

**Variante al Piano di Governo del Territorio
"AR05 ex Sempione legnami - lotto B"
Ambiti destinati alle attività per la produzione di
natura prevalentemente industriale del P.G.T.**

Committente RTM service Srl Via C. Cavour n. 1 21018 Sesto Calende (VA)	Il committente

**Nuova ipotesi di perimetrazione ambito
in variante P.G.T. da sottoporre a V.A.S.**

-

Progettisti Studio De Bernardi-Magni Via Giacomo Leopardi 30G 21029 - VERGIATE (VA)	Geom. Darlo Luigi Magni <small>Collegio dei Geometri di Varese n. 3242 darlo.darlo@magniluce.it</small>

Data Dicembre 2022	Tav. -	Rev. -
----------------------------------	---------------	---------------

Premessa

La RTM Service Srl è promotrice di un intervento di rigenerazione urbana in corrispondenza di un'area situata in via Sempione n. 77 in comune di Vergiate, di cui detiene la proprietà, riconosciuta come ambito AR5 “ex Sempione Legnami – lotto B” con D.C.C. n. 26 del 29/06/2021 e già oggetto di convenzione urbanistica (Atto a rogito Notaio Graffeo Antonella del 10/06/2020 repertorio n. 5302 – Atto integrativo e modificato a rogito Notaio Graffeo Antonella del 26/05/2021 repertorio n. 6034).

L'area di intervento è delimitata dalla S.S. del Sempione lungo il confine orientale, a sud dall'autostrada A8 dei Laghi, a ovest dall'area boscata interclusa tra i sedimi stradali, infine a nord dalla rotatoria tra la S.S. 33 e la S.P. 18. Attualmente l'area è interessata dalla presenza di edifici che furono sede di attività artigianale-produttiva, ormai dismessi da diversi anni. L'ambito di rigenerazione in variante è individuato con l'intento di garantire una riorganizzazione del comparto destinando l'area ad un uso commerciale, con l'obiettivo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente (come indicato nella D.C.C. n. 7 del 16/02/2021, adempimenti comunali alla L.R. 18/2019).

La proposta progettuale individua un'area di intervento di morfologia differente rispetto a quella definita dall'ambito AR5; per tale motivo i proponenti presentano un'istanza di variante al vigente Piano di Governo di Territorio del comune di Vergiate (approvato con D.C.C. n. 22 del 20/06/2014) al fine di modificare il perimetro dell'ambito di rigenerazione AR5 “ex Sempione Legnami – lotto B”, la proposta riguarda inoltre riqualificazione funzionale dell'area, da produttivo a commerciale.

Inquadramento generale AR05 “ex Sempione Legnami – lotto B”

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.

L'area identificata dall'ambito AR5 rientra nel tessuto urbano consolidato ed è classificata dal vigente PGT nel Piano delle Regole quale “Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale (art.43 NdA PdR)”. In seguito a integrazioni della pianificazione comunale come da deliberazioni di CC di seguito indicate, l'area di interesse è stata identificata come **Area di Rigenerazione n. 5 “ex Sempione Legnami – lotto B”** (tavola “Individuazione ambiti di rigenerazione urbana” D.C.C. n. 26 del 29/06/2021).

Come si evince dalla tavola A 4b del Documento di Piano, l'area AR 5 è interessata dalla presenza dei seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/1923);
- vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii.);
- area di rispetto archeologico.

Si precisa che tutto il territorio comunale risulta sottoposto a vincolo paesistico in quanto rientrante nel Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Con Deliberazione CC del 16/02/2021 n. 7 il Comune di Vergiate ha inteso proporre la promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8 e 8 bis della L.R. 12/2005, in forza di quanto disposto dalla Legge regionale 26 novembre 2019 n. 18 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente.”

Con successiva deliberazione CC del 29/06/2021 n. 26, integrativa della delibera CC del 16/02/2021n. 7, l'area, su cui insiste il complesso immobiliare dismesso, è stata individuata tra gli ambiti di rigenerazione urbana, unitamente ad altre, e sono stati definiti gli indirizzi per il recupero di tale complesso. Si riporta di seguito un estratto della deliberazione.

- **Ambito di rigenerazione contrassegnato dalla sigla “AR5” – Via Sempione – di proprietà R.T.M. SERVICE S.R.L.** *La Società RTM SERVICE S.R.L. è proprietaria di un'area in via Sempione n. 77 già oggetto di convenzione urbanistica sopra menzionata (Lotto “B”). Gli interventi che verranno proposti nel presente ambito della rigenerazione dovranno garantire la riorganizzazione del comparto, composto da più fabbricati posizionati in maniera casuale. Ai medesimi interventi si applicano, in via generale e per quanto riconducibili, le prescrizioni del corpo normativo del PGT vigente ivi ricadenti, con eventuale ricorso al permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dalla 1. 11 settembre 2020, n. 120 – ove sussistano i presupposti e limitatamente alle destinazioni d'uso – fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.*

L'intervento di riqualificazione dell'area si inserisce in un quadro più ampio di rigenerazione urbana che ha interessato anche gli insediamenti posti sul lato opposto della strada statale; il coordinamento tra i due interventi è definito anche attraverso una convenzione, tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà, persegue l'obiettivo di un complessivo miglioramento dell'asse del Sempione, sia in termini di riqualificazione funzionale, con l'insediamento di attività coerenti ed integrative del sistema commerciale dell'asse del Sempione, sia in termini più generali di implementazione dei servizi e di migliore accessibilità degli insediamenti, ed integrazione con il tessuto urbano.

Questi obiettivi strategici per la rigenerazione del tessuto urbano e del sistema delle attività economiche che lo qualificano, passano attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia e prima ancora urbanistica dell'attuale complesso insediativo.



 Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale (art.43 NdA PdR)

Figura 1. Estratto PGT - PdR di Vergiate, in giallo l'area di interesse, Tavola DA 2i Disciplina generale delle aree

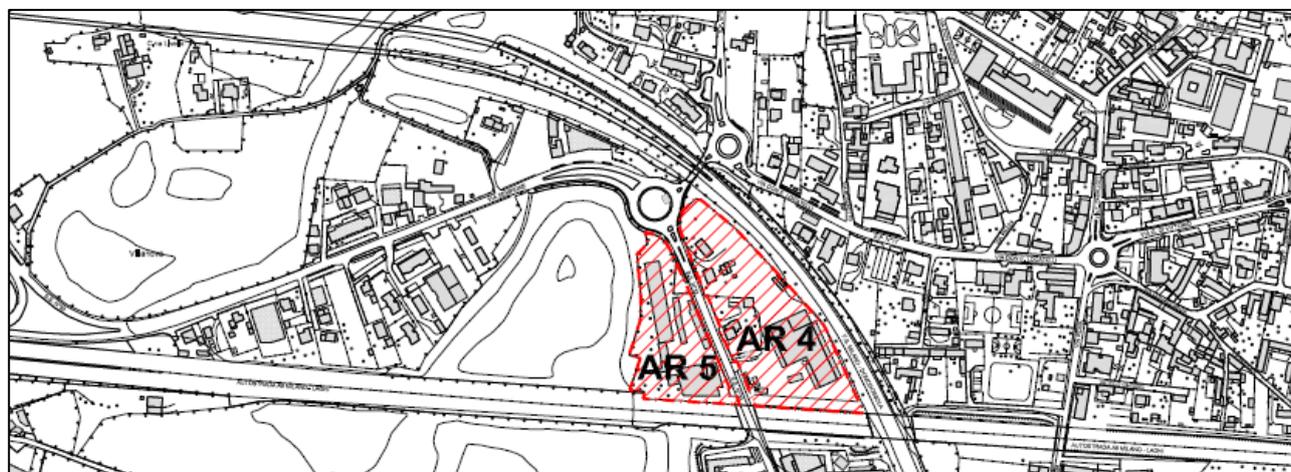


Figura 2. Estratto PGT di Vergiate, tavola "Individuazione ambiti di rigenerazione urbana"

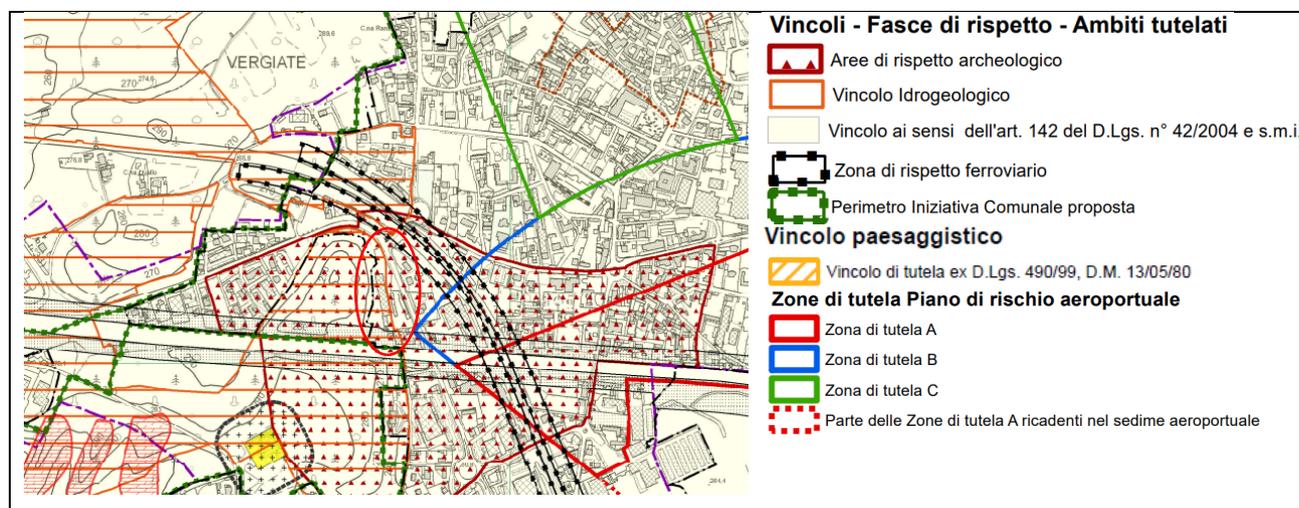


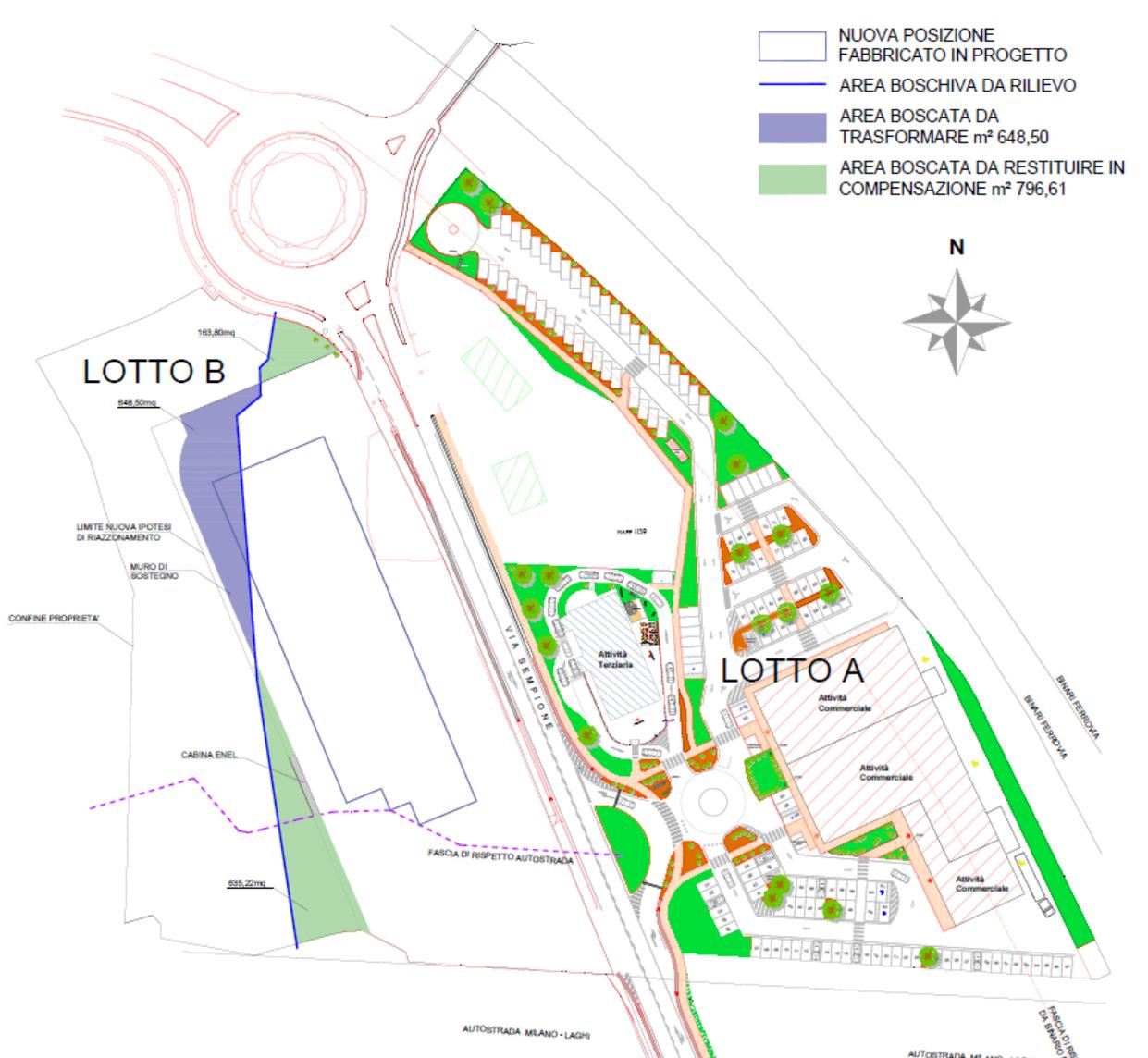
Figura 3. Estratto PGT di Vergiate, tavola DP A 4b Carta dei vincoli territoriali

La Variante urbanistica con riduzione del TUC

Il comparto insediativo di forma irregolare, è delimitato ad est dalla strada statale del Sempione, mentre a sud confina con l'autostrada A 8 Milano Vergiate. L'area è pertanto gravata dalle fasce di rispetto delle due infrastrutture di mobilità sovraumunale, che ne condizionano significativamente l'utilizzo. La necessità di rivedere l'organizzazione insediativa all'interno del comparto, con l'accorpamento delle superfici, oggi articolate su più edifici, funzionali a conseguire una migliore gestione degli spazi esterni al servizio delle attività insieme alla razionalizzazione del complesso edificato, deve fare i conti da un lato con l'arretramento rispetto all'autostrada, dall'altro con l'organizzazione dell'accessibilità dall'asse del Sempione e di conseguenza con una fascia di arretramento adeguata per garantire la mobilità interna al lotto e le aree di accesso e di sosta per le attività.

La riqualificazione dell'insediamento ha come finalità la creazione di un accesso più sicuro ed efficiente, un'adeguata dotazione di aree di sosta commisurato alle funzioni che si andranno ad insediare, ed una diversa configurazione del complesso edilizio, con la creazione di un nuovo edificio, in sostituzione degli esistenti, più confacente alle funzioni da insediare, meglio inserito nel lotto rispetto ai servizi correlati (viabilità interna, aree di sosta, aree a verde) e di migliore aspetto sotto il profilo paesaggistico.

Le modifiche al perimetro dell'ambito, previste dal progetto di massima che definisce la riorganizzazione insediativa dell'area, è rappresentato nello schema sottostante.



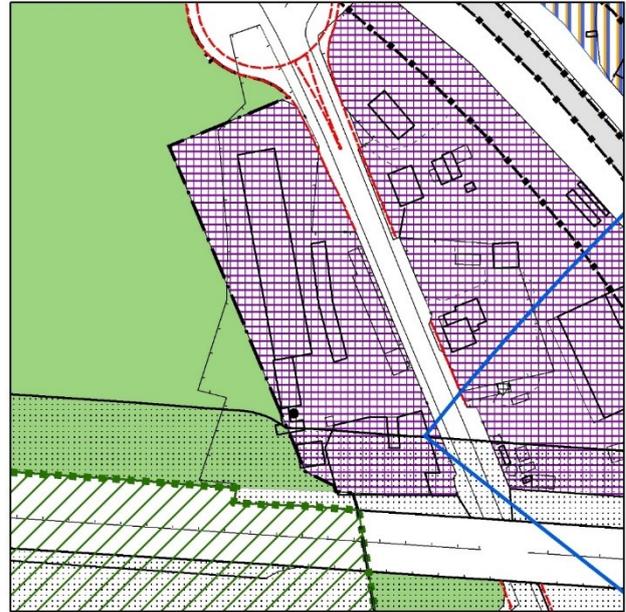
AR05 “ex Sempione Legnami – lotto B” – Variante al Piano di Governo del Territorio

La diversa organizzazione del complesso e la riqualificazione edilizia comportano una 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 e riducendo la superficie dell’area che attualmente il PGT individua come ambito edificato a destinazione urbana.

La Variante urbanistica propone quindi una modifica in riduzione dell’attuale forma trapezoidale secondo una conformazione più regolare di matrice rettangolare (si rimanda alla tavola allegata).



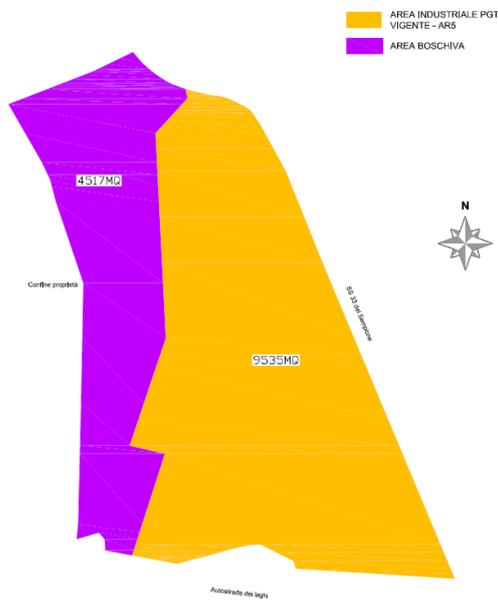
Estratto Piano delle Regole Vigente



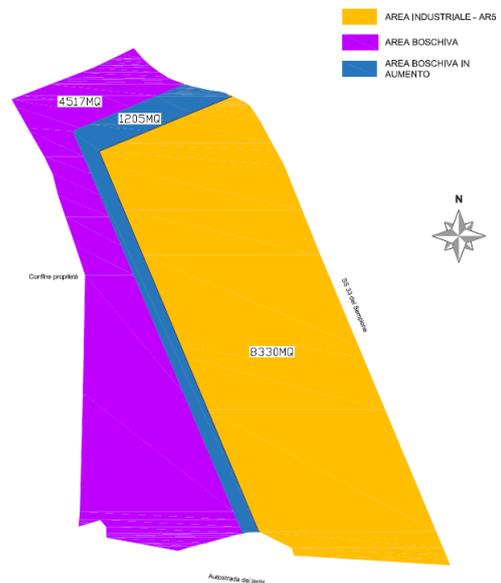
Estratto Piano delle Regole in Variante

La modifica del perimetro porterebbe ad una compensazione delle aree lungo il confine occidentale del comparto, con una riduzione della zona boscata a nord e la contestuale restituzione di aree a verde nella fascia sud.

PLANIMETRIA - SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE



PLANIMETRIA - NUOVA IPOTESI RIAZZONAMENTO DA SOTTOPORRE A V.A.S.



La nuova perimetrazione del comparto comporta una riduzione della superficie complessiva dell'area destinata all'ambito produttivo e di conseguenza del TUC, con un limitato incremento dell'area extraurbana confinante. L'ambito del comparto produttivo individuata dal PGT interessa una superficie di 9.535 mq.; la variante proposta riduce la superficie urbana a 8.330 mq. con una diminuzione pari a 1205 mq. che verranno classificati quale Ambito boschivo interno all'IC (area di Iniziativa Comunale del PTC del Parco del Ticino). Negli schemi sottostanti è riportato il confronto tra il perimetro del comparto come attualmente definito dal PGT vigente e il nuovo perimetro della proposta di Variante.

Il consumo di suolo

In termini di superficie complessiva la Variante rispetta le prescrizioni dell'art. 5 comma 4 della L.R. 31/2014, determinando un consumo di suolo non solo non superiore a zero, bensì con la riduzione di parte delle aree che il PGT individua come afferenti al sistema insediativo, in favore del sistema naturale delle aree extraurbane.

La riconfigurazione del comparto non si qualifica solo come un arretramento del perimetro, bensì comporta una compensazione tra aree che vengono restituite alla naturalità (fascia a sud del comparto) ed altre, oggi classificate quali extraurbane boscate.

Per quanto attiene la verifica del consumo di suolo come raffronto tra lo strumento urbanistico vigente e la Variante proposta, risulta evidente che in termini di valori generali le aree interessate sia dalla riduzione complessiva che dalle compensazioni relative alla diversa conformazione del perimetro del lotto, interessano superfici decisamente esigue, che risultano ininfluenti sul bilancio complessivo a scala comunale dei vari parametri, stabiliti dalle disposizioni regionali che connotano la situazione del consumo di suolo a scala comunale, ancorchè la Variante preveda comunque una riduzione di superfici classificate come urbane in favore degli ambiti naturali, e che pertanto determina una riduzione del consumo di suolo rispetto alla situazione dello strumento urbanistico vigente.

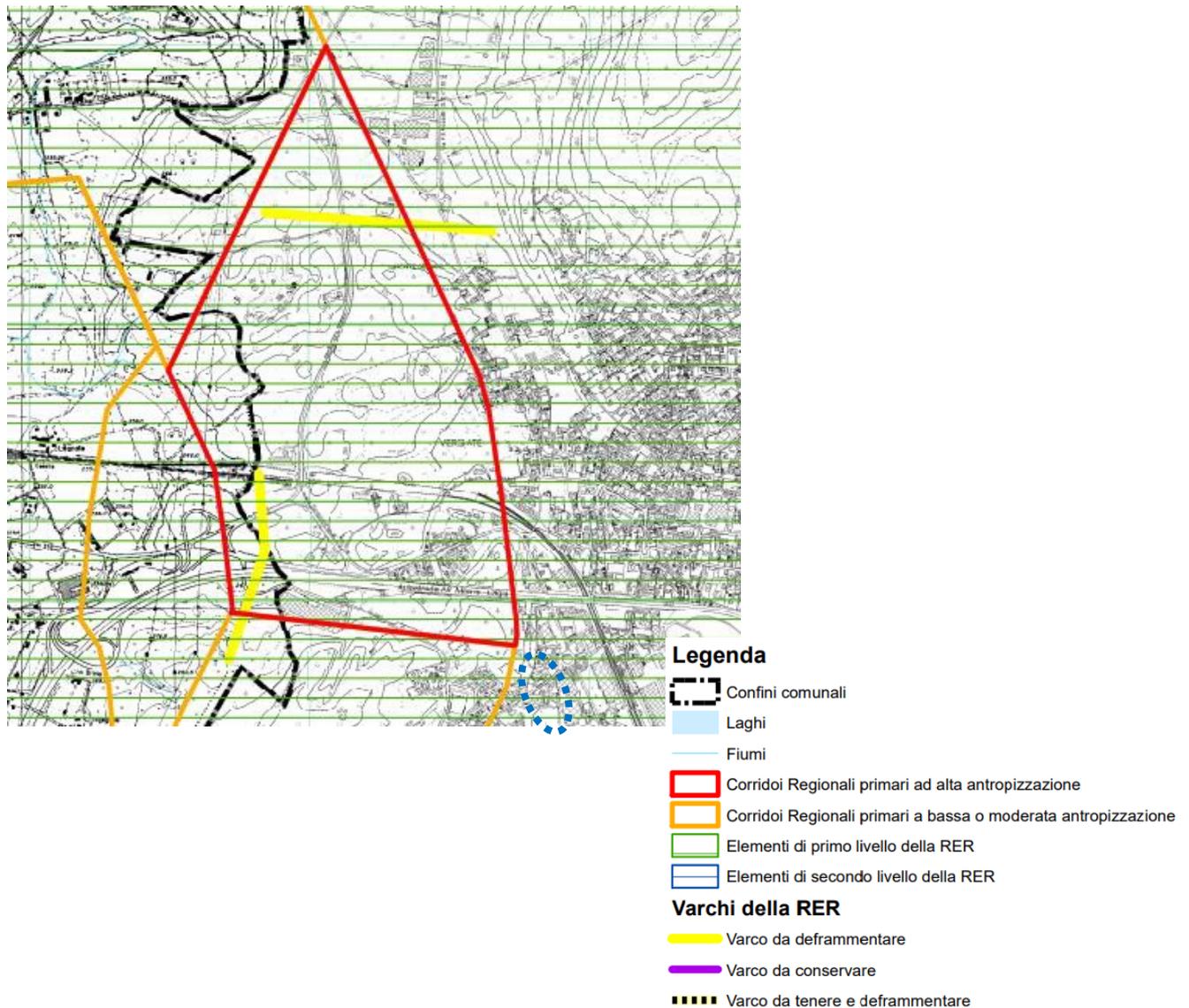
Anche in termini generali, analizzando la situazione del comparto e delle aree interessate dalla modifica del perimetro, si può ragionevolmente sostenere che non sia rilevabile una significativa differenza tra le diverse aree che cambiano destinazione urbanistica. Risultano tutte appartenenti alla medesima fascia territoriale di margine e transizione tra il complesso insediativo esistente e le aree boscate confinanti.

La LR 14/2018 prevede che le valutazioni in merito al bilancio consumo di suolo degli strumenti urbanistici contemplino anche considerazioni di natura qualitativa rispetto al valore delle aree interessate dalla verifica, per garantire che il bilancio tra le aree interessate dalle nuove trasformazioni rispetto a quelle sottratte dalle previsioni di trasformazioni della pianificazione vigente risulti positivo non solo in termini quantitativi ma anche rispetto alla qualità, ovvero in relazione alle caratteristiche agronomiche ed alla valenza ecologica e naturalistica.

Sia sotto il profilo dei valori agronomici e naturalistici, le aree sottratte all'attuale destinazione naturale, che interessano superfici piccole e marginali in relazione all'ambito cui appartengono, sono compensate dalle altre aree di riduzione del comparto edificato, che andranno a ridefinire in ampliamento il margine dell'ambito boschivo, e che verranno qualificate con un adeguato intervento di piantumazione per conservare e migliorare la qualità del margine boscato rispetto alla zona urbana. La relazione forestale allegata al rapporto ambientale definisce con maggiore dettaglio le componenti in gioco, relativi agli interventi in riduzione ed ampliamento del bosco e la valenza delle aree nella situazione attuale e a seguito degli interventi.

E' peraltro importante sottolineare che la rettifica del limite tra il comparto insediativo e la zona boscata rappresenta un miglioramento ed un rafforzamento del margine del sistema boscato, nella zona meridionale, sia in termini di riduzione dello sfrangiamento del margine che di qualificazione dell'area boscata in termini di nuove piantumazioni.

Sotto il profilo della valenza delle aree rispetto alla rete ecologica l'intervento non interferisce con alcuna delle aree di rilevante interesse ecosistemico presenti nel territorio comunale.



In merito alla valenza locale delle aree interessate dalla Variante valgono le considerazioni di cui al punto precedente in merito agli aspetti agronomici e forestali. La nuova definizione del margine del TUC non riduce e non compromette la funzionalità ecologica del sistema naturale-boscato confinante.

Anche sotto il profilo paesaggistico la valutazione delle aree interessate dalla Variante non può essere valutata sulle singole limitate porzioni di superficie che riguardano la compensazione tra i due sistemi, bensì al beneficio o al detrimento che comportano per l'ambito boscato nel suo complesso, rispetto alla diversa configurazione del margine.

In linea generale si può ritenere che anche sotto il profilo qualitativo il bilancio ecologico del suolo della Variante possa essere considerato inferiore a zero, e pertanto rispetto al consumo di suolo la Variante risulta compatibile con i disposti della L.R. 31/2014.

Modifica delle destinazioni funzionali ammesse dell'area

Il tema della modifica della destinazione d'uso volto a consentire l'insediamento di MSV è già stato trattato nelle deliberazioni assunte dal C.C. relative alla rigenerazione urbana, e la convenzione stipulata in merito agli interventi di rigenerazione ammessi negli ambiti AR 5 (lotto A e lotto B) ha previsto l'insediamento di MSV.

La Variante andrebbe quindi a recepire tali indicazioni ed a perfezionarle in riferimento alla disciplina del PGT.

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 ai sensi del D. Lgs. n.34/2018, Testo Unico in materia di foreste e filiere forestali; risulta quindi tutelata dall'articolo 142 del D. Lgs. n.42/2004.

Attualmente l'area è interessata dalla presenza di fabbricati e tettoie ad uso ufficio e magazzino. Il progetto prevede la realizzazione di un intervento di carattere commerciale, con la localizzazione di 4 medie strutture commerciali, per complessivi 2.200 m² di superficie di vendita, suddivisi in mq 2165 di non alimentare e mq 35 di alimentare. A queste si aggiunge anche uno spazio destinato ad attività di somministrazione, con SLP di circa 200 m².

La superficie dell'ambito a destinazione commerciale secondo la proposta in variante risulta di 8.330 m², con una restituzione di suolo pari a circa 1.200 m².

Nel medesimo tratto stradale, sul lato opposto rispetto all'area considerata dal presente studio, è presente un'area commerciale di recente realizzazione, ricadente nell'ambito di rigenerazione AR 4.

La Variante ed il Piano di Indirizzo Forestale

Lungo il margine meridionale dell'insediamento, la riqualificazione del comparto, comporta peraltro una revisione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) del Parco del Ticino, che risulta ad oggi in fase di approvazione definitiva. Il piano stralcio del PIF dell'Ente Parco, individua una piccola porzione di area boscata all'interno del comparto a destinazione produttiva, classificato quale ambito urbano dal PGT e riconosciuto quale area di pertinenza dell'insediamento esistente. Questa porzione di area boscata, che ricade nel tessuto urbano consolidato, è stata classificata nel PIF quale bosco non trasformabile. La modifica del perimetro, finalizzata a conseguire una migliore sistemazione dell'ambito interessato dall'intervento di rigenerazione urbana, comporta peraltro la necessità di rivedere le possibilità di trasformazione anche del triangolo a nord (volto alla regolarizzazione della forma del lotto) che finirebbe per essere incluso nell'area urbana, e compensato dalla restituzione di aree a verde sul lato opposto, aree che potrebbero essere opportunamente interessate da un intervento di ricostruzione della fascia boscata.

L'area boscata presente in questa zona risulta delimitata dal sistema insediativo, che si è sviluppato lungo il Sempione, e dall'infrastruttura autostradale che ha interrotto la continuità con gli areali del sistema boschivo che si estendono lungo il corso del fiume Ticino.

Quest'area a bosco costituisce la copertura di un rilievo che si incunea nell'abitato. La Variante urbanistica e quella correlata che interessa il Piano di Indirizzo Forestale prevedono una limitata trasformazione ai fini insediativi del margine occidentale dell'area boscata, anche se è opportuno rilevare che l'intervento comporterà 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.

Di seguito si riassumono gli elementi della proposta di intervento di rigenerazione urbana in corrispondenza dell'ambito AR5 in variante al Piano di Governo del Territorio del comune di Vergiate.

	Ambito di rigenerazione AR05 PGT vigente	Ambito di rigenerazione AR05 Proposta in variante al PGT
Superficie	9.535 m ²	8.330 m ² Restituzione di suolo pari a 1.205 m ²
Destinazione	Produttiva	Commerciale Media Struttura di Vendita
Obiettivi	Rigenerazione urbana – ambito individuato in corrispondenza di suolo urbanizzato	Rigenerazione urbana – ambito individuato in corrispondenza di suolo urbanizzato e naturale, modifica del perimetro per conseguire una conformazione regolare dell'ambito