

**AREA TECNICA
Settore Territorio**

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

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
DELLA VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI VERGIATE***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. PREMESSA**

Il Comune di Vergiate, in data 7.12.2022, ha messo a disposizione¹ la documentazione inerente al processo di Valutazione Ambientale Strategica della variante al PGT² (Ambito AR05), in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007 e DGR n. 761/2010 e n. 3836/2012. La variante è già stata esaminata in fase di Scoping³, la presente relazione illustra gli esiti dell'esame degli elaborati (Rapporto Ambientale – RA e bozza degli elaborati di piano), attraverso considerazioni, sia di carattere generale, sia specifiche, rispetto agli obiettivi di sostenibilità fissati dal PTCP. Vengono, inoltre, riportate informazioni aggiuntive utili per la predisposizione della documentazione da contemplare per l'adozione e la compatibilità col PTCP, nonché per la verifica del corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR⁴.

2. CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)**2.1. Finalità e limiti dell'istruttoria**

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e, pertanto, esclusivamente al fine dell'espressione del parere di compatibilità con il PTCP, senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

2.2. Attività del Gruppo di Lavoro multidisciplinare

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

3. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE E DEL RAPPORTO AMBIENTALE

La proposta in esame è un intervento di rigenerazione urbana in un'area situata in via Sempione n. 77 in comune di Vergiate, riconosciuta come ambito di rigenerazione AR5 "ex Sempione Legnami – lotto B" con DCC n. 26 del 29/06/2021 e già oggetto di convenzione urbanistica in data 10.06.2020 e atto integrativo del 26.05.2021. L'area è delimitata dalla SS 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 SS33 e la SP18 ed è interessata dalla presenza di edifici già sede di attività artigianale produttiva, ormai dismessi da diversi anni. L'ambito AR5 è classificato dal vigente PGT nel Piano delle Regole quale "*Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale (art.43 Nda PdR)*"

¹ Si veda anche la nota protocollo n. 56018 del 14.12.2022.

² Il PGT risulta approvato con DCC n. 22 del 20.06.2014 e pubblicato su BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 17 del 22.04.2015. Il DdP è stato prorogato con DCC n. 16 del 21.05.2020.

³ Decreto dirigenziale n. 182 del 24.08.2022

⁴ Dalla data del 13 marzo 2019 ha assunto efficacia l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della l.r. 13/2014, approvato con DCR n. 411 del 19 dicembre 2018, pertanto, ai sensi dell'art. 5, comma 4 della l.r. 31/2014, le varianti generali o parziali del documento di piano, nonché i piani attuativi in variante al documento di piano devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR. Per le varianti adottate successivamente all'entrata in vigore del PTR, così come precisato dal Comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019, la verifica del corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR verrà effettuata dalla Provincia in sede di parere di compatibilità.



Figura 1 - A sinistra estratto tavola PDR, a destra estratto tavola "individuazione ambiti di rigenerazione urbana"

La variante propone la modifica del perimetro dell'ambito AR5 e la variazione della destinazione funzionale dell'area, da produttivo a commerciale⁵. L'area è interessata dalle fasce di rispetto delle infrastrutture di mobilità sovracomunale, da cui la necessità di rivedere l'organizzazione insediativa all'interno del comparto con la creazione di un unico, nuovo edificio. La modifica del perimetro viene compensata dalle aree lungo il confine nord e sud ovest del comparto.

Tale modifica comporta anche la necessità di variare il PIF stralcio del Comune di Vergiate (adottato con Deliberazione della Comunità del Parco n. 23/2018), per il quale parte dell'area (il triangolo a nord) ricade in "Boschi oggetto di trasformazione speciale". L'intervento, inoltre, comporta 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.

Il lotto interessato ha una superficie territoriale di circa 14.050 mq, il progetto prevede la localizzazione di quattro medie strutture commerciali, per complessivi 2.200 mq di superficie di vendita, suddivisi in 2.165 mq di non alimentare e 35 mq di alimentare. A queste si aggiunge anche uno spazio destinato ad attività di somministrazione, con SLP di circa 200 mq.

Nel medesimo tratto stradale, sul lato opposto, è presente un'area commerciale di recente realizzazione, ricadente nell'ambito di rigenerazione AR4 (Figura 2).

4. ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

In premessa, si rileva che la proposta di variante ha accolto quanto osservato in fase di scoping, riducendo il perimetro proposto inizialmente, al fine di razionalizzare le superfici oggetto di trasformazione, risparmiando le formazioni a bosco, più pregiate, di pino silvestre.

⁵ Nella documentazione viene specificato che il tema della modifica della destinazione d'uso, volta a consentire l'insediamento di MSV, è già stato trattato nelle deliberazioni assunte in merito alla rigenerazione urbana già citate (con successiva convenzione stipulata in merito agli interventi di rigenerazione ammessi negli ambiti AR 5 lotto A e lotto B) e la variante, quindi, recepisce tali indicazioni con il perfezionamento in riferimento alla disciplina del PGT.

verificare anche il Bilancio escludendo le porzioni di suolo libero gravate dal suddetto vincolo, anche ai fini della valutazione circa la qualità delle aree ed il rispetto dei criteri insediativi del PTR.



Figura 4 - da sinistra PGT vigente e proposta di ripermimetrazione in variante

Stante le modifiche apportate, si valutano superate le criticità relative al sistema ambientale, come di seguito meglio dettagliato.

In relazione al tema del paesaggio, l'ambito AR5 è interessato dalla presenza dei seguenti vincoli:

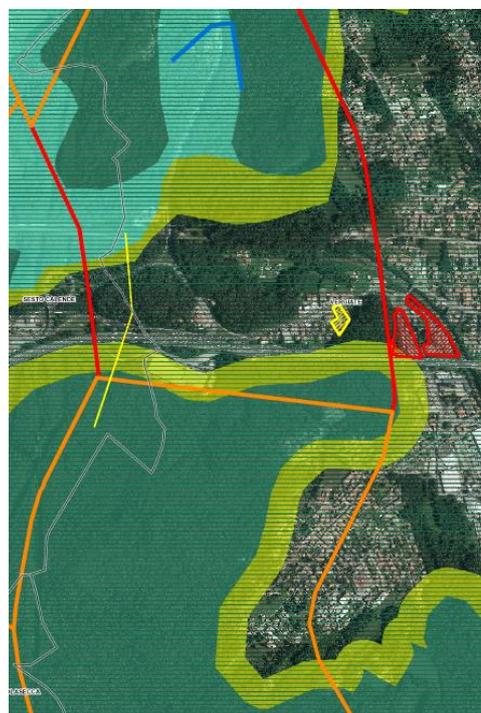
- vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30/12/1923);
- vincolo paesaggistico (ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii.);
- area di rispetto archeologico;

pertanto, il progetto è assoggettato ad autorizzazione paesaggistica. La presenza del vincolo paesaggistico rende opportuno ricordare che, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 17.08.1942, n. 1150 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, infine, TAR Lombardia, Milano, n. 1207/2017, i PII/PA ricadenti in vincolo paesaggistico andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

Si consiglia, inoltre, di aumentare le mitigazioni con la previsione di "tetti verdi" almeno in parte, alternati ad elementi fotovoltaici e di "pareti verdi" dei fabbricati.

In relazione al tema delle **connessioni e degli ecosistemi**, il progetto di reintegro funzionale degli edifici in stato di abbandono dell'AR05 rivede la configurazione geometrica dell'ambito, sia rispetto alla previsione del PGT vigente, sia rispetto alla proposta presentata nella fase preliminare di *scoping* (vedi figura n. 3).

La conversione del comparto da produttivo a commerciale ha comportato la ridefinizione dell'ambito di rigenerazione, che rettificando il perimetro trapezoidale originario, viene ad assumere una forma rettangolare più idonea alla sua rifunzionalizzazione. La Variante in riduzione, risultato di una mediazione tra esigenze di riorganizzazione degli spazi e rispetto delle fasce di pertinenza del sistema viabilistico, porta a un vantaggio sotto il profilo ecologico, legato a una minor interferenza con le unità dei disegni di reti ecologiche. Nello specifico la riqualificazione dell'ambito, traslato verso ovest e verso nord, porta a minimizzare l'interessamento di un elemento primario della RER nonché ad escludere l'interferenza con la fascia tampone della REP e il *corridoio regionale primario ad alta antropizzazione*, di collegamento tra la ZPS Canneti del Lago Maggiore/ZSC Palude Bruschera a nord e la ZPS Boschi del Ticino, perimetrata lungo l'omonimo corso d'acqua, a sud.

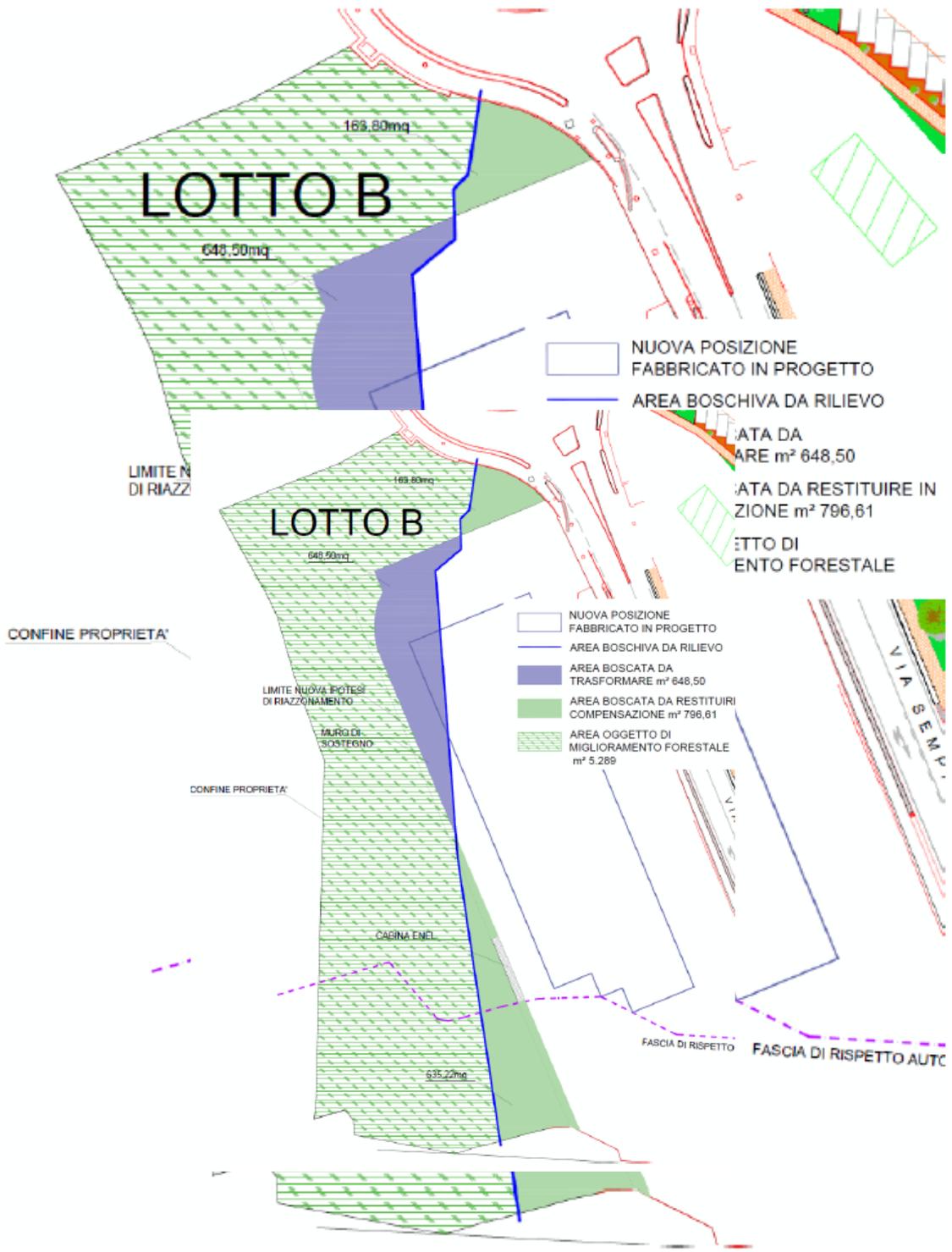


Sotto il profilo forestale, le sottrazioni di superfici di modesta estensione della porzione di nord-est del comparto sono compensate dalla restituzione di aree di riduzione della porzione edificata, che ridefiniscono in ampliamento il margine dell'ambito boschivo, senza interessare nella versione definitiva le formazioni di maggior pregio naturalistico rappresentate dalla pineta a pino silvestre. La riqualificazione assume una connotazione quali-quantitativa prevedendo, sia interventi di piantumazione di superfici attualmente

imp
e c
nat

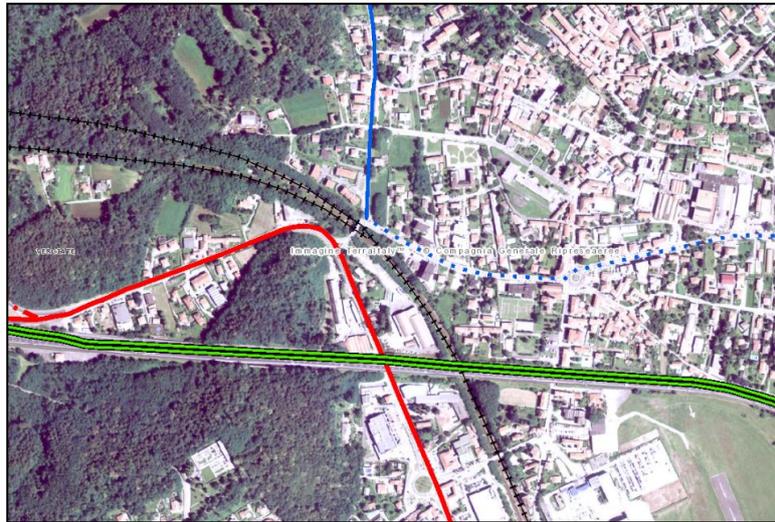
nel
mic
rec

bos
pos



SOS

Per quanto riguarda la **viabilità**, l'intervento AR05 prevede la realizzazione di MSV con accesso dalla SS 33, individuata come strada di 2° livello dal PTCP.



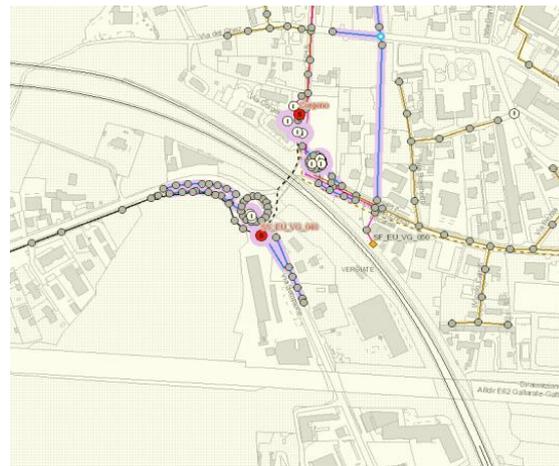
Estratto PTCP - Provincia di Varese

La documentazione comprende uno studio di traffico che propone la verifica di due scenari, considerando nello scenario 2 anche la previsione del progetto di riqualificazione del Centro Commerciale Sempione. Lo studio di traffico, per determinare il traffico generato/attratto dalle strutture di vendita, utilizza i coefficienti di Provincia di Varese, tuttavia, si segnala che, per determinare il traffico generato/attratto dalle strutture di vendita, è preferibile utilizzare i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della DGR 20 dicembre 2013 - n. X/1193. Le conclusioni dello studio indicano che la sostenibilità viabilistica dell'intervento è subordinata all'esecuzione di modifiche geometriche alla rotonda della SS 33, di collegamento con la SP18, si richiama, pertanto, il principio enunciato nel PTCP secondo il quale i Comuni hanno l'onere di garantire la funzionalità della rete, attraverso il controllo dell'urbanizzazione del territorio, disciplinando la localizzazione degli insediamenti commerciali, servizi comunali o sovracomunali, aree residenziali o produttive, al fine di garantire la miglior combinazione possibile tra accessibilità ai servizi e percorribilità delle strade, valutando anche i percorsi ciclabili e pedonali.

In riferimento al **recapito dei reflui**, la porzione di territorio del comune di Vergiate in cui ricade l'intervento si trova all'interno dell'agglomerato AG01213081, servito dall'impianto DP01213802 Vergiate S.Euroasia, con potenzialità massima di trattamento di 10.000 AE e 8.954 AE trattati.

L'intervento, così come individuato, ricade parzialmente al di fuori del perimetro dell'agglomerato, sarà, pertanto, necessario che il Comune di Vergiate condivida con l'Ufficio d'Ambito la richiesta di modifica dell'agglomerato stesso (in termini di perimetrazione). A tal proposito si evidenzia che qualsiasi modifica degli agglomerati deve essere approvata dal CdA dell'Ufficio d'Ambito di Varese, dalla Conferenza dei Comuni e, in ultima istanza, dal Consiglio Provinciale.

Non vengono valutati i carichi in termini di AE derivanti dall'attuazione dell'intervento, tuttavia, vista la capacità residua dell'impianto, si può ipotizzare che non possano esserci particolari problemi. Il Rapporto Ambientale, a pag. 60, riporta che l'area – come rilevabile dal PUGSS - è servita dalla rete fognaria che collette al depuratore di Gavirate. Tale informazione non è corretta in quanto l'area, come precedentemente riportato, ricade nell'agglomerato che conferisce al depuratore di S. Euroasia (vedi figura a seguire: a sinistra estratto da RA (PUGGS) – a destra estratto webgis Alfa).



Si rileva, inoltre, che non vengono effettuate considerazioni relativamente all'applicazione del regolamento regionale sull'invarianza idraulica.

Con riferimento al sistema di raccolta, trattamento e smaltimento previsto, si segnala che l'attività prevista non risulta soggetta al R.R. 4/2006 e che, come previsto dall'art. 10 del R.R. 6/2019, in presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura e gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da aree assoggettate all'applicazione del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso R.R. 7/2017.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette a R.R. 04/2006, si fa inoltre presente l'art 57 comma 7 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito: *“Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n° 4/06, art. 3 e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato.”*

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. 6/2019 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito;
- qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la relativa procedura autorizzativa (AIA, AUA, ex art 208 d.lgs 152/2006, ex art 124 d.lgs 152/2006...);
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica R.R. n.7/2017 aggiornato con R.R. n.8/2019.

5. NOTE

Si segnala che la variante, laddove comportante modifiche alle previsioni del Documento di Piano (ambiti di trasformazione o ambiti della rigenerazione disciplinati ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e-quinquies ex LR12/2005), dovrà essere valutata rispetto alla compatibilità con il PTCP e alla coerenza con il PTR, di conseguenza, in merito a tale valutazione/verifica, sarebbe necessario caricare la documentazione informatica oggetto di valutazione, nell'area web provinciale denominata "Valutazione di Compatibilità con il Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale" (<http://www.provincia.va.it/ptcp>). L'accesso all'area web - parte riservata - è preceduto da una fase di accreditamento, finalizzata all'ottenimento delle credenziali di accesso all'applicativo.

6. ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Visti gli esiti dell'istruttoria, si ritiene che la proposta di variante sia ambientalmente sostenibile, si rimanda comunque ai contenuti dei precedenti paragrafi per una più approfondita verifica del consumo di suolo e per il perfezionamento degli atti prima dell'adozione della stessa.

Varese, 19.01.2023

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.