



COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

VARIANTE PARZIALE 2022

UFFICIO DI PIANO DEL PGT 2014

Adottato con Del. C.C. n° 48 del 20.12.2013
Approvato con Del. C.C. n° 22 del 20.06.2014
Pubblicato BURL n° 17 del 22/04/2015

Responsabile Tecnico Scientifico
Arch. Giuseppe Barra

Responsabile Redazione VAS
Arch. Giorgio Baldizzone

Responsabile Direttivo Tecnico U.P.
Arch. Gabriella Seganfredo

Arch. Silvio Gobbi - Mobilità e Reti
Dott. Mario Lolla - Geologo
Dott. Alessandro Nicoloso - Agronomo Forestale
PRASSICOOP - Pianificazione Commerciale

REDATTORE DELLA VARIANTE PARZIALE 2022

Arch. Giuseppe Barra

ASSOGGETTABILITA' V.A.S. DELLA VARIANTE PARZIALE 2022

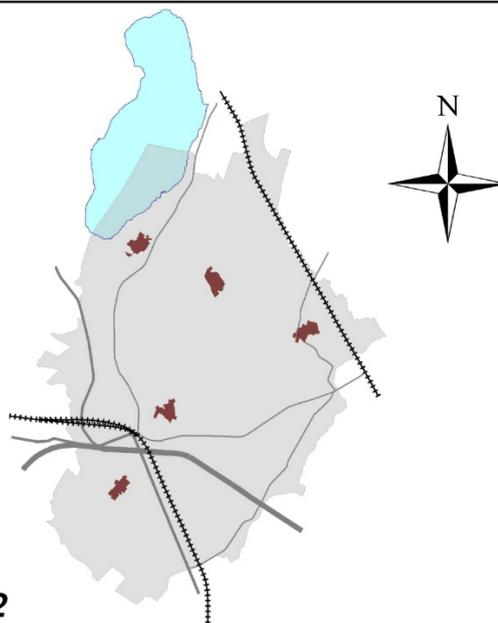
Gestione e Ricerca Ambientale Ittica Acque G.R.A.I.A. S.r.l.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Marco Balzarini

SINDACO

Daniele PARRINO



Adottato con Delibera di C.C. n°7..... del07/03/2023.....

Approvato con Delibera di C.C. n°38..... del27/07/2023.....

RELAZIONE DESCRITTIVA

Aggiornamento: FEBBRAIO 2023

Indice

1	PREMESSA	
2	IL PROGETTO DI VARIANTE	
	2.1 Lo stato di fatto dei luoghi	p. 9
	2.2 L'ambito di rigenerazione urbana AR 05 e le finalità della Variante	p. 11
	2.3 La riorganizzazione dell'insediamento e la riduzione del TUC	p. 13
3	VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO	
4	LA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEL COMPARTO – DESTINAZIONI D'USO	
	4.1 La componente commerciale nel PGT vigente	p. 23
	4.2 La disciplina commerciale e le direttive sovraordinate	p. 27
	4.3 Le modifiche della Variante alla disciplina del commercio	p. 28
5	– VINCOLI E PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE	
	5.1 Il Piano Territoriale Regionale della Lombardia	p. 30
	5.2 Il Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia	p. 31
	5.3 La componente paesaggistica del PTC della Provincia di Varese	p. 35
	5.4 La rete ecologica (RER – REP –)	p. 38
	5.5 La rete ecologica Parco Ticino e Campo dei Fiori	p. 40
	5.6 Vincoli amministrativi	p. 43
6	–IL PTC DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL TICINO	
	6.1 Il Piano territoriale di Coordinamento	p. 44
	6.2 Il Piano di Indirizzo Forestale – Stralcio del Comune di Vergiate	p. 46

Allegati: Elaborati grafici alla Variante al PGT

Documento di Piano

- Tav DP C 2-1b Aree strategiche ed indirizzi di Piano
- Tav DP C 2-2b Ambiti di Trasformazione
- Tav DP C 4-b Ambiti Agricoli PTCP e pianificazione territoriale a scala urbana

Piano Delle Regole

- Tav PR DA 1a Disciplina generale delle aree
- Tav PR DA 2i Disciplina delle aree – dettaglio urbano
- Tav PR DA 3 Individuazione e linee di intervento del sistema commerciale comuna
- Tav PR PPC 1b Classi di sensibilità paesistica
- Tav PR PPC 2b Carta del Paesaggio
- Norme di Attuazione

Piano dei Servizi

- Tav PS A 2b Pianificazione generale dei servizi
- Tav PS A 3b Rete ecologica comunale
- Tav PS A 4b Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano

1- PREMESSA

Il PGT del Comune di Vergiate è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 20/06/2014 ed è entrato in vigore dal 23/04/2015 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL – serie Avvisi e Concorsi – n. 17 del 22/04/2015.

L'attenzione al recupero del patrimonio edilizio, al riuso ed alla rigenerazione urbana, ai fini del contenimento del consumo di suolo, è sempre più riconosciuta come componente fondamentale del governo del territorio.

La L.R. Lombardia n. 12/05 all'art. 1 comma 3bis incentiva le azioni di promozione e di finanziamento per la riqualificazione delle aree dismesse attraverso gli strumenti di pianificazione, riconoscendone la funzione strategica di contenimento del consumo di suolo, nonché di attività di pubblica utilità ed interesse generale qualora gli insediamenti dismessi comportino pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero costituiscano degrado ambientale e urbanistico.

La L.R. Lombardia n. 31 del 28 novembre 2014 e s.m.i. introduce nuove ulteriori disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato.

Regione Lombardia ha approvato con DCR n. 411 del 19 dicembre 2018 ai sensi della L.R. n. 31 del 2014 l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) per la riduzione del consumo di suolo, divenuto efficace dal 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL.

La Legge 18/2019, approvata il 12 novembre 2019 dal Consiglio Regionale delle Lombardia, in vigore dal 14/12/2019, ha introdotto molti e significativi interventi sulla legislazione regionale in materia edilizia; ha modificato la Legge 12/2005 a completamento della strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo e con l'obiettivo dichiarato di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana nelle aree dismesse nonché di recupero edilizio degli edifici esistenti rispetto alle costruzioni ex novo. Con la Legge 18/2019 Regione Lombardia ha inteso semplificare e incentivare le operazioni immobiliari di rigenerazione urbana, così da ridurre il consumo di suolo e da assicurare uno sviluppo sostenibile del territorio lombardo.

Al fine di favorire gli interventi di rigenerazione urbana la richiamata legge regionale stabilisce che, fino all'adeguamento del PGT, i comuni provvedano all'individuazione, anche tramite azioni partecipative, a deliberare l'individuazione degli ambiti ove agevolare e favorire gli interventi di rigenerazione urbana.

Il Piano attuativo e la relativa Variante al PGT intervengono per dare attuazione alla proposta di un ambito di rigenerazione urbana, individuato ai sensi della L.R. 31/2014, con specifica procedura da parte del Comune di Vergiate, e che interessa un insediamento dismesso lungo la SS 33 (Strada Statale del Sempione). In attesa dell'adeguamento del PGT alle nuove disposizioni di legge regionali in materia di consumo di suolo ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, che in primis recepiscono tali disposizioni, a partire dal PTCP della Provincia di Varese, il Comune di Vergiate ha inteso accogliere le indicazioni del consiglio regionale relative al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio degradato, sottoutilizzato o dismesso, anche per quanto riguarda la promozione di interventi di rigenerazione urbana come meglio definiti dalla definizioni di cui alle lett. e) ed e-bis) dell'art. 2, comma 1 nonché il suo comma 3 della L.R. 28/11/2014, n. 31.

Come previsto dall'art. 8 comma 2 della L.R. 11/03/2005, n. 12, il Comune di Vergiate ha proceduto con apposita deliberazione all'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana, definendo specifiche procedure e modalità finalizzate a dare attuazione a tali interventi.

Per quanto riguarda alcuni di questi ambiti di rigenerazione, tra cui l'ambito AR 5 – via Sempione lotto B, l'attuazione dell'intervento, mediante ricorso a pianificazione attuativa, comporta una Variante puntuale di PGT finalizzata ad una diversa determinazione del perimetro dell'area interessata dall'insediamento, e ad un adeguamento delle norme di piano relative alle destinazioni d'uso ammesse per l'ambito specifico, come si avrà modo di specificare nella successiva trattazione.

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

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

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

Le esigenze di modifica del perimetro del comparto, rispetto a quanto definito dal PGT come area di pertinenza urbanistica dell'insediamento esistente, derivano dalla necessità di migliorare l'assetto insediativo sia in funzione della riqualificazione degli accessi, e della relativa messa in sicurezza rispetto all'asse di viabilità di interesse primario (SS 33 del Sempione), sia in relazione alla necessità di liberare la fascia di rispetto autostradale dagli edifici esistenti, spostando gli insediamenti ricostruiti e le aree di pertinenza ad ovest rispetto all'attuale giacitura.

Il riordino del complesso insediativo, in relazione a tali esigenze, ha comportato una delimitazione dell'area di pertinenza differente rispetto a quella individuata dal PGT, con la necessità di rivedere il perimetro andando ad interessare parte delle aree boscate che interessano il rilievo collinare confinante. Si è pertanto optato per promuovere una riduzione dell'area di pertinenza dell'insediamento, lasciando più spazio alle aree naturali circostanti, prevedendo a corredo del nuovo assetto una serie di interventi che, sulla scorta dei principi e delle direttive in materia di rigenerazione urbana, operano contestualmente per il potenziamento degli spazi verdi e di servizio in un'ottica di sostenibilità e resilienza ambientale, a partire da una sistemazione estesa dell'area sia sotto il profilo della vegetazione che della situazione idrogeologica.

La proposta di Piano attuativo, per l'attuazione dell'intervento di rigenerazione, riparte quindi dalla prima individuazione del perimetro dell'ambito di rigenerazione, riportato negli allegati della deliberazione del Consiglio Comunale, sulla scorta dell'attuale perimetrazione del comparto urbanistico del PGT vigente, ma ne promuove la revisione ai fini di un migliore assetto dell'insediamento sia sotto il profilo ambientale che paesaggistico.

Il nuovo perimetro del comparto, previsto dal PGT, costituisce la naturale revisione ed aggiornamento dell'ambito di rigenerazione AR 5 individuato dalla delibera di Consiglio Comunale.

La Variante rientra peraltro nelle modifiche dello strumento urbanistico ammesse ai sensi del comma 4 dell'art. 5 della L.R. 31/2014 a parità (in questo caso riduzione) di bilancio di consumo di suolo.

La proposta di Variante è stata sottoposta a valutazione ambientale strategica (VAS), i cui esiti, sono stati ripresi nella formazione del Piano Attuativo e della presente Variante, a partire dalle prescrizioni che la modifica dello strumento urbanistico deve recepire per garantire la sostenibilità delle previsioni urbanistiche.

2- IL PROGETTO DI VARIANTE

2.1 - Lo stato dei luoghi

Il lotto di proprietà del proponente e interessato dal progetto edificatorio ha una superficie di circa 14.050 m² totali ed è classificato per circa 9.535 m² a destinazione produttiva oltre a una superficie non edificabile avente estensione di circa 4.517 m². Parte della proprietà possiede le caratteristiche di bosco ai sensi del D. Lgs. n.34/2018, Testo Unico in materia di foreste e filiere forestali; risulta quindi tutelata dall'articolo 142 del D. Lgs. n.42/2004. Attualmente l'area è interessata dalla presenza di fabbricati e tettoie ad uso ufficio e magazzino.



Lungo la Statale del Sempione si concentrano numerosi insediamenti commerciali e risulta in continuo sviluppo il settore dei servizi. Vi ricade anche l'area oggetto di rigenerazione urbana AR5, che si trova a

sud-ovest rispetto il centro cittadino, lungo la SS 33 del Sempione, e confina con il sedime autostradale lungo il margine meridionale.

Tra gli elementi significativi, che caratterizzano il territorio nei pressi dell'ambito di rigenerazione AR5, vi sono:

- l'area del polo produttivo dell'industria Aeronautica (Agustawestland SpA);
- la linea ferroviaria FS Milano-Domodossola;
- la SS33 del Sempione;
- la SP47;
- il tracciato dell'autostrada A 8
- Il Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino

Lungo il margine meridionale dell'insediamento, Il piano stralcio del PIF dell'Ente Parco del Ticino, individua una piccola porzione di area boscata all'interno del comparto a destinazione produttiva, classificato quale ambito urbano dal PGT e riconosciuto quale area di pertinenza dell'insediamento esistente.

Questa porzione di area boscata, che ricade nel tessuto urbano consolidato, è stata classificata nel PIF quale bosco soggetto a trasformazione speciale. Quest'area a bosco costituisce la copertura di un rilievo che si incunea nell'abitato. La Variante urbanistica e quella correlata che interessa il Piano di Indirizzo Forestale prevedono una limitata trasformazione ai fini insediativi del margine occidentale dell'area boscata, anche se è opportuno rilevare che l'intervento comporterà la modellazione del rilievo ai margini del complesso edilizio, finalizzato a conseguire la stabilità, sotto il profilo idrogeologico del versante.

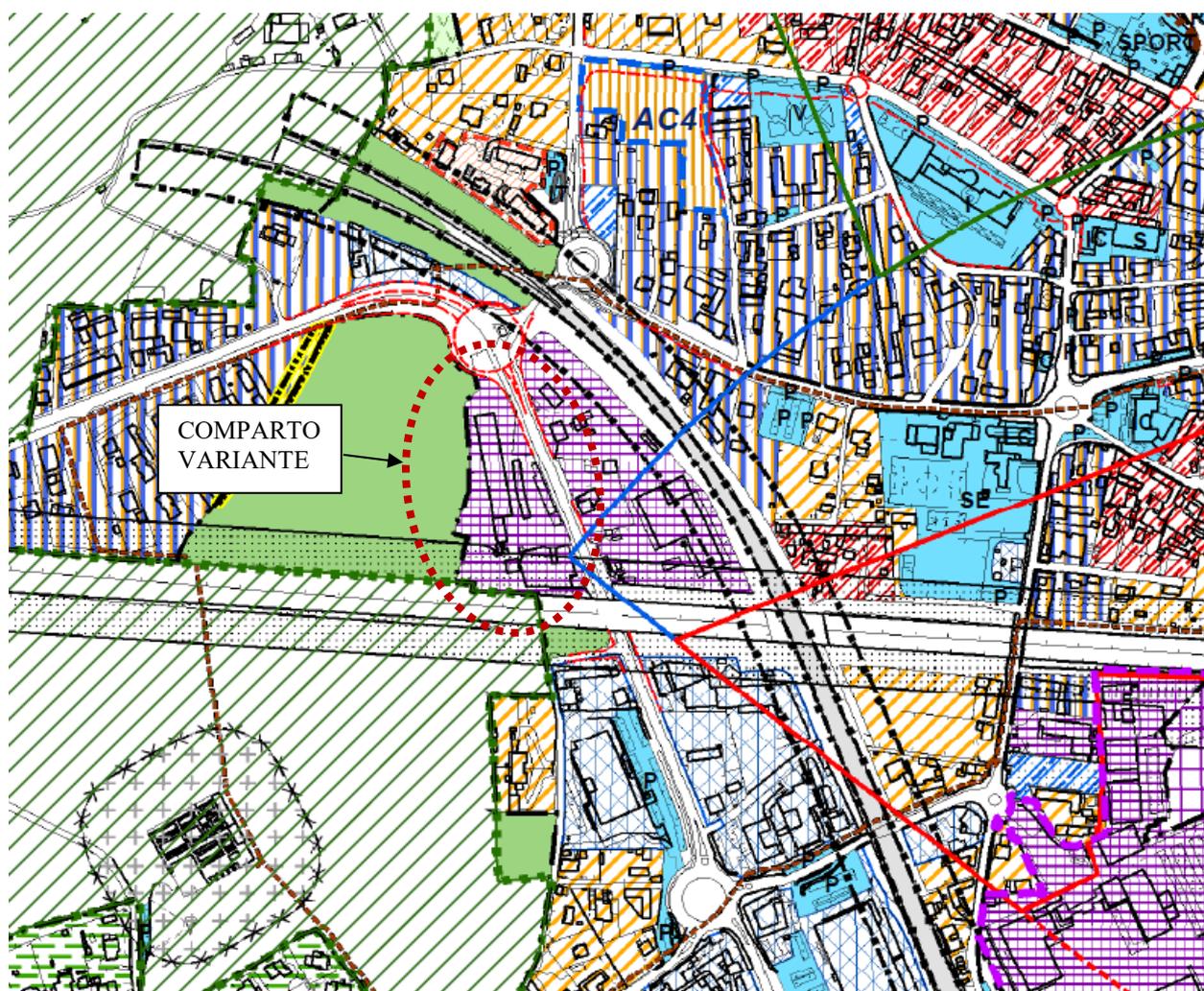
2.2 - L'ambito di rigenerazione urbana AR 05 e le finalità della Variante

In Lombardia, gli interventi di rigenerazione urbana erano già stati disciplinati dalla L.R. n. 12/2005, che detta le norme di governo del territorio, e da altre leggi regionali (L.R. n. 6/2010, n. 31/2014 e n. 7/2017). La nuova legge regionale n. 18/2019, invece di introdurre una disciplina ad hoc con contestuale abrogazione di quella preesistente, interviene sulla normativa regionale già in vigore, modificando e integrando le disposizioni che si occupano della rigenerazione urbana.

La legislazione in materia di governo del territorio consolida nel linguaggio e negli strumenti di pianificazione termini e obiettivi per rinnovare metodi e pratiche per la trasformazione in chiave ecologica e paesaggistica delle città, puntando sulle politiche di Ri.U.So. Rigenerazione Urbana Sostenibile.

Al fine di favorire gli interventi di rigenerazione urbana la richiamata legge regionale stabilisce che, fino all'adeguamento del PGT, i comuni provvedano all'individuazione, anche tramite azioni partecipative, a deliberare l'individuazione degli ambiti ove agevolare e favorire gli interventi di rigenerazione urbana.

La RTM Service Srl è promotrice di un intervento di rigenerazione urbana che interessa un'area produttiva dismessa situata in via Sempione n. 77. L'area identificata dall'ambito AR5 rientra nel tessuto urbano consolidato ed è classificata dal vigente PGT nel Piano delle Regole quale "Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale (art.43 NdA PdR)". In seguito a integrazioni della pianificazione comunale come da deliberazioni di CC di seguito indicate, l'area di interesse è stata identificata come Area di Rigenerazione n. 5 "ex Sempione Legnami – lotto B" (tavola "Individuazione ambiti di rigenerazione urbana" D.C.C. n. 26 del 29/06/2021).



Al fine di favorire gli interventi di rigenerazione urbana la richiamata legge regionale stabilisce che, fino all'adeguamento del PGT, i comuni provvedano all'individuazione, anche tramite azioni partecipative, a deliberare l'individuazione degli ambiti ove agevolare e favorire gli interventi di rigenerazione urbana.

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

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



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

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

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

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

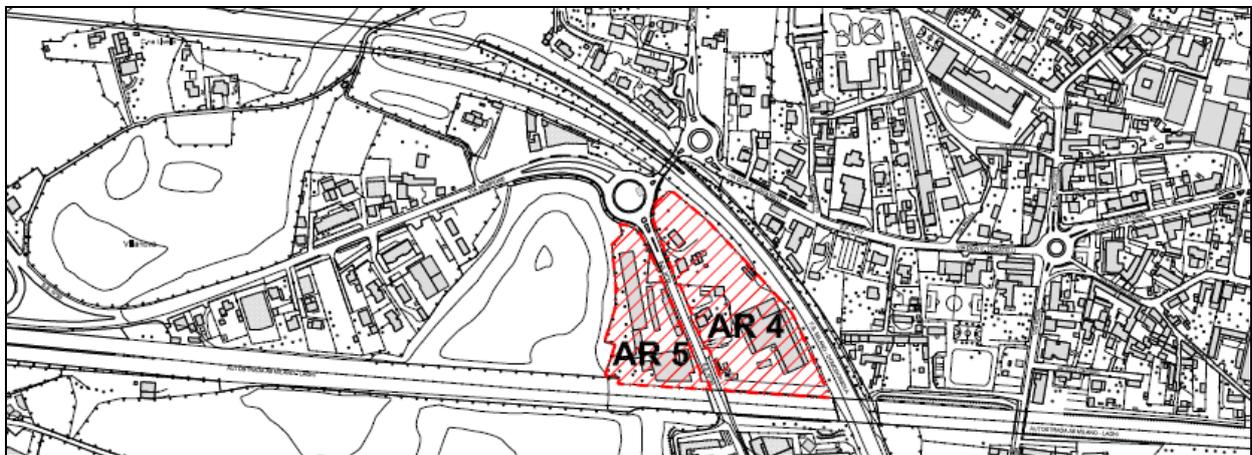


Figura 1. Estratto PGT di Vergiate, tavola "Individuazione ambiti di rigenerazione urbana"

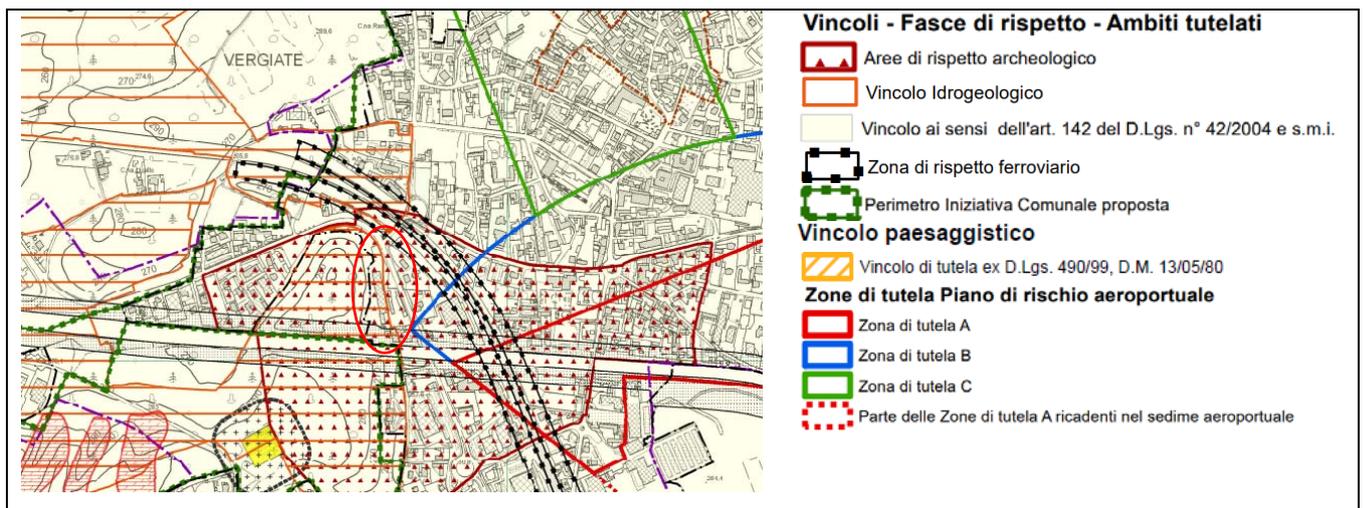


Figura 2. Estratto PGT di Vergiate, tavola DP A 4b Carta dei vincoli territoriali

2.3 - La riorganizzazione dell'insediamento e la riduzione del TUC

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.

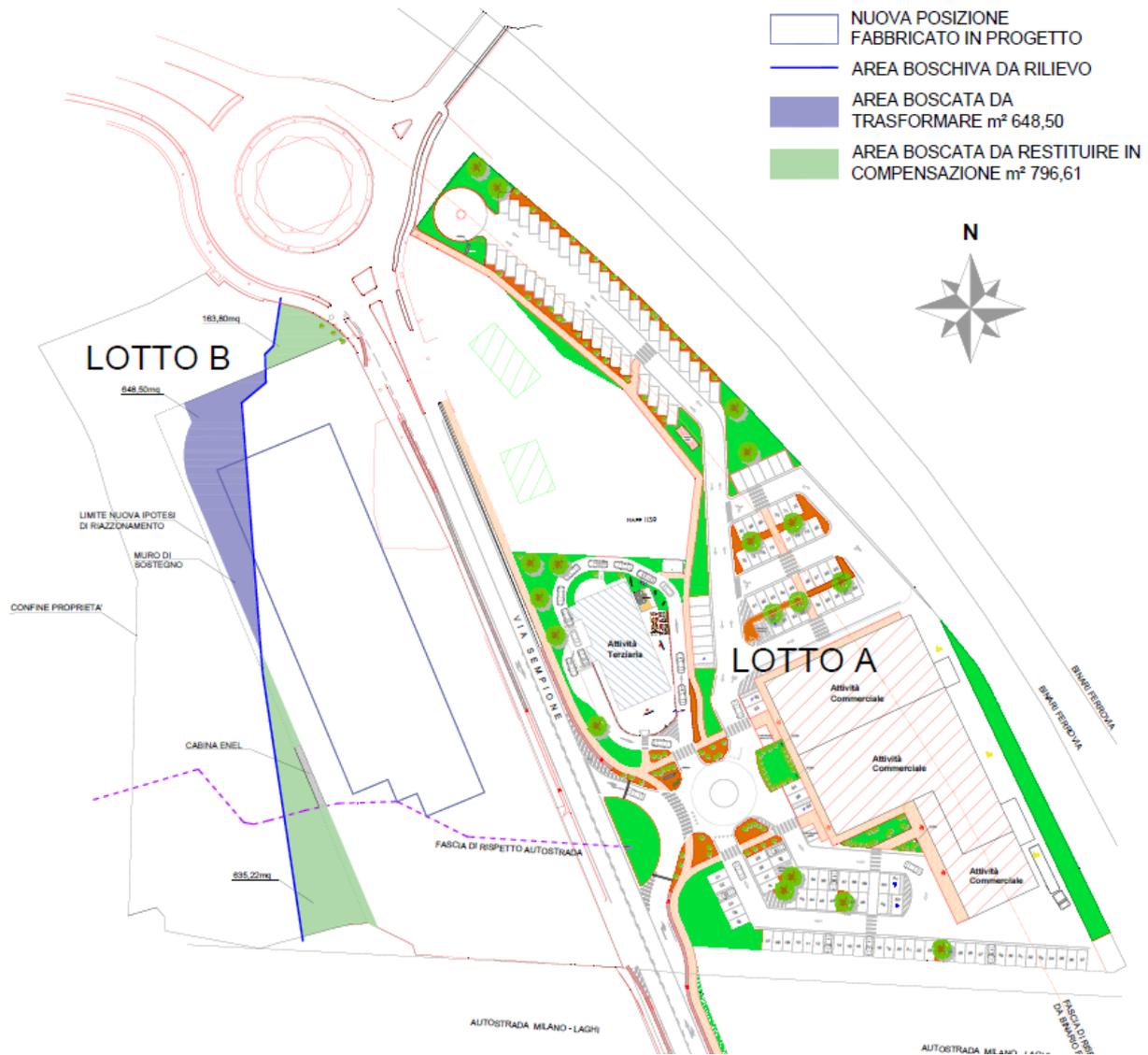
La Variante urbanistica, ma promuove una rettifica del comparto, modificando l'attuale forma trapezoidale secondo una conformazione più regolare di matrice rettangolare, e contestualmente riduce la superficie del comparto che il PGT classifica quale "*Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale (art.43 Nda PdR)*".

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

La revisione della forma del comparto, che prevede l'allargamento nella zona nord, in prossimità della rotatoria, e il compattamento dell'area al lato opposto, nasce dalla necessità di spostare il complesso edificato verso nord, liberando dagli edifici la fascia di rispetto dell'autostrada, e conseguentemente di adattare la forma dell'area che ospita le strutture insediative, la viabilità interna ed i servizi, per garantire una effettiva funzionalità; che nasce dalla forma e dalla dimensione "canonica" di un complesso a destinazione commerciale, che risponde alle esigenze organizzative di tali spazi, e che nel contempo rispetta i limiti che gravano sull'area determinata dalla fascia di rispetto autostradale e da quella relativa all'asse della strada statale del Sempione. La necessità di organizzare la viabilità interna al servizio degli insediamenti, che consenta, attraverso la creazione di un anello, l'accessibilità alle zone di magazzino (con gli spazi di carico-scarico delle merci), e la distribuzione delle aree di sosta antistante gli edifici, sommata alla superficie dell'edificato, ha determinato la dimensione dell'insediamento ed in particolare la profondità dello stesso, tra il Sempione e la zona boscata retrostante.

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

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



La regolarizzazione della forma, in funzione delle esigenze funzionali ed organizzative dell'insediamento, tenendo conto dei vincoli di rispetto stradale che gravano sull'area, ha portato a definire una forma quasi rettangolare, con una compensazione (di aree in espansione ed in riduzione) rispetto all'originaria forma trapezoidale del comparto urbanistico del PGT.

Attraverso la diversa dislocazione degli edifici e delle aree di pertinenza, e la conseguente ripermimetrazione del comparto, che mette in gioco le aree strettamente necessarie all'insediamento, si è raggiunta una riduzione della superficie che il PGT classifica quale Ambito destinato all'attività produttiva afferente all'insediamento esistente, con un restringimento del Tessuto Urbano Consolidato.

La modifica del perimetro, mantenendo invariata la superficie che il PGT riconosce quale area urbana afferente all'insediamento, porterebbe ad una compensazione delle aree lungo il confine occidentale del comparto, con una riduzione della zona boscata a nord e la contestuale restituzione di aree a verde nella fascia sud.

mantenendo però inalterata la superficie dell'area che il PGT individua come ambito edificato a destinazione urbana.

La diversa organizzazione del complesso e la riqualificazione edilizia comportano una revisione della forma del comparto, con una conseguente revisione dello strumento urbanistico, finalizzata a rettificare il perimetro del lotto, per renderlo più funzionale al progetto di riqualificazione e riducendo la superficie dell'area che attualmente il PGT individua come ambito edificato a destinazione urbana. La Variante urbanistica propone quindi una modifica in riduzione dell'attuale forma trapezoidale secondo una conformazione più regolare di matrice rettangolare (si rimanda alla tavola allegata).



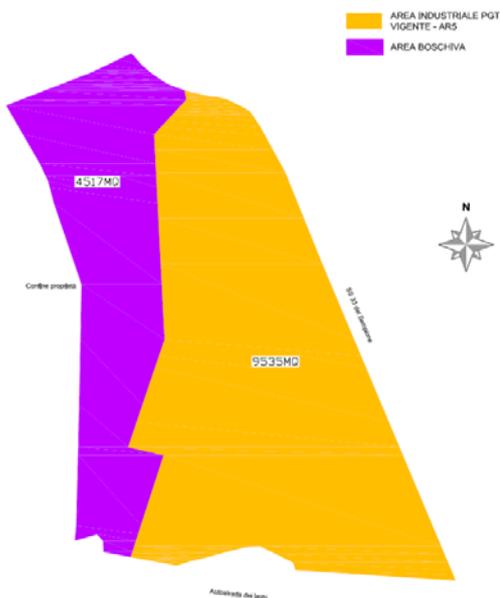
Estratto Piano delle Regole Vigente



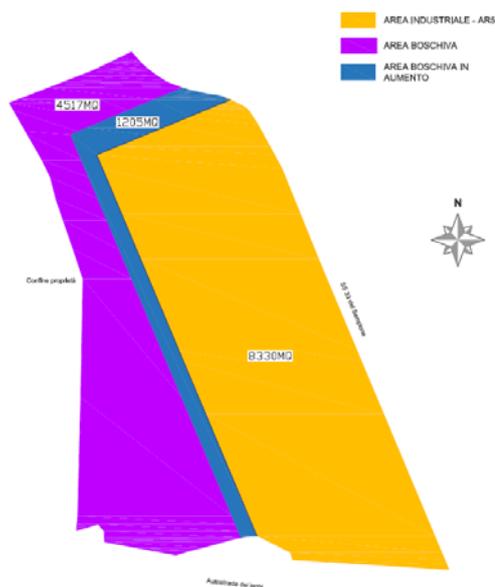
Estratto Piano delle Regole in Variante

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

PLANIMETRIA - SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE



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



La nuova perimetrazione del comparto comporta una riduzione della superficie complessiva dell'area destinata all'ambito produttivo e di conseguenza del TUC, con un limitato incremento dell'area extraurbana confinante. L'ambito del comparto produttivo individuata dal PGT interessa una superficie di 9.535 mq.; la variante proposta riduce la superficie urbana a 8.330 mq. con una diminuzione pari a 1.205 mq. che verranno classificati quale Ambito boschivo interno all'IC (area di Iniziativa Comunale del PTC del Parco del Ticino). Negli schemi sottostanti è riportato il confronto tra il perimetro del comparto come attualmente definito dal PGT vigente e il nuovo perimetro della proposta di Variante.

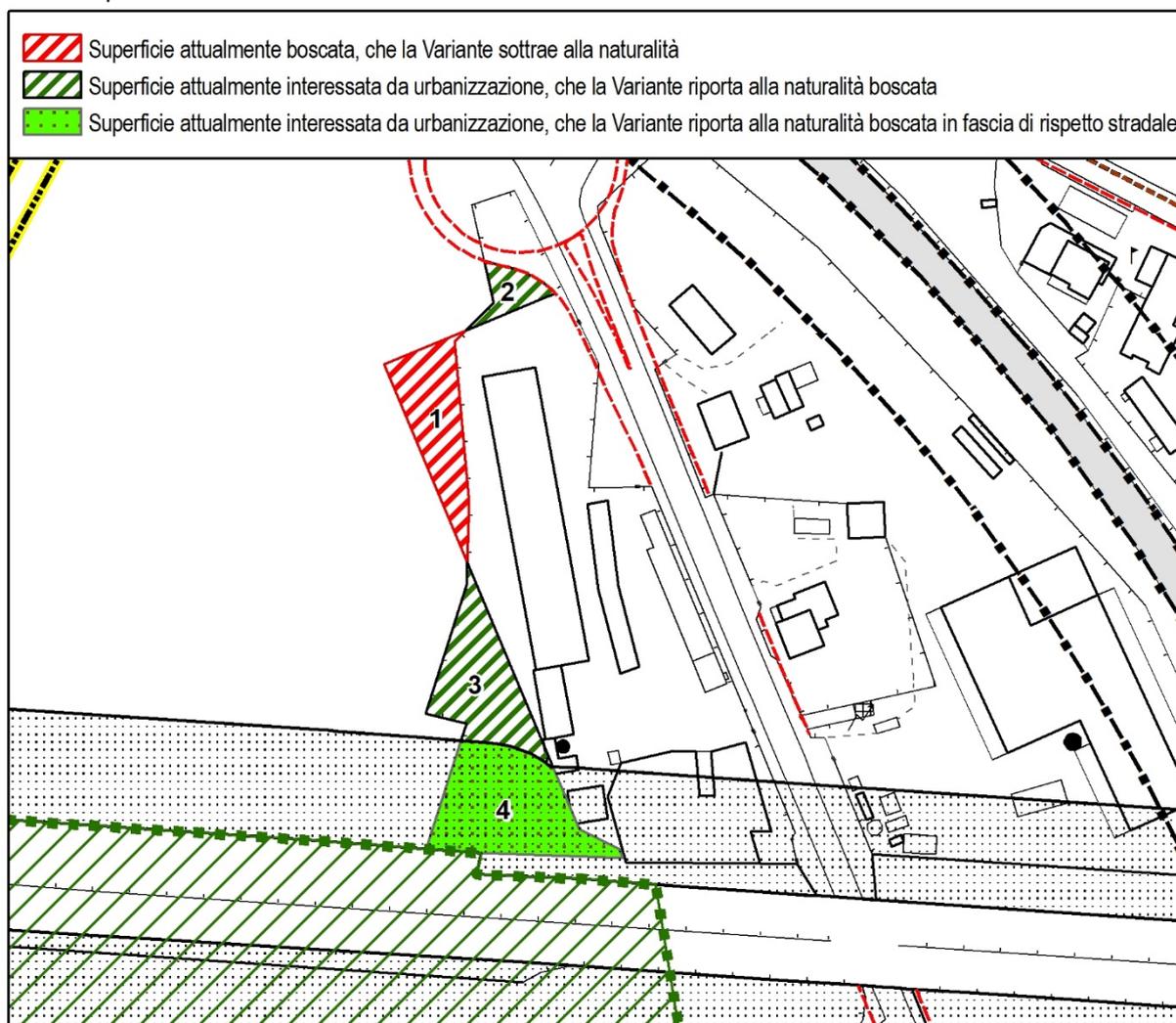
3 – VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

In termini di superficie complessiva la Variante rispetta le prescrizioni dell'art. 5 comma 4 della L.R. 31/2014, determinando un consumo di suolo non solo non superiore a zero, bensì con la riduzione di parte delle aree che il PGT individua come afferenti al sistema insediativo, in favore del sistema naturale delle aree extraurbane con una riduzione di circa 1291 mq. che nel vigente PGT sono classificati quale "Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale (art.43 NdA PdR)", e che la Variante di PGT classifica invece come ambiti boscati interni alla zona ICO, riducendo quindi l'estensione del Tessuto Urbano Consolidato.

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

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

Nello schema e nella tabella che segue sono indicate le aree interessate da tali compensazioni e le relative superfici.



Codice area	TIPOLOGIA AREA VARIANTE		
	Superficie ampliamento che la Variante sottrae alla naturalità	Superficie interessata da urbanizzazione, che la Variante riduce (riporta in naturalità)	Superficie interessata da urbanizzazione in fascia di rispetto stradale, che la Variante riduce (riporta in naturalità)
1	637		
2		173	
3		744	
4			1011
Bilancio quantitativo	-637	+917	+1011

La Variante preveda una riduzione di superfici interne al Tessuto Urbano Consolidato, classificate come Ambiti a destinazione produttiva degli insediamenti esistenti, in favore degli ambiti naturali, e che pertanto determina una riduzione del consumo di suolo rispetto alla situazione dello strumento urbanistico vigente.

In termini di superficie, la ridefinizione del lotto, porta ad interessare, quale area di ampliamento dell'ambito D3 a destinazione produttiva, un'area di 637 mq., che oggi risulta in condizioni di naturalità caratterizzata dalla presenza di bosco.

La Variante prevede una riduzione della zona riconosciuta quale ambito urbano D3 a destinazione produttiva, individuando un'ampia fascia lungo il margine ovest, che confina con la zona boscata del rilievo, ed una porzione più piccola al margine settentrionale del comparto. La superficie di queste due aree restituite ad una destinazione urbanistica di aree naturali ammonta complessivamente a 1.928 mq., con un saldo positivo del consumo di suolo pari a 1291 mq. (riduzione di aree classificate quale ambiti urbani a destinazione produttiva in favore del riconoscimento quali aree extraurbane della naturalità.)

Sulla scorta delle disposizioni definite dalla L.R. 31/2014, ed al progetto di integrazione del PTR per la redazione della Carta del Consumo del suolo, tra gli elementi dello stato di fatto e di diritto nella definizione delle **superficie urbanizzata** alla lettera e) viene considerato

e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie deve essere considerato il sedime dei binari e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, ecc.), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria e i viadotti non rientrano nella superficie urbanizzata;

Il comparto produttivo esistente è interessato dal vincolo della fascia di rispetto autostradale, all'interno della quale ricadono però sia edifici esistenti sia aree pavimentate utilizzate quale compendio e spazi di servizio afferenti alla preesistente attività. Il progetto di riqualificazione del comparto prevede la demolizione degli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto ed il riutilizzo di parte delle aree per allocare i parcheggi ed una fascia a verde di mitigazione rispetto al rilevato dell'autostrada.

Questa zona, seppure gravata da un vincolo di non edificabilità non può essere considerata quale superficie non urbanizzata, in quanto partecipa, sia nei parametri urbanistici che nell'effettivo uso, al complesso delle aree afferenti alle superfici urbanizzate.

L'area di riduzione della superficie urbanizzata, a destinazione produttiva, che ricade nella fascia di rispetto autostradale e che la Variante del PGT restituisce alla destinazione di area extraurbana, interessata da bosco e quindi in condizione di naturalità, ammonta a 1.011 mq..

Qualora questa superficie non dovesse essere considerata nel bilancio ecologico della Variante la riduzione del consumo di suolo risulterebbe comunque con un saldo positivo pari a 280 mq..

Parte di questi 280 mq. interessano una porzione a nord dell'insediamento, di 173 mq. di superficie in cui il progetto prevede l'estensione del bosco, sia quale elemento di mitigazione paesaggistica dell'insediamento sia per qualificare, sotto il profilo geomorfologico ed idrogeologico, la zona da cui ha inizio il rilievo della collina, che contorna l'area interessata dalla rotatoria e si sviluppa con una continuità del bosco che interessa l'intero pendio.

Le altre aree interessate dalla compensazione, lungo il margine occidentale del comparto, sono invece interessate da una ricostruzione del margine tra il bosco e l'insediamento.

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

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

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

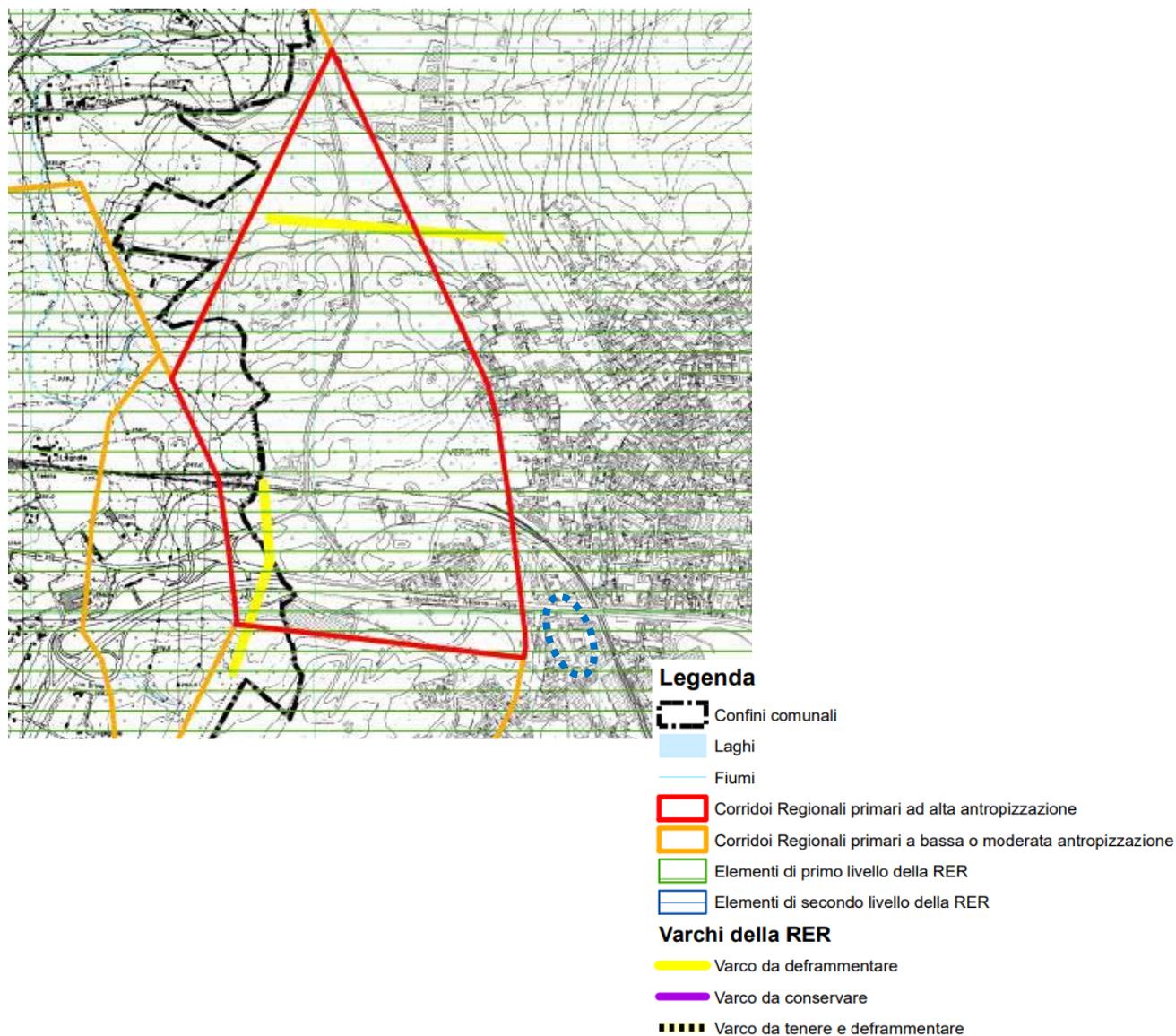
Sia sotto il profilo dei valori agronomici e naturalistici, le aree sottratte all'attuale destinazione naturale, che interessano superfici piccole e marginali in relazione all'ambito cui appartengono, sono compensate dalle altre aree di riduzione del comparto edificato, che andranno a ridefinire in ampliamento il margine dell'ambito boschivo, e che verranno qualificate con un adeguato intervento di piantumazione per conservare e migliorare la qualità del margine boscato rispetto alla zona urbana.

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

La valutazione qualitativa di queste aree prescinde dall'individuazione puntuale delle caratteristiche delle superfici di riduzione ed ampliamento dell'ambito urbanizzato, data la natura non così definita e precisa del limite fisico tra il bosco e l'insediamento. In tale ottica rilevano maggiormente gli indirizzi e le indicazioni di progetto, contenute nella "Relazione di inquadramento forestale per l'intervento di rigenerazione urbana", sottoposto quale allegato alla Valutazione Ambientale Strategica, che definisce nello specifico gli interventi previsti nelle aree interessate e conseguentemente da conto delle compensazioni qualitative che interessano il tema della vegetazione, sia sotto l'aspetto ecologico che paesaggistico, relativo sia alle aree di verifica urbanistica del BES, sia più in generale alle ricadute complessive del progetto sulla componente bosco che connota questo intervento di rigenerazione urbana, i cui benefici, come indicato dalla L.R. 18/2019, devono interessare anche le aree circostanti di valenza ambientale ed ecologica rispetto agli ambiti urbani interessati dal progetto di riqualificazione insediativa e funzionale. La relazione forestale allegata al rapporto ambientale definisce con maggiore dettaglio le componenti in gioco, relativi agli interventi in riduzione ed ampliamento del bosco e la valenza delle aree nella situazione attuale e a seguito degli interventi.

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

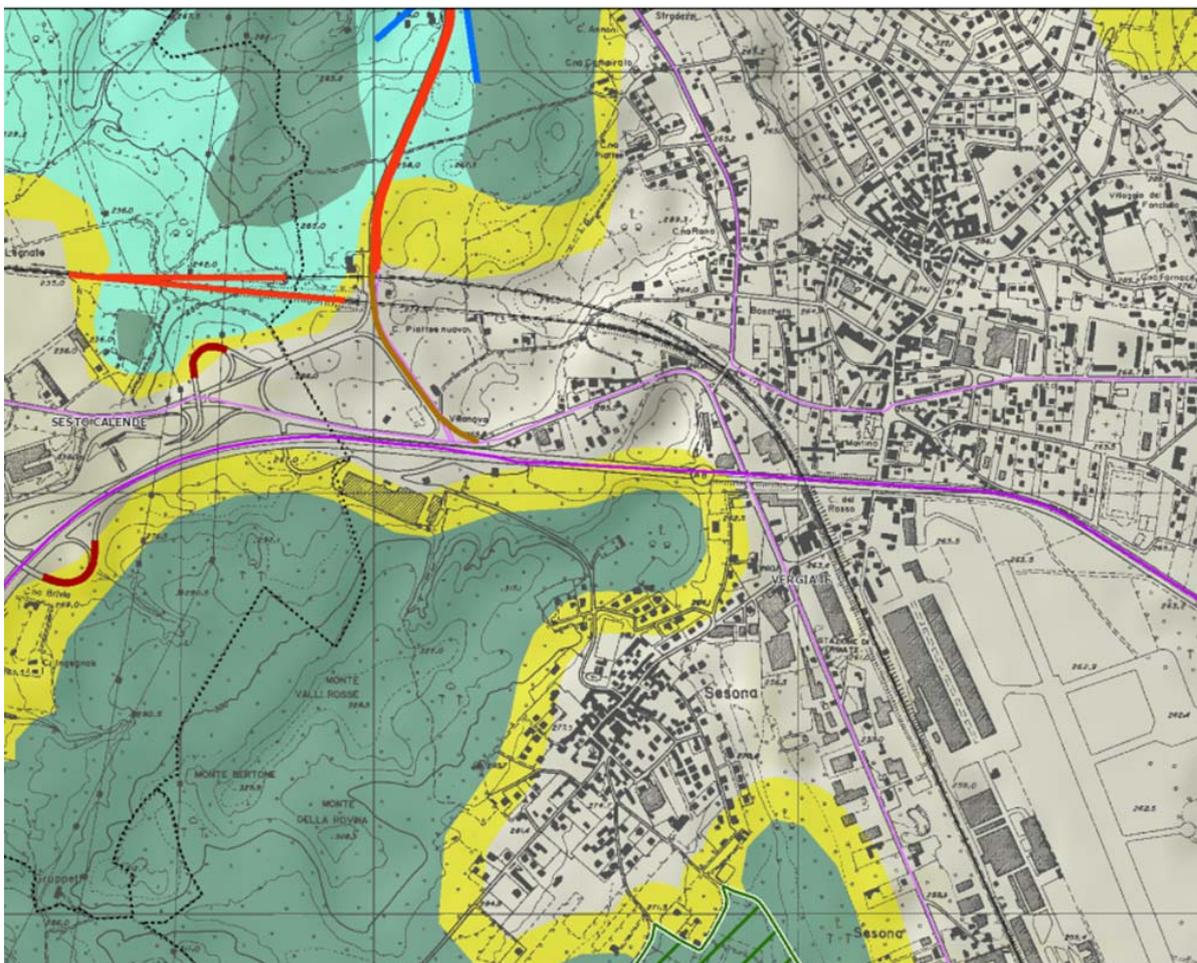
Sotto il profilo della valenza delle aree rispetto alla rete ecologica l'intervento non interferisce con alcuna delle aree di rilevante interesse ecosistemico presenti nel territorio comunale.



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

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

Estratto dal PTCP della Provincia di Varese - Tema Paesaggio



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

4 – LA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEL COMPARTO -

4.1 La componente commerciale nel vigente PGT

Il vigente PGT è corredato da uno studio sulla componente commerciale che ha consentito, attraverso una verifica modellistica del traffico, di definire, in relazione agli obiettivi di piano, la vocazione urbanistica delle diverse aree ad accogliere insediamenti di natura commerciale.

Lo studio riconosce una valenza strategica del territorio comunale per le attività commerciali, peraltro confermata dalla situazione in essere, sia rispetto alla localizzazione in relazione agli assi primari di mobilità che ne fanno un polo attrattore, sia in relazione al bacino di utenza ed alla organizzazione insediativa.

Uno degli elementi di particolare interesse per lo sviluppo ed il consolidamento del tessuto economico di Vergiate è rappresentato dall'asse del Sempione, che costituisce un sistema lineare consolidato con importanti potenzialità di crescita, in quanto baricentrico rispetto alle principali arterie di traffico che convergono su Vergiate, esterno e separato dal tessuto abitativo e con un buon margine residuo di gestione di nuovi flussi di traffico.

Lo studio porta quindi ad individuare nell'asse del Sempione il sistema insediativo dedicato allo sviluppo del tessuto economico per le attività commerciali ed in particolare per le strutture di media e grande dimensione.

Il PGT disciplina puntualmente le destinazioni commerciali ammesse nelle diverse zone del territorio comunale, recependo le strategie definite dallo studio in oggetto, che tratta complessivamente lo sviluppo di tutte le componenti del tessuto economico, interfacciando tali indirizzi con le valutazioni urbanistiche e viabilistiche rispetto alle potenzialità ed ai limiti dei diversi ambiti del territorio comunale. Lo studio sulla componente commerciale traduce le linee di indirizzo in una indicazione urbanistica territoriale attraverso la tavola PdR DA 3 "Individuazione e linee di intervento del sistema commerciale comunale" del Piano delle Regole e declina la disciplina per le attività commerciali, a partire dalle destinazioni ammesse, integrando tali disposizioni con le norme urbanistiche del Piano delle Regole.

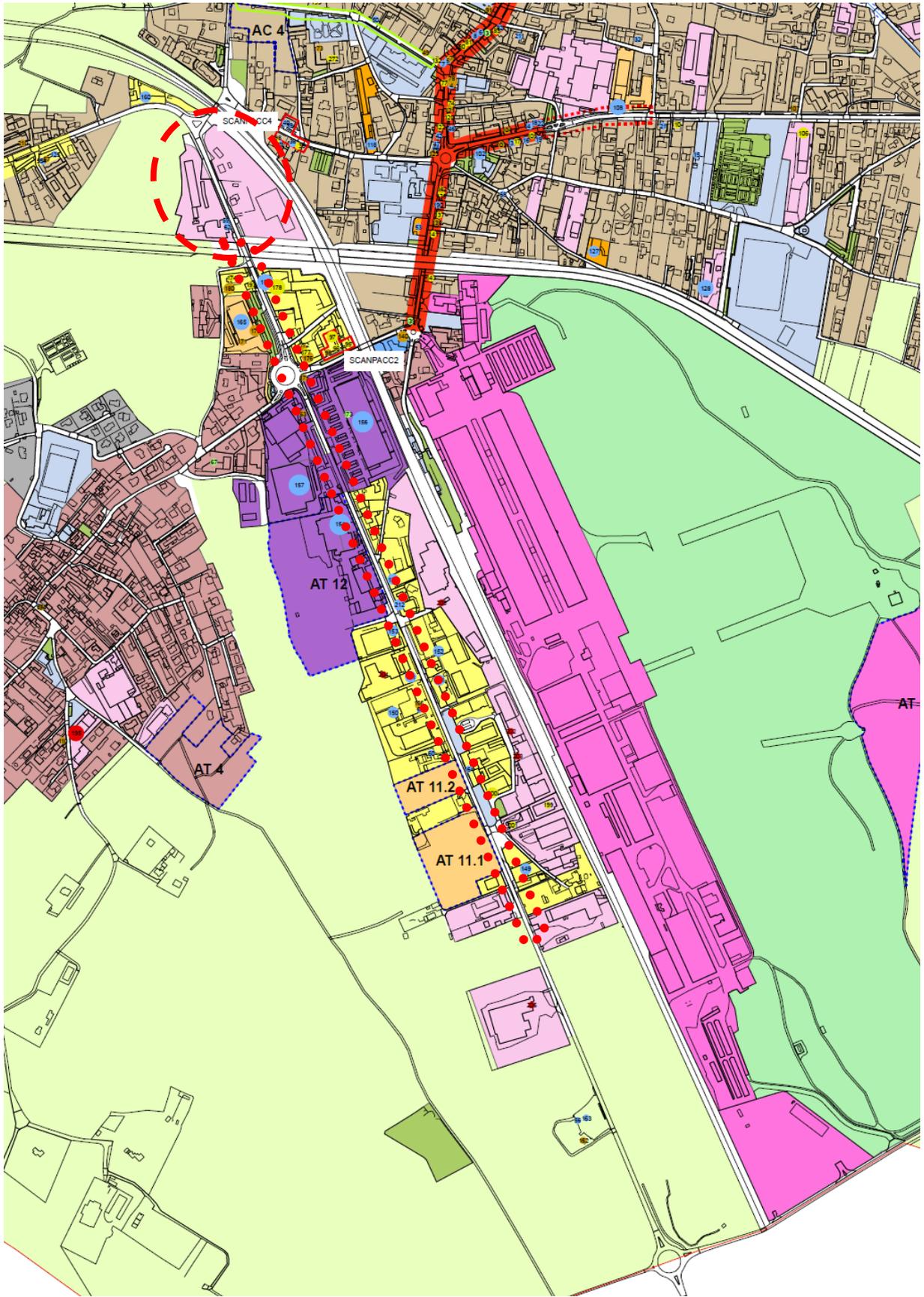
Sotto il profilo commerciale, l'ambito di riqualificazione AR 5, oggetto della presente Variante, si colloca in continuità con il sistema commerciale lineare dell'asse del Sempione, (*Assi di attraversamento o penetrazione – SS Statale 33 – Sempione*) ma riconoscendone la funzione allora insediata è stato classificato all'interno delle aree tendenzialmente non commerciali, quale area produttiva esterna agli ambiti di trasformazione.

Si riporta di seguito un estratto della tavola PdR DA 3 "Individuazione e linee di intervento del sistema commerciale comunale" con l'individuazione della classificazione delle aree relative al sistema commerciale del Sempione ed agli insediamenti produttivi, in cui ricade l'ambito AR 5, come definiti dalla legenda della tavola

1.0	AIC	AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE
1.1	SCL	SISTEMI COMMERCIALI LINEARI
1.1.1	SCLAP	ASSI A FRUIZIONE PEDONALE
		ESISTENTI CENTRO
		FUTURO SVILUPPO
1.1.2	SCLAA	ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE
	SCLAA1	SS Statale, 33 - Sempione
1.2	SCA	SISTEMI COMMERCIALI AREALI

2.0	ATNC	AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI
2.0.1	APCNA	AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA
	APCNA1	Aree a presenza non addensata Vergiate
	APCNA2	Aree a presenza non addensata Frazioni
2.0.2	ATNCEP	TESSUTO PRODUTTIVO
2.0.2.1	ATNCEP	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI RESIDENZIALI
	ATNCEP1	AT9_Zona per insediamento artigianale_via di Vittorio
	ATNCEP2	Aree produttive esterne agli ambiti di trasformazione

Nell'immagine che segue sono evidenziati con tratteggio rosso l'asse del Sempione (perimetro a pallini) ed il comparto interessato dalla Variante.



Come abbiamo già avuto modo di dire il Piano delle Regole classifica l'area quale "Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale (art.43 NdA PdR)"; per quanto riguarda le destinazioni commerciali ammesse in tale zona, come previsto dall'art. 42.1 per gli *insediamenti delle attività per la produzione di beni e di servizi* a cui la norma di zona dell'ambito AR 5 fa riferimento, si rimanda a quanto disposto dall'art. 7.2.5, nei limiti e secondo le modalità di cui al capo VI – Disciplina delle attività commerciali.

Per le zone del tessuto produttivo, che non rientrano nei sistemi commerciali perimetrati, la disciplina delle attività commerciali, stabilite all'art. 59.2 l'ammissibilità di una componente significativa di attività commerciali ed in particolare:

59. 2. Tessuto Produttivo (ATNCEP) –INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI RESIDENZIALI

Nelle parti del territorio comunale individuate come **tessuto produttivo** e non ricadenti in alcuno dei sistemi commerciali perimetrati nella Tav. PR DA 3 sono ammesse attività commerciali, di somministrazione o paracommerciali in esercizi isolati autonomi unicamente nei seguenti casi:

- attività di vendita all'ingrosso;
- attività di vendita che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) per i quali la superficie di vendita viene computata in maniera convenzionale ai sensi disposizioni attuative (1) (DGR 20/12/2013 n° X/1193) , o attività caratterizzate da una rilevante presenza di aree di vendita o di deposito all'aperto (roulotte, combustibili, materiali di recupero, veicoli industriali, ecc). In questo caso il vincolo a trattare solo tale tipologia di merci deve risultare dalla convenzione urbanistica, qualora stipulata, o da atto unilaterale di impegno dell'operatore commerciale, valente anche per gli aventi causa, e deve comunque essere indicato nel titolo abilitativo dell'attività commerciale;
- attività paracommerciali di riparazione e manutenzione, di noleggio, di servizio rivolte alle attività produttive insediate nella zona (copisterie, eliografie, assistenza fiscale e tributaria e simili) e attività di servizio alla circolazione degli autoveicoli;
- pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, anche se abbinati ad attività d'intrattenimento e svago, equivalenti a esercizi di vicinato o medie strutture di livello 1;
- attività di trattenimento e svago.

All'interno di tali comparti sono inoltre ammesse attività commerciali o paracommerciali in esercizi isolati strumentali o di servizio unicamente nei seguenti casi:

- attività di vendita diretta al pubblico di prodotti propri da parte dei produttori industriali o artigiani;
- attività di vendita al dettaglio abbinate all'ingrosso senza separazione dei locali;
- attività di vendita abbinate ad attività di manutenzione, riparazione ed installazione senza separazione dei locali, limitatamente alle stesse merceologie sopra indicate per gli esercizi isolati autonomi non alimentari.

Nelle parti di tali tipi di aree ricadenti nei sistemi commerciali, sono ammissibili le attività previste nello specifico sistema commerciale.

Il PGT vigente ammette quindi le funzioni commerciali, relativamente all'attività di vendita all'ingrosso ed alle merci ingombranti, all'interno degli ambiti a destinazione produttiva, oltre alle attività paracommerciali ed ai pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande.

4.2 Le disciplina commerciale e le direttive sovraordinate

Con D.C.R 18 ottobre 2022 n. XI/2547 è stato approvato il nuovo programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale, di cui all'art. 4 della L.R 2 febbraio 201° n. 6.

Per quanto attiene gli indirizzi generali per l'insediamento di attività commerciali, il nuovo programma pluriennale si muove in linea con quanto già definito con la DCR 187/2013, con particolare attenzione agli impatti prodotti dagli insediamenti commerciali, ponendo attenzione ad alcuni aspetti e richiamando alcune indicazioni generali, tra cui vale la pena di richiamare in particolare i punti f) e t)

- f) Incentivare, nella pianificazione e nella programmazione negoziata, scelte localizzative degli insediamenti commerciali, comprese le modifiche sull'esistente, in aree dismesse o in edifici da riqualificare senza consumo di nuovo suolo su aree libere con forte attenzione all'inserimento paesaggistico e all'uso dei materiali eco-compatibili, nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana o di sviluppo territoriale, in rapporto ai differenti ambiti territoriali e alle relative condizioni socioeconomiche e insediative e alla rete commerciale esistente;
- t) promuovere iniziative di rigenerazione urbana attraverso progetti di rilancio dell'economia locale che prevedono il reinserimento e l'insediamento ex novo di attività commerciali in aree prevalentemente dismesse o già edificate; nel caso di medie e grandi strutture di vendita prevedendo specifiche premialità e agevolazioni nelle valutazioni di sostenibilità degli interventi in caso di recupero di edifici esistenti e aree da bonificare;

Considerando peraltro che la previsione di recupero dell'insediamento e riqualificazione funzionale con destinazione commerciale per attività di media dimensione (MSV), e la progettazione dell'intervento ha tenuto conto di molti degli aspetti definiti dalle indicazioni dal nuovo programma di sviluppo, quali

- L'attenzione agli impatti ambientali favorendo la riqualificazione ecosistemica del contesto, attraverso gli interventi di compensazione e di miglioramento forestale previsti a corredo dell'intervento, prevedendo opere di mitigazione del rischio idraulico,
- promuovendo un corretto inserimento paesaggistico nel contesto sia sotto il profilo geomorfologico che dell'ambiente boschivo circostante
- L'attenzione alle valutazioni dell'impatto sul sistema della mobilità, in continuità con quanto promosso dal quadro strategico e dagli obiettivi del PGT vigente sia in termini di sicurezza e fluidificazione del traffico, sia in termini di realizzazione della rete di mobilità lenta al servizio degli insediamenti
- Privilegiare l'utilizzo di aree già urbanizzate e con condizioni di accessibilità che non rendano necessari significativi interventi di mitigazione viabilistica ed infrastrutturale.

La previsione di riqualificazione funzionale dell'ambito, ammettendo l'insediamento di medie strutture di vendita, che amplia il novero delle funzioni commerciali già ammesse dal PGT vigente, risulta coerente anche con gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete che il programma stabilisce per l'ambito commerciale metropolitano.

Con DGR 5 dicembre 2007 – n. 8/6024 sono state definite le disposizioni attuative del programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale relativo alle Medie strutture di vendita. Anche le direttive definite dalla Giunta regionale per la localizzazione delle MSV privilegiavano progetti di riqualificazione complessivi del contesto territoriale, economico e distributivo, dando priorità agli insediamenti allocati in aree urbane dismesse o sottoutilizzate, o in aree oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica. Sulla scorta di tali indirizzi e dei criteri relativi all'insediamento delle MSV si è proceduto in sede di redazione del PGT a supportare le scelte di pianificazione della componente commerciale con lo specifico studio allegato al piano.

4.2 Le modifiche della Variante alla disciplina del commercio

Il tema della modifica della destinazione d'uso volto a consentire l'insediamento di MSV è già stato trattato nelle deliberazioni assunte dal C.C. relative alla rigenerazione urbana, e la convenzione stipulata in merito agli interventi di rigenerazione ammessi negli ambiti AR 5 (lotto A e lotto B) ha previsto l'insediamento di MSV. La Variante andrebbe quindi a recepire tali indicazioni ed a perfezionarle in riferimento alla disciplina del PGT.

L'estensione dell'ambito individuato quale sistema lineare commerciale relativo all'asse del Sempione dallo studio sulla componente commerciale del PGT rappresenta una scelta di pianificazione che persegue gli obiettivi del PGT vigente, e recepisce gli indirizzi regionali sia in materia di programmazione e sviluppo delle attività commerciali sia rispetto alla promozione del recupero delle aree dismesse, attraverso processi di rigenerazione urbana, e del contenimento del consumo di suolo. Si pone altresì in linea con i criteri della pianificazione urbanistica relativa agli insediamenti delle attività commerciali MSV promossa dalla Regione.

La Variante urbanistica prevede pertanto l'estensione del sistema commerciale lineare del Sempione (SCLAA1) e della relativa disciplina inerente le destinazioni commerciali ammesse ed i criteri per il loro insediamento, definiti dall'art. 53.1 b) ed art. 57 e successivi.

L'estensione di tale previsione non risulta in contrasto con i criteri adottati dal PGT per la classificazione degli ambiti e delle destinazioni ammesse in relazione alla pianificazione commerciale.

L'estensione dell'ambito classificato quale asse commerciale lineare del Sempione all'area di rigenerazione AR 5, oltre ad essere in continuità territoriale, persegue la minimizzazione del consumo di suolo, garantisce le medesime caratteristiche di accessibilità e funzionalità del contesto urbano e contribuisce a potenziare il sistema commerciale complessivo migliorando la condizione generale del territorio e dei servizi.

L'intervento rientra tra quelli riconosciuti e promossi dall'Amministrazione Comunale in quanto perseguono obiettivi strategici di rigenerazione urbana, come previsto ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e quinquies della L.R. 12/2005, in attuazione ai disposti della L.R. 26 novembre 2019, n.18, avente l'obiettivo di ridurre il consumo del suolo e di migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione, attraverso una serie di misure di incentivazione e semplificazione per gli interventi che concorrono alla realizzazione di tali strategie.

Oltre alle misure di semplificazione procedurale e di riduzione degli oneri relativi all'intervento, al fine di promuovere gli interventi di rigenerazione urbana degli insediamenti dismessi lungo l'asta del Sempione, si ritiene ammissibile prevedere quale ulteriore forma di incentivazione la possibilità di insediare Medie Strutture di Vendita di livello 2 (da 601 a 1.500 mq.) con esclusione della tipologia alimentare, per gli interventi di rigenerazione urbana che interessano insediamenti nell'area del sistema commerciale lineare (SCLAA1) SS Statale, 33 – Sempione, purchè l'insediamento di tali attività avvenga nel rispetto delle disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale di cui all'art. 61.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. In particolare, per quanto riguarda la compatibilità viabilistica, il progetto dovrà essere corredato da un apposito studio volto a verificare l'impatto del traffico indotto dall'insediamento con le nuove strutture commerciali sulla rete viabilistica esistente, che dimostri la compatibilità rispetto alla capacità ed al livello di esercizio dell'infrastruttura, individuando le soluzioni

necessarie per garantire l'accessibilità all'insediamento con l'adeguato livello di sicurezza e con la minore interferenza sulla fluidità del traffico di scorrimento.

La possibilità di fruire di tali incentivazioni per gli interventi di rigenerazione urbana che interessano insediamenti nell'area del sistema commerciale lineare (SCLAA1) SS Statale, 33 – Sempione, sarà disciplinata attraverso la Variante con un'integrazione normativa all'art. 57 delle NdA del Piano delle Regole.

Per quanto attiene il sistema della mobilità ed in particolare l'impatto del nuovo insediamento sulla viabilità, in termini di traffico, la previsione insediativa è accompagnata da uno specifico studio di verifica della compatibilità viabilistica, che ha corredato la documentazione per la Valutazione Ambientale Strategica, cui si rimanda per gli approfondimenti in materia.

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



Rispetto alla situazione esistente della viabilità, presa in esame dallo studio del traffico a supporto del PGT, sono stati realizzati diversi interventi di miglioramento della viabilità, dando attuazione alle previsioni del PGT promosse e previste da tale studio. E' stata realizzata in particolare la rotonda lungo l'asse del Sempione, all'innesto della SP 17, in prossimità dell'ambito AR 5. La realizzazione di questa opera, oltre a migliorare complessivamente la fluidità del traffico di attraversamento che interessa questa zona del territorio, consente di adottare soluzioni di sistemazione della viabilità che garantiscono una gestione più sicura del traffico destinato agli insediamenti prospicienti questa sezione della strada statale. La combinazione tra le due rotonde consente di eliminare l'attraversamento stradale per accedere agli insediamenti, riducendo le situazioni di conflitto e migliorando fluidità del traffico e sicurezza stradale. Il miglioramento della situazione di viabilità di questa zona rende più compatibile l'estensione delle destinazioni commerciali previste per l'asse lineare del Sempione anche all'ambito di rigenerazione urbana. La verifica dello studio sul traffico dimostra la compatibilità di tale previsione, rispetto al traffico indotto dal nuovo insediamento, con le caratteristiche di servizio della strada, in funzione delle due rotonde.

5 - VINCOLI E PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE

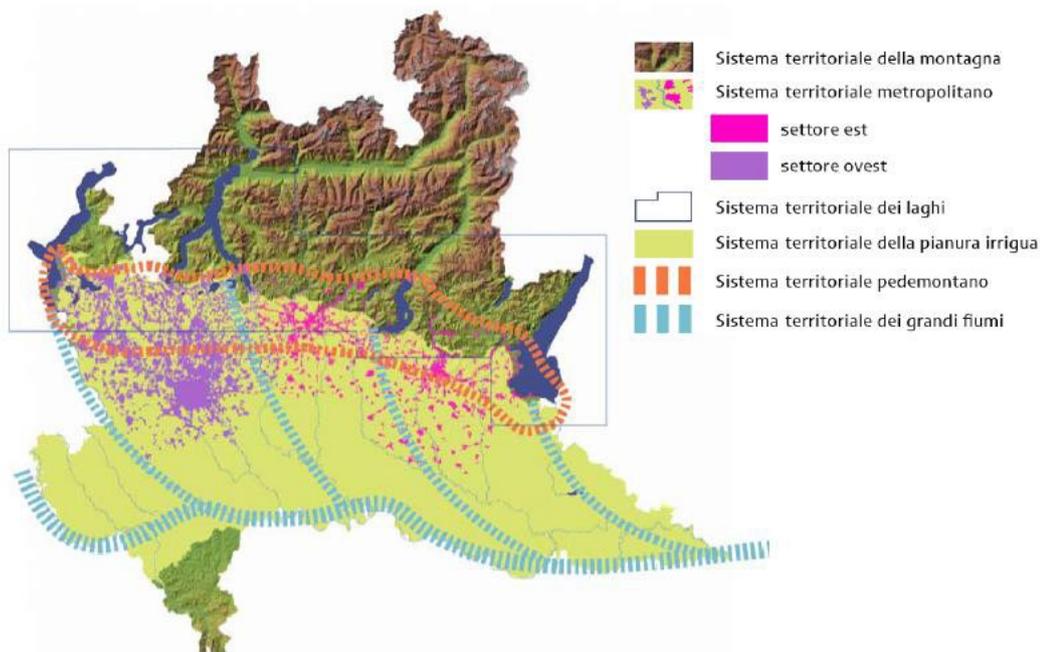
5.1 Il Piano Territoriale Regionale della Lombardia

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali. Il PTR indica i principali obiettivi di sviluppo socio-economico del territorio regionale; individua gli elementi essenziali e le linee orientative dell'assetto territoriale; definisce gli indirizzi per il riassetto del territorio; indica puntuali rimandi agli indirizzi e alla disciplina in materia di paesaggio, cui è dedicata la sezione Piano Paesaggistico; costituisce elemento fondamentale quale quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia; identifica i principali effetti del PTR in termini di obiettivi prioritari di interesse regionale e di individuazione dei Piani Territoriali d'Area Regionali.

I tre principali macro-obiettivi del PTR:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- riequilibrare il territorio lombardo;
- proteggere e valorizzare le risorse della regione sono stati poi declinati in 24 obiettivi strategici.

Il PTR è aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo, ovvero con il Documento Strategico Annuale. L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 64 del 10 luglio 2018 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 30 del 28 luglio 2018), in allegato al Programma regionale di Sviluppo (PRS) della XI legislatura. Con d.g.r. 1882 del 9 luglio 2019 è stato, inoltre, approvato un adeguamento del PTR ai sensi dell'art. 22, c. 1 bis della l.r. n.12 del 2005.



Estratto cartografico dal PTR della Lombardia – Tavola 4: I Sistemi Territoriali del Piano Territoriale Regionale

Il Comune di Vergiate, in cui ricade l'area oggetto di riassetto, è individuato dal PTR come appartenente ai Sistemi Territoriali Metropolitan (area ovest), al Sistema Territoriale Pedemontano e di quello dei laghi.

In quest'area si ha quindi una forte interconnessione tra più Sistemi Territoriali. Ciascuno dei territori presenti nel Sistema Pedemontano appartengono anche ad uno o più degli altri sistemi presenti.

Relativamente agli indirizzi espressi dal Piano per questi Sistemi, si rileva come per l'Uso del suolo si esalta la possibilità di "realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile" (per i Sistemi Pedemontano e Metropolitan) e "porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico" (per il Sistema Territoriale dei Laghi).

Inoltre si sottolinea come in applicazione dell'art. 19 della L.R. 12/2005, il PTR assuma la natura e gli effetti di piano territoriale paesaggistico, in linea con la "Convenzione Europea del paesaggio" e con il D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente dal 2001, perfezionandone e adeguandone i contenuti descrittivi e normativi e confermando l'impianto generale e le finalità di tutela. Sezione specifica e fondamentale del PTR è, quindi, il Piano Paesaggistico Regionale, che mantiene una sua unitarietà e specificità.

5.2 Il Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia è stato approvato con D.G.R. del 6 marzo 2001, n. VII/197 ed ha duplice funzione di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio lombardo, costituito dall'insieme di atti a specifica valenza paesistica e di strumento di disciplina paesistica del territorio.

Il Piano Paesaggistico Regionale è divenuto sezione specifica del PTR mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità. Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali. Il Piano stabilisce gli ambiti geografici e le unità tipologiche di paesaggio del territorio. Gli ambiti geografici sono definiti come territori organici, di riconosciuta identità geografica, che si distinguono sia per le componenti morfologiche, sia per le nozioni storico-culturali; si delimitano attraverso un esame più minuto del territorio, delle sue forme, della sua struttura e delle sue relazioni ed anche attraverso la percezione che ne hanno i suoi abitanti o attraverso la costruzione figurativa e letteraria. Le unità tipologiche di paesaggio sono invece dotate di unità percettiva, fondata sulla ripetitività dei motivi e su un'organicità ed un'unità dei contenuti. Tuttavia queste condizioni si verificano solo in parte e più spesso si ritrovano modulazioni di paesaggio, cioè variazioni dovute al mutare delle situazioni naturali e antropiche. Si tratta soprattutto di variazioni di "stile", ovvero il prodotto visibile della combinazione di fattori naturali e di elementi storico-culturali.

Dalle indicazioni contenute nel PTPR della Lombardia si evince che il territorio comunale di Malgesso ricade all'interno dell'ambito geografico delle "Colline del Varesotto" e nell'unità tipologica di paesaggio "degli anfiteatri e delle colline moreniche", in Fascia Collinare.

Le misure d'indirizzo e le prescrizioni di tutela paesaggistica sono state sviluppate considerando le priorità e gli obiettivi inclusi nel Piano Territoriale Regionale, al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti ed i sistemi di maggiore rilevanza regionale ed introducendo però nuovi temi a maggiore complessità, quali l'individuazione delle aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico e la proposizione di specifici indirizzi per gli interventi di riqualificazione, recupero e contenimento del degrado.

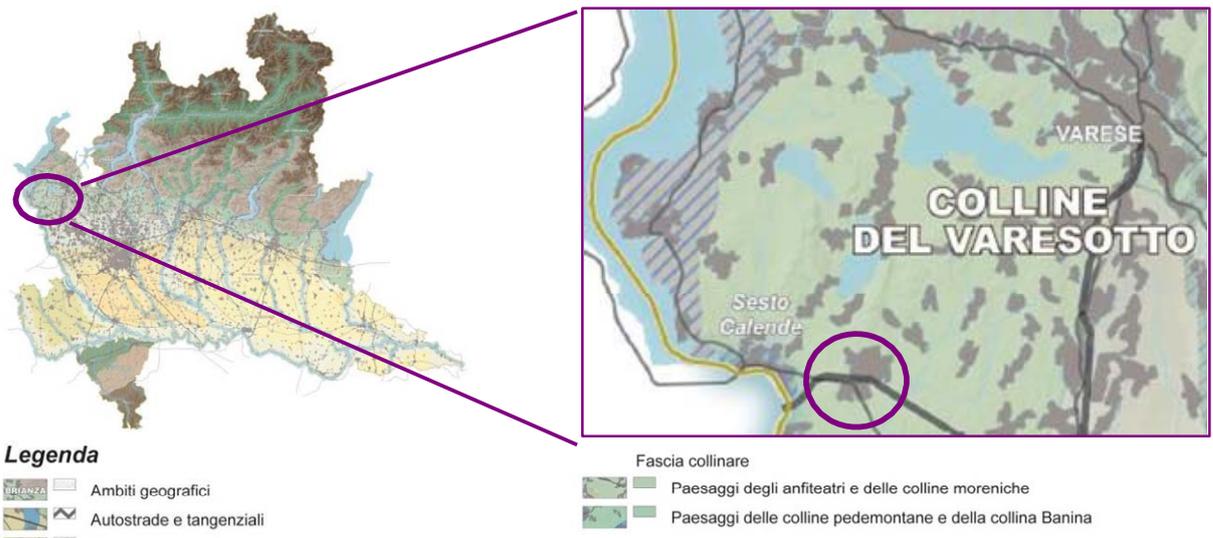


Figura 6. Estratto cartografico del PPR della Regione Lombardia – Tavola A: Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

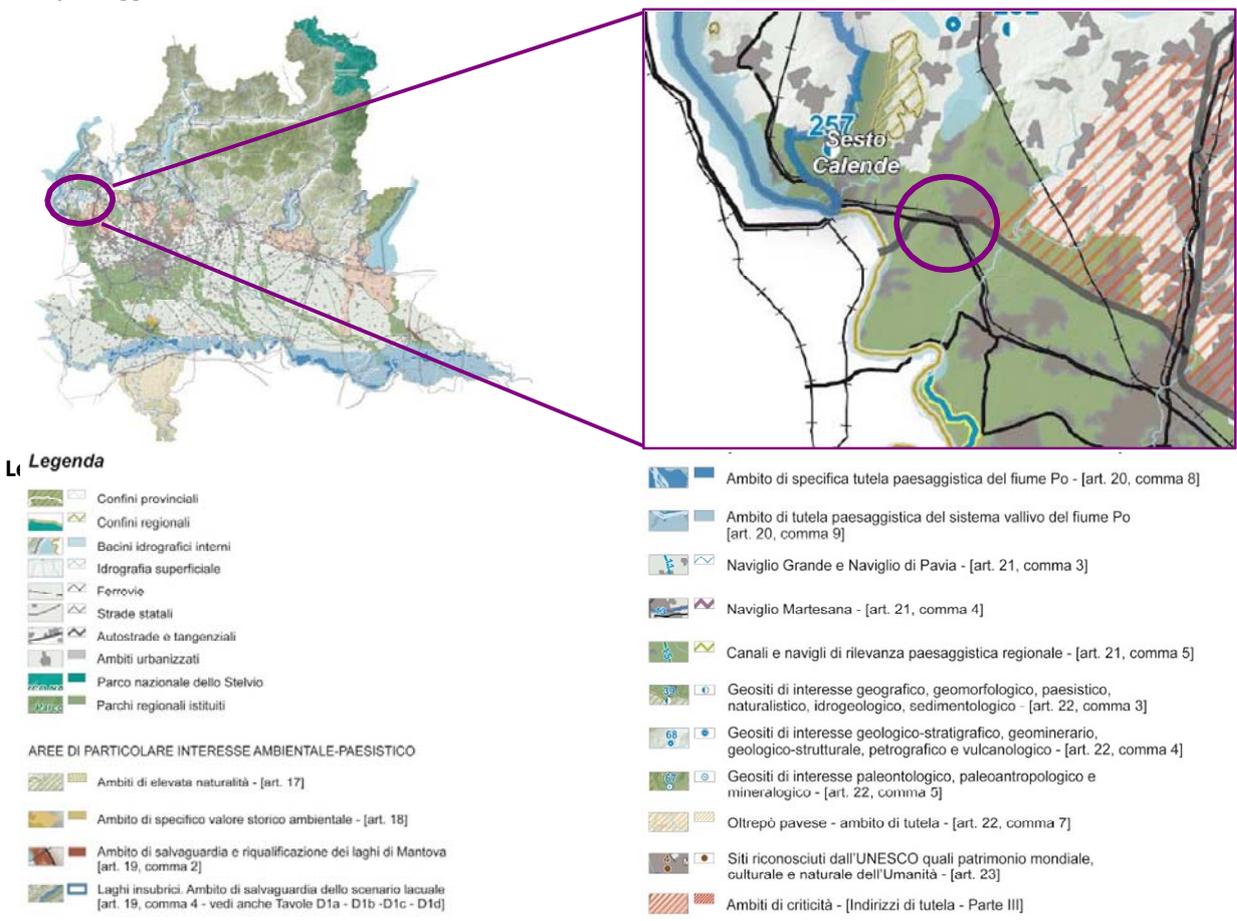


Figura 7. Estratto cartografico del PPR della Regione Lombardia – Tavola D: Carta di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

L'ambito geografico delle Colline del Varesotto

Il termine "Varesotto" designa la porzione della Provincia di Varese più connotata nei suoi caratteri paesistici. Il Varesotto detiene a livello regionale il primato della maggior superficie boschiva e sembra quasi respingere al suo margine meridionale la pressante richiesta di nuovi spazi industriali e commerciali.

Morfologicamente articolato, il sistema delle valli e delle convalle isola le maggiori emergenze montuose e movimentata i quadri percettivi. Questa separazione di spazi contribuisce a formare unità territoriali ben riconoscibili, tra cui anche la sub-area che comprende le colline e i bacini morenici a sud-ovest di Varese.

Gli indirizzi individuati per l'ambito geografico in questione al fine della valorizzazione del paesaggio locale sono:

- il contenimento degli ambiti di espansione urbana;
- il recupero dei molti piccoli centri storici di pregio;
- la conservazione di un'agricoltura dimensionata sulla piccola proprietà;
- il governo delle aree boschive;
- un possibile rilancio delle strutture turistiche obsolete anche in funzione di poli o itinerari culturali.

La fascia collinare

La fascia collinare è costituita dalle colline che si elevano subito sopra l'alta pianura e dalle ondulazioni moreniche. Esse hanno anzitutto un elevato grado di visibilità e sono formate da rocce carbonatiche; inoltre rappresentano morfologicamente il primo gradino della sezione montagnosa della Lombardia. Sono dominate dalla piccola proprietà e dalla proprietà cittadina organizzata in poderi un tempo condotti a mezzadria. Anche l'industria si è inserita qui, occupando ogni spazio, intorno ai centri abitati e portando con sé tutti gli elementi che caratterizzano il paesaggio metropolitano. L'attività estrattiva ha contribuito a modificare il paesaggio, sfruttando le formazioni calcaree di questi primi rialzi prealpini.

All'interno di tale unità tipologica sono distinguibili due sottounità, in particolare l'area di interesse ricade all'interno del paesaggio delle colline e degli anfiteatri morenici.

Nel contesto del paesaggio collinare, la morfologia morenica ha una precisa individualità di forma e struttura. Si tratta di ampi spazi a livello macroterritoriale che occupano i bacini inferiori dei principali laghi. Questo ambito territoriale è caratterizzato da elevazioni costanti, con suoli in genere ghiaiosi e si ha una stretta connessione tra la vegetazione naturale e la presenza antropica.

Il territorio su cui poggia questa unità possiede un suo intrinseco pregio ambientale ed estetico, pur avendo subito importanti fasi di sfruttamento antropico.

Sono inoltre presenti spazi agrari ed aree coltivate nelle depressioni più ricche di suoli fertili ed in alcuni casi alla coltivazione e anche l'alberatura ornamentale ha assunto un significato di identificazione topologica.

L'appoderamento è quindi frazionato, così come frazionata è la composizione del paesaggio agrario. I fabbricati, nei casi più rappresentativi, formano nuclei di piccola dimensione ma di forte connotazione ambientale.

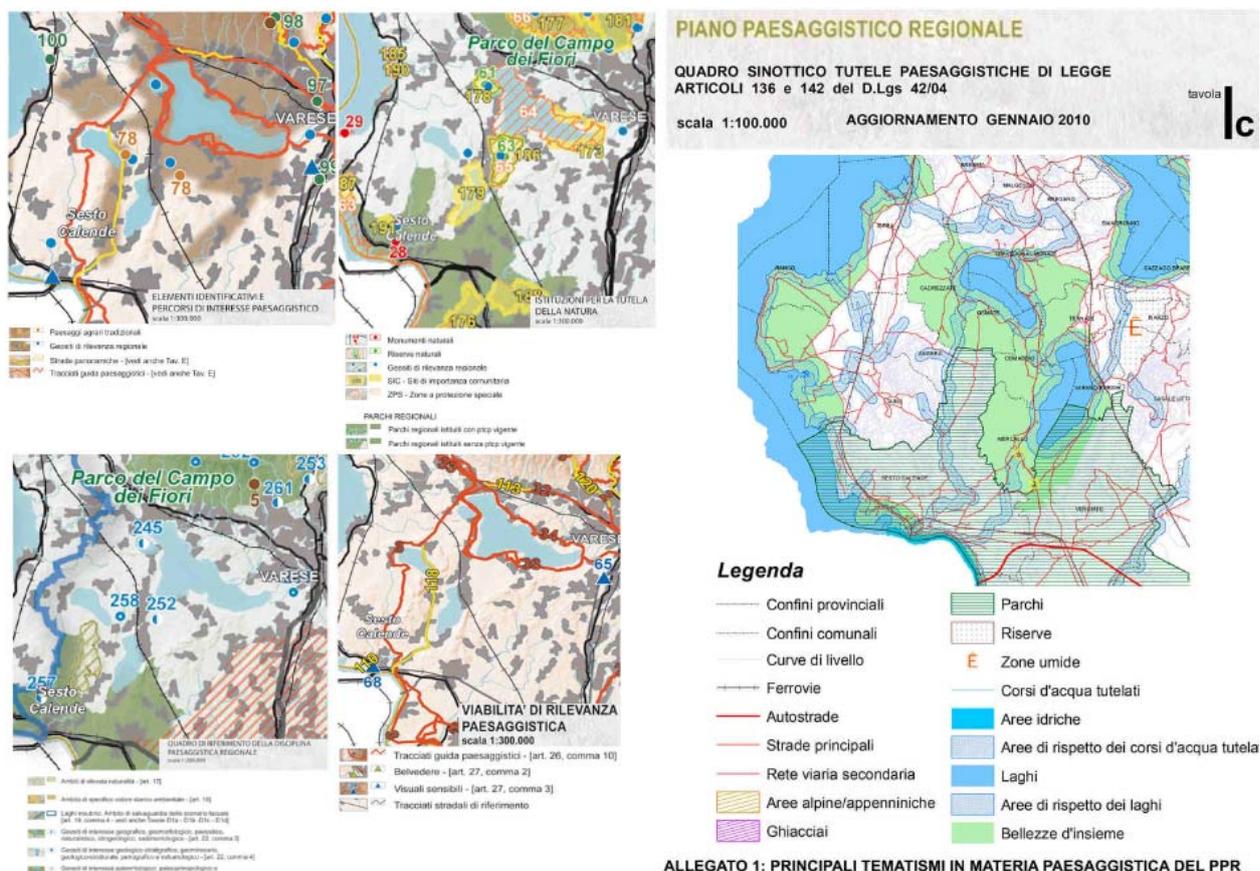
Gli indirizzi di tutela di queste aree mirano alla tutela del paesaggio stesso, alla tutela del paesaggio agrario ed ogni intervento che può modificare la forma delle colline va escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. I laghi morenici vanno integralmente salvaguardati con ampie fasce di rispetto escluse dall'edificazione o da forme incongrue di valorizzazione turistica anche stagionale, massime laddove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti.

I paesaggi agrari di collina devono poi essere salvaguardati, poiché con l'urbanizzazione si ha la tendenza a occupare i residui spazi agricoli, controllando e indirizzando le scelte di espansione per grandi (aree industriali e commerciali) e piccole (zone residenziali a bassa densità) destinazioni.

Più che dalle dimore isolate, il paesaggio collinare è contraddistinto dall'aggregazione in nuclei, anche modestissimi, ma densamente distribuiti e gli interventi edilizi di restauro e manutenzione in tali contesti devono ispirarsi al più rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali.

Identificazione delle peculiarità ambientali nell'area di interesse

Per quanto riguarda il quadro territoriale di riferimento della disciplina paesaggistica regionale, i principali tematismi che interessano l'area d'intervento sono riassunti negli estratti di seguito riportati.

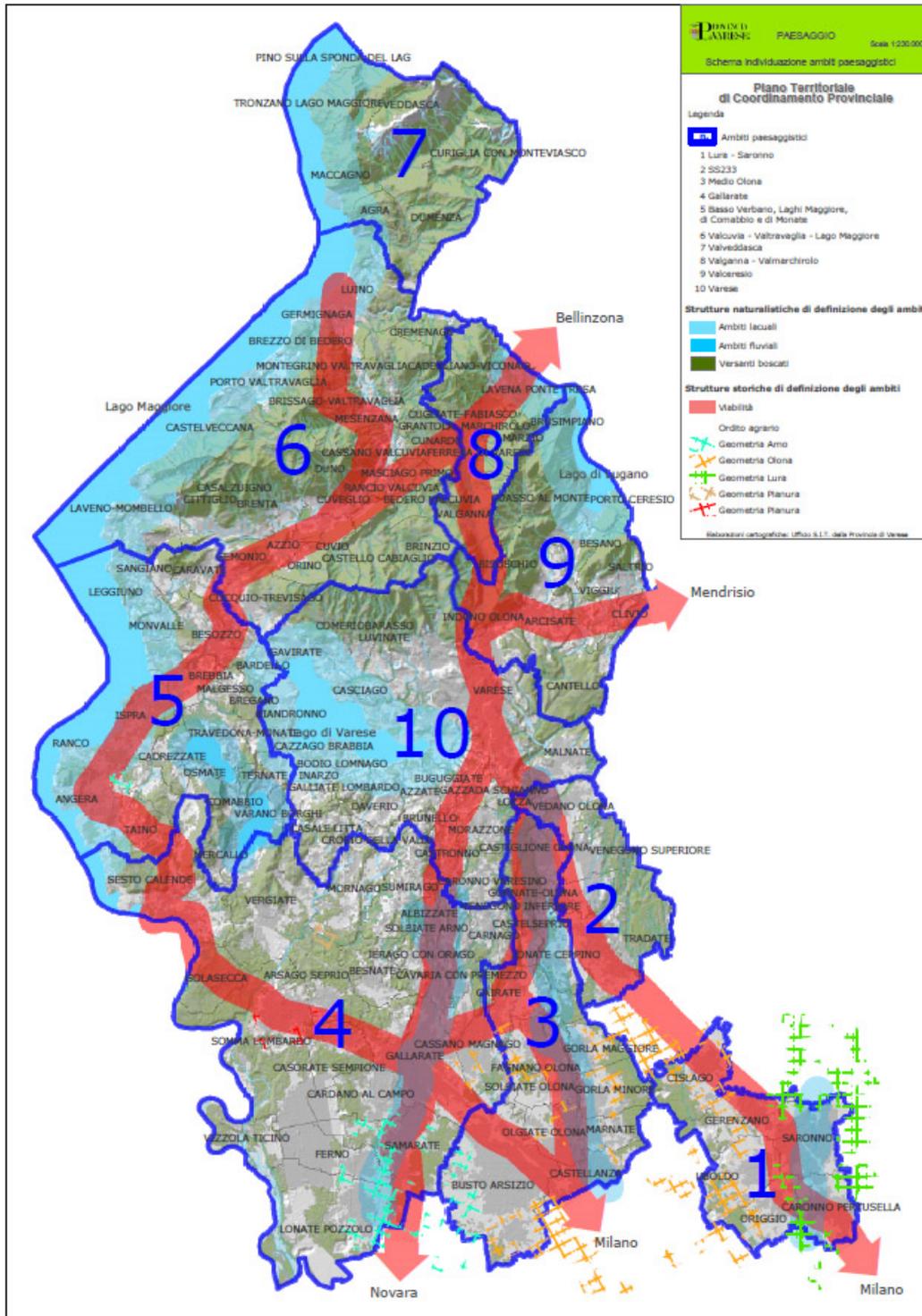


ALLEGATO 1: PRINCIPALI TEMATISMI IN MATERIA PAESAGGISTICA DEL PPR

L'elemento di maggiore interesse è certamente rappresentato dal lago e dalle sue rive e dalle bellezze d'insieme circostanti tutelate come ambito specifico di interesse paesaggistico da specifico decreto ministeriale. Il secondo aspetto che riveste una valenza anche di carattere ecologico-ambientale è rappresentato dal riconoscimento del lago di Comabbio quale habitat di tutela delle specie faunistiche e come tale rientra tra le aree di rete natura 2000 assoggettate a specifici indirizzi e prescrizioni di tutela derivanti dalle direttive europee e resi operativi dal Piano di Gestione del SIC. Il territorio comunale di Vergiate rientra nelle aree protette regionali quale Parco Regionale del Ticino e come tale l'interno territorio comunale rientra tra i regimi di tutela del paesaggio stabiliti ai sensi del comma f) dell'art. 142 del D.M. 42/2004.

5.3 La componente paesaggistica del PTC della Provincia di Varese

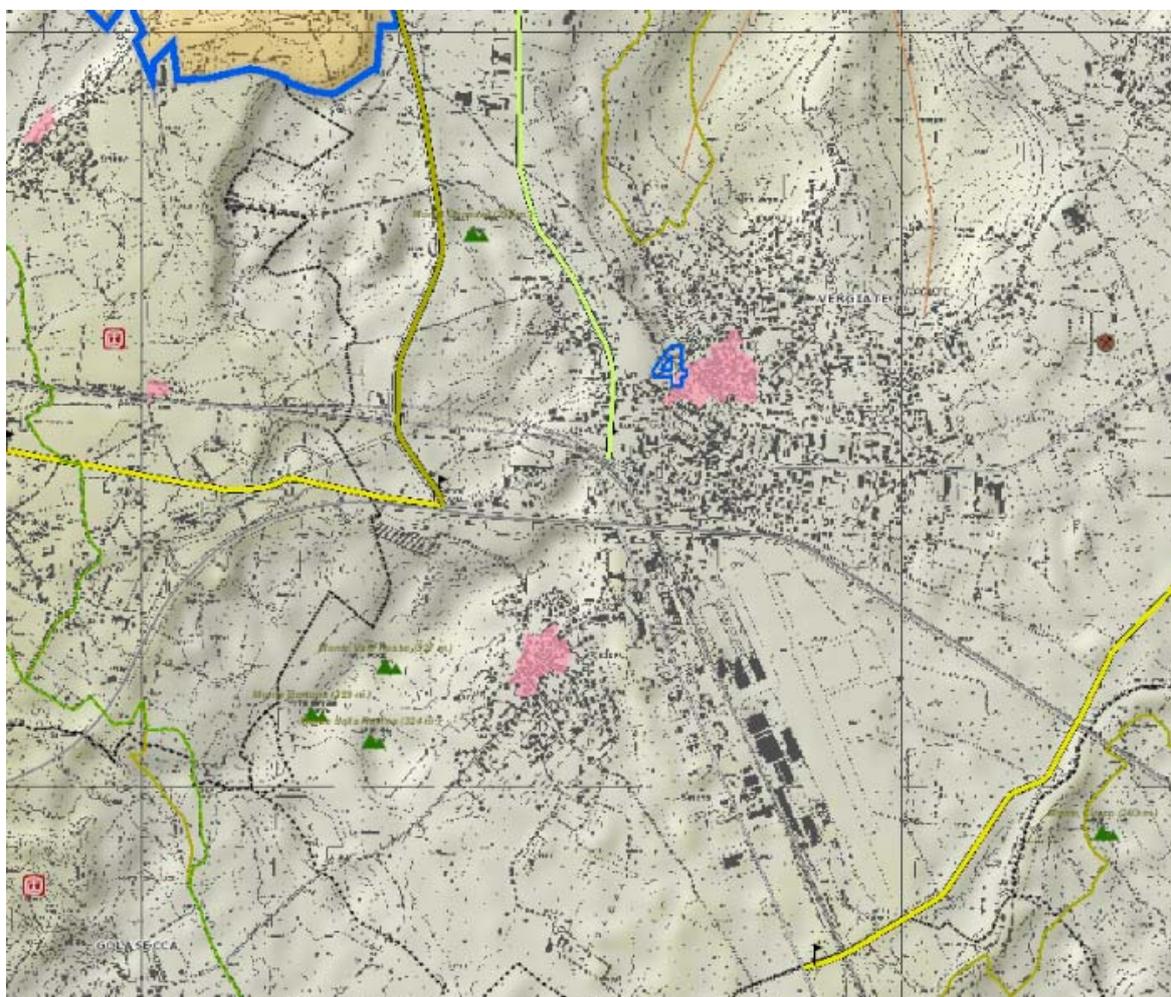
Per quanto riguarda la componente paesaggistica del PTC della Provincia di Varese il territorio del Comune di Vergiate è individuato nell'ambito paesaggistico n. 4 denominato "Gallarate" seppure a confine, in quanto parte del territorio interessa il lago di Comabbio, con l'Ambito 4 "Basso Verbano, Laghi: Maggiore, di Comabbio e di Monate".



Le norme del PTCP dettano gli indirizzi da seguire all'interno degli ambiti paesaggistici di riferimento, in relazione agli specifici temi di interesse relativi alla tutela del paesaggio e della rete ecologica.

Gli indirizzi generali specifici per l'ambito sono elencati nelle Norme di Attuazione, all'articolo n 63, che per quanto riguarda gli aspetti di tutela del paesaggio rispetto al tema insediativo, inerente l'oggetto della Varinate, stabilisce i seguenti indirizzi:

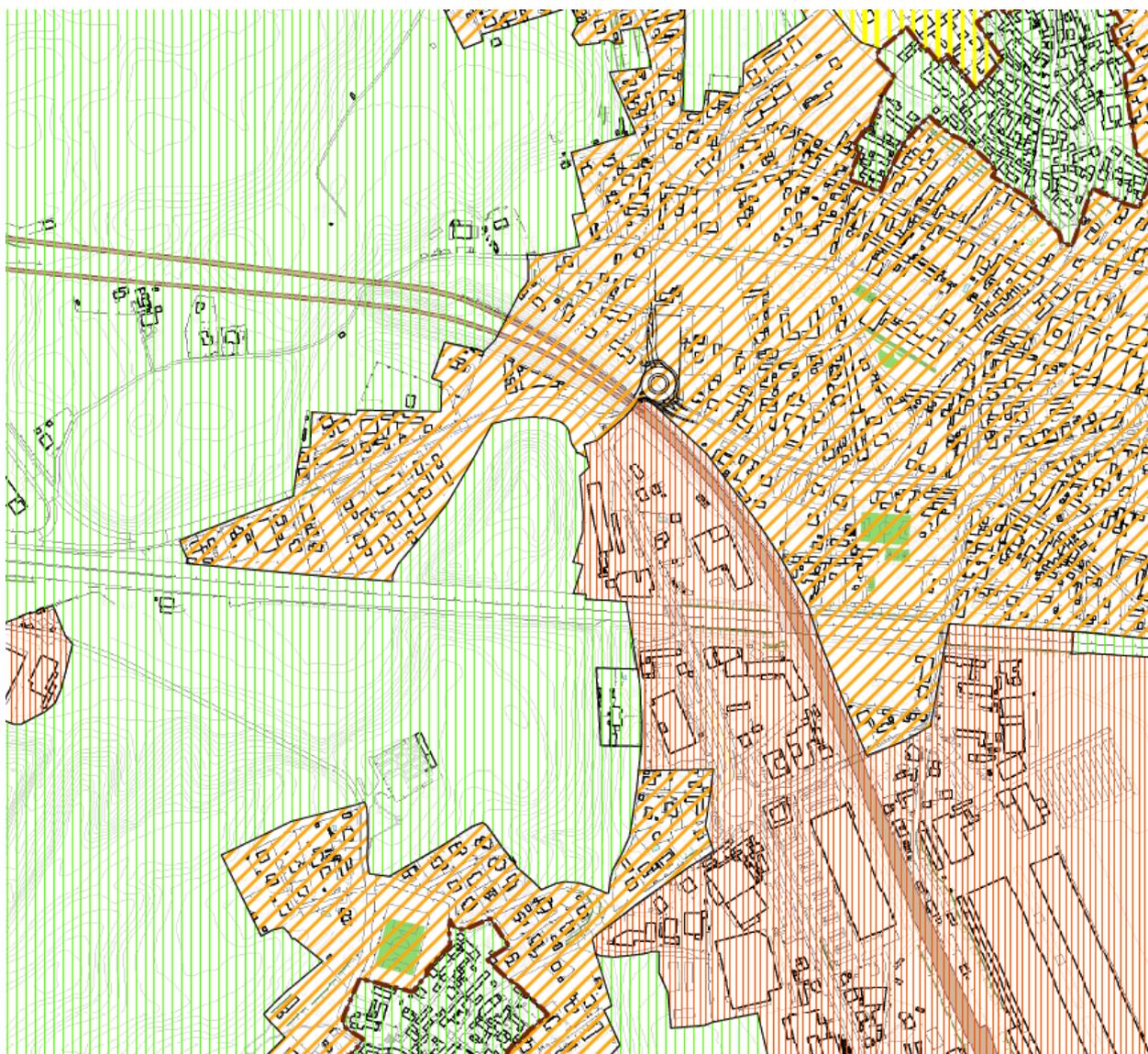
Naturalità	Difendere e conservare le condizioni di naturalità delle sponde dei laghi, degli affluenti, della qualità biochimica delle acque, nonché della flora e la fauna
	Tutelare i corridoi verdi di connessione con le fasce moreniche e montane sovrastanti
Insedimento	Valutare i nuovi interventi nell'ottica di evitare la banalizzazione del paesaggio. Prevedere una sistemazione del verde e degli spazi pubblici, evitare la scomparsa dei nuclei e dei centri storici all'interno dei nuovi agglomerati delle urbanizzazioni recenti, frenare l'estrema parcellizzazione del territorio ed il consumo di suolo.
Infrastrutture di mobilità di interesse paesaggistico	Individuare tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico Tutelare i coni visuali
	Promuovere politiche di valorizzazione dei sentieri, delle piste ciclabili e dei percorsi ippici, specialmente se di rilevanza paesaggistica



Estratto cartografico dal PTCP di Varese – Tavola PAE 1a,

Le indicazioni sulla tutela paesaggistica sono recepite dal PGT che riconosce una particolare attenzione agli interventi di trasformazione del paesaggio che possono interessare il contesto urbano, rispetto agli elementi di sensibilità paesaggistica del contesto stabilendo specifiche prescrizioni di tutela nella disciplina normativa dei diversi ambiti. L'elaborato PR PCC 1 a "Classi di sensibilità paesaggistica" riconosce alle aree tessute delle aree produttive relative al sistema lineare che si è sviluppato lungo il Sempione una classe di sensibilità molto bassa, in relazione alle caratteristiche insediative ed alla banalizzazione del territorio determinata da edifici di scarso valore che determinano un continuum urbanizzato privo di qualità formali.

Il Piano riconosce per contro una classi di sensibilità paesaggistica alta alla collina retrostante, sia per effetto del rilievo, che della significativa presenza del bosco, anche se l'area risulta oggi isolata rispetto al contesto territoriale complessivo per effetto delle infrastrutture di mobilità e del sistema insediativo che ha frammentato ed interrotto il sistema delle aree naturali.

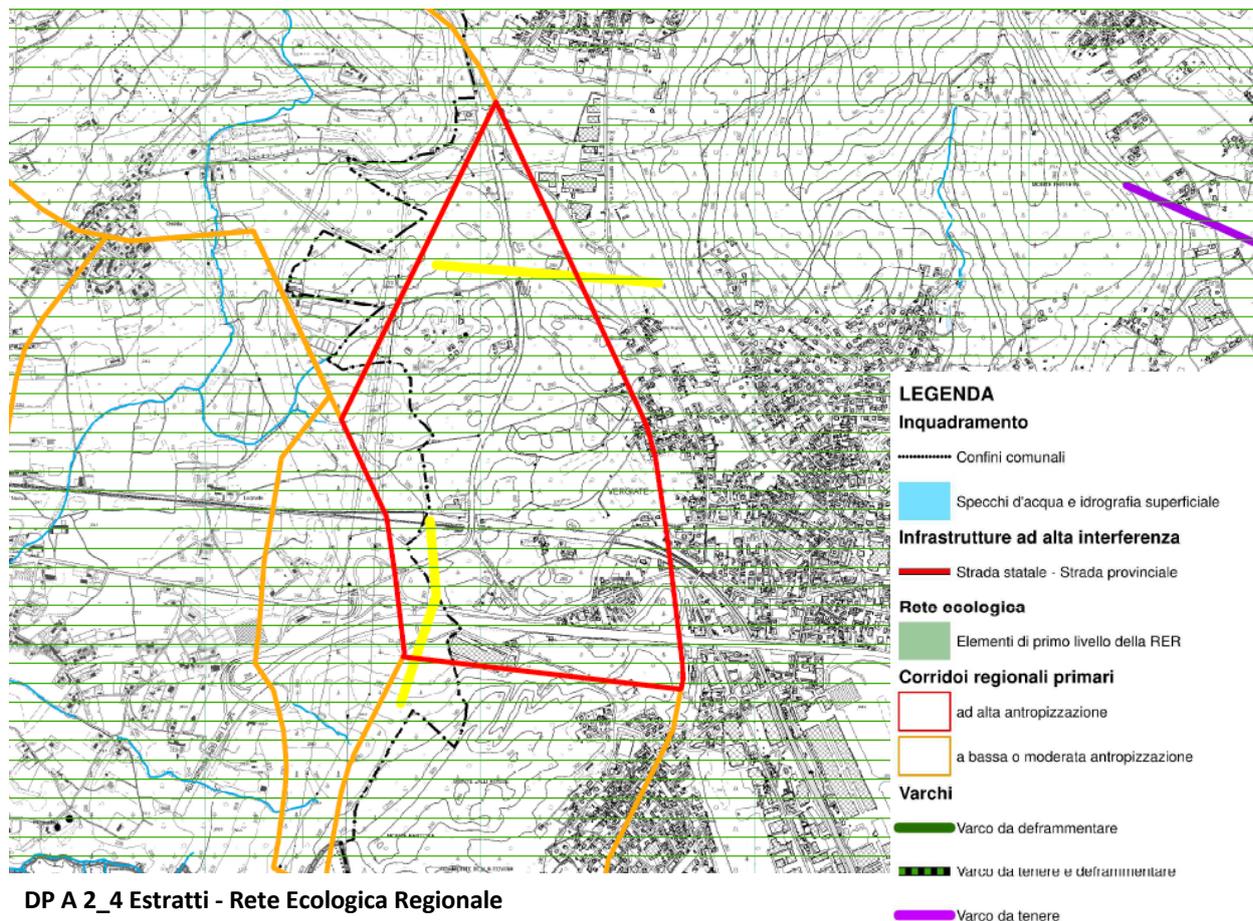


Estratto cartografico PR PCC 1 a "Classi di sensibilità paesaggistica"

5.4 La rete ecologica regionale RER

La Rete Ecologica Regionale (RER) è riconosciuta quale infrastruttura prioritaria del PTR, costituisce uno strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

L'intero territorio comunale è riconosciuto quale elemento di primo livello della RER, e rientra nel settore 10 – Basso Verbano, caratterizzata dai laghi e dalle numerose aree umide, riconosciuto quale importante settore di connessione tra la pianura padana, ed in particolare il Parco Lombardo della Valle del Ticino e la fascia collinare del Varesotto.



All'interno del territorio comunale di Vergiate sono individuati diversi varchi da conservare, e l'area del rilievo confinante con l'insediamento interessato dall'intervento di rigenerazione rientra nella fascia dei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione. Le prescrizioni definite nella specifica scheda della RER per il settore 10, ed in particolare le indicazioni per l'attuazione della rete ecologica regionale, non prevedono specifiche prescrizioni che abbiano valenza diretta sulle aree oggetto della presente Variante, anche se il corridoio ecologico da tutelare confina con tali aree.

natura della matrice in cui si inseriscono, che svolgono il ruolo di aree di passaggio e connessione e sono in grado di ridurre la frammentazione e aumentare il grado di connettività tra le patches;

- *fascia tampone*: aree di transizione o ecotonali a protezione da influenze esterne delle *core areas* e dei corridoi, utili ad aumentare la capacità portante, la resistenza e la resilienza dell'ecosistema;
- *stepping stones*: unità minori che, per la loro posizione strategica, rappresentano habitat funzionali lungo linee ideali di spostamento di specie all'interno di una matrice ostile.

Le aree interessate dalla Variante non risultano individuate tra gli elementi della Rete Ecologica Provinciale.

La Rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino

Con Delibera di Giunta Provinciale del 5 marzo 2013, la Provincia di Varese ha approvato inoltre i confini dello schema di **rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino** individuati nell'ambito del progetto "Rete Biodiversità" per il collegamento dei 17 siti Natura 2000 e delle aree naturali comprese tra il Parco Campo dei Fiori e il Parco Lombardo della Valle del Ticino e il documento "Rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino. Criteri per l'applicazione della procedura di esclusione dalla valutazione di incidenza e della procedura di valutazione di incidenza semplificata per interventi di limitata entità interessanti la rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino".

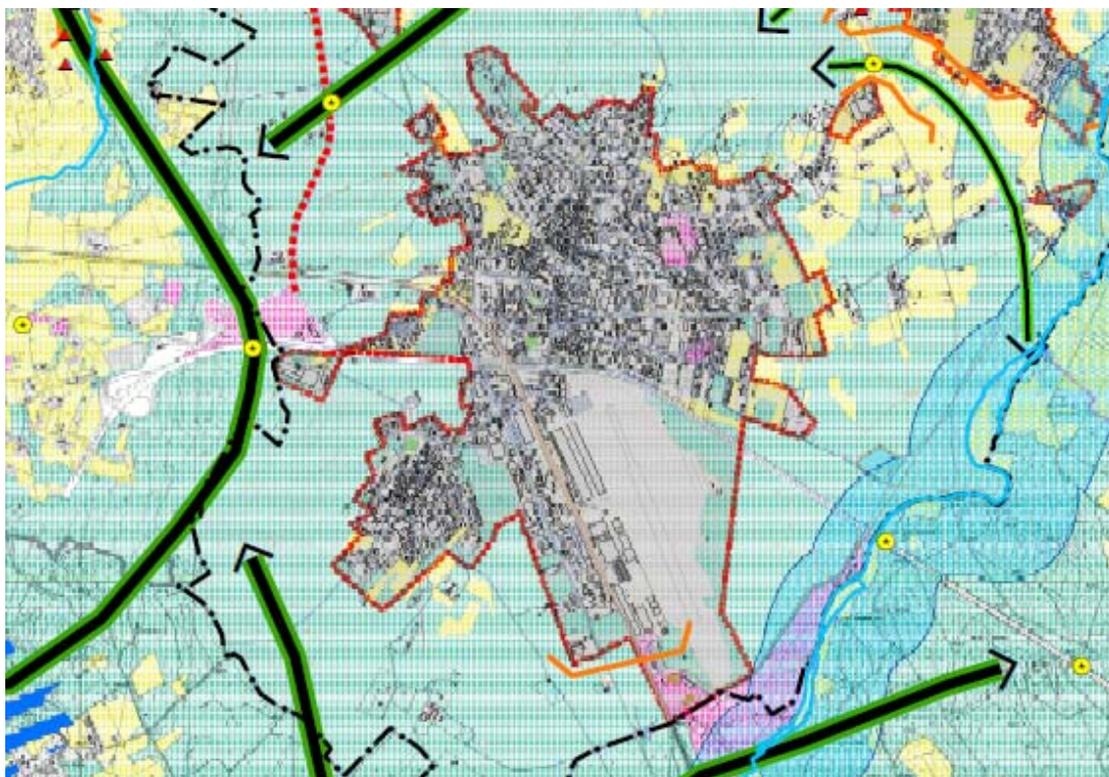
Lo schema di rete ecologica individua i seguenti elementi:

- areali di connessione, elementi fondamentali per la creazione di una rete ecologica (corpi idrici, boschi, siepi, filari, prati, aree agricole...) e in particolare per consentire la diffusione spaziale di specie animali e vegetali e quindi lo scambio genetico tra popolazioni in contesti altamente frammentati;
- varchi, coincidenti con situazioni di particolare criticità in cui la permeabilità ecologica viene minacciata o compromessa; questi sono pertanto identificabili con le principali strozzature della rete dovute alla presenza di elementi antropici e richiedono attenzioni mirate per il mantenimento e/o il ripristino della permeabilità ecologica.



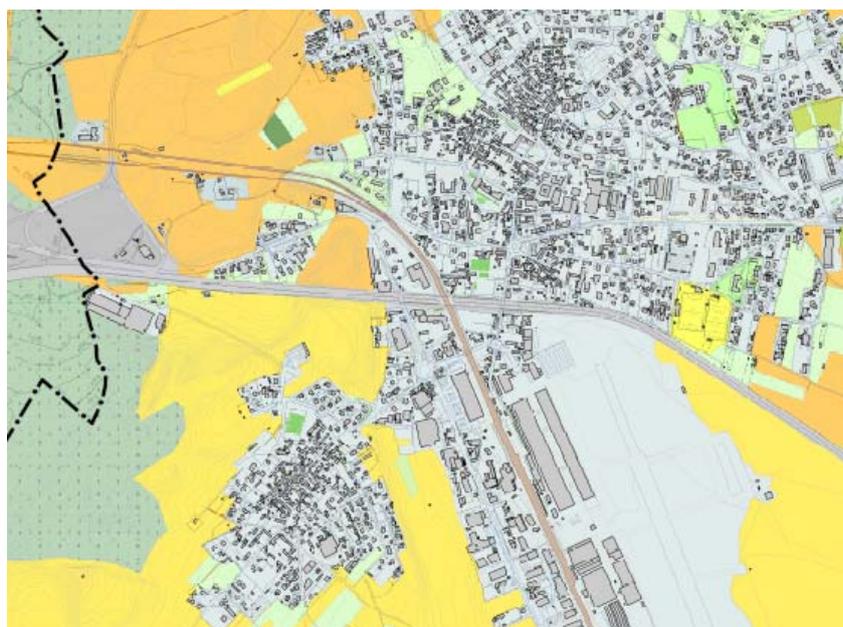
Il Comune di Vergiate è interessato dalla Rete Ecologica Campo dei Fiori – Ticino, che prevede la realizzazione di un sistema di connessioni che consentono di garantire la mobilità della fauna tra le aree di tutela del sistema delle aree naturali protette nel territorio provinciale, conservando le potenzialità di interscambio tra queste aree considerate quali sorgenti primarie della biodiversità. L'area interessata dall'intervento è però esterna alle aree di tutela individuate dalla Rete Ecologica

Anche il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino ha sviluppato il tema della rete ecologica, proponendo una serie di tutele rispetto agli areali di connessione ed ai varchi da conservare tra gli insediamenti simile alle indicazioni del PTC della Provincia di Varese.



Elaborato del PGT DP A 3 a Estratto PTC Parco Lombardo della Valle del Ticino Rete ecologica;

Come si può vedere nel dettaglio della cartografica l'area dell'ambito AR 5 è esterna alla rete ecologica individuata dal PTC del Parco.

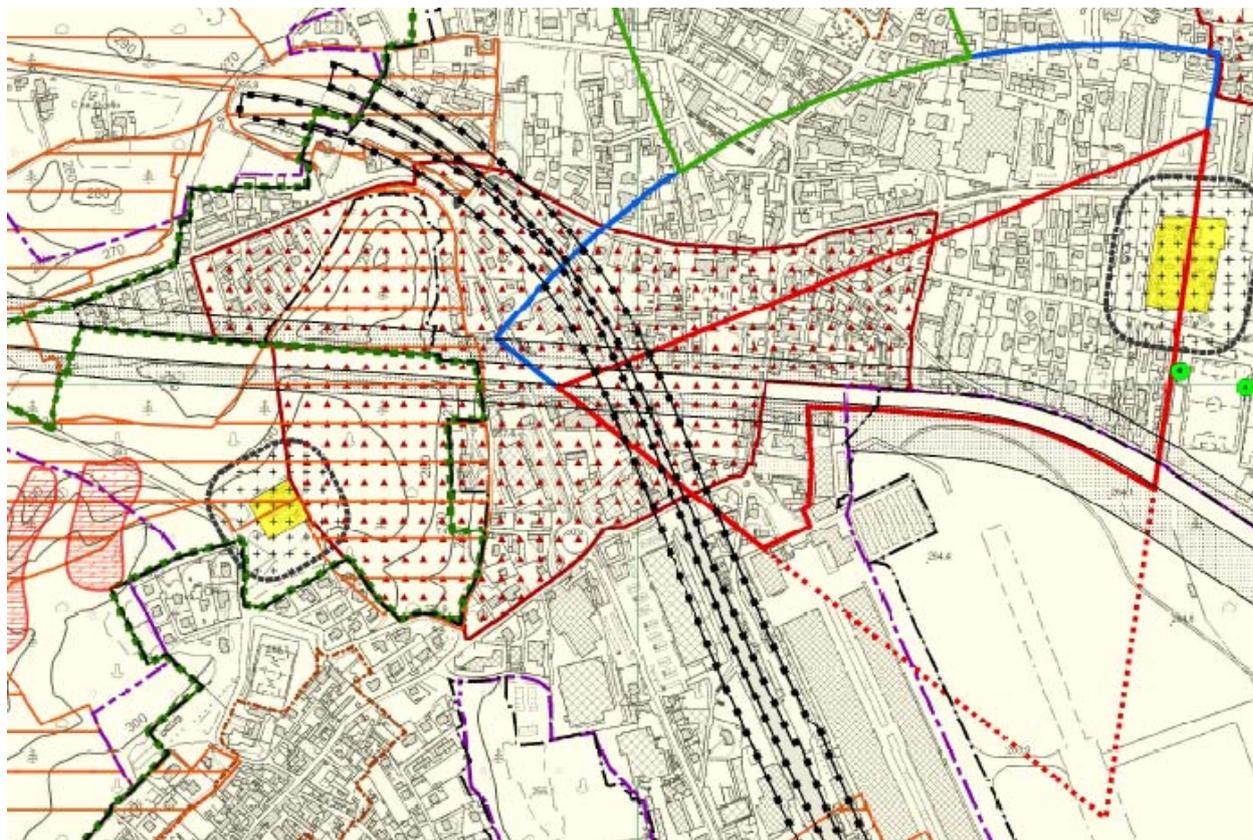


Mentre a livello di ecosistema il rilievo boschivo che confina con l'area è classificato come boschi cedui misti degradati.

5.6 Vincoli

Nel territorio del comune di Vergiate gli elementi riconosciuti quali bene di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, (ex legge Galasso) riguardano la fascia di tutela dalla riva del lago, le aree coperte da boschi e foreste, come meglio individuati dal PIF stralcio del Piano d'Indirizzo Forestale (PIF) del Parco del Ticino, redatto contestualmente al PGT e la fascia di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico principale.

L'elaborato cartografico DP A 4.1 "Carta dei vincoli territoriali" individua le prescrizioni relative ai vincoli territoriali ed amministrativi che gravano sulle aree del territorio di Vergiate.



Estratto del PGT DP A 4 a Carta dei vincoli territoriali

Le aree interessate dalla Variante ricadono nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato e nella Zona di Iniziativa Comunale del PTC del Parco del Ticino.

Sono prevalentemente interessate da vincoli di natura paesaggistica istituiti ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 ed in particolare:

- b) territori coperti dai boschi
- f) parchi e riserve nazionali o regionali

6 – IL PTC DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL TICINO

6.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino

Il Comune di Vergiate è uno dei 47 comuni, ricadenti in tre diverse Province (Varese, Milano, Pavia), facenti parte del Parco Lombardo della Valle del Ticino, istituito ai sensi della Legge Regionale 9 gennaio 1974, n. 2.

Il territorio ascritto a Parco Regionale si estende fino a ricoprire gli interi ambiti di competenza dei comuni, mentre la fascia contigua al Fiume Ticino e di maggiore pregio naturalistico è stata classificata con L.R. 31/2002 come Parco Naturale.

L'assetto del territorio del Parco Regionale lombardo è definito dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), approvato con D.G.R. del 2 agosto 2001, n. 7/5983, il quale riporta gli obiettivi generali e di settore dell'attività amministrativa, al fine di tutelare e valorizzare le caratteristiche ambientali, naturalistiche, agricole e storiche del Parco.

Il PTC tutela la diversità biologica e i patrimoni genetici esistenti, le acque sia il loro regime sia la qualità, il suolo, i boschi e le foreste, il patrimonio faunistico, l'agricoltura per il suo ruolo multifunzionale e per l'attività imprenditoriale, le emergenze archeologiche, la qualità dell'aria, la cultura e le tradizioni popolari locali, l'ambiente naturale e il paesaggio nelle accezioni più ampie.

Entro i confini del Parco si identificano tre ambiti paesaggistici, a loro volta suddivisi in zone:

- l'ambito posto nelle immediate adiacenze del Fiume Ticino che comprende le zone naturalistiche perifluviali (zone del Fiume Ticino, A, B1, B2, B3);
- l'ambito identificato dalla linea del terrazzo principale del Fiume Ticino, dalla valle fluviale del Torrente Terdoppio, dal complesso di colline moreniche sub lacuali, di protezione delle zone naturalistiche perifluviali (zone C1 e C2);
- l'ambito dove prevalgono le attività di conduzione agricola e forestale dei fondi (zone G1 e G2).

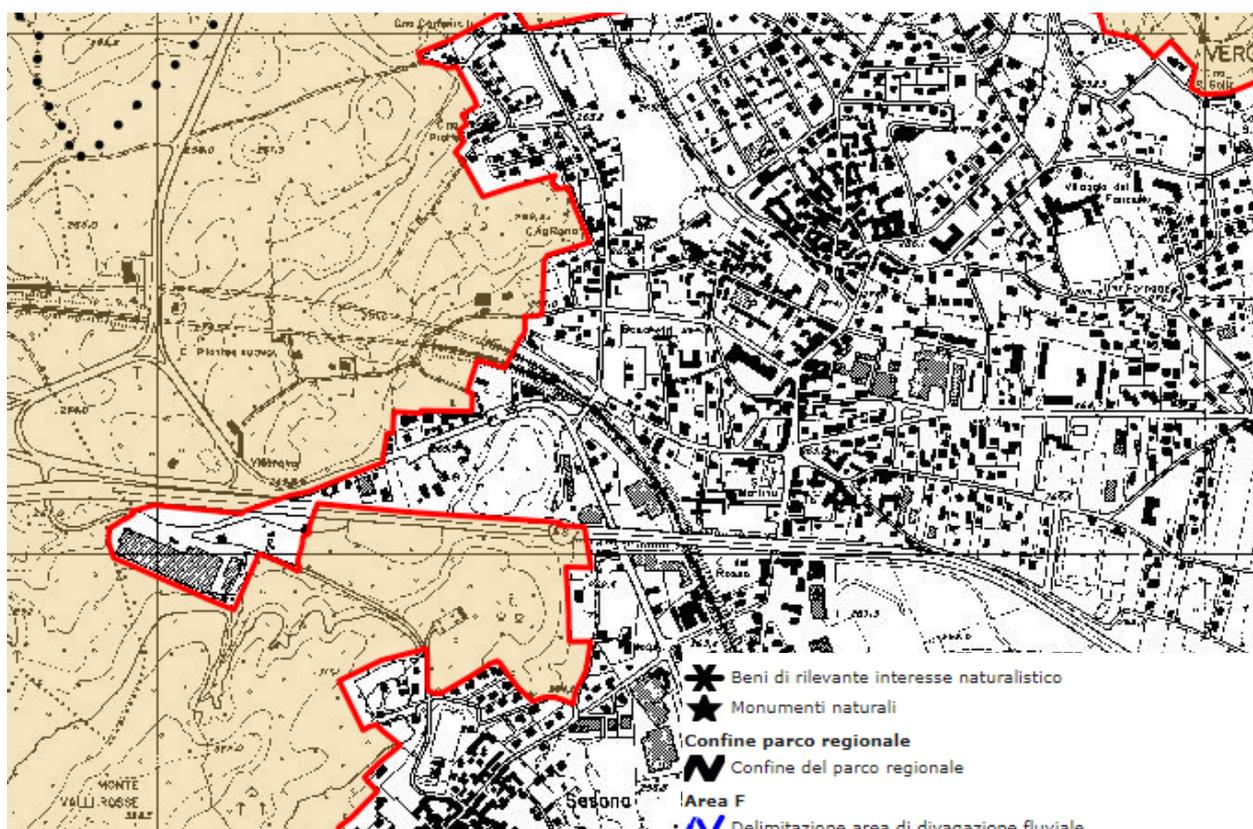
Tra le aree che vengono ulteriormente individuate sul territorio a Parco, il PTC delimita le zone di Iniziativa Comunale Orientata (IC), comprendenti gli aggregati urbani dei singoli comuni, sulle quali si applicano gli strumenti di pianificazione comunale.

Il Piano definisce per ciascun ambito e per ogni zona gli indirizzi di tutela e i vincoli finalizzati alla salvaguardia della biodiversità e delle emergenze storico-culturali dell'area ascritta a Parco regionale.

Le zone A, B1, B2, B3 e C1 costituiscono l'area classificata come Parco Naturale, sulla quale vigono le norme di maggior tutela rispetto alle altre porzioni territoriali del Parco Ticino, disciplinate dal Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.C.R. 919/2003.

L'area di intervento ricade all'interno della zona IC (Iniziativa Comunale Orientata) che include l'abitato di Vergiate e confina con area di azzonamento del PTC corrispondente a "C2: agricole e forestali a prevalente.

La proposta in variante al PGT riguarda il consumo di una porzione di bosco, in relazione alla modifica del perimetro dell'ambito AR2. Tale area boscata ricade nel perimetro IC così come la restante porzione d'ambito.



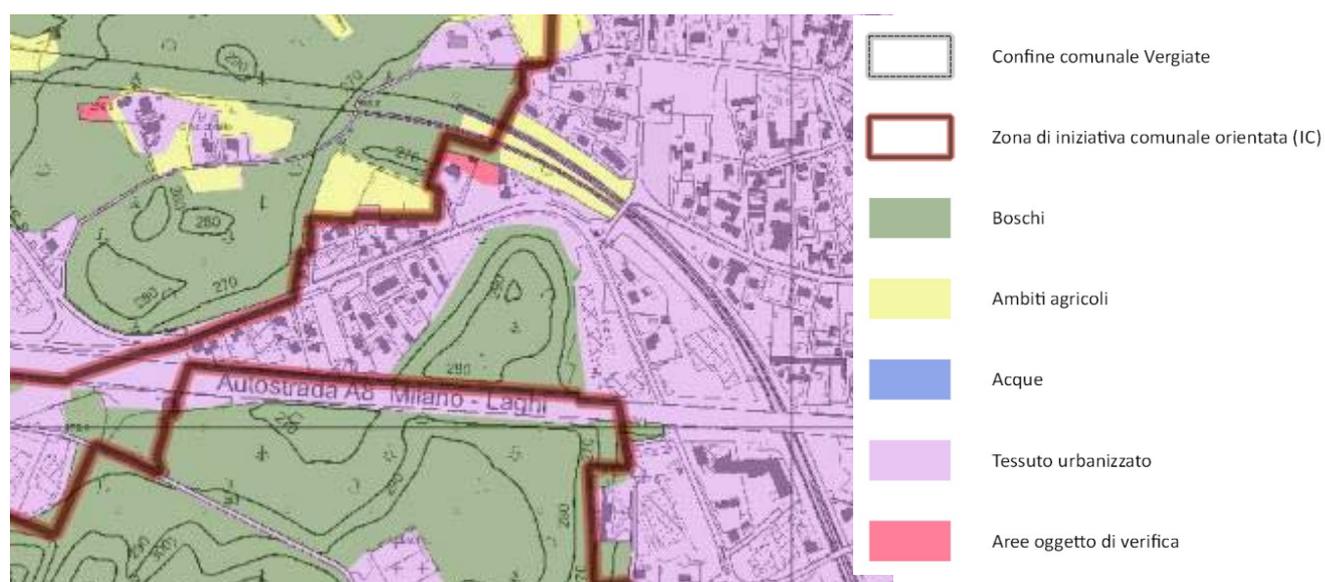
- * Beni di rilevante interesse naturalistico
- ★ Monumenti naturali
- Confine parco regionale
- ▬ Confine del parco regionale
- Area F
- ▬ Delimitazione area di divagazione fluviale
- Sedime Malpensa
- ▬ Perimetro aeroportuale della Malpensa
- Aree degradate da recuperare
- ▬ R: degradate da recuperare
- Aree di promozione economica e sociale
- ▬ D1: già utilizzate a scopo socio-ricreativo
- ▬ D2: già utilizzate a scopo turistico-sportivo
- Zone IC (agg. 2019)
- ▬ Zone di iniziativa comunale orientata
- Perimetro del Parco Naturale
- ▬ Approvato con Lr. 12 dic 2002, n. 31
- Zone naturalistiche parziali Ptc
- BF: botanico-forestali
- ZB: zoologiche-biogenetiche
- GI: geologico-idrogeologiche
- Azzonamento Ptc
- Fiume Ticino e fiume Po
- A: naturalistiche integrali
- B1: naturalistiche orientate
- B2: naturalistiche di interesse botanico forestale
- B3: aree di rispetto delle zone naturalistiche perfluviali
- C1: agricole e forestali a prevalente interesse faunistico
- C2: agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico
- G1: di pianura asciutta a preminente vocazione forestale
- G2: di pianura agricola a preminente vocazione agricola
- ▬ Area non azzonata

6.2 Il Piano di Indirizzo Forestale del Parco del Ticino – Stralcio del Comune di Vergiate

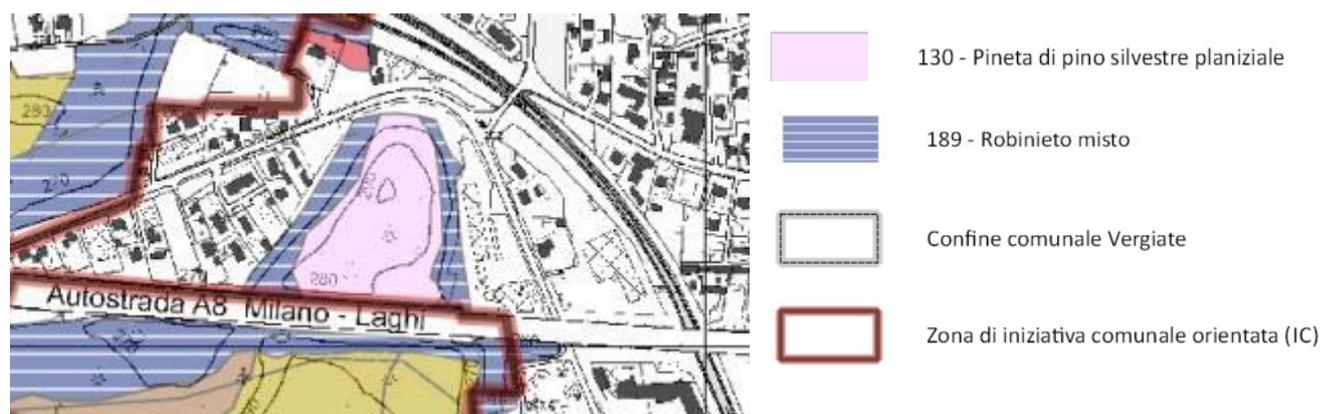
Nei parchi regionali, il PIF è redatto in coerenza con i contenuti della pianificazione regionale delle aree protette, costituisce specifico piano di settore del PTC del Parco e, pertanto, sostituisce il Piano Attuativo di Settore Boschi di cui all'ex articolo 20 della l.r. 86/1983.

Con Deliberazione della Comunità del Parco n. 23 del 14 dicembre 2018 è stato adottato il Piano di Indirizzo Forestale "stralcio" del Comune di Vergiate.

L'area di intervento, secondo il PIF di Vergiate ricade nel tessuto urbanizzato e parzialmente in boschi e rientra totalmente nella zona di iniziativa comunale orientata (IC).

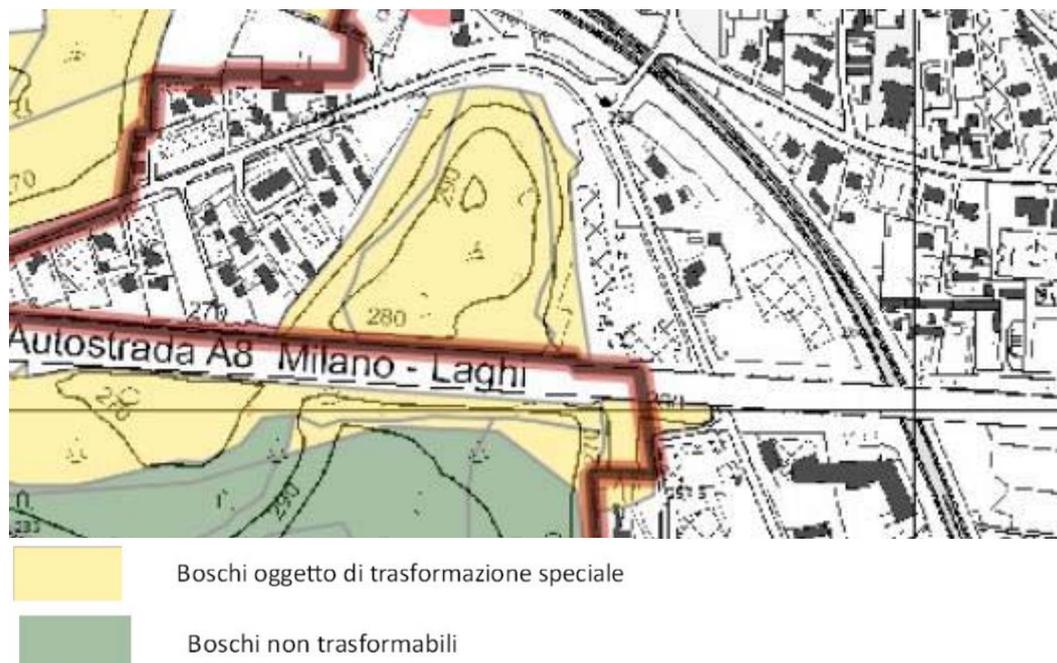


L'area, secondo la **carta dei tipi forestali**, ricade parzialmente in un sito caratterizzato da una pineta di pino silvestre planiziale contornata da robinieto misto.



Lungo il margine meridionale dell'insediamento, la riqualificazione del comparto, comporta peraltro una revisione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) del Parco del Ticino. Il piano stralcio del PIF dell'Ente Parco, individua una piccola porzione di area boscata all'interno del comparto a destinazione produttiva, classificato quale ambito urbano dal PGT e riconosciuto quale area di pertinenza dell'insediamento esistente.

Questa porzione di area boscata, che ricade nel tessuto urbano consolidato, è stata classificata nel PIF quale bosco oggetto di trasformazione speciale, come si evince dalla carta delle trasformazioni ammesse.



La modifica del perimetro, finalizzata a conseguire una migliore sistemazione dell'ambito interessato dall'intervento di rigenerazione urbana, comporta peraltro la necessità di rivedere le possibilità di trasformazione anche del triangolo a nord (volto alla regolarizzazione della forma del lotto) che finirebbe per essere incluso nell'area urbana, e compensato dalla restituzione di aree a verde sul lato opposto, aree che potrebbero essere opportunamente interessate da un intervento di ricostruzione della fascia boscata.

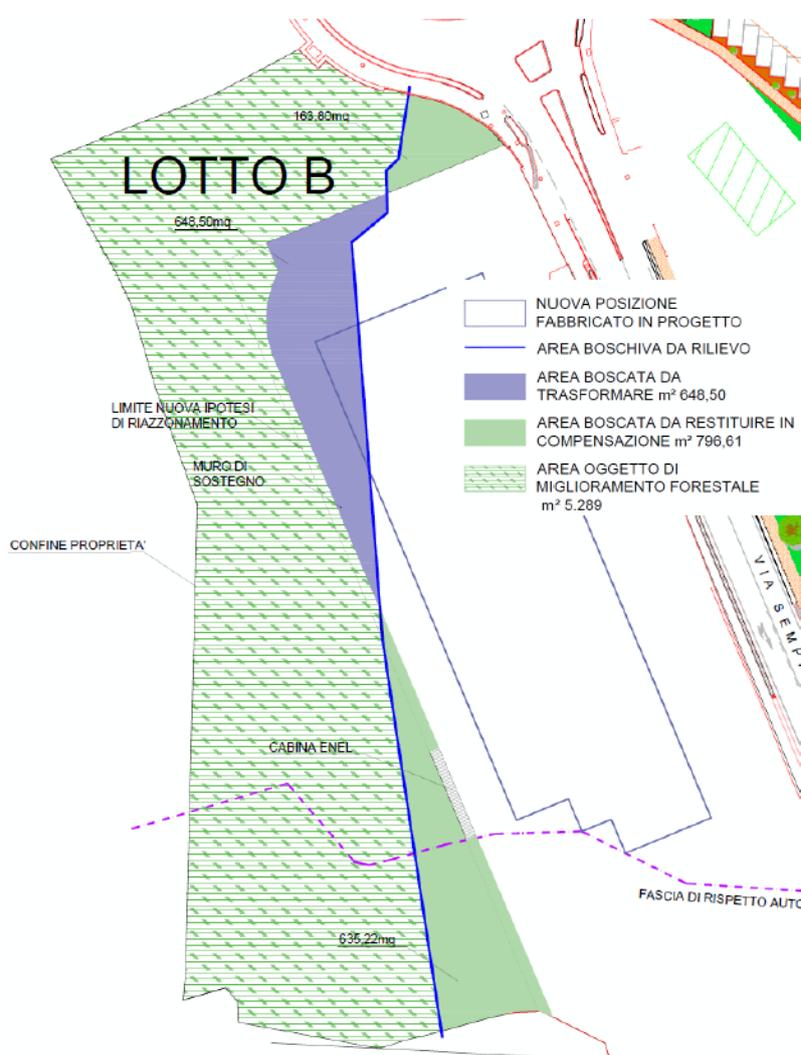
L'area boscata presente in questa zona risulta delimitata dal sistema insediativo, che si è sviluppato lungo il Sempione, e dall'infrastruttura autostradale che ha interrotto la continuità con gli areali del sistema boschivo che si estendono lungo il corso del fiume Ticino.

Quest'area a bosco costituisce la copertura di un rilievo che si incunea nell'abitato. La Variante urbanistica e quella correlata che interessa il Piano di Indirizzo Forestale prevedono una limitata trasformazione ai fini insediativi del margine occidentale dell'area boscata, anche se è opportuno rilevare che l'intervento comporterà la modellazione del rilievo ai margini del complesso edilizio, finalizzato a conseguire la stabilità, sotto il profilo idrogeologico del versante, con una conseguente sistemazione delle aree a bosco interessate dall'intervento nella fase realizzativa.

Il Piano attuativo in Variante è corredato da una relazione di inquadramento forestale che definisce gli interventi previsti di sistemazione forestale. Questi interventi prevedono, insieme alla rettifica dell'attuale perimetro del Piano di Indirizzo Forestale con una trasformazione del bosco nella zona interessata dall'insediamento, la creazione di una fascia boscata, in ampliamento all'esistente lungo i margini orientale e settentrionale dell'area, a compensazione delle superfici interessate dalla trasformazione, sotto il profilo del bilancio del consumo di suolo, e quale mitigazione paesaggistica dell'intervento. Il progetto di sistemazione forestale prevede altresì le misure di compensazione definite con l'Ente forestale, per tutti gli interventi che interessano l'area boschiva e che non si limitano esclusivamente alla compensazione in termini di superficie ma prevedono una riqualificazione complessiva del versante, sia sotto l'aspetto naturalistico e paesaggistico, sia in relazione alle indicazioni derivanti dallo studio geologico ed idrogeologico a supporto della pianificazione attuativa e dell'intervento.

È stata redatta, da parte del Dott.agr. Giovanna Cardone, una relazione di inquadramento forestale per l'intervento, che effettua una disamina degli strumenti pianificatori e, in particolare, dello stralcio adottato del PIF del comune di Vergiate e dello stato di fatto dell'area boscata oggetto di progetto. La relazione evidenzia un'incongruenza tra il PGT del comune e il PIF, che rispetto alla classificazione dell'area di interesse. 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 al 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 necessaria la variante di PIF che ammetta la trasformazione a fini urbanistici, limitatamente alla porzione boscata ricadente nell'ambito AR5 come indicato dal proponente dell'intervento.

In seguito nell'ambito della realizzazione dell'intervento edilizio si dovrà prevedere la trasformazione di una porzione di superficie boscata. La relazione forestale (aggiornamento di novembre 2022) individua le superfici boscate in trasformazione definitiva, quantifica le superfici boscate in compensazione e individua interventi di miglioramento forestale finalizzati a incrementare la valenza ecologica del bosco prossimo all'area di interesse. La figura successiva riporta l'indicazione sintetica delle aree interessate dalle trasformazioni boschive e dagli interventi di riqualificazione.



*Quale intervento di compensazione viene previsto il rimboschimento della parte a Sud Ovest dell'area attualmente occupata in parte dal capannone esistente, in parte da superficie pavimentata impermeabilizzata e in parte da superficie boscata caratterizzata principalmente da Robinia, Pini strobi (asportati con il taglio recente menzionato) e Rovo. Si prevede la costituzione di un bosco di pregio d'alto fusto con specie autoctone, privilegiando l'impegno di Farnia (*Quercus robur*) e di Pino silvestre (*Pinus sylvestris*), oltre a Acero di monte (*Acer pseudoplatanus*), Carpino (*Carpinus betulus*), Betulla (*Betula pendula*), Castagno (*Castanea sativa*) e Tasso (*Taxus baccata*); progettualmente si considera di posizionare il Pino silvestre verso la parte più a Ovest dell'area da rimboschire dove prevale già la Pineta, e le latifoglie nella parte più pianeggiante verso Est.*

Inoltre, si prevede anche il miglioramento forestale del bosco esistente, in particolare andando ad incrementare la parte di pineta nella parte sommitale della collina con Pino silvestre e di integrare principalmente con Farnia e Carpino la parte centrale costituita da Castagno e Robinia...

Gli arbusti saranno utilizzati sia nella porzione di nuova realizzazione del bosco che nel miglioramento del bosco esistente, in particolare verrà creata una fascia di ecotono marginale così da creare un filtro fra il bosco e la parte edificata. Si interverrà anche nella parte più a Nord verso la rotatoria di ingresso a Vergiate sarà piantumata e resa boscata una piccola superficie di 170 mq circa che andrà ad incrementare il bosco esistente nella parte a monte della rotatoria.

*La densità prevista per il rimboschimento è di 1.500 piante/ha; saranno quindi messe a dimora circa 120 nuove piante di cui il 75 % saranno alberi e il 25 % arbusti, corrispondenti a 90 alberi e 30 arbusti, su una superficie di circa **800 mq totali**.*

Per il miglioramento forestale, considerando una superficie di circa 5.300 mq, si prevede invece una densità di rinfoltimento di 500 piante/ha; essa varierà a seconda delle micro-zone, differenti fra loro a seconda dell'area.

considerata, dato che ad esempio nella porzione Sud ci sarà da intervenire in modo più massiccio rispetto alla porzione centrale dove il Pino già prevale. Si prevede, quindi, la messa a dimora di circa 270 piante, fra alberi (200, corrispondenti al 75 %) e arbusti (70, cioè 25 %).