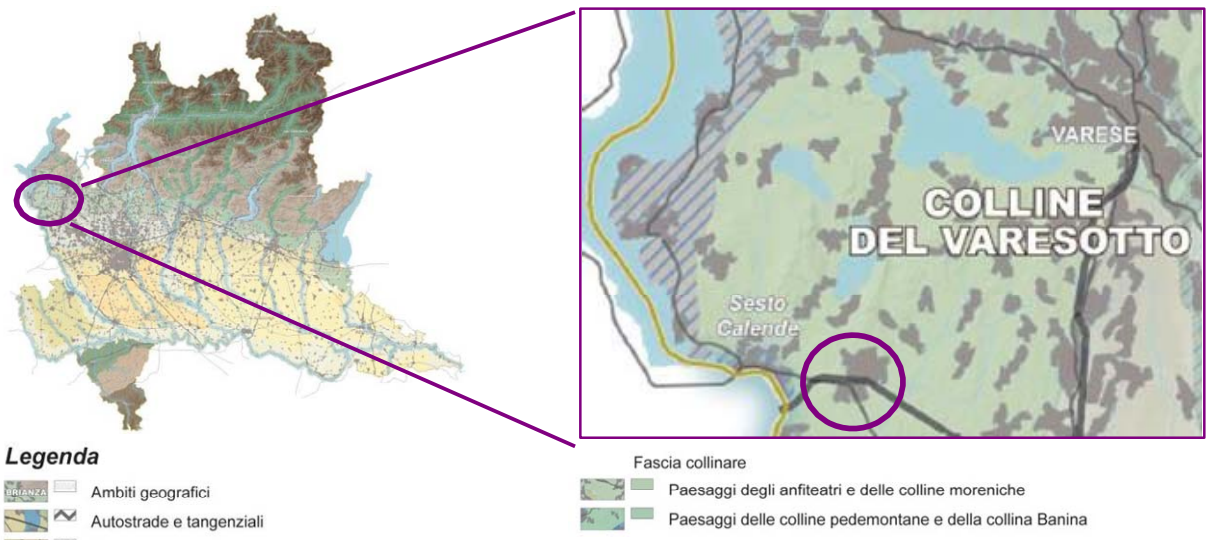


Figura 6. Estratto cartografico del PPR della Regione Lombardia – Tavola A: Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

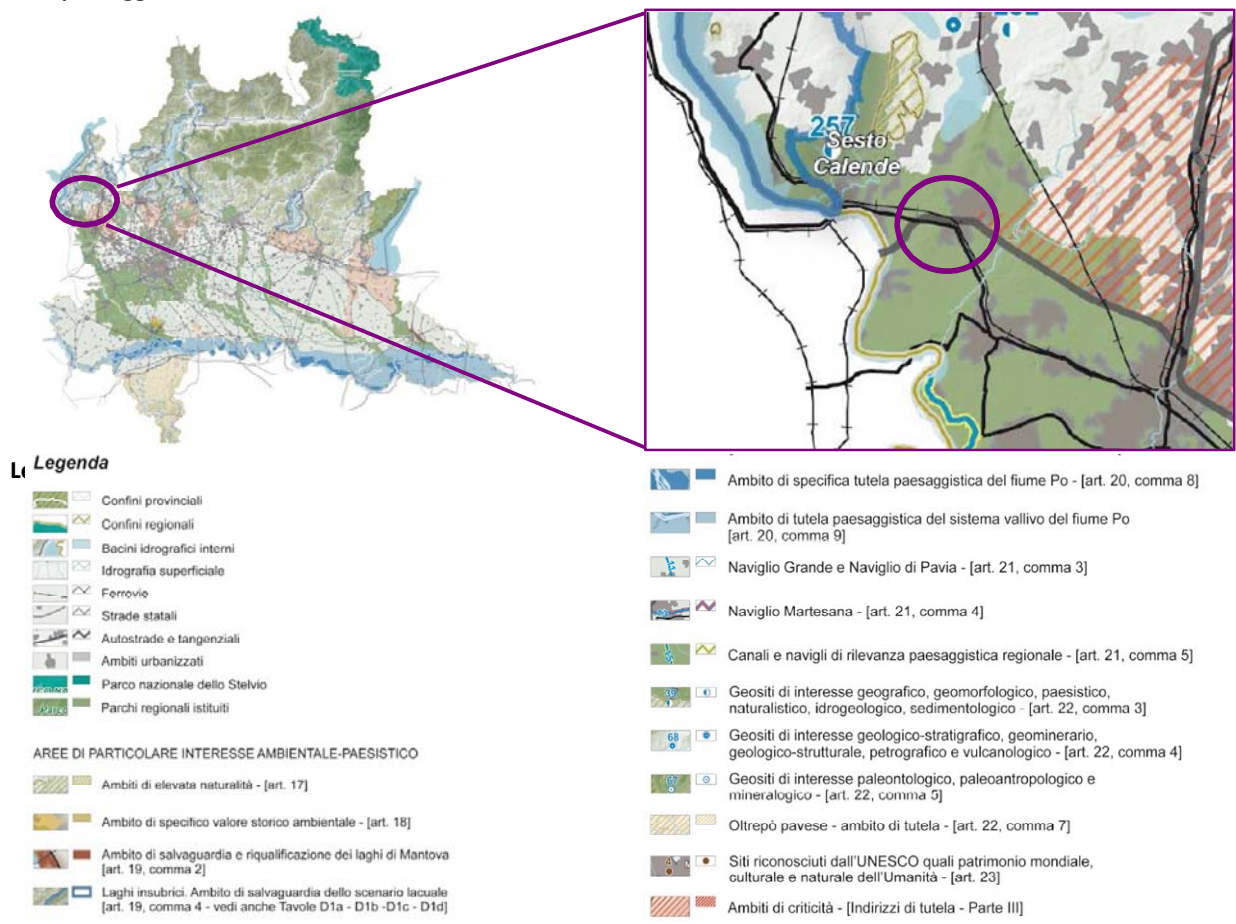


Figura 7. Estratto cartografico del PPR della Regione Lombardia – Tavola D: Carta di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

L'ambito geografico delle Colline del Varesotto

Il termine "Varesotto" designa la porzione della Provincia di Varese più connotata nei suoi caratteri paesistici. Il Varesotto detiene a livello regionale il primato della maggior superficie boschiva e sembra quasi respingere al suo margine meridionale la pressante richiesta di nuovi spazi industriali e commerciali.

Morfologicamente articolato, il sistema delle valli e delle convalle isola le maggiori emergenze montuose e movimentata i quadri percettivi. Questa separazione di spazi contribuisce a formare unità territoriali ben riconoscibili, tra cui anche la sub-area che comprende le colline e i bacini morenici a sud-ovest di Varese.

Gli indirizzi individuati per l'ambito geografico in questione al fine della valorizzazione del paesaggio locale sono:

- il contenimento degli ambiti di espansione urbana;
- il recupero dei molti piccoli centri storici di pregio;
- la conservazione di un'agricoltura dimensionata sulla piccola proprietà;
- il governo delle aree boschive;
- un possibile rilancio delle strutture turistiche obsolete anche in funzione di poli o itinerari culturali.

La fascia collinare

La fascia collinare è costituita dalle colline che si elevano subito sopra l'alta pianura e dalle ondulazioni moreniche. Esse hanno anzitutto un elevato grado di visibilità e sono formate da rocce carbonatiche; inoltre rappresentano morfologicamente il primo gradino della sezione montagnosa della Lombardia. Sono dominate dalla piccola proprietà e dalla proprietà cittadina organizzata in poderi un tempo condotti a mezzadria. Anche l'industria si è inserita qui, occupando ogni spazio, intorno ai centri abitati e portando con sé tutti gli elementi che caratterizzano il paesaggio metropolitano. L'attività estrattiva ha contribuito a modificare il paesaggio, sfruttando le formazioni calcaree di questi primi rialzi prealpini.

All'interno di tale unità tipologica sono distinguibili due sottounità, in particolare l'area di interesse ricade all'interno del paesaggio delle colline e degli anfiteatri morenici.

Nel contesto del paesaggio collinare, la morfologia morenica ha una precisa individualità di forma e struttura. Si tratta di ampi spazi a livello macro territoriale che occupano i bacini inferiori dei principali laghi. Questo ambito territoriale è caratterizzato da elevazioni costanti, con suoli in genere ghiaiosi e si ha una stretta connessione tra la vegetazione naturale e la presenza antropica.

Il territorio su cui poggia questa unità possiede un suo intrinseco pregio ambientale ed estetico, pur avendo subito importanti fasi di sfruttamento antropico.

Sono inoltre presenti spazi agrari ed aree coltivate nelle depressioni più ricche di suoli fertili ed in alcuni casi alla coltivazione e anche l'alberatura ornamentale ha assunto un significato di identificazione topologica.

L'appoderamento è quindi frazionato, così come frazionata è la composizione del paesaggio agrario. I fabbricati, nei casi più rappresentativi, formano nuclei di piccola dimensione ma di forte connotazione ambientale.

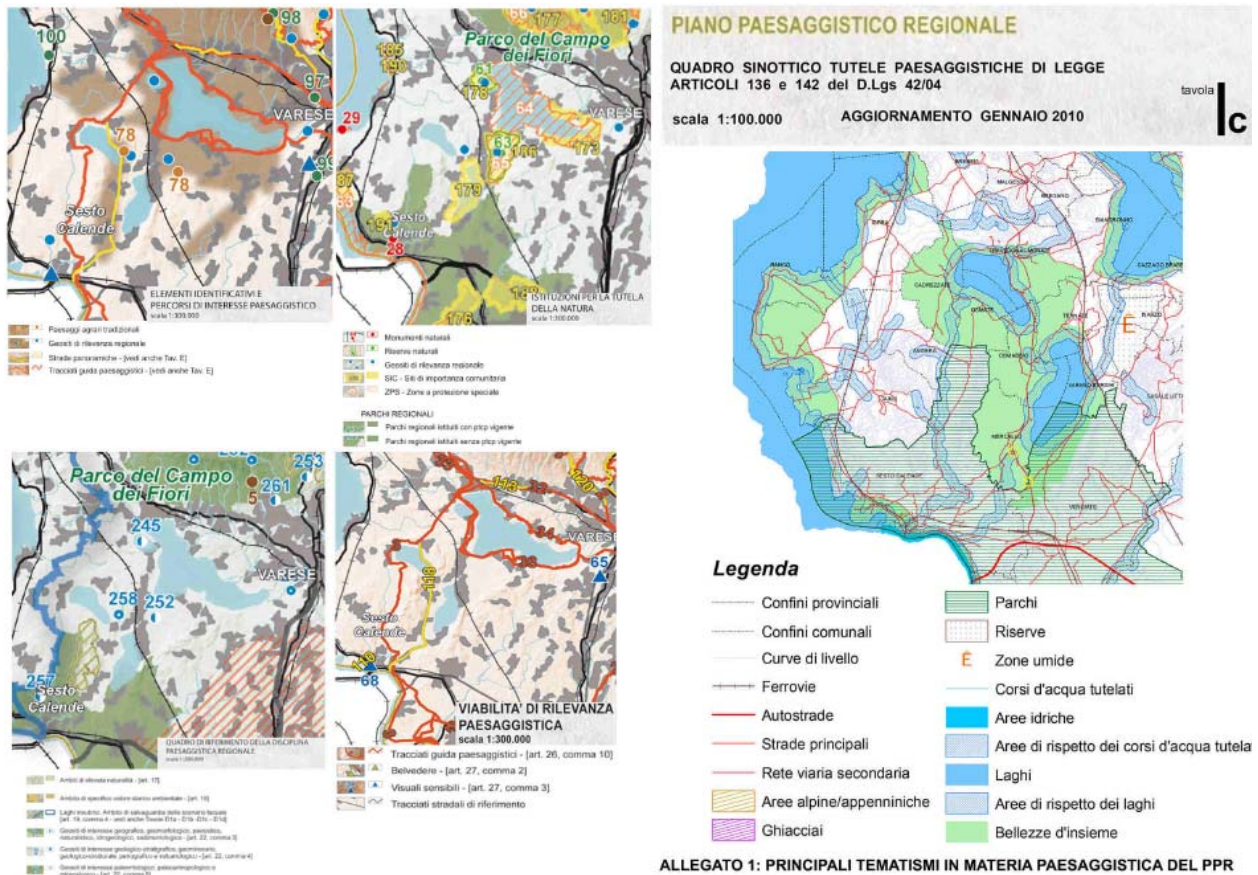
Gli indirizzi di tutela di queste aree mirano alla tutela del paesaggio stesso, alla tutela del paesaggio agrario ed ogni intervento che può modificare la forma delle colline va escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. I laghi morenici vanno integralmente salvaguardati con ampie fasce di rispetto escluse dall'edificazione o da forme incongrue di valorizzazione turistica anche stagionale, massime laddove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti.

I paesaggi agrari di collina devono poi essere salvaguardati, poiché con l'urbanizzazione si ha la tendenza a occupare i residui spazi agricoli, controllando e indirizzando le scelte di espansione per grandi (aree industriali e commerciali) e piccole (zone residenziali a bassa densità) destinazioni.

Più che dalle dimore isolate, il paesaggio collinare è contraddistinto dall'aggregazione in nuclei, anche modestissimi, ma densamente distribuiti e gli interventi edilizi di restauro e manutenzione in tali contesti devono ispirarsi al più rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali.

Identificazione delle peculiarità ambientali nell'area di interesse

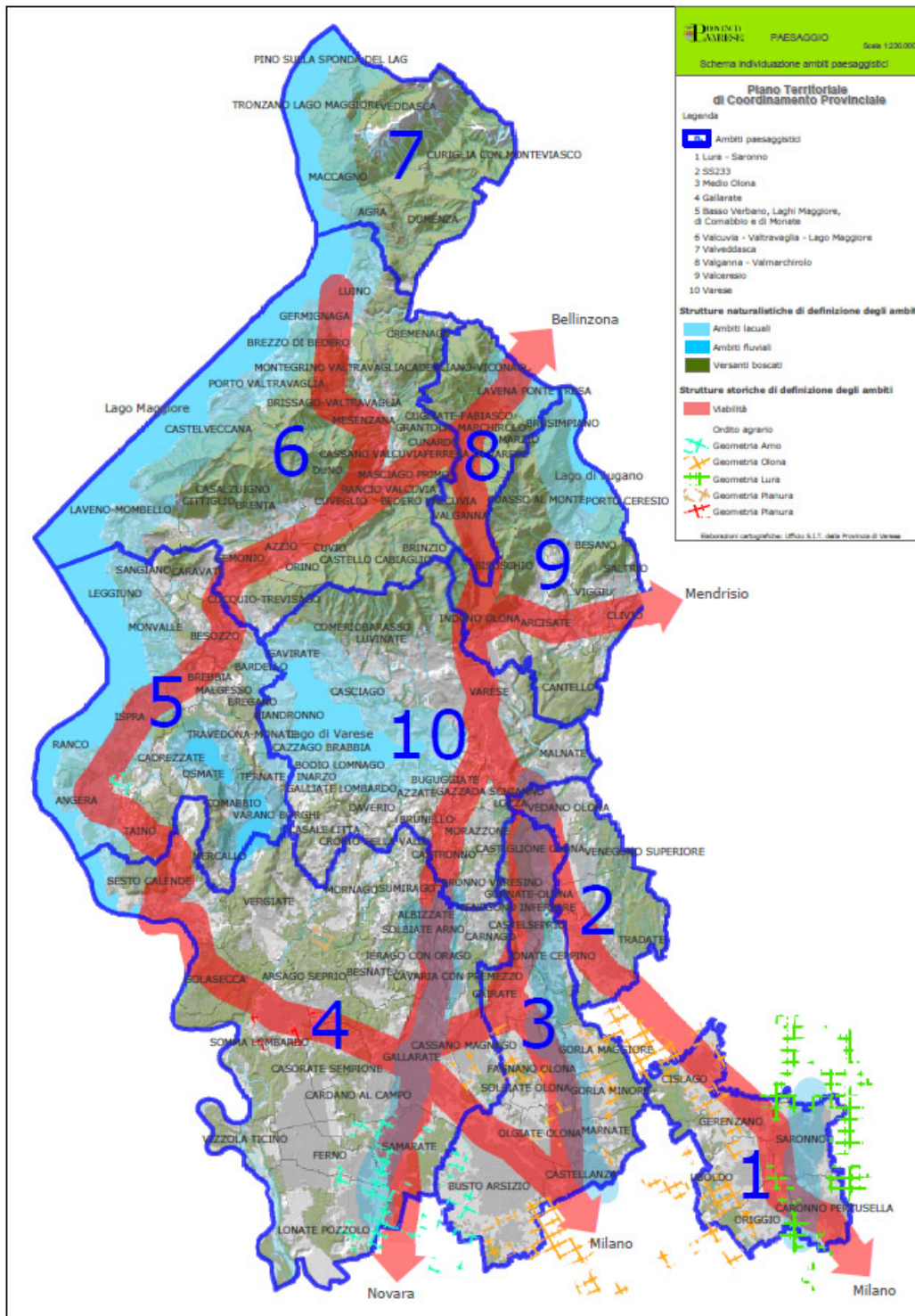
Per quanto riguarda il quadro territoriale di riferimento della disciplina paesaggistica regionale, i principali tematismi che interessano l'area d'intervento sono riassunti negli estratti di seguito riportati.



L'elemento di maggiore interesse è certamente rappresentato dal lago e dalle sue rive e dalle bellezze d'insieme circostanti tutelate come ambito specifico di interesse paesaggistico da specifico decreto ministeriale. Il secondo aspetto che riveste una valenza anche di carattere ecologico-ambientale è rappresentato dal riconoscimento del lago di Comabbio quale habitat di tutela delle specie faunistiche e come tale rientra tra le aree di rete natura 2000 assoggettate a specifici indirizzi e prescrizioni di tutela derivanti dalle direttive europee e resi operativi dal Piano di Gestione del SIC. Il territorio comunale di Vergiate, e pertanto anche Corgeno, rientra nelle aree protette regionali quale Parco Regionale del Ticino e come tale l'interno territorio comunale rientra tra i regimi di tutela del paesaggio stabiliti ai sensi del comma f) dell'art. 142 del D.M. 42/2004.

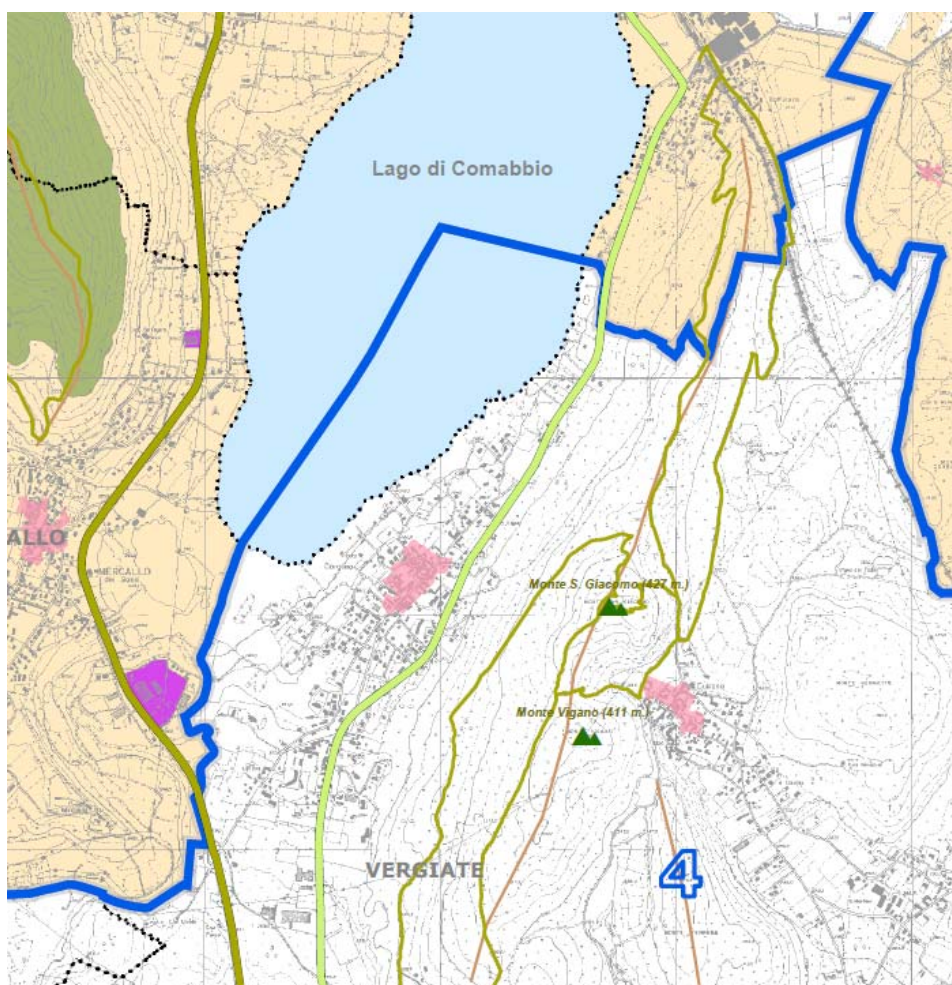
3.3 La componente paesaggistica del PTC della Provincia di Varese

Per quanto riguarda la componente paesaggistica del PTC della Provincia di Varese il territorio del Comune di Vergiate è individuato nell'ambito paesaggistico n. 4 denominato "Gallarate" seppure a confine, in quanto parte del territorio interessa il lago di Comabbio, con l'Ambito 4 "Basso Verbano, Laghi: Maggiore, di Comabbio e di Monate".



Le norme del PTCP dettano gli indirizzi da seguire all'interno degli ambiti paesaggistici di riferimento, in relazione agli specifici temi di interesse relativi alla tutela del paesaggio e della rete ecologica. Gli indirizzi generali specifici per l'ambito sono elencati nelle Norme di Attuazione, all'articolo n 63, che per quanto riguarda gli aspetti di tutela del paesaggio rispetto al tema insediativo, inerente l'oggetto della Varinate, stabilisce I seguenti indirizzi:

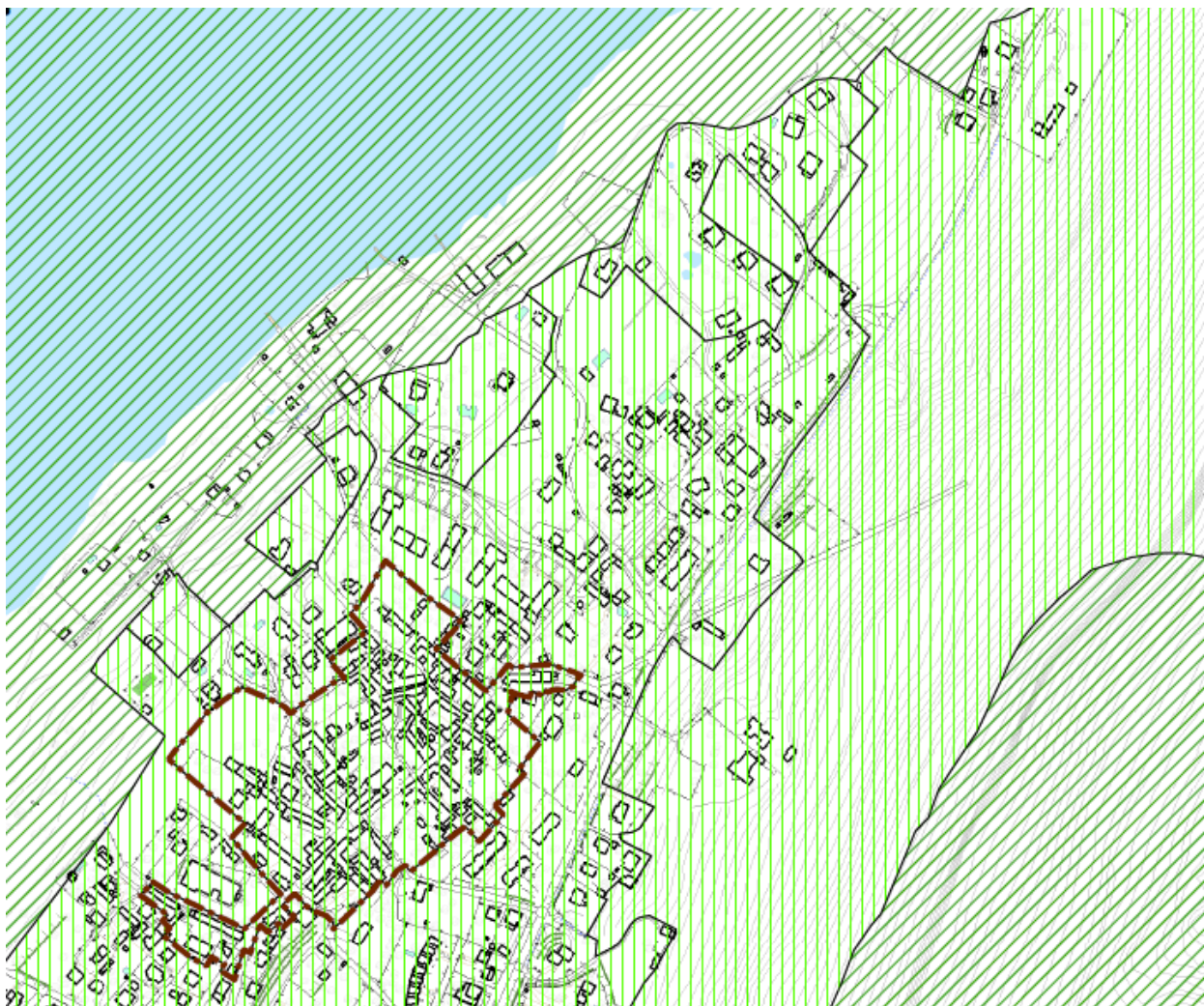
Naturalità	Difendere e conservare le condizioni di naturalità delle sponde dei laghi, degli affluenti, della qualità biochimica delle acque, nonché della flora e la fauna
	Tutelare I corridoi verdi di connessione con le fasce moreniche e montane sovrastanti
Insediamiento	Valutare I nuovi interventi nell'ottica di evitare la banalizzazione del paesaggio. Prevedere una sistemazione del verde e degli spazi pubblici, evitare la scomparsa dei nuclei e dei centri storici all'interno dei nuovi agglomerati delle urbanizzazioni recenti, frenare l'estrema parcellizzazione del territorio ed il consumo di suolo.
Infrastrutture di mobilità di interesse paesaggistico	Individuare tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico Tutelare i coni visuali
	Promuovere politiche di valorizzazione dei sentieri, delle piste ciclabili e dei percorsi ippici, specialmente se di rilevanza paesaggistica



Estratto cartografico dal PTCP di Varese – Tavola PAE 1a,

Le indicazioni sulla tutela paesaggistica sono recepite dal PGT che riconosce una particolare attenzione agli interventi di trasformazione del paesaggio che possono interessare il contesto urbano, rispetto agli elementi di sensibilità paesaggistica del contesto stabilendo specifiche prescrizioni di tutela nella disciplina normativa dei diversi ambiti. L'elaborato PR PCC 1 a "Classi di sensibilità paesaggistica"

riconosce alle aree del sistema insediativo di Corgeno una classe di sensibilità alta in relazione alle valenze naturalistiche del lago e delle sue sponde ed in relazione alle attenzioni relative agli aspetti panoramici.



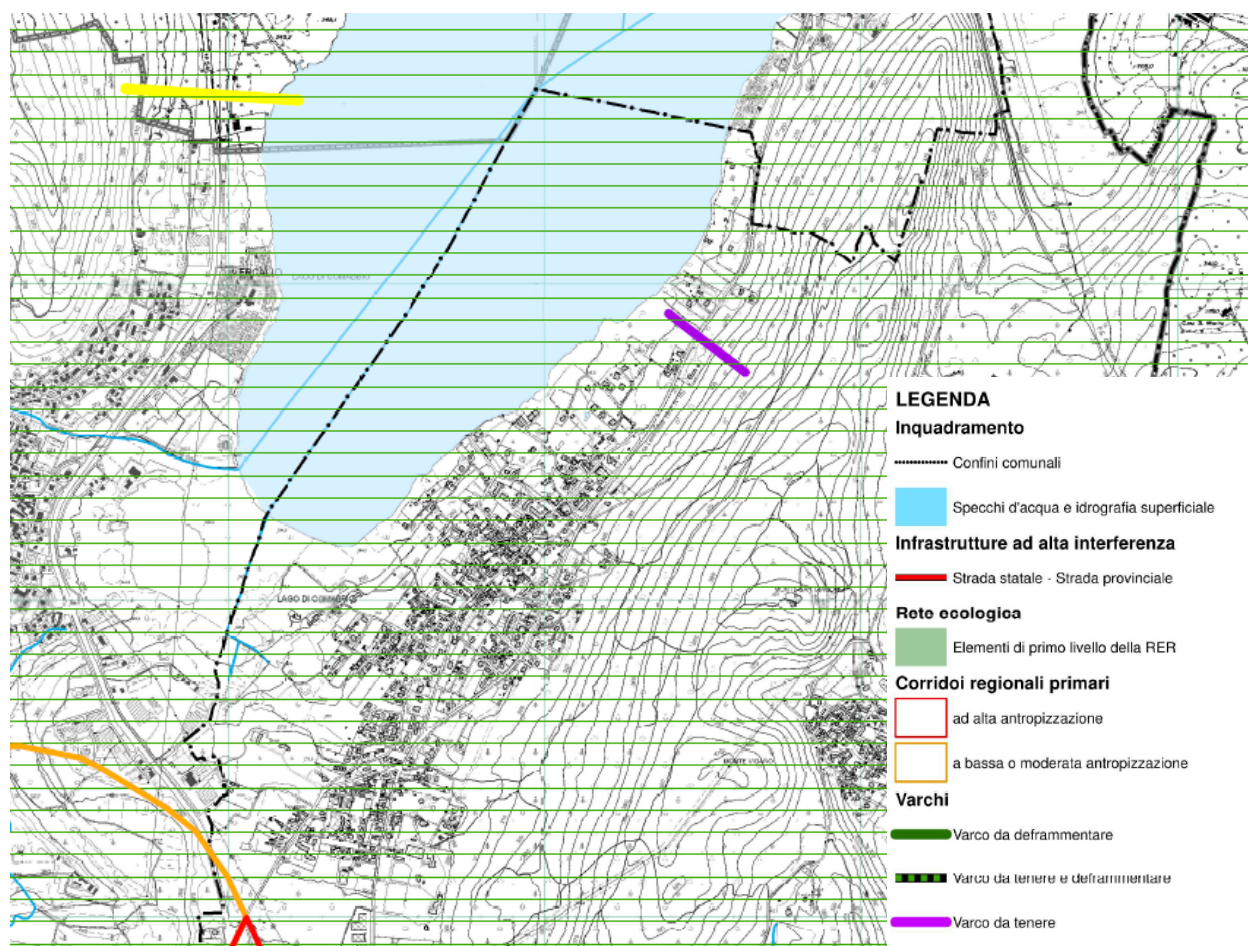
Estratto cartografico PR PCC 1 a "Classi di sensibilità paesaggistica"

3.4. La rete ecologica (RER – REP – Parco Ticino e Campo dei Fiori)

3.4.1. La rete ecologica regionale - RER

La Rete Ecologica Regionale (RER) è riconosciuta quale infrastruttura prioritaria del PTR, costituisce uno strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

L'intero territorio comunale è riconosciuto quale elemento di primo livello della RER, e rientra nel settore 10 – Basso Verbano, caratterizzata dai laghi e dalle numerose aree umide, riconosciuto quale importante settore di connessione tra la pianura padana, ed in particolare il Parco Lombardo della Valle del Ticino e la fascia collinare del Varesotto.



DP A 2_4 Estratti - Rete Ecologica Regionale

Il SIC del Lago di Comabbio rientra tra gli elementi di tutela di maggiore valenza ambientale. valore ambientale. All'interno del territorio comunale di Vergiate sono individuati diversi varchi da conservare, e tra questi il varco tra Corgeno e Varano Borghi. Le prescrizioni definite nella specifica scheda della RER per il settore 10, ed in particolare le indicazioni per l'attuazione della rete ecologica regionale, non prevedono specifiche prescrizioni che abbiano valenza diretta sulle aree oggetto della presente Variante, anche se il varco da tutelare non è molto distante da tali aree.

3.4.2. La rete ecologica provinciale - REP

Gli elementi della rete ecologica vengono individuati all'interno di una matrice, data dall'elemento o dall'abbinamento ripetuto di più elementi interagenti, che risulta essere maggiormente presente o connesso all'interno di un'unità di paesaggio.

Il progetto di rete ecologica provinciale pone particolare attenzione a quelle aree, all'interno del proprio territorio, che risultano critiche o strategiche per le connessioni ecologiche, in quanto già pregiudicate, compromesse o di possibile riqualificazione; si distinguono nodi strategici, aree che presentano notevoli problemi di permeabilità ecologica, sottoposti a dinamiche occlusive, ma che possono rappresentare varchi, almeno potenziali, per riconnettere tra loro elementi strutturali della rete; aree critiche, porzioni di territorio che presentano seri problemi ai fini del mantenimento della continuità ecologica e di una qualità ambientale accettabile.

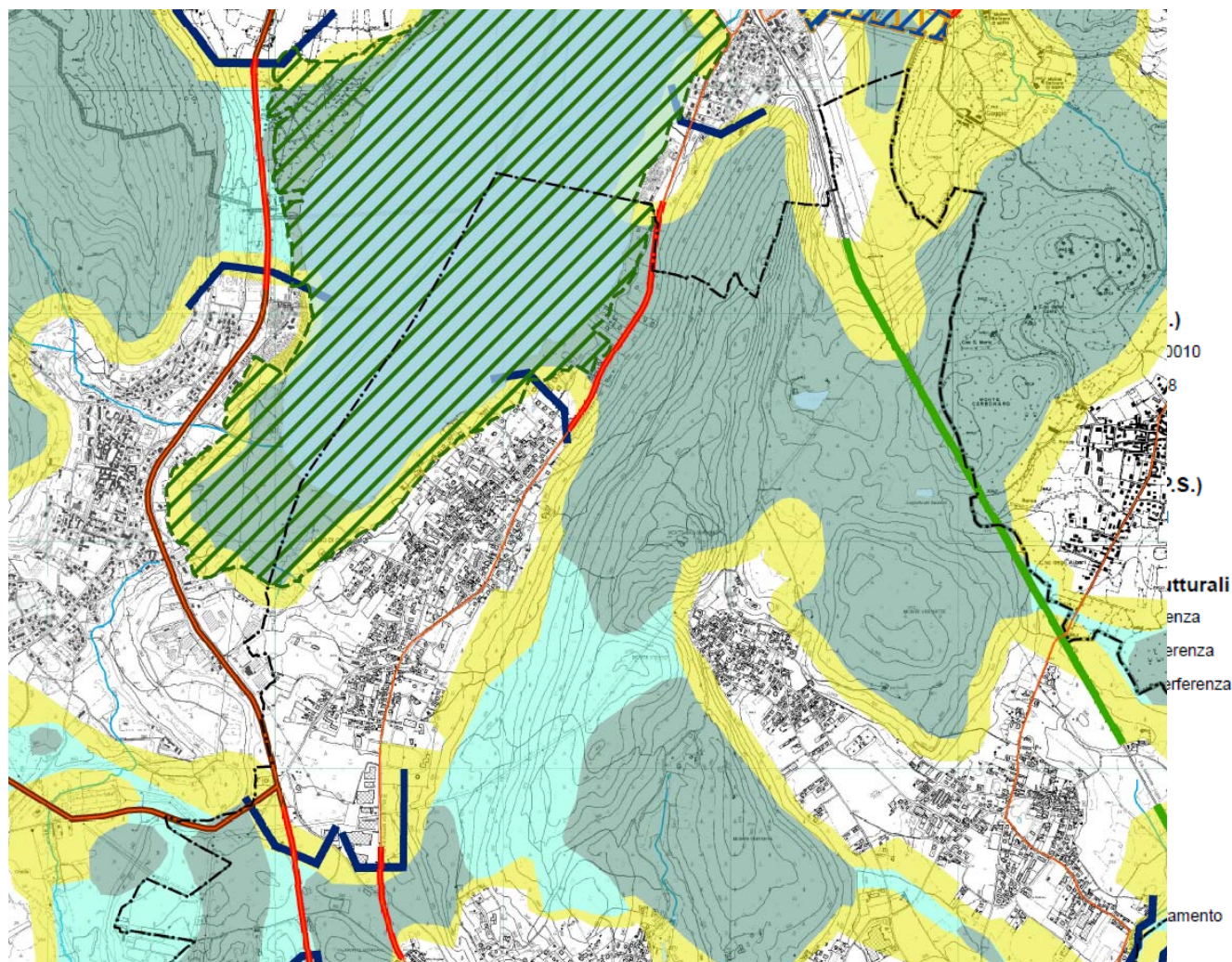


Figura 17. DP A 2_4 Estratti PTCP - Rete Ecologica Provinciale

Il PTC della Provincia di Varese individua sul territorio di competenza la rete ecologica costituita dai seguenti elementi:

- *patches*: parcelle o frammenti che sono il risultato della frammentazione del tessuto del paesaggio e dell'ecosistema, esse sono definite dalla dimensione e dalla morfologia e possono presentare diversi gradi di biodiversità;
- *core area*: porzione centrale di patch che offre uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità, che rappresenta un'area minima vitale per le popolazioni animali presenti;
- *corridoi, ponti biotici e varchi*: fasce di ambiente omogeneo che si differenziano dalla natura della matrice in cui si inseriscono, che svolgono il ruolo di aree di passaggio e connessione e sono in grado di ridurre la frammentazione e aumentare il grado di connettività tra le patches;
- *fascia tampone*: aree di transizione o ecotonali a protezione da influenze esterne delle *core areas* e dei corridoi, utili ad aumentare la capacità portante, la resistenza e la resilienza dell'ecosistema;
- *stepping stones*: unità minori che, per la loro posizione strategica, rappresentano habitat funzionali lungo linee ideali di spostamento di specie all'interno di una matrice ostile.

Le aree interessate dalla Variante non risultano individuate tra gli elementi della Rete Ecologica Provinciale, anche se il simbolo che delimita il varco ecologico tra Corgeno e Varano Borghi, lambisce l'ambito di trasformazione AT 7.

3.4.3. La Rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino

Con Delibera di Giunta Provinciale del 5 marzo 2013, la Provincia di Varese ha approvato inoltre i confini dello schema di **rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino** individuati nell'ambito del progetto "Rete Biodiversità" per il collegamento dei 17 siti Natura 2000 e delle aree naturali comprese tra il Parco Campo dei Fiori e il Parco Lombardo della Valle del Ticino e il documento "Rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino. Criteri per l'applicazione della procedura di esclusione dalla valutazione di incidenza e della procedura di valutazione di incidenza semplificata per interventi di limitata entità interessanti la rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino".

Lo schema di rete ecologica individua i seguenti elementi:

- areali di connessione, elementi fondamentali per la creazione di una rete ecologica (corpi idrici, boschi, siepi, filari, prati, aree agricole...) e in particolare per consentire la diffusione spaziale di specie animali e vegetali e quindi lo scambio genetico tra popolazioni in contesti altamente frammentati;
- varchi, coincidenti con situazioni di particolare criticità in cui la permeabilità ecologica viene minacciata o compromessa; questi sono pertanto identificabili con le principali strozzature della rete dovute alla presenza di elementi antropici e richiedono attenzioni mirate per il mantenimento e/o il ripristino della permeabilità ecologica.

Il Comune di Vergiate è interessato dalla Rete Ecologica Campo dei Fiori – Ticino, che prevede la realizzazione di un sistema di connessioni che consentono di garantire la mobilità della fauna tra le aree di tutela del sistema delle aree naturali protette nel territorio provinciale, conservando le potenzialità di interscambio tra queste aree considerate quali sorgenti primarie della biodiversità.

In particolare, il progetto ha ripreso e definito con un maggiore dettaglio i varchi che consentono di dare continuità alla rete ecologica e di raggiungere le aree di particolare valore per la biodiversità in quanto habitat primari. Tra questi il lago di Comabbio e le sue sponde assumono un ruolo particolare, in quanto SIC; e lo studio ha approfondito il tema del varco tra Corgeno e Varano Borghi, individuato con il n. 62, individuando ad una scala di dettaglio maggiore i limiti che il varco assume rispetto al tessuto insediativo Corgeno. Questa migliore identificazione delle aree da tutelare per la conservazione del varco, sono escluse gli ambiti interessati dalla Variante di PGT, in quanto si collocano nel tessuto insediativo esterno al varco.





Rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino Varco 62 Dettaglio limite del varco verso Corgeno;

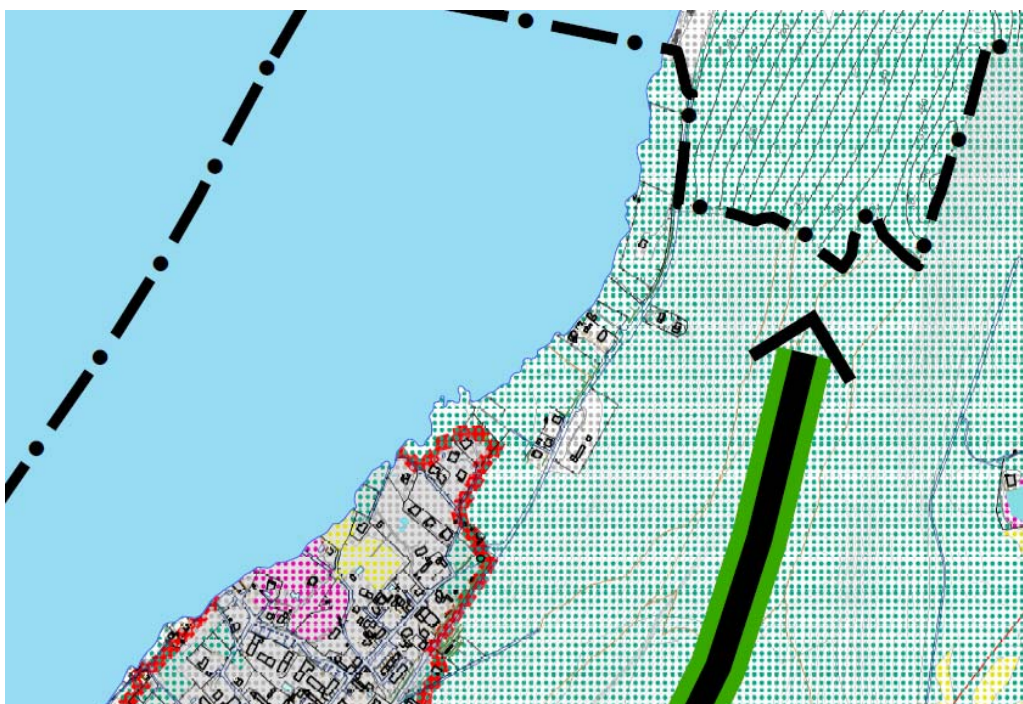
3.4.4 Rete ecologica del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino

Anche il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino ha sviluppato il tema della rete ecologica, proponendo una serie di tutele rispetto agli areali di connessione ed ai varchi da conservare tra gli insediamenti simile alle indicazioni del PTC della Provincia di Varese.



Elaborato del PGT DP A 3 a Estratto PTC Parco Lombardo della Valle del Ticino Rete ecologica;

L'area di Corgeno è interessata da un corridoio ecologico che interessa le aree boschive sulla collina del San Giacomo e che si collega con le sponde del lago nell'area extraurbana tra Corgeno e Varano Borghi.

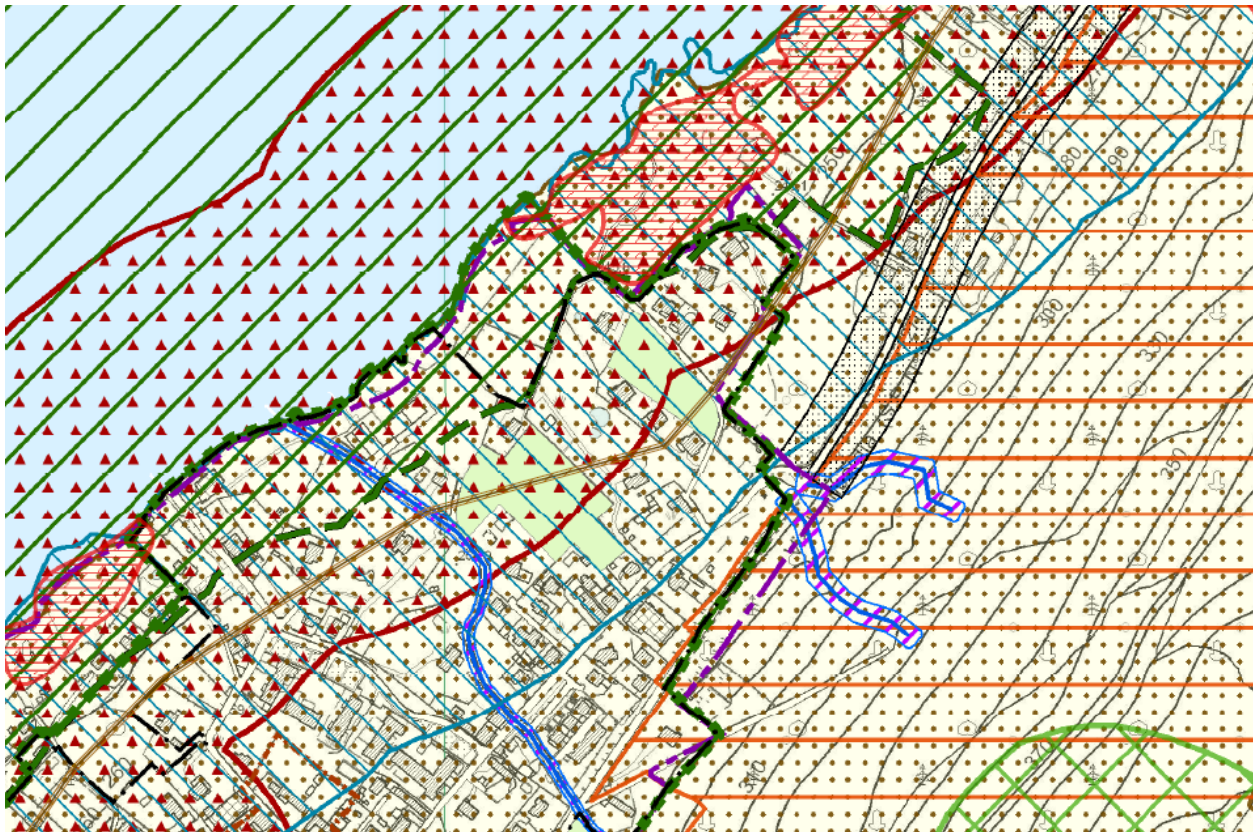


Come si può vedere nel dettaglio della cartografica le due aree interessate dalla Variante sono esterne alla rete ecologica individuata dal PTC del Parco.

3.5. Vincoli amministrativi

Nel territorio del comune di Vergiate gli elementi riconosciuti quali bene di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, (ex legge Galasso) riguardano la fascia di tutela dalla riva del lago, le aree coperte da boschi e foreste, come meglio individuati dal PIF stralcio del Piano d'Indirizzo Forestale (PIF) del Parco del Ticino, redatto contestualmente al PGT e la fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico principale.

L'elaborato cartografico DP A 4.1 "Carta dei vincoli territoriali" individua le prescrizioni relative ai vincoli territoriali ed amministrativi che gravano sulle aree del territorio di Vergiate.



Estratto del PGT DP A 4 a Carta dei vincoli territoriali

Le aree interessate dalla Variante ricadono nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato e nella Zona di Iniziativa Comunale del PTC del Parco del Ticino.

Sono prevalentemente interessate da vincoli di natura paesaggistica istituiti ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 ed in particolare:

- b) territori compresi in una fascia della profondità di 300 mt dalla linea di battigia del lago
- f) parchi e riserve nazionali o regionali

e sempre in forza del D.Lgs. 42/2004 art. 136 comma 1 quale area di notevole interesse pubblico la fascia di interessata dal Decreto Ministeriale 16/02/1972.

L'ambito AT 2 è in minima parte interessato dal corso d'acqua del reticolo idrico minore e dalla relativa fascia di rispetto.

Nessuna delle due aree è invece interessata dalla presenza di formazione boschive

4. LA VARIANTE PARZIALE DEL PGT

La Variante interviene modificando il regime urbanistico a cui sono assoggettati i due ambiti. Vengono significativamente ridotte le previsioni insediative che il PGT assegnava ai due ambiti nell'ambito delle azioni strategiche messe in campo dalla pianificazione urbana, per ricondurle alla loro natura di aree di completamento del contesto insediativo in cui ricadono.

Il PGT rinuncia pertanto agli interventi strategici relativi allo sviluppo del sistema insediativo residenziale ed ai servizi turistici che nel disegno generale di piano erano assegnate a questi due ambiti.

Tale rinuncia, che non compromette gli obiettivi generali del PGT, consente per contro di ridurre il carico insediativo in questa particolare zona del territorio comunale e di ricondurre gli interventi di completamento ad una condizione di minore impatto paesaggistico ed ambientale, in linea con gli obiettivi di tutela che il PGT prevede per le aree confinanti.

La Variante prevede di modificare la disciplina urbanistica prevista per le aree interessate da ambiti di trasformazione del Documento di Piano ad ambiti a edificazione diretta disciplinati dal Piano delle Regole qualificati quali "Insediamenti residenziali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale" disciplinati dall'art. 35 delle Norme di Attuazione, rendendo la destinazione urbanistica di tali aree coerente con il contesto del comparto urbano in cui risultano inserite.

La Variante non comporta modifiche in termini di consumo di suolo poiché per le aree interessate cambia il regime urbanistico, non essendo più considerate quali ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, ma restano pur sempre aree edificabili interne al tessuto urbano consolidato in cui gli interventi edificatori fanno riferimento alle norme di attuazione del Piano delle Regole.

4.1. Previsioni insediative e capacità edificatoria del PGT

In termini di previsioni insediative la riduzione degli ambiti destinati ai nuovi insediamenti determina una riduzione, seppure contenuta, della capacità edificatoria complessiva del PGT.

Gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale (AT) comprendevano una superficie territoriale edificabile pari a 59.215 mq oltre alle superficie delle aree destinate a verde ed a servizi comprese nei comparti di attuazione pari a 16.290 mq, e consentiva una capacità edificatoria complessiva pari a 29.517 mc (corrispondenti a 197 abitanti teorici insediabili)

La riduzione determinata dall'eliminazione dell'ambito AT 2 incide per 7.200 mq di superficie edificabile e per 2.570 mq di aree per servizi.

Le previsioni relative agli insediamenti di natura turistico/ricettiva interessavano due ambiti di cui uno è l'ambito AT 7 di cui la Variante prevede il cambio di destinazione in area edificabile ai fini residenziali. La superficie territoriale destinata alle attività turistico-ricettive passa da 9.615 mq a 4.770 mq, e la capacità edificatoria passa da 1438,40 mq a 954.000, con una riduzione di 484,50 mq, corrispondente alla capacità edificatoria ammessa per l'ambito AT 7.

Come abbiamo già avuto modo di dire, in termini di consumo di suolo la situazione rimane invariata, poiché la superficie di entrambe le aree resta comunque edificabile, cambiando però destinazione e potenzialità edificatorie.

Per la destinazione residenziale l'ambito AT 2 prevedeva una capacità edificatoria di 3.660 mc che corrispondono a 24 abitanti teorici insediabili.

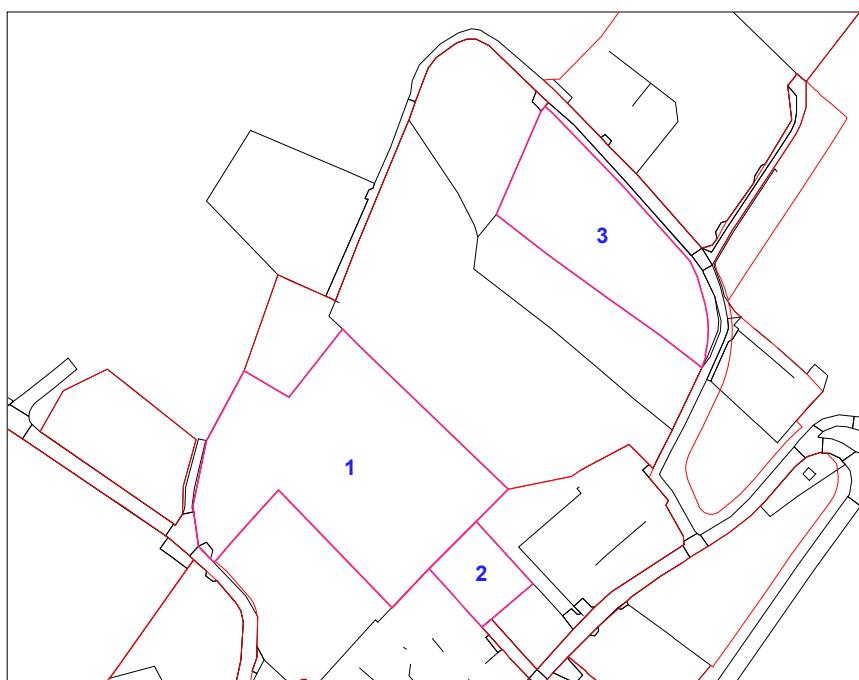
Entrambe le aree diventano ambiti edificabili ai fini residenziali classificati quali "Insediamenti residenziali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale", disciplina dell'art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, con l'eccezione di una porzione dell'ambito AT 2, che per coerenza con il tessuto urbano confinante viene invece classificata quale AUR.2.a. Ambiti urbani – Tessuto

residenziale consolidato e diffuso – Edifici isolati con giardino, disciplinato dall’art. 37.1 delle N.d.A. del Piano delle regole.

Per i comparti che ricadono nell’ambito “Insediamenti residenziali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale” la disciplina dell’art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole stabilisce dei limiti alle possibilità edificatorie ammesse nei lotti liberi al fine di mantenere un tessuto edificato con una densità rada e con una significativa presenza di verde.

Nei lotti liberi l’edificabilità è ammessa solo se la superficie del lotto è superiore a 1.800 mq, con un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,15 mc/mq e con il limite di 600 mc per ogni lotto libero edificabile, considerando quale lotto libero le aree della medesima proprietà contigue ricadenti nello stesso comparto urbanistico.

Sia l’ambito AT 7, che la porzione del comparto AT 2, pari a 8.750 mq, che la Variante intende trasformare in “Insediamenti residenziali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale”, sono liberi da edificazione ed hanno una superficie fondiaria superiore a 1800 mq, sono pertanto edificabili.



AMBITO		SUPERFICIE (MQ)
1	Ex AT.2	8.750
2		1.050
3	Ex AT.7	4.845

Il lotto che deriva dall’AT 2 ha una superficie pari a 8.750 mq, applicando l’indice di 0,15 mc/mq l’edificabilità massima ammissibile è pari a 1.312 mc, ma considerando che il lotto afferisce ad un’unica proprietà si applica il limite stabilito dall’art. 35 e la capacità edificatoria è pertanto pari a 600 mc.

La situazione del lotto che deriva dall’AT 7 è uguale; applicando l’indice di 0,15 mc/mq alla superficie pari a 4.845 mq l’edificabilità massima ammissibile è pari a 726,75 mc, ma considerando che il lotto afferisce ad un’unica proprietà si applica il limite stabilito dall’art. 35 e la capacità edificatoria è pertanto pari a 600 mc.

Il lotto del comparto AT 2 che la Variante trasforma invece in AUR 2 ha una superficie di 1050 mq, applicando l’indice di 0,60 mc/mq l’edificabilità massima ammissibile è pari a 630 mc,

La capacità edificatoria complessiva ammessa sui lotti edificabili per effetto della Variante è pari a:
 $(600 + 600 + 630) = 1830$ mc

La riduzione della capacità edificatoria determinata dalla Variante per la destinazione residenziale ammonta pertanto a $(3.660$ mc – 1.830 mc) = $1.830,00$ mc, con una corrispondente riduzione di 12 abitanti teorici insediabili.

La capacità edificatoria prevista nell'ambito AT 7 per la destinazione turistico ricettiva, pari a $484,50$ mq ($1.453,35$ mc) viene invece interamente azzerata. Si può pertanto considerare una riduzione corrispondente a dieci abitanti teorici fluttuanti (capacità insediativa destinata a soddisfare il fabbisogno delle presenze turistiche).

4.2. Le modifiche agli strumenti del PGT vigente

4.2.1 Documento di Piano

La modifica più significativa che la Variante apporta al Documento di Piano del vigente PGT è la rinuncia a due interventi strategici che portano ad una minore offerta di servizi per le attività ricettive e di potenzialità insediative per la residenza.

L'eliminazione dell'ambito AT 2 porta anche all'eliminazione della previsione di ampliamento delle attrezzature relative all'area a verde pubblico di fruizione ricreativa in prossimità del lago ed alla dotazione di parcheggi funzionale anche alla struttura sportiva esistente.

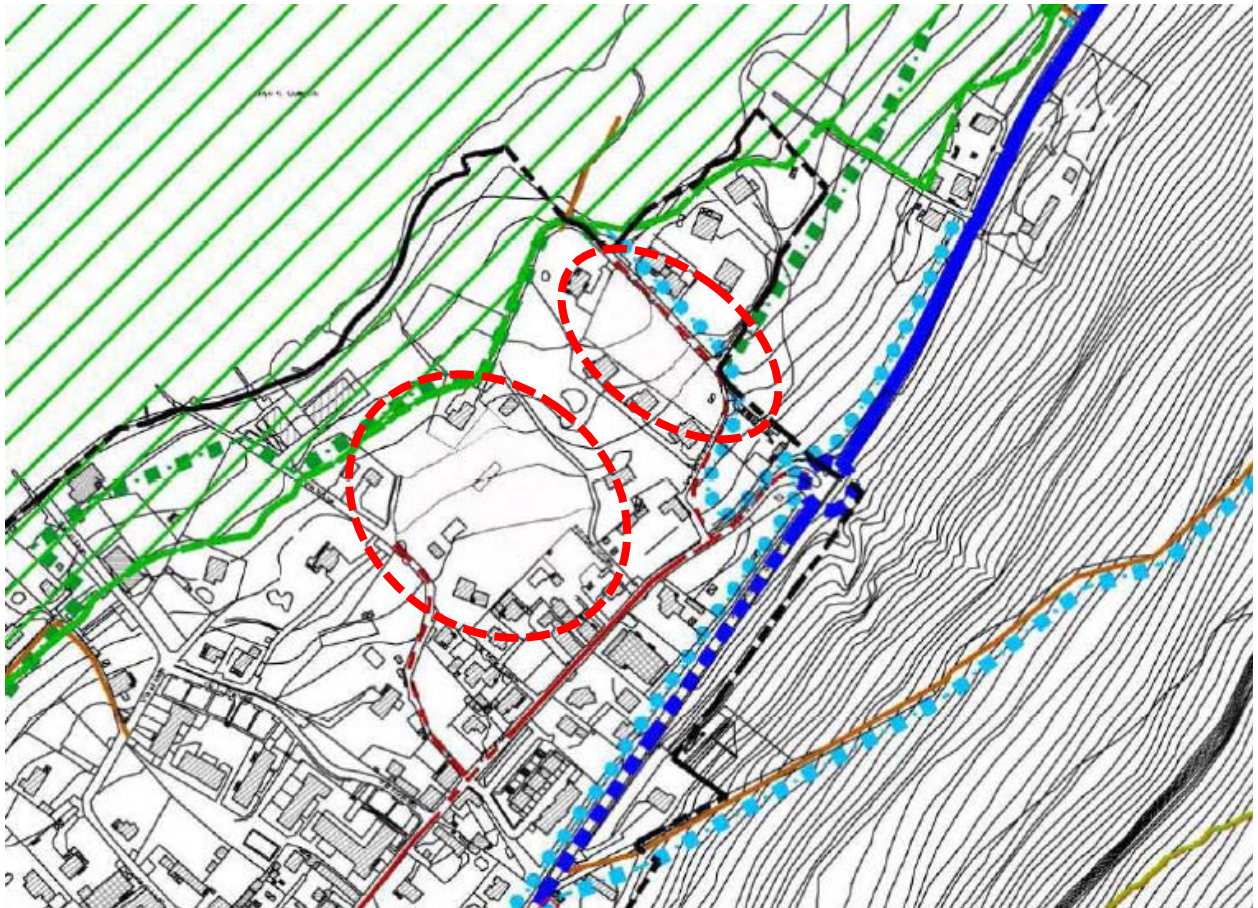
Rispetto alle azioni inerenti i servizi e le infrastrutture correlate all'ambito AT 7 viene invece mantenuta la previsione di allargamento di via Del Sassone, che interessa la fascia lungo il perimetro nord-est dell'area, funzionale a consentire una migliore percorribilità veicolare ed a ricavare gli spazi necessari per il completamento del percorso ciclabile e pedonale relativo alla inter-lacuale.

La prossimità con il varco della rete ecologica, seppure tale previsione non interessi direttamente l'area, ha portato al mantenimento delle prescrizioni relative alla conservazione di un'area di mitigazione a verde alberato al margine della strada pubblica quale rafforzamento del verde di pertinenza dell'abitazione in chiave di maggiore tutela della valenza ecologica di questa area di transizione tra il varco e l'abitato più densamente edificato.







Di seguito si riporta l'estratto dell'elaborato grafico del Documento di Piano che recepisce le modifiche della Variante per quanto riguarda l'eliminazione dei due ambiti, ed a seguire l'elaborato relativo alle infrastrutture che conserva le prescrizioni volte all'allargamento stradale, mentre il mantenimento della fascia a verde di mitigazione è individuato nell'elaborato grafico del Piano dei Servizi relativo alla rete ecologica comunale.



Estratto Documento di Piano Variante del PGT - DP C 2.2 Ambiti di trasformazione



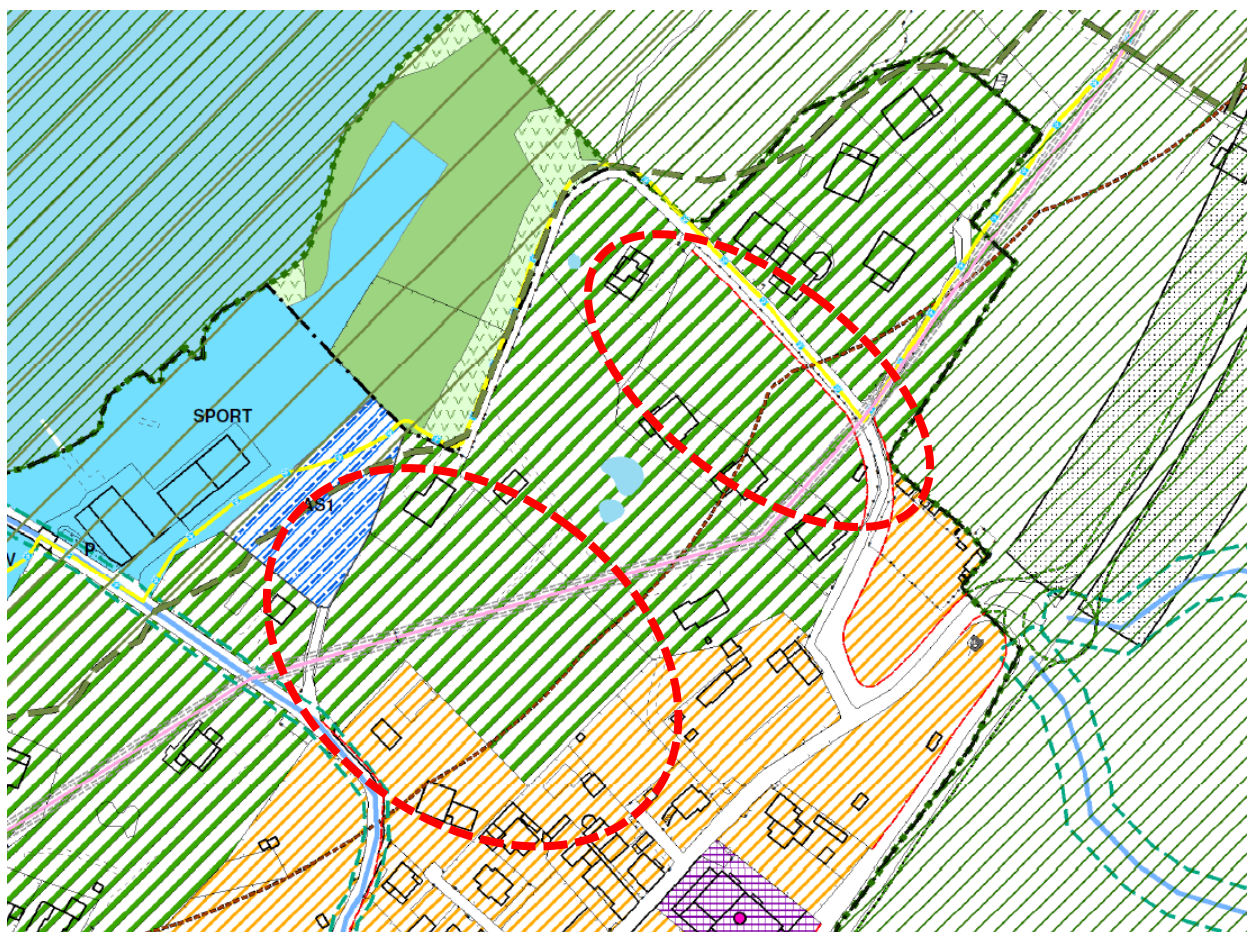
Estratto del Documento di Piano della Variante del PGT - DP C 3.1 Schema generale mobilità di progetto

-  Percorsi ciclopedonali urbani esistenti
-  Percorsi ciclopedonali urbani di progetto
-  Percorsi ciclopedonali extraurbani esistenti
-  Percorsi ciclopedonali extraurbani di progetto
-  Vie verdi (fonte Parco Lombardo Valle del Ticino)
-  Sentieri

4.2.2 Piano delle Regole

Gli effetti della Variante sul Piano delle Regole sono rivolti al recepimento delle modifica della disciplina delle aree, con l'inserimento di buona parte dei due comparti nell'ambito relativo agli "Insediamenti residenziali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale" (art. 35 delle Nda del Piano delle Regole), con una piccola eccezione per quanto riguarda una limitata porzione dell'ambito AT 2 di circa 900 mq, un'area rettangolare conglobata nella zona confinante AUR 2.a "Ambiti Urbani – Tessuto residenziale consolidato – Edifici isolati con giardino" disciplinata dall'art. 37.1 delle Nda del Piano delle Regole.

Di seguito si riporta l'estratto dell'elaborato grafico del Piano delle Regole che recepisce le modifiche della Variante per quanto riguarda la nuova disciplina delle aree.

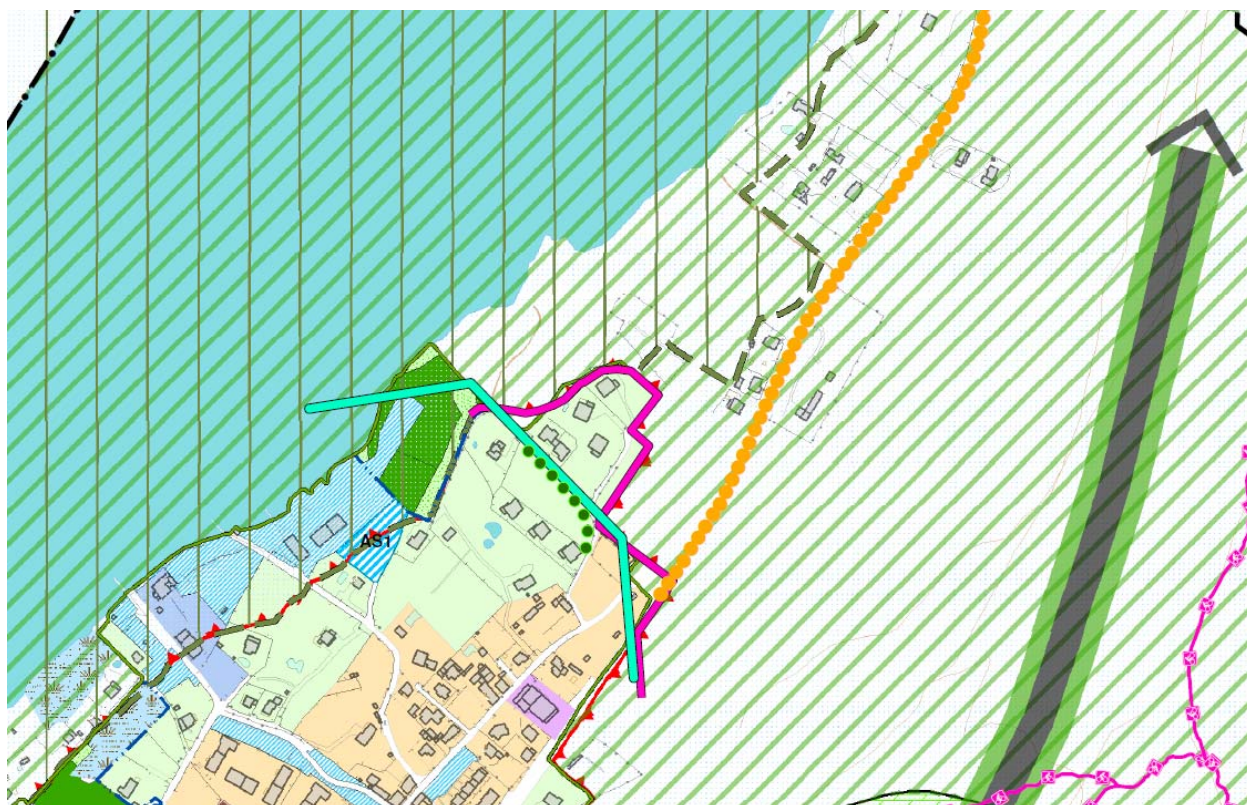


Estratto del Piano delle regole della Variante PGT - PR D A 2 . d Disciplina generale delle Aree – Dettaglio.

4.2.3 Piano dei Servizi

Per il Piano dei Servizi la Variante comporta delle modifiche relative alla dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche, destinate alla residenza ed alle attività ricettive, e alcune prescrizioni inerenti la rete ecologica.

Per quanto riguarda la rete ecologica, le prescrizioni relative all'ex ambito AT 7 contenute nella scheda che disciplinava gli interventi attuativi per l'ambito, allegata alle norme di attuazione del Documento di Piano, che prevedevano la creazione di una fascia a verde di mitigazione tra l'edificato e via Del Sassone, è stata ripresa come prescrizione diretta definita dal progetto di Rete Ecologia Comunale, recependo così le prescrizioni del decreto dirigenziale con cui l'autorità competente, d'intesa con l'autorità proponente, determina l'esclusione dall'assoggettamento della Variante al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.



Estratto del Piano dei Servizi della Variante del PGT - PS A 3 . a Rete ecologica comunale.

Il Piano dei Servizi verifica la dotazione di attrezzature pubbliche in relazione al fabbisogno indotto dalle previsioni insediative sia per gli abitanti che per le attività che il territorio ospita.

La Variante ha portato alcune modifiche che determinano da un lato una riduzione della capacità insediativa per la residenza e per le attività turistiche, dall'altro ha però eliminato alcune previsioni relative alla realizzazione di nuovi servizi sia quali aree individuate direttamente dal piano sia quale dotazione da reperire per effetto dell'attuazione relativa agli ambiti di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa.

La Variante riduce la capacità edificatoria complessiva per le destinazioni residenziali di 1.830 mc portando quindi la **capacità edificatoria complessiva del PGT da 348 nuovi abitanti equivalenti a 336.**

La riduzione del fabbisogno è stimabile in 216 mq, che porta il fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti a 6.027 mq rispetto ai 6.243 mq previsto dal vigente PGT.

La dotazione di aree per servizi individuata negli Ambiti di trasformazione e di Completamento si riduce a 10.220 mq, rispetto ai 12.790 mq per effetto dell'eliminazione della previsione dell'area a verde e parcheggi prevista nell'ambito AT 2.

La dotazione complessiva che la Variante di PGT prevede è pari a 17.708 mq, che sommata alla superficie totale dei servizi esistenti pari a 310.785 mq, porta la dimensione complessiva a 328.493 mq (rispetto a 331.063 mq del PGT vigente).

Il PGT vigente prevedeva una dotazione pro-capite per la residenza pari a 35,64 mq a fronte di una dotazione di 34,81 mq per abitante relativa alla popolazione residente nel 2012 di 8.928 abitanti.

Mantenendo come riferimento la stessa popolazione residente al 2012, per un confronto omogeneo tra la dotazione alla redazione del PGT, (che prevede che la popolazione insediabile sia pari complessivamente a 9.289 unità) e la situazione con le modifiche introdotte dalla Variante (che riduce la popolazione insediabile a 9.277 unità), la dotazione pro-capite si riduce di poco scendendo a 35,45 mq per abitante, superiore comunque al minimo di legge pari a 18 mq abitante e superiore anche alla dotazione esistente di 34,81 (alla data di entrata in vigore del PGT).

4.2.4 Perequazione e compensazione

Per quanto riguarda i meccanismi di perequazione/compensazione che il PGT prevede per l'acquisizione delle aree e la realizzazione dei servizi, sia l'AT 2 che l'AT 7 concorrono prevalentemente mediante una perequazione d'ambito, pertanto sotto questo profilo la Variante non introduce modifiche in termini di bilancio.

Cambia invece la modalità di attuazione dell'area destinata alla realizzazione di parcheggi confinante con l'ambito AT 2, denominata con la sigla SP 7 nel Piano dei Servizi, cui il PGT assegnava diritti edificatori da acquisire da parte dell'intervento in attuazione dell'ambito AT 2 e che in assenza di tale previsioni dovranno essere trasferiti in altre aree edificabili che ammettono l'acquisizione di una capacità edificatoria aggiuntiva, partecipando all'attuazione dei servizi meccanismi perequativi.

5. LA COERENZA DELLA VARIANTE PARZIALE DEL PGT CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE CORRELATI AL PGT

Nel corso degli ultimi anni Regione Lombardia ha proceduto ad una significativa revisione delle politiche di gestione e pianificazione del territorio che hanno sotto molti aspetti determinato modifiche sostanziali della L.R. 12/2005.

Con la Legge Regionale n. 31 del 28 novembre 2014 sono state definiti gli indirizzi e le prescrizioni per la pianificazione in materia di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione del suolo degradato. Il recepimento di tali indirizzi nel processo di pianificazione ha avuto come primo step la revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Regionale.

Allo stesso tempo la L.R. 31/2014 ha definito limiti stringenti per i procedimenti di pianificazione urbanistica comunale, stabilendo il limite del consumo di suolo pari a zero per le Varianti parziali dei PGT, nonché per quelle generali nella fase intermedia di recepimento delle prescrizioni legislative nel PTR e nel PTCP.

Le modifiche apportate al PGT dalla Variante non comportano variazioni in termini di consumo di suolo, ed il Comune di Vergiate ha già assolto agli adempimenti relativi alla redazione dello studio sul consumo di suolo per la situazione in essere alla data di entrata in vigore della L.R. 31/2014.

Il Bilancio ecologico della Variante è pari a zero in quanto non sono peraltro previste modifiche del perimetro del TUC, per le quali si debba pertanto procedere ad un confronto qualitativo, che si rende necessario in caso di modifiche che comportano nuove aree rese edificabili e sottratte alla destinazione agricola, rispetto a quelle restituite all'uso agricolo in quanto non considerate più edificabili.

La Variante non comporta peraltro modifiche che risultino in contrasto con il vigente PTCP, già oggetto del parere di compatibilità, non incide sulle aree interessate dalla rete ecologica provinciale, e non prevede ulteriori interferenze con le aree agricole strategiche individuate dal PTCP della Provincia.