PROVINCIA di VARESE

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Prot. n. 33768/7.4.1

Delibera n. 121

OGGETTO: VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL "PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE" RELATIVA AL "PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" DEL COMUNE DI VERGIATE.

L'anno duemilaquattordici addì 18 del mese di Aprile alle ore 13:00 in Varese, nella sala delle adunanze della Residenza Provinciale il Commissario Straordinario Ing. Dario Galli con la partecipazione del Vice Segretario Generale Dott. Colombo Michele adotta il seguente provvedimento:

E' altresì presente il Direttore Generale Ing. Claudio Ceriani

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
con i poteri della Giunta

RICHIAMATO il Decreto del Presidente della Repubblica del 18.04.2013, "Nomina Commissario Straordinario della Provincia di Varese", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, serie ordinaria, n. 98 del 27.04.2013;

PREMESSO che nella "Relazione Previsionale e Programmatica" al bilancio di previsione per l'anno 2014 e pluriennale 2014-2016, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio del 29.11.2013, n. 40, viene individuato l'obiettivo relativo alla gestione del "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" e alla verifica di compatibilità degli strumenti urbanistici dei comuni, nell'ambito del Programma 11 "Territorio ed Urbanistica";

DATO ATTO:

- che il PTCP è stato approvato in data 11.04.2007, con Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. 27 avente per oggetto: "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: adempimenti previsti dall'art. 17, comma 9, L.R. 12/2005 ed approvazione definitiva del piano";
- che il piano ha acquistato efficacia in data 02.05.2007 in seguito alla pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie inserzioni e concorsi n. 18, del 2 maggio 2007;

RICHIAMATA la L.R. 12/2005, "Legge per il governo del territorio", la quale stabilisce che la provincia, se dotata di PTCP, esprima la valutazione di compatibilità in merito agli atti costituenti il "Piano di Governo del Territorio", di competenza comunale;

CONSIDERATO che i contenuti e i limiti della verifica/valutazione di compatibilità con il PTCP sono stabiliti dalla Legge Regionale citata e dallo stesso piano, in particolare:

- l'art. 13, "Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio", L.R. 12/2005, al comma 5 stabilisce :*"(omissis) la Provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente (omissis)*";
- l'art. 18, "Effetti del piano territoriale di coordinamento provinciale", L.R. 12/2005, recita: "*la valutazione di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto della*

valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti". Al comma 2 individua le previsioni del PTCP che hanno efficacia prescrittivi e prevalente sugli atti del PGT ed infine indica i casi di prevalenza del PTCP sui piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, non costituenti parchi naturali o aree naturali protette secondo la vigente legislazione.

- l'art. 15, comma 5, "Contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale" dispone che: "*Tale individuazione ha efficacia prevalente ai sensi dell'articolo 18, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale. In tal caso per l'approvazione di detto piano si applicano anche i commi 5 e 7 dell'art. 13*".
- l'art. 6, delle "Norme d'Attuazione del PTCP", disciplina gli effetti del piano;

VISTA la comunicazione del Comune di Vergiate, acquisita al protocollo il 22.01.2014, n. 5188 con la quale è stata richiesta la valutazione di compatibilità con il PTCP del Piano di Governo del Territorio, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale del 20.12.2013 n. 48;

RILEVATO che il "Piano di Governo del Territorio" definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed i contenuti del "Documento di Piano" sono definiti dall'art. 8, "Documento di Piano", L.R. 12/2005;

VISTO l'art. 112, "Norme d'Attuazione del PTCP", che detta le procedure per la valutazione di compatibilità dei piani comunali;

RICHIAMATE:

- la deliberazione di Giunta Provinciale del 27.06.2007, P.V. 163, dichiarata immediatamente eseguibile, che definisce le procedure e gli adempimenti relativi alla valutazione di compatibilità con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale", di cui all'art. 13, comma 5, L.R. 12/2005, e la successiva deliberazione di Giunta Provinciale del 22.01.2013, P.V. 15, avente ad oggetto "Valutazione di compatibilità con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" - modifica procedure";
- la deliberazione di Consiglio Provinciale P.V. 34 del 21.10.2008, avente ad oggetto "Linee Guida – criteri per la documentazione minima dei PGT- approvazione";
- la deliberazione di Giunta Provinciale P.V. n. 140 del 16.04.2013 inerente agli ambiti di applicazione della deroga di cui all'art. 45 del D.P.R. 495/1992;

RILEVATO che la valutazione inerente il PGT riguarda esclusivamente la compatibilità con il PTCP, mentre è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti, che la normativa pone in capo al comune;

CONSIDERATO che l'istruttoria relativa ai procedimenti di valutazione di compatibilità e di valutazione ambientale strategica viene svolta dal Settore Territorio ed Urbanistica, supportato dal gruppo di lavoro costituito con Decreto del Direttore Generale n. 110 del 27.11.2013, avente ad oggetto "*Composizione gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare in materia di valutazione/verifica di compatibilità con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" e di valutazione ambientale di piani e programmi, di cui alla L.R. 12/2005, "Legge per il governo del territorio" ed approvazione "Modalità Operative e di funzionamento*";

CONSIDERATO inoltre che, al fine della salvaguardia della sicurezza e fluidità della circolazione, è opportuno limitare l'autorizzazione di nuovi accessi sulle strade provinciali;

RICHIAMATA la deliberazione del Commissario Straordinario del 22.08.2013 P.V. 289, "Valutazione Ambientale Strategica del Piano di Governo del Territorio del Comune di Vergiate – parere sulla proposta di Documento di Piano e sul Rapporto Ambientale", con la quale è stato espresso, alla luce delle considerazioni riportate nell'allegato documento tecnico, il seguente parere: "'*si ritiene che, in linea generale, le scelte operate con il Documento di Piano trovino sostanziale dimostrazione della loro sostenibilità, purché siano recepite le misure di mitigazione e compensazione proposte dal Rapporto Ambientale e dal documento tecnico allegato alla presente deliberazione, e siano svolti idonei approfondimenti in ordine agli impatti viabilistici delle scelte stesse. Si ritiene, invece, non dimostrata la sostenibilità del piano rispetto alle previsioni terziario-commerciali inerenti all'asse del*

Sempione, in relazione al loro marcato contrasto con gli indirizzi del PTCP e del Programma Pluriennale Regionale";

PRESO ATTO che è stato espresso parere motivato, da parte dell'Autorità Competente VAS, d'intesa con l'Autorità procedente, con decreto del 09.12.2013;

CONSIDERATO:

- che il gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare citato è stato attivato in data 23.01.2014;
- che con nota del 30.01.2014, prot. 8086 indirizzata al Comune di Vergiate, è stato comunicato l'avvio del procedimento di valutazione di compatibilità del PGT, stabilendo, quale termine per la conclusione dello stesso, il 22.05.2014;
- che in data 12.02.2014 si è svolta la riunione illustrativa del PGT;
- che in data 10.04.2014 si è concluso il confronto con il Comune di Vergiate ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13, comma 5, L.R. 12/2005, che ha consentito di perfezionare i contenuti dell'istruttoria compiuta;

ESAMINATO l'allegato documento tecnico, relativo alla verifica tecnica di compatibilità con il PTCP del Piano di Governo del Territorio del Comune di Vergiate, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48/2013;
ATTESO che il presente atto è privo di riflessi finanziari;

VISTA la deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta del 29.11.2013, n. 377, relativa all'approvazione ed affidamento ai dirigenti del "Piano Esecutivo di Gestione" esercizio 2014 e pluriennale 2014-2016;

VISTO il seguente parere espresso ai sensi dell'art. 49,"Pareri dei responsabili dei servizi", comma 1, D.Lgs. 267/2000, così come sostituito dall'art. 3, L. 213/2012:

- parere "favorevole", in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente Responsabile del Settore Territorio e Urbanistica Arch. Silvio Landonio;

DELIBERA

1) DI APPROVARE gli esiti dell'istruttoria, contenuti nell'allegato documento tecnico (allegato "A") che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo alla verifica tecnica di compatibilità con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" del "Piano di Governo del Territorio" del Comune di Vergiate, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48/2013;

2) DI RISCONTRARE a carico del Piano di Governo del Territorio del Comune di Vergiate criticità riguardanti la componente geologica del PGT;

3) DI VALUTARE COMPATIBILE con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" il "Piano di Governo del Territorio" del Comune di Vergiate, A CONDIZIONE che il Comune stesso, in sede di approvazione, provveda ad adeguare il proprio piano alle disposizioni prevalenti del PTCP in relazione alla componente geologica come specificato nell'allegato "A" e, relativamente alle criticità con previsioni di indirizzo del piano provinciale, rivaluti le scelte operate, assumendo le proprie definitive determinazioni;

4) DI RICHIAMARE all'Amministrazione comunale la necessità di porre, in ogni caso, particolare attenzione alla potenziale criticità per il livello di servizio della SS 33 "del Sempione", in relazione agli insediamenti commerciali previsti;

5) DI EVIDENZIARE, inoltre, all'Amministrazione comunale che è indirizzo generale della Provincia non consentire la costituzione di nuovi accessi sulle strade di competenza

provinciale, con i conseguenti riflessi rispetto alle trasformazioni urbanistiche previste lungo dette strade;

6) DI PRECISARE che la valutazione in oggetto riguarda esclusivamente la compatibilità con il piano provinciale, mentre è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti, che la normativa pone in capo al Comune;

7) DI TRASMETTERE la presente deliberazione al Comune di Vergiate per lo svolgimento dei conseguenti adempimenti di cui all'art. 13, commi 7 e seguenti, L.R. 12/2005;

8) DI DARE ATTO che sul presente provvedimento è stato espresso favorevolmente il parere ai sensi del richiamato articolo 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000, così come sostituito dall'art. 3, L. 213/2012;

9) DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, "Esecutività delle deliberazioni", comma 4, D.Lgs. 267/2000 al fine di trasmettere tempestivamente il presente atto al Comune.

Del che si è redatto il presente verbale, che letto e approvato, viene come appresso sottoscritto.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Colombo Michele

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dario Galli

PUBBLICAZIONE

[ ] Pubblicata all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi il (art. 124 – D.Lgs. n. 267/2000)

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata dal al
senza alcuna opposizione o richiesta (art. 124 – D.Lgs. n. 267/2000)

Varese, _____

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA

[ ] al 26° giorno susseguente alla pubblicazione (art. 134 comma 3 – D.Lgs. 267/2000)

[X] Immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 – D.Lgs. 267/2000)

Varese, _____

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

ALLEGATO A

PROVINCIA di VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ex art. 7 LR 11.03.2005, n.12

VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP
ai sensi degli articoli 13 comma 5, e 15 comma 5, LR 11/03/2005, n.12

RICHIEDENTE: COMUNE DI VERGIATE

1 – PREMESSA

Il Comune di Vergiate ha trasmesso alla Provincia di Varese la documentazione relativa al Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato con delibera di CC n. 48 del 20.12.2013, chiedendone la verifica di compatibilità al PTCP.

Detto PGT, che si propone come nuovo strumento della pianificazione urbanistica comunale[1], è composto da Documento di Piano (DdP), Piano delle Regole (PdR) e Piano dei Servizi (PdS), con le relative normative, Studio Geologico, elaborati ERIR e Studio d'Incidenza.

La verifica tecnica di compatibilità al PTCP è stata effettuata ai sensi degli articoli 13 comma 5, e 15 comma 5, della LR n. 12/2005, pertanto, con riferimento esclusivo alla compatibilità del Documento di Piano e, per il Piano delle Regole, limitatamente a quanto attiene le modifiche recate agli ambiti agricoli di PTCP attraverso l'individuazione delle aree agricole comunali.

Poiché spetta al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi definire le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano, in un quadro di unicità del processo di pianificazione, dato dalla complessa articolazione degli atti che compongono il PGT e dalla loro interazione reciproca, è stato necessario, per una lettura completa ed esaustiva del PGT, estendere l'analisi anche a tali documenti. Quanto sopra detto serve quale chiarimento al fatto che, nel seguente parere, potranno essere presenti riferimenti al Piano delle Regole o al Piano dei Servizi, là dove tali riferimenti sono stati di ausilio ad una maggiore comprensione di alcune tematiche proposte nel Documento di Piano ed attuate nei documenti sopra menzionati.

2 - GRUPPO DI LAVORO INTERSETTORIALE INTERNO

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 la legittimità degli atti.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale n. 110 del 27.11.2013, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

3 – STRUTTURA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano (DdP) è costituito da elaborati grafici, d'analisi e di progetto, e dai testi "relazione - inquadramento territoriale" (DP C8) ed "NTA" (DP C9_1 e DP C9_2 – schede ambiti di trasformazione).

Costituiscono approfondimenti del DdP la relazione sul sistema commerciale (DP C7) e quella sulla mobilità (DP C3.3).

[1] Il PRG era stato approvato con DGR n. 1056 del 01.10.1985.

Il quadro conoscitivo si apre con la descrizione dell'inquadramento territoriale effettuando una ricognizione su: struttura insediativa del territorio, ambiente e paesaggio, reticolo idrografico, meteorologia e clima, rischio geologico, idrogeologia, sistema delle acque e sistema fognario.

Il quadro conoscitivo prosegue poi con l'analisi del territorio comunale in rapporto alla pianificazione sovraordinata (PTR, PTPR, PTCP e PTC del Parco del Ticino) e, quindi, con l'analisi degli indicatori socio-demografici da cui derivano le previsioni insediative.

Il documento, dopo aver enunciato gli obiettivi della pianificazione, affronta il quadro progettuale per sistemi[2], prendendo le mosse dall'illustrazione delle azioni e delle scelte strategiche, e descrivendo le trasformazioni puntuali sul territorio declinate in: ambiti di trasformazione (residenziali, produttivi, terziario - commerciali, turistico - ricettivi) e ambiti di completamento di tipo residenziale e/o produttivo (disciplinati dal PdR).

4 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Vergiate è formata dal capoluogo e da quattro frazioni: Cimbro, Corgeno, Cuirone e Sesona, ognuna delle quali con storia e caratteristiche ambientali diverse; dal punto di vista della struttura insediativa, è evidente come l'odierna Vergiate sia il frutto della fusione dei diversi centri abitati, convogliati in un'unica realtà amministrativa, e come tali centri abbiano mantenuto in larga misura una propria autonomia, non solo rispetto ai caratteri insediativi, ma anche in termini di identità dei diversi nuclei.

Quello principale (Vergiate) è caratterizzato da un tessuto connotato da una morfologia simile a quella dell'antico impianto: edifici lungo strada, piccole corti e, a seguire, insediamenti residenziali aventi una pluralità di tipologie edilizie, infine case isolate e villette con significativa presenza di giardini.

Nell'urbanizzato di Vergiate sono, inoltre, presenti insediamenti artigianali e produttivi allo stato attuale sottoutilizzati e non più compatibili col tessuto residenziale circostante.

Nelle frazioni la struttura insediativa esterna al NAF è di tipo rado, il tessuto è infatti composto da villette immerse nel verde, solo sporadicamente s'individuano palazzine a tre o più piani (effetto dell'attuazione di P.L. previsti nel PRG).

Dalle citate frazioni si diramano alcune strade in territorio agricolo che portano ad insediamenti isolati e cascine (Mirasole, Torretta, Prada, etc.)

L'ambiente fisico in cui il Comune si colloca è quello dell'ambito che fa capo alle colline moreniche dello Strona, sulla sponda meridionale del Lago di Comabbio e in prossimità del Lago Maggiore, al limite settentrionale del Parco del Ticino.

La morfologia del territorio è piuttosto articolata e caratterizzata dall'alternarsi di versanti collinari, pianure intervallive ed altopiani.

All'interno di tale sistema s'innesta il reticolo idrico, costituito prevalentemente da corsi d'acqua minori; gran parte del territorio comunale presenta superfici boscate, affiancate da una buona dotazione di aree ad uso agricolo che costituiscono anche il tessuto connettivo tra i numerosi ambiti d'interesse naturalistico e paesaggistico: è per questo motivo che il territorio vergiatese è sottoposto a tutela da strumenti a diversa scala[3].

Vergiate è inserita nel Sistema insediativo *"Conurbazioni lineari di carattere metropolitano - Ambito delle conurbazioni lineari principali"*; il sub-ambito lineare principale, a cui Vergiate appartiene, è organizzato lungo l'asse storico del Sempione, rafforzato dalla realizzazione dell'autostrada A8 e da corrispondenti linee ferroviarie, oltre che dall'aeroporto di Malpensa.

Tra gli elementi di rilievo emerge il polo produttivo dell'industria aeronautica "Agusta", la quale determina ricadute significative sul territorio, sia per quanto concerne il numero di addetti in essa impiegati, sia in termini di servizi e integrazione con le strutture residenziali e ricettive.

La superficie territoriale comunale è di 20,8 km^2, di cui **il 26,9% (5,6 km^2) è antropizzato**; la rimanente parte del territorio è occupata da aree agricole (2,4 km^2), corpi idrici/aree umide (0,8 km^2) e territori boscati/ambienti seminaturali (12,5 km^2).

A tal proposito si segnala un'incongruenza sul dato della superficie territoriale urbanizzata: il Comune dichiara[4] che la stessa corrisponde al 15,33% (3,31 km^2) della superficie complessiva mentre dalle verifiche effettuate tramite DUSAF 2.1 risulta, come sopra esplicitato, il 26,9% (5,6 km^2).

---

[2] Ambientale (includendo il Parco Ticino e la rete ecologica), infrastrutturale (comprensivo della mobilità dolce), insediativo, produttivo, dei servizi, con osservazioni relative agli ambiti agricoli di PTCP.

[3] Le aree protette che ricadono nel territorio comunale sono: il SIC del Lago di Comabbio, il SIC della Brughiera di Vigano e la Riserva Naturale del Monte San Giacomo. L'intero comune, inoltre, fa parte del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Oltre ad i siti di importanza ambientale compresi nei confini del territorio comunale inoltre, gravitano intorno a Vergiate anche altre aree protette, tra queste occorre tener presenti il SIC "Paludi di Arsago" ed il corridoio ecologico Campo Fiori – Parco Ticino.

[4] Relazione del DdP, elaborato DP C8, pag. 214.

5 – ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEL PGT CON IL PTCP

5.1 Contenuti strategici del documento di piano

Gli obiettivi generali di Piano[5] sono, in estrema sintesi:

A. Migliorare e razionalizzare il sistema della mobilità: attraverso l'implementazione del sistema della mobilità dolce, la revisione della viabilità urbana e dei parcheggi, e valutando alternative strategiche sulla viabilità sovracomunale, finalizzate a risolvere alcuni nodi connessi all'attraversamento dei centri urbani.
B. Valorizzare le frazioni in rapporto alle loro caratteristiche e peculiarità.
C. Riqualificare i centri abitati.
D. Valorizzare le potenzialità turistiche connesse ai valori paesaggistici del territorio.
E. Riqualificare il sistema insediativo delle attività economiche, commerciali e produttive, anche attraverso una migliore accessibilità viabilistica, con particolare attenzione alle strutture poste sull'asse del Sempione.
F. Promuovere soluzioni abitative innovative legate al confort ed al rendimento energetico degli edifici.

Tali obiettivi sono perseguiti tramite azioni individuate dal DdP, che concorrono anche al raggiungimento di più obiettivi contemporaneamente.

Per l'attuazione degli stessi il Piano fa ricorso a meccanismi di perequazione ed incentivazione urbanistica, prevedendo anche le opportune compensazioni.

Si prende atto positivamente delle analisi svolte, allegate al DdP, che hanno contribuito alla scelta degli obiettivi generali del PGT, e si apprezza la multidisciplinarietà dell'approccio utilizzato per la stesura del piano medesimo.

5.2 Le azioni di piano e il ruolo degli ambiti di trasformazione

L'attuazione delle azioni di Piano prende corpo tramite:

- gli ambiti di trasformazione;
- gli interventi legati al miglioramento dell'assetto urbano, disciplinati dal PdR.

Per quanto concerne il tessuto insediativo residenziale il PGT, tramite gli ambiti di trasformazione, persegue azioni di completamento delle aree periferiche, solo in sporadici casi, gli interventi sono volti alla riqualificazione delle aree centrali e contemplano anche la realizzazione di servizi. La localizzazione delle zone da destinare a nuove residenze è stata effettuata cercando di garantire una possibilità di crescita a tutte le frazioni.

Nelle aree d'intervento al confine con ambiti a valenza naturale o presso le strade appartenenti alla viabilità principale il PGT prevede opere di mitigazione (ambientale/paesaggistica).

Tali ambiti[6] sono soggetti a meccanismi di perequazione fondiaria, pertanto, l'indice territoriale di edificazione o la volumetria assegnata sono attribuiti in maniera omogenea a tutte le aree comprese nel comparto, indipendentemente dalla loro destinazione funzionale. Per alcuni di questi è previsto anche il concorso alla realizzazione di opere infrastrutturali esterne al comparto ma utili alla pianificazione dello stesso, quindi, gli ambiti individuati, godono di ulteriori diritti edificatori.

Per quanto concerne gli insediamenti produttivi è stata valutata, innanzitutto, la compatibilità delle attività insediate col tessuto circostante ed è stata prevista per queste la possibilità d'ampliamento; non sono previste aree di nuova espansione, a parte il completamento nel comparto produttivo lungo la SP 17; la trasformazione più consistente è localizzata internamente al polo aeronautico ed interessa un'area a bosco.

---

[5] Il PGT ipotizza per la realizzazione degli obiettivi prefissati un arco temporale oltre il quinquennio di validità del DdP senza meglio precisarne la temporizzazione.

[6] Aree edificabili destinate ad insediamenti urbani – aree per servizi comunali generali – aree a verde paesaggistico ed ambientale.

[7] Attività "assimilate" a quelle commerciali il cui impatto sul territorio è sostanzialmente analogo a quello del commercio propriamente detto e, pertanto, assoggettate a normative pressoché analoghe a quelle del commercio. Rientrano in questa categoria le attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", nonché le attività soggette alle licenze di PS (escluse quelle turistiche-ricettive). A titolo esemplificativo e non esaustivo si possono indicare: laboratori artigianali di produzione alimentare con vendita per il consumo sul posto, acconciatori ed estetisti, tatuatori, piercing e simili, sale giochi, sale bingo, sale scommesse e simili, attività di agenzie con significativa presenza di pubblico (agenzie di viaggi, autoscuole, etc.), laboratori di erogazione di servizi vari (tintorie, lavanderie, copisterie, corniciai, sarti, calzolai, riparatori di elettrodomestici, cicli e motocicli, laboratori di analisi mediche, etc.), laboratori d'intrattenimento e spettacolo (cinema, teatri, sale da ballo, etc.), *phone centers* ed *internet points*.

Rispetto alle attività commerciali e paracommerciali[7] il PGT mira al consolidamento degli assi commerciali esistenti favorendo l'insediamento di nuove attività nelle frazioni.

Questi i principali dati riferiti agli ambiti di trasformazione individuati dal DdP suddivisi per la loro specifica vocazione:

- AT a destinazione residenziale (AT 1, 2, 3, 4, 5, 6.1 e 6.2): interessano complessivamente una superficie territoriale di 75.505 mq, ripartita tra aree edificabili (59.215 mq), servizi di progetto e verde urbano (11.370 mq) e ad aree verdi di mitigazione (4.920 mq);
- AT a destinazione produttiva (AT 9 e 10): interessano complessivamente una superficie territoriale di 68.640 mq, ripartita tra aree edificabili (64.550 mq) e servizi di progetto e verde urbano (4.090 mq);
- AT a destinazione terziario-commerciale (AT 11.1, 11.2 e 12): interessano complessivamente una superficie territoriale di 47.675 mq, ripartita tra aree edificabili (44.965 mq) e servizi di progetto e verde urbano (2.715 mq);
- AT a destinazione turistico-ricettiva (AT 7 e 13): interessano complessivamente una superficie territoriale edificabile di 9.615 mq;
- AT per servizi - polo sportivo (AT 8): su un'area di 39.660 mq.

Sono, altresì, individuate dal DdP delle aree che concorrono all'attuazione delle previsioni strategiche, in sinergia con gli AT; si tratta, in particolare, di aree a verde e parcheggi, funzionali alla qualificazione degli insediamenti commerciali del sistema del Sempione, utili anche al soddisfacimento dei bisogni pregressi nonché alla sistemazione paesaggistica ed ambientale delle aree interne al tessuto commerciale esistente, ed aree destinate a nuovi servizi, specialmente, per la realizzazione di nuovi parcheggi e verde di mitigazione, come ad esempio le aree VP1a e VP1b che il PGT prevede di attrezzare opportunamente e qualificare quali aree di connessione ecologica.

Il PGT prevede, infine, interventi di natura insediativa (AC – pari a 44.715 mq di superficie territoriale complessiva) entro il perimetro del TUC, disciplinati dal PdR; tali interventi consistono in completamenti a destinazione residenziale (per 25.645 mq), in cui sono contemplati anche i servizi di progetto e verde urbano, Piani Attuativi confermati (per 7.400 mq) e ambiti di completamento a destinazione produttiva (per 11.670 mq).

5.3 Il dimensionamento abitativo e dei servizi

Vergiate registrava 8.955 abitanti[8], alla data del 31.10.2013, per una densità abitativa di 430,5 ab/Kmq.

Le analisi demografiche evidenziano che la tendenza in atto nell'ultimo trentennio è, sostanzialmente, di crescita; in particolare nel decennio 2001 - 2011 la popolazione è passata dagli 8.423 abitanti del 2011 ai 9.059 abitanti al 2011, registrando un incremento medio annuo dello 0,7%.

Dal 2011 in poi, invece, ha avuto inizio un processo inverso, di leggera decrescita, tanto che al 31.12.2012 si sono registrati 9.026 abitanti e al 31.10.2013 si sono registrati 8.955 abitanti.

Il DdP tratta quindi la dinamica demografica futura di Vergiate sviluppando quattro diverse ipotesi di sviluppo (due di crescita e due di decrescita) prospettando l'espansione demografica su quattro soglie temporali (2015 – 2020 – 2025 – 2030)[9]: si è ritenuto di far riferimento esclusivamente alle ipotesi di crescita degli anni 2020 e 2025 in quanto più significative per il dimensionamento complessivo del Piano.

La popolazione è stimata al 2020 tra i 9.272 e i 9.332 abitanti e al 2025 tra i 9.267 e i 9.375; nell'ipotesi più favorevole si verificherebbe al 2020 un incremento di circa 377 abitanti, corrispondente al +4,2% rispetto alla popolazione residente al 31.10.2013, con una media dello 0,6% annuo circa, non discostandosi, pertanto, dalla media del trend storico.

Il DdP indica una potenzialità edificatoria così ripartita:

- destinazione residenziale: 54.143 mc[10];
- destinazione produttiva: 41.415 mq[11];
- destinazione terziario-commerciale (negli AT): 27.741 mq;
- destinazione ricettiva[12]: 1.438,50 mq;

---

[8] Fonte – Ufficio Anagrafe comunale (dato a disposizione più recente).

[9] Cfr. Relazione parte IV, tabella a pag. 229, elaborato DP C8.

[10] Ripartita in AT: 29.517 mc, AC: 22.506,50 mc e perequativa AS: 2.119,50 mc.

[11] Ripartita in AT: 33.911 mq, AC: 5.835 mq e perequativa VP: 1.669 mq.

- potenzialità edificatorie per insediamenti sportivi, attività complementari ricettive, commerciali e servizi: 9.932 mq.

Per quanto riguarda la stima della capacità insediativa, valutata su 54.143 mc, utilizzando il parametro di 150 mc per abitante teorico insediabile, essa è pari a **361 abitanti**.

La Relazione del DdP pubblica anche una tabella riguardante il patrimonio edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, facente capo a dati del censimento del 2001; non si ritiene di effettuare osservazioni in proposito visto che, dato l'anno utilizzato, i risultati sono ormai troppo datati e poco significativi.

Il Comune è dotato di numerosi servizi di livello comunale, anche se non presenti in tutte le frazioni.

Lo standard qualitativo degli stessi è ritenuto buono e ciò sarebbe dimostrato dalla presenza di numerosi utenti provenienti dai comuni confinanti, pur non essendo il Comune individuato tra i "poli attrattori" dal PTCP (al momento della sua redazione).

Il PGT opera comunque in termini di miglioramento della qualità dei servizi al fine di sviluppare un sistema urbano che valorizzi, nell'ambito di un'articolazione policentrica, l'organizzazione della città pubblica: tra le funzioni da rafforzare quelle dedicate ai servizi in chiave turistico-ricreativa connesse all'ambiente e alle attività sportive, specie in rapporto col lago.

Sulla base di quanto detto e dalle verifiche effettuate il bilancio dei servizi esistenti risulta attualmente soddisfatto (36,4 mq/abitante) così come risulta quantitativamente soddisfatto a compimento delle previsioni di piano (circa 41 mq/abitante) rispettando ampiamente, pertanto, i requisiti normativi in materia (standard > 18 mq/abitante).

5.4 Infrastrutture e trasporti

Il DdP è corredato da un dettagliato studio di traffico redatto per dimostrare la sostenibilità delle azioni di piano.

In particolare, lo studio è focalizzato sulle trasformazioni di carattere commerciale distribuite lungo l'asse viabilistico SS 33 "del Sempione", a cui il DdP attribuisce la funzione di "asse commerciale", senza però chiarire che detta funzione non deve pregiudicare quella assegnata dal PTCP a tale strada che gerarchicamente è seconda solo alla rete autostradale.

Tali trasformazioni sono previste negli AT 11.1, 11.2 e 12, ambiti in cui sarà possibile localizzare medie strutture di vendita (MSV) e una grande distribuzione (GSV) con superficie di vendita complessiva non superiore a 10.000 mq.

Lo studio indica che la rotatoria tra la SS 33 e la SP 47, al confine tra Vergiate e Somma Lombardo, per effetto delle azioni di piano, avrà un flusso in ingresso di 1.344 veicoli/ora.

Secondo il metodo "SETRA", indicato nella normativa regionale vigente (approvata con DGR del 27 settembre 2006, n. 3219) come riferimento per il calcolo della capacità delle rotatorie in ambito extraurbano, il flusso massimo ammissibile per una rotatoria come quella esistente è di 1.315 veicoli/ora, senza calcolare il traffico in uscita come elemento di disturbo.

La rotatoria tra la SS 33 e via Dante prevede un flusso atteso di 1.006 veicoli/ora: secondo il metodo "CETUR", indicato nella medesima normativa regionale sopra detta come riferimento per il calcolo della capacità delle rotatorie in ambito urbano, il flusso previsto eccede la capacità della rotatoria.

In relazione alla natura commerciale degli insediamenti, si ricorda che il traffico generato/attratto deve essere calcolato utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'Allegato 1 della DGR del 20.12.2013, n. 1193.

Ad ogni modo si evidenzia che le verifiche relative allo studio di traffico effettuate in questa sede (con elementi a campione) confermano che **l'indotto veicolare previsto potrebbe provocare la saturazione delle rotatorie lungo la SS 33**, strada appartenente alla rete principale individuata dal PTCP.

Per quanto consci dei motivi che hanno portato l'Amministrazione comunale alle scelte rappresentate nel PGT, e consapevoli che tali motivi sono assolutamente fondati e importanti in relazione al ruolo economico – occupazionale degli insediamenti lungo il Sempione, si deve ribadire che, essendo in capo ai Comuni la competenza relativa al controllo dell'urbanizzazione del territorio, ricade su di essi l'onere di garantire la funzionalità della rete stradale, e di valutare se l'incremento dei veicoli sulla rete

[12] Nella realtà economica di Vergiate il settore turistico conta un numero d'esercizi non trascurabile (n. 8). Le strutture sono prevalentemente di tipo alberghiero a cui s'affianca una limitata presenza di B&B e strutture agrituristiche. La rilevazione dei flussi turistici tra il 2008 e il 2012 (come da Relazione del DdP, pag. 236) evidenzia un trend positivo in crescita.

produca interferenze potenzialmente pericolose, ad esempio nelle zone d'intersezione e nei punti d'attraversamento pedonale.

Da qui la necessità, per quanto non prescritta da norme, di verificare la sostenibilità viabilistica delle previsioni di piano.

A tal proposito si evidenzia che oltre agli ambiti di trasformazione a vocazione commerciale sopra trattati il PGT prevede ulteriori ambiti, da destinare alla funzione residenziale, produttiva e ricettiva, i quali sono collocati anche in adiacenza alla rete principale.

La mancata valutazione di funzionalità complessiva della rete a cura del PGT fa ora sì che il tutto sia impropriamente demandato alle singole pianificazioni attuative, attraverso le quali dovranno, anche, essere chiarite le previsioni sulle accessibilità alle edificazioni, in particolare le verifiche dovrebbero riguardare:

- AT 1 e AT 3, con accessibilità dalla SP 18, classificata di 3° livello;
- AT 5, con accessibilità dalla SP 44, classificata di 4° livello;
- AT 8 e AT 9, con accessibilità dalla SP 17, classificata di 3° livello con criticità;
- AT 11 e AT 12, con accessibilità dalla SS 33, classificata di 2° livello.

Si ricorda, altresì, che è indirizzo generale della Provincia di Varese, secondo i contenuti della Delibera di Giunta provinciale 16.04.2013, n. 140, limitare l'autorizzazione di nuovi accessi sulle strade provinciali, con i conseguenti riflessi rispetto alle previsioni urbanistiche proposte in adiacenza alla rete provinciale.

Poiché il PGT propone anche numerose nuove rotatorie sulla rete principale: due lungo la SP 17, tre lungo la SP 18, tre lungo la SP 44 e una lungo la SS 33, si ricorda che la progettazione di intersezioni, di nuove strade e di riqualifiche di tratti esistenti deve essere effettuata secondo quanto previsto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006, n. 3219 e, in particolare, la localizzazione delle intersezioni deve avvenire con la frequenza massima prevista per la strada secondo la classe funzionale regionale.

Si prende infine atto che gli elaborati grafici riportano anche la classificazione delle strade secondo il Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285) ma non hanno recepito la proposta di PTCP "S-32", senza vincolo nei confronti dei PGT, relativa al collegamento SS 629 – SP 48.

5.5 Mobilità sostenibile

Lo studio della mobilità lenta nel territorio comunale di Vergiate è stato sviluppato in modo completo ed approfondito, in coerenza con gli indirizzi generali dettati dal PTCP[13].

Nel DdP è contenuta la rappresentazione della rete ciclopedonale, da sviluppare e potenziare, che interessa sia il tessuto urbano del capoluogo, sia le frazioni, che le aree esterne a verde e/o boschive, coinvolgendo anche la viabilità principale di attraversamento (SP17 – SS33, etc.), in modo da strutturare un sistema di connessioni tra la rete ciclabile urbana e quella d'interesse sovracomunale del Parco del Ticino e della rete provinciale.

Si consiglia, comunque, per i tratti di piste che attraverseranno l'ambito urbano, ove non è possibile realizzare gli stessi in sede propria, di porre limiti di velocità adeguati agli automezzi (30 km/ora).

5.6 Paesaggio

Il quadro conoscitivo del territorio, illustrato nel DdP, evidenzia l'appartenenza di Vergiate all'ambito di paesaggio n. 4 "di Gallarate", tra gli indirizzi che il PTCP definisce per tale ambito val la pena citare quelli di tutela per le varie componenti paesaggistiche dell'ambito, tra le quali assumono rilievo il paesaggio agrario, i sistemi verdi, le brughiere, le fasce fluviali, ma anche i nuclei antichi, i tratti di viabilità panoramica e/o i tracciati d'interesse paesaggistico e le visuali panoramiche.

Per il PPR Vergiate si colloca nella "fascia collinare", nel *paesaggio delle colline del Varesotto*, ed è inclusa totalmente nel Parco regionale della Valle del Ticino e nelle aree appartenenti alla rete ecologica regionale (RER – elementi primari).

Vista la documentazione presentata si ritiene che il territorio comunale sia stato analizzato in modo approfondito.

La maggior parte delle analisi si è concentrata sui nuclei storici, i quali sono stati esaminati suddivisi per comparti.

---

[13] NdA del PTCP art. 10, comma 1, lett. h) e lett. i); art. 18, commi 6, 7, 8, art. 65, comma 2, lett. c).

Di ogni comparto è stata delineata la situazione esistente corredata dai dati di riferimento e da immagini fotografiche relative agli edifici che vi appartengono, e per ciascuno dei quali, descritti nelle caratteristiche principali (altezze, destinazioni d'uso e stato di conservazione), sono poi fornite le tipologie d'intervento possibile.

Visto che la struttura insediativa di Vergiate è articolata su più nuclei urbani originari, è stato approfondito il tema delle centralità urbane; in particolare, il PGT individua interventi strategici nelle aree prossime ai nuclei di Vergiate, Cimbro e Corgeno, finalizzati alla realizzazione di spazi urbani attrezzati, in termini di servizi e attività economiche, per migliorare la vivibilità del centro.

Lo schema insediativo promosso dal PGT prevede anche interventi di completamento, soprattutto di tipo residenziale, del tessuto urbano periferico; detti interventi, la maggior parte lungo la SP 18 nella frazione di Corgeno, concorrono alla ricucitura del margine urbano e, contestualmente, al miglioramento dell'accessibilità e alla riqualificazione del tracciato viario citato (ad esempio attraverso la creazione di fascia alberata).

Rispetto alla necessità (ai sensi dell'art. 26 delle NdA del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e in applicazione delle "linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti") della "*Carta della sensibilità paesaggistica*", riportante la classificazione del territorio per classi di sensibilità, non si riscontra la presenza di tale cartografia tra gli elaborati del PGT, è pertanto necessario che tale elaborato venga redatto e incluso nella documentazione di Piano da approvare.

Per quanto attiene al tessuto edificato le analisi svolte sono risultate dettagliate e complete, sia a livello conoscitivo che a livello di sistema.

Le accurate analisi storiche effettuate hanno prodotto una schedatura del nucleo d'antica formazione (NAF) ricca d'informazioni: oltre al valore architettonico degli edifici sono analizzate le condizioni degli stessi, nonché le caratteristiche materiche e tipologiche.

Il PdR in particolare, è impostato conformemente agli indirizzi del PTCP con norme dettagliate volte principalmente alla tutela dei NAF.

Si segnala che essendo Vergiate interamente compresa nel Parco Regionale del Ticino, con parte del territorio sottoposta, altresì, al vincolo paesaggistico imposto dal DM 16.02.1972[14], la presenza di detti vincoli comporta 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, i PII/PA ricadenti in vincolo paesaggistico siano sottoposti, **prima della loro adozione**, a verifica preliminare della Soprintendenza.

A margine di quanto sopra esposto, si ricorda che le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili *ex lege* (art. 338, R.D. 1265/1934, "Testo unico delle leggi sanitarie"). Nello specifico si fa, comunque, riferimento soprattutto all'AT 1.

Tale limitazione legale della proprietà ha carattere assoluto; da ciò deriva l'impossibilità di assegnare un indice virtuale ad aree che non partecipano alla trasformazione urbanistica, come espressamente previsto dall'articolo 11, comma 2, LR n. 12/2005 e ribadito dalla recente giurisprudenza (Tar Lombardia, Milano, sez. II, 5291/2009; Cass. Civ., sez. I, 18859/2011; Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 1123/2012); è necessario, pertanto, rivedere l'art. 72.1 ultimo capoverso, del PdR.

5.7 Agricoltura e boschi

Premesso che nel territorio dei Parchi Regionali, il PTCP attribuisce agli ambiti agricoli mero valore d'indirizzo, a seguito della presa visione della documentazione di PGT, si evidenziano situazioni di criticità in relazione a superfici condotte da aziende agricole.

AC 5: superficie di circa 4.260 mq, ricadente totalmente in ambiti agricoli di PTCP e utilizzata per la produzione di frumento da parte di un imprenditore agricolo ad indirizzo cerealicolo e zootecnico. È auspicabile che la volumetria prevista sia concentrata a ridosso della strada esistente in modo tale da mantenere il più possibile lo stato naturale del luogo che caratterizza la parte a nord dell'ambito, al fine di non intaccarne la sua funzionalità naturalistica ed ecologica.

AC 6: superficie complessiva di circa 36.920 mq, interessata, in gran parte, dalla presenza di un insediamento produttivo; sulla rimanente area libera, di circa 11.670 mq, è previsto il completamento del comparto produttivo.

---

[14] "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel comune di Vergiate".

Detta superficie libera ricade in ambiti agricoli di PTCP ed è utilizzata, per circa 7.600 mq, a seminativo da parte di un imprenditore agricolo ad indirizzo cerealicolo e zootecnico.

VP1a – VP1b: superficie complessiva di circa 16.690 mq, totalmente ricadenti in ambiti agricoli di PTCP. L'area VP1a (circa 12.880 mq), che risulta utilizzata in gran parte per la produzione di foraggio da imprenditori agricoli ad indirizzo cerealicolo e zootecnico, sembra destinata alla realizzazione del completamento del comparto produttivo AC 6 come "*verde di mitigazione e connessione ambientale*".
Si ritiene opportuno che per quest'area sia introdotta una norma apposita che disciplini la superficie in modo tale da mantenere in essere i contratti di conduzione agricola da parte degli imprenditori che conducono alcuni dei terreni interessati dalla trasformazione.

PLC1: superficie di circa 7.400 mq, ricadente totalmente in ambiti agricoli di PTCP ed utilizzata, in parte, per la produzione di foraggio da parte di un imprenditore agricolo ad indirizzo cerealicolo e zootecnico.
Anche in relazione al ruolo di presidio naturale - ecologico di tale superficie, si ritiene auspicabile che per essa sia salvaguardata la vocazione agricola.

In conclusione, fermo restando la necessità di prevedere una apposita norma per l'area VP1a, si ritiene che le previsioni di trasformazione, pur non essendo particolarmente incisive sul sistema agricolo di Vergiate, possano essere comunque rivalutate rispetto all'effettiva esigenza, ed, in particolare, l'area PLC1, in modo tale da tutelare il più possibile il patrimonio agricolo esistente.

Per quanto attiene alle **risorse forestali**, nessun parere è pervenuto dal competente Settore. Si ricorda comunque, ferme restando le competenze forestali del Parco del Ticino, che con "trasformazione del bosco" non si intende meramente il taglio di alberi, quanto la realizzazione di una destinazione diversa da quella forestale.

Pertanto, anche interventi non comportanti taglio di alberi, ma finalizzati alla creazione di un parco/zona attrezzata, ad esempio, possono configurarsi a tutti gli effetti come trasformazione forestale qualora, anche nelle fasi di manutenzione, essi non siano compatibili con il mantenimento della destinazione a bosco.

Si richiama quindi l'attenzione sulla natura degli interventi eventualmente previsti nelle aree a verde o ricreative: se si configurassero come trasformazione di bosco, essi sarebbero, infatti, soggetti alle verifiche ed alle indicazioni dell'autorità forestale competente, nonché alle autorizzazioni[15] ed agli oneri compensativi.

In base a quanto stabilito dalla DGR n. 675/2005, l'autorizzazione forestale è di competenza del Parco del Ticino, che si esprime anche in relazione ai propri piani e/o strumenti vigenti, **ad eccezione di interventi riguardanti boschi ad alto fusto o di formazioni appartenenti a tipi forestali considerati "rari a livello regionale" o "importanti a livello di Unione Europea"** la cui trasformazione, in assenza di Piano di Indirizzo Forestale[16], deve essere autorizzata dalla Provincia ai sensi della L.R. n. 31/2008 e nei soli casi specifici elencati all'art. 43 della medesima (ovvero opere di pubblica utilità, viabilità agro-silvo-pastorale, allacciamenti tecnologici e viari agli edifici esistenti, ampliamenti o costruzione di pertinenze di edifici esistenti, manutenzione-ristrutturazione-restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti purché non comportino incremento di volumetria e siano censiti dall'agenzia del territorio, adeguamento igienico sanitario, o altri adeguamenti derivanti da obblighi di legge, di edifici esistenti e censiti dall'agenzia del territorio).

5.8 Rete ecologica

Dall'analisi della documentazione trasmessa con riferimento ai contenuti della Valutazione di Incidenza del PGT (n. 3888 del 13.12.2013), si evidenzia che negli elaborati di piano non risulta alcun riscontro in merito al recepimento della seguente prescrizione:

"... a seguito dell'approvazione della rete Campo dei Fiori - Ticino si rende necessario aggiornare la REC evidenziando le aree facenti parte della stessa all'interno della quale si applica la Valutazione di Incidenza semplificata.

---

[15] Autorizzazione paesaggistica ai sensi della L.R. n. 12/2005 (di competenza provinciale) e Autorizzazione forestale ai sensi della L.R. n. 31/2008 (di competenza del Parco).

[16] A tale proposito si evidenzia che la proposta di PIF stralcio, territorialmente limitato al comune di Vergiate, predisposta dal Comune e adottata insieme al PGT, non ha ancora esperito idoneo percorso procedurale a cura del Parco del Ticino, autorità forestale competente. In tal senso, detto piano stralcio non rileva ai fini della presente istruttoria.

In tale contesto dovrà essere aggiornata anche la normativa della rete ecologica afferente al PdR facendo opportuni riferimenti alle succitate delibere che definiscono le modalità di applicazione della valutazione di incidenza semplificata nella rete Campo dei Fiori - Ticino.
Inoltre, affinché la REC non si riduca ad un mero esercizio cartografico, il PGT dovrà prevedere una normativa ad hoc afferente al Piano dei Servizi e/o al Piano delle Regole per la disciplina in dettaglio delle attività antropiche nelle aree di rete ecologica in grado di compromettere la libera circolazione della fauna.
Particolare attenzione dovrà essere posta ai varchi e in generale alle zone agricole che possono dare origine ad attività fortemente limitanti la funzione ecologica con riferimento alla costruzione di serre, capannoni per il ricovero materiali, residenze per l'imprenditore agricolo, recinzioni, etc...".

La succitata valutazione di incidenza è stata rilasciata anteriormente all'adozione del PGT, e solo sulla base del DdP.

A breve essa verrà aggiornata in relazione anche ai contenuti PdS e del PdR e dello studio di incidenza, appositamente integrato.

Si ricorda che il mancato rispetto delle prescrizioni della Valutazione di Incidenza costituisce elemento pregiudizievole all'approvazione del piano.

Aree Agricole nello stato di fatto

L'art. 43, comma 2bis, della L.R. n. 12/2005 prevede quanto segue: "*Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai Comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità...*".

Si invita, quindi, l'Amministrazione comunale, nell'ambito del percorso di approvazione del PGT, ad applicare le disposizioni di cui alla succitata Legge Regionale nelle modalità previste dalla DGR n. 8757/2008 "Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali". In tale contesto dovrebbe essere prodotta una cartografia di sovrapposizione tra le aree agricole nello stato di fatto, così come identificate dalla Regione Lombardia, e le previsioni di Piano per evidenziare i casi in cui dovrà essere applicato il succitato disposto normativo.

5.9 Risorse idriche – rischio idraulico – assetto idrogeologico

Prevenzione del rischio idrogeologico e sismico

Lo Studio Geologico a corredo del PGT recepisce lo studio del reticolo idrico minore, approvato dallo STER di Varese in data 04.01.2013 (prot. n. AE12.2013.0000023), non propone aggiornamenti al quadro del dissesto PAI vigente e risulta coerente con i contenuti del PTCP (rif. Titolo IV "Rischio").

Nell'**Allegato 1** al presente parere si riportano alcune osservazioni allo Studio Geologico, in particolare, relativamente alla DGR n. 2616/2011 (*Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT in attuazione dell'art. 57, comma 1, della LR n. 12/2005*).

Tutela e gestione delle risorse idriche

In riferimento agli articoli 93, 94 e 95 delle NdA del PTCP ed a seguito dell'analisi degli elaborati di Piano, si segnala quanto segue.

Relativamente alla valutazione dei consumi idrici il Comune ha predisposto un studio sul bilancio idrico comunale, che risulta conforme alle linee guida provinciali[17], dal quale si evince che le fonti d'approvvigionamento a disposizione dell'acquedotto di Vergiate (pozzi Tematex, Passerini, Fontanone, oltre al pozzo Strona attualmente non sfruttato) appare adeguatamente dimensionato per soddisfare il futuro fabbisogno al compimento delle azioni di piano.

Si ritiene comunque opportuno che, ai fini del soddisfacimento del futuro fabbisogno, siano implementati gli interventi per la riduzione delle perdite di rete, calcolate pari a circa il 40 – 47%, prioritariamente rispetto all'incremento del prelievo dai pozzi comunali.

17 "Linee Guida – criteri per la documentazione minima dei PGT", approvate con Deliberazione del Consiglio provinciale P.V. n. 34 del 21.10.2008.

Ulteriori considerazioni

Dovranno essere previste, per le aree di trasformazione e, in generale, per i nuovi insediamenti, misure atte a favorire il risparmio idrico tra cui:

- per gli eventuali usi diversi dal consumo umano (irrigazione, etc.), l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici;
- l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata, etc.

Si ricorda che l'utilizzo di acque pubbliche superficiali e sotterranee è soggetto al preventivo rilascio di regolare provvedimento di Concessione da parte della Provincia di Varese, Settore Ecologia ed Energia, ai sensi del R.R. n. 2 del 24.03.2006 e del R.D. n. 1775/1933.

Ai sensi della medesima normativa, la realizzazione di impianti a pompa di calore con sistema "pozzo presa/pozzo resa" è soggetta alla preventiva autorizzazione all'escavazione dei pozzi ed al rilascio di concessione al prelievo delle acque sotterranee da parte del Settore provinciale sopra menzionato.

Si comunica, inoltre, che, ai sensi del *Regolamento Regionale per l'installazione delle sonde geotermiche, in attuazione dell'art. 10, comma 5, della L.R. n. 24/2006* (pubblicato sul BURL n. 9 del 05.03.2010 – 1° Supplemento Ordinario), l'eventuale installazione di sonde geotermiche è soggetta a preventiva registrazione telematica dell'impianto nel Registro regionale delle Sonde Geotermiche.

Nel caso di perforazioni di profondità superiore a 150 m dovrà, inoltre, essere ottenuta l'autorizzazione della Provincia di Varese – Settore Ecologia ed Energia, ai sensi degli artt. 10 e 11 del succitato Regolamento Regionale.

Recapito delle acque reflue

La normativa di riferimento in materia di tutela delle acque dall'inquinamento è il D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., cui si affiancano i Regolamenti Regionali n. 3 e n. 4 del 24.03.2006 (pubblicati sul BURL n. 13 del 28.03.2006 – 1° Supplemento Ordinario).

In relazione a tale normativa si ricorda che in tutte le aree urbane[18] (edificate e di nuova edificazione) devono essere presenti, o previste, adeguate reti di fognatura e collegamento e che tutti i fabbricati devono essere ad esse regolarmente allacciati.

É auspicabile la realizzazione di reti separate (acque meteoriche e acque nere) che consentono il raggiungimento di alcuni importanti obiettivi, quali:

- avere una rete di sole acque nere, senza possibili tracimazioni attivabili attraverso gli scarichi di piena con conseguenze negative anche di ordine igienico-sanitario, soprattutto in condizioni di tempo asciutto;
- non gravare sui sistemi di depurazione, che spesso, in occasione di eventi meteorici importanti, attivano il rispettivo by-pass.

Gli scarichi devono recapitare nei sistemi di collettamento e depurazione realizzati o previsti secondo il Programma di tutela e uso delle acque (PTUA); al fine di evitare ripercussione negative di ordine igienico-sanitario, dovranno essere evitate situazioni di fabbricati con scarichi non recapitanti in tali sistemi, fatti salvi i casi di edifici isolati, in zone non servite da pubblica fognatura, i cui scarichi dovranno essere regolarmente autorizzati dal Settore Ecologia ed Energia di questa Provincia.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art. 8 del R.R. n. 3/2006, dovrà essere riportata sulla tavola dei vincoli la fascia di un Km dalla linea di costa o linea di battigia del bacino idrografico del lago Comabbio, come definito nel capitolo 2, punto 2.2.1 "Laghi", riportato nella DGR del 15 marzo 2006, n. 2121, evidenziando eventuali criticità derivanti dalla presenza d'immobili privi di idonee opere di urbanizzazione primaria quali le reti di fognatura.

Alla luce di quanto previsto dal "Progetto di individuazione degli agglomerati ex art. 4, comma 1, R.R. n. 3/2006 – DGR n. 2557/2006 e di cui all'art. 74 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006" approvato con DCP 27.09.2011, n. 51, dovranno essere indicati gli insediamenti isolati e/o i nuovi agglomerati.

Inoltre, con riferimento agli artt. 15, 16 e 17 del R.R. n. 3/2006, affinché possano essere realizzate le vasche di accumulo delle acque scaricate dagli sfioratori di piena (entro il 31.12.2016), è necessario localizzare, attraverso il PGT o sua Variante, le aree idonee a tale scopo.

Si comunica, infine, che a seguito dell'approvazione del PGT, qualora ne ricorrano i presupposti, dovrà essere trasmesso, con cortese sollecitudine, all'Autorità d'Ambito della Provincia, su supporto informatico, la nuova proposta di modifica dell'agglomerato, così come disposto dall'art. 4 del R.R. n.

[18] Con la definizione "aree urbane" si intendono gli "agglomerati" di cui all'art. 4 del Regolamento Regionale n. 3/2006.

3/2006, affinché detta Autorità possa provvedere ad aggiornare la situazione degli agglomerati con le modalità di cui al comma 3 del citato R.R.

5.10 Rischio di incidente rilevante

In Vergiate è ubicata l'azienda a Rischio Incidente Rilevante (RIR) AgustaWestland S.p.A.[19], classificata, ai sensi del D.Lgs. n. 334/1999 e s.m.i., in art. 8.

La verifica degli elaborati messi a disposizione per l'espressione del parere ha evidenziato che l'Amministrazione comunale ha redatto nel dicembre 2013 l'Elaborato Rischi Incidenti Rilevanti (ERIR), ai sensi del D.M. 09.05.2001 e della DGR del 11.07.2012, n. 3753.

Nell'ERIR è documentato il possibile manifestarsi, presso l'impianto RIR, di scenari incidentali che producono aree di danno per lo più interne al perimetro dello stabilimento, salvo l'interessamento, per un breve tratto, dalla 3^ zona di danno da parte della linea ferroviaria "Milano - Domodossola" (i cui effetti sono "lesioni reversibili" per dispersione di vapori tossici - rilascio di acido cianidrico).

La disamina dei contenuti dell'ERIR suggerisce alcune annotazioni/osservazioni riguardanti la necessità di:

1. formulare valutazioni conclusive circa la compatibilità territoriale ed ambientale dello stabilimento RIR in relazione allo stato di fatto o alle previsioni di piano contenute negli elaborati del PGT a fronte delle prescrizioni definite dal D.M. 9.05.2001 (categorizzazione territoriale) e dalle disposizioni regionali;
2. fornire indicazioni riguardanti la documentazione fornita dal gestore (tipo di documento, anno di riferimento, etc.).

Si evidenzia l'opportunità di rappresentare negli elaborati cartografici di piano chiari riferimenti volti ad evidenziare la presenza del sito a RIR.

Si segnala, infine, che il Comune è tenuto a redigere/aggiornare (ogni 5 anni) l'ERIR, ai sensi della normativa vigente di settore (Rif. D.M. 09.05.2001 e DGR n. 3753/2012).

5.11 Commercio

Dal punto di vista della pianificazione commerciale provinciale Vergiate rientra nell' "Ambito Commerciale Metropolitano", ovverossia a quella porzione di territorio provinciale caratterizzata da un'elevata diffusione di centri di grande distribuzione; per quest'ambito gli indirizzi di sviluppo prevedono:

- contenimento del tasso di crescita della grande distribuzione;
- consolidamento della funzionalità e del livello di attrazione del commercio nei principali centri urbani, attraverso la valorizzazione di tutte le forme distributive;
- integrazione delle attività commerciali con i diversi sistemi produttivi locali;
- attenzione al rapporto con il movimento delle persone e delle merci e alle scelte di localizzazione degli spazi logistici;
- stretto raccordo con le politiche insediative, con priorità al recupero delle aree dismesse e all'utilizzo di aree inserite nel contesto urbano, e di ammodernamento infrastrutturale.

In riferimento alle azioni di Piano rispetto al tema (cfr. paragrafo 5.1, p.to E del presente parere), si evidenzia come l'Amministrazione comunale miri allo sviluppo ed al sostegno della rete commerciale al dettaglio al fine di qualificare i centri urbani, in sinergia con le politiche di sviluppo turistico e dei servizi alla persona, dando però anche la possibilità di sviluppo ad altre tipologie commerciali.

La strategia adottata dal Comune è quella di favorire l'insediamento degli esercizi di vicinato (EV) in aree di concentrazione, scoraggiando, pertanto, l'insediamento di esercizi isolati[20].

Coerentemente a questa strategia è sviluppato, anche a livello normativo, un modello distributivo delle attività di vendita per "sistemi commerciali[21]", in modo tale da evitare la regolamentazione delle stesse in modo puntiforme.

---

[19] Vergiate, Via Roma n. 51.

[20] Sembra significativo riportare che sul territorio comunale sono presenti n. 108 punti di vendita per complessivi 23.016 mq di superficie di vendita e, in particolare, il numero degli EV è pari a 85; la superficie destinata a tali esercizi ogni 1.000 abitanti (479 mq) è inferiore alla media provinciale e regionale, mentre **per le MSV, 20 sul territorio comunale, la dotazione è di 944,75 mq ogni 1.000 abitanti, circa il doppio di quella provinciale e regionale. Infine, per le GSV, che a Vergiate sono 3, la dotazione è più di tre volte quella provinciale e regionale (1.129,24 mq/1.000 ab.)**.

[21] Secondo la definizione riportata nell'appendice D dell'elaborato DP C7 (pag. 89) s'intendono per "sistemi commerciali" i raggruppamenti di attività commerciali in insiemi programmati o spontanei di consistenza sufficiente a determinare effetti di sinergia e richiamo.

Si riportano, nello specifico, i "sistemi commerciali" previsti dal PGT: sistemi lineari[22], sistemi areali[23] e aree tendenzialmente non commerciali[24].

Gli ambiti di trasformazione a vocazione commerciale individuati dal DdP sono gli AT 11.1 e 11.2, ambiti in cui sono previste MSV, e l'AT 12 nel quale è prevista la grande distribuzione (GSV), con SV complessiva non superiore a 10.000 mq.

Il PGT esclude, quindi, la localizzazione della grande distribuzione al di fuori dell'asse del Sempione che, in termini di accessibilità, si traduce nell'obiettivo di riqualificare tale asse con la messa in sicurezza e la razionalizzazione degli accessi.

Tra le previsioni di piano vi è, infine, anche quella della risistemazione dell'area mercatale, che l'Amministrazione ritiene possa diventare fulcro di un'area di riqualificazione per il commercio di vicinato nel centro di Vergiate.

Il PGT è corredato da elaborati grafici e da specifica relazione sul sistema commerciale (cfr. elaborato DP C7); è opportuno che in sede di approvazione del PGT quest'ultima sia aggiornata con le recenti disposizioni normative: DGR n. 1193 del 20.12.2013 e "*Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale*" approvate dal Consiglio regionale con atto n. 187 del 12.11.2013.

Relativamente alla previsione per l'ambito AT 12, si evidenzia che la sua attuazione comporta il ricorso alla Conferenza di Servizi presso Regione Lombardia, in riferimento alla normativa di cui sopra, e che, in applicazione della direttiva comunitaria n. 2011/92/UE, l'intervento previsto potrebbe dover essere sottoposto a verifica di assoggettabilità VIA, ai sensi della DGR del 24 gennaio 2014, n. 1267.

Al di là delle considerazioni puntuali di carattere prettamente commerciale si vuole ribadire quanto già evidenziato nella fase di VAS del PGT, ovverossia che le previsioni inerenti il rafforzamento dell'asse commerciale del Sempione (l'AT 12, ma anche l'area per servizi ad ovest dello stesso e la strada d'arroccamento prevista) determinano un sensibile avvicinamento del tessuto residenziale di Sesona con quello commerciale del Sempione che, al momento, risultano ancora ben distinti e separati da aree boscate (le quali sono in gran parte interessate dalle suddette previsioni), che rappresentano una barriera naturale atta ad attenuare le interferenze generate dagli insediamenti produttivo – commerciali e le residenze.

Si ritiene opportuno, inoltre, sottolineare che nella previsione d'apertura di una GSV non ci si può affidare alle sole valutazioni di convenienza dell'investimento facenti capo agli operatori economici, va considerato, anche, che il territorio comunale risente tuttora degli effetti delle strutture commerciali già presenti sia a Vergiate che nei comuni limitrofi.

A tal proposito si ricorda che gli artt. 38 e 39 delle NdA del PTCP disciplinano i rapporti tra PTCP e PGT in tema d'insediamenti commerciali e forniscono indicazioni per la loro localizzazione, e, in relazione a quest'ultimo aspetto (cfr. comma 2, art. 39), la previsione di una GSV nell'AT 12 non si ritiene coerente.

Per quanto concerne le potenziali criticità nel livello di servizio lungo la SS 33 si rimanda al paragrafo 5.4 dedicato al tema della mobilità.

5.12 Altre tematiche

Nulla da segnalare.

6 - CONFRONTO CON IL COMUNE

Quanto riportato nei paragrafi precedenti è stato oggetto di confronto con il Comune in data 10.04.2014.

In tale sede il Comune ha preso atto di quanto emerso dall'istruttoria effettuando una sola osservazione, relativa all'ambito PLC1, del quale nel presente parere si segnala la criticità in relazione alla tutela delle superfici agricole: l'Amministrazione comunale evidenzia che la situazione giuridica del PLC1 è consolidata, in forza di convenzione urbanistica da tempo sottoscritta.

---

[22] Assi a fruizione pedonale esistenti e di futuro sviluppo, e assi di attraversamento o penetrazione (SS 33).

[23] Sistemi programmati (aree per GSV, MSV, per servizi turistico ricreativi, aree mercatali e aree fieristiche/spettacoli viaggianti) e sistemi non programmati (addensamenti commerciali di tipo consolidato e di tipo spontaneo).

[24] Aree a presenza commerciale non addensata a Vergiate e nelle frazioni.

7 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Visti i pareri formulati a seguito dell'istruttoria, volta all'esclusiva verifica circa la compatibilità del PGT di Vergiate nei confronti del PTCP, senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti e visti gli esiti del confronto con il Comune, tenutosi il 10.04.2014, non si riscontrano, a carico del PGT di che trattasi delle incoerenze nei confronti di previsioni prescrittive del PTCP, fermo restando l'obbligo di recepire quanto specificato nell'Allegato 1 al presente parere, in relazione alla componente geologica del PGT.

Con riferimento al tema "infrastrutture" e "commercio", si richiama, in ogni caso, l'attenzione alla potenziale criticità per il livello di servizio della SS 33 "del Sempione", rispetto alla quale l'apertura di nuove attività ad elevata generazione di carico viario (n. 3 aree a vocazione commerciale, in una delle quali, l'ambito AT 12, è previsto l'insediamento di una GSV) potrebbe provocare la saturazione delle rotatorie che s'attestano su di essa.

Si intendono, infine, qui richiamate tutte le indicazioni illustrate nei paragrafi precedenti rispetto a indirizzi e orientamenti del PTCP, utili al perfezionamento degli atti prima dell'approvazione del PGT.

Si ricorda, infine, che in sede di approvazione definitiva del PGT, il Comune è tenuto ad adeguarsi alle eventuali prescrizioni della Valutazione di Incidenza, atto che sarà rilasciato con provvedimento separato e autonomo rispetto alla verifica di compatibilità.

Varese, 11.04.2014

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Melissa Montalbetti

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO
Arch. Silvio Landonio

Allegato 1

INDICAZIONI IN MERITO ALLA COMPONENTE GEOLOGICA DEL PGT

Relazione tecnica – tavole

Vi sono diverse incongruenze tra la carta di sintesi e le carte d'inquadramento, in particolare, si chiede di correggere quanto segue:

- In località Vigna del Frate, nel settore nord-est del territorio, è indicata nella tavola di sintesi un'area caratterizzata da terreni con caratteristiche geotecniche scadenti (aree prevalentemente limoso-argillose, con limitata capacità portante), che non trova poi riscontro nella carta geologica (Tavola 1) e nella carta geotecnica (Tavola 5).
- Non sono state inserite tra le "aree a pericolosità potenziale di innesco di fenomeni di versante" le aree ad elevata acclività cartografate nella carta geomorfologica sul versante orientale del Monte Ferrera e ad est dell'abitato di Sesona.
- Non sono state riportate tra gli elementi di sintesi le aree di corrivazione concentrata e di allagamento presenti il località La Madonnina a sud-ovest di Sesona;
- Le aree di discarica e di cava sono riportate in modo difforme tra la carta di sintesi e la carta geomorfologica.

Allegati

Devono essere compilate le schede per il censimento dei pozzi e delle sorgenti captate ad uso idropotabile (All. 9 e All. 10 alla DGR n. 2616/2011)

Altre osservazioni

Si ricorda che le norme geologiche di piano devono essere riportate integralmente nel PdR;

Il DdP prevede per l'ambito di trasformazione AT 8 la realizzazione di un nuovo centro sportivo e per gli ambiti di trasformazione AT 11 e AT 12, rispettivamente la possibilità di realizzazione di medie e grandi strutture di vendita.
I citati interventi rientrano tra gli edifici rilevanti ai sensi del d.d.u.o. 19904/2003 – p.to 2e.
Poiché la DGR n. 2616/2011 prevede, per i comuni in zona sismica 4, l'esecuzione del 2° livello di approfondimento per gli edifici strategici e rilevanti che ricadono nelle zone PSL Z3 e Z4, si chiede l'esecuzione di un approfondimento sismico di secondo livello per gli ambiti AT 8, AT 11 e AT 12 che ricadono in zona PSL Z4a.

Alcune porzioni dei centri abitati di Corgeno, Cuirone e Vergiate, nonché degli ambiti di trasformazione AT 3 e AT 9, ricadono nelle fasce di rispetto del retico idrico principale e minore che, ai sensi dell' art. 96, lettera f), del R.D. n. 523/1904, presentano inedificabilità assoluta.
Si richiama, a riguardo, la recente sentenza del TAR della Lombardia (TAR Lombardia, Brescia, Sez. II, n. 814, del 2 ottobre 2013) che afferma: "*Il divieto di costruzione di opere dagli argini dei corsi d'acqua, previsto dall'art. 96, lett. f), T.U. 25.07.1904 n. 523, ha carattere legale, assoluto e inderogabile, ed è diretto al fine di assicurare non solo la possibilità di sfruttamento delle acque demaniali, ma anche (e soprattutto) il libero deflusso delle acque scorrenti nei fiumi, torrenti, canali e scolatoi pubblici; cioè, esso è teso a garantire le normali operazioni di ripulitura/manutenzione e a impedire le esondazioni delle acque.*"
Si ricorda, altresì, che la recente giurisprudenza (sentenza TAR Lombardia, Milano, IV, 16.04.2012, n. 1123) afferma che "*[...] non possono ricevere un indice edificatorio, neppure virtuale, aree che non sono assoggettabili a trasformazione urbanistica per natura o per regime giuridico [...]*".