



**PARCO LOMBARDO
DELLA VALLE DEL TICINO**



U.O. 4

Settore Pianificazione, Paesaggio e GIS

*Sviluppo sostenibile, tutela della biodiversità e
dell'ambiente, qualità della vita*

Spett. Comune di VERGIATE

AREA 4 ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica e del Sistema Informativo
Territoriale

Rif. Pratica n. 8233/22

Oggetto: AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA TERRITORIALE "AR5" IN VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI VERGIATE ED AL PIF STRALCIO DEL COMUNE DI VERGIATE - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) – FASE DI SCOPING

Tenuto conto che sono pervenuti a codesto Ente con nota pec del 26.07.2022 prot. 13318 (ns. prot. 8233 del 27.07.2022), l'avviso di messa a disposizione del pubblico del documento di scoping e convocazione della seduta della prima conferenza di valutazione in merito all'Ambito di Rigenerazione Urbana Territoriale "AR5" in variante al PGT del Comune di Vergiate ed al PIF stralcio del Comune di Vergiate.

Visionata la documentazione messa a disposizione al link indicato nella pec di trasmissione di cui sopra.

Verificato che:

- L'intero territorio di Vergiate ricade nel Parco lombardo della Valle del Ticino, disciplinato dalla DGR 5983/2001; è altresì interessato dalla presenza di Siti Natura 2000: ZSC "Lago di Comabbio" (IT 2010008) a nord, "Brughiera del Vigano" (IT 2010010) a sud e "Paludi di Arsago" (IT 2010011), mentre non si riscontra la presenza di Zone di Protezione Speciale;
- L'area ricadente nell'Ambito AR5 dista circa 2,8 km dalla ZSC "Lago di Comabbio", circa 2 km dal ZSC "Paludi di Arsago", circa 1,2 km dalla ZSC "Brughiera del Vigano";
- L'area ricade all'interno del perimetro IC ex art. 12 del PTC.

Premesso che:

- 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;
- con D.C.C. n. 16 del 21/05/2020 è stata prorogata la validità del Documento di Piano del PGT vigente, ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. 31/2014 come modificato dall'art. 1 della L.R. 16/2017;
- il Consiglio comunale con delibera n. 26 del 29/06/2021, ha individuato l'ambito di rigenerazione urbana denominato "AR5", costituito da un compendio immobiliare in Vergiate - Via Sempione 77 - di proprietà della società R.T.M. SERVICE Srl con sede in Sesto Calende (VA), subordinato ad intervento edilizio convenzionato;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 76 in data 12/07/2022, è stato dato avvio al procedimento per l'adozione del piano attuativo di iniziativa privata in variante al PGT ed al PIF stralcio del Comune di Vergiate, avente ad oggetto l'ambito di rigenerazione urbana denominato "AR5", unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

- in data 13/07/2022 è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line comunale, sul sito SIVAS della Regione Lombardia e sul sito internet comunale nella apposita sezione di Amministrazione Trasparente l'Avviso di avvio del procedimento relativo al procedimento in oggetto.

Richiamati:

- il D.lgs 3 aprile 2006, n. 152;
- l'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.

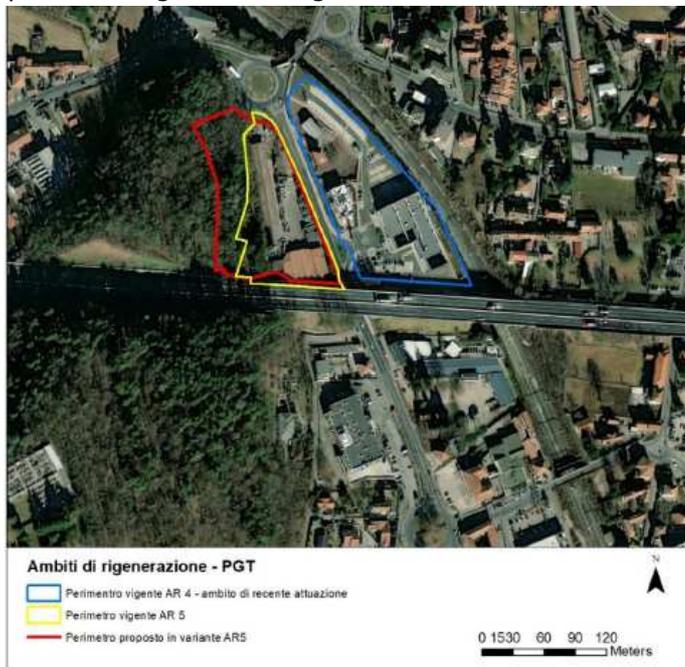
Preso atto che:

- La società R.T.M. Service Srl ha attivato (richiesta prot. n. 11744 del 07/07/2022), la procedura per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), prodromica all'adozione di un piano attuativo in variante al vigente PGT comunale, finalizzato a:
 - Promuovere una rettifica del comparto, modificando in ampliamento il perimetro dell'ambito di rigenerazione "AR5", mantenendo comunque inalterata l'estensione dell'area insediativa individuata dal vigente PGT comunale;
 - Superare le limitazioni sia di tipologia di vendita che di superficie previste dal vigente PGT comunale, consentendo l'insediamento di MSV fino a 1500 mq di superficie di vendita;
- la variante al PGT inerente l'ambito di rigenerazione "AR5" riguarda la modifica al Documento di Piano, comportando peraltro una revisione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF stralcio del Comune di Vergiate), attualmente in fase di approvazione definitiva;
- l'area è interessata dalla presenza di edifici che furono sede di attività artigianale-produttiva, ormai dismessi da diversi anni. L'ambito di rigenerazione è stato individuato con l'intento di garantire una riorganizzazione del comparto destinando l'area ad un uso commerciale;
- Il lotto di proprietà del proponente e interessato dal progetto edificatorio ha una superficie di circa 14.050 m² totali ed è classificato per circa 9.535 m² a destinazione produttiva oltre a una superficie non edificabile avente estensione di circa 4.517 m². Parte della proprietà possiede le caratteristiche di bosco;
- Il progetto prevede la realizzazione di un intervento di carattere commerciale, con la localizzazione di 3 medie strutture commerciali oltre ad una autonoma, per complessivi 2.200 m² di superficie di vendita, di cui 700 afferenti al settore alimentare ed i restanti 1.500 afferenti al settore non alimentare. A queste si aggiunge anche uno spazio destinato ad attività di somministrazione, con SLP di circa 200 m²;
- Al fine di razionalizzare l'intervento edilizio e permettere una riqualificazione più organica dell'area urbana degradata risulta necessario attuare non solo la procedura di variante al PGT, ma anche al PIF. Per quanto concerne il PIF, infatti, si rileva che lo strumento adottato prevede, sulla superficie boscata interessata dall'intervento, la sola possibilità di trasformazione speciale. Per l'esecuzione dell'intervento risulta necessaria la variante di PIF che ammetta la trasformazione a fini urbanistici, limitatamente alla porzione boscata ricadente nell'ambito AR5;
- La Variante urbanistica e quella correlata che interessa il Piano di Indirizzo Forestale comporteranno altresì la modellazione del rilievo ai margini del complesso edilizio, finalizzato a conseguire la stabilità, sotto il profilo idrogeologico del versante, con una conseguente sistemazione delle aree a bosco interessate dall'intervento nella fase realizzativa;
- È prevista la trasformazione definitiva limitata unicamente alle porzioni di bosco interessate dall'edificio e dalle aree pertinenziali e la trasformazione temporanea per 24 mesi delle superfici boscate necessarie alla cantierizzazione.

Osservazioni per la redazione del rapporto ambientale

Visionati i documenti messi a disposizione ed in particolare il documento di scoping e la relazione forestale, si partecipano, sentito preliminarmente anche il competente Settore Vegetazione e Boschi dell'Ente, le seguenti osservazioni:

- si richiedono chiarimenti circa l'esatta perimetrazione dell'ambito in variante al PGT tenuto conto di alcune incongruenze:
nel doc. di scoping si parla di ampliamento della superficie dell'ambito di rigenerazione AR 5 e viene riportata la seguente immagine:



per poi parlare di "revisione della forma del comparto, con una conseguente revisione dello strumento urbanistico, finalizzata a rettificare il perimetro del lotto, per renderlo più funzionale al progetto di riqualificazione, mantenendo però inalterata la superficie dell'area che il PGT individua come ambito edificato a destinazione urbana" pur rimandando alla medesima immagine da cui si evincerebbe un aumento della superficie dell'ambito;

Nella relazione forestale l'inquadramento dell'area risulta coincidere con l'area perimetrata in rosso nell'immagine sottostante mentre successivamente la proposta di variante viene rappresentata con la perimetrazione gialla sottostante che non comporterebbe un ampliamento della superficie dell'ambito:



Occorre pertanto che sia chiarita l'esatta perimetrazione dell'ambito e – nel contempo – che sia fornito un planivolumetrico di massima che dia indicazione della localizzazione degli edifici e della relativa viabilità, prevedendo già in questa fase un idoneo corredo a verde;

- Per gli aspetti forestali, si rileva che il bosco presente sull'area di proprietà è classificato dalla carta delle tipologie forestali del PIF, come robinieto. Si prende atto inoltre dei rilievi forestali effettuati in campo dal Dott. Agr. Giovanna Cardone, al paragrafo n.3 della relazione forestale, che suddivide il bosco di proprietà in due tipologie:

- il bosco più a ridosso degli edifici esistenti nella porzione più ad est, costituito principalmente da Robinia pseudoacacia con presenza di specie, probabilmente impiantate a scopo ornamentale, di Picea excelsa e Pinus strobus, appartenente alla categoria forestale del robinieto misto;
- il bosco situato ad ovest, nella parte più elevata della collina, caratterizzato dalla presenza di Pinus sylvestris e Castanea sativa con invasione di Robinia pseudoacacia, e sporadica presenza di Betula pendula e Quercus rubra, appartenente alla categoria forestale della pineta di pino silvestre.
- Nel complesso l'area interessata in variante dalle opere edili e dalla trasformazione, comprenda solo in minima parte la formazione a pineta, interessando principalmente le zone di robinieto, già fortemente degradate a causa della pressione antropica. Siano quantificate le superfici di bosco interessate dalla trasformazione, con le condizioni previste dal PIF vigente e a seguito della variante richiesta;
- Si rileva come la perimetrazione della zona attualmente ammessa alla trasformazione, segua le curve dei livelli presenti, consentendo di evitare rilevanti interventi di modificazione morfologica, viceversa la variante sposta l'edificio nella zona di maggior dislivello, comportando in fase di realizzazione, la necessità di rilevanti opere di modificazione morfologica del versante, e di successiva messa in sicurezza. Da un punto di vista geologico, il doc. di scoping individua l'area in classe di fattibilità geologica 2/C, ma lo Studio Geologico in allegato al PGT del Comune di Vergiate, include le aree di interesse, oltre che nelle classi di fattibilità 2/C, principalmente in classe 3/A, laddove è segnalata una pericolosità potenziale legata a possibilità di innesco di fenomeni di versante, nonché alla vulnerabilità medio-alta della falda. E' inoltre segnalata una vulnerabilità per la presenza di pozzi idrici comunali.
Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, dovrà essere meglio evidenziata l'interferenza del progetto con i punti di vulnerabilità, segnalati dallo Studio Geologico allegato al PGT del Comune di Vergiate e le possibilità di evitare l'innesco di fenomeni di dissesto e di problemi per i pozzi;
- Il rapporto ambientale dovrà altresì approfondire il tema della sistemazione morfologica del versante dando già indicazioni preliminari per l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica e di accorgimenti atti ad una ricomposizione dello stesso sia da un punto di vista ambientale che paesaggistico; in ogni caso, i lavori necessari per gli interventi previsti dovranno garantire la messa in sicurezza del versante, una volta terminata la realizzazione del progetto e la ricucitura del paesaggio forestale con quello della zona retrostante;
- Si richiede particolare attenzione allo studio del traffico che dovrà fotografare la situazione attuale e gli incrementi legati all'attuazione del comparto, alla luce di una situazione viabilistica che già presenta significative criticità;
- Si dovrà dar conto delle indicazioni e degli accorgimenti progettuali che verranno adottati per concretizzare l'obiettivo di rigenerazione urbana (come indicato nella D.C.C. n. 7 del 16/02/2021, adempimenti comunali alla L.R. 18/2019) di incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Distinti saluti.

La Responsabile UO4
Francesca Trotti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa