



**AREA TECNICA  
Settore Territorio**

Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA

**VARIANTE PARZIALE AL PGT  
VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E DI COERENZA CON IL PTR**  
ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, LR 11.03.2005, n.12

**RICHIEDENTE: COMUNE DI VERGIATE**

**1 - PREMESSA**

Il Comune di Vergiate, con nota PEC n. 61 del 04.01.2022, ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP della Variante parziale al Piano di Governo del Territorio<sup>1</sup> (PGT) relativa al riassetto degli ambiti di trasformazione AT2 (Via Vigna) e AT7 (Via del Sassone). Tale Variante è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 23.11.2021.

Si premette che, in relazione alle disposizioni in tema di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi, Provincia di Varese si è espressa in merito alla Verifica di Assoggettabilità alla VAS della Variante in argomento (rif. Decreto del Dirigente n. 15604/2021) e in seguito, l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha concluso la procedura rilasciando in data 03.05.2021 il decreto di non Assoggettabilità alla VAS.

In questa sede, quindi, si procede all'analisi della Variante adottata nel suo rapporto con la pianificazione a scala vasta al fine di valutarne, sia la compatibilità con le previsioni prevalenti e/o orientative del piano territoriale, ai sensi della LR n. 12/2005, sia la coerenza con i criteri del Piano Territoriale Regionale (Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della LR n. 31/2014, approvato con Del. C.R. n. 411 del 19.12.2018).

**2 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)**

**2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria**

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in osservanza delle competenze provinciali.

**2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare**

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

**3 – CONTENUTI DELLA VARIANTE**

Il Documento di Piano (DdP) vigente individua tra i propri ambiti di trasformazione l'AT2 e l'AT7 che, come visibile nell'estratto cartografico a fianco, sono localizzati nella frazione di Corgeno, nella fascia antistante il lago.

Essi hanno finalità differenti: mentre il primo prevede il completamento residenziale di un comparto rimasto libero in un contesto di abitazioni con giardino, il secondo è rivolto alla ricettività turistica e destinato ad area di sosta per i camper.

Ad oggi nessuno dei due ambiti ha avuto attuazione, pertanto, a seguito della richiesta delle proprietà, l'Amministrazione Comunale ha promosso una revisione dello strumento comunale finalizzata a rivedere



<sup>1</sup> Approvato il 20.06.2014, con Del. C.C. n. 22 e vigente dal 22.04.2015, a seguito di pubblicazione sul BURL n. 17 – Serie Avvisi e Concorsi. Si precisa che il Comune, con Del. C.C. n. 16 del 21.05.2020 ha provveduto a prorogare la validità del DdP.

tali previsioni urbanistiche, con l'obiettivo di ricondurre gli interventi strategici previsti sugli ambiti stessi a dei completamenti insediativi del tessuto a rada densità.

Le aree saranno disciplinate dall'art. 35 delle NdA del PdR "insediamenti residenziali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale", con l'eccezione di una piccola porzione dell'AT 2 che invece, per coerenza con il tessuto urbano circostante, sarà classificata come AUR.2.a ovvero "edifici isolati con giardino", di cui all'art. 37.1 delle norme.

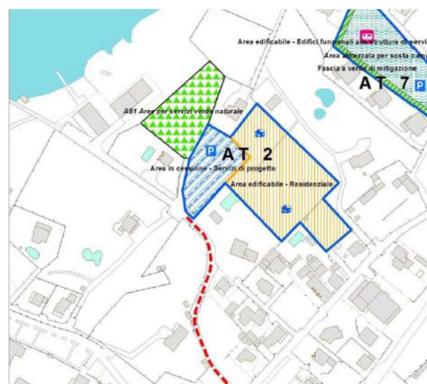
Le modifiche urbanistiche previste dalla Variante vanno verso una riduzione della capacità edificatoria complessiva del Piano e del peso insediativo dei due interventi, prevedendo nei lotti liberi ad essi afferenti, interni al TUC, la realizzazione di singole abitazioni con giardino a completamento del comparto insediativo presente.

Nello specifico, l'ambito AT 2 è attualmente destinato al completamento insediativo residenziale (e a funzioni complementari alla residenza), con una quota parte dell'area destinata all'ampliamento del parco pubblico posto a nord ed alla realizzazione di aree a parcheggio pubblico, concorrendo, più in generale, al potenziamento degli standards al servizio delle attività sportive e ricreative che sorgono sulla riva del lago.

L'ambito ha una superficie territoriale complessiva di 9.800 mq, dei quali 7.230 mq sono destinati a insediamenti residenziali a bassa densità e 2.570 mq a parcheggi.

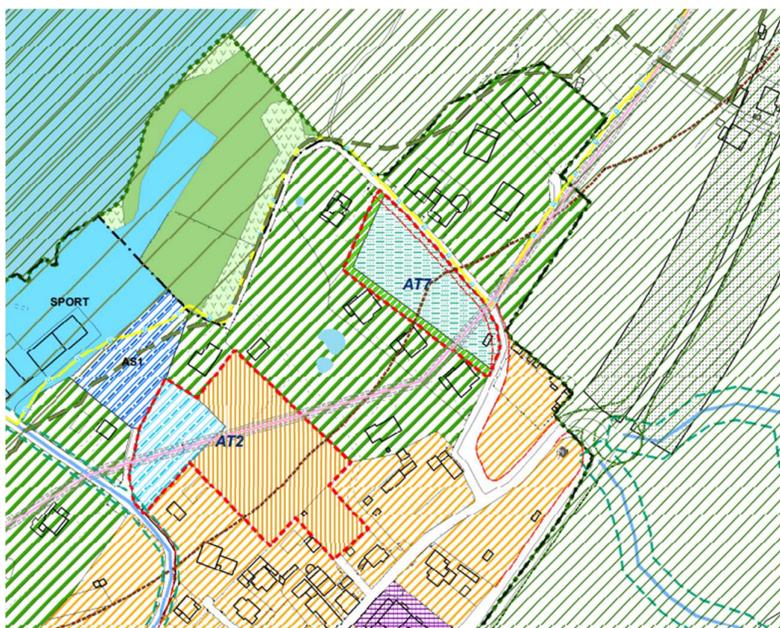
Il PGT assegna all'ambito una capacità edificatoria complessiva, comprensiva della compensazione per la cessione dell'area a servizi e delle premialità relative all'attuazione degli interventi infrastrutturali, pari a 3.633,00 mc.

Esso 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.



L'ambito AT 7 è destinato ad area attrezzata per la sosta dei veicoli ricreazionali e dei relativi servizi per turisti, pertanto, la destinazione funzionale ammessa è esclusivamente quella turistico-ricettiva (nello specifico, area di sosta attrezzata per i camper). Nell'area è previsto, inoltre, di realizzare un edificio per funzioni ricettive e ristorazione. Complessivamente la superficie territoriale dell'ambito ammonta a 4.485 mq, dei quali 865 mq sono riservati alla creazione di una fascia a verde di mitigazione tra l'area e le abitazioni confinanti. Il PGT gli assegna una capacità edificatoria di 484.50 mc e prescrive, a carico dell'intervento, l'adeguamento di Via del Sassone, nel tratto compreso tra Via Leopardi e l'incrocio con il percorso ciclabile, nonché la formazione di un'area a verde alberato lungo la medesima via.

A titolo esplicativo sotto si riporta l'estratto cartografico del PdR vigente – elaborato PR DA 2d – disciplina delle aree, dettaglio urbano.



Il PGT consente interventi edificatori contenuti in questi ambiti, subordinandoli a particolari prescrizioni e fornendo specifiche indicazioni alla realizzazione degli edifici finalizzate alla tutela degli aspetti ambientali e paesaggistici e al corretto inserimento delle opere nel contesto.

Sostanzialmente la Variante interviene modificando il regime urbanistico a cui sono assoggettati; vengono ridotte le previsioni insediative che il PGT assegnava agli stessi per ricondurli ad aree di completamento del contesto insediativo in cui ricadono.

Nella relazione tecnica si legge che il PGT rinuncia agli interventi strategici che nel disegno generale di Piano erano assegnati agli ambiti e, tale rinuncia, non compromette gli obiettivi generali del PGT ma consente di ridurre il carico insediativo portando, in questa parte del territorio comunale, particolarmente sensibile per la vicinanza al lago di Comabbio, una situazione di minore impatto paesaggistico ed ambientale.

Si legge, inoltre, che non vi sono modifiche in termini di consumo di suolo poiché le aree afferenti all'AT 2 e all'AT 7 continueranno ad essere classificate come aree edificabili ma passeranno dalla disciplina urbanistica del Documento di Piano (DdP) a quella (edificazione diretta) del Piano delle Regole (PdR).

Complessivamente, gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale del PGT interessano una superficie territoriale pari a 75.505 mq, la cui quota destinata a verde o non urbanizzabile è stimabile in circa 13.000 mq<sup>2</sup>, per soddisfare il fabbisogno di 197 nuovi abitanti. La variante, come detto, interessa una superficie territoriale di AT a prevalente destinazione residenziale pari a 9.800 mq (24 abitanti previsti - circa il 12% del dimensionamento complessivo).

Nello strumento vigente le previsioni relative agli insediamenti di natura turistico/ricettiva sono due, di cui uno è l'AT 7. La Variante prevede il cambio di destinazione dell'area a edificabile ai fini residenziali abbassando la superficie territoriale complessivamente destinata dal PGT a ricettivo da 9.615 mq a 4.770 mq e la capacità edificatoria da 1.438 mq a 954 mq, con una riduzione di 484,50 mq (10 abitanti teorici fluttuanti) corrispondenti alla capacità edificatoria dell'AT 7.

Considerando che nell'art. 35 è scritto che *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*, e che sia l'AT 7, sia 8.750 mq del comparto AT 2, a seguito della Variante ricadranno in questa casistica, ciascuno di essi avrà una capacità edificatoria pari a 600 mc, mentre per la rimanente parte dell'ambito AT 2 (1.050 mq), alla quale va applicato l'indice di 0,60 mc/mq (rif. art. 37.1 delle NdA del PdR), l'edificabilità massima ammissibile sarà di 630 mc.

<sup>2</sup> 4.920 mq destinati a verde di mitigazione nell'AT4 e almeno una quota degli 8.800 mq destinati a verde e parcheggio dell'AT1 (parzialmente ricadenti anche in vincolo cimiteriale).

Riassumendo, la capacità complessiva ammessa per effetto della Variante è di 1.830 mc, pari a 12 abitanti teorici insediabili, ciò corrisponde a una riduzione di 12 unità rispetto al vigente (oltre all'azzeramento dei 10 abitanti teorici fluttuanti derivanti dall'AT 7).

La modifica più significativa che la Variante apporta al DdP è la rinuncia a due interventi strategici che conducono ad una minore offerta di servizi per le attività ricettive e di potenzialità insediative per la residenza.

Cambia, inoltre, la modalità d'attuazione dell'area destinata a verde (SP 7 – AS 1 nel PdS vigente), alla quale il PGT assegna diritti edificatori da acquisire da parte dell'intervento in attuazione dell'ambito AT 2 e che, in assenza di tali previsioni, saranno trasferiti in altre aree edificabili che ammettono l'acquisizione di una capacità edificatoria aggiuntiva partecipando ai meccanismi perequativi.

Rispetto alle azioni inerenti ai servizi e alle 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 e 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 ha portato al mantenimento di un'area di mitigazione a verde alberato al margine della strada pubblica quale rafforzamento del verde di pertinenza dell'abitazione.

Di seguito si riportano l'estratto cartografico del DdP (a sinistra) e del PdR (a destra) che recepiscono le modifiche della Variante.



#### **4 – ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEL CON IL PTCP E DELLA SUA COERENZA CON I CRITERI DEL PTR**

##### **4.0 Premesse**

La Variante conferma la volontà di ricondurre al PdR gli ambiti di trasformazione AT 2 e AT 7 asserendo il venir meno della strategicità degli stessi e scegliendo di portare le aree ad essi afferenti al tessuto residenziale consolidato.

Rispetto alla documentazione presentata in fase di verifica di assoggettabilità alla VAS sono stati meglio specificati i parametri urbanistici delle aree e sono stati quantificati gli abitanti teorici insediabili, che hanno portato ad una riduzione di 12 unità.

Tale riduzione non è però stata argomentata né in rapporto alla coerenza con il fabbisogno residenziale, né in relazione allo stato di attuazione delle previsioni di Piano e non è stata neppure condotta una verifica rispetto alle dinamiche demografiche recenti e ai dati statistici previsionali.

Nella relazione tecnica si legge che la Variante non compromette gli obiettivi di PGT anche se in realtà quello riferito a "Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo" sembra essere coinvolto dallo stralcio della previsione turistica sull'ambito AT 7 e dall'evidente diversa vocazione della residua destinazione in AT 13.

Sarebbe quindi stata preferibile un'argomentazione adeguata atta a dimostrare il venir meno dell'esigenza di promozione turistico-ricreativa del contesto e di dotazione di servizi a parcheggio (servizio previsto nel PGT vigente nell'AT 2 e stralciato dalla variante).

#### 4.1 Verifica ai sensi dell'art. 5, comma 4 della LR n. 31/2014 rispetto al corretto recepimento dei Criteri dell'Integrazione PTR per contenere il consumo di suolo

In merito al cambio di disciplina da DdP a PdR (e, quindi, all'individuazione di nuove aree di completamento del tessuto consolidato), si evidenzia che, come già anticipato nel parere relativo alla Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante, tale modifica non si ritiene pienamente coerente con la disciplina regionale.

La variante, pur non comportando la trasformazione di nuova superficie agricola (e quindi ininfluenza in relazione agli aspetti quantitativi del BES), a fronte di un fabbisogno residenziale ridotto da 24 a 12 abitanti comporta un incremento del consumo di suolo "netto" destinato alle funzioni residenziali<sup>3</sup>, assunto che la sostenibilità delle previsioni vigenti (ivi compresa la densità prevista) è già stata verificata in sede di VAS del PGT, le nuove previsioni di sviluppo non risultano coerenti con i criteri generali, dettati dalla L.r. 12/2005 e ripresi nel PTR, di minimizzazione o riduzione del consumo di suolo attraverso l'uso ottimale delle risorse territoriali a disposizione.

Tali scelte non potranno incidere sulla piena attuazione della politica regionale di riduzione del consumo di suolo in sede di adeguamento del PGT al PTR.

Infatti, ai fini della definizione della soglia di riduzione del consumo di suolo ci si dovrà riferire agli AT vigenti al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della LR n. 31/2014), a prescindere dalle modifiche di disciplina nel frattempo intervenute.

Pertanto, le superfici urbanizzabili degli AT 2 e 7, indipendentemente dal cambio di governo del territorio e dalle scelte assunte per queste aree, dovranno essere considerate nel calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo e potrebbero partecipare all'eventuale riduzione laddove, da un'analisi comparativa tra gli AT, in sede di adeguamento di PGT, risultassero tra gli ambiti a maggiore qualità (come meglio precisato a seguire); anche a tal fine si richiama, nuovamente, l'opportunità di mantenere la disciplina di tali aree entro il governo del Documento di Piano.

In ragione di quanto sopra, anche per evitare di gravare gli altri Ambiti di Trasformazione anche della quota di riduzione del consumo di suolo relativa a queste aree, sarebbe opportuna una revisione della previsione (ancorché ricondotta al PdR) che preveda, a fronte di una riduzione dei fabbisogni, una proporzionata o anche solo parziale, riduzione del consumo di suolo.

In merito alla qualità delle aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione di cui si conferma il consumo di suolo, pur in pendenza di una analisi comparativa rispetto agli altri AT che dovrà essere oggetto del prossimo adeguamento del PGT al PTR, si evidenzia che i criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici (capitolo 3.2) suggeriscono di individuare dei corridoi ecologici e un sistema organico del verde di connessione (pubblico e privato) che, in particolar modo l'ex AT 2, non sembra contemplare. Inoltre, le aree sottese a all'AT 2 hanno un valore agro-forestale "moderato" e i suddetti Criteri indicano di privilegiare la non trasformabilità di questi suoli.

Anche per quanto riguarda i criteri insediativi (capitolo 3.3) sembrano disattesi gli indirizzi relativi alla definizione di un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili e fra aree impermeabili, permeabili ed elementi vegetazionali, all'interno di uno schema generale di qualificazione del sistema del verde.

Non sono inoltre stati previsti, per l'ex ambito AT 2, interventi di mitigazione adeguati alla struttura territoriale volti alla compensazione effettiva della perdita di naturalità.

Proprio in ragione della sensibilità ambientale del contesto locale, nel quale ogni sottrazione di suolo libero deve essere attentamente pianificata in un'ottica di lungo periodo, si suggerisce la massima cautela nello stralcio delle aree destinate e destinate a servizi pubblici (a parcheggio) o a funzioni ricettive (ex AT 7), nella Variante effettuate esclusivamente a favore di un'offerta residenziale (quantitativamente ridotta rispetto alla previsione vigente).

Infine, rileva come l'area per servizi AS1, attualmente destinata a verde e, quindi, ai sensi del PTR ricompresa nella superficie agricola o naturale, non trovi più esplicita indicazione della propria destinazione nella tavola PSA 2a adottata, ma solo in relazione di variante, si chiede, pertanto, la correzione del suddetto elaborato<sup>4</sup>.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte la Variante non può ritenersi pienamente coerente ai Criteri dell'Integrazione PTR per contenere il consumo di suolo.

<sup>3</sup> Non considerando le superfici interne all'AT 2 destinate a parcheggio la superficie destinata alla realizzazione di residenza per rispondere all'esigenza insediativa di 24 abitanti è 7.230 mq (ovvero circa 300 mq di Superficie territoriale ad abitante), mentre nella variante la superficie territoriale trasformata per insediare 12 abitanti è pari a 12.080 mq (circa 1.000 mq/abitante).

<sup>4</sup> Una diversa destinazione comporterebbe, infatti, consumo di suolo che dovrebbe essere oggetto di valutazione e bilancio ecologico.

## 4.2 Paesaggio

Ai fini della valutazione sul paesaggio, anche in riferimento agli ambiti di rilevanza paesaggistica, ai centri storici e alla viabilità storica del PTCP, in base alla documentazione presentata e per gli aspetti di competenza, gli interventi previsti dalla Variante risultano compatibili con gli indirizzi del Piano provinciale. Si richiama quanto già segnalato nella precedente fase di verifica di assoggettabilità a VAS ovvero che le aree coinvolte dalle trasformazioni rientrano in quelle sottoposte a vincolo paesaggistico (D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettere b ed f, art. 136, comma 1, lettera d e DM del 16.02.1972) motivo per il quale devono essere ottenute le autorizzazioni paesaggistiche agli interventi.

## 4.3 Rete ecologica

Per quanto attiene al profilo ecologico e al rapporto tra il sistema di reti ecologiche con rete Natura 2000, le valutazioni rispetto alla Variante adottata vengono condotte in relazione alle osservazioni fornite in sede di assoggettabilità a VAS e di Valutazione di Incidenza. In particolare, si rileva che:

1. Non è stato accolto il suggerimento di mantenere il governo del territorio perilacuale all'interno del Documento di Piano che, si ribadisce, rappresenterebbe la soluzione più idonea per una piena integrazione tra pianificazione urbanistica e obiettivi di miglioramento ambientale, raggiungibili attraverso una revisione dell'organizzazione spaziale degli ambiti, che privilegi forme di edificazione densa e, contestualmente, dia attuazione alla costruzione di direttrici ecologiche e fasce di mitigazione all'interno del sistema del verde urbano.
2. Il Piano ha recepito parzialmente l'indicazione riferita all'ex ambito AT7, cartografando nella tavola PSA3, rappresentativa della Rete Ecologica Comunale e della quale si riporta un estratto a fianco, una fascia di mitigazione a verde in corrispondenza del Varco REP e in prossimità del varco della rete CMF-T (lato nord est dell'ambito, in fregio a Via del Sassone). Tuttavia, la condizione che vincola la realizzazione della misura di mitigazione descritta agli interventi di edificazione non è stata tradotta in norma all'interno dell'articolato normativo del PdR o del PdS.
3. Non sono state dettagliate le modalità di attuazione delle trasformazioni edilizie insistenti nell'ex ambito AT2, come richiesto in sede di VAS e prescritto nella Valutazione di Incidenza (rif. Decreto n. 124 del 21.05.2021), di cui si ricorda il carattere vincolante. Nello specifico gli interventi non sono stati tradotti in forme di edificazione densa, che garantiscano il mantenimento di un aree verdi sulla direttrice/asse lago-aree boscate, al di là della SP 18, da individuare e riqualificare con progetti di piantumazione.



Nella valutazione di compatibilità delle scelte di piano rispetto alla rete ecologica del PTCP ed alla RER si rileva, nuovamente, che tali aree appartengono ad un contesto di particolare sensibilità ambientale, dato dalla vicinanza della ZSC, la cui funzionalità ecologica ed ecosistemica è strettamente correlata all'ambiente acquatico e degli habitat lacustri perilacuali: parametri quali dimensione e stato di salute dei due ambienti pesano sulla ricettività faunistica complessiva del biotopo umido.

Come visibile nella figura sotto a sinistra, la RER, che inquadra il contesto quale elemento di primo livello e definisce la direttrice est-ovest varco da tenere, può ritenersi correttamente declinata alla scala locale sia dal PTCP (che individua ai margini degli ex AT un varco di collegamento tra Palude Brabbia e Lago di Comabbio), sia dalla Rete CMF-T (che disegna il varco n. 62 Vergiate L. Comabbio), sia dalla Rete del Parco, che attribuisce anche alle aree agricole una potenzialità in un'ottica di riqualificazione del sistema rurale, da realizzare attraverso l'inserimento di elementi naturali lineari (siepi e filari) ed areali (macchie boscate), e di connessione lungo l'asse nord-sud (la fascia perilacuale a ovest del Lago è parte di un corridoio ecologico del disegno di rete).



Pertanto, si ritiene che, in generale, la minore pressione antropica e la maggiore presenza di suolo non impermeabilizzato, seppur pertinenziale agli insediamenti residenziali, rappresenti, insieme al venir meno delle esigenze strategiche poste dal PGT (realizzazione del parcheggio e dell'insediamento turistico), l'opportunità per una piena concorrenza di queste aree all'attuazione degli obiettivi ambientali posti dalle previsioni di scala vasta sopra richiamate.

La compatibilità della nuova previsione dell'ex ambito AT7 è, pertanto, subordinata all'attuazione della fascia di mitigazione sul limite nord prevista nel progetto di REC, con la duplice funzione di rafforzamento ecologico, data la presenza di due varchi sovraordinati, e di separazione tra tessuto urbanizzato e sistema naturale.

Invece, ai fini della piena coerenza con la RER della previsione dell'ex-AT2 (nonché del corretto recepimento delle prescrizioni di VinCA), dovrà essere garantita almeno la parziale attuazione di quanto previsto dalla rete del Parco, che si sovrappone quasi integralmente al comparto, qualificando lo stesso quale aree agricole da consolidare con obiettivi di miglioramento ambientale (vedi figura sopra a destra). In questo senso lo stralcio della previsione a parcheggio e la riduzione delle volumetrie permettono l'integrazione, nell'ambito, di isole verdi arborate atte ad ospitare la fauna (comunità di invertebrati e specie ornitiche oltre a piccoli mammiferi) e fasce di mitigazione, con finalità di costruire ambienti ecotonali e di mascheramento della presenza antropica.

Richiamando anche quanto osservato dal Parco Lombardo Valle del Ticino relativamente all'ex AT2, le previsioni di nuove edificazioni non dovranno andare a interferire con le previsioni della rete ecologica e si dovranno perseguire obiettivi di riqualificazione e miglioramento delle stesse; a tal fine i progetti dovranno prevedere la concentrazione dell'edificato verso l'esistente, mantenendo fasce verdi piantumate che possano garantire la permeabilità del comparto. Di ciò e di quanto prescritto dalla Valutazione di Incidenza si dovrà trovare rispondenza negli elaborati di piano e nelle norme sia per l'ambito ex AT 2 che per l'ex AT 7.

La scelta di ricondurre gli interventi strategici previsti a completamenti insediativi del tessuto a rada densità, senza demandare l'attuazione dei singoli progetti a forme di pianificazione coordinata, si conferma non rappresenti la scelta ottimale per garantire il corretto raccordo tra le trasformazioni e un progetto del verde strutturato adeguatamente alle funzioni ecosistemiche dei comparti.

Pertanto, laddove l'Amministrazione comunale non riconfermi gli AT (o forme diverse di pianificazione attuativa), le concentrazioni volumetriche e le fasce verdi piantumate di permeabilità faunistica dovranno essere individuate all'interno di un masterplan complessivo e il rilascio dei permessi di costruire dovrà essere subordinato alla verifica di conformità di ciascuno stralcio progettuale rispetto a un disegno unitario, da concordare con il Parco Lombardo Valle del Ticino che si esprimerà formalmente in sede di VInCA (obbligo dettato dal parere reso dall'Ente Gestore e che dovrà trovare corretto ed esplicito riferimento nella normativa di piano).

Le connessioni ecologiche e le fasce di mitigazione, definite dal masterplan per gli ex ambiti AT2 e AT7, dovranno concorrere a una migliore separazione funzionale tra edificato e sistema naturale oltre a rappresentare un ampliamento delle aree di sostentamento trofico per la fauna e un potenziamento ecosistemico tra core area e il Lago di Comabbio: fasce verdi miste, formate da esemplari arborei e una componente arbustiva baccifera, sono da intendersi quale elemento naturale, atto ad ospitare ed orientare specialmente i movimenti dell'ornitofauna da e verso la core area e la ZSC (Zona Speciale di Conservazione) Lago di Comabbio, di riconosciuto interesse per le comunità ornitiche.

La riqualificazione ambientale, consistente nella progettazione di piantumazioni di specie autoctone consone al contesto fitosociologico, è inoltre coerente con l'attuazione della Rete Ecologica del Parco Lombardo Valle del Ticino, che in particolare per l'ex ambito AT2 prevede il consolidamento delle aree agricole, da realizzare con la formazione di filari, macchie boscate.

Per garantire il corretto recepimento di quanto sopra (ivi comprese le prescrizioni di VInCA), gli elaborati cartografici del PGT, e nello specifico la carta della Rete Ecologica Comunale PSA3, dovranno riportare l'indicazione grafica non solo delle fasce verdi di mitigazione sull'ex AT 7, ma anche delle aree di transizione ecologica da individuare all'interno dell'ex AT 2; tali previsioni dovranno trovare una rispondenza nella disciplina normativa, prevalente rispetto a quella di zona<sup>5</sup>.

Per completezza, richiamando l'opportunità di valutazioni riguardo allo stralcio delle aree per servizi di cui al paragrafo 4.1, si ricorda che nel parere di incidenza espresso dal Parco Lombardo Valle del Ticino, in qualità di Ente gestore della ZSC "Lago di Comabbio" viene chiesto che *l'eventuale [futura] previsione di aree a parcheggio e aree deputate ad offrire servizi per la ricettività turistica (stralciate con la proposta di riassetto) non siano previste in ambiti tali da determinare nuovi fattori di pressione e criticità verso le aree lacuali e quindi nei confronti della ZSC IT201008.*

Successivamente, nel parere di conformità rispetto al PTC<sup>6</sup>, il Parco Lombardo Valle del Ticino riprende i concetti già espressi nel parere di incidenza e pone particolare attenzione al mantenimento della permeabilità dei comparti, sottolineando anche la necessità di adeguare il Piano alle prescrizioni della Valutazione di Incidenza rilasciata dalla Provincia di Varese.

- Si ricorda inoltre, per completezza, che a livello normativo ai fini dell'attuazione della RER:
- il PTR asserisce che *"le trasformazioni in grado di compromettere le condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità ecosistemica (connettività ecologica, produzione di biomasse in habitat naturali, ...) siano in genere da evitare accuratamente"*;
  - le Province, ai sensi della L.R. n. 86/1983, art. 3ter, in sede di verifica di compatibilità dei Piani di Governo del Territorio e delle loro varianti, tenendo conto della strategicità degli elementi della RER, possono introdurre prescrizioni vincolanti.

#### 4.4 Infrastrutture

Nei confronti del sistema infrastrutturale non si individuano elementi di non compatibilità con il PTCP.

#### 4.5 Recapito dei reflui e risorse idriche

In tema di recapito dei reflui, analizzata la documentazione di Variante e con riferimento alle precedenti osservazioni rilasciate in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS, si fa presente quanto segue.

La parte del territorio oggetto di Variante ricade nell'agglomerato "AG01207201\_Gavirate - Varese Lago", servito dall'impianto "DP01207201\_Gavirate - Varese Lago", con potenzialità massima di trattamento di 110.000 AE (Abitanti Equivalenti) e 96.233 AE trattati.

Si prende atto che la documentazione presentata illustra il carico insediativo derivante dalla Variante, che risulta essere in diminuzione rispetto alle originarie previsioni di Piano in quanto riduce la capacità edificatoria complessiva del PGT portando i nuovi abitanti equivalenti da 348 a 336 ed eliminando i 10 abitanti teorici fluttuanti derivanti dalla destinazione originaria dell'AT7. Non si ravvisano, pertanto, particolari criticità per il servizio idrico integrato.

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- 1) gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. n. 6/2019;
- 2) qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la procedura di AUA;
- 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 il R.R. n. 8/2019.

In relazione alle risorse idriche, in riferimento agli articoli 93, 94 e 95 delle NdA del PTCP, non si rilevano criticità.

<sup>5</sup> Si suggerisce a integrazione dei contenuti delle norme di cui al Capo II del PdS "Rete Ecologica Comunale - Indirizzi generali per la Rete REC", esplicitandone la prevalenza e l'obbligo alla progettazione coordinata della componente ecologica.

<sup>6</sup> In atti prot. n. 20576 del 28.04.2022.

#### **4.6 Componente geologica**

Si evidenzia che tra la documentazione è presente l'Allegato 6 che attesta la congruità delle trasformazioni previste dalla Variante con la classe di fattibilità geologica stabilita nello studio a supporto del PGT. Si ricorda che tale Allegato 6 deve essere approvato insieme agli altri elaborati di Variante.

#### **5 - CONFRONTO CON IL COMUNE**

Il confronto con l'Amministrazione comunale si è svolto in presenza il giorno 29.04.2022. Durante l'incontro sono state illustrate da parte degli uffici provinciali le principali criticità emerse nel corso dell'istruttoria della Variante al PGT, suddivise nelle diverse tematiche.

In particolare, ci si è soffermati sugli aspetti relativi alla coerenza con i criteri generali per la minimizzazione e riduzione del consumo di suolo, che influenzeranno anche il successivo adeguamento del PGT alle previsioni del PTR nonché sugli aspetti ecologici, rilevando il non pieno recepimento delle prescrizioni della Valutazione di Incidenza.

A seguito del confronto sulle criticità evidenziate da Provincia, l'Amministrazione comunale manifesta l'intenzione di valutare le opportunità segnalate di, almeno parziale, riduzione del consumo di suolo per muoversi verso una maggiore coerenza con i criteri generali del PTR.

Inoltre, l'Amministrazione garantirà il pieno adeguamento della variante alla Valutazione d'Incidenza, mettendo a punto una disciplina della fascia di mitigazione e delle aree di transizione ecologica.

Infine, il Comune ha confermato il mantenimento dell'area AS1 a verde.

#### **6 - NOTE**

Si informa che la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale, relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione della Variante al PGT (Ufficio SIT, telefono 0332.252834).

#### **7 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA**

Visti i pareri formulati a seguito dell'istruttoria, volta all'esclusiva verifica circa la compatibilità della Variante al PGT di Vergiate nei confronti del PTCP, si valuta la stessa compatibile con previsioni prescrittive e prevalenti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ma non la si ritiene pienamente coerente con i Criteri generali per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo dettati dal PTR.

Si richiamano, pertanto, le indicazioni fornite al paragrafo 4 utili al perfezionamento degli atti prima dell'approvazione della Variante facendo particolare riferimento alla coerenza con il PTR ed alla componente ecologica e naturalistica.

Varese, 03.05.2022

**IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA**

Arch. Melissa Montalbetti

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Dott.ssa Lorenza Toson

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.*