



# COMUNE DI SUMIRAGO

Provincia di Varese

## Piano di Governo del Territorio

(ai sensi della Legge per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12)

oggetto:

**PARERI ENTI**

### COMUNE DI SUMIRAGO

<b>Sindaco:</b>	<b>Assessore all'Urbanistica ed Edilizia</b>	<b>Segretario Generale:</b>	<b>Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica Responsabile del procedimento:</b>
Camillo Brioschi	Gianpaolo Chinetti	Rinaldo Della Valle	Rosella Barneschi

**Progettisti incaricati:**

Massimo Giuliani  
Luca Bertagnon

**Valutazione Ambientale Strategica**

Stefano Franco

Data:

**Novembre, 2011**

Allegato:

**C**

## SCHEDA RIASSUNTIVA PARERI ENTI PGT DI SUMIRAGO

PARERE

PROVINCIA DI VARESE

PROT n°

10044

Data

27/10/2011

### SINTESI DELLE PRINCIPALI CRITICITA' RILEVATE:

1. Considerazioni sul Documento di Piano:
  - a) Alcuni degli obiettivi del DdP non trovano risposta pienamente coerente nelle scelte effettuate. In particolare le localizzazioni degli ambiti di trasformazione contraddicono la scelta di ricompattare il tessuto urbano esistente, talvolta incidendo su uno degli aspetti importanti del paesaggio, rappresentato dagli spazi verdi aperti a morfologia collinare. Allo stesso tempo, in qualche caso gli ambiti si trovano a ridosso dei centri storici.
  - b) Il PGT riconferma integralmente quanto previsto e non attuato nel precedente PRG; in particolare riconferma integralmente i Piani di Recupero.
  - c) Il calcolo del nuovo consumo di suolo non tiene conto delle aree di trasformazione conformate, considerandole di fatto come aree già consumate.
  - d) Aree di espansione produttiva: sono particolarmente critiche le aree TRU (contrasto dal punto di vista idrogeologico e ambientale) e TRT, adiacente ad un PA mai attuato e ricadente in area agricola strategica del PTCP.
  - e) L'area TRP4 è definita programmatica nella relazione ma ciò non trova corrispondenza nelle tavole e schede delle aree di trasformazione.
  - f) Le norme non indicano il regime transitorio cui sono sottoposte le aree del trasformazione del Documento di Piano tenuto conto della non conformazione dei suoli del DdP.
  - g) Le aree di TR derivanti dal PRG non conformano i suoli analogamente di quelle di TR. Esse dovrebbero avere il medesimo regime giuridico.
2. Carico insediativo: Il quadro demografico descritto dal DdP è in contrasto con le stime di crescita che da questo quadro possono essere desunte. Al calcolo della capacità insediativa sono connesse anche le previsioni di aree per servizi.
3. Aree agricole strategiche. Sono indicate le aree che si sovrappongono integralmente o in parte alle Aree agricole strategiche del PTCP. Per queste aree è richiesta l'eliminazione o riduzione e in particolare:
  - a) TR3.1: riduzione
  - b) TRL: già assoggettata a intervento edilizio; si propone il trasferimento delle volumetrie
  - c) TR6, TRF, TRN, TRT: è richiesto lo stralcio dal PGT.
4. Infrastrutture: Il Piano non ha verificato la sostenibilità viabilistica delle previsioni del Piano
5. Mobilità sostenibile: si chiede di individuare chiaramente quali sono i percorsi ciclabili previsti in sede propria o promiscui (si suggerisce il limite di velocità in questi casi), e di indicare contestualmente quelli esistenti.
6. Paesaggio: con riferimento agli indirizzi del PTCP sul contenimento del consumo di suolo e sulla tutela dei Centri Storici si evidenziano gli ambiti soggetti a criticità, per i quali si suggerisce o una loro eliminazione oppure l'individuazione di prescrizioni volte a contenerne l'impatto (distribuzione dei volumi, altezze, coperture, spazi esterni ecc..).

- a) TR2 e TR24: interferiscono con i nuclei storici creando una saldatura con le aree di TR;
  - b) TR3.2, TR4, TRN: contrastano con la percezione dei centri storici
7. Boschi: alcune aree di TR si sovrappongono a zone boscate; oltre che delimitare correttamente le aree per evitare le suddette sovrapposizioni, è necessario specificare che è obbligatorio il “mantenimento integrale delle superfici non trasformabili come individuate dal PIF”. Per le parti comprese nel PIF considerate trasformabili va specificato che esse possono essere autorizzate solo a seguito di rilascio, da parte del settore Politiche per l’Agricoltura e Gestione Faunistica, delle necessarie autorizzazioni forestali, che prevedono anche l’obbligo della compensazione forestale. Le aree interessate sono: TR3.1, TRU, TRP2, TRH.
8. Rete Ecologica.
- a) Alcune previsioni interferiscono con la rete ecologica e comportano la perdita di componenti di valore ambientale o paesistico. Le aree interessate sono: TRA, TRB, TRL, TRF, TRU, TR3, TR6;
  - b) Tenuto conto delle previsioni regionali (art. 43 LR 12/2005) che incrementano il contributo di costruzione per gli interventi che sottraggono aree agricole, è richiesta la redazione di una tavola con indicate le aree agricole esistenti per evidenziare le sovrapposizioni fra lo stato di fatto e le previsioni di trasformazione.
  - c) Ambito TRP1: integrare la scheda con prescrizioni che prevedano il rispetto e la valorizzazione degli elementi di pregio naturalistico e che sottomettano gli interventi al parere vincolante della Provincia che ne verificherà la coerenza.
  - d) Ambito TRU: è considerata incompatibile con le caratteristiche del luogo.
9. Risorse idriche, rischio idraulico e assetto idrogeologico:
- a) Completare il bilancio idrico in condizioni di punta.
  - b) Individuare nel Piano dei Servizi gli eventuali interventi necessari a migliorare la funzionalità dell’acquedotto comunale.
  - c) Modificare la tavola dei vincoli recependo le aree di rispetto come risultanti dallo studio idrogeologico aggiornato e l’area di rispetto del pozzo di Crosio.
  - d) Le aree TRP2 e TRD ricadono in parte nelle zone di rispetto; specificare il disposto della DGR VIII/12693 del 10.04.2003 oltre che quanto disposto nel D.lgs 152/2006.
  - e) Adottare nella normativa le disposizioni atte a favorire il risparmio idrico (accumulo delle acque meteoriche e dispositivi per favorire un minor consumo).
  - f) Indicare la corretta normativa di riferimento per il recapito delle acque reflue, specificandone i principali contenuti.
  - g) Dal punto di vista della tutela idrogeologica l’ambito TRU è in parte compreso in classe IV.
  - h) Area TRP4: trattandosi di una previsione che prevede un “edificio rilevante” dovranno essere specificate le prescrizioni previste per questo tipo di intervento sotto il profilo della pericolosità sismica locale.

### **RISPOSTA AMMINISTRAZIONE:**

1. Considerazioni sul Documento di Piano:
- a) La revisione delle previsioni di espansioni riporta a coerenza gli obiettivi del Piano con le scelte effettuate, avendo rivisitato le situazioni di maggiore criticità e implementato l’apparato normativo per meglio salvaguardare gli elementi di particolare interesse come le aree boscate e i centri storici.

- b) Il PGT individua come diritti acquisiti le previsioni che derivano dal PRG il quale, essendo conformativo dal punto di vista delle previsioni, ha già prodotto uno specifico regime giuridico sulle aree individuate. Per quanto riguarda in particolare i Piani di recupero, l'Amministrazione ritiene di rilevanza strategica il recupero delle cascine e dei borghi rurali abbandonati e/o che versano in condizione di degrado. E' pertanto nell'interesse dell'Amministrazione riproporne gli interventi, auspicando in una loro attuazione.
  - c) Il PTCP della Provincia di Varese non prevede l'esigenza di una verifica del consumo di suolo, e come tale non ne disciplina le modalità di calcolo. Per fornire un dato sul consumo di suolo ci si è quindi ispirati alle modalità di calcolo indicate in altri PTCP, che quasi sempre considerano come suolo già consumato quello compreso in PA già previsti nel precedente PRG anche se non attuati.
  - d) Le aree TRU e TRT, sono state eliminate.
  - e) Le schede delle aree di trasformazione ne specificano la valenza strategica e l'esigenza di effettuare verifiche successive per confermarne la previsione. Gli azionamenti del Documento di Piano e del Piano delle Regole sono comunque stati modificati e l'area è stata individuata solo con un simbolo grafico.
  - f) Nella normativa è stato introdotto un articolo che ne specifica il regime transitorio. In particolare è precisato che le aree di trasformazione del Documento di Piano, non già conformate dal precedente strumento di pianificazione, mantengono la destinazione d'uso in essere fino all'approvazione del relativo strumento attuativo.
  - g) Vedi risposta punto b).
2. Il carico insediativo proposto dal Piano non dipende esclusivamente da una stima di crescita, desumibile da una semplice proiezione dei dati rilevati, ma piuttosto da un obiettivo di crescita, teso a creare una capacità insediativa ampia, in grado di attrarre una limitata quota di nuova popolazione, oltre che di dare risposte alle famiglie residenti e alle evoluzioni interne delle stesse (incremento in termini assoluti, riduzione del numero di componenti ecc..). Un obiettivo di peso insediativo e opportunità occupazionale è finalizzato ad incrementare le potenzialità di servizi (pubblici e privati) in una comunità che per localizzazione, morfologia del territorio e organizzazione in frazioni separate soffre di qualche difficoltà di comunicazione. Va inoltre aggiunto che il 30% circa delle previsioni di nuova popolazione è calcolata sulla base del recupero dei volumi esistenti all'interno dei Piani di Recupero. Come è ovvio si tratta di una stima ipotetica, che non tiene conto dell'esistenza in quegli ambiti di una popolazione che è già residente, e del fatto che i recuperi in quei contesti sono tesi a creare abitazioni con caratteristiche che determinano un rapporto volume/abitanti ben al di sopra del dato standard dei 150 mc. Va evidenziato infine che l'eliminazione e la riduzione di alcuni ambiti ha determinato una riduzione del carico insediativo.
3. A seguito delle sovrapposizioni con le aree agricole strategiche individuate sono state operate le modifiche che seguono:
- a) TR3.1: è stato modificato il perimetro dell'area ridimensionandone la superficie.
  - b) In sede di controdeduzioni non è possibile introdurre nuove aree di trasferimento e ricollocazione dei diritti volumetrici in quanto sbilancerebbero i conteggi delle aree di decollo ed atterraggio e delle relative volumetrie.
  - c) TR6, TRF, TRN, TRT: sono state stralciate.
- L'Amministrazione ha inoltre individuato un'area di circa 60.000 mq come area agricola strategica del PTCP, a compensazione delle superfici sottratte (circa 32.000). Tale area, a destinazione agricola e coltivata a pioppeto, è situata in località Caidate ed è caratterizzata da un contesto di valore ambientale e paesistico oltre che da una buona qualità agronomica che ne conferma la strategicità.
4. Le previsioni di integrazione della viabilità erano per la gran parte connesse con alcuni degli interventi di trasformazione di maggiore impatto. Con lo stralcio di tali aree sono state di

conseguenza eliminate anche le suddette previsioni. Il bilancio finale dei nuovi insediamenti in rapporto alla viabilità esistente è stato in definitiva ritenuto compatibile.

5. Nelle tavole del piano dei servizi sono stati evidenziati i percorsi ciclabili esistenti (in sede propria o comunque in strade a scarso traffico che ne rende praticabile l'uso come percorso ciclabile). Sono state inoltre individuate le priorità rispetto ai percorsi di nuova previsione.
6. Avendo condiviso l'ipotesi di stralciare gli ambiti più critici, spesso in posizione più esterna rispetto ai nuclei urbani, le aree di trasformazione da confermare non possono che essere localizzate il più possibile a ridosso dei nuclei edificati e quindi prossime ai centri storici. Nelle schede delle aree di trasformazione interessate sono state tuttavia individuate prescrizioni sulle disposizioni dei volumi e sul mantenimento di spazi visivi di interesse verso aree verdi esistenti e verso i centri storici.
7. L'area TRU è stata stralciata e le aree TR3.1 e TRH sono state ridotte per evitare la sovrapposizione con aree boscate non edificabili. In ogni caso nella normativa è stato specificato l'obbligo del mantenimento integrale delle superfici non trasformabili come individuate dal PIF e, per le parti considerate trasformabili, è stata specificata la necessità delle previste autorizzazioni forestali da rilasciarsi da parte del settore Politiche per l'Agricoltura e Gestione Faunistica, che prevedono anche l'obbligo della compensazione forestale.
8. Rete Ecologica.
  - a) Sono state diminuite le aree che determinano un impatto a riguardo e in particolare sono state stralciate o ridotte le aree TRF, TRU, TR3, TR6, TRB. Le schede delle aree di trasformazione sono state in ogni caso integrate con prescrizioni che prevedono la salvaguardia degli elementi vegetali esistenti e la creazione, attraverso la disposizione delle aree a standard e a verde privato, una continuità del verde con i sistemi esistenti.
  - b) E' stato realizzato un nuovo elaborato contenente le aree agricole esistenti e le previsioni di trasformazione.
  - c) La scheda dell'ambito TRP1 è stata integrata con specifiche prescrizioni che prevedano il rispetto e la valorizzazione degli elementi di pregio naturalistico e che sottomettano gli interventi al parere vincolante della Provincia che ne verificherà la coerenza.
  - d) L'ambito TRU è stato stralciato.
9. Risorse idriche, rischio idraulico e assetto idrogeologico :
  - a) Il Rapporto Ambientale è stato adeguato a seguito delle modifiche introdotte.
  - b) L'Amministrazione terrà conto delle indicazioni per la predisposizione di uno specifico programma di interventi.
  - c) La tavola dei vincoli è stata modificata e sono state recepite le aree di rispetto come risultanti dallo studio idrogeologico aggiornato e l'area di rispetto del pozzo di Crosio.
  - d) Le schede delle aree TRP2 e TRD sono state integrate specificando quanto previsto dalla DGR VIII/12693 del 10.04.2003 oltre che quanto disposto nel D.lgs 152/2006.
  - e) La normativa del Documento di Piano prevede già, all'art. 9, il riferimento al Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2 per il contenimento del consumo delle risorse idriche.
  - f) La normativa del Piano delle Regole è stata integrata..
  - g) L'ambito TRU è stato stralciato.
  - h) Area TRP4: è stato ulteriormente specificato che si tratta di una previsione di valore strategico che dovrà essere verificata nell'arco dei 5 anni di validità del Documento di Piano. Solo nel caso in cui tale previsione dovesse essere confermata verranno definite le specifiche sotto il profilo della pericolosità.

## SCHEDA RIASSUNTIVA PARERI ENTI PGT DI SUMIRAGO

PARERE

ARPA DIPARTIMENTO VARESE

PROT n°

8432.

Data

10.09.2011

### **SINTESI CONTENUTO PARERE:**

1. Si osserva che il parere Motivato e la Dichiarazione di sintesi che chiudono la procedura di VA non danno adeguatamente conto degli elementi di criticità emersi.
2. Pur tenendo conto delle modifiche introdotte nel corso della procedura VAS il Piano continua ad essere sovradimensionato, soprattutto in considerazione delle stime di crescita della popolazione che interessano Sumirago.
3. L'individuazione del nuovo ambito TRV è critica, ed essendo stato introdotto a valle della procedura di VAS, non sono state fatte le adeguate verifiche all'interno del Rapporto Ambientale.
4. La relazione agronomica nella parte conclusiva sottostima il valore delle aree agricole e l'importanza del loro mantenimento, e ne valuta il valore solo dal punto di vista economico produttivo, tralasciando l'intrinseco valore ambientale. Non prevede mai l'esigenza di compensazioni alla sottrazione di suolo agricolo determinato dalle aree TR.
5. Il comma 2bis dell'art. 43 prevede un incremento del contributo di costruzione nel caso di interventi di trasformazione su superficie agricola. In assenza di una individuazione delle aree agricole sottoposte a tale contributo, come previsto dalla delibera dei criteri regionali di attuazione dell'art. 43, tutte le aree agricole sono sottoposte a tale regolamentazione.
6. Nonostante le modifiche introdotte in sede di VAS, sono confermate le osservazioni espresse in sede di VAS in merito alle criticità relative agli ambiti di trasformazione.

### **RISPOSTA AMMINISTRAZIONE:**

1. Il parere motivato finale conterrà tutte le specifiche di quanto recepito in sede di VAS e successivamente integrato in fase di controdeduzioni
2. Il carico insediativo proposto dal Piano non dipende esclusivamente da una stima di crescita, desumibile da una semplice proiezione dei dati rilevati, ma piuttosto da un obiettivo di crescita, teso a creare una capacità insediativa ampia, in grado di attrarre una limitata quota di nuova popolazione, oltre che di dare risposte alle famiglie residenti e alle evoluzioni interne delle stesse (incremento in termini assoluti, riduzione del numero di componenti ecc..). Un obiettivo di peso insediativo e opportunità occupazionale è finalizzato ad incrementare le potenzialità di servizi (pubblici e privati) in una comunità che per localizzazione, morfologia del territorio e organizzazione in frazioni separate soffre di qualche difficoltà di comunicazione. Va inoltre aggiunto che il 30% circa delle previsioni di nuova popolazione è calcolata sulla base del recupero dei volumi esistenti all'interno dei Piani di Recupero. Come è ovvio si tratta di una stima ipotetica, che non tiene conto dell'esistenza in quegli ambiti di una popolazione che è già residente, e del fatto che i recuperi in quei contesti sono tesi a creare abitazioni con caratteristiche che determinano un rapporto volume/abitanti ben al di sopra del dato standard

dei 150 mc. Va evidenziato infine che l'eliminazione e la riduzione di alcuni ambiti ha determinato una riduzione del carico insediativo.

3. L'ambito TRV riguarda l'ampliamento di un contesto industriale esistente su un'area già identificata dai precedenti strumenti di pianificazione come servizi privati per l'industria, e come tali già annessi alla funzione produttiva.
4. La relazione agronomica aveva il compito di valutare la situazione del terreno agricolo prevalentemente sotto il profilo agronomico, allo scopo di fornire all'Amministrazione ulteriori elementi di conoscenza, al di là del valore paesistico ed ambientale, per effettuare le necessarie valutazioni. A dimostrazione di ciò si evidenzia come siano stati stralciati dal Piano diversi ambiti di TR ricadenti in aree agricole e boscate, in recepimento dei pareri pervenuti.
5. E' stata predisposta una nuova tavola con indicate le superfici agricole esistenti e le aree di Trasformazione.
6. Gli ambiti di Trasformazione eliminati o ridotti sono: TR6, TRF, TRN, TRT, TRU (eliminati); TR3.1, TRH (ridotti). In accoglimento delle osservazioni dei cittadini sono inoltre stati modificati i perimetri di altri ambiti e in particolare del TR9, TR23, TRB, TRD.

## SCHEDA RIASSUNTIVA PARERI ENTI PGT DI SUMIRAGO

PARERE

ASL VARESE

PROT n°

8194.

Data

06.09.2011

### **SINTESI CONTENUTO PARERE:**

1. Nelle tavole di piano non sono individuate le porzioni di aree di rispetto dei pozzi situati in comune di Mornago e le aree interessate da impianti di telecomunicazione.
2. Segnalazione di errore materiale pagg. 38 e 39 dell'elaborato A22 relativamente alla denominazione dell'Ambito TRV indicato come TRG.
3. Relativamente all'area TRV è necessario specificare quanto previsto in materia di industrie insalubri. In ogni caso è bene individuare criteri di salvaguardia delle abitazioni anche per le attività non classificabili come insalubri.
4. Sarebbe meglio regolamentare la tipologia delle attività insediabili anche per le altre aree produttive di completamento.
5. E' ribadita l'esigenza di attenzione per l'ambito di intervento TRP2 in quanto interessa l'area di rispetto dei pozzi idropotabili. Si fa inoltre riferimento alla normativa sulle bonifiche.
6. E' richiesto il mantenimento di un sistema verde anche all'interno della città per il rispetto delle condizioni igienico sanitarie.
7. E' richiesto che il Piano delle Regole affronti la questione dell'amianto negli edifici e dell'eventuale presenza di gas radon (vedi parere VAS).

### **RISPOSTA AMMINISTRAZIONE:**

1. La tavola dei vincoli è stata aggiornata con le porzioni delle aree di rispetto dei pozzi di Mornago.
2. L'elaborato A22 è stato corretto.
3. L'articolo 30 del Piano delle Regole contiene le indicazioni generali che riguardano tutte le aree produttive esistenti o previste anche con riferimento alle industrie insalubri. L'area TRV è lontana dalle abitazioni e non sono state pertanto individuate ulteriori prescrizioni.
4. Vedi punto precedente.
5. La normativa del Documento di Piano e del Piano delle Regole riportano l'esigenza di rispetto delle normative vigenti in materia di bonifiche e di pozzi per la fornitura di acqua potabile.
6. Il Comune di Sumirago può contare, oltre che su un'ampia dotazione di spazi verdi agricoli e boscati che circondano e in parte entrano nelle zone abitate, anche su una discreta dotazione di aree a verde privato e a servizi, che insieme rappresentano una garanzia dal punto di vista del mantenimento di buone condizioni igienico e sanitarie.
7. L'Amministrazione terrà conto delle indicazioni per la predisposizione di uno specifico programma di interventi.