



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

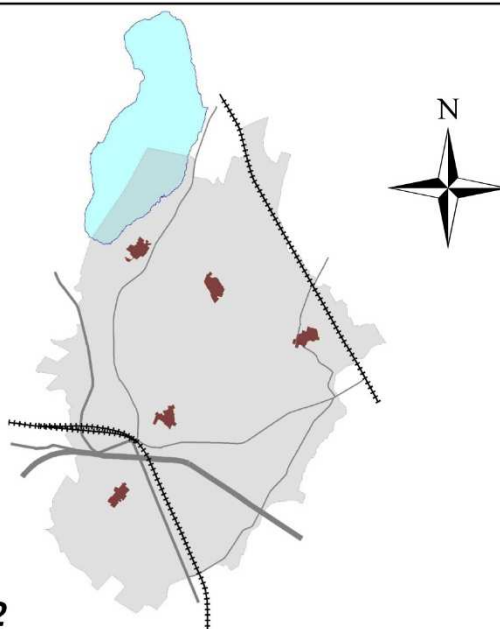
Adottato con Del. C.C. n° 48 del 20.12.2013
Approvato con Del. C.C. n° 22 del 20.06.2014
Pubblicato BURL n° 17 del 22/04/2015

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
Dott. Daniele Parrino

Adottato con Delibera di C.C. n° del

Approvato con Delibera di C.C. n° del

**Documento di istruttoria: pareri Enti e osservazioni
pervenute con proposta di controdeduzioni**

Aggiornamento: LUGLIO 2023

PARERI ENTI SOVRAORDINATI E OSSERVAZIONI ARPA E ATS

Nel presente capitolo sono trattati i pareri espressi dagli Enti competenti della pianificazione sovraordinata in merito alla verifica di compatibilità con i relativi strumenti di pianificazione, (ai sensi del comma 5 dell'art. 13 della L.R. 12/2005), il parere preventivo della Soprintendenza in merito alla pianificazione attuativa (ai sensi dell'art. 16 commi 3 e 4 della L. 1150/1942), nonché delle osservazioni pervenute dai soggetti competenti in materia ambientale, ATS e ARPA, (ai sensi del comma 6 dell'art. 13 della L.R. 12/2005) rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale della Variante urbanistica e della pianificazione attuativa dell'ambito di rigenerazione AR 05.

PARERI ENTI

Protocollo n°	Data	Parere n°	Ente
11298	4 luglio 2023	Decreto Dirigenziale. n. 177 Del 3 luglio 2023 VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP	Provincia di Varese Area Tecnica Settore Territorio
Contenuto sintetico	<p>Con Decreto Dirigenziale. n. 177 del 03/07/2023 Provincia di Varese ha formulato, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, la Valutazione di compatibilità con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" della Variante Parziale n. 2 al PGT del Comune di Vergiate, relativa all'ambito AR05.</p> <p>I contenuti ed i limiti della verifica/valutazione di compatibilità con il PTCP sono stabiliti dalla Legge Regionale 12/2005, definendo in particolare al comma 2 dell'art. 18 le previsioni del PTCP che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT.</p> <p>Provincia di Varese ha valutato il piano rispetto alla pianificazione a scala vasta <i>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).</i></p> <p>Il Sopra indicato atto DECRETA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>DI EVIDENZIARE visti gli esiti dell'istruttoria, per la quale non si è reso necessario un confronto con il Comune, che la proposta di variante non presenta elementi di criticità rispetto a previsioni prescrittive e orientative del PTCP;</i> - <i>DI RITENERE la variante coerente con i criteri PTR per contenere il consumo di suolo e nell'applicazione del BES, che risulta soddisfatto</i> <p>Vengono pertanto prese in esame le indicazioni fornite nell'allegato tecnico finalizzate a segnalare le criticità rilevate e ad indicare le possibili soluzioni da adottare per rendere la Variante compatibile con il PTCP.</p> <p>Di seguito vengono riportati gli elementi salienti delle criticità indicate in sede di valutazione di compatibilità dell'istruttoria tecnica degli uffici provinciali e le valutazioni/controdeduzioni nonché le opportune misure da adottare e le relative modifiche degli elaborati di piano per risolvere tali criticità.</p> <p>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</p> <p><i>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.</i></p>		

ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' 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).

Agricoltura e Boschi

Viene considerato positivamente quanto definito dalla relazione di inquadramento forestale predisposta a supporto della Variante, che prevede misure di mitigazione e di compensazione definite con l'Ente forestale competente.

Paesaggio e rete ecologica

Si ricorda che l'ambito oggetto di Variante è interessato dalla presenza di vincoli e che 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.

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.

La Variante di PGT classifica le aree interessate dalle compensazioni forestali che prevedono la restituzione di aree oggi individuate quali ambiti urbani, da riqualificare ai fini naturalistici con la formazione di aree boscate quali zone destinate ad ambiti boschivi e pertanto disciplinate dall'art.46.8. L'art. 46.3 delle NdA del Piano delle Regole ammette nelle zone agricole e boschive, la realizzazione di recinzioni, (solo per esigenze di allevamento al pascolo o di colture orticole e frutteti, che risultano comunque attività non ammesse nelle zone boschive ai sensi della legislazione vigente in materia di tutela e gestione dei boschi) esclusivamente realizzate in legno, con palizzate aperte di altezza non superiore a 1,20 mt.. Recinzioni che, ove ammesse, per tipologia e caratteri costruttivi non inibiscano i caratteri di naturalità e la permeabilità alla fauna di tali aree. Si recepisce comunque la prescrizione del parere inserendo una specifica prescrizione nelle norme di attuazione del Piano delle Regole, art. 46.8 non ammettendo la possibilità di realizzare recinzioni nelle aree interessate da interventi di mitigazione e compensazione che prevedono la riqualificazione o l'ampliamento degli ambiti boschivi.

	<p>Infrastrutture e trasporti</p> <p>Per quanto riguarda la viabilità non si riscontrano elementi di incompatibilità con il PTCP</p> <p>Recapito dei reflui</p> <p>Si prende atto che è stata presentata la relazione di invarianza idraulica a corredo della documentazione della Variante come richiesto in sede di conferenza di VAS</p> <p><u>ESITO DELL'ISTRUTTORIA</u></p> <p>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.</p>
<p>Proposta di controdeduzione</p>	<p>Si accolgono le prescrizioni del parere di compatibilità al PTCP espresso da Provincia, nel rispetto delle indicazioni contenute nel parere stesso, come riportato nelle specificazioni dell'istruttoria, in particolare l'integrazione normativa richiesta rispetto alla tutela della rete ecologica nelle aree interessate dalla trasformazione da ambiti urbani ad aree boschive, in compensazione di quelle sottratte, con la modifica dell'art. 46.8 .</p>
<p>Determinazione del Consiglio Comunale</p>	<p> <input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta </p>
<p>Modifiche agli elaborati</p>	
<p>Documento di Piano:</p>	
<p>Piano delle Regole: Norme di attuazione – Art. 46.8 Ambiti boschivi</p> <p>Si integra con il seguente comma:</p> <p>“Nelle aree interessate da interventi di riqualificazione o ampliamento delle aree boschive, al fine di garantire il miglioramento dell'ecosistema forestale, soddisfacendo i requisiti di permeabilità alla fauna, è vietata la realizzazione di recinzioni.”</p>	
<p>Piano dei Servizi:</p>	

Protocollo n°	Data	Parere n°	Ente
11057	29 giugno 2023	Deliberazione C.d.G. n. 70 del 27.06.2023 PARERE DI CONFORMITA' AL PTC	Parco Lombardo della Valle del Ticino
Contenuto sintetico	<p>Con Deliberazione n. 70 del 27/06/2023 il Consiglio di Gestione del Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino, ha formulato il parere relativo alla conformità, con il “Piano Territoriale di Coordinamento” in merito all’ambito di rigenerazione AR 5 – Piano attuativo a destinazione commerciale in Variante al PGT vigente del Comune di Vergiate, che comporta la rettifica del Piano di Indirizzo Forestale, approvato quale stralcio per il territorio del Comune di Vergiate (adottato con Deliberazione della Comunità del Parco Lombardo della Valle del Ticino n. 23/2018 e approvato con D.G.R. XI/7693 del 28/12/2022).</p> <p>La deliberazione relativa al parere di conformità al PTC, richiama, per quanto concerne la rettifica al PIF, le procedure indicate nel regolamento di attuazione del PIF stesso, facendo riferimento in particolare a quanto disposto dall’art.4.</p> <p>Richiamati gli esiti dell’istruttoria tecnica redatta dal settore Pianificazione, Paesaggio e GIS, nonché il parere favorevole del competente settore Vegetazione e Boschi, la deliberazione del CdG esprime parere di conformità per il piano attuativo in Variante, rispetto ai criteri ed alle indicazioni del PTC, fatto salvo il recepimento delle osservazioni di cui al punto 4) dell’istruttoria tecnica.</p> <p>Esprime inoltre parere favorevole alla rettifica del PIF stralcio di Vergiate in merito alle modifiche previste dal piano attuativo in Variante al PGT per l’attuazione dell’ambito di rigenerazione AR 5.</p> <p>Di seguito vengono riportati gli elementi salienti delle criticità indicate in sede di verifica tecnica di coerenza emerse nell’istruttoria dei competenti uffici del Parco Regionale, sia in merito alla compatibilità con le norme generali del PTC sia rispetto alla disciplina del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) ed alla rettifica della zona boschiva richiesta in relazione alla modifica del perimetro dell’ambito edificato ed alle interessate dalle compensazioni forestali.</p> <p>ISTRUTTORIA TECNICA - OSSERVAZIONI</p> <p>Per quanto riguarda gli aspetti forestali si rimanda alla nota del settore competente, che ritenendo di massima adeguate le indicazioni tecniche contenute nelle relazioni geologica e forestale, esprime parere favorevole.</p> <p>Si ricorda nel merito, che, in fase di istanza per la trasformazione del bosco, le proposte ai fini compensativi per la D.G.R. 675/2005, dovranno essere compatibili con l’art. 37 “Localizzazione degli interventi compensativi ammessi”, del Regolamento di attuazione” del Piano di Indirizzo forestale stralcio del Comune di Vergiate.</p> <p>Per quanto riguarda gli aspetti di inserimento paesaggistico, nella progettazione degli interventi (edifici ed aree esterne) dovranno essere seguiti gli indirizzi dell’Abaco del Territorio del Parco ai fini paesistici parte III “Indicazioni in merito al altri elementi territoriali”.</p>		

Proposta di controdeduzione	Si accolgono le prescrizioni del parere di compatibilità al PTR espresso dal Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino, hanno una valenza rispetto alle successive fasi di attuazione del piano e progettazione degli interventi.
Determinazione del Consiglio Comunale	<input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta
Modifiche agli elaborati	
Documento di Piano:	
Piano delle Regole:	
Piano dei Servizi:	

Protocollo n°	Data	Parere n°	Ente
7274	28 aprile 2023	Parere	Ministero della Cultura Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio
Contenuto sintetico	<p>Con protocollo n. 7274 del 28/04/2023 la Soprintendenza, ufficio competente per le Province di Como, Lecco, Monza Brianza, Pavia, Sondrio e Varese ha espresso, ai sensi dell'art. 16 commi 3 e 4 della L. 1150/1942 parere preventivo, di cui si riportano le conclusioni</p> <p><i>Per quanto osservato, questo Ufficio, non ravvisa criticità per quanto attiene il profilo di competenza ed auspica la risistemazione a verde del versante, con le modalità e le tecniche dell'ingegneria naturalistica.</i></p>		
Proposta di controdeduzione	Non si rilevano osservazioni che comportano modifiche ed integrazioni		
Determinazione del Consiglio Comunale	<input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta		
Modifiche agli elaborati			
Documento di Piano:			
Piano delle Regole:			
Piano dei Servizi:			

OSSERVAZIONI ENTI

Protocollo n°	Data	Parere n°	Ente
8344	16 maggio 2023	DIPS.0053246 del 16/05/2023	ATS Insubria
Contenuto sintetico	<p>Il Parere non individua criticità o prescrizioni.</p> <p>Vengono comunque richiamati alcuni aspetti generali da tenere in considerazione nel procedimento urbanistico</p> <ol style="list-style-type: none"> la normativa contenuta nelle Varianti alle Norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi non dovrà essere difforme da quanto previsto nel Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.) e nelle norme regionali e statali vigenti che, comunque, prevalgono sulle Norme del P.G.T.; si evidenzia la necessità di valutare attentamente quanto previsto dai capoversi: “Distanze degli allevamenti dai centri urbani” (con annesse Indicazioni operative) e “Le distanze interne all’azienda agricola” (a pagg. 7 e 8 del testo originario), pubblicato sul 3° Supplemento Straordinario al n. 6 del B.U.R.L. del 10.02.2005 – Decreto Direttore Generale 29 dicembre 2005 – n. 20109, dal titolo “Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale”; 		
Istruttoria tecnica	Si recepiscono tali indicazioni per quanto di competenza della disciplina urbanistica del PGT che verranno prevalentemente trattate a livello di Regolamento Edilizio e che non comportano specifiche integrazioni degli elaborati della Variante.		
Proposta di controdeduzione	Presa d’atto dei contenuti.		
Determinazione del Consiglio Comunale	<input type="checkbox"/> Accolta <input type="checkbox"/> Non accolta <input type="checkbox"/> Parzialmente accolta		
Modifiche agli elaborati			
Documento di Piano:			
Piano delle Regole:			
Piano dei Servizi:			

Protocollo n°	Data	Parere n°	Ente
9092	29 maggio 2023	Pratica 2022.4.43.62	ARPA Lombardia
Contenuto sintetico	<p>Si richiamano le osservazioni inoltrate con nota Prot. arpa_mi.2023.0004147 del 12/01/2023, con cui, dall'analisi della documentazione fornita, riteneva che il Rapporto Ambientale non avesse esplicitato nei contenuti il quadro conoscitivo, relativo al sito in trasformazione, utile ad una corretta valutazione della potenziale sostenibilità delle azioni previste dalla variante, e mancasse un programma di monitoraggio atto a verificare i potenziali effetti sulle diverse matrici ambientali. Per le quali l'autorità competente ha definito specifiche prescrizioni nel parere motivato.</p> <p>Osservazioni Arpa prende atto che i soggetti competenti intervenuti nel procedimento di VAS hanno evidenziato l'assenza di particolari criticità in merito allo stato qualitativo delle reti di adduzione idrica e smaltimento dei reflui. Nella documentazione adottata è presente la Relazione Invarianza Idraulica ed Idrogeologica riportante le verifiche del rispetto dei requisiti minimi di invarianza idraulica e/o idrologica condotte conformemente al R.R. 7/2017- testo coordinato.</p> <p>Arpa ritiene che il quadro di riferimento ambientale contenuto nel R.A. sia poco approfondito. Si rimette a quanto ritenuto essenziale dall'Ente territorialmente competente, quale il Parco del Ticino, rispetto alle richieste che le Autorità procedente e competente hanno apposto come requisito indispensabile all'adozione ovvero all'attuazione di misure mitigative e compensative.</p> <p>Il proponente rimanda la verifica degli effetti della realizzazione della proposta di variante alla fase di applicazione del monitoraggio ambientale, e nello specifico, alla risultanza dei dati relativi ad alcuni indicatori già contenuti nella proposta di PMA del PGT vigente. Si rileva tuttavia che l'attuazione della variante sia sito specifica e comporti alterazioni nelle componenti ambientali a livello locale, pertanto, i parametri esemplificati nel documento (n. giorni superamento soglia attenzione PM10/ anno; produzione di energia da fonti rinnovabili; sup aree dismesse recuperate / sup totale aree dismesse (annuale); volumetria realizzata con criteri di risparmio energetico / volumetria edificata; Superficie di parcheggio per abitante) non diano risposte rispetto all'intervento in oggetto.</p> <p>Conclusioni Sarà cura dell'Amministrazione comunale verificare, in fase attuativa, il conseguimento dei requisiti di progettazione, l'attuazione delle disposizioni normative in materia urbanistica e ambientale, il soddisfacimento delle richieste degli Enti, recepite dal proponente. Per assicurare la sostenibilità del progetto di variante sarà da attuare il monitoraggio ambientale con l'auspicio che gli indicatori, scelti genericamente per la verifica delle azioni di Piano del PGT, possano essere declinati a livello locale.</p>		
Istruttoria tecnica	<p>Si recepiscono le indicazioni dell'osservazione demandando all'Amministrazione Comunale le verifiche in fase di presentazione del progetto di attuazione dell'intervento, nonché le verifiche relative al monitoraggio previsto dalla VAS.</p>		
Proposta di controdeduzione	<p>Accoglimento e presa d'atto dei contenuti, che rimandano alle verifiche in fase di progettazione dell'intervento e verifica degli effetti della Variante attraverso il monitoraggio ambientale previsto dalla VAS a supporto della pianificazione.</p>		

**Determinazione
del Consiglio
Comunale**

Accolta

Non accolta

Parzialmente accolta

Modifiche agli elaborati

Documento di Piano:

Piano delle Regole:

Piano dei Servizi: