

AREA TECNICA
Settore Territorio

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

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PGT DEL COMUNE DI VERGIATE**Considerazioni conseguenti all'esame del Documento di Scoping**

ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

1 - PREMESSE

In data 26.07.2022 il Comune di Vergiate ha pubblicato su SIVAS¹, per le opportune valutazioni, la documentazione inerente alla VAS della Variante puntuale al Vigente PGT², ovvero il Documento di Scoping e i relativi allegati, in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007, DGR n. 761/2010 e DGR n. 3836/2012.

2 - DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La Variante è riferita all'ambito di PGT denominato AR5 "ex Sempione Legnami – lotto B" e consiste in un intervento di rigenerazione urbana.

L'area d'interesse è collocata in Via Sempione, 77 ed è delimitata a est da tale infrastruttura (SS 33), a sud dall'autostrada A8 dei Laghi, a ovest da una zona boscata e a nord da una rotatoria posta tra la SS 33 e la SP 18.

Attualmente l'area è dismessa e presenta edifici che un tempo ospitavano attività di tipo artigianale-produttivo; l'intervento ha lo scopo di ridare vita al comparto assegnandogli la funzione commerciale.

Tuttavia, al fine di realizzare la proposta progettuale è necessaria un'area d'estensione maggiore rispetto a quella indicata dal PGT per l'ambito AR5, da qui l'esigenza della Variante.

Il Documento di Scoping, dopo aver descritto il quadro normativo e il percorso metodologico, illustra gli obiettivi della Variante inquadrata nel proprio contesto d'appartenenza.

Il Documento descrive altresì, a livello preliminare, gli impatti della Variante rispetto alla pianificazione e programmazione vigente, verifica l'interferenza della stessa con siti Natura 2000 e tratta il quadro ambientale nel quale verrà ad operare esplicitando che le valutazioni condotte saranno approfondite nel Rapporto Ambientale.

A corredo del Documento di Scoping sono presenti la relazione geologica, la relazione viabilistica condotta su parte della SS 33 e la relazione forestale; da quest'ultima si evince un approfondimento rispetto alla componente bosco che interessa l'ambito in ampliamento, sia per quanto riguarda le caratteristiche che connotano l'ambito boschivo, sia rispetto alla componente sensibile legata alla trasformazione dello stesso.

La figura a seguire mostra, in colore rosso, la localizzazione dell'ambito d'interesse AR5, su base ortofoto, rapportandola all'ambito individuato dallo strumento urbanistico vigente, disegnato in giallo e al limitrofo ambito commerciale AR4, di recente attuazione, disegnato in blu.

¹ Vedi anche nota protocollo PEC n. 35418 del 27.07.2022.

² Il PGT è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 20.06.2014 e vigente dal 22.04.2015, a seguito di pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 17. Inoltre, con Del. C.C. n. 16 del 21.05.2020 il Comune ha provveduto a prorogare la validità del DdP.



Come anticipato, l'AR5 rientra tra gli ambiti che l'Amministrazione comunale con Del. C.C. n. 7 del 16.02.2021 ha individuato come "ambiti della rigenerazione urbana"; successivamente, il Comune, con Del. C.C. n. 26 del 29.06.2021, ha definito gli indirizzi per il recupero del complesso.

Tali indirizzi si sostanziano in un intervento atto alla riorganizzazione del comparto per fini commerciali che s'inserisce in un quadro più ampio di rigenerazione urbana che ha interessato anche gli insediamenti posti sul lato opposto dell'SS 33 del Sempione e che persegue l'obiettivo di un complessivo miglioramento dell'asse stradale, sia in termini di riqualificazione funzionale (con l'inserimento di attività coerenti del sistema commerciale), sia in termini più generali di implementazione dei servizi e di migliore accessibilità degli insediamenti ed integrazione con il tessuto urbano.

Per portare a compimento l'obiettivo strategico, l'intervento sull'AR5 prevede una diversa configurazione del complesso edilizio dismesso che si concretizza con la realizzazione di un nuovo edificio,

in sostituzione di quelli esistenti, che il Rapporto Preliminare definisce più confacente alla destinazione da insediare, e dei servizi ad esso correlati (viabilità interna al comparto, aree di sosta e aree a verde).

La modifica del perimetro dell'ambito, attualmente di 9.535 mq e avente funzione produttiva, porterà lo stesso a 14.050 mq: esso manterrà invariata la superficie di intervento (riconosciuta come urbanizzata dal PGT in 9.535 mq) pur con forma diversa, non è precisata la destinazione della rimanente superficie.

La parte in ampliamento è classificata come ambito boschivo dal PGT (art. 46.8 delle norme) ed è infatti individuata come bosco dal PIF del Parco del Ticino (così come dal PIF stralcio del Comune di Vergiate, soltanto adottato, che indica il bosco coinvolto tra le aree a trasformazione speciale).

La Variante è altresì finalizzata ad ampliare le funzioni ammesse nell'area consentendo l'insediamento della media distribuzione (fino a 1500 mq di superficie di vendita - SV), di fatto, recependo e perfezionando nel PGT quanto deliberato per l'intervento di rigenerazione AR5.

Riassumendo, l'intervento commerciale prevede la localizzazione di tre MSV oltre ad una autonoma per complessivi 2.200 mq di SV (700 mq afferenti al settore alimentare e 1.500 mq al settore non alimentare) ed uno spazio destinato ad attività di somministrazione con SLP di circa 200 mq.

3 - CONSIDERAZIONI GENERALI

La documentazione messa a disposizione fornisce un quadro preliminare del contesto e del tipo di intervento; con riguardo a quest'ultimo da essa si evince il nuovo perimetro dell'ambito AR5 con la sagoma dell'edificio in progetto, di seguito riportati.



Si auspica che a corredo del Rapporto Ambientale siano redatti anche degli elaborati in pianta/planivolumetrico che permettano di comprendere con precisione il disegno della parte edificata, suddivisa per esercizi commerciali e per le altre attività previste, dei parcheggi, delle aree verdi, della viabilità interna al comparto e gli accessi (entrata/uscita) ad esso.

Nel Rapporto Ambientale dovrà anche essere sviluppato un paragrafo che espliciti la coerenza con la LR n. 31/2014 (consumo di suolo - BES/restituzione mq di suolo agro-naturale consumato) e con i Criteri PTR (con particolare riferimento alla qualità dei suoli).

È quindi opportuno che sia messa a disposizione, già nel Rapporto Ambientale, la quantificazione del Bilancio Ecologico dei Suoli connesso all'intervento e di quegli elementi descrittivi relativi alla valutazione della qualità dei suoli, che abbiano come riferimento indagini specificatamente promosse alla scala locale oltre che alla vigente pianificazione di scala vasta, in particolare alle previsioni di PTCP e PTR.

Si evidenzia che è sempre auspicabile che l'eventuale consumo di suolo, ancorché quantitativamente bilanciato, eviti di coinvolgere aree che inducano una perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e ambientale, concentrando le funzioni da insediare in ambiti che

garantiscono un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità degli insediamenti, in coerenza con i criteri insediativi del PTCP e del PTR.

A tal proposito, si fa presente che pur non delineandosi interferenze dell'intervento, localizzato in arancio nella figura a lato, con siti Natura 2000 ma solo con una piccola porzione di zona tampone della REP (a sud-ovest dell'ambito, di colore giallo), è invece presente un elemento primario della RER identificabile con righe orizzontali verdi che, ad ovest dell'insediamento, è attraversato da un corridoio primario ad alta antropizzazione, disegnato in rosso.



In tali aree la DGR n. 10962/2009 riferita alla RER dispone, come criterio ordinario, di evitare le trasformazioni e, nel caso di presenza di un corridoio come quello della fattispecie, qualora le trasformazioni non si possano evitare per motivi di tipo strategico, le stesse dovranno trovare adeguata motivazione attraverso l'attuazione della procedura di Valutazione di Incidenza, al fine di garantire il funzionamento globale della rete stessa e, conseguentemente, individuare interventi di de-frammentazione sulle aree investite e di rinaturalizzazione compensativa.

Quindi, per queste motivazioni, in relazione alla qualità dei suoli e al connesso ampliamento previsto su superficie boscata, ferme restando le eventuali prescrizioni/indicazioni che verranno altresì fornite dal Parco del Ticino, Ente competente in materia autorizzativa paesaggistica e forestale, sia dal punto di vista ecologico che da quello paesaggistico, si chiede, in sede di RA, di valutare una o più alternative a minore impatto, innanzitutto interessando il solo sedime già urbanizzato e, in subordine, limitando la trasformazione alle aree occupate da formazioni antropogene, meno pregiate, individuate in blu nella figura seguente (sempre garantendo un BES quantitativamente uguale o inferiore a zero e qualitativamente positivo).



Su questa linea, al fine di ridare significato ad un'area dismessa che rappresenta una delle porte d'accesso al nucleo principale del Comune mediante l'intervento di rigenerazione, vista la fase embrionale della Variante, si chiede di studiare una soluzione alternativa della disposizione dell'edificio, che, non solo si mantenga esterna alla pineta, ma in coerenza con le indicazioni del PTCP in tema di paesaggio (ambiti di rilevanza paesaggistica, centri storici e viabilità storica), eviti la banalizzazione del contesto; l'intervento, indipendentemente dalla funzione prevista, dovrebbe cogliere l'occasione per attuare una strutturata sistemazione degli spazi aperti finalizzata a rendere decorosa la qualità percettiva delle opere, anche attraverso adeguate mitigazioni, assolvendo così ad una duplice funzione: ecologica e paesaggistica.

Pertanto, è auspicabile un approfondimento in tal senso nel Rapporto Ambientale che presti, altresì, attenzione al disegno delle forme ed ai particolari architettonici.

In questa fase non è possibile esprimere ulteriori osservazioni su questi aspetti così come su altre tematiche di competenza provinciale come, ad esempio, il recapito dei reflui e il bilancio idrico; si rimanda, la valutazione alla fase successiva richiamando solo le indicazioni sopra esposte e la necessità di definire il numero degli abitanti equivalenti, così come le modalità di approvvigionamento e di recapito in fognatura per le opportune verifiche.

In merito alla componente commerciale, evidenziando che nelle aree limitrofe sono già insediate attività commerciali (ad esempio, quelle poste a sud dell'A8 che si sostanziano in due Medie Strutture di Vendita e due Grandi Strutture di Vendita), dalla documentazione si evince che all'interno dell'ambito sono previste tre attività commerciali di MSV oltre ad una autonoma per complessivi 2.200 mq di SV, dei quali 700 mq afferenti al settore alimentare e 1.500 mq al settore non alimentare (è inoltre previsto uno spazio destinato ad attività di somministrazione con SLP di circa 200 mq).

Non avendo un disegno preciso degli spazi e delle strutture si può solo anticipare che, in assenza di una composizione progettuale tale da garantire la totale autonomia degli esercizi, dei servizi e della viabilità di ciascuno, l'insediamento commerciale, pur afferente a MSV, potrebbe ricadere nella fattispecie del centro commerciale o parco commerciale (rif. art. 2, c. 1, lett. f, della DGR n. X/1193/2013) e, quindi, seguire l'iter approvativo disciplinato dalla DGR n. 1193/2013. A tal proposito, si segnala all'Amministrazione comunale l'opportunità di un confronto con gli uffici regionali competenti in merito alla corretta interpretazione del dell'art. 2 della DGR 1193/2013.

Per quanto riguarda il traffico generato/attratto dalle strutture di vendita esistenti e previste e, in generale, la viabilità lungo l'asta del Sempione, è stato prodotto uno studio viabilistico concentrato sull'infrastruttura che utilizza i parametri di Provincia di Varese con una riduzione del 50%. Poiché solitamente, secondo norma regionale, viene applicata una riduzione massima del 30%, si suggerisce nella valutazione di una soluzione alternativa come sopra proposto, di attenersi a calcoli che abbattano solo questa percentuale di traffico (30%). Ad ogni modo, preliminarmente, si rileva che senza l'esecuzione degli interventi proposti (doppia attestazione) la rotatoria Sempione nord è vicinissima alla saturazione.

Da ultimo, si ricorda che è sempre necessario che alla documentazione di Variante sia allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 6" (DGR n. 6738 del 19.06.2017), attestante la congruità delle trasformazioni previste con la classe di fattibilità geologica stabilita nello studio geologico a supporto del PGT.

Varese, 24.08.2022

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