



Spett. Comune di VERGIATE

AREA 4 ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica e del Sistema Informativo
Territoriale

Rif. Pratica n. 13168/22

Oggetto: AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA TERRITORIALE "AR5" IN VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI VERGIATE - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) – CONVOCAZIONE SECONDA CONFERENZA DI VALUTAZIONE

Tenuto conto che è pervenuta a codesto Ente con nota pec del 12/12/2022 ns prot. 13168, la convocazione della seduta della seconda conferenza di valutazione in merito all'Ambito di Rigenerazione Urbana Territoriale "AR5" in variante al PGT del Comune di Vergiate, a seguito della messa a disposizione dei contenuti della proposta di variante al PGT e del rapporto ambientale (comprensivo di relazioni specialistiche sui temi: traffico, aspetti idrogeologici e forestali) e sintesi non tecnica.

Visionata la documentazione messa a disposizione sul sito SIVAS di Regione Lombardia, come indicato nella pec di trasmissione di cui sopra.

Visionata altresì l'ulteriore documentazione pervenuta in data 13/01/2023 ns prot. 415.

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;
- in data 26/09/2022 si è svolta la prima conferenza di Valutazione Ambientale Strategica;

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;

Richiamati altresì:

- il parere prot. 10073 del 23/09/2023 rilasciato da codesto Ente in fase di scoping;
- la ns. nota prot. 13697 del 23/12/2023 con la quale si chiedevano integrazioni in merito agli aspetti di criticità segnalati nella relazione geologica, ed in particolare rispetto alla necessità di procedere alla sistemazione del versante con tecniche dell'ingegneria naturalistica;

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 il perimetro dell'ambito di rigenerazione "AR5";
 - 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;
- l'area è interessata dalla presenza di edifici che furono sede di un'attività artigianale-produttiva, ormai dismessi da diversi anni.
- l'area 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 deliberazione n. 26 del 29/06/2021, l'area di interesse è stata identificata come **Area di Rigenerazione n. 5 "ex Sempione Legnami – lotto B"**. L'ambito di rigenerazione è stato individuato con l'intento di garantire una riorganizzazione del comparto destinando l'area ad un uso commerciale;
- 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

- Il lotto di proprietà del proponente e interessato dal progetto edificatorio ha una superficie di circa 14.050 mq totali ed è classificato per circa 9.535 mq a destinazione produttiva oltre a una superficie non edificabile avente estensione di circa 4.517 mq. Parte della proprietà possiede le caratteristiche di bosco;
- Il progetto prevede la realizzazione di un intervento di carattere commerciale, con la localizzazione di 4 medie strutture commerciali, per complessivi 2.200 mq 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 mq; la superficie dell'ambito a destinazione commerciale secondo la proposta in variante risulta di 8.330 mq;
- 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

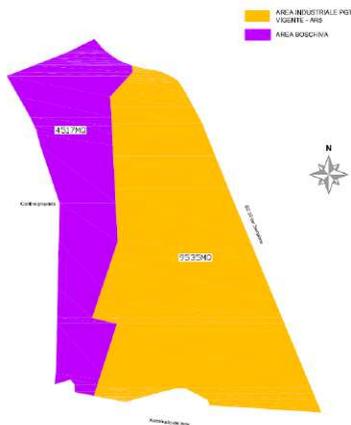
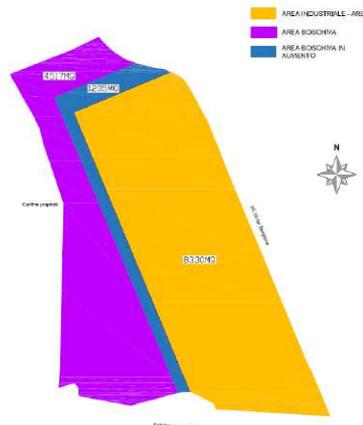


Estratto Piano delle Regole Vigente



Estratto Piano delle Regole in Variante

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).

PLANIMETRIA - SITUAZIONE
URBANISTICA ATTUALEPLANIMETRIA - NUOVA IPOTESI
RIAZZONAMENTO DA SOTTOPORRE A
V.A.S.

- 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 modificare l'attuale previsione del 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 necessario che il PIF ammetta la trasformazione a fini urbanistici, limitatamente alla porzione boscata ricadente nell'ambito AR5;
- La Variante urbanistica comporterà 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. L'intervento di compensazione previsto ai sensi della norma forestale prevede la realizzazione di bosco per una superficie di circa 800 mq d'alto fusto di pregio con l'impianto di Pino silvestre e Quercia Farnia, oltre a latifoglie e conifere tipiche dell'areale (Acero di monte, Carpino, Castagno, Betulla, Tasso); il bosco sarà arricchito anche della componente arbustiva con Sambuco, Frangola, Nocciolo e Biancospino (circa 120 piante, 90 alberi e 30 arbusti);

Preso atto di quanto riportato nel rapporto ambientale rispetto alle ricadute sulle diverse componenti ambientali:

Atmosfera e qualità dell'aria

La proposta di variante prevede la destinazione commerciale dell'ambito di rigenerazione con un potenziale incremento di attrattività del sito e conseguente incremento dei flussi di traffico cui è associabile un incremento delle emissioni inquinanti. Nella relazione di verifica di compatibilità viabilistica non si evidenziano sulla base delle elaborazioni condotte particolari criticità connesse ai flussi di traffico, conseguentemente non si ritiene che possano incrementare significativamente le emissioni di gas inquinanti comportando alterazioni significative allo stato di qualità dell'aria locale. Inoltre, l'intervento da realizzarsi dovrà soddisfare precise caratteristiche strutturali e funzionali finalizzate al risparmio energetico e al comfort abitativo, permettendo di ritenere che le emissioni

inquinanti dovute agli impianti di riscaldamento siano contenute, escludendo l'insorgenza di effetti negativi significativi sul comparto atmosfera.

Suolo e sottosuolo

Le analisi di laboratorio condotte sui terreni non hanno mostrato evidenze di superamento rispetto ai limiti di riferimento al D.Lgs. 152/06 – Parte IV – Allegato 5, Tab. 1 colonna B: siti ad uso commerciale e industriale.

Ambiente idrico

Per quanto riguarda il comparto in esame l'area di intervento non ricade nelle vicinanze di corpi idrici superficiali, perciò si escludono interferenze con elementi di questo tipo dell'ambiente idrico. Data la tipologia di intervento previsto, si escludono interferenze con il comparto delle acque sotterranee.

Biodiversità e aree protette

In associazione alle previsioni di variante sarà persa una superficie boscata, ma è prevista la compensazione della stessa attraverso la riconversione di superfici urbane a superfici forestali mediante piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone; inoltre, si prevede quale misura mitigativa il miglioramento forestale in corrispondenza del bosco limitrofo all'ambito AR5.

Paesaggio e beni storico-culturali

Con la realizzazione del progetto di rigenerazione urbana si otterrebbe un miglioramento qualitativo di tipo paesaggistico, in quanto si andrebbero a eliminare gli elementi di degrado e abbandono attualmente presenti. È, però, importante che gli interventi sia realizzati in modo tale da mitigare l'effetto di alterazione del paesaggio connesso alla perdita di bosco e agli scavi da attuare lungo il versante lungo il margine occidentale dell'ambito.

Settore infrastrutturale

Il Comune di Vergiate è interessato dalla presenza di importanti direttrici di traffico quali la SS 33 del Sempione e l'autostrada A8 con annesso svincolo autostradale, in uscita sul territorio comunale. Dalla relazione di verifica di compatibilità viabilistica, allegata al progetto, si evince che l'intervento potrebbe creare un minimo aggravio nella funzionalità della seconda rotatoria che, però, si manterrebbe entro livelli di servizio adeguati, con prestazioni migliori al sabato rispetto al venerdì in ragione della presenza sulla rete di flussi veicolari inferiori rispetto ai giorni feriali. Si può considerare, quindi, tale effetto non significativo.

Rumore

Il Comune di Vergiate è dotato di Piano di zonizzazione acustica (2013): l'area in oggetto rientra in un contesto di Classe IV – Aree di intensa attività umana. L'intervento previsto dalla proposta di variante è analogo per tipologia all'edificato limitrofo presente nel contesto in cui si inserisce e risulta conforme alla classe acustica indicata per l'area. Il progetto di rigenerazione urbana non andrà a peggiorare le condizioni generali del comparto in oggetto.

Inquinamento luminoso

La realizzazione dell'area commerciale perseguirà i principi di risparmio, riduzione ed efficientamento energetico. Non si individuano pertanto criticità per questo comparto.

Viste le misure di mitigazione proposte nel rapporto ambientale e sintetizzabili in:

- sia limitata al minimo indispensabile l'attività di scavo, operando per piccoli tratti e realizzando tempestivamente le opportune opere di sostegno;
- siano progettati interventi di sistemazione delle scarpate mediante opere di ingegneria naturalistica;
- siano adottate misure di mitigazione finalizzate al corretto inserimento urbano e paesaggistico dell'edificio mediante la piantumazione di essenze autoctone lungo il margine orientale dell'ambito di rigenerazione;
- siano rispettati gli standard per l'ottimizzazione dell'efficienza energetica nei sistemi di riscaldamento e raffrescamento;
- In relazione alla perdita di superficie boscata sarà attuato il miglioramento forestale del bosco esistente nella rimanente parte della proprietà del proponente (area limitrofa all'ambito AR5) per una superficie di circa 5.300 mq, caratterizzato in parte da Pineta e in parte da ceduo di Robinia e Castagno andando a piantumare principalmente Pino silvestre e Farnia, senza tralasciare gli arbusti, con lo scopo di formare un alto fusto di pregio che si raccordi con la parte di Pineta esistente nella porzione alta della collina. Saranno messe a dimora circa 270 piante (200 alberi e 70 arbusti). L'intervento mitigativo è da ritenersi integrativo rispetto alla dovuta compensazione forestale per la trasformazione del bosco.

Viste le conclusioni del rapporto ambientale:

Si può concludere che la proposta in variante al PGT inerente all'Ambito AR5, prevedendo specifiche azioni coerenti con il principio di rigenerazione urbana, non comportando consumo di suolo e includendo a tutela degli elementi naturali e del paesaggio specifiche misure mitigative, non comporti effetti negativi sullo stato delle componenti ambientali del territorio interessato.

Osservazioni

Visionati i documenti messi a disposizione e la successiva documentazione integrativa, si partecipano, sentito anche il competente Settore Vegetazione e Boschi dell'Ente, le seguenti osservazioni:

Nel merito dell'esatta perimetrazione dell'ambito in variante al PGT risultano risolte le criticità evidenziate nel parere di scoping.

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, comprende solo in minima parte la formazione a pineta, interessando principalmente le zone di robinieto, già fortemente degradate a causa della pressione antropica.

In merito agli **aspetti idrogeologici** e alla richiesta di indicazioni di quali tecniche ed accorgimenti si intendano operare per garantire una ricomposizione del versante da un punto di vista ambientale e paesaggistico, si ritiene allo stato esaustivo quanto trasmesso in data 13.01.2023 e si evidenzia quanto segue:

Vista la relazione geologica integrativa a firma del Dott. Geol. Marco Cinotti, nella quale al paragrafo 3.1, pur non potendo far riferimento ad un progetto esecutivo, si precisano le modalità tecniche da rispettare nell'esecuzione dei lavori e nella sistemazione finale del versante, quali: l'utilizzo di terre rinforzate e, segnatamente *"... nella porzione Nord – Ovest, più terrazzamenti aventi un'ampiezza tale da consentire lo sviluppo di una vegetazione arborea spontanea e ricostituire il bosco ad oggi esistente. Le opere di sbancamento dovranno procedere per piccoli tratti, generando scarpate naturali con pendenze indicativamente non superiori a 35° in materiali sciolti mentre nelle formazioni rocciose potranno essere valutati di volta in volta"*.

Visto altresì che si prevede anche che *"...gli sbancamenti eseguiti dovranno comunque essere protetti dalle acque meteoriche al fine di evitare l'innescio di possibili fenomeni gravitativi e le acque così raccolte dovranno essere opportunamente smaltite"* e si rimanda ad idonee opere di rimboschimento previste nella relazione forestale.

Tuttavia nella relazione forestale a firma della dott.ssa Giovanna Cardone, non sono contenute indicazioni specifiche sulle sistemazioni a verde del versante, ma anche qui c'è un rinvio alla fase successiva della progettazione.

Si ritiene pertanto che, in sede di progettazione esecutiva, debbano essere precisate le opere di sistemazione a verde del versante, utilizzando materiale vegetale autoctono del Parco del Ticino, nella misura e con le modalità previste dalle tecniche di ingegneria naturalistica, con l'obiettivo di garantire nel minor tempo possibile il consolidamento del versante, e ridurre l'azione erosiva delle acque meteoriche.

Per quanto sopra esposto e per quanto di competenza, in merito all'Ambito di Rigenerazione Urbana Territoriale "AR5" in variante al PGT del Comune di Vergiate, si esprime **parere positivo circa la compatibilità ambientale** ai sensi della L.r. 12/2005 e s.m.i, a condizione che:

- Siano recepite le misure di mitigazione proposte nel rapporto ambientale;
- Siano rispettate tutte le prescrizioni tecniche contenute nella relazione geologica integrativa del 10/01/2023, a firma del Dott. Geol. Marco Cinotti;

- In fase di progettazione esecutiva, sia prevista la realizzazione della sistemazione a verde del versante, con le modalità previste dalle tecniche di ingegneria naturalistica, con l'obiettivo di garantire nel minor tempo possibile il consolidamento del versante, e ridurre l'azione erosiva delle acque meteoriche. Per tali interventi dovranno essere utilizzate specie autoctone del Parco del Ticino;
- Il progetto di miglioramento forestale sia sottoposto preventivamente al parere di competenza del Parco;
- Nella progettazione degli interventi (edifici e aree esterne) si seguano gli indirizzi dell'Abaco del Territorio del Parco a fini paesistici parte III "Indicazioni in merito ad altri elementi territoriali" .

Data la distanza significativa dai Siti Natura 200 più prossimi, si escludono interferenze con habitat e specie di interesse comunitario presenti nei suddetti Siti.

Si precisa che la verifica di **compatibilità della variante di PGT al Piano territoriale di coordinamento del Parco del Ticino**, ai sensi della LR 86/83, sarà oggetto di successivo parere da parte di questo Ente, a seguito dell'adozione della suddetta Variante di piano.

Si rimanda alla Provincia di Varese la verifica del rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 4 della L.R. 31/2014,

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