

AREA TECNICA
Settore Territorio

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

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP
ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, LR 11.03.2005, n.12

RICHIEDENTE: COMUNE DI VERGIATE

1. PREMESSA

Il Comune di Vergiate, in data 7.03.2023 con PEC n. 14362, ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP della variante al Piano di Governo del Territorio¹ (Ambito AR05), adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 07.03.2023. In relazione alle disposizioni in tema di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi, l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, con atto datato 08/02/2023, ha espresso parere positivo circa la compatibilità ambientale della variante in esame, condizionato dal recepimento delle prescrizioni fornite dagli enti² e nello specifico dal Parco del Ticino in fase di istruttoria.

In questa sede, il piano è stato quindi analizzato nel suo rapporto con la pianificazione a scala vasta al fine di valutarne sia la compatibilità con le previsioni prevalenti e/o orientative del piano territoriale provinciale, ai sensi della lr n. 12/2005, sia la coerenza con i criteri del Piano Territoriale Regionale (Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della lr n. 31/2014, approvato con DCR n. 411 del 19.12.2018).

2. CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

2.1. Finalità e limiti dell'istruttoria

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

2.2. Attività del Gruppo di Lavoro multidisciplinare

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

3. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta in esame è un intervento di rigenerazione urbana in un'area situata in via Sempione n. 77 in comune di Vergiate, riconosciuta come ambito di rigenerazione AR5 "ex Sempione Legnami – lotto B" con DCC n. 26 del 29/06/2021 e già oggetto di convenzione urbanistica in data 10.06.2020 e atto integrativo del 26.05.2021. L'area è delimitata dalla SS del Sempione lungo il confine orientale, a sud dall'autostrada A8 dei Laghi, a ovest dall'area boscata interclusa tra i sedimi stradali, infine a nord dalla rotatoria tra la SS33 e la SP18 ed è interessata dalla presenza di edifici già sede di attività artigianale produttiva, ormai dismessi da diversi anni. L'ambito AR5 è classificato dal vigente PGT nel Piano delle Regole quale "*Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale (art.43 NdA PdR)*"

¹ Il PGT risulta approvato con DCC n. 22 del 20.06.2014 e pubblicato su BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 17 del 22.04.2015. Il DdP è stato prorogato con DCC n. 16 del 21.05.2020.

² La Provincia di Varese si è espressa con DD n. 16 del 19.01.2023.



Figura 1 - Da sinistra: PDR vigente, estratto tavola "individuazione ambiti di rigenerazione a destra urbana"; PDR variante

La variante propone la modifica del perimetro dell'ambito AR5 e la variazione della destinazione funzionale dell'area, da produttivo a commerciale³. L'area è interessata dalle fasce di rispetto delle infrastrutture di mobilità sovracomunale, da cui la necessità di rivedere l'organizzazione insediativa all'interno del comparto con la creazione di un unico, nuovo edificio. La modifica del perimetro viene compensata dalle aree lungo il confine nord e sud ovest del comparto.

Tale modifica comporta anche la necessità di variare il PIF stralcio del Comune di Vergiate (adottato con Deliberazione della Comunità del Parco n. 23/2018), per il quale parte dell'area (il triangolo a nord) ricade in "Boschi oggetto di trasformazione speciale". L'intervento, inoltre, comporta la modellazione del rilievo ai margini del complesso edilizio, finalizzato a conseguire la stabilità, sotto il profilo idrogeologico del versante, con una conseguente sistemazione delle aree a bosco interessate dall'intervento nella fase realizzativa.

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

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

4. ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COERENZA CON I CRITERI DEL PTR

Rispetto a quanto evidenziato in fase di VAS, il parere motivato accoglie i rilievi effettuati, riportando, inoltre, le seguenti prescrizioni del Parco del Ticino:

- siano recepite nel progetto di Piano Attuativo le misure di mitigazione proposte nel Rapporto Ambientale;
- siano rispettate tutte le prescrizioni tecniche contenute nella relazione geologica integrativa del 10/01/2023, a firma del Dott. Geol. Marco Cinotti, allegata alla documentazione di variante al PGT;
- in fase di progettazione esecutiva, sia prevista la realizzazione della sistemazione a verde del versante, con le modalità previste dalle tecniche di ingegneria naturalistica, con l'obiettivo di garantire nel minor tempo possibile il consolidamento del versante, e ridurre l'azione erosiva delle acque meteoriche. Per tali interventi dovranno essere utilizzate specie autoctone del Parco del Ticino;
- il progetto di miglioramento forestale da attuare lungo il versante confinante con la l'ambito AR05 sia sottoposto preventivamente al parere di competenza del Parco Lombardo della Valle del Ticino;
- nella progettazione degli interventi (edifici e aree esterne) si seguano gli indirizzi dell'Abaco del Territorio del Parco a fini paesistici parte III "Indicazioni in merito ad altri elementi territoriali".

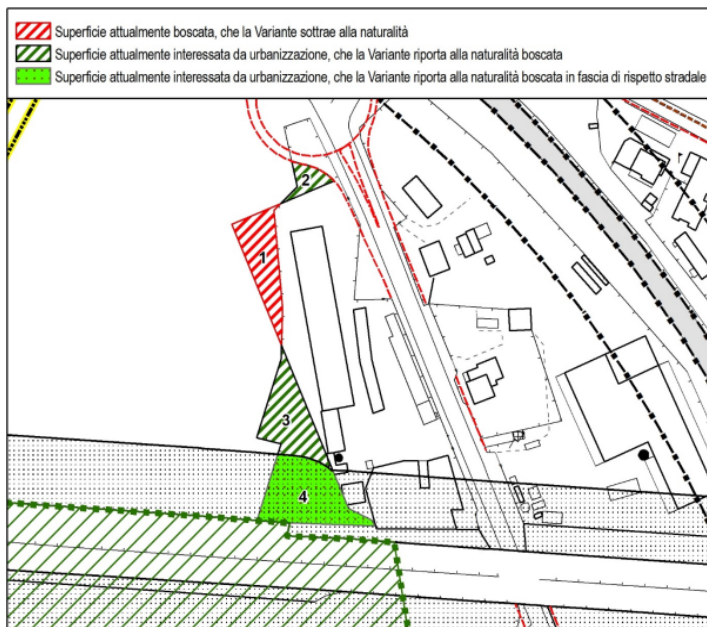
³ Nella documentazione viene specificato che il tema della modifica della destinazione d'uso, volta a consentire l'insediamento di MSV, è già stato trattato nelle deliberazioni assunte in merito alla rigenerazione urbana già citate (con successiva convenzione stipulata in merito agli interventi di rigenerazione ammessi negli ambiti AR 5 lotto A e lotto B) e la variante, quindi, recepisce tali indicazioni con il perfezionamento in riferimento alla disciplina del PGT.

4.1. Verifica ai sensi dell'art. 5, comma 4 della LR n. 31/2014 rispetto al corretto recepimento dei Criteri dell'Integrazione PTR per contenere il consumo di suolo

In relazione alle varianti a bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, come si qualifica la presente proposta, la verifica del corretto recepimento dei criteri individuati dal PTR per il contenimento del consumo di suolo fa riferimento principalmente:

- alle modalità con cui viene redatto il BES3, che deve essere riferito alle previsioni del PGT vigente al 2/12/2014 (DdP, PdR, PdS alla data di entrata in vigore della l.r. 31/2014) e calcolato assumendo le definizioni e i parametri introdotti dalla l.r. 31/2014 e dall'Integrazione PTR (cap. 2.1);
- ai criteri di qualità (cap. 3), compresi quelli riferiti all'applicazione del BES (cap. 3.2), per cui "il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico";
- ai criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT (cap. 4), per gli aspetti necessari all'applicazione del BES:
 - le specifiche definizioni di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale, utilizzabili per l'applicazione del BES;
 - gli elementi di qualità dei suoli liberi riferiti alle peculiarità agronomiche, naturalistiche e paesaggistiche, da considerarsi per l'elaborazione della relazione del DdP che deve illustrare le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo della attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati;

Ciò premesso, la verifica del BES proposta nella variante adottata risulta corretta, anche non potendo conteggiare la superficie interessata dalla fascia di rispetto stradale. 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.



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

5. ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

L'insediamento della nuova struttura di vendita risulta coerente con i criteri indicati dal PTCP, sia nella rigenerazione di un'area già edificata, sia per la localizzazione limitrofa alla viabilità urbana (stante anche lo studio del traffico, cfr. paragrafo 4.4).

5.1. Agricoltura e boschi

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.

5.2. Paesaggio e Rete ecologica

In relazione al tema del paesaggio, come già anticipato in fase di VAS e recepito dal parere motivato, si ricorda che l'ambito AR5 è interessato dalla presenza dei seguenti vincoli:

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

pertanto, il progetto è assoggettato ad autorizzazione paesaggistica e sottoposto, prima dell'adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

In relazione alla Rete Ecologica, la Variante, risultato di una mediazione tra esigenze di riorganizzazione degli spazi e tutela della rete ecologica, porta, rispetto alla prima soluzione progettuale assoggettata a VAS, a un vantaggio sotto il profilo ecologico, legato a una minor interferenza con le unità dei disegni della rete regionale e provinciale. Nello specifico la riqualificazione dell'ambito, traslato verso ovest e verso nord, minimizza l'interessamento di un elemento primario della RER ed esclude l'interferenza con la fascia tampone della REP e il *corridoio regionale primario ad alta antropizzazione*, di collegamento tra la ZPS Canneti del Lago Maggiore/ZSC Palude Bruschera a nord e la ZPS Boschi del Ticino, perimetrata lungo l'omonimo corso d'acqua, a sud.

Sotto il profilo forestale, le sottrazioni di superfici di modesta estensione della porzione di nord-est del comparto sono compensate dalla restituzione di aree di riduzione della porzione edificata, che ridefiniscono in ampliamento il margine dell'ambito boschivo, senza interessare, nella versione adottata, le formazioni di maggior pregio naturalistico rappresentate dalla pineta a pino silvestre. La riqualificazione assume una connotazione quali-quantitativa prevedendo, sia interventi di piantumazione di superfici attualmente impermeabilizzate (porzione di sud-ovest), sia interventi di miglioramento e rinfoltimento forestale sul lato nord e ovest, con funzione di rafforzamento del sistema boscato di transizione tra area urbanizzata e sistema naturale.

Rispetto alla richiesta, espressa in sede di VAS, di specificare nella scheda dell'ambito che le aree boscate, da riqualificare e in ampliamento, concorrono pienamente al miglioramento dell'ecosistema forestale, soddisfacendo i requisiti di permeabilità alla fauna (assenza di recinzioni), nella Dichiarazione di Sintesi viene contro dedotto che "si recepisce nella scheda d'ambito quanto richiesto", tuttavia nella documentazione fornita non si è riscontrato il recepimento di tale misura di mitigazione né alcuna scheda d'ambito relativa all'AR5. Si chiede, pertanto, a corredo della documentazione adottata, di compilare una scheda per l'ambito in esame (analoga alle schede realizzate per gli ambiti di trasformazione) in cui venga inserito anche quanto richiesto e recepito dal Parere Motivato.

5.3. Infrastrutture e trasporti

Per quanto riguarda la viabilità non si riscontrano elementi di incompatibilità con il PTCP. L'intervento AR05 prevede la realizzazione di MSV per una superficie di vendita complessiva di 2.200 mq e di una struttura per somministrazione con superficie di 200 mq con accesso dalla SS33, individuata come strada di 2° livello dal PTCP. La documentazione presentata comprende uno studio di traffico, aggiornato a ottobre 2022 per tener conto delle osservazioni espresse dalla Provincia in sede di VAS. Le conclusioni dello studio indicano che la sostenibilità viabilistica dell'intervento è subordinata alla realizzazione del doppio attestamento in ingresso da sud alla rotatoria posta all'intersezione tra la SS33 e la SP18.

5.4. Recapito dei reflui

Con riferimento alla documentazione depositata relativamente alla compatibilità PTCP per la Variante puntuale - Ambito AR05, ex Sempione Legnami, lotto B del comune di Vergiate, si conferma quanto esposto nel precedente parere formulato in sede di VAS, prendendo atto che è stata presentata la relazione di invarianza idraulica.

6. NOTE

Si riscontra la presenza della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, (Allegato 1 – schema di asseverazione), adottata con la variante.

Si informa che la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale, relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione della Nuovo DdP al PGT (Ufficio SIT, telefono 0332.252834).

7. ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Esaminata la documentazione adottata, visti gli esiti dell'istruttoria, per la quale non si è reso necessario un confronto con il Comune, si ritiene che le scelte operate dalla variante possano essere considerate compatibili con il PTCP e coerenti con il PTR rispetto ai criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali, paesaggistici e insediativi cui riferirsi nell'applicazione del BES, che risulta soddisfatto, fermo restando quanto espresso al capitolo 5.

Varese, 28.06.2023

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Nadia Quadrelli

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.